ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

24 אוקטובר 2025
מספר מינוי 1095-2025
מספרנו 267

לכבוד
המבקש:
עידן פלג
באמצעות השמאי שלומי מערבי
דוא"ל: maaravis@bezeqint.net

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו
באמצעות השמאית דליה אביב
דוא"ל: aviv.dalya@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 7, חלקה 42 גוש 7096

יצחק שדה 55 / עמינדב 10, תל אביב - יפו

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – מכר שליש (1/3) מהזכויות בנכס בהתאם לחוזה מכר מיום 31.12.2024.

2. מועדים

- המועד הקובע

תכנית	מועד קובע
תא/4721	25/06/2023

- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 17.10.2025.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים והח"מ, נערך ביום 19.8.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 26.3.2025 + שובר לתשלום מיום 30.3.2025.
- שומת המבקש מיום 26.6.2025.
- תגובת שמאית המשיבה מיום 7.8.2025.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 19.8.2025.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים לגבי חלקה 42 בגוש 7096, מיום 11.5.2025.
- חוזה מכר הנכס הנדון מיום 31.12.2024 וחוזה שכירות לגבי הנכס הנדון מיום 24.9.2024.
- מסמכי הבית המשותף ביחס לחלקה שבנדון (צו רישום, תשריט).
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתוך תיק הבניין המקוון של הנכס הנדון, המצוי באתר עיריית תל אביב יפו.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- שומות מכרעות, פסקי דין והחלטות ועדת ערר רלבנטיות המפורסמות במרשתת (חלקן הועברו ע"י שמאי המבקש).

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7096
חלקה:	42
שטח חלקה רשום:	1,777 מ"ר
תת חלקה:	7
שטח תת חלקה:	51.48 מ"ר
תיאור הנכס:	דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות
כתובת עירונית:	רח' עמינדב 10 / רח' יצחק שדה 55, תל אביב יפו

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "ביצרון ורמת ישראל" במזרח העיר תל אביב יפו. השכונה גובלת מדרום – בשכונת יד אליהו; ממערב – בכביש מס' 20 (נתיבי איילון); מצפון - בשכונת נחלת יצחק; ממזרח - בשכונת גבעת רמב"ם בעיר גבעתיים.

החלקה שבנדון אשר לה שתי חזיתות, ממוקמת בשוליים הדרומיים של השכונה, בין רח' יצחק שדה המצוי בגבולה הדרומי של השכונה, לבין רח' עמינדב המקביל לו מצפון ומהווה רחוב פנימי בשכונה. רח' יצחק שדה מהווה ציר תנועה דו סטרי הכולל אי תנועה במרכזו, המשתרע בין רח' משה דיין – ממזרח, לבין דרך בגין – ממערב. רח' עמינדב מתפצל מזרחה מרח' יגאל אלון וקצהו ברח' ביצרון – ממזרח.

הסביבה הסמוכה לנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה במבנים ותיקים, לצד כאלה שעברו התחדשות עירונית, כאשר הבניין בו מצוי מושא השומה מהווה אחד מתוך רצף של 12 מבניים טוריים הממוקמים במקביל, המצויים בין הרחובות יצחק שדה לעמינדב, מתוכם 3 אשר עברו התחדשות ו – 9 מבנים ותיקים וביניהם הבניין המכיל את מושא השומה. כן מצויים בסביבת הנכס מבנים בשימושי תעסוקה/תעשיה הממוקמים מצפון לרח' עמינדב ולאורך רח' יגאל אלון.

החניה בסביבה מוסדרות בעיקרה לאורך הרחובות וכן בחלק מתחומי המגרשים.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 42 בגוש 7096, בשטח רשום של 1,777 מ"ר, בעלת צורה מלבנית, עם חזית צפונית לרח' עמינדב באורך של כ – 26 מ'; חזית דרומית לרח' יצחק שדה באורך של כ – 28 מ' ועומק של כ – 67 מ'. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחלקה ניצב בניין טורי שהיתר להקמתו ניתן בשנת 1950, אשר צורתו מלבנית עם הרחבה בשני קצותיו. הבניין תלת אגפי וכולל 3 כניסות נפרדות: צפונית הסמוכה לרח' עמינדב, אמצעית, ודרומית הסמוכה לרח' יצחק שדה. הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכוללת דירות מגורים לצד מבואות ושטחים משותפים. הבניין כולל בקומת הקרקע 6 דירות, ובקומות א-ג 8 דירות בכל קומות, ס"ה 30 דירות במבנה.

המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, הגג בטון שטוח. חיפוי חוץ – טיח. אין מעליות בבניין. אין חניה בתחום המגרש. הכניסה לבניין מוסדרת משתי החזיתות. הכניסה לאגף המרכזי הינה דרך שביל מרוצף לכל אורך החלקה המצוי במרווח המערבי. החצר בלתי מגוננת. מצבו הפיסי הכללי של המבנה תואם לגילו.

מושא השומה הינה דירת מגורים בקומה א' מעל קומת קרקע, הידועה כתת חלקה 7, בשטח רשום של 51.48 מ"ר, המצויה באגף הצפוני בחזית לרח' עמינדב, ופונה לכיווני אוויר צפון, מערב ודרום. יוער, כי ע"פ מדידה גרפית ע"ג תכנית ההיתר להקמת הבניין[1], שטח הדירה מושא השומה הנו כ – 63 מ"ר כולל מרפסת שנסגרה.

[1] תכנית היתר מס' 481.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>עיקרי התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>

תכנית K, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 145 מיום 22.2.1951.

בתשריט התכנית כלול שטח החלקה שבנדון בשטח שסומן ביעוד מגורים 1, לגביו נקבע בין היתר, כי יותרו בו בתי דירה בני 3 קומות; שטח מגרש מינימלי – 750 מ"ר; אורך חזית מינימלי – 18 מ'; עומק מגרש מינימלי – 35 מ'; שיעור הבניה המירבי – 18% לקומה; קומת עמודים מותרת; בנייני עזר – 30 מ"ר.

מותר יהיה להקים דירות באזור זה בשיעור שלא יעלה על 8 יחידות דיור לדונם נטו, בתנאי שאחוז הבניה לא יעלה על 18% ובתנאי שהשטח המינימלי של קרקע הדרוש ליחידת דיור אחת, לא יהיה פחות מ- 125 מ"ר. בניני עזר בשיעור של 30 מ"ר יותרו רק במקרה שהבניינים לא יוקמו מעל קומת עמודים.

תכנית 367, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 364 מיום 5.8.1954. מטרת התכנית בין היתר, הנה לתקן את הוראות תכנית K. לגבי אזור דירת 1 נקבעו הוראות דומות לאלה שנכללו בתכנית K.

תכנית 248, פורסמה למתן תוקף ביום 20.10.1955. בתשריט התכנית סומן מגרש 19 (שנרשם כחלקה 42 בגוש 7096 שבנדון) ביעוד מגורים 1, בשטח של 1,779 מ"ר. ביחס לשטח בו כלול מגרש 19, התכנית מותירה את הוראות הבניה ללא שינוי.

תכנית 880, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1177 ביום 29.4.1965. מטרת התכנית הנה להתיר קומה עליונה נוספת במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה.

תכנית 1680, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראת ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים. במסגרת התכנית נקבע, בין היתר, כי הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו כ"א, עם גישה דרך מדרגות פנימיות מהדירה אליה הוא מוצמד. גובה חדר היציאה לא יעלה כל 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג בנין שנבנה או ייבנה ע"פ תכנית בנין עיר הכוללת בינוי מיוחד, החלה על אותו בנין או על מספר בניינים. לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית מ', פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 מיום 24.6.1982. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

בס' 8 להוראות התכנית (הוראות לבנייני מגורים שאינן מפורטות בנספח לתכנית), נקבע בין היתר, כי בתכנית בה אחוזי הבניה לקומה בבניין מגורים הינם עד 38% יוספו 7% לאחוזי הבניה של קומה המותרים לפי התכנית. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה. לא תותר תוספת לאחוזי בניה עבור מרפסות.

תכנית ע' – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם. התוכנית קובעת כי בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד.

גובה קומת המרתף הוא 2.20 מ'. במקרה של קומת מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה 2.40 מ'. שטח המרתף – לפי גודל קומה טיפוסית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שימושים מותרים – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשירות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכדומה. לא יורשו מגורים במרתף.

תכנית 2393, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3732 מיום 7.1.1990.

התכנית חלה על שטח של כ – 38 דונם, ומטרתה שיפור תנאי הדיור בשכונה ע"י הוספת שטחי בניה ושיפוץ בתים ע"פ תכניות אחידות לתוספות בניה שונות, ללא תוספת יחידות דיור.

בתשריט התכנית סומנה החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים 1, בינוי מטיפוס ד/67. טיפוס זה כולל 8 בתים טוריים בני 3 קומות מעל קומת קרקע עם 30 יח"ד כל אחד. הדירה בקומה טיפוסית כוללת שני חדרים, הול ומרפסות מקורות בשטח של כ – 67 ו – 68 מ"ר, ושני חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ – 65 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית, ההרחבה שנקבעה לדירות המצויות במיקום הדירה שבנדון, הינה הרחבה של 20 מ"ר, וכפי המצוין בתכנית, מ – 65 למ"ר ל – 85 מ"ר.

התכנית כוללת תנאים להיתר, בין היתר, כי יוגשו תכניות להרחבת בית שלם. היתר הבניה יחייב הקמת אגף שלם של הרחבות לכל גובה הבית בשלב אחד. במקרים מיוחדים ובהסכמה של כל דיירי האגף, תהיה רשאית הוועדה המקומית לא לחייב הרחבה של הקומה העליונה.

תכנית ג' – גגות, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4208 מיום 21.4.1994. התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר, ומטרתה לקבוע הוראות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית 1680, ולאפשר הרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ולשפר את חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות. בין היתר נקבע בתכנית, כי בגגות שטוחים תותר תוספת חדרי יציאה לגג כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת לכל דירה. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות. חדר היציאה לגג ימוקם משטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, ע"פ הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. השטח הבנוי של חדר היציאה – 23 מ"ר (ברוטו – כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכניות החלות. גובה חדר היציאה – עד 2.5 מ'. חדר היציאה ייבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג המבנה. הנסיגה משאר המעקות תהא לפחות 1.2 מ'. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג, בין היתר, מעל לקומה חלקית ששטחה פחות מ – 90% מהקומה שמתחת.

תכנית ע1 – מרתפים, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5264 מיום 18.3.2003.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי של העיר למעט על מגרשים הכוללים בניינים לשימור, ומטרתה לקבוע הוראות להקמת מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית ע' - מרתפים ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים. התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף מעל 4 קומות נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהוועדה שוכנעה שאלה דרושים לתפקוד הבניין ושאין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

שטח המרתף יהיה בשיעור מירבי של 80% משטח המגרש. תותר בניה עד גבולות המגרש (קו בנין "0"). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחת – עד 4 מ' נטו. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות – עד 3.5 מ'. בבנייני מגורים ללא דירות צמודות קרקע, השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה הם עבור שטחי שירות כלליים, חדרי כושר, בריכת שחיה על מתקניה, מועדון דיירים. לא יותרו מגורים במרתף.

תכנית ג/1 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 20.8.2007. התכנית מעדכנת את הוראות תכנית ג', במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים. בין היתר נקבעו בתכנית ההוראות הבאות:

- שטח חדר יציאה לגג יהיה עד 40 מ"ר לדירה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שטח תכסית הבניה על הגג יהיה עד 65% משטח הגג, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בניה בו זמנית[2] של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

- בבניה על גגות שטוחים – תותר בניית חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. הבניה תותר בהתקיים מספר תנאים ובין היתר, בתנאי ששטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית; חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל הגג; גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג; לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ע"פ תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראות תכנית זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג, תותר בהתקיים מספר תנאים, ובין היתר כי השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל ממ"ד אם ייבנה); שטחי הבניה יתווספו לשטחי הבניה המותרים; תכסית הבניה לא תעלה על 65% משטח הגג או 40 מ"ר לדירה, הקטן מביניהם; הבניה תהא בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין, ומשאר קווי חזיתות הבניין תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

- בבניה בו זמנית תתבטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת לגג לא תעלה על 65% משטחו. בבניינים חדשים בלבד יותר צירוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ - 80 מ"ר כולל שטחי השירות הבנויים בדירה. בתכנית נקבעו נסיגות בבניה בו זמנית בהתאם למספר הקומות בבניין.

- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג או עליות גג במקרים מסוימים המוגדרים בתכנית, ובין היתר בבניינים בהם קיימות דירות גג.

- חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ - 80% משטח הקומה שמתחתיה.

- לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה - בטלות.

תא/5000 – תכנית מתאר תל אביב – יפו - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016. התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית[3] לעיר תל אביב. התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומית חלקיות ותכניות מפורטות חדשות. אישור התכניות המפורטות יהיה בסמכות הועדה המקומית. יובהר, כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח תכנית זו.

בהתאם לתשריטי התכנית כלול הנכס הנדון באזור תכנון 902, במתחם תכנון עם הוראות מיוחדות מס' 902א' – עמינדב יצחק, המסומן להתחדשות עירונית.

תכנית **תא/4721 – התחדשות עירונית ברח' עמינדב 10-12,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 11261 מיום 2.4.2023.[4]

תכנית מפורטת להתחדשות עירונית החלה על שטח של 3,610 מ"ר, הכולל את חלקות 42-43 בשלמותן וחלק מחלקה 54 בגוש 7096.

---

[2] בניה שהוגש לגביה היתר אחד הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג בהתאם לתכנית זו.
[3] בהתאם לס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, תכנית כוללנית אינה חוסה בגדר הגדרת תכנית שאישורה מקים חבות בהיטל השבחה.
[4] פורסמה לאישור בעיתונות ביום 9.6.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מטרת התכנית הינה "***עידוד תהליך התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמתחם הציבורי, ע"י הריסה של 60 יח"ד בשני מבנים טוריים, ובניה מחדש של שני מבנים בני 10 קומות כל אחד, לשיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת, הבטחת מיגון בפני רעידות אדמה ומימוש הפוטנציאל לתוספת זכויות. תכנית לאיחוד המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחובות יצחק שדה ועמינדב, בהתאם ובכפוף לתכנית המתאר תא/5000***".

התכנית קובעת הריסה של שני המבנים הקיימים בחלקות 42-43, הכוללים יחדיו 60 יח"ד, והקמת שני מבנים חדשים בני 10 קומות במקומם, בהם 136 יח"ד (תוספת של 76 יח"ד).

בתכנית סומן מגרש מס' 101 ביעוד מגורים, בשטח של 3,560 מ"ר, לגבי נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת:

  מבנים ומוסדות ציבור – 365 מ"ר עיקרי; 65 מ"ר שירות

  מגורים: 10,280 מ"ר עיקרי; 5,304 מ"ר שירות

  מסחר ותעסוקה: 400 מ"ר עיקרי; 50 מ"ר שירות

- שטחי בניה מתחת הכניסה הקובעת:

  מבנים ומוסדות ציבור – 65 מ"ר שירות

  מגורים: 8,732 מ"ר שירות

  מסחר ותעסוקה: 100 מ"ר שירות

- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי – 1,632 מ"ר
- תכסית הבניה – 70% (לא כולל מרפסות)
- צפיפות יח"ד לדונם – 38.3 (ס"ה 136 יח"ד במתחם)
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 40 מ'
- מספר קומות מעל הכניסה הקובעת – 10 (ק"ק+ 9 ק + גג טכני או ק"ק + קומה טכנית + 8 קומות + גג טכני)
- שימושים: במרתף – חניה, חדרי אשפה, שטחים למערכות טכניות; ק"ק – מגורים ומרפסות פרטיות, שטחי ציבור בנויים, מסחר, שטחים נלווים למגורים, מחסנים משותפים, מעברים, שטחים טכניים; ק"א – מסחר, קומה טכנית; קומות עליונות – מגורים ושטחי שירות למגורים, כולל מחסנים וכיו"ב; גג עליון – טכני.

יותרו שימושים ציבוריים כגון לצרכי חינוך, בריאות, רווחה, תרבות וקהילה, דת ספורט וכיו"ב. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 10% מהשטח הציבורי.

חזית מסחרית – חנויות ומסחר שכונתי זעיר, שלא יהווה מטרד לשטחי המגורים וללא עסקי מזון הדורשים מנדפים והפרדת שומנים. חובת הקמת חזית מסחרית לרח' יצחק שדה.

<u>הוראות נוספות</u>

- בינוי – התכנית כולל הוראות בינוי לשטחים הציבוריים אשר ייבנו ע"י מבקש ההיתר, ובין היתר כי השטחים ימוקמו בקומות הקרקע, יהיו רצופים ורגולריים, בהיקף כפי שנקבע במסגרת זכויות הבניה. הכניסה לשטחים הציבורים תהא נפרדת (למעט החניה). לשטחים הציבוריים יקבעו מקומות חניה ע"פ תקן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מרתפים – לפי תכנית ע1; בתחום תא שטח 101 יוותרו לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה מבינוי; מספר המחסנים הדירתיים יהיה בהתאם למספר הדירות.
- דירות בק"ק – יותרו דירות קרקע; תותר הצמדת מרפסות לדירות הקרקע.
- התחדשות עירונית – לפחות 25% מכלל יחה"ד המתכננות יהיו דירות ששטחן קטן מ – 90 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- התכנית כוללות הוראות בדבר תנאים להיתר ותנאים לאכלוס.
- איחוד וחלוקה – האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי ס' 125 לחוק.
- השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים יירשמו בבעלות עת"א יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש.
- השטחים הציבוריים הבנויים יירשמו במסגרת האיחוד והחלוקה מחדש ע"ש העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין.
- חניה – כל החניה בתא שטח 101 תהא תת קרקעית; תקן החניה יהיה 0.8:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם; לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי ע"פ תקן בעת הוצאת היתר הבניה.

תמ"א 38 – אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הינה תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

בין היתר נקבע בתכנית (בסע' 23), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה. אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית[5], על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 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 בתמ"א 38, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש.

[5] סעיפים אלה בתכנית כוללים בעיקרם הוראות בדבר היקף תוספת הזכויות שמקנה התכנית, בחלופות שונות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תיקון מס' 3 לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38. התוכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

<u>סגירה ומילוי קומה מפולשת</u>

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף 11.1.3.א[6], בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

<u>הריסת מבנה והקמתו מחדש</u>

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.

- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.

- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38 – אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[7] בהתאם לבינוי הקיים:

[6] בהתאם לסעיף זה הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
[7] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לבניין בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:

- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

8. <u>רישוי</u>

בתיק הבניין המקוון אותר רישיון בניה מס' 487 שאושר בשנת 1950[8], להקמת המבנה, שמהותו "***בניין בן 3 קומות, קומת עמודים, 3 מקלטים במרתף וגדר***...". כן אותרה תכנית ההיתר הנלווית לרישיון בניה זה.

לא אותרו היתרי בניה נוספים בתיק הבניין.

[8] תאריך מתן ההיתר אינו קריא.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 העתק רישום

מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 11.5.2025, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי תת חלקה 7, חלקה 42 בגוש 7096, בין היתר, הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- שטח החלקה – 1,777 מ"ר.
- שטח תת חלקה 7 – 51.48 מ"ר
- קומה ראשונה
- החלק ברכוש המשותף – 26/768
- בעלויות: פלג עידן – 1/3; ישראלי שי שמואל – 1/3; ישראלי רעות – 1/3
- הערות: רשומה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל (ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל); רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת אשדר חברה לבניה בע"מ; רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת ישראלי שי שמואל וישראלי רעות.
- קיים תקנון מצוי.

9.2 הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 31.12.2024, לגבי מכר 1/3 מהזכויות בנכס הנדון.

התמורה – 666,667 ₪.

מיסים ותשלומים – ע"פ חוק.

בהתאם להסכם, הדירה מוחזקת ע"י שוכר בתנאי שכירות חופשית.

10. שומות הצדדים

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
תא/4721	25/06/2023	₪682,000	אין השבחה

ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה הינה למלוא הזכויות בדירה (100%). לאור פרסום החלטות בית המשפט המחוזי בעמ"נ 24406-11-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נגד אברהם כספי ואח' (להלן – "**עמ"נ כספי**") ובעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נגד נועה לב ואח' (להלן – "**עמ"נ נועה לב**"), אליהן אתייחס בהמשך, ערכה שמאית המשיבה תחשיב השבחה מתוקן, בו אמדה את ההשבחה על סך של 262,000 ₪ למלוא הזכויות בדירה (100%).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[9], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה. במקרה הנדון, ההשבחה נבחנת ביחס לאישור תכנית תא/4721, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת ביצרון, במזרח העיר תל אביב ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הבניין המכיל את הנכס מושא השומה, ובין היתר שטחו, מספר הקומות, היותו בניין טורי בעל 3 אגפים, היעדר מעלית, מצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה בעת הסיור במקום, העדר חניה בתחום המגרש.

ה. מאפייני הדירה מושא השומה לרבות שטחה כפי שעלה ממדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, ומיקומה בקומה א' מעל קומת הקרקע, באגף הצפוני של המבנה.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

הובאו בחשבון הבינוי הקיים בחלקה כפי שעלה מהסיור במקום וממסמכי הרישוי שעמדו בפני. הובאו בחשבון הוראות תכנית תא/4721 והבינוי שנקבע בה בחלקה שבנדון, כעולה ממסמכי התכנית.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ח. ערכי שווי רלבנטיים למועד הקובע.

[9] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, מצב הרישוי, המצב התכנוני והמצב המשפטי, לרבות העובדה כי המימוש הנוכחי מהווה מכר של 1/3 מזכויות הבעלות בדירה מושא השומה.

כן אין מחלוקת כי ההשבחה נבחנת ביחס לאישור תכנית תא/4721 בלבד. יוער, כי בעקרונות שומות המשיבה נכתב כי ע"פ הזמנת השומה מאת המשיבה, חושב פטור לפי ס' 19ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לגבי תכניות שאושרו עד יום 31.12.2005.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בפטור האמור, וכן בכך שהדירה שבנדון מצויה בקומה א' (ולא בקומה העליונה), קיבלתי את הסכמות הצדדים ביחס לרכיבים הנ"ל.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה:</u>

<u>שומת המשיבה</u>

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה – השמאית ערכה את תחשיב ההשבחה בגישת התועלת (המכונה גם הגישה הכלכלית), כך שבמצב החדש אמדה את שווי זכויות המבקש במקרקעין, בהתאם לחלקו היחסי בשווי הקרקע ע"פ תכנית תא/4721.

על מנת לאמוד חלק יחסי זה, ערכה השמאית תחשיב של שווי הזכויות הכולל בתא שטח 101, במצב החדש, בהתאם לזכויות ולשימושים שהתירה התכנית. ביחס לשווי הקרקע הגולמי שמצאה, יישמה השמאית הפחתה בעבור עלות הקמת שטחי ציבור שנקבעו כמטלות בתכנית, אותם יש להקים עבור עיריית ת"א ולהעבירם אליה ללא תמורה. לשווי הקרקע נטו (בהפחתת העלויות כאמור), יחסה השמאית דחייה למימוש במקדם 0.685 (המבטא הפחתה בשיעור של 31.5%), אותו חישבה ע"פ תקופת דחייה של 6.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

בהינתן שווי הקרקע (הנדחה) למועד הקובע, אמדה השמאית את החלק המיוחס למושא השומה בשיעור של 0.01693, ע"פ החלק של מושא השומה ברכוש המשותף. ע"פ בדיקתי (ומאחר והשומה לא כללה פירוט כיצד נקבע החלק היחסי המשויך למושא השומה) עלה כי שיעור החלק היחסי חושב ע"י השמאית בהנחה שלחלקה 43 הכלולה יחד עם חלקה 42 שבנדון בתכנית, ואשר בה 30 יח"ד כפי שבחלקה שבנדון, מיוחס חצי מהשווי במצב החדש, כמו גם לחלקה 42.

לתוצאת השווי שקיבלה המהווה את החלק המיוחס למושא השומה במצב החדש, הוסיפה השמאית את השווי הנובע מהשימוש במושא השומה בתקופת הביניים, עד למימוש הבניה. את שווי השימוש הנ"ל אמדה השמאית על בסיס הערך הנוכחי של דמי שכירות ראויים בסך של 5,000 ₪ לחודש, לתקופה של 6.5 שנים, בשיעור היוון של 6%[10].

את השווי במצב החדש קבעה השמאית באמצעות חיבור של הערך הדחוי של הזכויות המיוחסות למושא השומה, בתוספת שווי השימוש בתקופת הביניים, ובס"ה 2,824,000 ₪. להלן התחשיבים שהוצגו בשומת המשיבה ביחס לחישוב השווי במצב החדש (השטחים במ"ר):

מהות	כמות	יחידות	שווי/עלות למ"ר	ס"ה
יחידות דיור בתא שטח 101	136.0	יח"ד		
מגורים דירות רגילות - שטח עיקרי	10,280.0	מ"ר	₪18,000	₪185,040,000
מגורים ממ"דים	1,700.0	מ"ר	₪18,000	₪30,600,000
שטח מסחרי	450	מ"ר	₪15,000	₪6,750,000

[10] בשומת המשיבה לא פורט שיעור ההיוון. השיעור לעיל הינו כפי שחושב ע"י הח"מ וכעולה מהתוצאה אליה הגיעה השמאית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ס"ה לפני הפחתות				₪222,390,000
עלויות והפחתות למימוש הבניה				
עלות מטלה ציבורית	430.0	מ"ר	₪11,700	₪5,031,000
שירות בתת הקרקע למבני ציבור	65.0	מ"ר	₪7,020	₪456,300
חניה למבנה ציבור	4.0	חניות	₪130,000	₪520,000
ס"ה הפחתות				₪6,007,300
סיכום				
יתרת שווי הקרקע בניכוי מטלות				₪216,382,700
שווי הקרקע בהתחשב בדחייה			0.685	₪148,222,150
החלק היחסי לדירה שבנדון - תת"ח 7 לפי רישום בית משותף			0.01693	₪2,508,969
תרומת הבניה לתקופת הדחייה, דמ"ש לתקופה של 6.5 שנים				₪315,282
ס"ה שווי הזכויות בנכס במצב החדש בהתחשב בדחייה				₪2,824,251
שווי במצב החדש (מעוגל)				**₪2,824,000**

- מצב קודם – השמאית אמדה את השווי במצב הקודם ע"פ שווי בסיסי של 34,000 ₪/מ"ר בנוי, וע"פ שטח דירה של 63 מ"ר. לפיכך קבעה את השווי בסך של 2,142,000 ₪.

ביחס לשווי במצב הקודם ציינה השמאית, כי מרבית בנייני המגורים בסביבת הנכס הנם בעלי מאפיינים המאפשרים התחדשות עירונית והגדלת עצימות הבניה לפי תכנית תא/5000. לפיכך ציינה כי נתוני השווי לדירות קיימות אותם ניתן לבחון הם לגבי דירות בבניינים ותיקים בני 8 קומות, בעלי צפי נמוך עד קלוש להתחדשות עירונית.

- ערכי שווי במצב החדש

<u>מגורים</u> – השמאית קבעה שווי קרקע של 18,000 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס נתונים לגבי מכר דירות בפרויקטים חדשים, ומהערך הממוצע שקבעה חילצה את השווי השיורי של הקרקע. להלן הנתונים שהציגה ותחשיב החילוץ שערכה:

עסקאות ברח' לה גוורדיה 65-71 (גו"ח 6133/465-467

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
10/05/2023	5	8	105	₪4,099,700
04/07/2023	4	6	95	₪3,750,000
30/04/2023	4	5	95	₪3,920,000
30/05/2023	4	6	95	₪3,850,000
28/05/2023	3	6	77	₪3,330,000
13/06/2023	2	12	50	₪2,623,500
07/06/2023	2	2	50	₪2,380,000
03/05/2023	2	5	50	₪2,410,000
03/05/2023	2	6	50	₪2,420,000
30/04/2023	2	6	50	₪2,430,000
10/04/2023	2	6	50	₪2,440,000

שווי ממוצע למ"ר

דירות 5 חד'	₪39,000
דירות 4 חד'	₪40,500
דירות 3 חד'	₪43,000
דירות 2 חד'	₪49,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקאות ברח' יד לבנים 12, (גו"ח 6133/482-483)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
04/12/2022	5	7	115	₪5,869,000
25/07/2023	4	4	109	₪4,400,000
20/02/2023	4	3	102	₪4,238,000
12/02/2023	4	4	102	₪4,290,000
08/02/2023	4	2	103	₪4,150,000
15/12/2022	4	7	93	₪4,365,000
27/02/2023	3.5	4	85	₪3,710,000
20/07/2023	2.5	3	52	₪2,630,000
27/06/2023	3	4	57	₪2,700,000
21/06/2023	3	6	57	₪2,780,000
21/06/2023	3	5	57	₪2,750,000
21/06/2023	3	1	57	₪2,714,000
01/12/2022	3	2	68	₪3,178,000

שווי ממוצע למ"ר

דירת גג	₪50,000
דירות 4 חד'	₪42,000
דירות 3.5 חד'	₪43,500
דירות 2-3 חד'	₪48,000

עסקאות ברח' השלושה 2 (גו"ח 7108/51)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
06/07/2023	4	30	101	₪4,961,340
02/07/2023	4	29	101	₪4,861,340
29/06/2023	4	29	101	₪4,931,340
14/07/2023	3	29	72	₪3,600,755
07/07/2023	3	29	73	₪3,880,750
06/07/2023	3	30	72	₪3,630,755
05/07/2023	3	29	71	₪3,720,755
02/07/2023	3		73	₪3,850,755
02/07/2023	3	30	71	₪3,830,755
30/06/2023	3	29	75	₪3,680,755
30/06/2023	3	30	73	₪3,880,755
30/06/2023	3	30	79	₪3,980,755
30/06/2023	3	16	84	₪3,810,755
29/06/2023	3	29	72	₪3,600,755
28/06/2023	3	29	79	₪3,900,755
28/06/2023	3	30	71	₪3,830,755
28/06/2023	3	29	84	₪4,070,755
21/06/2023	2	12	72	₪3,350,000
11/07/2023	2	29	55	₪2,720,170
10/07/2023	2	29	54	₪2,790,170
07/07/2023	2	30	54	₪2,820,170
07/07/2023	2	29	54	₪2,680,170
06/07/2023	2	30	55	₪2,750,170
06/07/2023	2	29	54	₪2,790,170
06/07/2023	2	31	54	₪2,750,170

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

05/07/2023	2	12	55	₪2,681,170
05/07/2023	2	29	54	₪2,680,170
04/07/2023	2	30	54	₪2,760,170
02/07/2023	2	30	55	₪2,750,170
02/07/2023	2	30	54	₪2,710,170
02/07/2023	2	30	54	₪2,820,000
02/07/2023	2	29	54	₪2,710,170
02/07/2023	2	29	54	₪2,710,170
28/06/2023	2	30	54	₪2,740,000
24/01/2023	2	25	54	₪2,623,500

שווי ממוצע למ"ר

דירות 4 חד'	₪48,000
דירות 3 חד'	₪50,000
דירות 2 חד'	₪50,000
דירות גג	₪56,000

עסקאות ברח' המיטב 5 (גו"ח 7096/64)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
02/07/2023	3	3	61	₪2,900,000
05/01/2023	4	1	107	₪4,250,000
15/09/2022	4	4	100	₪4,150,000

שווי ממוצע למ"ר

דירות 4 חד'	₪40,000
דירות 3 חד'	₪47,000

עסקאות ברח' הסוללים 1 (גו"ח 7094/23)

תאריך	חדרים	קומה	שטח מ"ר	מחיר מדווח
07/06/2023	5	2	128	₪5,052,600
27/06/2023	5	27	128	₪4,575,000

תחשיב חילוץ

שווי מתואם למ"ר בנוי	₪42,000
מע"מ 17% ויזמות 20%	₪30,000
עלות בניה מועמסת	₪12,000
יתרת שווי הקרקע	**₪18,000**

<u>דמי שכירות למגורים</u> – השמאית קבעה דמי שכירות ראויים בנכס הנדון בסך של 5,000 ₪/חודש, עליהם התבססה בחישוב תרומת המבנה בתקופת הביניים עד למימוש הבניה. להלן פירוט הנתונים אותם פירטה:

דמ"ש למגורים (ביקוש)

כתובת	חדרים	שטח מ"ר	דמ"ש
עמינדב 38	3	72	₪6,000
עמינדב 39	3.5	87	₪7,000
יצחק שדה 53	3.5	90	₪7,200
יצחק שדה 69	3	66	₪6,500
יצחק שדה 79	3	64	₪6,500

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מסחר – השמאית אמדה את שווי הקרקע למסחר בסך של 15,000 ₪. לצורך אומדן השווי קבעה השמאית את דמי השכירות הראויים למסחר בסך של 160 ₪/מ"ר לחודש. ע"פ ערך זה אמדה השמאית את השווי הבנוי, ממנו חילצה את היתרה השיורית לקרקע. להלן הנתונים ותחשיב החילוץ שהוצגו בשומת המשיבה:

דמ"ש למסחר

כתובת	שטח מ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר
נגבה	80	₪10,000	₪125
השלושה 11	81	₪12,150	₪150
לה גוורדיה 66	122	₪15,860	₪130
יגאל אלון 110	350	₪60,000	₪171
דרך השלום	32	₪3,800	₪119
יגאל אלון 94	51	₪8,670	₪170
הקונגרס 10	28	₪3,700	₪132
דרך שלמה	34	₪4,700	₪138
נווה שאנן	35	₪5,500	₪157
לבנדה 13	27	₪4,500	₪167
מטלון 80	50	₪7,500	₪150
איגר 10	56	₪9,000	₪161

תחשיב שווי הקרקע (מ"ר מבונה)

דמ"ש ראויים	₪160	
היוון דמ"ש	₪25,600	7.50%
הפחתת יזמות	₪21,300	20%
עלות בניה	₪6,500	
שווי למ"ר מבונה	₪14,800	
ובמעוגל	**₪15,000**	

- ערכי שווי במצב הקודם

כאמור, השמאית אמדה את השווי במצב הקודם על בסיס נתונים לגבי מכר דירות מגורים, לגביהן קיים צפי נמוך עד קלוש להתחדשות עירונית, שכן לעמדתה יש לנטרל את הפוטנציאל לכך במצב הקודם. להלן הנתונים שהוצגו:

רח' הגיבור האלמוני 45-44 (גו"ח 6133/992-993) - בנין 8 קומות

גו"ח	תאריך	קומה	חד'	שטח (מ"ר)	מחיר
6133/992/60	29/05/2022	1	3	80	₪2,500,000
6133/992/31	08/06/2022	1	4	80	₪2,270,000
6133/993/69	01/11/2022	4	3.5	89	₪3,000,000
6133/993/10	01/12/2022	3	3.5	90	₪3,100,000
6133/993/1	16/06/2023	1	3.5	88	₪2,740,000
6133/998/35	24/05/2022	2	4	80	₪2,860,000
6133/999/44	25/07/2023	4	3	80	₪2,550,000

דירות בבניינים מחודשים לאחר תמ"א 38 (חיזוק ותוספת)

גו"ח	תאריך	קומה	חדרים	שטח מ"ר	שטח מורחב מ"ר	מחיר
7096/47/28	19/07/2022	3	4	60	72	₪3,620,000
7096/47/17	28/08/2022	2	3.5	88	88	₪3,170,000
7096/46	28/03/2023	4	4	110	110	₪4,950,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאית ציינה כי השווי העולה מהנתונים לעיל הנו בגבולות 32,500 ₪ - 30,000 ₪/למ"ר בנוי בבניין עם מעלית, ללא צפי למימוש התחדשות עירונית. הנ"ל בהתאמה למאפייני מושא השומה לרבות הקומה בה הוא מצוי והיעדר מעלית, מצביע על שווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי, ובגילום יתרת זכויות הבניה להרחבת הדירה, אמדה את השווי בנכס הנדון, בסך של 34,000 ₪/מ"ר בנוי.

- ההשבחה – בהתחשב במפורט לעיל, קבעה השמאית כי ההשבחה הינה בסך שך 682,000 ₪[11], ביחס למלוא זכויות הבעלות במושא השומה.

<u>שומת המבקש</u>

- מתודולוגיית חישוב ההשבחה – לעמדת השמאי, את השווי במצב החדש יש לאמוד בגישת ההשוואה, בהתאם לעסקאות השוואה במתחם בו מצוי מושא השומה, המבטאות את כלל רכיבי התכנית, ולא באופן בו חושב השווי בשומת המשיבה. השמאי ציטט ארוכות מהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח 6163/156/17 (הוצג תגזיר), הסבור גם הוא כאמור. כן הפנה שמאי המבקש להחלטות בית המשפט בעמ"נ כספי ובעמ"נ נועה לב, בהן לדבריו נקבעה עדיפות לגישת ההשוואה.

- התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם – במועד הקובע לחוות הדעת, ביום 25.6.2023, ניתן היה לקבל היתר בניה בפטור מתשלום היטל השבחה לפי תמ"א/ 38. לביסוס עמדתו בדבר הכללת השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם, הפנה השמאי להחלטות שונות, כדלקמן:

  - עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה נקבע כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות.

  - עמ"נ 25955-11-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברק ואח', לגבי תכנית 9988 בשכונת רחביה בירושלים, בה נקבע כי אין השבחה בהתחשב בקיומה של תמ"א/ 38 במצב קודם.

  - עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבל בע"מ ואח', לגבי תכנית השימור בתל אביב 2650 ב', בה נקבע לעניין היטל השבחה, יש להתחשב בעליית השווי הנובעת מהצפייה הכללית לפיתוח האזור בפרט והעיר תל אביב בכלל, לרבות בדרך של יישום תמ"א 38, כך שאת השווי הכללי הזה אין לנטרל משווי הנכסים במצב הקודם.

  השמאי ציין כי ביחס לתחולת תמ"א 38 במצב הקודם, הוגשו בקשות רשות ערעור לבית המשפט העליון שטרם נדונו, וטרם הוכרעו[12].

  לעמדת השמאי, לפי תמ"א/ 38 תיקון 3א, בהריסה ובניה מחדש יש להביא בחשבון מעבר ליתרת זכויות הבניה המותרות בחלקות לפי תכנית תא/ 2393 שבתוקף, את תמריצי תמ"א/ 38. במקרה הנדון, הבניה בצמוד לנכס בחלקות שבמתחם, הינה לפי תמ"א/ 38 כתוספת בניה ו/או כהריסה ובניה מחדש, ללא צורך בתכנית שמכוחה ניתן לקבל את הזכויות, ובמתן פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)10א לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

  השמאי ציין כי בעלים של דירה במבנה הטעון חיזוק כנגד רעידות אדמה, כפי כל הדירות במבנים שבמתחם בו מצוי הנכס הנדון, מקבל שווי גבוה יותר במצב קודם ואף פטור מתשלום היטל השבחה בגין מימוש תמ"א/ 38 בהיתר

[11] 2824000-2142000
[12] במועד כתיבת שורות אלה התקבלה החלטת בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 (לויתן) ובר"מ 25226-04-25, אליה אתייחס בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בניה, ואילו בעלים בתחום תכנית תא/4721 לכאורה אינו זכאי לכך. לפיכך לגבי השווי במצב תכנוני קודם, יש להביא בחשבון מעבר ליתרת זכויות הבניה בחלקה לפי תכניות שבתוקף, גם את השפעת תמריצי תמ"א/38.

לעמדת השמאי, מצב הדברים הוא שבמקרה הנדון, חלף הליך קבלת היתר בניה הפטור כאמור מהיטל השבחה, נערכה תכנית שבמסגרתה שולב מסחר לאורך החזית לרח' יצחק שדה, שאינו ציר תנועה מסחרי, בקטע הרחוב שבו מצוי הנכס, ובנוסף שולב שטח למבנה ציבור כמטלה ציבורית, כאשר שימוש למסחר ושימוש למבנה ציבור מהווים מטרד לשימושי המגורים.

השמאי הציג רשימה של החלקות המצויות במתחם בו מצוי מושא השומה, לאורך רח' עמינדב, תוך שפירט את התכנון/היתר הקיימים לגביהן. להלן הנתונים שהציג:

כתובת	חלקה	מצב קיים - יח"ד	תכנון/היתר	מספר יח"ד	מסחר	מבנה ציבור	היטל השבחה
עמינדב 2	38	22	תכנית 5104 - פרסום לפי ס' 77-78				
עמינדב 4	39	30					
עמינדב 6	40	30					
עמינדב 8	41	30					
עמינדב 10	42	30	תכנית 4721 מאושרת	36	450	430	ס' 19ב(10א)(ג)
עמינדב 12	43	30					
עמינדב 14	44	30	תמ"א 38 בניה חדשה	65			ס' 19ב(10א)(א)
עמינדב 16	45	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52			
עמינדב 18	4	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52			
עמינדב 20	47	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52			
עמינדב 22	48	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52			
עמינדב 24	49	30	תמ"א 38 בניה חדשה	69			

לעמדת השמאי, בתכנית תא/ 4721 שאינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38, במימוש בהיתר מתקיים ס' 19ב(10א)(ג) לתוספת השלישית, לפיו שיעור החיוב בהיטל השבחה הינו בשיעור רבע (1/4) ההשבחה, וזאת בהיקף שלא יעלה על 400% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, מעל פני הקרקע.

בתכנית תא/4721 אין כל השבחה ביחס למצב שקדם לה, שכן נוספו כאמור מטרדים לעומת המצב הקודם שהינו למגורים בלבד, כעולה מהיתרי הבניה/הבקשות להיתר בחלקות הסמוכות לנכס.

- ערכי השווי – בהמשך לעמדתו בדבר חישוב ההשבחה בגישת ההשוואה, הציג השמאי עסקאות בדירות בחלקות 42 ו- 43 בגוש 7096, עליהן חלה תכנית תא/ 4721, כדלקמן:

חלקה/תת"ח	מועד העסקה	כתובת	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח מדווח (מ"ר)	חד'	מחיר למ"ר	תכנית /היתר	סטטוס
42/7	31/12/2024	עמינדב 10	₪666,667	0.33	54	2	₪37,037	4721	בתוקף
42/15	03/02/2025	עמינדב 10	₪1,800,000	1	65	2	₪27,692	4721	בתוקף
42/24	03/01/2023	עמינדב 10	₪1,585,341	1	60	2	₪26,422	4721	בהפקדה
43/24	08/06/2021	עמינדב 12	₪2,320,000	1	60	3	₪38,667	4721	לפני הפקדה
43/29	13/03/2024	עמינדב 12	₪2,000,000	1	55	2	₪36,364	4721	בתוקף

לעמדת השמאי, מהעסקאות עולה כי שווי של 2,824,000 ₪ לנכס, אינו מתיישב עם עסקאות ההשוואה בחלקות 42-43 לאחר תחילת תכנית תא/4721, שכן העסקאות בשוק החופשי הינן במחירים נמוכים מאלו שנקבעו בשומת המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי הוסיף כי שטחי הדירות בדיווחי מס שבח, אינם תואמים את השטח הרשום של הדירות, שהינו כ- 51-54 מ"ר כאמור במסמכי הבית המשותף, ובשטח רישוי של כ- 65-68 מ"ר כאמור בתכנית 2393, ולפיכך קיימת הטיה במחיר למ"ר. יחד עם זאת, המחיר המוחלט של הדירות לאחר תחילת תכנית 4721 הינו כ- 2,000,000 ₪, והוא לא עולה על המחיר של חלקת משנה 24 בחלקה 43 שנמכרה בשנת 2021 לפני התכנית, בסך של כ- 2,300,000 ₪, ואינו תואם גם לשווי של 2,824,000 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

בחלקות 42 ו- 43 קודם הליך של תכנית 4721 חלף הליך הוצאת היתר בניה לפי תמ"א/38 בתוספת בניה ו/או הריסה ובניה חדשה, כפי הבניה בחלקות הסמוכות לנכס, תוך שנוסף שימוש למסחר ומטלה למבני ציבור המהווים מטרד לשימוש המגורים. לכן לעמדת השמאי, נתוני ההשוואה מצביעים על כך שאין השבחה בנכס בגין תכנית תא/4721.

- ההשבחה – השמאי טען כי על הצד הזהיר, במידה וייקבע כי אין להתחשב בציפיות תמ"א/38 במצב קודם, הרי ששווי הנכס במצב חדש הינו כפי העסקה בנכס בסך של 2,000,000 ₪, התואם את העסקה בחלקת משנה 29, והגבוה מהעסקה בחלקת משנה 15. כמו כן, השווי במצב קודם[13] הינו בהפחתה בשיעור של 10% בשל נטרול השפעת התמ"א, דהיינו הינו בסך של 1,800,000 ₪, כך שההשבחה הינה בסך של 200,000 ₪.

- ביחס לחישוב ההשבחה בשומת המשיבה – השמאי טען כי במצב הקודם היה על שמאית המשיבה להוסיף לשווי את השפעת תמ"א 38, מעבר לזכויות ההרחבה שהביאה בחשבון. ביחס למצב החדש טען השמאי, כי הנתונים עליהם התבססה שמאית המשיבה הנם ממיקומים עדיפים, והבינוי בהם עדיף שכן הינו במגדלים ולא בבניה מרקמית צפופה. כמו כן, לאור עירוב השימושים במצב החדש, יש להביא בחשבון הפחתה במקדם 0.95.

ביחס לשווי למסחר טען השמאי כי רח' יצחק שדה בקטע בו מצוי הנכס, אינו מהווה ציר תנועה מסחרי, כאשר מצפון לרח' עמינדב מצוי אזור תעסוקה הכולל מסחר, כך שאין כל יתרון למסחר המוצע בתכנית 4721. נתוני ההשוואה למסחר בשומת המשיבה הינם מאזורים שבהם קיימת חזית מסחרית. לפיכך טען השמאי כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום בשיעור של 0.95 ביחס לשווי שנקבע המשיבה.

השמאי הציג תחשיב חילוץ שווי הקרקע – למגורים ומסחר (במידה וייערך תחשיב במתודולוגיה שיושמה בשומת המשיבה).

מגורים

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪40,000
הפחתה בגין עירוב שימושים	0.95
בניכוי מע"מ (17%) ויזמות (20%)	₪27,000
עלות בניה בהתחשב במרתפים	₪13,000
יתרה למ"ר מבונה למגורים	₪14,000

מסחר

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪25,600
הפחתה בגין מיקום	₪24,300
בניכוי יזמות (20%)	₪20,250
עלות בניה בהתחשב במרתפים	₪6,750
יתרה למ"ר מבונה למסחר	₪13,500

[13] כפי שהבהיר השמאי במעמד הדיון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין, כי בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות למטלות הציבוריות ודחייה, שהינם סבירים במקרה הנדון.

ביחס לשימוש הביניים, טען השמאי כי אין להביא בחשבון במצב החדש דמי שימוש בתקופת הביניים, כפי שנקבע בעמ"נ 21-12-55750 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- מתודולוגיה לבחינת ההשבחה – הגישה שננקטה בשומת המשיבה הינה גישה מקובלת ונהוגה, אשר התקבלה בהחלטות שמאים מכריעים שונים. יחד עם זאת, התקבלו לאחרונה שתי החלטות בבית המשפט, עמ"נ כספי ועמ"נ נועה לב, המייחסות משקל לגישת ההשוואה באומדן השווי החדש.

הנחיית הועדה המקומית שהתקבלה לאחר ההחלטות הנ"ל, הינה כי בשומות חדשות במכר של דירות בודדות, יערך תחשיב על בסיס גישת ההשוואה, בהתחשב במגבלות הבאות:

- הבנה כי אין בעסקה בודדת בהכרח כדי לשקף את השווי האובייקטיבי (כאמור בסע' 52 בעמ"נ נועה לב).
- יש לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר לקונה.
- יש לנטרל עסקאות קצה.

יחד עם זאת רצוי להשתמש בשתי השיטות, לצורך בקרה. לעמדת השמאית, היתרון המשמעותי בשיטה שיושמה בשומתה, הוא שמירה על רציפות המס, בין אם השומה נערכת לדירה אחת בפרויקט, ובין שהשומה נערכת למימוש מלא (היתר).

השמאית הוסיפה כי שומת המשיבה נערכה למימוש בדרך של מכר לדירה בודדת, והעדכון לשומה שנערך במסגרת תגובת המשיבה, הוא בהתאם לעמ"נ נועה לב, כך שאין בו כדי לחייב ביחס לשומה למכר של כלל הזכויות או רובן, או ביחס לשומה למימוש בהיתר, שכן שומות אלה ייערכו באופן ובשיטה אחרת בהתאם לפסק הדין האמור.

- ערכי השווי

- מצב חדש – בהמשך לעמדת המשיבה כי השומה תיערך בגישת ההשוואה, אמדה השמאית את השווי במצב החדש ע"פ עסקאות בתחום תכנית תא/4721 לרבות העסקה בנכס. להלן הנתונים והניתוח שערכה:

גו"ח	מועד העסקה	כתובת	מחיר העסקה	חלק נמכר	שטח רשום (מ"ר)	הערות
7096/42/7	31/12/2024	עמינדב 10	₪666,667	0.33	51.5	עסקה בין יורשים, מבטאת שווי של 2 מש"ח
7096/43/29	13/03/2024	עמינדב 12	₪2,000,000	1	51.5	קומה רביעית. מסירה 4 ח' לאחר חתימת ההסכם
7096/42/15	03/02/2025	עמינדב 10	₪1,800,000	1	51.5	דירה בקומה ב'
7096/42/24	03/01/2023	עמינדב 10	₪1,585,341	1	51.5	עסקה לפני אישור התכנית

עסקת המכר בדירה מושא השומה מיום 31.12.2024, לאחר המועד הקובע. המדובר בעסקה חלקית בין יורשים לגבי 1/3 מהזכויות ומשקפת שווי של 2,000,000 ₪. לעמדת השמאית, לעיתים ההסכמים עם היזם נערכים מספר שנים לפני אישור התכנית ומבטאים תמורות מסוימות, בעוד שהערך הכלכלי שונה במועד הקובע. לעיתים המכר הוא בין קרובי משפחה/יורשים וכד'. השמאית ביקשה כי יוצג ההסכם בין היזם לבעלי הדירות, שכן הוא עשוי לשפוך אור לעניין ההסכמות והתמורות.

השמאית ציינה כי הדירות שנמכרו במתחם הן מטיפוס דומה, ושטחן ברוטו כ- 55 מ"ר- 60 מ"ר. לשם בחינת הסבירות, דירות בנות 4 חדרים בשטח כ- 104 מ"ר, בפרויקט חדש ברח' עמינדב 18-20, קומות 4-5, מוצעות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

למכירה במחיר של 3,800,000 - 4,150,000 ₪. דירות 4 חדרים בשטח 82-90 מ"ר ברח' עמינדב 24, מוצעות למכירה במחיר החל מ- 3,750,000 ₪.

לאור האמור וכפי שציינה השמאית, בהתאם להנחיות הנובעות מפסקי הדין, היא אמדה את שווי מושא השומה במצב החדש בסך של 2,000,000 ₪.

השמאית ציינה כי אין להביא בחשבון את דמי השכירות לתקופת הביניים, כפי שהובאו בחשבון בתחשיב שנערך בשומת המשיבה.

- מצב קודם – השמאית חזרה על עמדתה בדבר הקושי לאמוד את השווי במצב הקודם, נוכח ההשפעה הנובעת מהפוטנציאל הקיים להתחדשות עירונית המגולם במחירים. לפיכך לעמדתה יש להתבסס על נתונים לגבי דירות בהן הסיכוי להתחדשות עירונית קלוש, כך שהשמאית הציגה בשנית את ערכי השווי שהוצגו בשומתה לגבי דירות שנמכרו בבניין בן 8 קומות, ברח' הגיבור האלמוני 44-45, המעלות לעמדתה שווי ממוצע של 32,000 ₪/מ"ר.

  בהתאמה לבניין הנדון ומאפייניו לרבות היותו ללא מעלית, מתקבל לעמדת השמאית שווי של 30,000 ₪/מ"ר המגלם את זכויות ההרחבה. יוער, כי בשומת המשיבה נקבע שווי בסיסי של 30,000 ₪, אם כי לגביו בוצעה התאמה המבטאת את גילום הזכויות להרחבה, כך שנקבע שווי של 34,000 ₪ למ"ר בנוי.

  ע"פ הנ"ל קבעה השמאית כי שווי הדירה במצב הקודם הנו בסך של 1,890,000 ₪ (63 X 30,000 ₪). את הערך הנ"ל שקללה השמאית עם העסקה שהציגה שנערכה טרם אישור התכנית, במסגרתה נמכרה דירה בגו"ח 7096/42/24 בתמורה לסך של 1,585,341 ₪, כך שהתקבל ערך ממוצע בסך של 1,738,000 ₪ המהווה את השווי במצב הקודם.

- ההשבחה – לאור האמור קבעה השמאית כי השבחה הינה בסך של 262,000 ₪ (2,000,000-1,738,000), ביחס למלוא הזכויות בדירה מושא השומה.

- השפעת תמ"א 38 במצב הקודם – השמאית חזרה על כך שעמדת המשיבה היא שאין להחיל את תמ"א 38 במצב קודם. לדבריה במועד הקובע לאישור תכנית 4721, תוקפה של תמ"א/38 התקרב לסופו (1.10.2023) והמשך קיומה היה מוטל בספק, בעיקר נוכח יצירת תכניות בנין עיר שונות שמטרתן החלפת התמ"א.

  בדומה לזכויות ההרחבה, גם הזכות לתמ"א/38 חלה כמעט על כל הבניינים הדומים בסביבה, וככל שיש לה השפעה על השווי, ההשפעה קיימת בכל הדירות בסביבה וגלומה בשווי הקיים. הדרך הנכונה, ככל שקיימת השפעה לתמ"א, היא לנטרל את השפעתה על שווי הדירה.

  השמאית ציינה כי גם בהנחה שיש להחיל את תמ"א/38 במצב הקודם, הרי שהזכויות מתוקף התמ"א חופפות לזכויות ההרחבה בתכניות קודמות, ולא מהוות זכויות נוספות מעבר לזכויות ההרחבה. השמאית הפנתה להכרעה של השמאית אורית גלן לגבי תכנית תא/4233, לנכס בגו"ח 7050/156/3 (הוצג תגזיר), לפיה יש להביא בחשבון עסקאות רלבנטיות במצב קודם שאין להוסיף עליהן פוטנציאל תכנוני נוסף מכוח תמ"א 38.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- מתודולוגיה – לפי הפסיקה בעניין לב וכספי, יש להעריך את ההשבחה במקרה הנדון באמצעות השוואה בין שווי דירה במצב קודם לבין מצב חדש. השמאי הבהיר כי הביא בחשבון את השפעת תמ"א 38.

  השמאי ציין כי במתחם בו מצוי מושא השומה קיימת שורה של בניינים בעלי אופי דומה, ולכל אחד מהם פתרון אחר, אבל כולם היו בהתחדשות עירונית כזאת או אחרת לרבות מתמ"א 38. ביחס לחלקה שבנדון הכינו תוכנית שלמעשה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הנה מיותרת, שכן יכלו לממש בניה לפי תמ"א 38 בדומה לחלקות הסמוכות. השמאי חזר על טענתו החלופית, כי ככל שלא מביאים בחשבון בשווי מצב קודם את תמ"א 38, הרי שהשווי הקודם הוא בהפחתה של 10% ביחס לחדש, כך שההשבחה הנה בסך של 200 אש"ח.

- תקופת הביניים – בעניין נועה לב נקבע שיש לחשב שווי קודם ושווי חדש, אבל בניגוד לדחייה לכל אחד מהמצבים בנפרד, אשר יכולה להביא לסיטואציה בה המצב החדש נדחה יתר על המידה ותתקבל השבחה שלילית, קודם מוצאים את ההשבחה ואת הדחייה מייחסים לה. בפועל בלא מעט פרויקטים שבוחנים לגביהם את ההשבחה, יישום ההחלטה שנקבעה בעמ"נ נועה לב מעלה את ההשבחה.

- בתגובה לעמדת שמאית המשיבה על כך שהמדובר בתכנון משביח ועדיף על מימוש תמ"א 38 (כפי שיתואר להלן), טען שמאי המבקש, כי ניתן לראות את הפרויקטים שתוכננו לפי תמ"א 38 ללא קשר לתוכנית החדשה, כפי שפורטו על ידו. לדבריו תוכננו פתרונות יותר טובים מהתוכנית, עם בינוי יותר טוב ואף באחד מהמגרשים נעשתה חלוקה לגוש קדמי וגוש אחורי. תכנית 4721 לא הוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38, היות ובתיקון 3א מתקבלות גם זכויות התמ"א בנוסף לזכויות התב"ע.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- מתודולוגיה – הגישה המקורית של המשיבה מייצרת רציפות בגביית המס, ולא משאירה חלקים לא ממוסים. בגישה החדשה ממסים דירה רק על השווי שלה, מבלי להביא בחשבון את "החלק שלה" היחסי "בעוגה" הכללית.

יש בפרויקט הנדון מעט מאוד עסקאות מכר. אחת סמוך ולפני המועד הקובע ו - 3 עסקאות לאחר המועד הקובע, כשאחת מהן בנכס הנדון. עסקאות המכר מצביעות על שווי של 2 מש"ח לדירה כזאת.

- מצב חדש – בתגובה לשאלת הח"מ, ציינה השמאית כי למעשה אין מחלוקת ביחס לשווי המצב החדש.

השמאית ציינה כי תשמח לבחון את ההסכם עם היזם וכי מניסיונה, בהסכם ניתן לראות דברים שלא רואים בדיווח, אשר עוברים בין היזמים לבין הדיירים, שלא קיימים במכר. יש להם חשיבות שכן הם גם חלק מהתמורות.

- מצב קודם – השמאית טענה כי קיימת בעיה לקבוע את השווי מהרבה סיבות, ובין היתר כי לא קיימת דירה דומה בדיוק, שאין בה שום השפעה של שום דבר אחר, לא תמ"א 38, לא פינוי בינוי, לא התחדשות עירונית, לא פוטנציאל.

לדבריה ערכה סקר במעגל רחב, היות ושכונת ביצרון ורמת ישראל מתנהגת אחרת ולא ברת השוואה. לדבריה ועל מנת לנטרל השפעות כאמור, סקרה בניינים בני 8 קומות שבהם גם אם יש פוטנציאל כלשהו, הסיכוי וההיתכנות למימושו נמוכים.

השמאית הוסיפה כי לקחה את ערכי השווי כמה שיותר גבוה, בגלל הפער הגדול שנוצר בתחשיב שערכה בשומתה, ולכן בתגובת המשיבה נעשה תיקון לעמדה הזאת. ישנה עסקה אחת מלפני המועד הקובע שעוזרת, אם כי גם בעסקה הזאת צריך לעשות תיקון, כי היא נערכה בתקופת ההפקדה, שכן בשלב זה הדיירים כבר חתמו הסכמים עם היזם.

ביחס לשטח הדירה, השמאית טענה כי לדעתה השטח מעט יותר קטן מזה שנקבע על ידה, אם כי השאירה אותו ללא שינוי. לדבריה, בשווי הקודם ההתייחסות הייתה לפי שטח הדירה בפועל ולא לפי שטח רשום, כלומר השווי של 30,000 ₪/למ"ר מתייחס לשטח המדוד. השמאית טענה כי "מתחה" את השטח שכן היא חיפשה כיצד להעלות את השווי הקודם בכל דרך אפשרית.

לדבריה היא העריכה את השווי הקודם הרבה מעל עסקת המכר שהייתה כמה חודשים לפני המועד הקובע, כשעסקת המכר הזאת מגלמת פוטנציאל כמעט מלא, חוץ מהיטל השבחה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי תמ"א 38 – השמאית חזרה על כך שאין להביא בחשבון השפעה של תמ"א 38. המדובר לדבריה בעמדה עקרונית של המשיבה המוצגת בכל ההליכים בעיר, אשר התקבלה על ידי שמאים מכריעים בפרויקטים אחרים. לעמדת השמאית, עניינית אין במקרה הנדון לתמ"א 38 השפעה מכיוון שהיא מוסיפה ממ"ד ומרפסת לכל דירה, כאשר הדירה היא מקורית ויש בה זכויות להרחבה מתכניות קודמות, כך שהיא מוסיפה זכויות שכבר קיימות קודם. השמאית הבהירה כי השווי הקודם מגלם את זכויות ההרחבה, משום שלכל הדירות הישנות באזור ובסביבה ובכלל, יש זכויות להרחבה.

במענה להערת הח"מ כי בתמ"א 38 הריסה ובניה, זכויות הבניה מתב"ע נוספות לזכויות מתמ"א (כפל זכויות), טענה שמאית המשיבה שלא מקבלים את זכויות התב"ע, אלא את המצב הקיים ועוד חדר.

- השבחה – השמאית טענה כי היא מתקשה עם הטיעון שאין השבחה, שכן במקרה הנדון מתבצע מהלך תכנוני דרמטי שמשנה את פני הפרויקט ואת פני המקום מקצה לקצה.

במענה להערת שמאי המבקש כי ניתן היה לממש פרויקט של תמ"א 38 ולהנות מתמורה דומה, טענה השמאית כי בפועל לא מימשו תמ"א 38 וכנראה הייתה סיבה לזה, וכי כנראה שבכל זאת ההליך התכנוני שהוצע שווה יותר, ומקבלים תמורה גדולה. ניתן לערוך תכנית עם תמורות יותר טובות, וזאת הסיבה שלא מומשה התמ"א.

השמאית הוסיפה כי בתמ"א 38 בתוספות בנייה ישנן המון בעיות, גם מבחינת עלויות ליזם שהם מאוד יקרות. רוצים לחפור מרתף, להעמיד את הבניין בצורה יותר מודרנית, ולא כמבנה טורי עם דירות באמצע שלהן שני כיווני אוויר. ישנו הליך תכנוני שהוא מעבר להסתכלות הצרה. מתקבלת דירה בבניין גבוה עם 4 כיווני אוויר, עם יותר שטחי ציבור, הבניין מתרחק מעט מציר התנועה הראשי, מאפשר חניה ומתכתב עם הסביבה טוב יותר. לכן לא ניתן לטעון שבהליך כזה ההשבחה היא אפס.

<u>הכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי פרט להליך שבנדון, מתקיים בפני במקביל הליך השגה לגבי שומת השבחה שהנפיקה המשיבה לגבי תת חלקה 29 בגו"ח 7096/43, המהווה דירה בקומה ג' הדומה בשטחה למושא השומה דכאן. אציין כי בהליך דכאן כמו גם בהליך הנוסף, הגישה המשיבה התייחסות להחלטות בעמ"נ נועה לב ועמ"נ כספי, אשר במסגרתה ערכה תיקון בשווי המצב החדש.

ענייננו באומדן ההשבחה עקב מימוש במכר של דירת מגורים בבניין טורי ותיק בן 4 קומות, אשר הוקם בשנות ה – 50 של המאה הקודמת, הכלול בתכנית להתחדשות עירונית תא/4721. התכנית חלה לגבי החלקה בה ניצב הבניין וכן לגבי חלקה סמוכה בה קיים בניין דומה, באופן שבו שני הבניינים הכוללים 60 יח"ד מיועדים להריסה, ובמקומם מתוכננת הקמת שני בנייני מגורים בני 10 קומות מעל מרתפי חניה, הכוללים יחדיו 136 יח"ד.

בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי שתי סוגיות מרכזיות בהערכת ההשבחה:

- מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש.
- שווי מצב קודם והתחשבות בהשפעת תמ"א 38.

<u>להלן התייחסותי לסוגיות שבמחלוקת</u>:

א. <u>מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש</u> – המחלוקת בעניין זה כפי שעלתה משומות הצדדים, הנה בדבר אופן אומדן השווי, בין אם בגישת ההשוואה ע"פ עסקאות בדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים בתחום התכנית, ובין אם בגישת התועלת כפי שיושמה בשומת המשיבה, באמצעות אומדן השווי היחסי של הדירה מושא השומה, מתוך שווי הקרקע הכולל במתחם, המוערך על בסיס הוראות וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית תא/4721.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במהלך ההליך שבפני וטרם העברת תגובת המשיבה לשומת המבקש, פורסמו החלטות בית המשפט המחוזי בעמ"נ כספי ובעמ"נ נועה לב, אשר בעטיין ביקשה שמאית המשיבה להעביר את תגובת המשיבה להחלטות אלה. במסגרת תגובת שמאית המשיבה הוצגה עמדה חדשה מטעם המשיבה, המאמצת את ההחלטה בעמ"נ נועה לב, כך שהשמאית הסכימה עם עמדת שמאי המבקש ואמדה את השווי במצב החדש בסך של 2,000,000 ₪, על בסיס הסכם מכר מושא השומה ועסקאות שבוצעו בחלקות 43-42 בתחום תכנית תא/4721, לאחר המועד הקובע.

כאמור, במעמד הדיון ובמענה לשאלת הח"מ, הבהירה שמאית המשיבה כי אין מחלוקת בינה לבין שמאי המבקש, בדבר השווי במצב החדש.

בעמ"נ נועה לב נדון מקרה בו נמכרה דירה בודדת המצויה במתחם המיועד ע"פ תכנית מאושרת להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) בעיר ת"א. בית המשפט דן באופן אומדן השווי במצב החדש, וערך אבחנה בין מספר גישות לחישוב השווי, הנגזרות בין היתר מאופן המימוש, בין אם המדובר במכר דירה בודדת, ובין אם מימוש בהיתר בניה להקמת הפרויקט. החלטתו של בית המשפט הייתה כי במכר דירה בודדת במתחם לפינוי בינוי, כאשר קיימות עסקאות השוואה מתאימות, קרי מכר דירות בודדות בתחום התכנית ולאחר אישורה, קיימת עדיפות לאומדן השווי במצב החדש על בסיס עסקאות ההשוואה הנ"ל, לעומת הערכה ע"פ גישת התועלת (השווי היחסי), וכדברי בית המשפט:

"...***56. בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.***

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....

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".

אציין, כי בית המשפט לא שלל את השימוש בגישת התועלת, וזאת לדוגמא במקרים של מימוש בהיתר של הפרויקט, או בהיעדר עסקאות השוואה מתאימות.

בהחלטת בית המשפט בעמ"נ כספי, קיבל בית המשפט את אופן אומדן השווי במצב החדש כפי שיושם ע"י השמאי המכריע, בגישת ההשוואה, ודחה את עמדת המערערת באותו המקרה (עת"א), כי יש לאמוד את ההשבחה בגישת התועלת (השווי היחסי), וכדברי בית המשפט בעמ"נ כספי:

"***49. נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום.***

50. בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין. במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור האמור לעיל ועל בסיס העסקה בנכס מושא השומה מיום 31.12.2024, והעסקאות הנוספות שבוצעו במתחם הנדון לאחר המועד הקובע, כפי שמפורטות בשומת המבקש ובתגובת המשיבה, ולאור הפסיקה כאמור והסכמת הצדדים ביחס לשווי המצב החדש, אני מאמץ את הסכמתם, כך שיובא בחשבון במצב החדש כי שווי מושא השומה הנו בסך של 2,000,000 ₪.

ב. <u>שווי מצב קודם והתחשבות בהשפעת תמ"א 38</u> – עמדת המשיבה היא כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם. לעמדת השמאית מטעמה, במועד הקובע תוקפה של תמ"א/38 התקרב לסופו והמשך קיומה הוטל בספק. כמו כן, תמ"א/38 חלה כמעט על כל הבניינים הדומים בסביבה, וככל שיש לה השפעה על השווי, ההשפעה קיימת בכל הדירות בסביבה וגלומה בשווי הקיים. יתר על כן, זכויות מתוקף תמ"א 38 חופפות לזכויות ההרחבה מתכניות קודמות, ולא מהוות זכויות נוספות מעבר לזכויות ההרחבה.

שמאי המבקש מנגד טען, כי במצב הקודם ניתן היה לממש בחלקה שבנדון פרויקט מכוח תמ"א 38, בין אם לחיזוק ותוספת ובין אם להריסה ובניה, כפי שמומשו או מקודמים בבניינים הסמוכים למושא השומה, כך שהמבקש היה נהנה מתמורה שאינה נופלת בשוויה מזו הצפויה להתקבל מתכנית תא/4721, ולפיכך התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

סוגיית ההתחשבות בהשפעתה של תמ"א 38 במצב קודם בעת מימוש במכר, נדונה בערכאות שונות והתקבלו לגביה החלטות אשר חלקן אינן אחידות. הדיון בתחולתה של תמ"א 38 במצב הקודם, נערך בעיקרו על רקע אישורן של תכניות לפי ס' 23 לתמ"א 38, כאשר טענת אלה המצדדים בהתעלמות מהשפעתה של תמ"א 38, היא בין היתר, כי תכניות לפי ס' 23 מהוות למעשה המשך ישיר לתמ"א 38, ובבחינת מהלך תכנוני אחד, כך שיש לנטרל את השפעתה של התמ"א בעת אומדן ההשבחה עקב אישור תכנית לפי ס' 23.

סוגייה זו נדונה בהרחבה גם ביחס לתכנית רובע 3 בעיר ת"א - תא/3616/א, וזאת במסגרת ערר (ת"א) 8290/1118 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן - **"ערר לויתן"**), ובמסגרת עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן – **"עמ"נ לויתן"**), שהוגש כנגד ערר לויתן.

בהחלטת ועדת הערר בעניין לויתן נקבע בין היתר, כי אין להתחשב בתמ"א 38 ובמדיניות על פיה במצב קודם. כנגד החלטת ועדת הערר בעניין לויתן, הוגשה עתירה מנהלית, וביום 8.1.2024 פורסמה ההחלטה בעמ"נ לויתן. במסגרת העתירה נדונה בין היתר, השאלה האם יש להביא בחשבון בעת קביעת השווי הקודם את עליית הערך שחלה בשל תחולת תמ"א 38. בית המשפט קבע, בין היתר, את הדברים הבאים הרלוונטיים לעניין זה:

"ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

בפן הקניני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.

בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים בהיבט זה.

חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין אליק רון, בסעיף 46: "יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

(...)

לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל."

ביחס להחלטה בעמ"נ לויתן[14] לגבי ההתייחסות לתמ"א 38 במצב הקודם, הוגשה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור מנהלית, בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, נ' לויתן אדיב שמואל ואח' (להלן – "**בר"מ לויתן**"). בית המשפט דן בבקשה לרשות הערעור כאילו ניתנה רשות והוגשו ערעורים ע"פ הרשות שניתנה. רוצה לומר כי בית המשפט דן לגופו של עניין בשאלת הכללת תמ"א 38, ולא קיבל את העמדה הגורסת שיש לנטרל את השפעתה במצב הקודם, וכדברי בית המשפט בסיכום החלטתו:

" ***סוף דבר***

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

95 . אשר על כן, הנני מציע לחברי כי נדון בבקשות שלפנינו כבערעורים ונדחה את הערעורים לגופם....".

בעניינו, תכנית תא/4721 הינה תכנית להתחדשות עירונית, והיא אינה תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38. לפיכך ואליבא עמדת בית המשפט העליון כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38 כאשר התכנית המשביחה היא תכנית לפי ס' 23 לתמ"א, הרי שמקל וחומר אין לנטרלה בתכנית התחדשות עירונית שאינה קשורה כאמור לתמ"א 38 בקשר ישיר.

כפי שנקבע בע"מ לויתן אשר כאמור הערעור לגביו נדחה, על השמאי לבחון את ההיתכנות למימוש תמ"א 38 במצב הקודם, וכיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל, כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצוי מושא השומה, והאם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

כאמור, כפי שציין שמאי המבקש בעניינו, במבנים הסמוכים למבנה בו מצוי מושא השומה, המפורטים להלן, קודמו או אושרה בניה לפי תמ"א 38:

כתובת	חלקה	מצב קיים - יח"ד	תכנון/היתר	מספר יח"ד
עמינדב 14	44	30	תמ"א 38 בניה חדשה	65
עמינדב 16	45	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52
עמינדב 18	4	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52

[14] יחד עם החלטה נוספת של בית המשפט המחוזי בירושלים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עמינדב 20	47	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52
עמינדב 22	48	30	תמ"א 38 תוספת בניה	52
עמינדב 24	49	30	תמ"א 38 בניה חדשה	69

<u>בחנתי את תיקי הבניין של הנכסים לעיל, וממצאי כדלקמן</u>:

- עמינדב 14 – גו"ח 7096/44 – אותרה בתיק הבניין החלטת ועדה מקומית (דראפט) מיום 12/2/2025 (ישיבה מס' 2-25-0003), במסגרתה אישרה הוועדה המקומית הריסת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, המכיל 30 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בנין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, עבור ס"ה 65 יח"ד, מעל 4 קומות מרתף.

- עמינדב 16 – גו"ח 7096/45 – אותר בתיק הבניין היתר בניה מס' 19-1167 מיום 20.4.2020, לחיזוק ותוספת לפי תמ"א 38, שמהותו "***שינויים וחיזוק בפני רעידת אדמה בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי קיים. תוספות מרתף חניה, הרחבת 30 דירות קיימות, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין הקיים***...".

- עמינדב 18 – גו"ח 7096/46 – אותר בתיק הבניין היתר מס' 18-0962 מיום 14.3.2019[15], לחיזוק ותוספת לפי תמ"א 38, שמהותו "***שינויים וחיזוק בפני רעידת אדמה בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי קיים. תוספות מרתף חניה, הרחבת 30 דירות קיימות, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין הקיים...***".

- עמינדב 20 - גו"ח 7096/47 – אותר בתיק הבניין היתר מס' 19-0286 מיום 19.7.2019, לחיזוק ותוספת לפי תמ"א 38, שמהותו "***שינויים וחיזוק בפני רעידת אדמה בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי קיים. תוספות מרתף חניה, הרחבת 30 דירות קיימות, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 22 יח"ד חדשות תמורת חיזוק הבניין הקיים..."***

- עמינדב 22 – גו"ח 7096/48 – אותרה בתיק הבניין החלטת ועדה מקומית (דראפט) מיום 2.8.2023 (ישיבה מס' 2-23-0013), במסגרתה אישרה הוועדה המקומית בקשה לשינויים, חיזוק והרחבת 21 מתוך 30 הדירות הקיימות בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, מכוח תכניות 2393 ו – 2691. כן אושר תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, הוספת 16 יח"ד חדשות מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה.

- עמינדב 24 – גו"ח 7096/49 – אותר בתיק הבניין היתר בניה מס' 24-2264 מיום 6.8.2025[16], להריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38, שמהותו "***הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות המכיל 30 יח"ד, שחיזקו נדרש בפני רעידות אדמה. הקמת שני בנייני מגורים חדשים, בני 9 קומות וקומת גג חלקית עבור 69 יח"ד, מעל שלוש קומות מרתף ל-70 מקומות חניה ו -2 מקומות חניה לרכב נכים. הבניינים כוללים: א. הבניין הצפוני מכיל 35 יח"ד עם מרפסות מקורות לכ"א בחזית הקדמית לרחוב עמינדב. ב. הבניין הדרומי מכיל 34 יח"ד עם מרפסות מקורות לכ"א בחזית הקדמית לרחוב שדה יצחק...".***

אין ספק כי הדוגמאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש והממצאים לגביהן המפורטים לעיל, מלמדים על כך שהמשיבה אישרה בשנים ערב מועד אישור תכנית תא/4721, בסמיכות מיידית לחלקה שבנדון, פרויקטים לחיזוק ו/או הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38. לפיכך סבורני כי במצב הקודם, ערב אישור תכנית תא/4721, על רקע הפרויקטים שאושרו וקודמו בסביבת הנכס הנדון, הרי שלא ניתן לשלול קיומן של ציפיות סבירות של השוק הנובעות מפוטנציאל תכנוני הנובע מתחולתה של תמ"א 38.

---

[15] יום חתימתו ע"י יו"ר ועדת המשנה לתו"ב.
[16] יום חתימתו ע"י מ.מ יו"ר ועדת המשנה לתו"ב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ביחס לטענת שמאית המשיבה לגבי כך שבמועד הקובע לתכנית תא/4721 (25.6.2023) תמ"א 38 עמדה לפקוע. תמ"א 38 אושרה ביום 18.5.2005. בס' 29 להוראות התכנית נקבע כי תוקפה הוא ל – 5 שנים, "***אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם, ובלבד שמשך ההארכה לא יעלה על 5 שנים***"

במועד הקובע בעניינו, המידע אשר שרר בהתאם להחלטות המועצה הארצית שהתפרסמו מעת לעת, היה כי התמ"א עומדת לפוג ביום 1.10.2023. יחד עם זאת וכאמור בהחלטות המועצה הארצית שפורסמו (מחודש 4/2022 ומחודש 4/2023), נקבעו הוראות מעבר אשר אפשרו להאריך את תוקפה של התכנית עד ליום 18.5.2026, בכפוף לתנאים שפורסמו בהחלטות. אציין כי בהחלטת המוצעה הארצית מחודש 4/2023 נקבע, כי ככל ובמרחב תכנון זה תוגש לוועדה המחוזית תוכנית (לפי סעיף 23 לתמ"א, או תוכנית כוללת להתחדשות עירונית, או תוכנית מיתאר להתחדשות עירונית) עד ליום 1.2.2024, ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 18.5.2026 או עד למועד כניסתה לתוקף של התוכנית, לפי המוקדם.

נוכח קיומן של הוראות מעבר, מאפייני תמ"א 38 וקידומה של תוכנית תא/4562 במועד החלטת המועצה הארצית, הרי שקונה סביר היה מביא בחשבון כי הסיכוי לממש זכויות מתמ"א 38 במצב הקודם, באופן של הוצאת היתר בנייה, קיים.

למעלה מכך ובהיבט העקרוני, במצב בו וועדה מקומית מקדמת תכנית להתחדשות עירונית (כבענייננו), או תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38, הרי שניתן להסיק כי ראייתה התכנונית מצדדת בחיזוק מבנים, בדומה למטרת תמ"א. לפיכך ניתן להניח שקונה סביר מביא בחשבון כי הזכויות מתמ"א 38 עומדות לרשותו ומשתקפות בשווי השוק, וכי לא ייוצר "ואקום" תכנוני ביחס לתמ"א.

לאור כך ועל הצד הזהיר, אבחן את העסקאות בדירות מגורים אשר הוצגו ע"י שמאית המשיבה, בבניינים בהם קיים סיכוי קלוש אם בכלל, לביצוע התחדשות עירונית כלשהי, ולגביהן אבצע התאמה. כאמור, שמאית המשיבה הציגה עסקאות בדירות מגורים בבניינים בני 8 קומות. ע"פ בדיקתי, המדובר בעסקאות ממתחם הכולל 12 בבנייני מגורים בני 8 קומות עם חצרות משותפות הכוללות חניה, המצויים בחלקות 992,993,998 ו- 999 בגוש 6133, בסמוך ומצפון לקרן הרחובות לה גוורדיה ומשה דיין. להלן ריכוז הנתונים שאותרו על ידי מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים:

מועד העסקה	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	תמורה	תמורה למ"ר
28/11/2022	992	הגיבור האלמוני 46	80	5	₪3,180,000	₪39,750
01/11/2022	993	הגיבור האלמוני 50	89	4	₪3,000,000	₪33,708
01/12/2022	993	הגיבור האלמוני 54	90	3	₪3,100,000	₪34,444
25/07/2023	999	הרכבי אברהם 9	80	4	₪2,550,000	₪31,875
16/06/2023	993	הגיבור האלמוני 54	88	1	₪2,740,000	₪31,136
29/02/2024	998	הרכבי אברהם 3	98	7	₪2,650,000	₪27,041
13/02/2024	992	הגיבור האלמוני 44	89	3	₪2,750,000	₪30,899
21/03/2024	999	הרכבי אברהם 9	89	2	₪2,819,997	₪31,685
02/05/2024	998	הרכבי אברהם 5	98	7	₪2,785,000	₪28,418
25/03/2024	993	הגיבור האלמוני 50	80	4	₪2,960,000	₪37,000
307/7/2024	998	הרכבי אברהם 3	80	1	₪2,940,000	₪36,750
03/08/2023	992	הגיבור האלמוני 46	80	5	₪2,530,000	₪31,625
03/12/2023	999	הרכבי אברהם 11	98	7	₪2,650,000	₪27,041
20/11/2024	999	הרכבי אברהם 17	98	5	₪2,949,996	₪30,102
11/11/2024	994	הגיבור האלמוני 62	59	1	₪2,550,000	₪43,220
09/11/2023			86.4	3.9		₪32,980

יצוין, כי בהתאם לדיווחים וע"פ בדיקה מדגמית באתר עיריית ת"א יפו, המדובר במבנים שהוקמו בתחילת שנות ה – 70 של המאה הקודמת. כמו כן, מדובר במבנים עם מעלית ועם חניה משותפת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כעולה מהעסקאות לעיל, מתקבל ערך ממוצע בסך בגבולות של 33,000 ₪/מ"ר בנוי למועד ממוצע 9/11/2023, מספר חודשים לאחר המועד הקובע בעניינו. כאמור, שמאית המשיבה אשר הביאה בחשבון עסקאות מקומות 1-4 בלבד, טענה כי השווי המתקבל בעסקאות מבניינים אלה, מצביע על סך ממוצע של 32,000 ₪/מ"ר בנוי.

ערך זה דומה בקירוב לממוצע העולה מהנתונים לעיל (הכוללים מספר עסקאות נוספות ביחס לאלה שהוצגו בשומת המשיבה), ולפיכך אקבל ערך זה.

בהינתן כי הערך הנ"ל בסך של 32,000 ₪, מתייחס למגורים בבניין עם מעלית וחניה, אשר הוקם כ – 20 שנים לאחר הקמת הבניין המצוי בחלקה 42 שבנדון, הרי שנדרשת התאמה שמהותה הפחתת הערך לעיל. יחד עם זאת ומנגד, יש להביא בחשבון הן את העובדה שקיים פוטנציאל מסוים מכוח תמ"א 38, ובנוסף קיימות בדירה שבנדון זכויות להרחבה מתכנית 2393 בשטח של כ- 20 מ"ר, בעוד שהשווי הממוצע לעיל אינו מבטא זכויות להרחבה.

הגם שההתאמות לעיל בעלות השפעה מנוגדת, סבורני כי במקרה הנדון, ההפחתות שיש לבצע עולות על תוספת השווי הנובעת מזכויות ההרחבה ומהציפיות הכלליות לאישור פרויקט תמ"א 38. לאור כך קיבלתי את השווי הבסיסי כפי שנקבע ע"י שמאית המשיבה ביחס למצב הקודם, בסך של 30,000 ₪/מ"ר בנוי לנכס במצבו, המבטא הפחתה נוספת ביחס לשווי הממוצע כפי שעלה מהעסקאות שאותרו ונותחו על ידי בטבלה לעיל. יובהר כי ערך זה מבטא גם את הזכויות להרחבה.

לא קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה אשר טענה כי לכאורה "משכה" את הערכים כלפי מעלה, שכן הניתוח שערכה כפי הניתוח שנערך על ידי לעיל, הינו בהתאם לדיווחי העסקאות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, וכי השווי הבסיסי למ"ר בנוי חושב באמצעות חלוקת התמורה לשטח המדווח בעסקה.

ביחס לעסקה מיום 3.1.2023 בתת חלקה 24 בחלקה שבנדון, אשר נמכרה בתמורה לסך של 1,585,341 ₪. המדובר בעסקה שנחתמה לאחר הפקדת תכנית תא/4721, אם כי טרם אישורה, כך שלכאורה היא עשויה להעיד על ההשבחה עקב אישור התכנית, שכן היא מבטאת תמורה במצב קודם, המביאה בחשבון סיכון והיטל ההשבחה צפוי לאחר אישור התכנית. יחד עם זאת ומנגד, מדווחת עסקה מיום 8.6.2021 לגבי תת"ח 24 בגו"ח 7096/43 בשטח של 60 מ"ר, בתמורה לסך של 2,320,000 ₪, המצביעה על תמורה בסך של כ – 38,600 ₪/מ"ר בנוי. לאור כך, סבורני כי במקרה הנדון, שתי העסקאות שאותרו בתחום תכנית תא/4721 טרם אישור התכנית, הינן עסקאות חריגות ולפיכך לא יובאו בחשבון.

ביחס לשטח הדירה מושא השומה – במעמד הדיון טענה שמאית המשיבה כי בשומתה "מתחה" את שטח הדירה מושא השומה כלפי מעלה, וכי השטח הוא נמוך מזה שקבעה. בעניין זה אציין כי ערכתי מדידה גרפית של שטח הדירה על גבי תכנית ההיתר להקמת המבנה. ע"פ בדיקתי, התקבל שטח דומה בקירוב לזה שנמדד ע"י שמאית המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	
שטח הדירה (מ"ר)	63
שווי למ"ר בנוי	₪30,000
סה"כ	₪1,890,000
שווי מצב חדש	
שווי מצב חדש	₪2,000,000
ההשבחה	
ההשבחה	₪110,000
היטל ההשבחה	₪55,000

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה במימוש מלוא הזכויות	ההשבחה במימוש 1/3 מהזכויות	היטל השבחה
תא/4721	25/06/2023	₪110,000	₪36,667	₪18,333

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין Real Estate Appraiser

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il