תאריך : 12 במרץ, 2025
מספר מינוי : 1701-2024
מספרנו : 235-1701-2024

לכבוד
גב' טובה עסור - המבקשת
ע"י מר דרור כהן, שמאי מקרקעין
דוא"ל lilytrade@bezeqint.net

הועדה המקומית לתו"ב גני תקווה - המשיבה
ע"י מר יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
דוא"ל y@tsafrir.com

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>תת חלקה 6, חלקה 887 בגוש 6720,</u>
<u>רח' הרמה 3, שכונת "צמרות הרמה", גני תקווה</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 10.11.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית מס' 455-0153890	09.11.2017
תכנית מס' 455-0615948	27.03.2020

4. ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ביום 07.01.2025.

5. פרטי הנכס

גוש	:	6720.
חלקה	:	887.
תת חלקה	:	6.
שטח רשום	:	60.02 מ"ר.
שטח החלקה בשלמות	:	1,331 מ"ר.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית בבניין מגורים בן 4 קומות על עמודים.
מיקום	:	רח' הרמה 3, שכונת "צמרות הרמה", גני תקווה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

שכונת "צמרות הרמה" ממוקמת במערב גני תקווה.

רחוב "הרמה" מהווה רחוב ראשי דו סטרי, המקשר בין רחוב הרי יהודה מצפון ורח' הגליל מדרום. בסמוך וממזרח לנכס קיים שטח ציבורי פתוח.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד חדישה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

לחלקה צורה רגולרית דמוית טרפז מאורך, עם חזית מערבית באורך של כ- 23 מ', הפונה לרח' הרמה ועומקה הממוצע כ- 58 מ'.

על החלקה בנוי בניין מגורים במבנה טורי, הכולל 3 כניסות, כאשר מכל כניסה גישה לשתי דירות מגורים בקומה, בארבע קומות מעל קומת עמודים. בכל קומה 6 יח"ד ובסה"כ 24 יח"ד בבניין. בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים.

הנכס הנדון מהווה את דירת המגורים המזרחית בקומה 3 בכניסה א' (מערבית).
שטחה הרשום של הדירה 60.02 מ"ר.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית ממ/900

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1935 מיום 26.07.1973.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים", במתחם B7.

זכויות בניה:

השטח	:	33.4 דונם.
מס' יח"ד	:	מותרות- 344 (קיימות- 152, לבניה- 192).

7.2. תכנית ממ/10005

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985.
מטרת התכנית – קביעת הוראות בניה לקומת עמודים מפולשת בבתים משותפים.
בקומת עמודים מפולשת של בתים משותפים שאין להם מרתף, בנוסף לחדרים עבור מתקני השרותים, כגון משאבת מים, פחי אשפה וגז, תותר בניה:

1. מחסנים לדירות, גודל יחידת מחסן לא יעלה על 3 מ"ר לדירה והיא תרשם בספרי המקרקעין כנספח לדירה.
2. חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל 30 מ"ר אשר ירשם בספרי המקרקעין כרכוש משותף לכל הדירות.
3. סה"כ כסוי הקרקע בקומת העמודים במקרה של מקלט תת קרקעי יהיה 25% משטחה של קומת מגורים טיפוסית ובמקרה של מקלט עילי- יהיה 40%.

7.3. תכנית תרש"צ 3/45/4

התכנית פורסמה למתן תוקף מיום 31.05.1995.
מטרת התכנית - קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".
קווי הבניין כמסומן בתשריט.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.4. <u>תמ"א 38 על תיקוניה - תכנית ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005. במהלך השנים אושרו לה תיקונים - תיקון מס' 1א' (י.פ. 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 (י.פ. 6069 מיום 10.03.2010), תיקון מס' 3 (י.פ. 6430 מיום 11.06.2012) ותיקון מס' 3א' נוסח משולב (י.פ. 7400 מיום 13.12.2016).

התכנית קובעת הוראות במטרה לעודד ביצוע חיזוק מבנים, שניתן היתר להקמתם לפני ה-01.01.1980, נגד רעידות אדמה. התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

בהתאם להוראות התכנית והתיקונים שאושרו לה, רשאית הועדה המקומית, בתנאים שנקבעו, לאשר תוספת זכויות בניה במסלול חיזוק הבניין הקיים, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת - יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. שטחה של קומה מפולשת יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
ב. הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה - לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן. ככל שהתבקשה הרחבת הקומות שמתחתיהן תותר הרחבה על בסיס הקומה המורחבת.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג - בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח מחצית משטח הקומה המורחבת (ככל שמבוקשת הרחבה) שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין - לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה (עד 25 מ"ר ליח"ד - כולל ממ"ד). אם קווי הבניין על פי התכנית המאושרת אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

סעיף 13 מתייחס לחיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות וקובע, בין היתר, לגבי זכויות בניה עפ"י תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שטרם מומשו, יראו אותן כאילו ניתנו מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר בניה לפי סעיף 11 לתמ"א. דהיינו, סה"כ התוספת הכוללת הן את תוספת הזכויות עפ"י תכניות מפורטות והן את תוספת הזכויות עפ"י תמ"א, לא תעלה על הקבוע בסעיף 11.

בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר תתאים את תוספות הבניה שמכוח התמ"א למאפייני היישוב או האזור עליו תחול התכנית. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית שאושרה.

בתיקון 3א' נקבע שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

להלן פירוט השטח הכולל המירבי, המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר במסלול הריסה ובניה מחדש:

תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הטעון חיזוק - לפי הפירוט הבא:

מס' קומות בבניין קיים טעון היתר	תוספת שטח
קומה אחת	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות
2. קומות	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות
3. קומות	3 קומות טיפוסיות מורחבות
4 קומות ויותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות

קומה בתת-הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של כל קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
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 בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.5. <u>תכנית מס' 455-0153890 (ממ/5135) - עיבוי בינוי רח' הרמה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7591 מיום 24.09.2017.

תכנית זו באה לטפל בשכונת מגורים ותיקה הבנויה בבניינים משנות החמישים והשישים.
התכנית מציעה עיבוי בינוי, תוך יישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידת אדמה. התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
התכנית מציעה להוסיף כ- 204 יח"ד חדשות, בשתי קומות נוספות מעל הבתים הקיימים.
סה"כ מס' היחידות יגיע ל- 612. הצפיפות המחושבת לשטח המגורים תגיע ל- 31 יח"ד/דונם. זכויות הבניה יחסית לאותם שטחים יהיו כ- 320% שטחים עיקריים.
כמו כן, התכנית מציעה להכשיר מקומות חניה, לרבות עבור הדירות הקיימות. שטחי החניה הוגדלו על חשבון שטחי מגרשי המגורים. חלק ממקומות החניה יבנו בחניונים תת-קרקעיים מתחת לשצ"פ ולשטחי החניה.
כמו כן, יפותחו ויגוננו מחדש שטחי השצ"פים, אזורי החניה והרחובות הגובלים.

<u>מטרת התכנית:</u>
1. עיבוי בינוי על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
2. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
3. הקמת חניה תת-קרקעית.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>
1. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
2. תוספת יח"ד וזכויות בניה, בהתאם לתמ"א 3/38.
3. תוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
4. תוספת שטחי שירות.
5. קביעת קווי בניין.
6. תוספת חניה תת-קרקעית.
7. פיתוח שצ"פים ואזורי חניה.

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 1003 בייעוד מגורים ד', וכמגרש 2002 בייעוד שטח ציבורי פתוח.

<u>הוראות בינוי למגורים ד':</u>
א. גודל דירה: 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט דירות בקומות עליונות.
ב. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
ג. פרגולה: תותר בניית פרגולה בקומת הגג, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

<u>זכויות בניה למגרש 1003:</u>

גודל מגרש	: 1,337 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	: 3,249 מ"ר.
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	: 1,862 מ"ר.
סה"כ שטח בניה	: 5,111 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים	: 382%.
מספר יח"ד	: 36.
צפיפות	: 47 יח"ד/דונם.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	: 7.
קווי בניין	: צידי- 0 מ', אחורי- 5 מ', קדמי- 0 מ'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חיזוק מבנים, תמא/38:
מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/3/38.
ג. תקבע בהיתר שלביות ביצוע אשר תבטיח השלמת החיזוקים טרם השלמת היחידות הנוספות.

תנאים למתן היתר בניה:
א. אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
ב. הגשת תצ"ר מאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית למודד המחוזי.
ג. הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות. יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413.
ד. פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומיקלוט.
ה. אישור מהנדס המועצה לתכנית פריסת מערכות טכניות בשכונה. כגון, חדרי שנאים, צוברי גז, מתקנים לפינוי אשפה, ברזי כיבוי אש וכד'.
ו. יהיה אישור אדריכל המועצה לגמר החזיתות, החומר והגוון.
ז. אישור פקיד היערות בנוגע לעצים הבוגרים.
ח. הטמנת קו חשמל מתח גבוה או אישור חברת החשמל, ברחוב הרי יהודה.
ט. אישור פיקוד העורף.
י. אישור תכנון מפורט כאמור בסעיף 6.8 לתכנית.
יא. בקשה להיתר בניה תכלול את החניה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החניה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

7.6. תכנית מס' 455-0615948 - איחוד וחלוקה לרחוב הרמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8740 מיום 12.03.2020.

מטרת התכנית:
1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם להוראות תכנית 455-0153890.
2. עיבוי בינוי תוך תוספת 51 יחידות בהתאם להוראות תמ"א 38 מכוח סעיף 23 לתמ"א, וללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

עיקרי הוראות התכנית:
1. קביעת תחום לאיחוד וחלוקה (תא שטח מספר 4000- המרכז המסחרי, לא נכלל בתחום איחוד וחלוקה).
2. תוספת 51 יח"ד ע"י פיצול דירות עם חדרים על הגג, וללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.
3. שינוי קווי בניין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מגרש 1003 מסומן באזור מגורים ד', לגביו נקבעו הוראות כדלקמן:

<u>זכויות בניה:</u>

גודל מגרש	:	1,340 מ"ר.
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת	:	3,249 מ"ר.
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת	:	1,862 מ"ר.
מספר יח"ד	:	39.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	7.
קווי בניין	:	צידי- 0 מ', אחורי- 0 מ', קדמי- 0 מ'.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלת הזכויות עסור טובה, תמורת זכויותיה בתת-חלקה 887/6 בגוש 6720, 4.167% חלקים במגרש תמורה מספר 1003, ששטחו 1,340 מ"ר, המהווה 0.2302% משווי הזכויות בתכנית.

8. <u>רישוי - היתרי בניה</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר, מע' מידע גיאוגרפי - GIS, ארכיב הוועדה המקומית של עיריית גני תקווה, ובהתאם לשומות הצדדים, לא אותר היתר הבניה, שניתן להקמת הבניין הקיים.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. <u>הזכויות בנכס</u>

9.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק ביום 21.02.2024 לפיו מתוארת תת חלקה 6 בחלקה 887 בגוש 6720, כדירה בקומה שלישית בכניסה א', בשטח של 60.02 מ"ר, הכוללת 1/24 חלקים ברכוש המשותף.

הדירה רשומה בבעלות עסור טובה - בשלמות.

שטח החלקה הרשום בשלמות 1,331 מ"ר.

9.2 <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפני הסכם מכר, שנחתם ביום 18.04.2024 לפיו מכרה עסור טובי (טובה) את זכויותיה בתת חלקה 6 בחלקה 887 בגוש 6720.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תכנית מס' 455-0153890	09.11.2017	₪ 270,500	לא חלה השבחה
תכנית מס' 455-0615948	27.03.2020	₪ 13,700	לא חלה השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

10.2.1. תכנית מס' 455-0153890

מהות ההשבחה- במגרש 1003 קיימת אפשרות לבניה של עד 7 קומות ותוספת של 36 יח"ד יחידות דיור במצב החדש- לעומת 5 קומות כולל קומת עמודים ו- 24 יח"ד במצב הקודם.
הובאה בחשבון הפחתת עלות חיזוק הבניין וכן עלויות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע מר דוד דדון.

נתוני שווי:
מציג עסקאות מאתר רשות המסים, שנערכו בדירות בבנייה רוויה הממוקמות באזור רח' הרמה, הרי יהודה והגליל בגני תקוה, לדירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג ו/או דופלקס:

מס'	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר
1	896	11/04/2016	₪ 1,360,000	59	2	₪ 23,051
2	895	10/07/2016	₪ 1,460,000	58	1	₪ 25,172
3	894	17/07/2016	₪ 1,355,000	59	2	₪ 22,966
4	895	12/09/2016	₪ 1,600,000	60	2	₪ 26,667
5	738	31/10/2016	₪ 1,449,999	70	3	₪ 20,714
6	888	12/06/2016	₪ 1,390,000	84	2	₪ 16,548
7	897	25/07/2016	₪ 1,400,002	86	4	₪ 16,279
8	894	10/07/2017	₪ 1,610,000	93	2	₪ 17,312
9	739	29/05/2017	₪ 1,360,000	75	2	₪ 18,133
10	738	14/09/2017	₪ 1,500,000	62	1	₪ 24,194
11	890	16/01/2017	₪ 1,455,001	75	1	₪ 19,400
12	897	04/01/2017	₪ 1,514,999	58	3	₪ 26,121

מפנה לשומת השמאי המכריע מר דוד דדון ביחס לגו"ח 6720/895, בה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 17,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 7,100 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב:

	רכיב	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי/מר"מ	מקדם דחיה ושוליות התאמה לבינוי קיים	סה"כ
שווי במצב קודם	שטח הדירה (לפי היתר)	60	₪ 17,500		₪ 1,050,350
	שווי יתרת זכויות הבניה	44	₪ 7,100	0.849	₪ 265,107
	מקדם הפחתה למושע לרכיב הזכויות			0.95	
	שווי מצב קודם				**₪ 1,302,202**
שווי במצב חדש	שווי זכויות במצב קודם				₪ 1,302,202
	שווי מר"מ				₪ 7,100
	תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,741
	שטח אקו' מחסנים (96 מ"ר*0.5)				48
	חלק יחסי בתוספת הזכויות				4.167%
	תוספת השווי במצב חדש- ללא ניכוי עלויות בניה נוספות				₪ 529,246
	חלק יחסי בעלויות חיזוק 50 א' * 24 דירות * 4.167%				₪ -50,000
	חלק יחסי בעלויות חניה 1,850,192 * 4.167%				₪ -77,091
	סיכום ביניים				₪ 402,155
	מקדם דחיה			0.747	
	מקדם הפחתה למושע וסיכון			0.9	
	תוספת השווי במצב החדש				₪ 270,462
	שווי מצב חדש				**₪ 1,572,664**
ההשבחה					**₪ 270,500**

10.2.2. תכנית מס' 455-0615948

מהות ההשבחה- במגרש 1003 קיימת אפשרות לבניה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד למגרש הנדון ובסה"כ 39 יח"ד, לעומת 36 יח"ד במצב הקודם.
הובאה בחשבון הפחתת עלות 3 מקומות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע מר דוד דדון.

נתוני שווי:
מציג עסקאות מאתר רשות המסים, שנערכו בדירות בבנייה רוויה הממוקמות באזור רח' הרמה, הרי יהודה והגליל בגני תקוה, לדירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג ו/או דופלקס:

מס' סד'	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר
1	895	28/01/2019	₪ 1,580,000	58	3	₪ 27,241
2	893	02/06/2019	₪ 1,500,000	58	1	₪ 25,862
3	894	16/09/2019	₪ 1,425,000	58	4	₪ 24,569
4	892	16/09/2019	₪ 1,650,000	89	2	₪ 18,539
5	896	19/09/2019	₪ 1,560,000	58	2	₪ 26,897
6	892	27/11/2019	₪ 1,560,000	58	1	₪ 26,897
7	892	26/11/2019	₪ 1,650,000	89	1	₪ 18,539
8	897	24/12/2020	₪ 1,450,000	59	3	₪ 24,576
9	896	10/06/2020	₪ 1,690,000	93	3	₪ 18,172
10	896	03/08/2020	₪ 1,650,000	92	3	₪ 17,935
11	897	06/09/2020	₪ 1,500,000	58	2	₪ 25,862

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מפנה לשומת השמאי המכריע מר דוד דדון ביחס לגו"ח 6720/895, בה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,800 ₪.

תחשיב:

רכיב	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח בממוצע ליח"ד	שטח שולי ליח"ד	סה"כ שטח שולי
מצב קודם	3,249	36	90.25	6.94	249.9
מצב חדש	3,249	39	83.31		
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות					20%
ההשבחה בגין ביטול שוליות באקו'					49.98
תוספת שטח ממ"דים ל- 3 יח"ד					36
שטח אקו'					85.98
שווי מר"מ אקו'					7,800 ₪
ההשבחה הגולמית					670,680 ₪
בניכוי עלות הקמת 3 יח' חניה (3*30 מ"ר * 2,760 מ"ר)					-248,400 ₪
ההשבחה ללא ניכוי מקדמי דחיה, מושע וסיכון					422,280 ₪
מקדם דחיה					0.864
מקדם מושע וסיכון					0.9
החלק היחסי במימוש המבוקש					4.167%
ההשבחה					**13,700 ₪**

10.3. עמדת שמאי המבקשת

10.3.1. תכנית מס' 455-0153890

תמ"א 38 במצב קודם:

בעמ"נ 18618-12-22, החלטת בית המשפט לענייינים מנהליים בת"א בעניין לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א, נקבע כי יש להתעלם מהשפעת תמ"א 38 על המצב הקודם רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה. לעומת זאת, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן מסוים מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם. בהיבט הבחינה השמאית נקבע כי, יש לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך ולא לחשבה במלואה מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה. בפן הקנייני, נקבע כי יש לבדוק האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה.

בהחלטת ועדת ערר ירושלים 403/17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, הודגש הקושי בביסוס החיוב בהיטל השבחה על הנחות והערכות לא ודאיות.

מציין את התייחסות השמאי המכריע מר שלומי יפה בגו"ח 6212/154, לפני פס"ד לויתן, להכרעות עררים בת"א שצוינו ע"י שמאי הועדה לעניין אי הכללת תמ"א 38 במצב קודם ועררים בירושלים שקבעו את הכללת תמ"א 38 במצב הקודם, שם קבע כי אין השבחה בגין תכנית רובעים כל עוד הזכויות שהיא נותנת שוות או נופלות מהתמ"א. מציין כי, גם לאחר פס"ד לויתן הכרעותיו של מר שלומי יפה לא השתנו אלא דעתו התחזקה בעניין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

כתימוכין, מציין שומות מכריעות נוספות התומכות בהכללת תמ"א 38 במצב קודם:
- שומת השמאי המכריע מר אלי כהן בגו"ח 6968/13, רח' הירקון 148.
- שומת השמאי המכריע מר שלומי יפה בגו"ח 6968/24 ברח' ארנון 5 ת"א.
- שומת השמאי המכריע מר ארז כהן בגו"ח 6957/193 ברח' עובדיה מברטנורה.

מציין כי, מידת הודאות לשתי התכניות בשני מצבי התכנון דומה, משום שאחת מבוססת על השניה.
אין שוני בין תכנית הרובעים בת"א לתכנית שבענייננו, שתיהן לפי סעיף 23 לתמ"א 38. התכנית בענייננו אינה מוסיפה זכויות מעבר לתמ"א והסיכוי לבניה על פיה זהה לסיכוי לבניה עפ"י התמ"א ולפיכך, אין השבחה בגינה.

כתימוכין, מציג עסקאות מהשנים 2017-2018 לפני ואחרי אישור התכנית.
לפני אישור התכנית, מתקבל שווי ממוצע של 25,690 ₪/מ"ר ולאחריה מתקבל שווי ממוצע של 25,287 ₪/מ"ר.

כן, מציין כי, הדירה הנדונה נמכרה לאחרונה במחיר מכירה של 1,650,000 ₪, זאת לאחר 2 המועדים הקובעים בענייננו ולאחר עליות מחירים משמעותיות שקרו בשוק. לפיכך, מחיר זה משקף שווי שלא השתנה בגין התכניות.

<u>תחשיב אלטרנטיבי כולל התייחסות לפטור:</u>
מקבל את השווי למ"ר מבונה 7,100 ₪ כבשומת הועדה.
עפ"י עמ"נ במחוזי 14306-09-23 בולקינד ואח' נ' הועדה המקומית ת"א מיום 11.02.2024 השופט גלעד הס, נקבע כי בסמכות השמאי המכריע לדון בשאלת פטורים. יוצג תחשיב הכולל פטור עד 140 מ"ר.
תוספת זכויות בניה בקומות החדשות: 1,344 מ"ר.
חלקם של בעלי תת חלקה 6 בזכויות: 1/24 * 1,344 מ"ר = 56 מ"ר.
ניתן לייחס 40 מ"ר לפחות לפטור להשלמת 140 מ"ר. אף שזכויות אלו אינן צמודות לדירה או משמשות להרחבתה, הן יימסרו לקבלן בתמורה לשיפוץ המבנה וחיזוקו ולכן, ניתן לייחסן לשטח הדירה הקיים.
השבחה 16 מ"ר (יתרה)*7,100 ₪ (שווי מ"ר מבונה לפי שומת הועדה)=113,000 ₪.
בדחיה לפי 0.63 (8 שנים, שיעור היוון 6%) ומקדם מושע וסיכונים 0.9 (לפי שומת הועדה) ובניכוי 18,000 ₪ (חלק יחסי בעלויות חיזוק ותוספת חניה עפ"י הערכים בשומת הועדה), תתקבל השבחה = 46,070 ₪.

<u>תחשיב אלטרנטיבי ללא התייחסות לפטור:</u>
תוספת זכויות בניה בקומות חדשות: 12 דירות*112 מ"ר שטח פלדלת=1,344 מ"ר.
בגישת שמאי הועדה: שטח בניה דירתי מותר 3,681 מ"ר, בהפחתת 2,400 מ"ר דירתי מותר במצב קודם, מתקבל שטח הרחבה דירתי של 1,281 מ"ר.
הובא בחשבון 1,341 מ"ר תוספת על הצד הזהיר.
תוספת מחסנים: הובא בחשבון כי מחסנים היו מותרים בתכנית קודמת (ממ/10005) לפי 3 מ"ר לכל יח"ד. בשומות המכריעות נלקחו עסקאות של דירות חדשות ולפיכך הונח כי הן כוללות חניה, מחסן ומרפסת פתוחה ולכן, אלו מגולמים בשווי מ"ר מבונה. כן, תמ"א 38 מתירה התקנת מחסן של 8 מ"ר ליח"ד ולפיכך, לא חלה השבחה בגין מחסנים.
מקדם דחיה: עפ"י מסמכי התכנית המימוש צפוי תוך 15 שנים. מאז אישור התכנית חלפו 8 שנים וטרם החל בשכונה או במתחם באף בניין יישום התכנית ולכן, ניתן היה לצפות עוד במועד אישור התכנית כי הדחיה תעלה על 5 שנים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

כתימוכין, מציין כי הרוכש שיפץ את הדירה באופן יסודי ולא היה עושה כן לו היה סבור כי ההריסה צפויה בקרוב. לפיכך, הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם דחיה 0.63).

תיאור	סה"כ
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,100
תוספת זכויות בניה (שטח פלדלת)	1,281 מ"ר
חלק יחסי בתוספת הזכויות	4.167%
תוספת השווי במצב חדש- לפני ניכויים	₪ 380,000
חלק יחסי בעלויות חיזוק (כבשומת המשיבה)	₪ -50,000
חלק יחסי בעלויות חניה (כבשומת המשיבה)	₪ -77,091
סיכום ביניים	₪ 252,910
מקדם דחיה	0.63
מקדם הפחתה למושע וסיכון	0.90
השבחה	₪ **143,400**

10.3.2. <u>תכנית מס' 455-0615948</u>

התכנית מתירה תוספת 3 יח"ד באותו שטח עיקרי מותר- 3,249 מ"ר.
מקדם שיפור ותכנון: השטח הממוצע כולל ממ"ד לדירה לפני התוספת הינו כ- 102 מ"ר לעומת 94.4 מ"ר. אין הבדל שווי בטווח שטח זה.
תוספת ממ"ד 3 יח"ד חדשות * 12 מ"ר = 36 מ"ר * 7,800 ₪ = 280,000 ₪.
תוספת בתחשיב חלופי: אם ייקבע כי קיימת השבחה בעניין חלוקת השטח העיקרי לפחות דירות, טוען בהתאם כי, סדר הגודל הראוי לתחשיב הינו 10%.
שטח שולי: 6.94 מ"ר ללא ממ"ד * 36 יח"ד = 249.9 מ"ר * 0.1 מקדם שיפור תכנון = 25 מ"ר אקו'. 25 מ"ר * 7,800 ₪ = 195,000 ₪.
תחשיב שטחי תוספת ממ"ד בלבד: 280,000 ₪.
בניכוי עלות הקמת 3 חניות 248,400 ₪ לפי שומת הועדה, דחיה סיכון ומושע, יתקבל ערך שלילי.
לאור האמור, מסיק כי אין השבחה בגין תכנית זו.

כתימוכין, מציג עסקאות מהשנים 2019-2020 לפני ואחרי אישור התכנית.
לפני אישור התכנית, מתקבל שווי ממוצע של 26,365 ₪/מ"ר ולאחריה מתקבל שווי ממוצע של 25,893 ₪/מ"ר.

<u>תחשיב חלופי</u>:

תיאור	סה"כ
שטח במ"ר (25 מ"ר אקו' + 36 מ"ר ממ"דים)	61
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,800
השבחה לפני ניכויים	₪ 475,800
ניכוי הקמת 3 חניות- לפי שומת הועדה	₪ -248,400
השבחה לפני דחיה ומושע	₪ 227,400
מקדם דחיה- לפי שומת הועדה	0.864
מקדם מושע וסיכון	0.9
חלק יחסי	4.167%
השבחה	₪ **7,370**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

שמאי המשיבה מציג חוו"ד משפטית מיום 07.10.2024, שנערכה ע"י עוה"ד רונית עובדיה ויובל כהן ממשרד "הררי טויסטר ושות'", לפיה אין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 בקביעת המצב הקודם.

לעמדתם, זכויות מכח תמ"א 38 מותנות, בלתי ודאיות, הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הועדה המקומית. כל עוד לא אושר היתר בניה בנכס מכוחה של תמ"א 38, טרם התגבשו הזכויות באופן קונקרטי ביחס לנכס. התחשבות בזכויות מותנות הכלולות בתמ"א 38 במצב קודם לצורך חישוב היטל השבחה, מקטינה באופן מלאכותי את ההשבחה המוערכת של הנכס, פוגעת בעקרונות יסוד העומדים בבסיס דיני היטל ההשבחה בדבר צדק חלוקתי וגביית מס אמת- ומובילה להתעשרות שלא כדין של בעל הנכס, אשר ישלם היטל השבחה בחסר כתוצאה מהתחשבות בזכויות שלא הוקנו לו במצב הקודם.

בחוות הדעת, מוצגות הסיבות בגינן אין להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם, כדלקמן:

א. לא ניתן להתחשב בתמ"א 38 בחישוב שווי מקרקעין במצב קודם בהעדר קונקרטיזציה:
מוצגים, בין היתר, פסקי הדין והחלטות ועדת הערר הבאות:
בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו, פ"ד נב(5) 715, 719 (1999), וכן, בדברי הסבר להצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 15), התשמ"א-1980, ה"ח 1491, עולה כי הבסיס הרעיוני להטלת היטל השבחה הינו הצדק החברתי ועשיית עושר, ולפיכך, יש צורך בזיהוי האקט התכנוני המשביח באופן קונקרטי וודאי ביחס למקרקעין מסוימים. מסקנה דומה עולה גם בבר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב אשקלון ובבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ.
ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, ביהמ"ש העליון הבחין בין זכויות מותנות לזכויות מעין מוקנות, כאשר ככל ומדובר בזכויות מותנות הכפופות להליך של הקלה, אירוע מחולל ההשבחה יהיה אישורן בפועל בדרך של הקלה. לאור רצון המחוקק לעודד מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, קבע את הפטור רק לעת מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה.
בעע"מ 8600/15 הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' פז גז בע"מ נקבע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין אישור תמ"א הכוללת הוראות מפורטות לרבות תנאים להוצאת היתר בניה ואשר חלה על מקרקעין מסוימים, בהבחנה מתמ"א 38 אשר חלה על כל המרחב התכנוני במדינה ולפיכך ולא יכולה להיחשב כאירוע משביח.
בעמ"נ (מנהליים חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, קבע ביהמ"ש כי בהערכת שווי הזכויות במצב קודם אין להביא בחשבון שווי פונטציאל הזכיות לפי תמ"א 38 מאחר ואלו לא התגבשו לכדי זכויות קונקרטיות.
בהחלטת ועדת ערר בת"א יפו, במסגרת ערר 5184/17 קורונה יעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, נקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן תאורטיות לחלוטין אשר במועד אישור תמ"א 38 טרם באו לעולם.

ב. זכויות מכוח תמ"א 38 אינן ודאיות:
הזכויות מכוח תמ"א 38 אינן מוקנות אלא כפופות לנקיטת הליך הקלה לפי סעיף 149. בהוראות התמ"א מעוגנת סמכות הועדה לסרב לתת היתר בניה.
מציין כי תוקף התמ"א פג באופן סופי ביום 01.10.2022 בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה מס' 634. תוקף זה הוארך עד ליום 29.08.2024.
בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב, נקבע כי אין די בהגשת תצהיר מתכנן השלד שלפיו התכנון נעשה עפ"י כל דין החל ובין היתר עמידות המבנה עפ"י ת"י 413 וכי תנאי לדיון בבקשה להיתר עפ"י תמ"א 38 היא בדיקת

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

המסמכים הנדרשים ע"י מהנדס הועדה, המהווה נדבך נוסף של חוסר ודאות בזכויות הנטענות מכוח תמ"א 38, תוך הרחבת שיקול דעת הועדה המקומית בהוצאת היתר.
בעת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית, שם קבע ביהמ"ש כי הזכויות מכוח תמ"א 38 מעולם לא התגבשו וכי לעותרים אין כל זכות הנובעת מתמ"א 38.
בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, נקבע כי, האירוע מחולל ההשבחה הוא אישור הזכויות המותנות בדרך של הקלה ולא אישור התכנית מושא ההליך שם. כך נקבע גם בעמ"נ 65422-12-15 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' בוריס קוזניץ.
בעמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש, קבע ביהמ"ש המחוזי כי בעת בחינת שווי מצב קודם אין להתחשב בתרומת שווי זכויות מוקנות אשר מימושן בפועל כפוף באישור הקלה.
לעניין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב אשר הזכיר שמאי המבקש, מציין כי, מדובר בפס"ד שגוי שסטה מהלכות בית המשפט העליון המחייבות ועמד בניגוד לעמדת היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה באותו הליך. כן, פסק הדין אינו חלוט שכן הוגשה עליו בר"מ 1975/24 אשר עומדת בפני בית המשפט העליון.

ג. שיקולי הוגנות:

מפנים להחלטה בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ולבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ.
מכך מסיק כי, גם לפי שיקולי הוגנות יש לנטרל את תמ"א 38 במצב הקודם, משום שלא יהיה הוגן כלפי הציבור לגרום להפחתה מלאכותית של היטל השבחה ע"י התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם, מקום בו אישור תמ"א 38 אינו מהווה בפני עצמו אירוע משביח אשר בגינו ניתן לגבות היטל השבחה.

ד. עמדות שמאים מכריעים:

מפנים לשומות מכריעות התומכות בעמדה זו, כדלקמן:

- שומת השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר ברח' עוזיאל 38 בירושלים.
- שומת השמאי המכריע מר תמיר שדה בגו"ח 6960/88 בנכס ברובע 3 בתל אביב.
- שומות השמאי המכריע מר תמיר שדה בגו"ח 3929/740 ובגו"ח 3929/739.
- שומת השמאית המכריעה הגב' חגית רובינסון בת"ח 8 בגו"ח 6958/61.
- שומת השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר בגו"ח 6212/405.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. הכרעה

10.5.1. תכנית מס' 455-0153890

תכנית מס' 455-0153890 (להלן "התכנית") כוללת הוראות לעיבוי בינוי על דרך חיזוק המבנה הקיים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
על החלקה שבנדון, המסומנת כמגרש 1003 תותר תוספת 2.5 קומות מגורים, עבור 12 יחידות דיור נוספות, שתוקמנה מעל הבניין הקיים, הכולל 24 יחידות דיור ב-4 קומות מעל קומת עמודים ובסה"כ יכלול הבניין 36 יח"ד.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

מתודולוגיה לבחינת ההשבחה

שמאי המשיבה העריך את השווי במצב הקודם כשווי השוק של הדירה בשוק החופשי ואת השווי במצב החדש בגישת התועלת, המתבססת על שווי הזכויות מכח התכנית.
שמאי המבקשת בחן עסקאות מכר לדירות בסביבת הנכס, טרם אישורה של התכנית ועסקאות מכר שנערכו לאחר אישורה של התכנית מהן הגיע למסקנה כי, לא חל שינוי במחירי דירות כתוצאה מאישור התכנית ולכן, לעמדתו התכנית אינה משביחה.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי, נתוני השווי המוצגים בשומתו מוכיחים העדר השבחה. התכנית פורסמה להפקדה ביום 21/07/2016 ונתוני השווי שפורטו בשומתו מתייחסים לעסקאות שנערכו לאחר הפקדתה ולכן, הם מגלמים את השפעתה ואינם משקפים שווי במצב קודם. כן, שמאי המבקשת התייחס לשטחן הרשום של הדירות. בהתאם לשטחן המדווח, חלקן, ככל הנראה, הורחבו ולכן, קיימים פערים בשטחן של הדירות המורחבות ביחס לשטחן הרשום. שמאי המבקשת לא הציג נתוני שווי מסביבת הנכס, טרם הפקדת התכנית, התומכים בעמדתו ולמעשה לא הוכיח את טענתו כי, נתוני מכירת דירות מוכיחים העדר השבחה.
מחירי מכירת דירות יד 2 מושפעים ממשתנים שונים כגון: רמת הגמר הפנימי של הדירה, מיצוי זכויות הבניה, מגבלות משפטיות, ניהול מו"מ ומשתנים נוספים שקיים קושי לאמוד אותם בניתוח עסקאות המכר, לצורך בחינת השבחה כמשמעותה בתוספת השלישית לחוק תו"ב.
בהתחשב בגורמים המשפיעים על מחירי מכירת דירות כאמור, אשר קיים קושי לבודדם/לנטרלם, בחינת ההשבחה בהתאם לעליית שווי ממוצעת של מחירי דירות יד 2, מושפעת משיקולים "זרים", חיצוניים לתכנית.

יתרה מכך, ככל ועליית השווי מאישורה של התכנית מסתכמת לכדי אחוזים בודדים משווי הדירה וייתכן אף בשיעור נמוך מהפרש השווי בין דירה משופצת לדירה שאינה משופצת, לא קיימת היתכנות לאמוד את ההשבחה הנובעת/ככל שנובעת משווי הרחבת הזכויות.

אני סבור כי, הדרך הנכונה להערכת ההשבחה היא בחינת אפשרות מימוש הרחבת הזכויות בתכנית, כפי שנערכה בשומות המכריעות בתחום התכנית, שנערכו ע"י השמאים המכריעים מר דוד דדון (בגו"ח 6720/895) ומר ארז כהן (בגו"ח 6720/894 ובגו"ח 6720/899).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>זכויות תמ"א 38 במצב הקודם</u>

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם בהערכת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

מחלוקת זו הינה משפטית עקרונית ובמהלך השנים התקבלו החלטות שונות ע"י ערכאות שיפוטיות שונות.

פסק הדין העדכני והרלוונטי ביותר, נכון למועד כתיבת החלטה זו, הינו פס"ד שניתן בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו בתיק עמ"נ (ת"א) 18618-12-22, בעניין לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ביום 08.01.2024 , אשר דן בתכנית שאושרה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 (תכנית רובע 3 בתל אביב), אשר הטמיעה את הוראות התמ"א בהוראותיה, בו נקבע בתמצית כי, בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין לצורך תשלום היטל השבחה יש לקחת בחשבון את עליית הערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38.

עוד נקבעו בפס"ד בעניין לויתן, בין היתר, השיקולים שיש להביא בחשבון בהערכת שווי הזכויות מכח תמ"א 38, בין היתר, כדלקמן:

> *"81. 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".*
> *(ההדגשה במקור)*

בסביבת הנכס אושרו ע"י הועדה המקומית בקשות להיתר לחיזוק בניינים ותוספות בניה מכח תמ"א 38, דוגמת חלקות 547, 675, 688, 809, 810, 811 בגוש 6720. אני סבור כי, רוכש פוטנציאלי במועד הקובע, היה מביא בחשבון ציפיות כלליות לתוספת זכויות מכח תמ"א 38, המגולמות בשווי דירות מגורים בסביבה.

יחד עם זאת, תכנית מס' 455-0153890 מתווה תכנון פרטני ומסמנת באופן קונקרטי כל אחת מהחלקות הכלולות בה, קובעת את היקפי הבניה המקסימליים שיותרו בה, את אופן הבינוי, קומות, גודל דירות וכד'.
במצב החדש, התכנית מאפשרת זכויות דומות לתמ"א 38, אך הזמינות והסבירות למימושן מכוח תכנית זו גבוהות יותר לעומת תמ"א 38.

בהתחשב באמור ובפס"ד בעניין לויתן, תוספת הזכויות מכח תמ"א 38 מוערכת על ידי במקדם שווי של **0.85**.

במצב הקודם, בבחינת הבינוי הקיים על החלקה ומידות החלקה, אין מניעה להרחבת הדירות הקיימות ב- 25 מ"ר כ"א ובנוסף הקמת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות עפ"י תמ"א 38. בהתאם יובא בחשבון הבינוי הקיים[1] בתוספת הרחבה של 25 מ"ר ליח"ד בהתאם לתמ"א.

עלויות חיזוק ועלויות חניה נדרשות בשני מצבי התכנון, "מתקזזות" ואינן "נראות" בתחשיב.

[1] בהתאם למדידה על גבי תשריט הבית המשותף.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מקדם דחיה ומושע

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה למושע וכן הפחתה לדחיה למימוש.
כאשר קיימים מספר מקדמי הפחתה, הנובעים מקיומה של דחייה, תחושב ההפחתה לתקופת הזמן הארוכה ביותר, זאת מאחר ומדובר בפרקי זמן חופפים מקבילים.

אני מקבל את תקופת הדחייה הכוללת, המשקפת 7 שנים, כפי שנקבעה בהחלטת השמאי המכריע, מר דוד דדון בגו"ח 6720/895 עליה התבסס שמאי המשיבה ובהחלטת השמאי המכריע, מר ארז כהן בגו"ח 6720/894.
בהתחשב בצורך באישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית ובהרכב הבעלויות בחלקה, תחולק תקופת הדחייה לשתי תקופות. תקופה בת כשנתיים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה, בהתחשב בהיטל השבחה עתידי בגין התכנית כאמור במקדם 0.8 ותקופה בת 5 שנים נוספות במקדם 0.75.

שווי

אני מקבל את ערכי השווי כבשומות הצדדים, שנקבעו בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, מר דוד דדון בגו"ח 6720/895, לאחר שמצאתיהם כסבירים.

מחסנים דירתיים

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת שטח מחסנים לדירות הנוספות (12 מ"ר) לפי שטח של 8 מ"ר למחסן ובסה"כ 96 מ"ר מחסנים.
לטענת שמאי המבקשת, הקמת מחסנים הותרה בהוראות תמ"א 38 וכן בתכנית ממ/10005. בנוסף, מציין כי, בעסקאות השוואה בשומות המכריעות מהן נגזר שווי מ"ר מבונה, הנכסים כוללים מחסן ולפיכך שווים מגולם בשווי.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
בהתאם לתכנית הבינוי מוצעים שימושי אחסנה בקומת העמודים. הוראות תמ"א 38 מאפשרות סגירה ומילוי של קומת העמודים ולכן, האפשרות לשימושי אחסנה בקומת העמודים קיימת גם במצב התכנוני הקודם.
אני מקבל את שטח המחסנים ומקדם השווי, שנקבעו בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6720/895 ומקובלים עלי.

תחשיב השבחה

תוספת זכויות מכוח תמ"א 38 - מצב קודם

תאור			סה"כ
סה"כ שטח קומתי קיים בהפחתת חדרי מדרגות (עיקרי)			414 מ"ר
שטח הרחבה קומתי (כולל ממ"ד) -	6 דירות * 25 מ"ר =		150 מ"ר
סה"כ שטח קומה טיפוסית מורחבת			564 מ"ר
סה"כ שטח לתוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5		1,410 מ"ר

תוספת זכויות מכוח התכנית - מצב חדש

שטח עיקרי כולל			3,249 מ"ר
עיקרי קיים (4 קומות * 414 מ"ר)			1,656 מ"ר
בהפחתת הרחבת דירות קיימות (עיקרי) - 24 דירות	13 מ"ר		312 מ"ר
תוספת שטח עיקרי לדירות חדשות			1,281 מ"ר

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חישוב ההשבחה:

מצב קודם- הרחבה לפי תמ"א 38				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם וודאות**	**סה"כ**
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,410	1	0.85	1,198.50
הרחבת דירות קיימות (כולל ממ"ד)- 24 יח"ד	25	1	0.85	510
מרפסת גג (1/2 קומה טיפוסית)	282	0.3	0.85	71.91
מחסנים דירתיים	96	0.5	0.85	40.80
סה"כ				**1,821.21**

מצב חדש- הרחבת לפי תכנית 455-0153890				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם וודאות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עבור 12 דירות חדשות	1,281	1	1	1,281
ממ"ד ליח"ד נוספות - 12 דירות	144	1	1	144
הרחבת דירות קיימות - 24 יח"ד	25	1	1	600
מרפסת גג	282	0.3	1	84.6
מחסנים דירתיים	96	0.5	1	48
סה"כ				**2,157.6**

תוספת שטח אקו'	336.39
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,100
חלק יחסי	4.167%
דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה בגילום היטל השבחה	0.8
מקדם דחיה (5 שנים, שיעור היוון 6%)	0.75
השבחה	**₪ 59,714**
היטל השבחה	**₪ 29,857**

פטור 140 מ"ר לפי סעיף 19ג' לחוק התכנון והבניה:

שמאי המבקשת מחשב חלופת פטור להרחבת דירה עד 140 מ"ר בהתאם להוראות סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית.

הסמכות להענקת פטור לבניה בשטח של עד 140 מ"ר נתונה בידי הועדה המקומית. יחד עם זאת, ולמען ייעול ההליך, ככל שהוועדה המקומית תמצא כי, המבקשת זכאית לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, להלן תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור, המחושב לתוספת יחידות דיור חדשות בלבד, שכן שטח הדירה הקיימת לאחר הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר:

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב קודם- הרחבה לפי תמ"א 38				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם וודאות**	**סה"כ**
תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	1,410	1	0.85	1,198.50
מרפסת גג	282	0.3	0.85	71.91
מחסנים דירתיים לדירות החדשות	96	0.5	0.85	40.80
סה"כ				**1,311.21**

מצב חדש- הרחבת לפי תכנית 455-0153890				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם וודאות**	**סה"כ**
שטח עיקרי עבור 12 דירות חדשות	1,281	1	1	1,281
ממ"ד ליח"ד נוספות - 12 דירות	144	1	1	144
מרפסת גג	282	0.3	1	84.6
מחסנים דירתיים	96	0.5	1	48
סה"כ				**1,557.6**

תוספת שטח אקו'	246.39
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,100
חלק יחסי	4.167%
דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה בגילום היטל השבחה	0.8
מקדם דחיה (5 שנים, שיעור היוון 6%)	0.75
השבחה	**₪ 43,738**
היטל השבחה	**₪ 21,869**

10.5.2. <u>תכנית מס' 455-0615948</u>

תכנית מס' 455-0615948 (להלן "התכנית") הינה תכנית איחוד וחלוקה, הכוללת הוראות לתוספת יחידות דיור ע"י פיצול דירות עם חדרים על הגג, ללא שינוי בשטחי הבניה המותרים. במגרש שבנדון תותרנה, בסה"כ 39 יח"ד, במקום 36 יח"ד שהותרו במצב הקודם.

בשומת המשיבה חושבה השבחה כשיפור תכנון וביטול שוליות ע"י "הקטנת" שטח יח"ד ממוצעת בבניין. מקדם ההשבחה לשיפור תכנון חושב בשיעור של 20%, בהפחתת עלות 3 מקומות חניה, בהתבסס על שומת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6720/895.
לטענת שמאי המבקשת הפחתת שטח דירה ממוצעת משטח של 102 מ"ר לשטח של כ- 94.4 מ"ר אינה יוצרת הבדלי שווי ואינה משביחה.
בחישוב חלופי, סדר הגודל הראוי לחישוב ההשבחה הינו 10%, בהפחתת עלות החניה כבשומת המשיבה.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת, כי האפשרות לתוספת 3 יחידות דיור, ללא תוספת שטח אינה משביחה. יצוין כי, שמאי המבקשת לא הציג נתוני שווי התומכים בעמדתו. בבדיקה שערכתי למחירי דירות בפרויקטים חדשים בגני תקווה, לשנת 2019 וכפי שעולה, מנתוני שווי דירות חדשות, בהחלטות השמאים המכריעים מר דוד דדון ומר ארז כהן, ניכרת שוליות במחירי מכירת דירות עם העלייה בשטח הדירות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מקדם שיפור התכנון וביטול השוליות כפי שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 20% הינו סביר ומקובל ותואם להחלטות השמאים המכריעים מר דוד דדון ומר ארז כהן, שנערכו בתחום התכנית ואשר נמצאו על ידי כסבירות כאמור.
הוראות התכנית מאפשרות תוספת 3 יחידות דיור בקומות העליונות הנוספות.
הדירות הקיימות בבניין הקיים נותרות ללא שינוי. לכן, ההשבחה תחושב לתוספת יחידות הדיור המתאפשרות לניצול בקומות העליונות הנוספות החדשות.

שווי מ"ר מבונה

אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך 7,800 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה והובא בחשבון בתחשיב החלופי בשומת המבקשת לאחר שמצאתיו כסביר, זאת בבחינת עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה ובהתבסס על שומת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6720/895.

עלות חניה

אני מקבל את עלות הקמת 3 החניות בשל הדרישה לפתרון חניה ל- 3 יח"ד שנוספו במצב החדש, בסך 248,400 ₪ כבשומות הצדדים ובשומת השמאי המכריע מר דוד דדון בגו"ח 6720/895.

מקדם דחיה ומושע

אני מקבל את מקדם הדחיה הכולל כבשומות הצדדים, המשקף דחיה כוללת של כארבע וחצי שנים בשיעור היוון 6% לאחר שמצאתיו כסביר.

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד/מקדם	שטח בממוצע ליח"ד
מצב קודם	1,281	12	106.75
מצב חדש	1,281	15	85.40
סה"כ שטח 3 יח"ד ש"הפכו" משטח שולי לעיקרי		3	256.20
מקדם השבחה			0.20
השבחה גולמית במ"ר אקו'			51.24
תוספת 3 ממ"ד	36	1	36.00
הפסד שטח מרפסת גג	36	0.3	-10.80
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			76.44
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,800
סה"כ			₪ 596,232
בניכוי עלות הקמת חניות - כבשומות הצדדים			₪ -248,400
השבחה גולמית			₪ 347,832
מקדם דחיה למימוש			0.77
חלק יחסי במימוש			4.167%
סה"כ השבחה למימוש			**₪ 11,160**
היטל השבחה			**₪ 5,580**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כתת-חלקה 6 חלקה 887 בגוש 6720, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, עפ"י הסכם מיום 18.04.2024, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 455-0153890	09.11.2017	**59,714** ₪	**29,857** ₪
תכנית מס' 455-0615948	27.03.2020	**11,160** ₪	**5,580** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001