תאריך : 26.07.2026
מספר מינוי : 2776-2025
מספרנו : 668

לכבוד,

טל שפר

באמצעות השמאי מרום גולי

בדוא"ל : gulimarom@gmail.com

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית גני תקווה

באמצעות השמאי יעקב צפריר

בדוא"ל : y@tsafrir.com

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 901 בגוש 6720
רחוב הרמה 9, גני תקווה

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר 455-0153890 ו- 455-0615948.

אופן מימוש הזכויות : בקשה למידע מוקדם בהתאם לסע' 4 (4) בתוספת השלישית לחו"ק התכנון והבניה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה :

  תכנית 455-0153890 - 09.11.2017

  תכנית 455-0615948 - 28.03.2020

- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 08.07.2026
- מועד הדיון : ביום 07.05.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי מרום גולי	15.02.2026
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	23.12.2025
3	מסמכי הבית המשותף	
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאי יעקב צפריר	07.12.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאי יעקב צפריר	06.03.2026

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים
גוש	:	6720
חלקה	:	901
תת חלקה	:	3
שטח תת"ח רשום	:	65.66 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב הרמה 9, שכונת צמרות הרמה, גני תקוה

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שניה בבנין הידוע גם כגוש 6720 חלקה מס' 901 תת חלקה 3, המצוי ברחוב הרמה 9, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה.

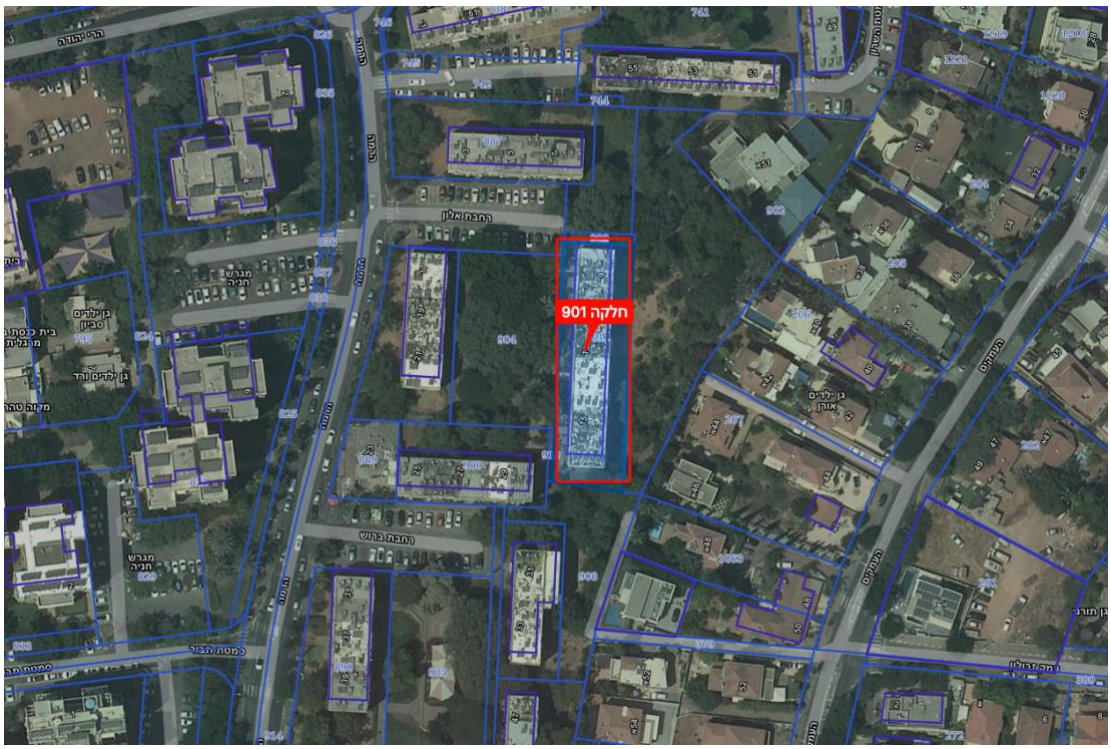
שכונת צמרות הרמה נמצאת בצידו המזרחי של רח' הרמה ומאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. רחוב הרמה הינו רחוב דו סטרי, המחבר בין רחוב הרי יהודה בצפון ורחוב הגליל בדרום. הרחוב מאופיין בבניה רוויה ותיקה בת 3-4 קומות, לצד בנייני מגורים גבוהים יותר שנבנו בשנים האחרונות. באזור פיתוח סביבתי מלא.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים
מצפון - מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים
ממזרח - מבני מגורים צמודי קרקע
ממערב - מגרש חניה ושצ"פ ומעברו מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים

צורת החלקה רגולרית בצורת מלבן מאורך עם חזית באורך של כ-69 מ' הפונה לכיוון מערב. שטח החלקה הרשום הינו 1,414 מ"ר. בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, עם 4 כניסות, כאשר בכל כניסה 2 יח"ד בקומה וסה"כ 32 יח"ד. הנכס הנדון ממוקם בכניסה א' בקומה השנייה בחלקו הצפוני קיצוני של המבנה.

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



6. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית ממ/900</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1935 ביום 26.07.1973.

התכנית בשטח 310 דונם ברוטו, חלה בחלק המערבי של גני תקווה, ומיועדת להקמת שכונת מגורים בצפיפות נמוכה עד בינונית של 6 יח״ד לדונם. הנכס הנדון מסומן כאזור מגורים B7 ששטחו 33.40 דונם, ומיועד להקמת 344 יח״ד.

<u>מצב חדש</u>

6.2 **<u>תכנית תרש״צ 3/45/4</u>**

תכנית לשיכון ציבורי בגני תקווה שאושרה ביום 31.05.1995.

התכנית נועדה לקבוע תכנית ברת תוקף ל״שיכון ציבורי״, לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין, בהתאם לחוק.

התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש מספר 1 באזור מגורים 4-3 קומות.

6.3 **<u>תמ״א 38</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 3537 ביום 14.4.2005 ובילקוט הפרסומים מס׳ 5397 ביום 18.5.2005. התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, שהיתר לבנייתם הוצא לפני 1.1.1980. התכנית קובעת, בין היתר, הרחבת יח״ד קיימות בשטח של עד 25 מ״ר (כולל ממ״ד) ליח״ד במסגרת קווי הבניין ותוספת יחידות דיור באחת מהאפשרויות הבינוי הבאות: סגירת קומת עמודים מפולשת, הקמת קומה נוספת והקמת אגף נוסף ששטחו לא יעלה על השטח הכולל של הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים. ככל שקווי הבניין לא מאפשרים את התוספת, תותר בהם חריגה באופן שקו הבניין לא יפחת מ-2 מ׳ לחזית ולצד ו-3 מ׳ לאחור.

תחולה - התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה עפ״י תוכנית או עפ״י צו סופי של בית משפט.

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

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

6.4 **<u>תמ״א 38 תיקון 1 א׳</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1953 ביום 12.7.2007 ובילקוט הפרסומים מס׳ 5704 ביום 16.8.2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ״א וזכויות מכוחן של תכניות

מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח״ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.5. **<u>תמ״א 38 תיקון 2</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 1334 ביום 4.2.2010 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6069 ביום 10.3.2010.

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

בין היתר התכנית מאפשרת:

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

6.6. **<u>תמ״א 38 תיקון 3</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 4737 ביום 7.6.2012 ובילקוט הפרסומים מס׳ 6430 ביום 11.6.2012.

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

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

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

שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח״ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ״ד לכל יח״ד חדשה או יח״ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ׳ לחזית ולצד ו- 3 מ׳ לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ״דים בתנאים.

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

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

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

סעיף 14א- הריסת מבנה והקמתו מחדש:

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

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

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

6.7. **<u>תמ״א 38 תיקון 3/א</u>**

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס׳ 2138 ביום 8.12.2016 ובילקוט הפרסומים מס׳ 7400, ביום 13.12.2016.

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

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

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

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

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

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

<u>סעיף 23 א</u>

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

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

6.8. **<u>תכנית 455-0153890</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7591 ביום 24.09.2017[1].

בדברי ההסבר נכתב כי תכנית זו נועדה לטפל בשכונת מגורים ותיקה, הבנויה ממבנים שהוקמו בשנות החמישים והשישים, באמצעות עיבוי הבינוי ויישום הוראות תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה. התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ומציעה תוספת של כ-204

[1] פרסום אחרון בעיתונים 25.10.2017

יח״ד חדשות בשתי קומות נוספות מעל המבנים הקיימים, כך שמספר יחידות הדיור הכולל יגיע ל-320 יח״ד, בצפיפות של 31 יח״ד לדונם. כמו כן, מוצעת תוספת של כ-3,200 מ״ר שטחים עיקריים.

התכנית כוללת הכשרת מקומות חניה, לרבות עבור הדירות הקיימות, כאשר חלק ממקומות החניה יוקמו בחניונים תת-קרקעיים מתחת לשטחי השצ״פ ולשטחי החניה, תוך הגדלת שטחי החניה על חשבון שטחי מגרשי המגורים. בנוסף, יפותחו ויגוננו מחדש שטחי השצ״פים, אזורי החניה והרחובות הגובלים.

בהתאם לסעיף 1.4 לא ניתן להוציא היתרי בנייה או הרשאות מכוחה של התכנית.

מטרתה לקבוע עקרונות לעיבוי הבינוי באמצעות חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת של 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ״א 38/3, לקבוע הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוק והקמת חניה תת קרקעית.

המקרקעין בתחום התכנית חולקו ל-5 מתחמים כאשר החלקה מושא השומה כלולה **במתחם 2**. תנאי לקבלת היתרי בנייה – הגשת תכנון מפורט לאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה של הבינוי והפיתוח ביחס לכל המתחם בו מבוקש ההיתר.

במסגרת הוראות הבינוי נקבע כי גודל הדירות יהיה 75–100 מ״ר בממוצע ליח״ד, למעט הדירות בקומות העליונות. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ״א 38 על תיקוניה. התכנית מייעדת את החלקה כתא שטח מספר 1004 בייעוד מגורים ד׳, כדלקמן:

תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	סה״כ בנייה	אחוזים כוללים	מספר יח״ד	צפיפות לדונם	מס׳ קומות
1004	1,414 מ״ר	4,827 מ״ר	2,114 מ״ר	6,941 מ״ר	490%	48	38	7

קווי בניין: צידי ימני – 5 מ׳, צידי שמאלי – 0, אחורי – 0, קדמי – 0.

חניה:

א. תותר הקמת קומות חניה תת קרקעיות ציבוריות, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לחניונים, בהתאם לנספח התנועה. חניות אלה יהיו ציבוריות בלבד.

ב. בניית החניה הציבורית התת והעל קרקעית תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית.

ג. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה המנחה.

ד. במידה ותקן החניה יחייב הקמת קומת חניה תת קרקעית נוספת לא יהווה הדבר סטייה מהוראות התכנית זו.

בהתאם לנספחי התנועה, החלקה הנדונה כלולה כחלק ממתחם 2 ובהתאם לטבלת מאזן החניה והנספחים כאמור, במתחם 2 מתוכננת חניה עילית בלבד.

התכנית קובעת תנאים למתן היתר, הכוללים בין השאר אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית, פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומקלוט. בקשה להיתר תכלול את החניה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החניה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

כמו כן, מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת״י 413 ומילוי תנאים נוספים.

הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים.

6.9. **<u>תכנית 455-0615948</u>**

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

<u>מטרת התכנית:</u>

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 הבנייה המותרים.

במסגרת סעיף 4.1.2 נקבע כי בקומות הנוספות תותר הבניה בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות ובלבד שלא תחרוג מזכויות הבניה המותרות עפ"י טבלה מספר 5. תכנון המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

<u>חניה:</u>

א. ינתן פתרון חניה בתחום המגרש על פי דין.

ב. דירות החדשות, אשר לא ימצא להן פתרון חניה בתחום מגרשי המגורים, תחול חובת השתתפות בהתקנת מקומות אלו בחניון ציבורי בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג- 1983.

להלן טבלת השטחים:

תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	סה"כ בנייה	מספר יח"ד	צפיפות לדונם	מס' קומות
1004	1,411 מ"ר	4,827 מ"ר	2,114 מ"ר	6,941 מ"ר	52	38	7

7. **<u>רישוי</u>**

לא אותרו היתרי הבנייה של המבנה הנדון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גני תקווה.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 23.12.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6720
חלקה	:	901
תת"ח	:	3
שטח חלקה	:	1,414 מ"ר
שטח תת"ח	:	65.66 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	1/32
בעלויות	:	שפר טל 1/4, מעיין גולדברג 1/4, שפר אליעזר 1/2
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים

8.2 מסמכי הבית המשותף

הוצגו לעיוני צו רישום ותשריט בית משותף, לפיהם הנכס הנדון – תת חלקה 3 – ממוקמת בכניסה א' הצפונית בקומה שנייה.

9. מהות ההשבחה

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין 455-0153890 ו-455-0615948 ובקשה למידע מוקדם.

10. השבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
455-0153890	אין השבחה	₪ 318,900
455-0615948	אין השבחה	₪ 15,100

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- במצב קודם יש להביא בחשבון שווי המגלם את זכויות תמ"א 38.
- שווי מ"ר מבונה למועד קובע של תכנית 615948 גבוה ב-10% מהשווי למועד קובע של תכנית 153890 בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6720/895 (להלן "**שומת דדון**")

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

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

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

נושא	עמדת שמאי המבקש/ת	עמדת שמאי המשיבה
פטור ל-140 מ"ר	המבקשים זכאים לפטור של עד 140 מ"ר	הבקשה תיבחן בהתאם לעמידה בתנאים הקבועים בחוק.
תוכנית 455-0153890		
תוספת הזכויות במצב חדש	1,705 מ"ר עיקרי	2,519 מ"ר עיקרי + ממ"ד
חיוב בגין ממ"דים	אין להוסיף את שטחי הממ"דים לתוספת השטח העיקרי שאושרה בתכנית	שטח התוסת משקף את שטח הממ"דים
חיוב בגין מחסנים	אין לחייב עבור שטח מחסנים	96 מ"ר מחסנים במקדם 0.5
ערכי שווי	שווי מ"ר מבונה 5,273 ₪	שווי מ"ר בנוי 17,500 ₪ שווי מ"ר מבונה 7,100 ₪
תוכנית 455-0615948		
ערכי שווי	5,800 ₪	שווי מ"ר אקוו' 7,800 ₪

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

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>טענת סף – פטור עד 140 מ״ר</u>**

לטענת שמאי המבקש, יש להחיל בענייננו את הפטור מהיטל השבחה עד לשטח של 140 מ״ר, לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה. המנוח יעקב לוי ז״ל התגורר בדירה במשך למעלה מארבע שנים לאחר אישור התוכניות המשביחות, ולכן עמד בתנאי הפטור, ויורשיו, שנכנסו בנעליו, זכאים לפטור שהיה מוקנה לו. לשיטתו, הפטור אינו מוגבל להרחבת דירה קיימת, אלא עשוי לחול גם על זכויות המאפשרות הקמת דירה נוספת באותה חלקה, ובלבד שהשטח המצרפי הזכאי לפטור אינו עולה על 140 מ״ר ; כאשר השטח הכולל עולה על 140 מ״ר, יש להעניק פטור יחסי בגין חלק זה. בהתאם לכך, מאחר שהשטח המיוחס לכל אחת מ־32 הדירות הוא 150.84 מ״ר, שיעור הפטור הוא 92.81% ויש לחייב רק בגין 7.19% מההשבחה המלאה. נוסף על כך, נטען כי הפטור חל גם על מחסן בשטח של עד 20 מ״ר מעבר לשטח הדירה הפטור.

שמאי המבקש מציין כי הגיש בקשה למשיבה למתן פטור עד 140 מ״ר, אם כי התקבלה תשובה, מיום 02.02.2026, ובה צוין כדלקמן:

> ״בקשת הפטור נדחתה בשל העובדה שתוספת זכויות הבניה בתכנית אינה מיועדת להרחבת דירה קיימת (בגין ההרחבה לא חויבת בהיטל השבחה) אלא בגין תוספת קומות ויח׳ דיור נוספות. תוספת זו אינה מהווה הרחבת דירת מגורים ועל כן אינה פטורה מתשלום היטל השבחה״.

שמאי המבקש הוסיף כי לשמאית המכריעה נתונה הסמכות לדון ולהכריע גם בעצם הזכאות לפטור ובתחולתו, ולא רק בגובה ההיטל, וכי עמדת הוועדה, שלפיה הזכויות נועדו לתוספת קומות ויחידות דיור ולא להרחבת דירה קיימת ולכן אינן פטורות, עומדת בסתירה לפסיקה שאליה הפנה[2] כתימוכין לעמדתו. לפיכך, ביקש להביא את הפטור בחשבון בחישוב ההשבחה בגין שתי התוכניות הרלוונטיות.

13.2. **<u>תכנית 455-0153890</u>**

13.2.1. **<u>תוספת השווי של תמ״א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה ביסס את שומתו על שומות מכריעות שערך השמאי המכריע, מר דוד דדון, במתחם הנדון. ואולם, שומות אלה ניתנו טרם פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין לויתן[3], וטרם מתן פסק הדין של בית המשפט העליון באותו עניין[4]. לדבריו, השמאי המכריע

[2] תא״מ 19402-05-18 שלזינגר נ׳ עיריית גבעת שמואל ואח׳
עש״א (ת״א) 26034-05-14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ שרה שוברט
עמ״נ (י-ם) 33029-05-23 הועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ׳ אברהם הניך הלברשטאם
עמ״נ 14306-09-23 בולקינד ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון תל אביב
[3] עמ״נ (ת״א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב
[4] בר״מ 1975/24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ׳ לויתן (להלן: ״**פס״ד לויתן**״)

דדון ציין בשומתו כי הסתמך על החלטת ועדת הערר, ובהתאם לכך, לא הביא בחשבון את השפעתה של תמ״א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם.

משנקבע בפסק דינו של בית המשפט העליון כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ״א 38 במצב הקודם, אין עוד מקום להתבסס על דרך חישוב ההשבחה שננקטה בשומות דדון.

לחלופין, יש לאמץ את דרך החישוב שנקבעה בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מישל אשור, בנכס בגו״ח 6720/887 (להלן ״**שומת מישל אשור**״), אשר הביא בחשבון את תוספת השווי הנובעת מתמ״א 38 במצב הקודם.

לטענת שמאי המבקש, בשומה המכרעת שערך השמאי המכריע מישל אשור נקבע מקדם שווי של 0.85 לזכויות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם. שמאי המבקש סבור כי בתמ״א 3/38 קיימים מספר יתרונות משביחים, בהשוואה לתכנית 455-0153890, אשר לא הובאו בחשבון בשומה המכרעת של מישל אשור, כדלקמן:

- תמ״א 3/38 מאפשרת את סגירת קומת העמודים המפולשת, נוסף על הזכויות להקמת 2.5 קומות עליונות, המוקנות גם מכוח תכנית 455-0153890. שטחה של קומה קיימת בבניין הוא כ־578 מ״ר, לפי תחשיב של 8 יחידות דיור, כפול שטח רשום של 65.66 מ״ר ליחידה ובתוספת מקדם של 1.1 בגין קירות חוץ. בתוספת הרחבה מותרת של 25 מ״ר לכל יחידת דיור, לרבות ממ״ד, מתקבל שטח קומה מורחבת של כ־778 מ״ר, המהווה חלק מזכויות הבנייה לפי תמ״א 3/38, אך אינו נכלל בזכויות המוקנות מכוח תכנית 455-0153890.
- תמ״א 3/38 מאפשרת להקים בחצי הקומה העליונה דירות מגורים נפרדות, בעוד שתכנית 455-0153890 מאפשרת בחצי קומה זו תוספת שטח בלבד לדירות הקיימות בקומה שמתחת לקומת הגג; רק מכוח תכנית 455-0615948 הותרה תוספת של ארבע יחידות דיור בקומת הגג.
- זכויות הבנייה לפי תמ״א 3/38 זמינות למימוש מיידי, ואילו מימוש הזכויות לפי תכנית 455-0153890 מותנה בהכנת תכנית איחוד וחלוקה ותצ״ר, וכן במילוי דרישות נוספות לצורך הוצאת היתר בנייה, ובהן הטמנת קו חשמל במתח גבוה.

כחלק מהשיקולים באומדן השווי, טען שמאי המבקש כי השטח העיקרי שנקבע בתכנית כולל את כל שטחי הבניה, ולכן שטח זה כולל גם מרפסות (גזוזטראות) בשטח של עד 12 מ״ר לכל יח״ד, וזאת מאחר ולא נקבעה הוראה בתכנית לשטח בנפרד עבור מרפסות.

13.2.2. **<u>תוספת השטח במצב חדש</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תוספת השטח שהציג שמאי המשיבה גדולה במידה ניכרת מתוספת השטח שניתן לבנות בפועל על גבי המבנה. לדבריו, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה המותרות בהתאם להוראות התכנית. עוד טוען שמאי המבקשת כי בהתאם להחלטה החדשה של ועדת הערר בערר רל/8001/0125, אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי ממ״דים גם כאשר מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר. לפיכך, אין לצרף את שטחי הממ״דים לתוספת השטח העיקרי שאושרה בתכנית. נוסף על כך, מאחר שמדובר בשומת טרום מימוש, ייתכן כי הזכויות ימומשו בעתיד בדרך של קבלת היתר בנייה, וגם מטעם זה אין לכלול את שטחי הממ״דים בתחשיב ההשבחה.

נוסף על כך, שמאי המבקשת טוען כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי המחסנים, שכן שוויו של מ״ר מבונה בדירות חדשות מגלם גם את שווי המחסנים, וכן משום שלשיטתו, ובהתאם לאמור בסע״ק 13.1, הפטור חל גם על שטחים אלה. לחלופין, טוען שמאי המבקשת כי יש להביא את שטחי המחסנים בחשבון כחלק מהזכויות במצב הקודם, שכן הקמתם מתאפשרת מכוח תמ״א 38, כפי שנעשה בשומת מישל אשור.

להלן תחשיב השטח לחיוב במצב חדש:

תוספת זכויות מכוח תמ״א 38 - מצב קודם	
תיאור	**סה״כ**
מס׳ דירות בקומה קיימת	8.00 מ״ר
שטח רשום דירתי לפי תשריט בית משותף במ״ר	65.66 מ״ר
סה״כ שטח קומתי רשום לפי תשריט בית משותף במ״ר	525.28 מ״ר
בתוספת קירות חוץ 10% במ״ר	577.81 מ״ר
שטח הרחבה קומתי (ללא ממ״ד) 8 יח״ד * 13 מ״ר	104.00 מ״ר
סה״כ שטח קומה טיפוסית מורחבת במ״ר	681.81 מ״ר
סה״כ שטח לתוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות במ״ר	1,704.52 מ״ר

13.2.3. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש אינו הציג שווי מ״ר בנוי במצב קודם, אך טען שהשווי צריך להיות כולל פוטנציאל תמ״א 38.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

לטענת שמאי המבקש, שמאי המשיבה קבע שווי של 7,100 ₪ למ״ר מבונה, על בסיס שומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון; שווי זה אומץ גם בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מישל אשור. ואולם, לטענתו, יש לתקן את תחשיב השווי שהוצג בשומת דדון משתי סיבות. ראשית, במסגרת חישוב עלויות הבנייה לא הובאה בחשבון עלות בנייתם של שטחי השירות, ולכן יש להוסיף לעלות הבנייה הישירה מקדם העמסה בשיעור של 20% לפחות. שנית, בעמוד 43 לשומתו קבע השמאי המכריע דדון כי עסקאות ההשוואה יילקחו מדירות חדשות שנבנו על גבי בניינים קיימים, ואילו בעמוד 44 קבע עלות בנייה בסך של 5,663 ₪ למ״ר, המבוססת על עלות בנייה ישירה בסך של 4,530 ₪ למ״ר, בתוספת 25% בגין עלויות עקיפות. לעמדת שמאי המבקש, מאחר שעסקאות ההשוואה הן מפרויקטים של עיבוי ותוספת קומות מעל מבנים קיימים, יש להגדיל את עלויות הבנייה הישירות ב־10% לפחות, בשל הצורך בחיזוק המבנים הקיימים. לדבריו, השמאי המכריע דדון לא הביא את עלויות החיזוק בחשבון בעת קביעת השווי למ״ר מבונה, אך הפחית אותן בנפרד במסגרת תחשיב ההשבחה. לשיטתו, מאחר שיש להתבסס על דרך החישוב שננקטה בשומתו המכרעת של מישל אשור ביחס לחלקה 887 בגוש 6720, יש להביא את עלויות החיזוק בחשבון במסגרת עלות הבנייה, ולא כהפחתה נפרדת בתחשיב ההשבחה. בהתאם לכך, עלות הבנייה הראויה לחישוב היא: 4,530 ₪, במכפלת מקדם העמסה של 1.2 בגין שטחי שירות, מקדם של 1.25 בגין הוצאות עקיפות ומקדם של 1.1 בגין חיזוק ועיבוי — ובסך הכול כ־7,474 ₪ למ״ר.

להלן תחשיב חילוץ הקרקע לטענת שמאי המבקש:

שווי מ״ר בנוי	17,600 ₪
בניכוי מע״מ 17%	15,043 ₪
בניכוי יזמות 18%	12,748 ₪
עלויות בנייה	7,474 ₪
שווי מ״ר מבונה	**5,274** ₪

13.2.4. **<u>תחשיב השבחה שמאי המבקש</u>**

מצב קודם - הרחבה לפי תמ״א 38 על תיקוניה				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם ודאות**	**סה״כ**
תוספת 2.5 קומות	1,704.52 מ״ר	1.00	0.85	1,448.84 מ״ר
סגירת קומת עמודים	681.81 מ״ר	1.00	0.85	579.54 מ״ר
מרפסת גג	340.90 מ״ר	0.30	0.85	86.93 מ״ר
מחסנים דירתיים לדירות החדשות	96.00 מ״ר	0.50	0.85	40.80 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳				2,156.11 מ״ר
מצב חדש - הרחבה לפי תכנית 455-0153890				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם ודאות**	**סה״כ**
שטח עיקרי עבור 16 יח״ד חדשות	1,704.52 מ״ר	1.00	1.00	1,704.52 מ״ר
ממ״ד ליח״ד נוספות 16 יח״ד * 12 מ״ר	192.00 מ״ר	פטור	1.00	0.00 מ״ר
מרפסת גג	340.90 מ״ר	0.30	1.00	102.27 מ״ר
מחסנים דירתיים	96.00 מ״ר	0.50	1.00	48.00 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳				1,854.79 מ״ר
סיכום				
תוספת שטח אקוו׳				301.32 – מ״ר
חלק יחסי בתוספת זכויות הבנייה				3.1%
תוספת שטח אקוו׳ מיוחסות לדירה שבנדון במ״ר				9.42 – מ״ר

בהתאם לאמור שמאי המבקש טוען כי לא קיימת השבחה בגין אישור התכנית.

13.3. **<u>תכנית 455-0615948</u>**

13.3.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 5,800 ₪ המשקף תוספת 10% לשווי שנקבע למועד אישור תכנית 153890 כפי שנקבע בשומת דדון.

13.3.2. **<u>הפסד מרפסת גג</u>**

לטענת שמאי המבקש, ככל שיחושבו ממ״דים בחישוב ההשבחה על אף כי החלטת ועדת הערר קובעת שיש לתת פטור, יש להביא בחשבון כי תוספת שטח הממ״ד הוא על חשבון מרפסת גג.

13.3.3. **<u>תחשיב השבחה שמאי המבקשת</u>**

מצב קודם לפי תמ"א 3/38			
תיאור	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד/מקדם**	**שטח ממוצע ליח"ד**
שטח ליח"ד לפני תוספת 4 יח"ד (6.5 ק' * 682 מ"ר)	4,433.00 מ"ר	48	92.35 מ"ר
שטח ליח"ד לאחר תוספת 4 יח"ד (6.5 ק' * 682 מ"ר)	4,433.00 מ"ר	52	85.25 מ"ר
סה"כ שטח 4 יח"ד ש"הפכו" משטח שולי לעיקרי		4	341.00 מ"ר
מקדם השבחה			20.0%
השבחה גולמית במ"ר אקוו'			68.20 מ"ר
תוספת שטח ממ"דים ל- 4 יח"ד - פטור	48.00 מ"ר	1.00	0
הפסד שטח מרפסת גג	48.00 – מ"ר	0.30	לא לחישוב
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'			68.20 מ"ר
מקדם אי ודאות לתמ"א 38* מקדם מושע (0.85*0.9)			0.765
שטח אקוו' לאחר דחיה			52.17 מ"ר
מצב חדש לפי תכנית 455-0615948			
תיאור	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד/מקדם**	**שטח ממוצע ליח"ד**
שטח ליח"ד לפני תוספת 4 יח"ד (6.5 ק' * 682 מ"ר)	4,433.00 מ"ר	48	92.35 מ"ר
שטח ליח"ד לאחר תוספת 4 יח"ד (6.5 ק' * 682 מ"ר)	4,433.00 מ"ר	52	85.25 מ"ר
סה"כ שטח 4 יח"ד ש"הפכו" משטח שולי לעיקרי		4	341.00 מ"ר
מקדם השבחה			20.0%
השבחה גולמית במ"ר אקוו'			68.20 מ"ר
תוספת שטח ממ"דים ל- 4 יח"ד - פטור	48.00 מ"ר	1.00	0
הפסד שטח מרפסת גג	48.00 – מ"ר	0.30	לא לחישוב
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'			68.20 מ"ר
מקדם דחיה למימוש כבשומת מישל אשור			0.770
שטח אקוו' לאחר דחיה במצב חדש			52.51 מ"ר
הפרש שטח אקוו'			0.34 מ"ר
חלק יחסי במימוש 1/32			3.13%
שטח יחסי לחיוב			0.01 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			5,800.0 ₪
ההשבחה			61.8 ₪
היטל ההשבחה			30.9 ₪
השבחה בהתחשב בפטור			**4.4** ₪
היטל השבחה			**2.2** ₪

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1.1. **<u>טענת סף – פטור עד 140 מ״ר</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בקשה לפטור יש להגיש ליעוץ המשפטי של הוועדה המקומית, ובכפוף להגשת תצהיר ועמידה בתנאים הקבועים בחוק, הבקשה תיבחן. לטענתו, עמדת היועמ״ש של הוועדה היא, כאשר מוסיפים קומות ליח״ד חדשות ולא להרחבת דירה, מהות ההשבחה אינה הרחבה אלא תוספת יח״ד חדשות ולכן אין זיקה בין התוספת למהות הפטור.

14.2. **<u>תכנית 455-0153890</u>**

14.2.1. **<u>תוספת השווי של תמ״א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המשיבה, המבקש הפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון בבר״ם 1975/24 בעניין **לויתן**, שבו נקבע כי בעת הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם, לצורך חישוב היטל השבחה, אין לנטרל משווי השוק את תרומתה של תמ״א 38, ככל שזו קיימת בהתאם להכרעה השמאית. בהקשר זה מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון, שנערכה ביחס לחלקה 895 בגוש 6720, ובמסגרתה נותחו עסקאות במבנים שבהם קיים פוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ״א 38. במדרגת השומה הראשונה קבע השמאי המכריע שווי של 17,500 ₪ למ״ר בנוי ושווי של 7,100 ₪ למ״ר מבונה, וציין כי הביא בחשבון את השפעת תמ״א 38. לפיכך, שומת הוועדה, הנתמכת בקביעותיה של שומה מכרעת זו, מבוססת על ניתוח עסקאות השוואה שהשפעת תמ״א 38 לא נוטרלה מהן, ועל כן יש לדחות את טענת המבקש בעניין זה. עוד טוען שמאי המשיבה כי תכנית 455-0153890 כוללת שינויים נוספים במתחם, שנועדו לאפשר את מימוש זכויות הבנייה, ובהם הקצאת מקומות חניה עיליים ותת קרקעיים בשטחים ציבוריים, ושינוי קווי הבניין; לדבריו, ללא שינויים אלה לא ניתן היה לממש את זכויות הבנייה מכוח תמ״א 38.

14.2.2. **<u>שטח במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המשיבה, שטח הדירה הקיים בתוספת הרחבת הדירה במצב קודם בשטח של כ- 38 מ״ר הינו כ- 104 מ״ר ולכן תחשיב ההשבחה מבוסס על שטח של 104 מ״ר לכל יחידת דיור במצב הקודם, בהתאם לתכנית החלה על החלקה. בהתאם לכך, השטח הכולל ל־32 יחידות הדיור הוא 3,328 מ״ר במצב קודם.

במסגרת הדיון התבקש המשיב להבהיר מהו מספר התכנית שמכוחה נטענו הזכויות להרחבת הדירה, וכן את מקורן של זכויות אלה. אף שנמסר כי ההבהרה תושלם לאחר הדיון, עד למועד זה לא התקבלה התייחסות בנושא.

14.2.3. **<u>תוספת השטח במצב חדש</u>**

לטענת שמאי המשיבה שטח המבנה הקיים, בצירוף שטחי הממ״דים של הדירות הקיימות, הוא 2,500 מ״ר, מבלי שהוצג הסבר לאופן קביעתו של נתון זה.

להלן תחשיב שטח לחיוב כפי שהוצג בשומתו:

שטח עיקרי מותר	4,827.00 מ״ר
סה״כ יח״ד במצב חדש	48 יח״ד
שטח ממ״ד	12.00 מ״ר
סה״כ שטח מגורים	5,403.00 מ״ר
שטח עיקרי קיים	2,500.00 מ״ר
מס׳ דירות קיימות	32 יח״ד
שטח ממ״דים של הדירות הקיימות	384.00 מ״ר
סה״כ שטח דירתי נוסף (ללא הדירות הקיימות)	**2,519.00 מ״ר**

בנוסף לשטח הדירות החדשות לרבות שטחי הממ״ד, הביא בחשבון שמאי המשיבה שטח מחסנים בהיקף של 96 מ״ר במקדם שווי של 0.5.

בתגובה לטענת שמאי המבקש, שלפיה חל פטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ״דים גם בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, טוען שמאי המשיבה כי על החלטת ועדת הערר בעניין זילונקה הוגש ערעור לבית המשפט המחוזי, וכי המשיבה אינה מאמצת את האמור בהחלטה זו.

14.2.4. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה הציג פירוט של עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה, הממוקמות באזור הרחובות הרמה, הרי יהודה והגליל בגני תקווה, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים במאגר מידע נדל״ן. העסקאות נערכו בשנים 2016–2017, בסמוך למועד הקובע, והן מתייחסות לדירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ״ר, בעלות מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן או דירות דופלקס, כדלקמן:

מס׳ סידורי	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ״ר	קומה	שווי למ״ר
1	896	11.04.2016	₪ 1,360,000	59.00 מ״ר	2	₪ 23,051
2	895	10.07.2016	₪ 1,460,000	58.00 מ״ר	1	₪ 25,172
3	894	17.07.2016	₪ 1,355,000	59.00 מ״ר	2	₪ 22,966
4	895	12.09.2016	₪ 1,600,000	60.00 מ״ר	2	₪ 26,667
5	738	31.10.2016	₪ 1,449,999	70.00 מ״ר	3	₪ 20,714
6	888	12.09.2016	₪ 1,390,000	84.00 מ״ר	2	₪ 16,548
7	897	25.07.2016	₪ 1,400,002	86.00 מ״ר	4	₪ 16,279
8	894	10.07.2017	₪ 1,610,000	93.00 מ״ר	2	₪ 17,312
9	739	29.05.2017	₪ 1,360,000	75.00 מ״ר	2	₪ 18,133
10	738	14.09.2017	₪ 1,500,000	62.00 מ״ר	1	₪ 24,194
11	890	16.01.2017	₪ 1,455,001	75.00 מ״ר	1	₪ 19,400
12	897	04.01.2017	₪ 1,514,999	58.00 מ״ר	3	₪ 26,121

לצורך קביעת שווי מ״ר בנוי ושווי מ״ר מבונה מפנה שמאי המשיבה להחלטתו של השמאי המכריע דוד דדון, מיום 21.11.2023, שניתנה ביחס לחלקה 895 בגוש 6720. במסגרתה סקר השמאי המכריע עסקאות שנערכו במבנים שבהם קיים פוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ״א 38, וקבע שווי של

17,500 ₪ למ״ר בנוי ושווי של 7,100 ₪ למ״ר מבונה. לטענתו, השמאי המכריע מציין כי הביא בחשבון בקביעתו את השפעתה של תמ״א 38.

בהתאם לאמור, נקט שמאי המשיבה בשווי מ״ר בנוי במצב קודם בסך 17,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 7,100 ₪.

במסגרת הדיון טען שמאי המשיבה כי השומות המקוריות לתכנית היו גבוהות יותר, וכי באותו שבוע התקבלו שתי הכרעות שמאיות, האחת של השמאי המכריע ארז כהן והשנייה של השמאי המכריע דוד דדון. לדבריו, השמאי המכריע ארז כהן קבע השבחה גבוהה יותר, אולם הוועדה החליטה, מטעמי מדיניות, לאמץ את שומתו המכרעת של דוד דדון. עוד טען שמאי המשיבה כי בשומת דדון הובאה בחשבון השפעתה של תמ״א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם.

14.2.5. **<u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה</u>**

מהות	שטח	שווי מ״ר	מקדם דחייה ושוליות התאמה לבינוי הקיים	סה״כ
מצב קודם				
שטח הדירה	65.66 מ״ר	17,500 ₪		1,149,050 ₪
יתרת זכויות הבנייה	38.30 מ״ר	7,100 ₪	0.849	231,110 ₪
מקדם הפחתה למושע לרכיב הזכויות			0.950	
סה״כ שווי מצב קודם				**1,368,604** ₪
מצב חדש				
שווי הזכויות מצב קודם				1,368,604 ₪
שווי מ״ר מבונה				7,100 ₪
תוספת זכויות בנייה עיקרי + ממ״ד				2,519.00 מ״ר
שטח אקווי מחסנים		96.00 מ״ר	0.50	48.00 מ״ר
חלק יחסי				3.125%
תוספת השווי ללא ניכוי עלויות בנייה נוספות				569,553 ₪
חלק יחסי בעלויות החיזוק			50,000 ₪	– 37,500 ₪
חלק יחסי בעלויות חניה			1,850,192 ₪	– 57,819 ₪
סכום ביניים				474,235 ₪
מקדם דחייה				0.75
מקדם הפחתה למושע וסיכון				0.90
תוספת שווי במצב חדש				318,938 ₪
סה״כ שווי מצב חדש				1,687,542 ₪
השבחה				**318,900** ₪

14.3. **<u>תכנית 455-0615948</u>**

14.3.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה הציג פירוט של עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה, הממוקמות באזור הרחובות הרמה, הרי יהודה והגליל בגני תקווה, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים במאגר מידע נדל״ן. העסקאות נערכו בשנים 2019–2020, בסמוך למועד הקובע, והן מתייחסות לדירות טיפוסיות

ששטחן אינו עולה על 90 מ״ר, בעלות מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן או דירות דופלקס, כאשר שווי מ״ר בנוי (ממוצע עסקאות בדירות גדולות) 18,000 ₪, כדלקמן:

מס׳ סידורי	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ״ר	קומה	שווי למ״ר
1	895	28.01.2019	1,580,000 ₪	58.00 מ״ר	3	27,241 ₪
2	893	02.06.2019	1,500,000 ₪	58.00 מ״ר	1	25,862 ₪
3	894	16.09.2019	1,425,000 ₪	58.00 מ״ר	4	24,569 ₪
4	892	16.09.2019	1,650,000 ₪	89.00 מ״ר	2	18,539 ₪
5	896	19.09.2019	1,560,000 ₪	58.00 מ״ר	2	26,897 ₪
6	892	27.11.2019	1,560,000 ₪	58.00 מ״ר	1	26,897 ₪
7	892	26.11.2019	1,650,000 ₪	89.00 מ״ר	1	18,539 ₪
8	897	24.12.2020	1,450,000 ₪	59.00 מ״ר	3	24,576 ₪
9	896	10.06.2020	1,690,000 ₪	93.00 מ״ר	3	18,172 ₪
10	896	03.08.2020	1,650,000 ₪	92.00 מ״ר	3	17,935 ₪
11	897	06.09.2020	1,500,000 ₪	58.00 מ״ר	2	25,862 ₪

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה מפנה שמאי המשיבה להחלטתו של השמאי המכריע דוד דדון, מיום 21.11.2023, שניתנה ביחס לחלקה 895 בגוש 6720. במסגרת החלטתו סקר השמאי המכריע עסקאות שנערכו במבנים שבהם קיים פוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ״א 38, וקבע שווי מ״ר מבונה לפי 7,800 ₪, המשקף תוספת של 10% לשווי שנקבע למועד קובע של תכנית 455-0153890.

בהתאם לאמור, נקט שמאי המשיבה בשווי מ״ר מבונה בסך 7,800 ₪.

14.3.2. **<u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה</u>**

רכיב	שטח עיקרי	מס׳ יח״ד	שטח ממוצע ליח״ד	שטח שולי ליח״ד	סה״כ שטח שולי
מצב קודם	4,827.00 מ״ר	48 יח״ד	100.56 מ״ר	7.74 מ״ר	371.31 מ״ר
מצב חדש	4,827.00 מ״ר	52 יח״ד	92.83 מ״ר		
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות					20.0%
ההשבחה בגין ביטול שוליות (אקוו׳)					74.26 מ״ר
תוספת שטח ממ״דים ל-4 יח״ד					48.00 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳					122.26 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקוו׳					7,800 ₪
השבחה גולמית					953,640 ₪
בניכוי עלות הקמת 4 יח׳ חניה (4*30 מ״ר * 2,760 מ״ר)					– 331,200 ₪
השבחה ללא ניכוי מקדמי דחייה					622,440 ₪
מקדם דחייה					0.86
מקדם הפחתה למושע וסיכון					0.90
החלק היחסי					3.125%
השבחה					**15,100 ₪**

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיית המחלוקת עוסקת בהיטל השבחה החל על זכויות הבעלות בדירה המצויה בתת חלקה 3 בגוש 6720 חלקה 901, ברחוב הרמה 9, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה, עקב אישורן של תכנית 455-0153890, שפורסמה למתן תוקף ביום 24.09.2017, ותכנית 455-0615948, שפורסמה למתן תוקף ביום 12.03.2020, וכן עקב בקשה למידע מוקדם. שתי התכניות אושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, ונועדו לאפשר עיבוי הבינוי בשכונה באמצעות תוספת 2.5 קומות ויחידות דיור מעל המבנים הקיימים בהתאם לתמ"א 38/3.

עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים נוגעים לנושאים הבאים:

זכאות לפטור מהיטל השבחה עד לשטח של 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, לרבות תחולתו על יחידת דיור נוספת ועל שטחי מחסן.

השאלה אם ובאיזה אופן יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם, בהתאם לפסיקה בעניין לויתן.

היקף השטח לחיוב במצב החדש, לרבות הכללתם של שטחי ממ"דים ומחסנים בתחשיב ההשבחה.

ערכי השווי הראויים למ"ר בנוי במצב קודם ולמ"ר מבונה במצב חדש, בשתי התכניות.

15.1.1. **<u>טענת סף – פטור עד 140 מ"ר</u>**

שמאי המבקש טוען לזכאות לפטור מהיטל השבחה עד לשטח של 140 מ"ר, בשיעור של כ-92% מסך ההשבחה. שמאי המשיבה, מנגד, לא הביע עמדה לגופו של עניין, וטען כי יש להגיש את הבקשה לפטור לוועדה המקומית, וככל שתעמוד בתנאים הקבועים בחוק – תיבחן הבקשה. במסגרת תשובת המשיבה לפטור מיום 02.02.2026 צוין כי בקשת הפטור נדחתה בשל העובדה שתוספת זכיות הבניה אינה מיועדת להרחבת דירה קיימת ובגין הרחבת הדירה, המבקש לא חויב בהיטל השבחה.

זכאות לפטור מהיטל השבחה אינה בגדר זכות אוטומטית, ועל המבקש להגיש בקשה מסודרת למשיבה, על מנת להוכיח כי הוא עומד בתנאים הקבועים בחוק. במקרה הנדון, הגיש המבקש בקשה למתן פטור עד 140 מ"ר למשיבה, ואולם זו נדחתה על ידה, בנימוק שתוספת זכויות הבנייה מכוח התכנית אינה מיועדת להרחבת דירה קיימת.

שאלת הפטור הינה סוגיה משפטית, שראוי כי תתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי, ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע ממתן הכרעה בה. למען הסר ספק יובהר כי אין בהכרעתי זו כדי לגרוע מזכותם של הצדדים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המוסמכות.

הפטור לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית מותנה, בין היתר, בהיקף השטח- עד 140 מ"ר.

למבקש קיימת דירת מגורים בתת חלקה 3, בשטח רישוי של כ-73 מ"ר. במסגרת התכנית ניתנה תוספת בנייה לדירה הקיימת בשטח של 13 מ"ר, ובנוסף שטח ממ"ד בהיקף ממוצע של כ-12 מ"ר - סה"כ תוספת של כ-25 מ"ר לדירה הקיימת. בנפרד מכך, התכנית מקנה זכויות בנייה על גג הבניין לתוספת יחידות דיור חדשות, בהיקף כולל של 2,083.3 מ"ר עיקרי ו-192 מ"ר נוספים לשטחי ממ"ד - זכויות המשותפות לכלל 32 הדירות בבניין ואינן ייחודיות לדירת המבקש.

יובהר כי בעניינו טרם התרחש אירוע מימוש בפועל; הבקשה הנדונה הינה בקשה למידע מוקדם, כמקובל בטרם ביצוע עסקת מכר, לצורך בירור גובה היטל ההשבחה הצפוי. משכך, ומאחר שאירוע המימוש הצפוי, ככל שיתרחש, הינו מכר (העברת בעלות) ולא הגשת בקשה להיתר בנייה, יש לבחון את זכאות המבקש לפטור במסגרת סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, ולא במסגרת סעיף 19(ג)(1).

משכך, החל בעניינו סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, ולא סעיף 19(ג)(1). בעוד שסעיף 19(ג)(1) עוסק בבנייה או הרחבה בפועל של דירת מגורים מכוח היתר בנייה, סעיף 19(ג)(2) עוסק בהעברת בעלות בדירה "שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1)" או "שניתן להרחיבה לפי תכנית" - קרי, בדירה קיימת שהורחבה בעבר או שניתן להרחיבה, ולא ביצירת יחידת דיור נפרדת וחדשה. לשון הסעיף מלמדת אפוא כי הפטור על מכר חל רק על הרחבת הדירה הקיימת, ולא על זכויות המקנות הקמת דירה נוספת ונפרדת שטרם נבנתה.

יצוין כי הפסיקה אליה הפנה שמאי המבקש לתימוכין בעמדתו עוסקת במקרים בהם המימוש נעשה בדרך של הגשת בקשה להיתר בנייה, דהיינו מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, ומשכך נדרשה שם השאלה כיצד יש לצרף את שטחי הדירה הקיימת והדירה החדשה הנבנית בפועל למניין השטחים הפטורים. בעניינו, לעומת זאת, מדובר במימוש צפוי בדרך של מכר, מכוח סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, אשר כאמור מוגבל מלכתחילה להרחבת הדירה הקיימת ואינו חל על יצירת יחידת דיור נפרדת שטרם נבנתה. לפיכך, אין באותה הפסיקה כדי לסייע למבקש בעניינו, שכן זו כלל אינה נדרשת לשאלת תחולת הפטור על מכר זכויות ליחידה חדשה שטרם מומשה בבנייה.

בהתאם לכך, תוספת הבנייה לדירה הקיימת - כ-25 מ"ר, לרבות שטח הממ"ד - מהווה "הרחבה" של דירת המגורים הקיימת כמשמעותה בסעיף 19(ג)(2), ומאחר ששטחה הכולל של הדירה לאחר ההרחבה (כ-98 מ"ר) אינו עולה על 140 מ"ר, חל עליה הפטור, בכפוף לעמידה בתנאים. אשר לשטחי המחסנים - מחסן המשמש את הדירה הקיימת כלול בגדר הפטור יחד עם יתרת ההרחבה, ואילו מחסן המשמש את הדירה החדשה אינו נכלל בגדר הפטור, מאותם טעמים.

לפיכך, אקבל את עמדת המשיבה, כי ביחס לשטח ההרחבה, שטח זה לא יבוא בכלל השטחים לחיוב.

לאור האמור, הפטור אינו חל על הזכויות להקמת יחידות הדיור החדשות.

15.2. **<u>תכנית 455-0153890</u>**

תכנית 455-0153890 אושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. מטרתה לקבוע עקרונות לעיבוי הבינוי של מבני מגורים משנות החמישים והשישים, באמצעות חיזוק ויישום הוראות תמ"א 38. התכנית מציעה במבנה הנדון תוספת של 16 יחידות דיור חדשות בשתיים וחצי קומות נוספות מעל המבנה הקיים, כך שמספר יחידות הדיור הכולל במבנה יגיע ל-48 יח"ד, וסה"כ השטח העיקרי 4,827 מ"ר. כמו כן כוללת התכנית הכשרת מקומות חניה, ופיתוח מחדש של שטחי השצ"פ, החניה והרחובות הגובלים.

עם זאת, לתכנית זו מספר מגבלות מהותיות: מדובר בתכנית עקרונות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בנייה או הרשאות באופן ישיר, ומטרתה לקבוע עקרונות בלבד לעיבוי הבינוי, תוך הפניה להכנת תכנית מפורטת שתאפשר את מימוש הזכויות בפועל. מתן היתר בנייה מותנה בחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה, ובאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה

בסמכות הוועדה המקומית, כאשר הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, חלות על הבעלים. המקרקעין בתחום התכנית חולקו ל-5 מתחמים, ותנאי לקבלת היתרי בנייה הוא הגשת תכנון מפורט מאושר ביחס לכלל המתחם שבו מבוקש ההיתר, ולא ביחס למגרש בודד.

15.2.1. **<u>מתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>**

שמאי הצדדים נקטו בגישה הכלכלית – הכוללת הערכת שווי זכויות הבנייה העתידיות המוקנות בתכנית, תוך ביצוע הפחתה לדחייה במימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי המשויך לדירה מושא השומה.

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

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

אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה **בהינתן** שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

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

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

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

במקרה הנדון, קיימות עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, המבטאות את שווי הדירה במצב החדש ומגלמות את כל התמורות העתידיות והדחייה.

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

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

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

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

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

"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות".

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

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

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

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

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

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

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

לאור האמור, אף שבית המשפט עמד על כך שמכירת יחידת דיור במסגרת תכנית פינוי-בינוי מעלה שאלה מורכבת בדבר היותה מימוש חלקי או מלא – שאלה אותה הותיר ב"צריך עיון" – נקבע במפורש כי יש לחשב את היטל ההשבחה בראש ובראשונה בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה.

משמע, אף באותם מקרים שבהם קיימת אי-ודאות באשר לטיב המימוש, הרי שהוראת הפסיקה ברורה – יש להעדיף את שיטת ההשוואה הישירה ככל שקיימות עסקאות השוואה מתאימות. בכך, קובע בית המשפט מסגרת נורמטיבית ברורה שלפיה העדיפות היא לשיטת ההשוואה הישירה, אף אם שאלה תיאורטית בדבר טיב המימוש נותרת לעת עתה בצריך עיון.

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

לפיכך, לאור פס"ד **נועה לב** ובהתחשב במסד עסקאות ההשוואה במתחם מושא השומה בסמוך ולאחר המועד הקובע, אערוך את שווי המצב החדש בהתאם לגישת ההשוואה הישירה בלבד, ובשונה מעמדות הצדדים.

15.2.2. **<u>גישת ההשוואה הישירה</u>**

על מנת לאמוד את שווי התמורה ולמצוא את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את העסקאות במתחם לפי מועד הפקדת התכנית (21.07.2016) ובהתאמה למועד הקובע, ועסקאות לאחר אישור התכנית ובסמוך למועד הקובע, המשקפות את התמורה הסבירה והממוצעת לטיפוס דירה זהה.

על מנת להגיע לבסיס השוואה אחיד, בחנתי את עסקאות ההשוואה המדווחות בהצלבה לשטח הרשום מתוך נסחי הטאבו של החלקות השונות. כמו כן, לא הובאו בחשבון חלקות בהן קיימות תכניות להרחבת הדירות, הואיל והשווי בהן מגלם את זכויות ההרחבה.

להלן עסקאות ההשוואה ממאגר מידע נדל"ן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	ארנונה דיווח	רשום לפי נסח	דירות בבניין	שווי מ"ר מותאם לזמן[5]
עסקאות לפני מועד הפקדת התכנית						
6720/891/5	08.02.2015	₪ 1,250,000	74.00 מ"ר	60.20 מ"ר	8	₪ 23,965
6720/740/15	13.08.2015	₪ 1,280,001	71.00 מ"ר	70.70 מ"ר	16	₪ 20,352
6720/739/4	15.03.2015	₪ 1,050,000	77.00 מ"ר	62.30 מ"ר	24	₪ 19,452
6720/738/24	18.10.2015	₪ 1,405,000	92.00 מ"ר	75.02 מ"ר	8	₪ 20,836
6720/901/16	29.10.2015	₪ 1,274,999	66.00 מ"ר	65.66 מ"ר	32	₪ 21,603
עסקאות לאחר מועד אישור התכנית						
6720/891/5	04.02.2018	₪ 1,500,000	85.00 מ"ר	60.20 מ"ר	24	₪ 26,199
6720/738/6	25.12.2018	₪ 1,425,000	85.00 מ"ר	62.00 מ"ר	24	₪ 23,263
6720/898/7	05.03.2018	₪ 1,400,000	86.00 מ"ר	58.59 מ"ר	16	₪ 25,124
6720/901/23	29.04.2018	₪ 1,480,000	65.00 מ"ר	65.66 מ"ר	32	₪ 23,420

מהות	מס' עסקאות	ממוצע שטח רשום לפי נסח	ממוצע שווי מ"ר מותאם לזמן
לפני הפקדה	5	66.78 מ"ר	₪ 21,242
אחרי אישור	4	61.61 מ"ר	₪ 24,501

[5] בהתאם להשתנות מחירי הדירות לדירות 2.5-3 חדרים עפ"י הלמ"ס בגוש דן, ובאזור המרכז

מהאמור עולה כי קיימת עליית מחירים בגין התכנית בשיעור של כ-13.5%, בהתחשב בביטול פערי השטח השולי הקיימים בין הדירות שבמדגם.[6]

כמו כן בחנתי 2 עסקאות של אותה דירה לפני מועד ההפקדה ולאחר אישור התכנית ממנה עולה כי קיימת תוספת שווי בעקבות אישור התכנית בשיעור של כ-9.3%, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום לפי נסח	סיווג	שווי מ"ר מותאם לזמן
6720/891/5	08.02.2015	₪ 1,250,000	60.20 מ"ר	לפני הפקדה	₪ 23,962
6720/891/5	04.02.2018	₪ 1,500,000	60.20 מ"ר	אחרי אישור	₪ 26,199

בשקלול הנתונים, בגישה זהירה ובהתחשב בשטח הרחבת הדירה הפטור, אביא בחשבון כי תוספת השווי בגין אישור התכנית עומדת על 11%.

15.2.3. **<u>תחשיב ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה</u>**

מצב קודם		
שטח רשום	**שווי מ"ר רשום**	**שווי הדירה**
65.66 מ"ר	₪ 21,242	₪ 1,394,737
מצב חדש		
65.66 מ"ר	₪ 23,578	₪ 1,548,158
השבחה		**₪ 153,421**

למעלה מן הצורך, ולשם בחינת סבירותה של התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה בלבד, אבחן להלן גם את ההשבחה בגישה הכלכלית, וזאת לצורך אינדיקציה נוספת ולא כבסיס להכרעה.

15.2.4. **<u>שווי הדירה במצב קודם</u>**

שמאי המשיבה נקט בשווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 17,500 ₪, בטענה כי שווי זה מגלם את פוטנציאל תמ"א 38. מנגד, שמאי המבקש לא הציג שווי מ"ר בנוי במצב קודם, אלא בחן רק את זכויות התמ"א במצב קודם בתוספת מקדם אי וודאות, לעומת זכויות התכנית.

בהתאם לפס"ד לויתן, אין להפחית משווי הדירה במצב הקודם את פוטנציאל תמ"א 38 הגלום בה. בהתאם לעסקאות ההשוואה שהוצגו לעיל בגישת ההשוואה הישירה, המגלמות בתוכן את פוטנציאל תמ"א 38, שווי מ"ר רשום בנוי במצב הקודם עומד על 21,242 ₪. משכך, ובהתייחס לשטח הרשום של הדירה הנדונה (65.66 מ"ר), שווי הדירה במצב הקודם עומד על סך של 1,394,737 ₪.

יצוין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון, במסגרת המצב הקודם, זכויות בנייה בלתי מנוצלות להרחבת הדירה בהיקף של 38.3 מ"ר. ואולם, לאחר שבחנתי את המצב התכנוני החל על החלקה,

[6] לפי מקדם 0.8 לשטח השולי

לא עלה בידי לאתר את המקור התכנוני לזכויות אלה. כמו כן, חרף העובדה שהתבקשה הבהרה בעניין זה, לא הוגשה התייחסות מטעם שמאי המשיבה.

בנסיבות אלה, ומשלא הונחה תשתית תכנונית לקיומן של זכויות בנייה בלתי מנוצלות במצב הקודם, אני קובעת כי אין להביא בחשבון זכויות כאמור במסגרת שווי הדירה במצב הקודם.

15.2.5. **<u>תוספת השטח במצב חדש</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון, במסגרת תחשיב השטח לחיוב, שטח עיקרי כולל של 4,827 מ״ר מכוח התכנית, ובניכוי שטח הדירות הקיימות - שאותו קבע, ללא הסבר, בהיקף של 2,500 מ״ר - ובתוספת 12 מ״ר ממ״ד לכל אחת מ-16 היחידות הנוספות, הגיע לשטח לחיוב כולל של 2,519 מ״ר המיוחס לשטח הדירות החדשות.

מנגד, טוען שמאי המבקש כי סך שטח הקומה הטיפוסית המורחבת עומד על 681.81 מ״ר, ומשכך מקסימום תוספת השטח האפשרית, בהתאם למגבלת 2.5 הקומות הנוספות שמתירה תמ״א 38/3, עומדת על שטח זה כפול 2.5 - ובסה״כ 1,704.52 מ״ר.

בפרק 6.1 בהוראות התכנית נקבע כי תותר בנייה של הקומות החדשות בכל צורה גאומטרית ובלבד שלא יעברו את קווי הבניין ואחוזי הבנייה המותרים. קרי, התכנית אינה מגבילה את תוספת השטח לתחום הקונטור המורחב של הדירות הקיימות, אלא מתירה בנייה בחריגה מקונטור זה.

חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא בתשובת הוועדה להתנגדויות מיום 23.4.2017, שם נדחתה טענה דומה, כדלקמן:

> לטענה כי הדירות החדשות צפויות לחרוג מקונטור הדירות הקיימות בכ 3- מ׳ וכתוצאה מכך עלולות לגרום לחסימה של אור השמש והאוויר- לדחות את הטענה- זכויות הבנייה המוצעות בתכנית הינן בהתאם לקבוע בתכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים תמ״א/ 38 (על תיקוניה). גם אם נוצרת הצללה כתוצאה מתוספת הבנייה, הועדה סבורה כי התועלת באישור התכנית עולה על השפעת ההצללה ככל שתיווצר, מדובר בסביבה עירונית והצללה בהיקף כזה או אחר היא כורח המציאות וודאי בעת קידום פרויקט חשוב להתחדשות עירונית.

בהתאם להיתר בנייה מס׳ 53819, שעניינו הטמנת צובר גז בחלקה, שטח המבנה ברוטו עומד על 631.38 מ״ר; בהפחתת שטח חדרי המדרגות (41.45 מ״ר לכל הכניסות) ושטח הפירים (8 מ״ר), מתקבל שטח בנוי רישויי של 581.93 מ״ר בכל קומה, ושטח כולל ב-4 קומות של 2,327.7 מ״ר. בתוספת הרחבה של 13 מ״ר ליחידת דיור (32 יח״ד), מתקבל כי סך השטח עומד על 2,743.7 מ״ר.

מהאמור עולה כי תוספת השטח לדירות החדשות הוא בהיקף של 2,083 מ״ר עיקרי + שטח ממ״דים עבור 16 יח״ד נוספות בהיקף של 192 מ״ר, סה״כ שטח תוספת לדירות החדשות 2,275.3 מ״ר

<u>שטחי ממ״ד</u>

אשר לשטח הממ״ד המשויך ליחידות הדיור החדשות - החלטת חשדר (ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים) קובעת זה למעלה משלוש עשרה שנה כי ״הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן״. הלכה זו

אומצה ויושמה שוב ושוב בפסיקת ועדות הערר, ואף בהחלטת ועדת הערר בעניין זילונקה, שאליה הפנה שמאי המבקש - אומצה העמדה העקרונית הזו במפורש: "עמדה עקרונית זו מקובלת אף עלינו". ההרחבה שנקבעה שם לפטור, לפיה ניתן להחילו גם על מכר שקדם למתן ההיתר, הוגבלה למקרים שבהם קיים "נתיב ישיר והכרחי" בין המכר לבין ההיתר - ובעיקרם עסקאות קומבינציה, שבהן היזם נוטל על עצמו את מלוא האחריות לבניית הדירות, ובעל הזכויות המקורי מקבל כתמורה יחידות דיור חדשות, בכפוף ללוח זמנים מחייב להגשת הבקשה להיתר.

בענייננו לא מתקיים ולו אחד מהמאפיינים הללו: מדובר במימוש צפוי בדרך של מכר "רגיל" בתמורה כספית, ולא בעסקת קומבינציה או בהסכם המותנה בבנייתה בפועל של הדירה החדשה. הרוכש הצפוי אינו נוטל על עצמו אחריות לבנייה, המוכרים אינם מקבלים דירה חדשה כתמורה, ואין בנמצא לוח זמנים מחייב להגשת בקשה להיתר. משכך, אין בענייננו אותו "נתיב ישיר והכרחי" בין המכר לבין ההיתר שהצדיק את החריג שנקבע באותם מקרים, ואין מקום להחיל עליו את ההרחבה האמורה.

משלא הוכחה בענייננו התקיימותם של מאפיינים המצדיקים סטייה מהלכת חשדר, אני קובעת כי פטור מהיטל השבחה לשטחי ממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית חל רק במימוש בדרך של היתר בנייה בפועל, ולא במימוש הצפוי בענייננו בדרך של מכר. לפיכך, יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטחי הממ"ד המשויכים ליחידת הדיור החדשה.

<u>מחסנים</u>

בחנתי את היתר הבנייה של עסקאות ההשוואה, שיפורטו בהמשך, לדירות חדשות במסגרת חיזוק ועיבוי, ממנו עולה כי במבנה מושא עסקאות ההשוואה נוספו רק 4 מחסנים, בהיקף כולל של כ-24 מ"ר. מסקירת עסקאות ההשוואה לא ניתן לדעת אם הן מגלמות את שווים של אותם מחסנים בודדים אם לאו. יחד עם זאת, בהתחשב בשטחי השירות המותרים, תכסית הקומה המורחבת, שטחי שירות משותפים בקומת הקרקע כגון חדרי עגלות, חדרי אופניים, חדרי אשפה, לובי, חדר מדרגות וחדרים טכניים, קיימת היתכנות להקמת מחסנים בשטח של כ- 6 מ"ר ליח"ד, כפי שקבע שמאי המשיבה.

<u>מרפסות</u>

ביחס לשטחי מרפסות אציין כי במסגרת תיקון 2008 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב -1992) בוטלה ההוראה המאפשרת בניית מרפסות זיז מקורות ונקבעה הוראת מעבר המאפשרת בניית מרפסות עד 12 מ"ר בממוצע, רק בתכניות שהופקדו לפני 1.1.2010. הואיל והתכנית הנדונה הופקדה לאחר מועד זה, יחושבו שטחי המרפסות המקורות כחלק מהשטח העיקרי. לאור האמור, בניתוח עסקאות ההשוואה ינוטרלו שטחי המרפסות במקדם שווי בשיעור 0.4 לבנוי.

15.2.6. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאי הצדדים אימצו בשומתם את השווי הבנוי לדירות חדשות שנקבע בשומת דדון, בסך 17,600 ₪, המבוסס על עסקאות למכר דירות <u>חדשות</u> בפרויקטים של תמ"א 38 ועיבוי בינוי, הדומים במיקומם ובמאפייניהם למושא השומה.

להלן עסקאות ההשוואה כפי שהובאו בשומת דדון, בגו״ח 6720/547:

יום מכירה	מחיר עסקה	שנת בנייה	קומה	שטח	חדרים	שטח אקוו׳ בנטרול מרפסות	שווי מ״ר בנוי אקוו׳
13.3.2018	₪ 1,900,000	2018	5	113 מ״ר	4	117.8 מ״ר	₪ 16,129
17.8.2017	₪ 2,310,000	2019	6	111 מ״ר	5	115.8 מ״ר	₪ 19,948
5.6.2017	₪ 2,045,000	2019	6	114 מ״ר	4	118.8 מ״ר	₪ 17,214
28.5.2017	₪ 2,060,000	2019	6	116 מ״ר	4	120.8 מ״ר	₪ 17,053
30.4.2017	₪ 2,010,000	2019	5	116 מ״ר	4	120.8 מ״ר	₪ 16,639
30.3.2017	₪ 2,119,150	2019	5	118 מ״ר	4.5	122.8 מ״ר	₪ 17,257
22.3.2017	₪ 1,960,000	2019	5	115 מ״ר	4	119.8 מ״ר	₪ 16,361
15.2.2017	₪ 1,920,000	2018	6	113 מ״ר	4	117.8 מ״ר	₪ 16,299
15.2.2017	₪ 1,920,000	2018	5	113 מ״ר	4	117.8 מ״ר	₪ 16,299
14.2.2017	₪ 1,900,000	2018	6	113 מ״ר	4	117.8 מ״ר	₪ 16,129
14.2.2017	₪ 1,900,000	2018	5	113 מ״ר	4	117.8 מ״ר	₪ 16,129
24.1.2017	₪ 2,110,000	2017	6	118 מ״ר	4.5	122.8 מ״ר	₪ 17,182
2.5.2017				**114 מ״ר**			**₪ 16,890**

לאור האמור שווי מ״ר בנוי מנוטרל מרפסות הנו 16,890 ₪.

<u>עלויות בנייה</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי המ״ר המבונה הנובע מעלויות בניה שונות, בגישת החילוץ לגזירת שווי הקרקע. שמאי המשיבה אימץ את השווי המבונה שנקבע בשומת דדון, בסך 7,100 ₪, ואילו שמאי המבקש ערך תחשיב חילוץ עצמאי, בהתבסס על עלויות בנייה גבוהות יותר מאלה שנקבעו בשומת דדון (7,474 ₪ לעומת 5,663 ₪ בשומת דדון), ובהתאם קבע שווי מ״ר מבונה של 5,274 ₪.

על מנת לקבוע את השווי המבונה, יש להכריע תחילה בסוגיית עלויות הבנייה. בהתאם להיתר הבנייה של עסקאות ההשוואה, שטח השירות בקומות עומד על כ-5% משטח המגורים. בהתאם לאמור, סך שטח הבנייה הרלוונטי ליחידות הדיור החדשות בפרויקט מושא השומה עומד על 2,389.5 מ״ר.

בהתאם לאמור לעיל, עלות הבנייה למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 25%, עומדת על 5,950 ₪, כמפורט להלן:

עלות בנייה למ״ר	4,530 ₪	2,389.51 מ״ר	10,824,489 ₪
סה״כ עלות בנייה			10,824,489 ₪
עלות בנייה למ״ר פלדלת			4,757 ₪
בתוספת עלויות עקיפות		1.25	5,950 ₪

חילוץ שווי הקרקע

שווי מ״ר דירתי מנוטרל מרפסות		₪ 16,890
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 14,436
בניכוי יזמות	1.17	₪ 12,338
בניכוי עלויות בנייה	₪ 5,950	₪ 6,390
בהתאמה לשוליות	[7]**0.96**	₪ **6,140**

בהתאם לאמור אקבע שווי מ״ר מבונה דירתי בסכום של 6,140 ₪.

15.2.7. **<u>תחשיב הכרעה בגישה הכלכלית</u>**

מצב קודם		
שטח רשום	**שווי מ״ר רשום**	**שווי הדירה**
65.66 מ״ר	₪ 21,242	₪ 1,394,737
מצב חדש		
65.66 מ״ר	[8] ₪ 19,118	₪ 1,255,263
תוספת זכויות פלדלת		2,275.30 מ״ר
מחסנים לפי 6 מ״ר עבור 16 יח״ד לפי מקדם 0.4		38.40 מ״ר
סה״כ שטח אקוו׳		2,313.70 מ״ר
שווי מ״ר		₪ 6,140
סה״כ שווי הזכויות		₪ 14,206,691
בניכוי עלויות חיזוק[9]		₪ – 1,600,000
דחייה למושע ולהוצאת תכנית מפורטת		[10]0.75
שווי לאחר דחייה		₪ 9,420,453
חלק יחסי		3.13%
שווי הזכויות יחסי של הדירות החדשות		₪ 294,389
סה״כ שווי מצב חדש		₪ 1,549,652
סה״כ השבחה		₪ **154,915**

לאור האמור, ולמעלה מן הצורך, נבחן שווי ההשבחה המתקבל בגישה הכלכלית מול זה המתקבל בגישת ההשוואה הישירה. בהתאם לגישת ההשוואה הישירה, ובהתבסס על שיעור עליית השווי בגין אישור התכנית שנקבע לעיל בשיעור של 11%, ההשבחה המתקבלת בגישה זו עומדת על כ-153,421 ₪. שווי זה קרוב מאוד לתוצאה המתקבלת בגישה הכלכלית - 154,915 ₪ - כאשר הפער בין שתי הגישות עומד על כ-1% בלבד. קרבה זו מחזקת את מהימנות התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה, ותומכת בקביעה כי היא משקפת נכונה את שיעור ההשבחה שנוצר בעקבות אישור תכנית 455-0153890.

[7] בהתאמה לשוליות בין שטח ממוצע דירתי בעסקאות ההשוואה של כ-114 מ״ר לבין שטח ממוצע דירתי במושא השומה של כ-142 מ״ר לפי מקדם 0.8 לתוספת השטח.
[8] לאחר הפחתה של 10% משווי המצב הקודם המשקף ביטול פוטנציאל תמ״א 38
[9] בהתאם ל עלות של 50,000 ₪ ליח״ד x 32 יח״ד
[10] דחייה של 5 שנים, המשקף דחיה חופפת של מושע והכנת תכנית איחוד וחלוקה בשיעור היוון של 6%

15.3. **<u>תכנית 455-0615948</u>**

תכנית 455-0615948 הינה תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית, שאושרה מכוח סעיף 6.10(א) לתכנית 455-0153890, ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה בפועל.

מטרת התכנית היא להסדיר את גבולות החלקות הקיימות, באופן שיאפשר ליישם בהן את הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית התקפה.

ביחס לנכס הנדון, הוסיפה התכנית 4 יחידות דיור נוספות, כך שסך יחידות הדיור במבנה, לאחר אישור התכנית, עומד על 52, וזאת מבלי לשנות את שטחי הבנייה המותרים בתכנית התקפה.

התכנית קובעת תנאים למתן היתר בנייה, הכוללים, בין היתר, כי מתן היתר יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת בפני רעידות אדמה. לאור האמור, התכנית משביחה עקב שיפור זמינות, הקטנת שוליות ותוספת שטחי ממ״ד.

15.3.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי הצדדים הסכימו כי יש להביא בחשבון תוספת שווי בשיעור של 10% מהשווי שנקבע למועד הקובע של תכנית 455-0153890, וזאת נוכח סמיכות המועדים הקובעים ומגמת עליית המחירים באזור. אני מקבלת עמדה זו. בהתאם לכך, ומאחר ששווי המ״ר המבונה שנקבע למועד הקובע של תכנית 455-0153890 עומד על 6,140 ₪, שווי המ״ר המבונה למועד הקובע של תכנית 455-0615948 עומד על 6,750 ₪.

15.3.2. **<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון את סך שטחי הבנייה המאושרים בתכנית, בחלוקה למספר יחידות הדיור בשני מצבי התכנון - הקודם והחדש – כולל יח״ד הקיימות. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון רק את תוספת השטחים המיוחסת ליחידות הדיור החדשות.

אני סבורה כי יש לאמץ את גישת שמאי המבקש. בחינת ההשבחה הנובעת מהתכנית צריכה להתמקד בתוספת השטח המיוחסת ליחידות הדיור החדשות, ולא בשקלול שטח הדירות הקיימות יחד עם החדשות. חלוקה גורפת של סך שטחי הבנייה במספר כלל יחידות הדיור, כפי שעשה שמאי המשיבה, מטשטשת את ההבחנה בין הזכויות שהוקנו לדירות הקיימות - שאינן חלק ממושא המחלוקת דנן - לבין הזכויות המיוחסות ליחידות החדשות, ועלולה להוביל לתוצאה מעוותת. בהתאם לכך, גם בחינת ביטול השוליות בעסקאות ההשוואה תיערך ביחס לתוספת השטח המיוחסת ליחידות הדיור החדשות, ולא ביחס לדירות הקיימות.

<u>מרפסת גג</u>

אשר לטענת שמאי המבקש שלפיה ככל שמובאים בחשבון שטחי הממ״דים, יש להפחית בהתאמה את שטח מרפסת הגג – איני מקבלת טענה זו.

טענת שמאי המבקש מניחה כי תוספת יחידות הדיור החדשות תמוקם בקומת הגג, ומכאן ששטח מרפסת הגג יוקטן בהתאם. אלא שההנחה הסבירה יותר היא כי בקומת הגג יישמרו דירות גדולות בקומת פנטהאוז, וכי הציפוף בפועל ייעשה בקומות התחתונות. מעבר לכך, יצוין כי במדרגת התכנית הקודמת (455-0153890) לא חויב הנישום בגין מרפסות הגג שנוצרו עם קבלת 2.5 הקומות

החדשות, וזאת בדומה לשומות מכריעות אחרות שניתנו במסגרת התכנית ולשומות הוועדה המקומית גופה. משכך, אף אם יונח כי בעת מימוש עתידי יחול צמצום מסוים בשטח מרפסת הגג, אין מקום להביא נתון זה בחשבון במסגרת מדרגת ההשבחה הנוכחית, שכן הנישום לא חויב מלכתחילה בגין ההשבחה שנבעה מיצירת מרפסות הגג במדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>חניה ת"ק</u>

ביחס להפחתה שהביא בחשבון שמאי המשיבה לעלות 4 מקומות חניה בסכום של 331,200 ₪, אינני מקבלת טענה זו. במתחם הנדון לא מתוכננות חניות תת-קרקעיות בהתאם לנספחי התנועה בתכנית 455-0153890 המהווה את התכנית הראשית אשר הוראותיה חלות פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו. כמו כן, ככל שקיימת עלות לתוספת חניה עילית הרי שמדובר בעלות זניחה, בהתחשב בעלות פיתוח החצר. לפיכך, אין להביא הפחתה זו.

יובא בחשבון מקדם ביטול שוליות בין שטח הדירות במצב הקודם לשטח הדירות במצב החדש, בשיעור של 0.8 ביחס לשטח השולי, בהתאם לתוספת השוליות שניתנה בבחינת ערכי השווי בסעיף קטן 15.2.6 לעיל.

כמו כן, ביחס למקדם הדחייה, הובאה בחשבון דחייה של שלוש שנים, המשקפת את פרק הזמן הנדרש להתארגנות הדיירים, וזאת ללא תוספת דחייה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה - שכן תכנית זו כבר אושרה במסגרת תכנית 455-0615948 עצמה.

15.3.3. **<u>תחשיב הכרעה תכנית 455-0615948</u>**

מצב קודם			
תוספת זכויות בנייה עיקרי + ממ"ד			2,275.30 מ"ר
מספר יח"ד			16 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד			142.21 מ"ר
חלוקת שטח לפי מקדמי שוליות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוו'**
שטח דירתי	142.21 מ"ר	1.00	142.21 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוו' ליח"ד			142.21 מ"ר
מספר יח"ד נוספות			16 יח"ד
סה"כ תוספת שטח אקוו' עבור תוספת בניה			2,275.30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים			6,750 ₪
סה"כ שווי גולמי של תוספת הזכויות			15,358,248 ₪
מקדם דחייה			0.75
שווי תוספת הזכויות במצב קודם			11,476,576 ₪
מצב חדש			
תוספת זכויות בנייה עיקרי + ממ"ד			2,323.30 מ"ר
מספר יח"ד			20 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד			116.16 מ"ר
חלוקת שטח לפי מקדמי שוליות	**שטח**	**מקדם התאמה לשוליות**	**שטח אקוו'**
שטח דירתי	116.16 מ"ר	0.96	120.89 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוו' ליח"ד			120.89 מ"ר
מספר יח"ד נוספות			20 יח"ד
סה"כ תוספת שטח אקוו' עבור תוספת בניה			2,417.79 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים			6,750 ₪
סה"כ שווי גולמי של תוספת הזכויות			16,320,089 ₪
מקדם דחייה			0.84
שווי תוספת הזכויות במצב קודם			13,702,662 ₪
סה"כ השבחה לחלקה			2,226,085 ₪
חלק יחסי בתוספת הזכויות			3.13%
סה"כ השבחה			**69,565** ₪

16. **<u>השומה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
455-0153890	09.11.2017	₪ 153,421	₪ 76,711
455-0615948	28.03.2020	₪ 69,565	₪ 34,783

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841