בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 09.02.2026
מס' מינוי: 2373-2025
מספרנו: 1359

לכבוד המבקשים,
ה"ה קרן אור סמרה ואברהם סמרה
המיוצגים ע"י גב' מרגלית מור, שמאית מקרקעין
במייל: mmmore6000@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית תל אביב-יפו
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6146 חלקה 226 תת חלקה 26
רח' תקוע 23, תל אביב - יפו

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 17.11.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו מתאריך 13.07.2025, שנערכה ע"י השמאי יונתן לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 20.01.2026.

2.2. שומת המבקשת הגב' קרן אור סמרה, מיום 07.12.2025, שנערכה ע"י השמאית מרגלית מור.

2.3. בתאריך 04.02.2026 נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 09.02.2026.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תא/מק/4731	20.06.2021

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	6146
חלקה	226
שטח רשום של החלקה	3,196 מ"ר
תת חלקה	26
מהות המקרקעין	דירה בקומה הראשונה בבניין מגורים
חלק ברכוש המשותף	1/48
כתובת	רחוב תקוע 23, תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

6.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים המצויה בקומה הראשונה, תת חלקה 26, בבניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי על חלקה 226 גוש 6146, כתובתו רחוב תקוע 23, בחלק הדרומי של שכונת "נווה אליעזר", בעיר תל אביב.

6.2. האזור מאופיין במבני מגורים ותיקים בני 4-5 בבנוי של חלקם "בנייני רכבת", לצד בניינים חדישים בני 9-10 קומות. בחלקה הצפוני של השכונה קיימים מבנים צמודי קרקע.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות אבן משתלבת, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

6.4. רחוב תקוע מחבר בין רחוב יצחק צוקרמן בדרום מערב לשדרות ששת בימים בצפון מזרח, חלקת מושא השומה מצויה בחלקו הצפון מזרחי ומעברו הצפוני של רחוב תקוע.

6.5. חלקה 226 בשטח רשום של 3,196 מ"ר, צורתה מלבן אי רגולרי, עם מגרעת בפינה הצפון מערבית. החזית הדרומית לרחוב תקוע באורך של כ- 84 מ' עומקה כ- 37 מ'.

6.6. החלקה מבונה ב-2 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, הכוללים 3 כניסות בכל בניין, סה"כ 24 דירות בכל מבנה, סה"כ בחלקה 48 דירות.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה, בבניין המערבי בחלקה הכולל סה"כ 8 דירות, שטחה הרשום 51 מ"ר, שטח בפועל עפ"י הצדדים כ- 85 מ"ר לאחר הרחבתה בהיתר משנת 1994.

בבניין כאמור סה"כ 8 יח"ד, 2 בכל קומה, ללא מעלית נוסעים, הגג הינו בטון שטוח.

חצר הבניין מחופה אספלט ומשמשת לחניית רכבים.

6.7. חלקת מושא השומה כלולה בתכנית תא/מק/4731 (507-0722066), להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת נווה אליעזר.

7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תכנית 806א' פורסמה למתן תוקף ביום 02.03.1978 (י.פ. 2417).

מטרת התכנית הינה לחלק את השטח וקביעת אזורי מגורים, בנייני ציבור, שטחים פתוחים ועוד. התכנית מגדירה את חלקות המגורים כאזור מגורים ג- 4 קומות מעל קומת עמודים.

חלקה 226 כוללת בתחומה שני מבנים, מבנה 1 ומבנה 2. התכנית מגדירה לכל בניין 24 יח"ד ו - 4 קומות.

התכנית מתירה הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה.

7.2. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף ביום 10.12.1981 (י.פ. 2770).

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', לא תותר הקמת חדרי יציאה לגג בקומה חלקית.

7.3. תכנית 3/06/12 אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 03/05/1983:

מטרת התכנית הינה קביעת ברת תוקף לשיכון ציבורי. התכנית מגדירה את המבנים כאזור מגורים 4 קומות, במגרש 2.

7.4. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275).

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בגודל קומה טיפוסית, לא יורשו מגורים בקומת המרתף.

גובה קומת המרתף בבניין המשמש למגורים 2.2 מ', במקרה של קומת מרתף תחתונה לשימושי חניה בלבד גובה הקומה 2.4 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.5. תכנית 2558 פורסמה למתן תוקף ביום 05.08.1993 (י.פ. 4131)

מטרת התכנית הינה תכנון מחדש של השטח בגבול התכנית ע"מ למצות את הפוטנציאל האזור, להגדלת מלאי המגורים, רווחת הדיור ושיפור השירותים הציבוריים. התכנית מוסיפה שטחי ציבור, דרכים, מוסיפה זכויות בניה לבניינים קיימים ללא תוספת יח"ד וכיוצ"ב. חלקה 226 מסווגת בייעוד אזור מגורים 4 קומות, כמבנה מספר "ה".

תחום מקסימלי להרחבת דירות באזור מגורים 4 קומות מסומן בתשריט בקו אדום, כאשר לא תותר הרחבת דירות אלא הרחבה בו זמנית של טור דירות שלם לגובה (להלן "אגף"). תכנית זו כוללת גם סעיף פקיעה, כאשר באם פקע תוקפה של התכנית בלל אי התחלת ביצוע כמפורט, היתרי הבניה שהוצאו מכח תכנית זו יישארו בתוקף.

7.6. תכנית ג' פורסמה למתן תוקף ביום 21.04.1994 (י.פ. 4208)

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מעל כל דירה עליונה, התכנית מחליפה את תכנית 1680.

7.7. תכנית 2691 פורסמה למתן תוקף ביום 10.02.1997 (י.פ. 4490).

התכנית קובעת הוראות בדבר הרחבות דיור ומהווה שינוי לתכנית מס' 2558. התכנית מאפשרת לוועדה המקומית לאשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית הראשית. הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה.

7.8. תכנית ע'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

תותר הקמת שתי קומות מרתפים בכל הבניינים פרט לבניינים צמודי קרקע עד גבולות המגרש, היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של 80% משטח המגרש, גובה קומת המרתף העליונה והתחתונה לא יעלה על 4 מ'.

בבניני מגורים ללא דירות צמודת קרקע יותרו בקומת המרתף שטחי שירות כלליים, מחסנים דירתיים בשטח מרבי של 12 מ"ר ליח"ד, לא יותרו מגורים במרתף. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות ירשמו כרכוש משותף.

7.9. תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.2003 (י.פ. 5167).

התכנית מגדילה את הזכויות בגג ומאפשרת הגדלת שטח היציאה לגג עד ל 40 מ"ר ובתכסית של 65% בתנאי ששטח הקומה העליונה יהיה 80% מהקומה שמתחתיה. כמו כן התכנית מעדכנת הוראות בדבר נסיגה בבניה על גגות שטוחים, פרגולה על הגג ועדכון הוראות בניה למתקנים טכניים.

7.10. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.11. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.12. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.13. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים.

תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

7.14. תמ"א 38 על, תיקון אחרון - 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

   קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

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 לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

7.15. תכנית תא/5000 פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ. 7407).

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית (כוללנית) לעיר תל אביב - יפו.

התכנית אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה.

התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות להקצאה לצרכי ציבור.

עפ"י תשריטי התכנית, נשוא השומה מסווג במתחם 907, אזור מגורים בבניה עירונית, עד 15 קומות.

7.16. תכנית תא/מ4731 (507-0722066) פורסמה למתן תוקף ביום 01.06.2021 (י.פ. 9650).

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

התוכנית ממוקמת ברחוב תקוע 33-11 (פינת ששת הימים), שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם, תל אביב.
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת נוה-אליעזר במתווה פינוי בינוי (או פינוי- בינוי חלקי או בינוי-פינוי) הכוללת הריסת מבני שיכון קיימים והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה.
במרחב הקיים ישנן 96 יחידות דיור ב- 4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים.
התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים בני עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל (בפינת הרחובות ששת הימים ותקוע) היוצר רצף עם הבנייה הגבוהה הקיימת והמתוכננת בשדרות ששת הימים. כמו כן, התכנית מוסיפה שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים לרווחת תושבי השכונה וקובעת התראה לזיקת הנאה לטובת מעבר ושהיית הציבור באופן שיחבר את המערך הקיים של שטחים פתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.
לאורך רחוב תקוע ורחוב ששת הימים מתוכננת דופן רחוב רציפה ופעילה המלווה בקולונדה ובה שימושים מסחריים וציבוריים שישרתו את כלל השכונה. שטחי המסחר מוקמו בזיקה ובגישה קרובה ונוחה לרחובות, לשטח ציבורי פתוח ולמרכז המסחרי הפעיל הקיים מדרום.
התכנית מקודמת על ידי בעלי הדירות באמצעות חברת 'עזרה וביצרון' המשמשת כמנהלת להתחדשות עירונית בתל-אביב-יפו.

התכנית תואמת את תכנית המתאר העירונית תא/5000.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מטרת התכנית:

2.1.1.התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי בשכונת נווה אליעזר
2.1.2 מתן אפשרות לשלביות בין חלקי הפרויקט (מרחב א' ומרחב ב')
2.1.3 הריסת מבני השיכון הקיימים ברחוב תקוע 33-11 והקמת חמישה מבני מגורים חדשים שיכללו עד 315 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון תוך מתן פתרונות הולמים לנגישות, מרתפי חניה, מרחבים מוגנים דירתיים, שטחי גינון וכדומה
2.1.4 קביעת שטחים ציבוריים בנויים למוסדות ציבור
2.1.5 יצירת דופן רחוב וקביעת חזית רחוב פעילה הכוללת שטחי מסחר ושטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע לאורך רחוב תקוע ובפינת שדרות ששת הימים לרווחת תושבי השכונה והסביבה.
2.1.6 קביעת התראה לזיקת הנאה למעבר רגלי ושהיה לטובת הציבור באופן שיחבר את מערך השטחים הפתוחים בשכונה, יאפשר ויעודד הליכתיות וחיבוריות.
2.1.7 שינוי ייעוד של חלק מחלקת דרך לייעוד מגורים לטובת שיפור התכנון.
2.1.8 איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 הריסת ארבעה מבני שיכון קיימים
2.2.2 שינוי הייעוד ממגורים ודרך לייעוד מגורים
2.2.3 קביעת הוראות בניה ועיצוב לרבות הנחיות לקומת הקרקע והקולונדה
2.2.4 קביעת הקמת 4 מבנים בבנייה מרקמית עירונית של עד 9 קומות ומגדל אחד בפינת הרחובות תקוע וששת הימים בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג.
2.2.5 קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים בקומת הקרקע, וחובה להקמת שטחי מסחר ושטחים עם שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע וקביעת הוראות לגביהם
2.2.6 הקמת עד 315 יחידות דיור
2.2.7 קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ושהיה
2.2.8 מתן פתרונות חניה בחניון תת-קרקעי
2.2.9 קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
2.2.10 קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולמתן היתר אכלוס
2.2.11 קביעת הנחיות לשלביות ביצוע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוראות בינוי :

1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
2. התכנית המוצעת כוללת שני מתחמי בינוי כפי שמפורט בנספח הבינוי : מרחב א' כולל מגדל בפינת הרחובות תקוע וששת הימים ושני מבנים בבניה מרקמית ומרחב ב' כולל שני מבנים בבניה מרקמית.
3. מבנים 2-5 בבנייה המרקמית יהיו מבנים גבוהים ולא רבי קומות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה בגובה עד 9 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. מבנה 1, המגד הפינתי, יהיה בן 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים הכולל (לרבות גג טכני וארובות אוורור ומנדוף) לא יעלה על הגובה המותר בהתאם להנחיות תכנית מתאר ארצית 4/2.
4. תכסית המבנה תהיה עד 60%, לא כולל מרפסות.
5. תכסית הקומה הטכנית בגג תהיה מינימלית ככל הניתן.
6. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.6 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה).
7. גובה הקומה הציבורית אשר יקבע בתכנית העיצוב יהיה לא פחות מ 4.5 מטרים ברוטו.
8. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מטרים ותתאפשר קומת גלריה במרחב א'.
9. ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 2 מטרים מקו בניין.
11. חובת הקמת חזית פעילה המאפשרת שימושי מסחר, לובאים עבור שימושי המגורים והשטחים הציבוריים הבנויים כמסומן בתשריט.
12. במרחב א' במפלס הקרקע לאורך מבנים 3-1 תהיה חובת הקמת קולונדה מלווה בעומק של 4 מטרים לפחות. בקומת הקרקע יותרו כניסות ללובאי מגורים ולשטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, שטחים טכניים בהתאם לסעיף 4.1.1.3, שטחי מסחר ושטחים הציבוריים הבנויים.
13. ככל הניתן, לא יופנו שטחים טכניים לעיל ושטחי שירות לחזיתות הקדמיות.
14. מרחק מינימלי בין המבנים יהיה 8 מטרים למעט בין מבנים 3 ו 4.

15. לא תותרנה דירות גן אלא רק דירות קרקע מוגבהות כהגדרתן בסעיף 1.9. הכניסה לדירות הקרקע תתבצע דרך מבואות משותפות (לא ככניסות פרטיות) אך יתאפשרו מרפסות פנימיות מוגבהות בתוך קווי הבניין.
16. מרפסות :

א. לכל יחידת דיור תותר הקמת מרפסת מקורה פתוחה בשטח של עד 12 מטר רבוע.

ב. תאסר סגירת מרפסות.

ג. לא יהיה ניתן להבליט מרפסות בין המבנים למעט בין מבנים 3 ו 4.

17. היקף שטחי השירות יהיה כמוגדר בטבלה בסעיף 5 ויכלול : בקומת הקרקע חדר טכניים, חדרי עגלות ואופניים, מבואות משותפות, מועדון דיירים, חדר כושר ושטח קולונדה.
18. לא תותר הפניית מחסנים אל החזיתות הקידמיות.
19. לא תתאפשר הצמדת שטחים בתת הקרקע לדירות הקרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מסחר:

1. בקומה הקרקע שפונה לרחוב תקוע תותר הקמת חזית מסחרית. במסגרת השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 בחזית המסחרית יותרו מסחר קמעונאי בתי קפה (ללא מטבחים). לא יותרו בתי אוכל או שימושים מטרדיים.
2. החזית הפעילה במרחב א' הפונה לרחובות הראשיים ולזיקת ההנאה תהיה דופן שקופה ב 60% מרוחב החזית.
3. לכל שטחי המסחר יידרש מנדוף, שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ד'	מגורים ד'	100	6077	20709 (1)	(2) 8875		15496	(3) 60	(4) 315	(5) 95	(6)	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100	6077	(8) 700	(9) 100							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שימוש בשטח המרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטייה מהוראה זו.

ב. במידה ויוקמו מרחבים מוגנים קומתיים, ניתן יהיה לנייד שטחים משטחי השירות לשטח עיקרי בהיקף של עד 1,500 מטר רבוע.

ג. במידה וגובה הקומה המפולשת יעלה על 5 מטרים, השטח המקורה לא יבוא במנין השטחים ולא יחשב כשטח עיקרי או כשטח שירות.

ד. תותרנה גלריות בשטחי המסחר, על חשבון השטחים העיקריים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 350 מטר רבוע לטובת שטח מסחרי בקומת הקרקע. בנוסף יותרו 3,780 מטר רבוע או 12 מטר רבוע ליחידה שטח עיקרי למרפסות, הקטן מבני סטייה מהוראה זו..

(2) ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע, לשימושים שאינם למגורים.

(3) תכסית מבנה לא כולל מרפסות בולטות. תכסית תת הקרקע תהיה לפי ע'/1.

(4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: לפחות 30% תהיינה יחידות קטנות בשטח כולל (עיקרי+מרחב מוגן דירתי) של עד 85 מטרים רבועים.

(5) הערך מתיחס למטר מקסימום.

(6) בבנייה מרקמית עירונית עד 9 קומות, במגדל בפינת הרחובות תקוע ושבת הימים 24 קומות, לרבות קומת קרקע ובתוספת מתקנים טכניים על הגג

(7) כמפורט בתשריט.

(8) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: השטח הבנוי יוקצה בקומת הקרקע. תותר הקמת מרפסות על חשבון השטח העיקרי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

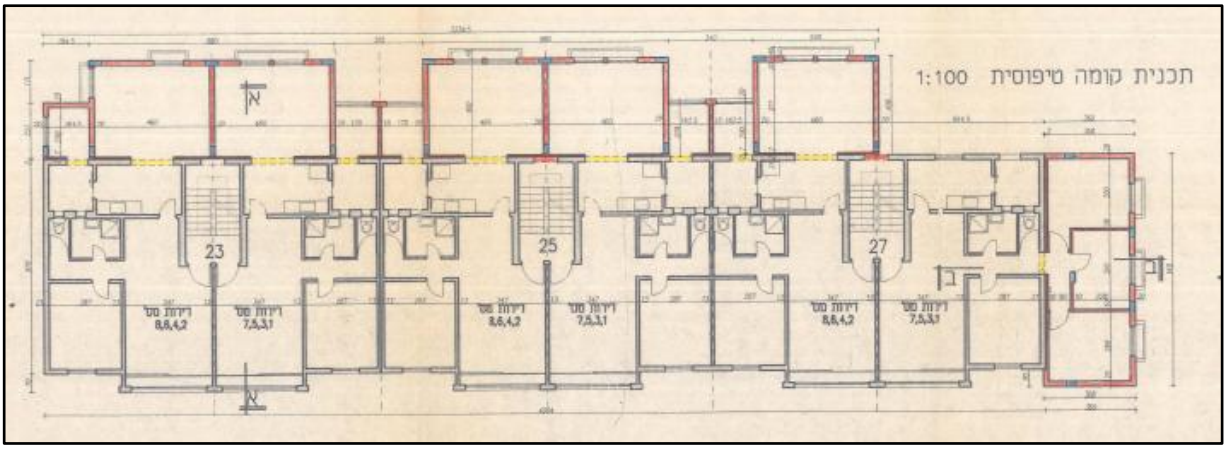
8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב לא נמצא היתר הבניה המקורי לפיו נבנה הבניין, נמצאו היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 6-940639 מתאריך 24/08/1994, להרחבת 3 אגפים 24 דירות ע"י תוספת חדר ומרפסת.

להיתר הבניה נמצא תשריט תכנית היתר הרלוונטי לבניינים הידועים ברחוב תקוע 23,25, ו- 27.

- בהתאם להיתר הבניה, דירה 2 ברחוב תקוע 23, הינה בסך של 61.32 מ"ר ושטח מוצע של 23.83 מ"ר. סה"כ שטח הדירה ע"פ היתרי הבניה לאחר הרחבה הינו 85.15 מ"ר.



9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 30.10.2025, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	6146
חלקה:	226
שטח רשום:	3,196 מ"ר
תקנון:	מוסכם
תתי חלקות:	49 כולל רכוש משותף
תת חלקה:	26
תיאור:	דירה בקומה ראשונה, כניסה א', מבנה II, בשטח 51 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/48
תקנון:	מוסכם
בעלים:	קקון קרן (קלר) וסמרה אברהם בחלקים שווין
הערת אזהרה:	רשומה הערת אזהרה לטובת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחים בע"מ, ואלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ

בתאריך 12.05.2025, נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 2,450,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
תא/מק/4731	20.06.2021	₪ 524,000	אין השבחה

11. **<u>עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:</u>**

<u>תכנית תא/מק/4731</u>

<u>שמאי המשיבה:</u>

<u>הובאו בחשבון השיקולים הבאים:</u>

גילו של הנכס הנישום במועד הקובע, צורת המגרש ושטחו.

עסקאות השוואה לפני ואחרי אישורה של התוכנית, המבטאות את ה"השבחה" הנגרמת בנכס שבנדון.

מפנה לעמ"נ 18341-09-24 בעניין נועה לב שעקרונותיו הוטמעו בשומת ההשבחה.

בהתאם למימוש הנדון בדרך של מכר, לא הובא בחשבון פטור לשטחי ממ"ד מהתכנית. כמו כן, במקרה שבנדון, אין זכאות לפטור 140 מ"ר.

הובא בחשבון החלק היחסי המשויך לנכס בהתאם לחלק היחסי במצב היוצא מתוך טבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית תא/4731, קרי - 490/48626 חלקים. מדגיש כי במקרה הנדון סעיף 65 לעניין "נועה לב" המוזכר דלעיל, לפיו לאו דווקא מכר של דירה בפרויקט "פינוי בינוי" מהווה מימוש מלא.

בהתאם להיתרי הבניה והתכניות החלות במקרקעין, על החלקה הוקמו שני מבני מגורים, הכוללים 3 כניסות וארבע קומות מגורים כ"א.

תכנית ע/1: בהתחשב בבינוי הקיים, התוכנית לא נמצאה כמשביחה.

תכנית ת"א/5000: בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

תכנית תא/4731: בהתאם להוראות התכנית סומנו בנייני המגורים להריסה, ובמקומם ניתן להקים בניינים חדשים בהם ישולבו 315 יח"ד, בהיקף בינוי של 20,709 מ"ר עיקרי. בנוסף לשטחי הבניה הנ"ל, הוקנו גם שטחי בניה לחניה תת"ק מרפסת שמש וש"ש למחסנים.

<u>נתוני שווי:</u>

התכנית המשביחה מהווה תכנית להתחדשות עירונית, המסמנת את הבניינים הקיימים בחלקה להריסה. במסגרת התכנית יהרסו 96 יח"ד הקיימות ובמקומם יוקמו חמישה מבני מגורים המשלבים בתוכם 315 יח"ד.

בתוך תחום הפרויקט ישולבו 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל אחד (בפינת רחובות ששת הימים ותקוע).

ע"פ הוראות החוק והפסיקה, אומדן החבות בהיטל ההשבחה נבחנה מנקודת ראותו של בעל המקרקעין.

בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש. תימוכין לשיטה זו נמצאו גם בהחלטתו של כבוד ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 18341-09-24 בעניין "נועה לב".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם:

במקרה הנדון, שווי הנכס הינו כשווי הדירה הבנויה.

על מנת לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בתוך תחום התוכנית, אשר מושפעות מהתוכנית המשביחה.

עסקאות אלו נערכו בסמוך למועד הקובע, להלן:

תאריך עסקה	ת"ח	חלקה	גוש	רחוב	מספר	תמורה	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר ברוטו
03/12/2019	22	226	6146	תקוע	33	₪ 1,600,000	84.53	51.00	3	3	4	1970	₪ 18,928
20/03/2019	14	227	6146	תקוע	19	₪ 1,430,000	94.32	51.00	4	3	4	1960	₪ 15,161
06/06/2018	1	226	6146	תקוע	29	₪ 1,440,000	84.76	51.00	3	1	4	1982	₪ 16,989
05/06/2018	5	227	6146	תקוע	17	₪ 1,650,000	84.76	51.00	3	3	4	1970	₪ 19,467
01/05/2018	15	227	6146	תקוע	19	₪ 1,395,000	83.55	51.00	4	4	4	1970	₪ 16,697
23/04/2018	36	227	6146	תקוע	13	₪ 1,370,000	84.36	51.00	4	2	4	1970	₪ 16,240
שווי מ"ר ממוצע בעסקאות ההשוואה במתחם - טרם הפקדת התכנית													₪ 17,500
שווי מיוחס לדירה בהתאמה לזמן (110%)													₪ 19,250

נבחנו עסקאות השוואה מפרויקט סמוך, מחוץ לגבולות הקו הכחול של התוכנית.

הובא בחשבון כי ערכי השווי שנמצאו בעסקאות אלו, מגלמים את העובדה כי במקרקעין ניתנה החלטת ועדה לביצוע פרויקט תמ"א/38 הכוללת תוספת בניה של 25 מ"ר לכל יח"ד. כלומר, ערכי השווי הנ"ל מגלמים פוטנציאל ממשי להרחבה והתחדשות:

תאריך עסקה	ת"ח	חלקה	גוש	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר
27/01/2022	6	5	7242	תקוע	5	₪ 1,496,000	78.43	3	2	4	1960	₪ 19,074
11/07/2021	8	5	7242	תקוע	5	₪ 1,730,000	78.43	3	2	4	1960	₪ 22,058
22/06/2021	5	5	7242	תקוע	5	₪ 1,620,000	78.43	3	2	4	1960	₪ 20,655
21/01/2021	10	5	7242	תקוע	5	₪ 1,640,000	78.43	3	3	4	1960	₪ 20,910
22/11/2020	15	5	7242	תקוע	5	₪ 1,710,000	78.43	4	4	4	1970	₪ 21,803
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, מגלם החלטת ועדה לביצוע תמ"א 38 תוספת												₪ 20,900

מאחר ונדרש להתעלם מהפוטנציאל הנובע מהתוכנית שבנדון, ומאחר ולא ניתן לתת ביטוי בערכי השווי להחלטת הועדה המאפשרת תמ"א/38, ותוספת בניה על הבניין הקיים ברח' תקוע 5.

הובא בחשבון שווי של מ"ר בנוי בדירה מושא השומה בסך של כ- 19,000 ₪.

על הצד הזהיר שוויה של הדירה בגבולות, **1,630,000 ₪.**

מצב חדש:

נתוני שווי למ"ר בנוי:

א. בתאריך 28/07/2022, נמכרה דירה ברחוב תקוע 11 גוש 6146 חלקה 227 תת חלקה 25, דירת מגורים בשטח ברוטו של כ- 85 מ"ר, במחיר של 2,250,000 ₪. בהתאמה מינימלית לזמן (למועד הקובע) העסקה משקפת שווי של כ- 2,140,000 ₪, שהינם כ- 25,000 ₪ למ"ר ברוטו.

ב. בתאריך 13/03/2022 נמכרה דירת מגורים ברחוב תקוע 13, גו"ש 6146 חלקה 227, תת חלקה 39 במחיר 1,550,000 ₪. בהתאמה מינימלית לזמן העסקה משקפת שווי של 1,475,000 ₪. שטח הדירה הנמכרת ברוטו כ- 60 מ"ר עפ"י היתר הבניה (הדירה לא הורחבה), כך שהעסקה משקפת שווי בגבולות של כ- 25,000 ₪ למ"ר ברוטו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ג. למעלה מן הצורך המכר שבנדון, אף שנעשה בתאריך 12/05/2025, בו נמכרה הדירה מושא השומה, תת חלקה 26, שהינה דירת מגורים בשטח ברוטו של כ- 85 מ"ר , במחיר של 2,450,000 ₪, משקף, בהתאמות מינימליות לזמן, ערכי שווי תואמים.

בהעדר נתוני שוק נוספים, עסקאות אלו מייצגות על הצד הזהיר את שווי של המצב החדש.

לפיכך, לצורך יישום גישת ההשוואה הישירה, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי ברוטו בגבולות של כ - 25,000 ₪.

לפיכך, שווי הדירה מושא השומה 2,130,000 ₪.

<u>בקרה לאומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי:</u>

גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו כפי שקבעה ועדת הערר (בעניין אשדר/דפנה) השווי במצב החדש יהיה כל ז"ב החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים.

אומדן היטל ההשבחה בגישה זו יבטא את ההשבחה המלאה במקרקעין לכל יח"ד נמכרת (ראה פס"ד "נועה לב" המוזכר). בגישה זו יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

על מנת לאמוד את שווי הקרקע במתחם, נבחנו בין היתר הנתונים הבאים:

מעסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות 4-5 חדרים בסביבת הנכס, שווי מ"ר בנוי בממוצע 24,200 ₪.

מעסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות 3 חדרים בסביבת הנכס, שווי מ"ר בנוי בממוצע 27,600 ₪.

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

בהכרעת השמאי המכריע אייל יצחקי ברח' משה דיין 34, מגרש מס' 1 בתכנית מס' 507-0200865 (7423/2,3,4), נאמד שוויו של מ"ר מבונה למועד 12/08/2020 בסך של 9,100 ₪.

בהכרעת השמאי המכריע יעקב פז לחלקה 238 בגוש 6129 ברחוב ששת הימים 48, למועד הקובע 27/03/2019 (מועד אישור הקלות), נקבע שווי מ"ר מבונה בדירות 4 חד' בקומה ממוצעת 7 (מגלם מרפסות) הינו 7,220 ₪.

בהתאמה לזמן, למאפייני המתחם ולגודלה של דירת התמורה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים, הן משימוש בגישת החילוץ והן ע"פ סקירת השומות המכריעות, בגבולות של 9,500 ₪ - 11,000 ₪ למ"ר לדירות סטנדרטיות/גדולות (בהתאמה) ו- 13,000 ₪ למ"ר לדירות קטנות.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב ההשבחה נעשה בחישוב שווי המצב החדש כפונקציה של כלל השטחים הסחירים בתוכנית.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם דחיה וסיכון למימוש התוכנית של 7 שנים, אשר בהם ימשיכו דירות המגורים להניב הנאות.

בהתאם לעמדת ביהמ"ש המחוזי בעניין "שימוש ביניים", הובא בחשבון רכיב הדחיה על ההשבחה בלבד, כאשר הנחת העבודה כי ההנאות הקיימות במקרקעין ימשיכו להתקיים עד למימוש התכנית.

ע"פ טבלאות ההקצאה ואיזון של התוכנית השווי היחסי במצב היוצא של תת חלקה 26 הינו 1.042% מסך השווי המוקצה במצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהות	כמות	שטח ממוצע	סה"כ שטחי בניה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
יח"ד קטנות	63	50	3,150	₪ 13,000	₪ 40,950,000
יח"ד סטנדרטיות	189	76	14,374	₪ 11,000	₪ 158,114,000
יחידות גדולות	63	105	6,615	₪ 9,500	₪ 62,842,500
סה"כ שטחי מגורים	315	76.6	24,139		₪ 261,906,500
שטח מסחר		350		₪ 12,350	₪ 4,322,500
שטחי מסחר בתת הקרקע	175			₪ 6,175	₪ 1,080,625
ניכוי מטלות (ברוטו)	700			-₪ 8,775	-₪ 6,142,500
סה"כ שווי כלל מגרשי התמורה כריקים ופנויים					**₪ 261,167,125**
חלק יחסי מוקצה לתת חלקה 26 (490/48,626) ע"פ טבלת איחוד וחלוקה					1.042%
שווי מוקצה למקרקעין במצב החדש כזמין לבניה					₪ 2,720,722
שווי המקרקעין במצב הקודם (כמפורט דלעיל)					₪ 1,630,000
ההשבחה					₪ 1,090,722
דחיה ומושיע למימוש הפרויקט (7 שנים, 6%)					66.5%
ההשבחה המתקבלת בהתאם לעמ"נ נועה לב בשיטת המגרש					**₪ 725,393**

<u>סיכום:</u>

גישות השומה המוזכרות, מובילות לערכי שווי שונים במצבי התכנון. הפער הנ"ל נובע מהחלק של הדירה ברכוש המשותף, ביחס לשאר יחידות הדיור, ויתר האלמנטים המפורטים בהרחבה בעניין "נועה לב".

מחד, אי אפשר להתעלם מגישת שווי המגרש, המקנה לדירה שווי משמעותית גבוהה מהערך בה נמכרה הדירה. מאידך, פערים אלו נמצאו פעם אחר פעם בתכניות שונות, וייתכן כי דרכו של ביהמ"ש בפס"ד לב היא שיכולה להסב את הסתירה.

בצירוף נסיבות אלו, ואף על פי שאין גישה אחת טובה מהאחרת, ועל הצד הזהיר, השבחה חושבה תוך מתן משקל מירבי לשימוש בגישת ההשוואה, כך שערכי השווי במצב החדש נאמדו בסך של כ- 2,154,000 ₪.

ההשבחה:

שווי מצב חדש:	2,154,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,630,000 ₪
השבחה:	**524,000** ₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאית המבקשת:</u>

<u>התייחסות לשומת המשיבה:</u>

לעמדת שמאי המשיבה יש להתעלם מהפוטנציאל הנובע מתכנית הפינוי בינוי והפוטנציאל של תמ"א/38, לכן במצב קודם מעריך את הדירה על סמך עסקאות השוואה בסך של 1,630,000 ₪, לפי 19,000 ₪/מ"ר.

שמאי המשיבה אינו מתחשב בהוראות תמ"א/38 בכל הקשור לבחינת הצורך בחיזוק, או הריסה ובניה מחדש. לאור המימוש הנדון במכר, אין במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 על תיקוניה, ובמילים אחרות אין פוטנציאל.

לטענת שמאית המבקשת השימוש המיטבי הינו הריסה המבנה הקיים בתוספת זכויות בניה, או חיזוק המבנה בהתאם לתמ"א/38 על תיקוניה.

זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 הן ברמת וודאות גדולה, מפנה להיתרי בניה שניתנו לנכסים בסביבה הקרובה למושא השומה, ובתל אביב בכלל:

- ברחוב תקוע 5, גוש 7242 חלקה 5 – ניתן היתר מס' 21-0920 מיום 19/10/2022 לחיזוק, הרחבה ותוספות בבניין קיים, במסגרת תמ"א 38/1 .
- ברחוב יוסף וולקר 32, גוש 7241 חלקה 16 – הוגשה בקשה מס' 2-23-0020 ביום 22/11/2023 לחיזוק, הרחבה ותוספות בבניין קיים במסגרת תמ"א 38/1
- בדרך הטייסים 78 – ניתן היתר בניה מס' 19-0460 מיום 27/6/2019 לחיזוק, להרחבה ותוספת קומות במסגרת תמ"א 38/1
- ברחוב מעפילי אגוז 25-39, גוש 7241 חלקה 18 - יש היתר מס' 20-220569 מיום 28/8/2022 לחיזוק, הרחבה ותוספות בבניין קיים במסגרת תמ"א 38/1 .
- ברח' משה דיין 63-65, היתר בניה משנת 2012 – קיים בניין טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים – תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית
- בשדרות בן גוריון 6 (היתרי בניה מהשנים 2014-2015 קיים בניין בן 3 קומות וקומה גג חלקית מעל קומת עמודים – תוספת להשלמת הגג לקומה טיפוסית וקומת גג חלקית
- ברחוב הקליר 2 (היתר בניה משנת 2015 – קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית – תוספת קומה ועד קומת גג חלקית)
- ברחוב מאנה 6 (היתר בניה משנת 2015 – קיים בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית – תוספת קומה ועד קומת גג חלקית)

לטענת שמאית המבקשת, יש להתייחס לזכויות הבניה שניתן היה לקבל מכוח תמ"א/38 על תיקוניה. יש להוסיף לשווי במצב הקודם את זכויות התמ"א שהינן ברמת וודאות מלאה לניצול במבנה בן 4 קומות, שנבנה בשנת 1974.

בהתאם להוראות תמ"א/38 ניתן היה לחזק את הבניין ולהרחיבו ואף להוסיף קומות, או להרוס את הבניין הקיים ולבנות בית מגורים בן 7 קומות מעל קומת קרקע חלקית + קומת גג בתכסית הגדולה משמעותית מהקיים בפועל בגלל גודל החלקה (3,1986 מ"ר), וכן להכפיל את הצפיפות. לפיכך שטח כל דירה היה גדל בעוד 25 מ"ר ליח"ד ושטח הדירה מושא השומה היה 110 מ"ר (85 מ"ר + 25 מ"ר).

מרבית השמאים המכריעים סבורים כי יש להתחשב ב זכויות של תמ"א/38 בעת מימוש במכר.

מפנה לפס"ד של בית המשפט העליון בר"מ 1975/25 וברע"מ 25226-04-25 מיום 16.10.2025, לפיו יש להביא בחשבון את עליית הערך הנובעת מתמ"א/38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתחשיב המשיבה הובאה בחשבון דחיה להשבחה. לטענת שמאית המבקשת, נכון ליישם דחיה לשווי מצב חדש (מתקבל שווי של 1,800,000 ₪), וממנו להפחית את שווי הדירה במצב קודם.

<u>תחשיב השבחה</u>:

בשומת המשיבה שווי מ"ר בנוי 19,000 ₪. הדירה מושא השומה שופצה ושודרגה לפני 5 שנים, לפיכך יש הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 20,000 ₪. לשווי זה יש להוסיף תרומת זכויות בניה מכוח תמ"א/38/2 בדחיה - פוטנציאל.

תכנית תא/4731 אושרה בשנת בשנת 2021, כלומר, כבר לפני 4.5 שנים. הסיכוי לקבלת היתר בניה בתוך שניתחם וחצי קלוש ביותר, לפיכך הובאה בחשבון דחיה ל-8 שנים. יש להביא בחשבון עלויות הריסה.

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה ל-7 שנים בשני מצבי התכנון.

<u>שווי מצב קודם</u>:

מהות		סה"כ ביניים	סה"כ סופי
שטח הדירה במצבה במועד הקובע	85.15		
שווי למ"ר מבונה במועד הקובע	₪20,000		
שווי הדירה במועד הקבוע			₪1,703,000
פוטנציאל הגדלת הדירה ע"פ תמ"א 38/2	25		
שווי למ"ר מבונה במועד הקובע ע"פ שמאי הועדה	₪9,100	₪227,500	
דחיה ל- 7 שנים בריבית של 6%. מקדם	0.665		₪151,288
סה"כ שווי			₪1,854,288

<u>שווי מצב חדש</u>:

מהות	כמות	שטי יח"ד בממוצע	סה"כ שטח בניה במ"ר	שווי למ"ר מבונה קרקע	סה"כ שווי
מסחר קומת קרקע			390	₪12,350	₪4,816,500
מסחר מתחת לקרקע			175	₪6,175	₪1,080,625
יח"ד קטנות	63	50	3,150	₪13,000	₪40,950,000
יח"ד סטנדרטיות	189	76	14,364	₪11,000	₪158,004,000
יח"ד גדולות	63	105	6,615	₪9,500	₪62,842,500
סה"כ מגורים	315		24,129		₪267,693,625
הפחתות					
מטלות ציבוריות			700	₪8,775	₪6,142,500
סיכום בהנחה של קרקע פנויה וריקה					₪261,551,125
החלק של הדירה בהתאם לרכוש המשותף	0.01042				
שווי מוקצה של תת חלקה 26 כזמין לבניה					₪2,725,363
מקדם דחיה (6%, 7 שנים)					0.665
שווי החלק המוקצה של תת חלקה 26 בדחיה					**₪1,812,366**

לפיכך אין השבחה בגין אישור התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה, לטענות שמאית המבקשת</u>:

<u>מצב קודם</u>:

אומדן שוויו של המצב התכנוני הקודם, נשען על סקירת עסקאות השוואה מתחום התכנית. ערכי השווי בעסקאות אלו מגלמים את מלוא הפוטנציאל התכנוני המוקנה לדירה, בין אם פוטנציאל זה הינו בדמות תמ"א/38 ובין אם הוא בתב"ע להעצמת זכויות.

סקירת העסקאות ממחישה כי ערכי השווי הראויים לסוף שנת 2018 - תחילת שנת 2019 נעמדים בשווי ממוצע של 17,250 ₪/מ"ר. ערכי השווי הנ"ל מודדו לזמן וניצבו בשומת המשיבה בשווי של 19,000 ₪ למ"ר. אומנם שומת המשיבה מציינת כי נדרש להתעלם מהפוטנציאל הנובע מהוראות תמ"א 38 (דעה בה המשיבה אוחזת אף בימים אלו לאחר פס"ד לויתן), אולם הלכה למעשה לא רק ששומת המשיבה אינה מנטרלת את הפוטנציאל לתמ"א 38, הרי שזו אף אינה מנטרלת את הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה עצמה! הרי בהתאם להוראותיו של פס"ד לוסטרניק, ושעה שבמועד הקובע שווי המקרקעין בתחום התכנית כבר מושפע מהתכנית החדשה, הרי שנדרש היה להציב את ערכי השווי במצב הקודם בערכים נמוכים מאלו המתקבלים בתחום התכנית.

בשומת המבקשת נקבע שווי המצב הקודם בסך של 1,854,000 ₪ לדירה. ערכי השווי הנ"ל לא נראו מעולם באף עסקת השוואה שנערכה בתחום התכנית, ואף לא בסקירת עסקאות השוואה במקרקעין סמוכים (ראה סקירה ברח' תקועה 5 ת"א). דיי בכך בכדי לשמוט את הקרקע הקובעת כי שווי מ"ר בנוי בדירת 85.15 מ"ר ברוטו ניצב בסך של 21,776 ₪ למ"ר.

מפנה להחלטת הח"מ, כפי שנתנה בתחומה של תכנית פינוי בינוי אחרת. בשומה זו נסקרו עסקאות השוואה מתחום התכנית המושפעים מהפוטנציאל הקונקרטי 31,000 ₪/מ"ר, ונכסים מחוץ לתחום התכנית שאינם מושפעים מפוטנציאל קונקרטי 25,000 ₪/מ"ר, נקבע שוויו של מ"ר בנוי במצב הקודם בסך של 27,000 ₪.

ברור כי תוספת שווי מכח תמ"א 38 מעבר לתמורה אותה מוכן לשלם השוק אינה במקומה, ולא נמצא אף לא פס"ד אחד שקובע כי יש להוסיף את זכויות תמ"א 38 כמוקנות מעבר לשווי האובייקטיבי של דירת מגורים. כדבריו של השמאי המכריע במקרה הנדון "השווי המתקבל משקף את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א 38 באזור ואף יתרת זכויות שלא נוצלו ככל שישנן, נכונה גם בענייננו.

עמדת המבקשת מציגה את דירת המגורים כדירה משופצת, ובנסיבות אלו קובעת את שוויו של מ"ר בנוי אף מעבר לממוצע המדגם המוצג בשומת המשיבה. לא ניתן ל הטמיע את תכונות המקרקעין רק במצב התכנוני הקודם. ככל ומדובר בדירת מגורים משופצת מעבר למקובל בסביבה, הרי שזו תזכה לניקוד גבוה יותר בטבלאות הניקוד, ולתמורה גבוהה יותר בהתחדשות העירונית. שילוב שווי גבוהה יותר רק במצב הקודם, חוטא להשבחה האמיתית. דירת מגורים משופצת תהנה מהשבחה גבוהה משמעותית מדירת מגורים ממוצעת, ולא להפך.

<u>מצב חדש</u>:

בהתאם להוראותיו של פס"ד נועה לב במכר דירת מגורים, וכמפורט בסקירת החלטות ועדת הערר שהוזכרו בשומת המשיבה, וכפי שנעשה במרביתן המוחלט של השומות המכריעות, אומדן שוויו של המצב החדש נקבע כפונקציה של ערכי השווי בהן נמכרו דירות מגורים.

בהתאמה לעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה נקבע שווי המצב החדש בסך של כ- 25,000 ₪/מ"ר בנוי.

שומת המבקשת מקבלת את ערכי השווי הנ"ל, אולם משלבת בתוכם דחיה של 7 שנים ללא הנאות כלשהן בתקופת הביניים.

כלומר, גישה זו סותרת את פס"ד ביהמ"ש המחוזי והחלטות ועדות הערר הקובעות את גישת ההשוואה הישירה כגישה העדיפה. שילובה של גישת שווי המגרש צריכה להיות בהתאם להוראותיו של פס"ד "נועה לב", ולכל הפחות חייבת להביא בחשבון כחלק מהמצב החדש את ההנאות שתניב הדירה בתקופת הדחיה שלעמדת המבקשת עומדת על 7 שנים.

כך או אחרת, שימוש בגישה זו מוביל להיטל השבחה גבוהה יותר, ולא נמוך מאלו המתקבלות בגישת ההשוואה הישירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

<u>תא/מק/4731 – (507-0722066)</u>

תכנית תא/מק/4731 הינה תכנית להתחדשות עירונית ברחוב תקוע 33-11 (פינת ששת הימים), שכונת נווה-אליעזר, במתווה פינוי בינוי הכוללת הריסת מבני שיכון קיימים והקמת מבני מגורים חדשים תוך מתן פתרונות מיגון, נגישות וחניה. במרחב הקיים ישנן 96 יחידות דיור ב- 4 מבני שיכון בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים. התכנית קובעת שימוש מגורים בחמישה מבנים בני עד 315 יחידות דיור, מתוכם 4 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב תקוע ומגדל בפינת רחובות ששת הימים ותקוע.

הצדדים חלוקים להשבחה לנכס מושא השומה בגין תכנית תא/מק/4731 מחלוקת הצדדים הינה לשווי מצב קודם כבנוי אל מול שווי חלק הדירה מושא השומה בזכויות הבניה מתכנית תא/מק/4731.

<u>שווי מצב קודם:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי המצב הקודם של הדירה כבנויה בסך של 1,630 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות בסמוך למועד הקובע, בתוך תחום התוכנית, המושפעות מהתוכנית המשביחה.

בשומת המבקשת נקבע שווי המצב הקודם של הדירה כבנויה בסך של 1,703,000 ₪ + פוטנציאל להגדלת הדירה ב- 25 מ"ר מכוחה של תמ"א/38, בדחיה בסך של 151,288 ₪, סה"כ שווי מצב קודם 1,854,288 ₪.

<u>להלן נתוני עסקאות רלוונטיות בחלקות 227-226 בגוש 6146 בתחום התכנית:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת	שטח	חדרים	מחיר למ"ר ₪
006146-0227-036-00	23/04/2018	1,370,000	1970	72	4	19,028
006146-0227-015-00	01/05/2018	1,395,000	1970	72	4	19,375
006146-0227-005-00	05/06/2018	1,650,000	1970	72	3	22,917
006146-0226-001-00	06/06/2018	1,440,000	1982	72	3	20,000
006146-0227-014-00	20/03/2019	1,430,000	1960	74	4	19,324
006146-0226-014-00	30/04/2019	1,408,350	1970	60	2	23,473
006146-0226-022-00	03/12/2019	1,600,000	1970	67	3	23,881

מהנתונים לעיל, שווי למ"ר בנוי מדווח, בהתאמה למועד הקובע כ- **23,400 ₪.**

להלן נתוני עסקאות מכר בגו"ח 7242/5, רחוב תקוע 5, בבניין בו ניתנה החלטת וועדה משנת 2017, לפרויקט חיזוק ותוספת לקיים מכוח תמ"א/38, להרחבת דירות קיימות, והוספת 12 יח"ד.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת	שטח	חדרים	מחיר למ"ר ₪
007242-0005-015-00	22/11/2020	1,710,000	1970	75	4	22,800
007242-0005-010-00	21/01/2021	1,640,000	1960	66	3	24,848
007242-0005-005-00	22/06/2021	1,620,000	1960	66	3	24,545
007242-0005-008-00	11/07/2021	1,730,000	1960	67	3	25,821
007242-0005-006-00	27/01/2022	1,870,000	1960	66	3	28,333

שווי מ"ר בנוי מדווח, בדירות מגורים וותיקות בהם התקבלה החלטה לפרויקט תמ"א/38 כ- 25,300 ₪.

מהנתונים לעיל, שווי דירת המגורים מושא השומה במצבה כ-**1,685,000** ₪ (לפי 72 מ"ר ממוצע מדווח), מגלם גם פוטנציאל כללי בפרויקט תמ"א/38 חיזוק ותוספת לקיים.

אציין כי לא קיבלתי את עמדתה של שמאית המבקשת לתוספת שווי זכויות להרחבת הדירה ב-25 מ"ר בפרויקט תמ"א/38, שכן נתוני השווי מגלמים בין היתר מרכיב זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי המצב חדש:

בשומת המשיבה חושב המצב החדש הן בגישה הכלכלית והן בגישת ההשוואה, הובא בחשבון שווי מצב חדש של הדירה מושא השומה בסך של 2,154,000 ₪. לציין כי בבחינת הגישה הכלכלית הובאה בחשבון דחיה להשבחה, מפנה לפס"ד עמ"נ 18341-09-24 בעניין נועה לב.

בשומת המבקשת שווי מצב חדש בגישה הכלכלית 1,812,366 ₪, נלקחה בחשבון דחיה לשווי הזכויות במצב חדש לתקופה של 8 שנים.

אני סבור כי יש לשלב בין ה"**גישה הכלכלית**" ל"**גישת ההשוואה**".

שתי הגישות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "הגישה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "הגישה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה ביום 19.08.2024 **בעניין "כספי"**[1] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת המצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

> ***54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממכם את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
>
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

בדומה לשומות קודמות שערכתי במתחמי פינוי בינוי אחרים, אני סבור, כי יש לחשב את השווי בשתי חלופות, ואסביר:

חלופה 1 הינה בגישת "גישת ההשוואה", קרי השוואת נתוני מכר של דירות לאחר התאריך הקובע למדידת הערכת ה"שוק" את השינוי התכנוני שחל במתחם.

חלופה 2 הינה בגישת "הגישה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט שהן, למעשה השווי במצב החדש בגישה זו.

לאחר חישוב השווי בשתי הגישות, יחושב ממוצע משוקלל תוך מתן מקדם מתאים לכל גישה.

במקרה הנדון, יינתן משקל של 0.5 לגישת ההשוואה ו-0.5 לגישה הכלכלית.

<u>שווי מצב חדש בגישת ההשוואה:</u>

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 12.05.2025, תמורת 2,450,000 ₪, כלומר כ-4 שנים לאחר המועד הקובע, לפיכך, אינה רלוונטית בגישת ההשוואה.

<u>להלן נתוני עסקאות רלוונטיות בחלקות 226-227 בגוש 6146 בתחום התכנית:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר ₪
006146-0227-027-00	06/10/2021	1,799,012	1970	60	2	29,984
006146-0227-039-00	13/03/2022	1,550,000	1995	60	2	25,833
006146-0227-025-00	28/07/2022	2,250,000	1970	72	3	31,250
006146-0227-016-00	04/08/2022	1,637,700	1970	60	2	27,295

[1] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהנתונים לעיל, שווי למ"ר בנוי מדווח, בהתאמה למועד הקובע כ- 26,000 ₪.

שווי דירת המגורים מושא השומה במצבה כ- **1,872,000** ₪ (לפי 72 מ"ר ממוצע מדווח).

<u>שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:</u>

הצדדים אינם חלוקים לערכי השווי במצב חדש.

בחנתי את נתוני השווי עפ"י עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות, והחלטות שמאים מכריעים בשומת המשיבה, ואני מקבל את הסכמת הצדדים לערכי השווי הבאים:

שווי מ"ר מבונה בדירות מגורים קטנות:	13,000 ₪
שווי מ"ר מבונה בדירות מגורים סטנדרטיות:	11,000 ₪
שווי מ"ר מבונה בדירות מגורים גדולות:	9,500 ₪
שווי מ"ר מובנה למסחר:	12,350 ₪

<u>שטחים בתכנית:</u>

יובאו בחשבון שטחי הבניה הבאים (עפ"י שומת המשיבה):

63 יח"ד קטנות בשטח 50 מ"ר = 3,150 מ"ר

189 דירות טיפוסיות בשטח של כ- 76 מ"ר = 14,374 מ"ר

63 דירות גדולות בשטח 105 מ"ר = 6,615 מ"ר

350 מ"ר למסחר בקומת הקרקע + 175 מ"ר מתחת לקרקע.

<u>מטלה ציבורית:</u>

אן מחלוקת לשטח למטלה ציבורית של 700 מ"ר

עלות הקמה בסך 8,775 ₪ המוסכם על הצדדים.

<u>עלויות הריסה:</u>

אביא בחשבון עלות הריסה בסך של 400 ₪ לשטח הריסה של כ- 7,400 מ"ר (סה"כ 96 יח"ד), סה"כ עלות הריסה כ- 3,000,000 ₪.

<u>חלק יחסי:</u>

יובא בחשבון חלק יחסי של מושא השומה 1.042% כמוסכם על הצדדים.

<u>דחיה למימוש:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 7 שנים, בשומת המבקשת 8 שנים.

מושא השומה מהווה דירה אחת, במתחם הכולל 4 מבנים ובהם סה"כ 96 יח"ד. יודגש כי בחלק מהדירות במבנים הקיימים בוצעו הרחבות בניה, דבר המקשה על יצירת הסכמות לעניין שווי הבעלים מול יזם בזכויות בפרויקט מכוחה של התכנית.

עפ"י נסח מקרקעין רשומה הערת אזהרה משנת 2022, לטובת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחים בע"מ, ואלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ. עפ"י שמאי המשיבה ביום 13.09.2021 חתמו קרן אור סמרה ואברהם סמרה על הסכם פינוי בינוי.

אני מקבל את הדחיה לתקופה של 7 שנים בשומת המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מרכיב הדחיה ושימוש ביניים:</u>

שמאי המשיבה מפנה לפס"ד "נועה לב" שניתן ע"י השופט גלעד הס שקבע שיש לחשב שווי במצב חדש כזמין לבניה ולבצע את הדחיה על רכיב ההשבחה ולא על השווי במצב חדש. לציין כי לא הובא בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחייה.

לטענת שמאית המבקשת את הדחיה יש להפעיל על שווי הזכויות במצב חדש.

כללי : עניין שיטת החישוב בפרויקט פינוי בינוי צפה ועולה בסוגיות שונות ובמרכיבים שונים המשפיעים על גובה ההשבחה. עיקר המחלוקות נסובות סביב מרכיבי המצב החדש וכיצד יש לחשבו בעת חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה.

לא אסקור כאן את כלל המחלוקות ופסקי הדין. אתמקד בשתי סוגיות העומדות לפתחי בתיק זה :

1. האם להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס?
2. בסוגיה שצפה ועלתה במהלך הדיון בתיק זה בעניין מיקומו של מקדם הדחיה, האם מקדם הדחיה הוא רק למצב החדש? או האם יש להביאו בחשבון לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית?

בעניין "טבצ'ניק" נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הדירה הקיימת של הנישום.

יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין הדחיה לתקופה מסוימת למימוש המצב החדש.

בעניין "נועה לב" נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם שהציעה לחשב את ההשבחה כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה המחלוקת.

איני מתכוון לדון בעניין המשפטי הכרוך במתן החלטתי. יחד עם זאת, אני כן רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לאחר שקראתי בעיון את הפסיקות השונות ("טבצ'ניק" ו-"נועה לב"), ולאחר שקיבלתי את התייחסות הצדדים בצורה מוסברת וסדורה כולל התייחסויות משפטיות ודוגמאות כלכליות ושמאיות, החלטתי שהדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי /כלכלי ואסביר :

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

אתן דוגמה מספרית מוחשית:

נדמיין דירת מגורים ישנה הממוקמת בחטיבת קרקע בה אושרה לאחרונה תכנית מפורטת שבמהותה פרויקט של פינוי בינוי.

בין הוראות התכנית, הריסת הדירות הקיימות והקמת פרויקט חדש עם מכפיל 3, כלומר פי שלוש בכמות הדירות החדשות לעומת מספר הדירות הקיימות עתה.

להלן אופן חישוב ההשבחה בהתאם לפסיקה בעניין "נועה לב":

שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
ההשבחה הנומינלית בהתאם לפסיקת כב' השופט הס (1,600,000 - 3,600,000):	2,000,000 ₪
ההשבחה הריאלית לאחר דחיה (2,000,000 * 0.558):	1,116,000 ₪

אם "נפתח" את המשוואה משני אגפיה נקבל את הפירוט הבא:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב הקודם	**892,800** ₪
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	**2,008,800** ₪
ההשבחה	**1,116,000** ₪

כלומר, משמעות הדברים היא דחיה לא רק של המצב החדש אלא דחיה גם של המצב הקודם!

איני יכול לקבל את הדחיה של המצב הקודם שכאמור, הוא דירה קיימת ועומדת על תילה.

בנוסף, ההשבחה נראית לא סבירה. אם הדירה שווה ללא זכויות בניה במצב הקודם 1,600,000 ₪, המשמעות היא כי במצב החדש היא שווה לאחר שקלול הדחיה (1,600,000 ₪ + 1,116,000 ₪) - **2,716,000** ₪ כבר בעת אישורה של התכנית (**השבחה ריאלית של כ-170%**)!!!

מניסיון מצטבר במספר לא מבוטל של שומת מכריעות שערכתי וערכו עמיתי השמאים המכריעים והצגת נתונים ותחשיבים ומתן משקלים שונים לשיטות השונות (ההשוואה והשיטה הכלכלית/היחסית) בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר" ולפסיקות אחרות כגון בעניין "כספי", שווי נוכחי של הזכויות במצב החדש אינו מגיע לקפיצה כל כך משמעותית כגון זו המתקבלת בתחשיב דלעיל.

לעומת זאת בתחשיב בדרך שקבע כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", אני מוצא סבירות בתוצאה המתקבלת ואתן דוגמה בהתאם לאותם נתונים:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	₪ 1,600,000
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	₪ 3,600,000
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	₪ 2,008,800
ההשבחה	₪ 408,800

כלומר, שווי זכויות יחסיות חדשות לאחר אישורה של התכנית ולאחר הבאה נכונה של הדחיה הנדרשת (1,600,000 ₪ + 408,800 ₪) - **2,008,800** ₪ **(השבחה ריאלית של כ-25%)!**

לאור כל האמור, אביא בחשבון דחיה למצב החדש וזאת אחרי הפחתות של עלויות הריסה.

<u>תחשיב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:</u>

מהות	כמות	שטח מ"ר	סה"כ מ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
יח"ד קטנות	63	50	3,150	₪ 13,000	₪ 40,950,000
יח"ד סטנדרטיות	189	76	14,364	₪ 11,000	₪ 158,004,000
יח"ד גדולות	63	105	6,615	₪ 9,500	₪ 62,842,500
סה"כ	315				
שטח למסחר			350	₪ 12,350	₪ 4,322,500
שטח מסחר מתחת לקרקע			175	₪ 6,175	₪ 1,080,625
מטלות ציבוריות			700	₪ 8,775	-₪ 6,142,500
עלויות הריסה	7,400			₪ 400	-₪ 2,960,000
סה"כ שווי הזכויות					₪ 258,097,125
דחיה	7	6%			0.665
שווי הזכויות לאחר דחיה					₪ 171,649,329
חלק יחסי למושא השומה					1.042%
שווי החלק היחסי של מושא השומה					₪ **1,788,586**

<u>סיכום שווי מצב חדש:</u>

שווי בגישת ההשוואה: 1,788,600 ₪ * 0.5 = 894,300 ₪

שווי בגישה הכלכלית: 1,872,000 ₪ * 0.5 = 936,000 ₪

שווי משוקלל במצב חדש: **1,830,300** ₪

<u>השבחה:</u>

שווי מצב חדש: 1,830,300 ₪

שווי מצב קודם: 1,685,000 ₪

השבחה: **145,300** ₪

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ח/מק/208, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב תקוע 23, תל אביב.

12.4. מאפייני הבנוי הקיים, גילו הפיזי של המבנה, מועד בנייתו המקורי, תכניות וזכויות בניה קיימות.

12.5. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית ח/מק/4731 כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש במועד הקובע.

12.7. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. הבעלות בחלקת מושא השומה, חלק מושא השומה בהשבחה.

12.9. בבחינת ההשבחה לתכנית ח/מק/4731, נבחנו אפשרויות הבניה כפרויקט הריסה ובניה מחדש.

12.10. בחישוב השבחה לתכנית הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, תת חלקה 26, חלקה 226 בגוש 6146, בגין מימוש בדרך של מכר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ח/מק/4731	20.06.2021	₪ 145,300	₪ 72,650

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע