בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 23.02.2025
מס' מינוי: 2623-2024
מספרנו: 1239

לכבוד המבקשת,
ה"ה איריס זברו
המיוצגת ע"י מר יקותיאל קותי שרעבי, שמאי מקרקעין
במייל: koeti42@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית חולון
המיוצגת ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
במייל: malka.dor@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6019 חלקה 373, תת חלקה 7

<u>רחוב מרבד הקסמים 10, חולון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 25.11.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בנין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב חולון, מיום 29.09.2024 שנערכה ע"י השמאית מלכה דור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 06.01.2025.

2.2. שומת המבקשת הגב' איריס זברו, מיום 05.12.2024, שנערכה ע"י השמאי יקותיאל שרעבי.

2.3. בתאריך 27.01.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 31.12.2024.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
ח/619	14.01.2023

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6019
חלקה	373
שטח רשום של החלקה	3,583 מ"ר
תת חלקה	7
כתובת הנכס	מרבד הקסמים 10
תיאור הנכס	דירה בקומה שניה במבנה מגורים בבניה רוויה
בעלות	פרטית

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 הסביבה והנכס</u>**

6.1. מושא השומה מהווה דירת מגורים (תת חלקה 7) בקומה שניה במבנה מגורים הכולל 3 אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, חלקה 373 בגוש 6019, רחוב מרבד הקסמים 10, שכונת "נאות יהודית", בעיר חולון.

6.2. שכונת "נאות יהודית" ממוקמת בחלק המזרחי העיר חולון, מהווה שכונת מגורים ותיקה, המאופיינת בבניה רוויה מעל קומת עמודים.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. רחוב מרבד הקסמים מחבר בין רחוב המלאכה בדרום מזרח ורחוב בצלאל בצפון מערב, החלקה מצויה בחלקו הצפוני ומעברו המערבי של רחוב מרבד הקסמים.

6.5. חלקה 373 בשטח רשום של 3,583 מ"ר, צורתה מקבילית, החזית המזרחית לרחוב מרבד הקסמים באורך של כ-81 מ' וחזית מערבית לשדרות ירושלים באורך של 81 מ', עומקה כ-50 מ'.

6.6. החלקה מבונה במבנה מגורים הכולל 3 אגפים בני 4 קומות מעל קומת עמודים, בכל אגף 16 דירות וסה"כ 48 יח"ד, הגג בטון שטח, החניה בתחום המגרש.

6.7. מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה שניה, בחלק הצפוני של הבניין, אגף 1, בשטח רשום של 94.81 מ"ר, שטחה בפועל כ-118 מ"ר. לדירה חניה צמודה מבחינה רישום בלשכת רישום המקרקעין.

7. **<u>המצב התכנוני</u>**

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית ח/20, פורסמה למתן תוקף ביום 24.02.1972 (י.פ 1807).

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ד'.

7.2. תכנית ח/20ב', פורסמה למתן תוקף ביום 21.11.1975 (י.פ 2169).

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ד', 4 קומות מעל קומת עמודים.

7.3. תיקון מס' 4 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 24.06.1982 (י.פ 2829)

התכנית מתירה בכל דירה עליונה או בדירת קוטג' יציאה אחת לגג והקמת מבנה בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו. גובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.4 מ'.

7.4. תיקון מס' ח/4ד' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 15.07.1986 (י.פ 3358)

הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו ובגובה פנימי של 2.5 מ', לכל דירה עליונה בתנאים.

סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג.

7.5. תיקון מס' 8 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 30.07.1989 (י.פ 3683)

באזורי מגורים ב' ג' ד' ומיוחד, מותר להקים בקומת המרתף, בנוסף למקלט ולחניות, מחסנים נפרדים לפי מספר הדירות, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לחילופין מותר להקים מרתף משותף בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר. באזור מגורים א' ניתן לבנות מרתף בשטח של 50 מ"ר.

7.6. תיקון מס' 10/א' לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 13.10.1994 (י.פ 4252)

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים, בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יותר מ- 23 מ"ר.

7.7. תיקון מס' 15 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 17.05.1998 (י.פ 4644)

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש, מותר שטח לאחסנה בבתים משותפים בשטח מרבי של 10 מ"ר ליח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.8. תיקון מס׳ 23 לתכנית המתאר המקומית ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 26.06.2008 (י.פ 5824)

התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

טיפוס הבניה (גג שטוח או עליית גג) יקבע עפ״י ההשתלבות עם הסביבה הקיימת ובאישור מהנדס העיר.

תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה, כרשום בלשכת רשום המקרקעין, או בגג המשותף, ע״פ הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

בגגות שטוחים - תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ליח״ד, גובה מירבי של חדר היציאה לגג הינו 2.7 מ׳, הנסיגה מקו בניין קדמי 2 מ׳, 1.4 לצדדים ולאחור.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית.

תותר הקמת פרגולות עד 1/3 משטח הגג הפנוי או הקטן מבין או לפי שטח הדירה.

7.9. 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.

7.10. 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.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.11. 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.

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 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.

7.13. תמ"א 38 תיקון 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 במנין 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.14. תכנית ח/619 - 505-0464347, פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.12.2022 (י.פ 10999).

תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים וחיזוק המרחב הציבורי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38.
- חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית.
- הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי וקביעת מסגרת כללית לקידום תכניות.
- התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון.

<u>תחולת התכנית:</u>

תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית במתחם העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' תיקון 109 לחוק התו"ב. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.

- התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד 18.05.2005.
- התכנית אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה עפ"י תכנית מאושרת.
- התכנית חלה גם על בניני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.
- על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכוח התכנית, במסלול הריסה ובניה בלבד, במקרים הבאים:
  1. בקטגוריות רחובות ראשיים, בכל המגרשים בייעוד מגורים.
  2. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות עפ"י התכנית.
  3. מבנה רביעייה - מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה בהיתר ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.
- על התכנית יחול כל האמור בהוראות תמ"א/38 א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11,12,13,14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.
- זכויות הבניה מכוח התכנית אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן.
- התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות.

בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה נכלל בייעוד לפי תכנית מאושרת אחרת במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש - רחובות ראשיים עם חזית פעילה</u>

<u>מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בתנאים הבאים:</u>

גודל מגרש מיזערי	:	1,200 מ"ר
אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע	:	645% (לרבות שטחי שירות)
אחוזי בניה כוללים מתחת הקרקע	:	510%
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	:	10
קווי בנין עיליים כולל מרפסות	:	קדמי עילי - 3.0 מ', קדמי קומת קרקע - 7.5 מ', קו בנין בקומת הגג - 5.0 מ', צד - 3.0 מ', אחור- 4.0 מ'

<u>חזית פעילה</u>

חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים או שימושים בעלי אופי ציבורי.

בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה, שטחה יהא לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש.

מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית במגרשים בהם המסחר קיים בפועל או מאושר.

גובה הארקדה תהיה בין 4.00-4.50 מ'. במרווח הקדמי תירשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-7.5 מ'.

לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב, תהא כניסה נפרדת למגורים.

<u>תמהיל יחידות הדיור</u>

בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ:

20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר.

40% יחידות דיור ששטחן בין 90-75 מ"ר.

20% יחידות דיור קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.

שטח יחידת דיור חדשה לא יפחת מ-50 מ"ר.

בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

<u>קומת הקרקע</u>

לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ- 100 מ"ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חנית אופנים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים (כמו לובי) ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.

תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. המרוח הקדמי בחזית המבנה יהא שטח משותף לכל הדיירים (למעט במקומות בהם נדרשת זיקת הנאה).

<u>מרפסות</u>

תותר תוספת מרפסת לכל יחידת דיור, בשטח של עד 14 מ"ר לדירה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת על פי תכנית זו. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>גובה קומה</u>

קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3.0-3.50 מ' ברוטו.

גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.0 מ' ל-4.5 מ' ברוטו.

<u>שיכונים טוריים</u>

במבני שיכונים טוריים בני שלוש קומות ומעלה, בשני המסלולים (חיזוק ותוספת והריסה ובניה) תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין בלבד ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין.

<u>זיקת הנאה</u>

ברחבי העיר תרשם זיקת הנאה במרווח הקדמי בצמידות לגבול המגרש, רוחב שלא יפחת מ-2.00 מ'. ברחובות ראשיים, במגרשים פינתיים, תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בחניון למגרשים סמוכים שאינם פינתיים.

<u>הוראות כלליות:</u>

1. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
2. תותר בניה משותפת בחלקות צמודות בתנאים הבאים:

- תותר בניה משותפת בעד 4 מגרשים צמודים, ללא הגבלת שטח מירבי. זכויות הבניה בכל מגרש יוגדלו בהתאם לסכום שטחי המגרשים.
- הבניין יתוכנן כבנין אחד ויבנה בהינף אחד.
- החניון התת קרקעי יהא חניון משותף עם כניסה אחת ותירשם זיקת הנאה הדדית למעבר כל רכב. תותר בניה על קרקעית בקו בנין צדדי "0" (קיר משותף).

3. במקרה של איחוד חלקות למגרש בגודל של 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות.

<u>מסלול חיזוק ותוספת</u>

1. תותר הרחבה של יחידות דיור הקיימות בשטח כולל של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) לכל יחידת דיור קיימת.
2. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת, בנוסף לתוספת הקומות העיליות.
3. תותר תוספת של קומה מלאה אחת וקומת גג חלקית על הבניין הקיים.
4. ארקדה קיימת תישאר פתוחה, ויישמר שימוש מסחרי מאושר בהיתר. בנוסף, רשאי מוסד תכנון לחייב בניית חזית פעילה באורך של לפחות 50% מאורך החזית.
5. במרווח הקדמי (כולל שטח הארקדה) תרשם זיקת הנאה לציבור, ברוחב שלא יפחת מ-7.5 מ'. לא תותר הקמת גדרות בתחום זה.
6. קווי הבניין יהיו לפי המפורט, או לפי הבניין הקיים בהיתר, הנמוך מבין השניים. מוסד תכנון רשאי לאשר בניית ממ"ד עפ"י קווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1 בתכנית זו.
7. יותר חיזוק של חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר ותוספת ממ"דים, אך ללא תוספת קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. בחיזוק ובתוספת מספר יחידות הדיור בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מספר יחידות הדיור הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת וככל שאין קומה טיפוסית - בקומה העליונה בבניין הקיים.

9. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

10. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בנין צדי 1.30 מ' ובלבד שקו בניין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.

<u>חניה</u>

1. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:

   - ברצועה המסומנת במתחמים ובתשריט כתחום ההשפעה משני צידי ציר מערכת הסעת המונים, שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה; התקן לא יעלה על 0.6:1. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
   - בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות, התקן יהיה לפי התקן בתוקף ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, תקן החניה לא יעלה על 0.8:1, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.
   - לשימושים מסחריים /בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי ובכל מקרה לא מעל לתקן החניה התקף לסביבת מתע"ן. החניה לשימושים אלו תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות.

2. בבניינים לחיזוק ותוספת תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה, ככל שנגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.

   אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

   לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

3. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש.

<u>מימוש התכנית</u>

<u>תוקף התכנית</u> - 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך תוקפה, לתקופה של 7 שנים בכל פעם.

<u>הוראות מעבר עם פקיעת התכנית</u> - בקשות להיתר שיקלטו בוועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.

הועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת תשתיות לרבות תנועה, חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשרותי הציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית חולון נמצא היתר בניה מס' 276 מתאריך 29.11.1974, לבניין מגורים 4 קומות על עמודים, 48 יח"ד.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

מהעתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים (אינטרנטי) מיום 08.05.2024 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	6019
חלקה:	373
שטח החלקה:	3,583 מ"ר
תת חלקה 7:	דירה בקומה שניה בשטח 94.81 מ"ר
הצמדות:	12.5 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	21/930
בעלות:	זברו איריס ויעקב בחלקים שווים

הדירה מושא השומה נמכרה בתארך 22.08.2024 תמורת 2,400,000 ₪.

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

מהות	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
ח/619	השבחה בשלמות 554,646 ₪ השבחה במכר 30% 166,394 ₪	אין השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות התגובות והדיון, והכרעה:</u>**

<u>תכנית ח/619:</u>

<u>שמאית המשיבה:</u>

הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

- מושא השומה מהווה דירה בקומה שניה באגף 1, שטחה הרשום 94.818 מ"ר, החלק היחסי ברכוש המשותף 21/930, שטחה ברוטו כ-117.69 מ"ר בתכנית היתר בניה.
- הובא בחשבון המצב התיכנוני והמבנה הקיים. בתחום החלקה ששטחה 3,583 מ"ר בנוי מבנה מגורים המכיל 3 אגפים בגובה 4 קומות מעל קומת עמודים 15 הכוללת מקומות חניה מסומנים.
- בבניין 12 יח"ד בכל קומה, סה"כ בבניין 48 דירות.
- מטרת תכנית ח/619 הינה קביעת הוראות ליישום התחדשות עירונית בהיתרים בתחום העיר חולון.

התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ותמשיך לחול גם לעת פקיעתה של תמ"א 38.

התכנית קובעת שני מסלולים: הריסה ובניה מחדש או חיזוק מבנים קיימים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- מפנה לשומה מכרעת של הח"מ לתת חלקה 6 בבניין מושא השומה.

הוועדה המקומית חולקת על חלק מהנימוקים בתחשיב ההשבחה בהחלטת השמאי המכריע.

ליבת המחלוקת בין שומת הוועדה לשומה המכרעת הינה הכללת שווי שימוש בתקופת הביניים במצב החדש.

בהחלטת השמאי המכריע נקבע כי אין להביא בחשבון את רכיב שווי שימוש הביניים בדירה הנדונה בתקופת הדחיה, המהווה חלק משוויה במצב החדש.

הוועדה המקומית חולקת על קביעה זו וסבורה שיש להביא בחשבון את שווי השימוש בדירת המגורים בתקופת הדחייה במצב החדש. לאור כך, הועדה המקומית הגישה ערר בגין רכיב זה בפני ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז תל אביב.

בנסיבות אלו, שומת הוועדה במקרה הנדון נערכה בהתאם להכרעת השמאי המכריע הח"מ, תוך הבאה בחשבון את רכיב שווי שימוש הביניים בתקופת הדחיה במצב חדש.

<u>השבחה בהתאם לשומה המכרעת והכללת רכיב שווי שימוש ביניים בדירה הנדונה במצב חדש:</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

דירת מגורים בשטח ברוטו של 117.69 מ"ר בהתאם לשווי האקו' שנקבע בשומה המכרעת.

<u>שווי מצב חדש</u>

החלק היחסי בזכויות הבניה:

התכנית מאפשרת בניה של 10 קומות הכוללות קומת קרקע +7 קומות +2 קומות גג.

- שטח חלקה 373 בגוש 6019 : 3,583 מ"ר.
- תכסית קומה טיפוסית במגבלות קווי בנין וזכויות בניה: 2,457 מ"ר.
- שטחי שירות ופירים: חושבו בשיעור 20% משטח הקומה.
- שטחי הבנייה לשיווק:

תכסית קומה טיפוסית בבניין: 2,457 מ"ר, זכויות בניה למגורים בקומה טיפוסית - 1,966 מ"ר.

תכסית קומת קרקע: בהתחשב בנסיגה נוספת של 4.5 מ', מתקבלת תכסית קומת קרקע של 2,120 מ"ר, זכויות בניה למסחר לשיווק בקומת הקרקע - 1,060 מ"ר.

תכסית קומת הגג: התכנית קובעת נסיגה של 6 מ'. לאור זאת מתקבלת תכסית קומת גג של 1,895 מ"ר, זכויות בניה למגורים לשיווק בקומת הגג- 1,516 מ"ר, ומרפסת גג בשטח של כ-450 מ"ר.

- הובא בחשבון מקדם דחיה בגין מושע ל-8 שנים בשיעור היוון של 6%.
- הובא בחשבון כי החלק היחסי של הדירה הנדונה ברכוש המשותף הינו 21/930 דהיינו החלק המיוחס לנכס הנדון הינו 2.26% משווי המגרש.

<u>נתוני שווי:</u>

הובאו בחשבון נתוני שווי בהחלטת הח"מ:

שווי מ"ר בנוי 18,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למגורים 8,400 ₪, מקדם שווי מסחר ממגורים 1.3.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה:

השבחה במסלול של "הריסה ובניה מחדש", ההשבחה בגין אישור תכנית ח/619 הינה:

מצב קודם:

שטח יח"ד במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
100	1	100
17.69	0.5	8.845
סה"כ שטח אקו'		108.845
שווי מ"ר בנוי		₪ 18,000
סה"כ שווי		₪ 1,959,210

מצב חדש:

מהות	מ"ר	מקדם	סה"כ
זכויות בניה בקומת הקרקע למסחר	1,060	1.3	1377.9
זכויות בניה למגורים 7 קומות עליונות	13,761	1.00	13,761
זכויות בניה למגורים בקומות הגג	3032	1	3031.7
מרפסת גג	450	0.25	112.5
סה"כ שטח אקו'			**18,283 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,400
סה"כ שווי כזמין			₪ 153,575,623
חלק יחסי ברכוש המשותף	2.26%	21/930	₪ 3,467,837
מקדם דחיה בהתחשב במושע		0.627	₪ 2,175,764
שווי שימוש ביניים 3%			₪ 386,888
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **2,562,652**

הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 2,400,000 ₪.

שווי משוקלל במצב חדש			
שווי משוקלל במצב חדש	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי יחסי של הדירה בזכויות בתכנית	₪ 2,562,652	0.7	₪ 1,793,856
שווי עפ"י עסקת המכר	₪ 2,400,000	0.3	₪ 720,000
ממוצע משוקלל			₪ **2,513,856**

השבחה:

שווי מצב חדש: ₪ 2,513,856

שווי מצב קודם: ₪ 1,959,210

השבחה: ₪ **554,646**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>השבחה לחיוב בגין עסקת המכר:</u>

זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 הינן זכויות "מעין מוקנות" וזאת מתוקף הוראות התכנית הקובעות, בין היתר כדלקמן:

מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו אם מצא משיקולים תיכנוניים, אדריכליים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורט בכתב הסיבות לפירוט.

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה. בתום 7 השנים התכנית בטלה, זכויות הבנייה בחלקות בהן לא מומשה התכנית, יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופה של 7 שנים בכל פעם.

לאור כך, הזכויות עפ"י התכנית הינן כאמור זכויות " מעין מוקנות".

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון פסק הדין בעניין "אליק רון" הדן במצב בו קיימות הוראות בתכנית מתאר מקומית המתנות הענקה של זכויות, ביהמ"ש הגיע למסקנה כי מועד ההשבחה שהינו מועד אירוע המס, הוא אישור בתכנית, ואולם מימוש הזכויות הוא "דו שלבי": בעת מכירה ובעת הוצאת היתר הבניה, בהן ייגבה היטל השבחה המבטא את עליית השווי שנוצרה בכל שלב.

לאור האמור לעיל, בשלב המכר, עליית השווי שנוצרה כתוצאה מאישור התכנית, כפי שנקבעה על ידי השמאי המכריע הח"מ (בהתאמה לשומת הוועדה) בשיעור של 30%. יתרת ההשבחה בשיעור של 70% תגבה בשלב הוצאת היתר הבניה.

בהתאם לאמור לעיל ההשבחה בשלב המכר בנכס הנדון הינה כדלקמן:

ההשבחה:	554,646 ₪
השבחה בשלב המכר בשיעור 30% :	166,394 ₪

<u>שמאי המבקשת:</u>

מפנה להחלטת הח"מ לתת חלקה 6 בבניין.

הובאו בחשבון ערכי השווי עפ"י החלטת הח"מ.

<u>זכויות בניה כולל תמ"א/38:</u>

בתאריך 08.01.2024 התקבלה החלטה בביהמ"ש לעניינים מנהליים תל אביב בתיק עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

לפיכך, יש לבחון את ההשבחה לפי החלטת בית המשפט.

בערר חל/ 8216/0819 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזר קטן מדלוק, ועדת הערר קיבלה את עמדת השמאי המכריע שמונה באותו תיק, לפיה יש להביא : בחשבון "במצב קודם" זכויות בנייה לפי תמ"א/38.

מפנה להחלטת ערר לעניין תכנית 9988 (תכנית רחביה) בירושלים, שם נקבע כי זכויות מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 הן "זכויות צפות" שאינן מטילות חיוב בהיטל השבחה בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון. עוד נקבע שם, כי אין לנטרל משווים האובייקטיבי של המקרקעין במצב קודם שווי שיש לייחס להשפעת תמ"א 38.

מפנה לסעיפים 27 ו-27א' בהוראות התמ"א. לשיטתו תמ"א/38 אינה דומה להליך הקלה, שכן בתמ"א ברירת המחדל היא אישור זכויות הבניה, אלא אם מצאה הוועדה המקומית שיקולים ספציפיים, מכח סעיף 22 לתמ"א שנוגעים לעניינים תכנוניים אדריכליים, נופיים, אך בנושאים של כושר נשיאה של תשתיות - לסרב לבקשה להיתר שמוגשת מכח תמ"א/38.

לעומת זאת, אישור ההליך התכנוני של הקלה, אינו דומה מבחינת רמת הוודאות שלו לאישור תכנית תמ"א/38, ולכן בעת חישוב ההשבחה בהליך של הקלה, כפי שהועלה בעניין לויתן, נכון לנטרל את השפעת הציפייה לאישורה של ההקלה .

במצב קודם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוחה של תמ"א/38 על תיקוניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש - תכנית ח/619:

התכנית קובעת שני מסלולים בדומה לתמ"א/38 על תיקוניה: הריסה ובנייה מחדש או חיזוק מבנה קיים.

החלקה בה ממוקם מושא השומה מוגדרת עפ"י התכנית במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה".

לשיטתו ששמאי המבקשת בנכס הנדון החלופה המיטבית היא ההוראות לחיזוק מבנים לפי סעיף 23 בתמ"א/38.

מקדם דחיה ומושע:

לעניין קביעת מרכיב הדחייה מפנה שמאי המבקשת לתכנית תא/3729א' בעיר תל אביב.

יש לקחת בחשבון את הקשיים אשר עלולים להרחיק את האפשרות לביצוע אם בכלל.

מפנה לדו"ח ההתחדשות העירונית בעיר תל אביב, לפיו לשיטתו למרות הוודאות והקונקרטיות של תכנית תא/3729א' כמות הבקשות שהוגשו לא עלתה וניתן לזהות סימני ירידה בין השנים 2017 - 2019 קרי מיד לאחר אישורה של התכנית.

ההסבר לעניין זה הינו כי מצד אחד יש ודאות וקונקרטיות של התוכנית אך מצד שני התוכנית הפחיתה בחלק ניכר מהמבנים זכויות בניה שניתנו על פי תמ"א/38. שכן, בעוד שעל פי תמ"א/38 ניתן היה להוסיף 2.5 קומות כעת על פי תא/3729א' ניתן להוסיף השלמת קומת חדרי היציאה לגג, קומה מעליה וקומה נוספת בנסיגה.

מפרט את הרכיבים המשפיעים על סיכויי המימוש ואומדן הדחיה לנכס בתכנית תא/3729א'.

לטענתו הדחיה הראויה לנכס בגין תכנית תא/3729א' הינה 15.6 שנים. תוצאה המגלמת בתוכה גם את המבנים אשר כבר קיבלו היתר בניה, ואלו אשר נמצאים בהליכי אישור, וגם הבניינים אשר חתמו על חוזה ביצוע לתמ"א ואשר נמצאים במו"מ לביצוע תמ"א. דחיה זו גם מגלמת בחובה בניינים אשר בהם המכשולים מעטים ונשארנו עם 30% למימוש בבניינים אשר בהם יש מכשולים שיש להתגבר עליהם ולכן רב הבניינים הסיכון והדחיה יגדל מ- 15.6 שנה.

הבניין הנדון:

בבניין ריבוי בעלויות, תתי חלקות, ונציגי הועד טוענים ביום הביקור בנכס שכל הדיירים מתנגדים לביצוע תמ"א 38, כולל 3 הבניינים.

נתון אשר גורם שאין ביצוע ומנטרל את הזרז שאמור להיות לדירות בקומות הגבוהות.

בנסיבות אלו יש להוסיף על הדחיה של 15.6 שנים כ-5 שנים נוספות והדחיה כולל הסיכון כ-21 שנים, בשיעור היוון של 6%, מקדם דחייה ומושע 0.29.

נוסף על האמור מציין שמאי המבקשת כי הסיבה לדחייה ארוכה הינה בעיקר כלכלית. שכן שווי למ"ר בנוי בתל-אביב הוא פי 3 ואף 4 משווי מ"ר בנוי בחולון, ועל אחת כמה וכמה בשכונת "נאות יהודית" אין אף פרויקט אפילו בתכנון.

ולכן מקדם הדחייה בשכונת "נאות יהודית" אמור להיות מעל 21 שנים בשיעור היוון של 6%.

עסקת המכר בנכס הנדון:

בדומה לתוכניות של התחדשות עירונית אחרות, לשוק המקרקעין לוקח זמן מסוים להפנים את מהות התכנית הוראותיה ומורכבותה.

תכנית ח/619 מסווגת באופן ספציפי ופרטני את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים שונים, המסומנים בנספח מתחמי התכנון, ולכל סוג מתחם זכויות בניה והוראות בהתאם למאפייניו למתחם אליו הוא שייך וזאת בדומה לתכנית רובע 4 בתל אביב.

זכויות הבניה ידועות וברורות וניתן להוציא היתרי בניה מכח התכנית וזאת ללא כל הליך נוסף.

לטענת שמאי המבקשת, אין סיכוי שבשכונת "נאות יהודית" יממשו התחדשות עירונית. בגלל סיבות כלכליות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הטענה לחוסר הוודאות הקיימת בתוכנית מתיישבת עם עצם הגבייה של 30% מהשבחה בלבד ולא גביה מלאה בדומה למקומות אחרים.

לפיכך, בקביעת שווי מצב חדש, הובא בחשבון מקדם שקלול 0.3 לעסקת המכר במושא השומה.

<u>תחשיב השבחה - בחלופה של תוספת לבניין הקיים:</u>

חישוב שטחים בתוספת לבניין:

קומה	שטח נטו קיים ללא חדרי מדרגות	תוספת במ"ר	סה"כ במ"ר
א	1,240	300	1,540
ב	1,240	300	1,540
ג	1,240	300	1,540
ד	1,240	300	1,540
ה		1,540	1,540
ו'-65% מקומה ה'		1,001	1,001
סה"כ	**4,960**	**3,741**	**8,701**

לסיכום - בבניין הנדון מתירה תכנית ח/619 - סגירת/השלמת הקומה החמישית והוספת קומה חלקית בשיעור 65% מהקומה שמתחתיה בכפוף לנסיגות.

בתחשיב של היטל השבחה בתוספת לבניין הנדון **אין היטל השבחה.**

<u>תחשיב השבחה – בחלופה של בנייה והריסה:</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח יח"ד במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
100	1	100
17.69	0.75	13
סה"כ שטח אקו'		113
שווי מ"ר בנוי		₪ 18,000
סה"כ שווי במעוגל		₪ 2,039,000

<u>שווי מצב חדש</u>

מהות	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
זכויות בניה בקומת הקרקע למסחר	1,060	1.3	1377.9
זכויות בניה למגורים 7 קומות עליונות	13,761	1.00	13,761
זכויות בניה למגורים בקומות הגג	3032	1	3031.7
מרפסת גג	450	0.25	112.5
סה"כ שטח אקו'			**18,283 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,400
סה"כ שווי כזמין			₪ 153,575,623
חלק יחסי ברכוש המשותף	2.26%	21/930	₪ 3,470,845
מקדם דחיה בהתחשב במושע 21 שנים		0.29	0.29
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **1,006,545**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי משוקלל במצב חדש			
שווי משוקלל במצב חדש	שווי מתקבל	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי יחסי של הדירה בזכויות בתכנית	₪ 1,006,545	0.7	₪ 704,581
שווי עפ"י עסקת המכר	₪ 2,400,000	0.3	₪ 720,000
ממוצע משוקלל			₪ **1,424,581**

התכנית אינה משביחה.

הערה בשומת המבקשת: אין שום התחדשות עירונית בשכונת "נאות יהודית" בחולון, ואין סיכוי שזה יקרה ב-30 שנים שלפנינו.

<u>תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשת:</u>

תכנית ח/619 הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, לענין מתחמים לפינוי בינוי, והוראות לחיזוק מבנים, בהתאם להוראת סעיף 23 לתמ"א/ 38 "תכנית מתאר ארצית לחזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה".

לאחר סקירת הפסיקה הרלוונטית עו"ד יוליס מגיעה למסקנה כי מועד התגבשות אירוע המס המאפשר לגבות היטל השבחה בעת העברת זכויות במקרקעין תלוי במאפייניה של כל תכנית, בהוראותיה, במידת הקונקרטיות לגבי מתחמים מסוימים שבתחומה, בהיקף שיקול הדעת הנתון לוועדה המקומית במסגרת הדיון בבקשה להיתר ובחובת פרסום הבקשה להיתר בדומה להקלה.

אין מחלוקת כי הזכויות בתכנית ח/619 אינן זכויות מוקנות וזאת, בין היתר, להוראות סעיף 6.3 המקנות לוועדה המקומית שיקול דעת לאישור בקשות להיתר בניה מכוחה.

יחד עם זאת, מאחר שאישור הבקשה להיתר הבניה לא טעון פרסום, אלא במקרים חריגים, בהתאם לחוות דעת יולס חלה הלכת אליק רון שכן מדובר ב"תכנית לפי סעיף 23 שהיתרי הבניה מכוחה מותנים בשיקול דעת הועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) - אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם תחול ההלכה בענין אליק רון.

תכנית ח/619 מסווגת באופן ספציפי ופרטני את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים שונים, המסומנים בנספח מתחמי התכנון, כאשר לכל סוג מתחם זכויות בניה והוראות בהתאם למאפייניו למתחם אליו הוא שייך וזאת בדומה לתכנית רובע 4 בתל אביב. זכויות הבניה ידועות וברורות וניתן להוציא היתרי בניה מכח התכנית וזאת ללא כל הליך נוסף.

לטענה לחוסר הוודאות הקיימת בתכנית, טענה זו מתיישבת עם עצם הגבייה של 30% מהיטל ההשבחה בלבד ולא גביה מלאה בדומה למקומות אחרים.

שומת הוועדה מיישמת במלואה את הילכת "אליק רון". לפיכך, חבות בהיטל השבחה בשלב המכר נקבעה בשיעור של 30% בלבד ולא בשיעור של 100% בהיטל השבחה.

גביית 30% בשלב המכר הינה על הצד המקל. הנוסחים המופיעים בח/619 בגין "הגמישות שיש לוועדה המקומית" הם מוגבלים ביותר.

בתכנית "רחביה" בירושלים נקבע כי "תוספת הקומות ומיצוי זכויות הבנייה נתונים לשיקול הוועדה המקומית", ניסוח המעביר את מרבית הוודאות להליך אישור הוועדה המקומית. וזאת, בשונה מתוכנית ח/619 אשר משאירה "אפשרות" למוסד התכנון לסרב להיתר או להגבילו (סעיף 6.3.2): "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד התכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו".

מעבר לכך, כיוון שהתכנית מתייחסת לכל מגרש ומגרש באופן פרטני וכי ידוע לכולנו שחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים. הסיכוי שתתייחס בצורה שונה למגרשים בעלי מאפיינים דומים (אותם כבר הגדירה בתוכנית) הם לא סבירים כלל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אף מדברי ההסבר לתכנית ניתן לראות כי עיריית חולון יזמה תוכנית זו במטרה לעודד התחדשות עירונית במרקם הוותיק בעיר, וכי "מימוש התוכנית יביא להגדלה משמעותית של תושבי העיר" מה שמצביע על כוונת העיריה להוצאת היתרי בניה בהיקף נרחב ובאופן נמרץ. זאת בשונה, מתוכנית "רחביה" בירושלים בה כוונת הועדה שהמימוש יעשה באחוזים מעטים ומטרתה להתוות מדיניות לטווח הארוך ולכן בכתב הערר הוחלט כי הזכויות מכוח תוכנית זו יחשבו "זכויות צפות".

מעבר לכך, תוקף התוכנית הינו ל- 7 שנים בלבד. אנו יודעים כי במדינת ישראל הליכי התכנון והבניה הינם הליכים ארוכי טווח ולוקחים שנים רבות. מכאן ומדברי ההסבר של התוכנית בגין קליטה רבה של תושבים אנו למדים שעיריית חולון הכינה את התוכנית במטרה להוציא כמות היתרים משמעותית במהירות. מטרת קביעת תוקף התכנית ל- 7 שנים הינה כדי "לעורר" את היזמים לפעול במרץ לבניה והתחדשות העיר. לכן, כל טענה בדבר אפשרויות להגביל ניצול זכויות או לבטל זכויות היא איננה סבירה.

תכנית ח/619 מסווגת כל מגרש לאחד מ-8 טיפוסים כך שלכל מגרש יש סל זכויות ספציפי. מה שמצביע על כך שהתוכנית קונקרטית וספציפית.

בשונה מתמ"א 38, התוכנית הנדונה חלה רק בעיר חולון ומסווגת כל מגרש ומגרש לפי אחד מהטיפוסים המוגדרים בתוכנית ולכל מגרש ומגרש מוקנה סל זכויות מוגדר שאינו כפוף לשיקול הדעת של הרשות, אלא במקרים מאוד מסוימים המפורטים בתכנית וזאת לאור העובדה כי לרשות יש חובה על שמירת "אינטרסים" ציבוריים של כל בעלי הזכויות בעיר, ולכן כאשר קיים חשש לפגיעה, עליה לחוות דעתה באופן אובייקטיבי.

מפנה לחוות דעת מהנדס העיר לעניין היותה של תכנית ח/619 תכנית בה הזכויות הינן זכויות מעין מוקנות. חוות דעת זו מתייחסת למידת הקונקרטיות של התכנית, מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית, התייחסות לתוקף התכנית והתייחסות לסעיף כושר הנשיאה העירוני.

<u>תמ"א/38 כמצב תכנוני קודם:</u>

השאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם מצויה במחלוקת בהחלטות ועדות הערר ובפסיקת בתי המשפט המחוזיים.

1. לאחרונה התקבל פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב- יפו, בו קבע בית המשפט כי ניתן להביא בחשבון את תמ"א 38 בחישוב השווי במצב הקודם.
2. הוועדה המקומית סבורה, כי הלכת לויתן שגויה, הן בקביעה העקרונית לענין תמ"א 38 והן בקביעה, כי אין זיקה תכנונית בין תכנית רובע 3 לתמ"א 38.
3. יחד עם זאת, כפי שנראה להלן, גם על בסיס התבחינים שנקבעו בהלכת לויתן אין להביא בחשבון את תמ"א 38 בחישוב השווי במצב התכנוני הקודם.

מפנה להחלטות וועדות ערר לעניין תמ"א/38 במצב קודם בהתייחס להלכת לויתן.

לטענת שמאית המשיבה, מאחר שקיימת זיקה הדוקה בין תמ"א/38 לבין תכנית ח/619 הרי שבהתאם לתבחינים שנקבעו בהלכת לויתן, ובהתאם לעמ"נ 6933-04-14 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, יש לנטרל את תמ"א 38 מהמצב התכנוני הקודם.

<u>דוגמא להוראות בתכנית ח/619 מלמדות על זיקה הדוקה בין התכניות:</u>

בסעיף 1.6 נקבע, כי "תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו ערוכה מתוקף סעיף 23 לתמא/ 38".

בסעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית נקבע:

בס"ק 1 נקבע, כי התכנית קובעת הוראות לתחולת התכנית גם לאחר פקיעת תמ"א 38.

בס"ק 4 נקבע התכנית קובעת הוראות הכוללות "התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודים של העיר חולון".

בסעיף 4.1.2 א'. צוין, כי המדובר בתכנית בהתאם להוראות סעיפים 64ב' לחוק התכנון והבניה וסעיף 23 לתמ"א 38.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בס"ק 4.1.2 א' (1) צוין, כי "התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, ... ונקבע בכתב על ידי מהנדס כי לא נבנו בהתאם לתקן 413...".

כלומר, התכנית עוסקת בחיזוק מבנים, למעט מספר חריגים המפורטים בס"ק 3.

בהמשך בס"ק 4.1.2. א' (5) נקבע כי "על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 38/ 3א גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14א שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א 38 – נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה".

בס"ק 4.1.2 א' (6) נקבע כי "זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן".

<u>לסיכום:</u>

לאור הפסיקות המצוינות לעיל, לרבות הלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01) הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובנין בע"מ, נקבע כי ציפיות הנובעות מהתכנית עצמה ומההליך התכנוני של התכנית יש לנטרל בקביעת השווי במצב קודם, מאחר וההליך התכנוני והתכנית הם אלו שגרמו את "העושר" לבעל הזכויות, ולכן יש למסות בגין זכויות אלו, באופן מלא.

<u>הליכי התכנון של תכנית ח/619:</u>

24.02.2020 - פרסום לפי סעיף 78

31/08/2021 - הופקדה לראשונה

14/01/2023 - אושרה.

בהוראות התכנית, כפי שעולה מניסוח התכנית (סע' 6.1, סע' 2.2, סע' 4.1.2.א, 4.1.2.א (1),(5),(6) התכנית קובעת כי הינה תכנית הכפופה להוראות תמ"א 38 והוראותיה ימשיכו לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38. קרי, קיים קשר סיבתי מובהק בין תמ"א 38 ותכנית ח/619, ולכן בעניינינו לא ניתן להחיל את פס"ד לויתן.

<u>מועד סיום תוקפה של תמ"א 38 .</u>

עובר למועד הקובע של אישור תכנית ח/619 - ביום 22/04/2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה לסיים את תמ"א 38 עד ליום 01/10/2023.

דהיינו תוקף תמ"א 38 במועד הקובע של תוכנית ח/619 (שנת 14/01/2023) הינו 01/10/2023 קרי תקופה של כ- 9 חודשים לאחר המועד הקובע. לכן, במועד הקובע קיים סיכון ודאי שתוקף התכנית יפקע לפני הגשת בקשה לפי תמ"א 38, ויש להביא מרכיב סיכון זה בחשבון.

<u>הליכי אישור הבניה במסלול תמ"א 38</u>

בהתייחס להוצאת היתר מכח תמ"א 38 הרי שלפי סעיף 27 לתמ"א 38 הוצאת ההיתר מותנית בפרסום להתנגדויות לפי סעיף 149, כאשר המשמעות הינה אפשרות של מתנגדים להגשת התנגדויות ולהגשת ערר לועדת ערר רישוי על ההחלטה בהתנגדויות ועתירה על ההחלטה בערר. הליכים אלה עשויים להתנהל במשך שנים והם מעכבים לפי הדין את קבלת ההיתר שכן לפי סעיף 152(ב) לחוק התכנון והבניה לפיו לא ינתן היתר עד החלטת ועדת הערר בערר רישוי.

בהיתר מכח תוכנית ח/619 התואם תוכנית ללא אפשרות להגשת התנגדויות (למעט מקרים מיוחדים הקבועים בתוכנית) וללא אפשרות להגשת ערר על ההחלטה בהתנגדויות ומשכך מדובר במסלול פשוט ומהיר יותר באופן משמעותי. בנוסף בקשה להיתר מכח התכנית התואמת את התוכנית (ללא הקלות וכד'), יכולה להיות מוגשת לרשות רישוי שם מסלול ההיתר הינו מסלול מהיר יותר לפי החוק בעוד היתר מתמ"א 38 מוגש במסלול רגיל לועדת המשנה.

לפיכך, יש להשוות בין שני המצבים לענין ההליכים הנדרשים לניצול הזכויות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

קיצור הליכי התקשרות

בחלופה של ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 אין וודאות בקשר לזכויות, שכן זכויות אלו אינן מוקנות כלל וישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) ותלוי בשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית, וזאת בהשוואה לתכנית ח/619 המהווה תכנית קונקרטית, מגדירה את הזכויות מכוחה ומאפשרת מימוש בניה בהתאם להוראותיה. יזם שמנהל מו"מ עם בעלי הדירות בבנין יקל עליו להתקשר עם בעלי הדירות ולאגדן, בהתאם להוראות תכנית ח/619, שהינן זכויות מובטחות במו"מ.

מרכיב הדחייה:

שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם דחיה ומושע של 21 שנים.

היקף הסל הזכויות הינו 645% .תכנית ח/619 מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד רחובות ראשיים עם חזית פעילה וקובעת סל זכויות הנדיב ביותר של 645% אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע, המסתכמים ב- 17,852 מ"ר שטח פלדלת לשיווק, כאשר השטח הבנוי נטו הינו 4,961 מ"ר. כלומר פי 3.6 מהבינוי הקיים.

התחדשות עירונית חולון:

אנו חיים בצילה של מלחמת חרבות ברזל למעלה משנה. קביעת השמאי כי אין סיכוי שתקודם התחדשות עירונית בשכונה הנדונה ב, שגויה ואינה נכונה.

חלופה א' - תחשיב היטל השבחה בחלופה של תוספת בניה בהתחשב במצב קודם בתמ"א 38:

בהכרעת השמאי המכריע החי"מ (התואמת לעמדת שמאית הועדה) נקבע כי החלופה המיטבית הינה הריסה ובניה מחדש. לכן התחשיב של אומדן היטל השבחה בחלופה של תוספת בניה אינו רלוונטי.

חלופה ב' - תחשיב היטל השבחה בחלופה של הריסה ובניה מחדש:

שמאי המבקשת מציג תחשיב לפיו תוספת זכויות המיוחסות לנכס הנדון שהינו בסך של 412.8376 מ"ר ושווין 3,467,836 ₪ - פוגעות בנכס.

יש לקבוע את תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת השמאי המכריע החי"מ כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, לרבות מקדם דחיה ל-8 שנים ולא ל-21 שנים!

שווי שימוש ביניים:

לעמדת הוועדה יש להביא בחשבון שווי שימוש ביניים במצב חדש. שווי הדירה במצב חדש מושפע גם מרכיב המהווה חלק ממצב קודם ואין להתעלם מרכיב זה במצב החדש: כל מי שירכוש את הדירה יביא בחשבון בקביעת התמורה שהוא יכול לעשות שימוש בדירה בתקופת הדחיה. גורם הדחיה הוא גורם פוגע בשווי אך יש להביא בחשבון את השפעתו לנוכח האפשרות להמשיך לעשות שימוש בדירה ולכן גם גורם זה חייב לבוא לידי ביטוי.

אחרת - אי הכללת שווי שימוש ביניים במצב חדש לא יבטא נכונה את שווי השוק של הדירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

מושא השומה במקרה הנדון מהווה דירה בקומה השניה בבניין מגורים בן 3 אגפים, 4 קומות ו-4 דירות בקומה, סה"כ 48 יח"ד.

תמ"א/38 במצב קודם:

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוחה של תמ"א/38, ראה עמדת שמאי המבקשת.

לטענת שמאית המשיבה, אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוחה של תמ"א/38 כחלק משווי הזכויות במצב קודם.

בשומות מכריעות בתחום הרובעים קבעתי כי זכויות בניה מכוחה של תמ"א/38 הינם חלק משווי המצב הקודם ולזאת לאור הוראות ומסמכי המדיניות של עיריית תל אביב, והעובדה כי קודם לכניסתם לתוקף של תכניות הרובעים, הונפקו היתרי בניה לתוספת בנייה לבניינים קיימים עפ"י הוראות התמ"א בהתייחס לתכניות הרובעים המופקדות.

דעתי ככלל אינה שונה גם במקרה הנדון. אני סבור כי מחירי דירות וותיקות מגלמים בין היתר גם אפשרות/ציפיות להרחבות ו/או אפשרות לפרויקט תמ"א/38, כפי שיוצג להלן.

במקרה הנדון, בדומה לאופן בחינת ההשבחה בשומות הצדדים, תיבחן ההשבחה בהתייחס לשווי מושא השומה במצב קודם כבנוי, אל מול שווי הנכס/שווי זכויות הבניה מכוחה של תכנית ח/619 במצב חדש.

תכנית ח/619:

התכנית קובעת את מושא השומה באזור "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" וזכויות בניה בשני מסלולים. מסלול ראשון הינו כפרויקט של תוספת בניה על הקיים (תוספת קומה וקומה חלקית) ומסלול שני כפרויקט הריסה ובניה מחדש.

בהמשך לאמור לעניין הכללת זכויות הבניה מכוחה של תמ"א/38 במצב קודם, אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקשת כי תכנית ח/619 אינה משביחה במקרה של תוספת זכויות בניה על הקיים, שכן תוספת הזכויות אינה עולה על תוספת הזכויות מכוחה של תמ"א/38 המגולמים בשווי.

להלן התייחסותי לבחינת השבחה במסלול של הריסה ובניה מחדש מכוחה של תכנית ח/619.

מצב קודם:

בשומת המשיבה שווי מצב קודם כבנוי 1,959,210 ₪, בהתבסס על החלטת הח"מ לתת חלקה 6 בבניין הנדון.

בשומת המבקשת שווי מצב קודם 2,039,000 ₪, בהתבסס על החלטת הח"מ לתת חלקה 6 בבניין הנדון.

להלן נתוני עסקאות[1] בדירות מגורים חדשות במחצית הראשונה בשנת 2022 בסמוך למושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח מ"ר	למ"ר ₪
006019-0380-041-00	31/01/2022	1,870,000	2021	94	19,894
006019-0380-053-00	06/03/2022	2,100,000	2021	93	22,581
006019-0380-054-00	06/03/2022	2,000,000	2021	94	21,277
006019-0380-055-00	06/03/2022	2,100,000	2021	81	25,926
006019-0380-034-00	06/03/2022	1,765,000	2021	94	18,777
006019-0380-035-00	06/03/2022	1,780,000	2021	94	18,936
006019-0380-036-00	06/03/2022	1,695,000	2021	89	19,045
006019-0380-037-00	06/03/2022	1,695,000	2021	89	19,045
006019-0380-038-00	06/03/2022	1,730,000	2021	91	19,011
006019-0380-039-00	06/03/2022	1,770,000	2021	94	18,830

[1] נתוני העסקאות הובאו בחשבון בהחלטת הח"מ בתיק מינוי 2063-2023, לתת חלקה 6 בבניין מושא השומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח מ"ר	למ"ר ₪
006019-0380-042-00	06/03/2022	1,795,000	2021	94	19,096
006019-0380-043-00	06/03/2022	1,825,000	2021	94	19,415
006019-0380-047-00	06/03/2022	1,750,000	2021	94	18,617
006019-0380-049-00	06/03/2022	2,800,000	2021	93	30,108
006019-0380-050-00	06/03/2022	2,800,000	2021	93	30,108
006019-0380-046-00	06/03/2022	1,700,000	2022	91	18,681
006019-0380-040-00	07/04/2022	1,900,000	2021	94	20,213
006019-0380-044-00	13/04/2022	1,900,000	2021	89	21,348

שווי מ"ר בנוי בממוצע 21,236 ₪ לדירה חדשה בשטח פלדלת ממוצע של 92 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי 22,300 ₪ בהתאמה למועד הקובע 14.01.2023 (מקדם 5%).

שווי מ"ר בנוי לדירות וותיקות לפי מקדם 0.8 במעוגל כ-18,000 ₪.

<u>הדירה מושא השומה:</u>

שטח הדירה מושא השומה 118 מ"ר (שטח פלדלת).

שטח עיקרי לחישוב: 100 מ"ר

שטח שולי: 18 מ"ר * 0.75 מקדם שוליות = 13.5 מ"ר אקו'

סה"כ שטח אקו': 113.5 מ"ר

שווי מ"ר בנוי: 18,000 ₪

שווי הדירה: 2,043,000 ₪

<u>להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים וותיקות בסביבת מושא השומה:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה ב- ₪	למ"ר ב- ₪
006019-0100-003-00	16/01/2022	1950	96	1,875,000	19,531
006019-0271-001-00	09/02/2022	1960	96	2,300,000	23,958
006019-0374-010-00	22/02/2022	1970	75	1,710,000	22,800
006019-0106-001-00	16/03/2022	1950	90	1,807,223	20,080
006019-0370-001-00	10/07/2022	1970	89	2,100,000	23,596
006019-0384-024-00	11/07/2022	1970	92	2,000,000	21,739
006019-0271-004-00	07/11/2022	1970	107	2,320,000	21,682

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ-22,000 ₪ לדירה בשטח ממוצע מדווח של 92 מ"ר.

יודגש כי נתוני המכירה הינם דירות מגורים וותיקות המגלמות בין היתר גם אפשרות/ציפיות להרחבות ו/או אפשרות לפרויקט תמ"א/38.

אציין, כי בנתוני מס שבח לעניין שטח דירות וותיקות בנויות קיים אי דיוק, שכן שטח הדירה המדווח לפעמים אינו כולל שטח מרפסות המהוות חלק משטח הדירות, ובפעמים אחרות השטח הרשום הינו שטח ארנונה או שטח ממסמכי הבית המשותף, וזאת בשומה משטח בדירות מגורים חדשות.

אני סבור, כי במקרה זה, יהיה זה נכון לשמור על מכנה משותף לעניין שטח הדירה כעסקאות ההשוואה לשטח מרישומי מס שבח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, בהתחשב במאפייני הדירה בקומה השניה בבניין, אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר בנוי 22,000 ₪ לשטח רשום של 94.81 מ"ר עפ"י נסח רישום.

שווי מצב קודם: 94.8 מ"ר * 22,000 ₪ = **2,085,600** ₪

<u>שומה מכרעת תת חלקה 6 בבניין מושא השומה:</u>

בהחלטתי מיום 13.02.2024, תיק מינוי 2023-2063, לתת חלקה 6, דירה בקומה השניה בבניין מושא השומה, הובא בחשבון שווי דירה בשטח פלדלת של 119 מ"ר, בסך של 2,100,000 ₪.

<u>סיכום:</u>

שווי מצב קודם לדירת מושא השומה בשטח של 118 מ"ר פלדלת כ- **2,080,000** ₪, שווי המגלם בין היתר גם אפשרות/ציפיות להרחבות ו/או אפשרות לפרויקט תמ"א/38 כתוספת בניה לקיים[2].

<u>מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה שווי זכויות הבניה לדירה מושא השומה מתכנית ח/619 במצב חדש 2,562,652 ₪, שווי מצב חדש משוקלל בהתחשב בעסקת המכר בסך 2,400,000 ₪ ללא התאמה לזמן - 2,513,856 ₪.

בשומת המבקשת שווי זכויות הבניה לדירה מושא השומה מתכנית ח/619 במצב חדש 1,006,545 ₪, שווי מצב חדש משוקלל בהתחשב בעסקת המכר בסך 2,400,000 ₪ ללא התאמה לזמן - 1,424,581 ₪.

אני סבור כי הפרש המחירים (כ-60%) בקביעת שווי המצב החדש בשומת המבקשת אינו סביר.

<u>שיטת חישוב המצב החדש:</u>

<u>לצורך חישוב המצב החדש בעת חישוב היטל השבחה לדירה, קיימות שתי שיטות תחשיב.</u>

א) שווי הנכס לפי "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט וחישוב החלק היחסי של הדירה בזכויות.

שיטה זו מקובלת בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות, והבולטת ביניהן. בשיטה זו נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה)

ב) שווי בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. שיטה זו מקובלת מאוד בפסיקה ונחשבת כ"אם השיטות".

בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 בעניין "כספי"[3] (מאוחר להחלטתי לתת חלקה 6 בבניין הנדון) נקבע, כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

להלן ציטוט מההחלטה:

> ***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."***

[2] בבדיקתי לא קיימת היתכנות או יתרון כלכלי לפרויקט במסלול של הריסה ובניה מחדש מכוחה של תמ"א/38 אלו מול תוספת לקיים.
[3] 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

שווי במצב חדש:

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי: מקדם 0.3

השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס: מקדם 0.7 (בתחשב בהתאמה לזמן)

שווי מצב חדש בחלופה של עסקת המכר בנכס מושא השומה:

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 22.08.2024 תמורת 2,400,000 ₪.

בהתאמה לזמן למועד הקובע בתאריך 14.01.2023, אביא בחשבון שווי בסך של **2,162,162** ₪ (הפחתה במקדם 1.11 משווי המכירה).

שווי עפ"י הוראות תכנית ח/619 במסלול הריסה ובניה מחדש:

התכנית קובעת את מושא השומה באזור "רחובות ראשיים עם חזית פעילה".

הצדדים אינם חלוקים לנתוני השווי כפי שהובאו בהחלטתי לתת חלקה 6 בבניין מושא השומה, להלן עסקאות בדירות מגורים בגו"ח 6019/380, רחוב מעלות 4-2 עם חזית דרומית לשד' ירושלים בדומה למושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח מ"ר	למ"ר ₪
006019-0380-056-00	27/10/2021	1,200,000	2021	97	12,371
006019-0380-048-00	03/12/2021	1,765,000	2021	94	18,777
006019-0380-051-00	25/11/2021	2,290,000	2021	94	24,362
006019-0380-033-00	28/12/2021	1,840,000	2021	91	20,220
006019-0380-041-00	31/01/2022	1,870,000	2021	94	19,894
006019-0380-053-00	06/03/2022	2,100,000	2021	93	22,581
006019-0380-054-00	06/03/2022	2,000,000	2021	94	21,277
006019-0380-055-00	06/03/2022	2,100,000	2021	81	25,926
006019-0380-034-00	06/03/2022	1,765,000	2021	94	18,777
006019-0380-035-00	06/03/2022	1,780,000	2021	94	18,936
006019-0380-036-00	06/03/2022	1,695,000	2021	89	19,045
006019-0380-037-00	06/03/2022	1,695,000	2021	89	19,045
006019-0380-038-00	06/03/2022	1,730,000	2021	91	19,011
006019-0380-039-00	06/03/2022	1,770,000	2021	94	18,830
006019-0380-042-00	06/03/2022	1,795,000	2021	94	19,096
006019-0380-043-00	06/03/2022	1,825,000	2021	94	19,415
006019-0380-047-00	06/03/2022	1,750,000	2021	94	18,617
006019-0380-049-00	06/03/2022	2,800,000	2021	93	30,108
006019-0380-050-00	06/03/2022	2,800,000	2021	93	30,108
006019-0380-046-00	06/03/2022	1,700,000	2022	91	18,681
006019-0380-040-00	07/04/2022	1,900,000	2021	94	20,213
006019-0380-044-00	13/04/2022	1,900,000	2021	89	21,348

שווי מ"ר בנוי בממוצע 20,756 ₪.

שווי מ"ר מבונה בממוצע בגישת החילוץ כ- 8,000 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה כתוספת לקיים מגלם מרפסות ושטחי שירות (ללא קומת מרתף) ועלויות עקיפות כ-6,760 ₪.

בהתאמה למועד הקובע לתכנית ח/619, שווי מ"ר מבונה למגורים **8,400** ₪, מקדם יחס מסחר למגורים כ- 1.3 בהתבסס על נתוני שווי שהוצגו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטחי הבניה:

הצדדים אינם חלוקים לשטחי הבניה השווי כפי שהובאו בהחלטתי לתת חלקה 6 בבניין מושא השומה, להלן:

שטח למסחר בקומת קרקע:	1,060 מ"ר
שטח בניה למגורים בקומות 1-7:	13,761 מ"ר
שטח בניה בקומת גג:	3,032 מ"ר
מרפסת גג:	450 מ"ר

דחיה:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים בהתאם להחלטת הח"מ לתת חלקה 6 בבניין הנדון. מציינת כי הובא בחשבון כי הזכויות מעין מוקנות, לפיכך ובהתאם לפסיקת בית המשפט העליון פסק הדין בעניין "אליק רון", הובא בחשבון כי בשלב המכר עליית השווי שנוצרה כתוצאה מאישורה התכנית הינה בשיעור של 30%, וכי יתרת ההשבחה בשיעור של 70% תגבה בשלב הוצאת היתר הבניה.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 21 שנים. מציין כי להערכתו אין סיכוי שבשכונת "נאות יהודית" יממשו התחדשות עירונית, בגלל סיבות כלכליות. אציין כי מרכיב זה (מקדם דחיה בשיעור של 0.29) בשומת המבקשת מפחית 71% משווי זכויות הבניה בתכנית ח/619, ומאיין את ההשבחה מכוחה.

אקדים ואומר כי ברחוב מרבד הקסמים 4,6,8, גו"ח 6019/371, אישרה הוועדה המקומית בקשה להיתר בניה בתאריך 29.03.2022, תוספת קומות ושטחים בפרויקט במסלול תוספת לקיים מתוקף תמ"א 38. יודגש כי הבקשה להיתר הוגשה בתאריך 31.01.2016 ותכנית ח/619 פורסמה לפי סעיף 78 בתאריך 24.02.2020 ואושרה למתן תוף ב- 14.01.2023. כלומר כי במועד הגשת תכנית הבקשה להיתר תכנית ח/619 לא הייתה רלוונטית כלל, ויתכן כי בנסיבות אחרות ביה מתקיים פרויקט במסלול הריסה ובניה מחדש.

לפיכך איני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת כי לא קיים סיכוי לפרויקט התחדשות עירונית בסביבת מושא השומה.

במקרה הנדון תכנית ח/619 מסווגת את מושא השומה ברחוב ראשי עם חזית פעילה, עם היקף זכויות בניה נרחב ומשמעותי (645%) המהווה תמריץ לביצוע פרויקט.

אני סבור כי ההשוואה בין תכנית הרובעים בעיר תל אביב לתכנית ח/619 אינה רלוונטית במקרה הנדון, וזאת לאור ההבדל בזכויות הבניה והוראות התכניות לאפשרות למימוש, ערכי השווי ומאפייני הבינוי והאפשרויות בכל אחת מהתכניות. עוד לעניין זה אציין כי בתחום תכנית רובע 4 (החלק הצפון מזרחי של "הצפון החדש" בעיר תל אביב) הוגשו מספר לא מבוטל של בקשות לפרויקטים במסלול של הריסה ובניה מחדש, וכי הפרויקטים לא מעטים הסתיימו ואחרים נמצאים בשלבי הקמה.

הסבר לכך הינו כי לשוק המקרקעין לוקח משך זמן ל"עיכול" והפנמה של הוראות תכניות חדשות ובנוסף, גם למערכות התכנון העירוניות לוקח זמן לאישור תכניות הגשה לפרויקטים של הריסה ובניה מחדש.

לאור האמור לעיל, בדומה להחלטתי לתת חלקה 6 בבניין, אביא בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים בריבית 6%, מקדם 0.627.

בהוראות התכנית נקבע כי תוקף התכנית ל-7 שנים, כמו כן נרשם כי הועדה המחוזית תדון ותשקול להאריך את תוקפה ל-7 שנים נוספות בכל פעם.

בהתאם לעמדת המשיבה, אביא בחשבון כי בשלב המכר תיגבה השבחה בשיעור של 30% ויתרת ההשבחה בשיעור של 70% תגבה בשלב הוצאת היתר הבניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון של דמי שכירות לתקופת הדחיה. בשומת המבקשת לא הובא בחשבון שימוש ביניים.

לעניין זה אפנה (כך גם הבאתי בחשבון בהחלטתי לתת חלקה 6 בבניין הנדון) לפסק הדין בעניין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.

....דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

21. "לדעתי - וכך סברה גם ועדת הערר - כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר - דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

.....אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סוניה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

בית המשפט שמאמץ את הקביעה וההבנה התכנונית של ועדת הערר מצטט מההחלטה בערר כדלקמן:

"המשיבה הגישה ערר על השומה המכרעת.

בהחלטה מיום 11.11.2021 ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה בנושא החיוב הנוסף בגין "שימוש הביניים". כך נימקה ועדת הערר את החלטתה בסוגיה זו:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

"... אף לפי תשובת המשיבה** [הוועדה המקומית] **אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס...

...

... הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה."

(מתוך סעיף 22 להחלטה)"

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל **לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים** בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש.

<u>חלק יחסי:</u>

אין מחלוקת לחלק יחסי של הבעלים בזכויות הבניה עפ"י חלקו ברכוש המשותף, 21/930 חלקים.

בקביעת שווי מצב חדש, אביא בחשבון מקדם שקלול 0.3 לשווי הזכויות לדירת מושא השומה בהתאם להוראות התכנית:

מהות	מ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר
זכויות בניה בקומת הקרקע למסחר	1,060	1.30	1,377.9
זכויות בניה למגורים 7 קומות עליונות	13,761	1.00	13,761
זכויות בניה למגורים בקומות הגג	3,032	1	3,031.7
מרפסת גג	450	0.25	112.5
סה"כ שטח אקו'			**18,283**
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,400
סה"כ שווי כזמין			₪ 153,575,623
חלק יחסי ברכוש המשותף 21/930		2.26%	₪ 3,632,972
מקדם דחיה בהתחשב במושע 8 שנים, ריבית 6%			0.627
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **2,279,371**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום שווי השומה במצב חדש:</u>

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי: מקדם 0.3

השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס: מקדם 0.7 (בתחשב בהתאמה לזמן)

<u>תחשיב:</u>

שווי מושא השומה בגישה הכלכלית ללא שימוש ביניים (2,279,371 ₪ * 0.3): 683,811 ₪

שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר (2,162,162 ₪ * 0.7): 1,513,514 ₪

מצב חדש משוקלל במעוגל: 2,197,325 ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש: 2,197,000 ₪

שווי מצב קודם: 2,080,000 ₪

השבחה בשלמות: 117,000 ₪

השבחה בשלב המכר 30%: **35,100** ₪ (117,000 ₪ * 30%)

היטל השבח בשלב המכר: **17,550** ₪

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 מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, 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.

ההערכה בוצעה 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".

12.2. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב מרבד הקסמים 10, בעיר חולון.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית ח/619, ראה פרק 4 כמפורט.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של עסקת מכר מיום 22.08.2024.

12.5. הבאתי בחשבון נתוני הדירה מושא השומה, מיקומה בבניין ומאפייני הסביבה.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבה התכנוני של הדירה בבניין במצב קודם ובמצב חדש בתכנית ח/619.

12.7. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

12.8. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.9. הבאתי בחשבון החלטתי בתיק מינוי 2063-2023, תת חלקה 6, בחלקת מושא השומה.

12.10. בחישוב השבחה לתכנית ח/619 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים רלוונטיות בסביבת מושא השומה ממערכת מידע נדל"ן בהתאמות נדרשות.

12.11. הבאתי בחשבון כי ההשבחה בשלב המכר בהתאם לדרישת המשיבה הוא 30% מההשבחה הכוללת, וזאת בהתאם לעקרון מימוש זכויות דו שלבי שקבע בית המשפט העליון בפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי סך ההשבחה בעת מימוש במכר ובהתאם לדרישת המשיבה יהיה בשיעור 30% מהשבחה הכוללת שחושבה לעיל:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
ח/619	14.01.2023	₪ 35,100	₪ 17,550

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע