תאריך : **08.07.2026**
מס' בקשה/מינוי : **938-2026**
מספרנו : **9128**

לכבוד

מר צדוק באסא
דוא"ל:
באמצעות עו"ד מורן אטיאס שמאית מקרקעין
דוא"ל: moranatias.r.e@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
דוא"ל: guyg@holon.muni.il
באמצעות עו"ד אורי כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: uric9@walla.com
(להלן: "**המשיבה**")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 7176, חלקות: 75–73, תת חלקה: 18

רחוב ההסתדרות 26 פינת לאון בלום 48, שכונת "קרית עבודה" חולון

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 938-2026 מיום 10.05.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: אישור תכנית ח/619 [תכנית מס' 505-0464347].

גורם המימוש: בדרך של מכר, הסכם מכר נכרת ביום 04.01.2026.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 07.07.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך ביום 12.06.2026 ע"י החת"מ[1].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ההסתדרות 26 פינת רחוב לאון בלום 48, שכונת "קרית עבודה", חולון.
גוש	:	7176.
חלקות	:	73-75.
תת חלקה	:	18.
שטח חלקות רשום	:	1,664 מ"ר[2].
שטח תת חלקה רשום	:	48 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	1/18.
מהות הנכס	:	דירה בקומה שלישית בבניין בן 3 קומות שכולל 3 כניסות ו-18 יח"ד. הנכס מושא ההחלטה מצוי בכניסה המזרחית.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן מיום 02.03.2026.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי עו"ד שמאית מקרקעין מורן אטיאס מיום 31.05.2026.

6.3 מסמך תגובת המשיבה מיום 26.06.2026.

6.4 העתק דרישת תשלום היטל השבחה מיום 16.04.2026.

6.5 העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, לנכס גו"ח 7176/73 תת"ח 18, אשר הופק ביום 14.12.2025.

6.6 העתק מסמכי הבית המשותף במקרקעין (תשריט, צו רישום).

6.7 העתק הסכם המכר של הדירה הנדונה מיום 04.01.2026.

6.8 צו קיום צוואה.

6.9 החלטת ועדת ערר חל/85074/0425 לוי רפאל ולוי תקווה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון.

6.10 שומה מכרעת של גב' אורית גלן מיום 07.11.2024 לנכס גו"ח 7176/80 תת"ח 2, רחוב לאון בלום 56, חולון.

---

[1] **הצדדים הסכימו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.**

[2] **בהתאם לאתר הועדה 1,441 מ"ר נטו.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית ח/619	26.12.2022	14.01.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה דירת מגורים בבניין הניצב על חלקות 73-75 בגוש 7176, בקרו הרחובות ההסתדרות 26 ולאון בלום 48, בשכונת "קרית עבודה" בחולון.

תיאור סביבת הנכס והשכונה

שכונת "קרית עבודה" ממוקמת בחלק המערבי של העיר חולון ומאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה.

גבולות השכונה: רחוב סוקולוב מצפון, רחוב חנקין ממזרח, רחוב הופיין מדרום ורחוב אחד במאי ממערב.

רחוב ההסתדרות הוא רחוב ראשי ומרכזי בעיר, החוצה את העיר ממערב למזרח. תחילתו במערב במפגש עין רחוב אילת וסופו במזרח במפגש עם רחוב משה שרת.

רחוב לאון בלום מהווה רחוב חד סיטרי, פנימי בשכונה. תחילתו בצפון במפגש עם רחוב כפר גלעדי וסופו בדרום במפגש עם רחוב גרינבוים.

פיתוח

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תאורת רחובות, תיעול, ניקוד ועוד.

נגישות לנכס

מרחוב ההסתדרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8.2. תיאור החלקות

גו"ח	:	גוש : 7176 חלקות : 73-75.
שטח חלקה רשום	:	1,664 מ"ר (במשותף).
צורת החלקות	:	רגולארית, מלבנית (במשותף).
תיאור החלקות	:	חלקות 73-75 גובלות זו בזו וביחד מהוות מגרש עליו בנוי הבניין שבנדון. לחלקות (לכל אחת ובמשותף) חזית צפונית לרחוב ההסתדרות. אורך החזית במשותף כ-62 מ'. גבולות החלקות (במשותף): מצפון רחוב ההסתדרות, ממזרח רחוב לאון בלום שמעברו מגרש חניה, מדרום חלקה מבונה בבינוי דומה וממערב שביל להולכי רגל שמעברו בית ספר.
הבינוי בחלקה	:	בחזית החלקות ניצב בניין מגורים בן 3 קומות שכולל 3 כניסות ו-18 יח"ד (6 דירות בכניסה). עורף החלקה משמש כחצר.

8.3. תיאור הנכס

הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה את תת"ח 18 בגו"ח 7176/73-75 - דירה בקומה שלישית בבניין הניצב על החלקות. הדירה מצויה בכניסה המזרחית.
שטחה הרשום של הדירה 48 מ"ר ולה 1/18 חלקים ברכוש המשותף.

סוג בניה

שלד בטון, קירות בלוקים וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

תואם את גילו הוותיק.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

החלקות וסביבת הנכס (מאתר גובמאפ)



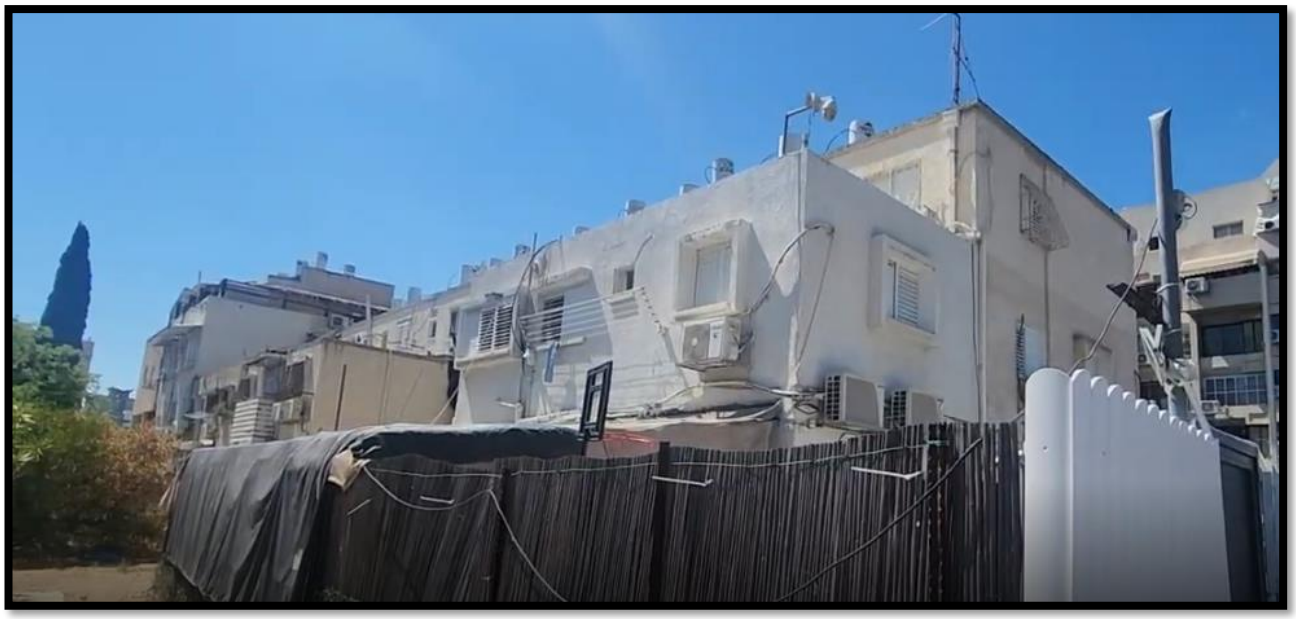
תצלום הבניין מעת הביקור בנכס (מקרן הרחובות הסתדרות ולאון בלום)



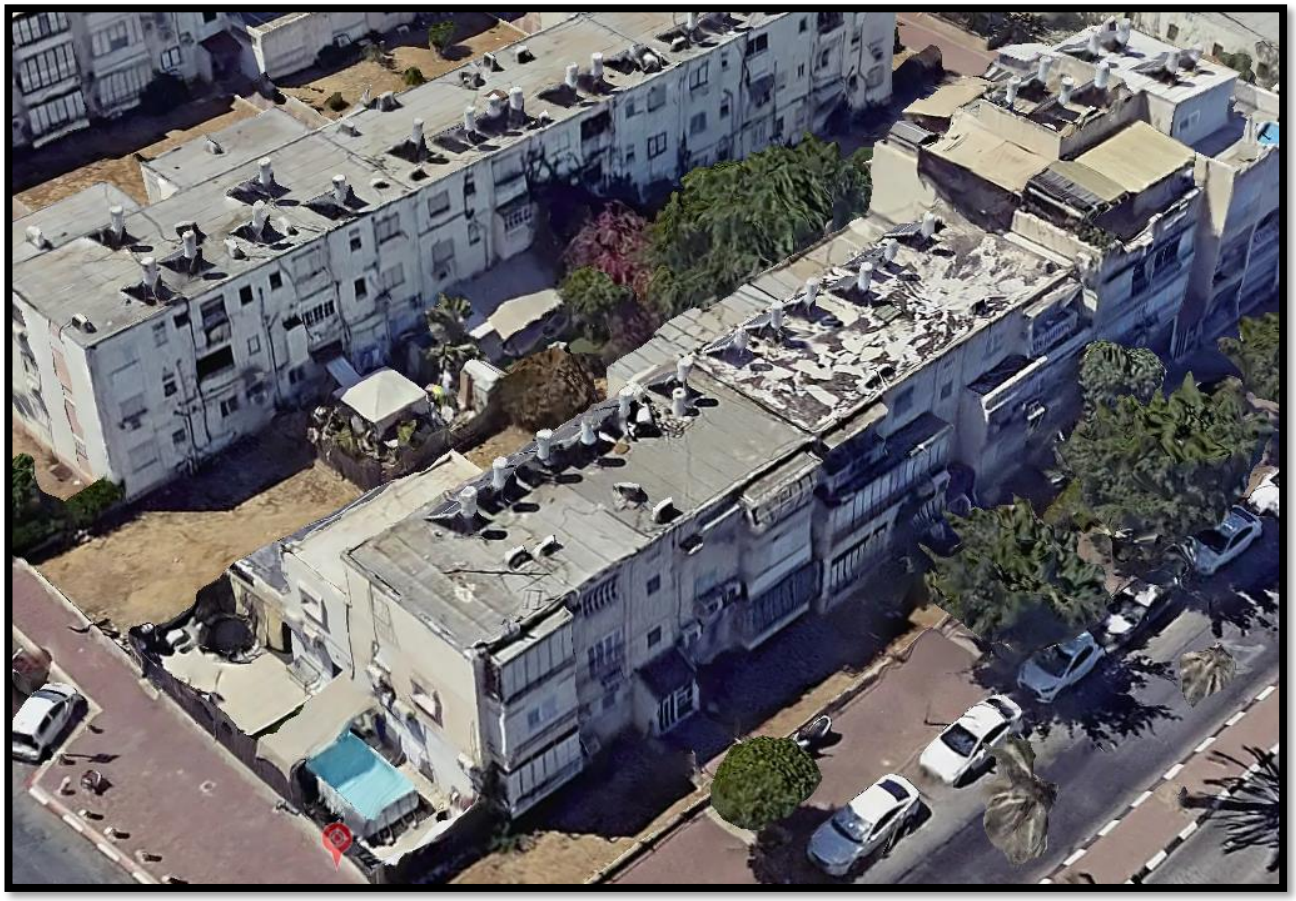
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תצלום עורף הבניין מעת הביקור בנכס</u>



<u>תצלום אוויר של הבניין (מאתר סימפלקס)</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1.נסח רישום מקרקעין:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מס' 189192 המעודכן ליום 14.12.2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	7176.
חלקה	:	73 (משותף עם חלקות/גושים: 7176/74,71676/75).
שטחה הרשום של החלקה	:	1,664 מ"ר.
תתי חלקות	:	19.
תקנון	:	מצוי.
תיק ב"מ	:	701/60
תת חלקה	**:**	**18.**
תיאור	:	דירה בקומה שלישית.
שטחה הרשום	:	48.00 מ"ר.
חלקה ברכוש המשותף	:	1/18.
בעלויות	:	מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות, על כל הבעלים. 5 פרטיים , החלק בזכות של כ"א מהם 1/5, במסגרת העברת שכירות בצוואה. חכירה ראשית, מהוונת על החכירה של קק"ל. תאריך סיום חכירה: 31.03.2058.
הערות	:	רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.

9.2.מסמכי תיק בית משותף

בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף עולה כי הבניין כולל 3 קומות ומכיל בכל קומה 6 דירות ובסה"כ 18 דירות בנות 3 חדרים כ"א.

פרטי הדירה לרבות שטחה וחלקה ברכוש המשותף תואמים לרישום בנסח רישום המקרקעין כפי שפורט לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.3.הסכם מכר מיום 04.01.2026

נחתם בין לוי אביבה, באסא עזרא, באסא שלמה, באסא דוד ובאסא צדוק (להלן: המוכר) לבין יאיר אבירם (להלן: הקונה).

המוכר הינו חוכר הרשום בחכירה מהוונת של מלוא הזכויות בדירת מגורים מס' 5 בת 3 חדרים בשטח של 48 מ"ר בקומה השלישית ברחוב ההסתדרות 26 פינת לאון בלום 48 חולון. הקונה מתגורר בדירה מכוח הסכם שכירות מיום 1.5.2020 . תמורת הממכר 1,700,000 ₪.

כן צוין כי ביחס לבניין בו מצויה הדירה נחתם הסכם פינוי בינוי עם יזם אולם נכון למועד חתימת ההסכם לא נרשמה בלשכת רישום המקרקעין הערת אזהרה ו/או כל זכות אחרת מכוח הסכם כאמור.

הערות הח"מ למיצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועבר לידי הסכם הרכישה ככל שקיים.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

10.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית המתאר ח/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 ביום 23.04.1958.

החלקה מסווגת באזור מגורים ג'.

הוראות וזכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

זכויות בניה: 30%.

קומות: 2 קומות, מקס' 8.5 מ'.

מס' יח"ד: בלתי מוגבל.

מס' בניינים במגרש: 1.

תכנית ח/1/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 955 ביום 23.08.1962.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'2 לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-500 מ"ר.

אחוזי בניה- 30%.

גובה- 3 קומות.

קווי בנין- צדדי 3 מ', אחורי 5 מ', חזית- 5 מ' או כפי שמסומן בתשריט.

מס' מבנים וצפיפות-מבנה אחד. מספר דירות לא מוגבל.

תכנית ח/1/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך הדירות בקומה עליונה של הבניין למעט דירות קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'.

שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים משותפים של כל דיירי הבית, ויתרת השטח תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.

התכנית התירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג, כולל התקרה, לא יעלה על 2.40 מ'.

כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית ח/1/4/ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15.07.1986.

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג מהדירות העליונות, בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות) בכפוף למס' תנאים, ביניהם:
הכניסה לחדרי היציאות לגג תהיה מתוך מדרגות פנימיות בתוך הדירות, סה"כ השטח לא יעלה על 40% משטח הגג, גובה המבנים על הגג עד 2.5 מ' (גובה פנים בלבד) ובנסיגה ממעקה הגג של 3 מ' לחזית ו- 1.4 מ' מצד הבניין.
השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יוקטן מ- 30% משטח הגג כולו.

תכנית ח/1/8 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30.07.1989.

באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ג'2, ד' ומיוחד – מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים, כדלהלן: הקמת מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בשטח של עד 6 מ"ר, או מחסן משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מס' הדירות ב- 6 מ"ר.
גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

תכנית ח/1/7 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3791 מיום 19.08.1990.

התכנית התירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים לכל השטחים בתחום תכנית המתאר לחולון ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית המתאר ח/1 תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בנין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי הבניה משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה תוספת שטח בניה למרפסות.

תכנית ח/1/10/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13.10.1994.

התכנית התירה הקמת פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בשטח של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
גובה הפרגולה עד 2.3 מ'. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובמרחק שלא יפחת מ- 1.2 מ' ממעקה הבניין. לא יורשה כיסוי כלשהוא על הפרגולה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית ח/15/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17.05.1998.

מטרת התכנית הינה הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מס' קומות ושימושים המותרים במתרפים בבניינים קיימים וחדשים.

שימושים - שטחי שירות בלבד כולל אחסנה, שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלו יעמדו לרשות הציבור ויירשמו כחניונים ציבוריים.

שטחי בניה - סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש. ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים:

למגורים - בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מס' קומות 2 קומות מרתף. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון לצרכי חניה.

קווי בניין - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין 0), בכפוף למספר תנאים.

גובה קומה - גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו.
גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

תכנית ח/14/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5087 מיום 26.06.2002.

התכנית משנה את הצפיפות באזור מגורים ג'2 (3 קומות ע"ע) ל-12 יח"ד לדונם נטו.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.

חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.

התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטח הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית ח/23/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26.06.2008.

מטרת התכנית לעדכן את תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.

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

בגגות שטוחים: התכנית התירה הגדלת חדר יציאה לגג לשטח מרבי של עד 40 מ"ר ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד תקרת הבטון של חדר היציאה לגג.

קווי נסיגה הינם: קדמי או פינתי - 2 מ', צדדי ואחורי - 1.4 מ'.

בניה בעליות גג: שטח הבניה הינו כלפי השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע.

רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

פרגולות:

בדירות עד 120 מ"ר	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
בדירות מעל 120 מ"ר	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
בדירות מדורגות	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות הינו עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, בקווי נסיגה של 1.2 מ' מכל הכיוונים.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

בהוראות התכנית נקבע כי הוועדה רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.

התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

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 בבניין לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

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

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.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10.2. <u>תכנוני – מצב חדש</u>

<u>תכנית ח/619 [תכנית מס' 505–0464347]</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10999 מיום 26.12.2022.

- התכנית מהווה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64 ב' תיקון 109 (תשע"ו – 2016) לחוק התכנון והבניה. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64 ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.
- התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי 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 בנייה ניתן עד יום 18.05.2005.
- תכנית זו חלה גם על בנייני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות, ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם.

-על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38 א גם לעת פקיעתה למעט סעיפים 11,12,13, 14 א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.

- זכויות הבנייה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א 38 אלא מחליפות אותן.
- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכניות מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו, ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלת המעטפת בתכנית זו.
- בהתאם לתשריט התכנית, החלקות שבנדון באזור המסווג ל"הנחיות מיוחדות ב".
- בהתאם לנספח מתחמי התכנון החלקות מסווגות במסגרת "מתחמים עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת", כאשר מרבית שטח החלקות (השטח המהווה את חלקות 73 ו-74 ומרבית השטח המהווה את חלקה 75) מסווג במסגרת "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" (הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר) – עד 10 (12) קומות.
- התכנית קובעת הוראות בנוגע לרחובות ראשיים עם חזית פעילה כדלקמן:

<u>במסלול הריסה ובניה מחדש</u>

מסלול הריסה ובניה							
גודל מגרש מזערי (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע (%) מכסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מכסימום	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת מכסימום	קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים- רוחב רצועת זיקת הנאה)			
				קדמי		צידי	אחורי
				קדמי עילי	קדמי (קומת קרקע)		
600	485	425	10	3.00	7.50 (7.50)	3.00	4.00
800	535	425					
1000	590	510					
1200	645	510					

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במגרשים קיימים ששטחם 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה, בהתחשב בשטח הדירות, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי בהתאם לתנאי המגרש.

ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי תותר תוספת קומות וזכויות במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, 12 קומות ושיעור בניה של 660% ובמגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, 12 קומות ושיעור בנייה של 720%.

תמהיל דירות- 20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר, 40% יח"ד ששטחן בין 90-75 מ"ר, 20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר. שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ-50 מ"ר. שטח דירה יכלול ממ"ד (במידה וזהו פתרון המיגון בבניין) ולא יכלול שטח מרפסות. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליח"ד בקומה שמתחתיה או יח"ד עצמאיות.

אחוזי בניה- זכויות הבנייה כוללות 25% שטחי שירות. מותרת המרת שטח עיקרי לשטח שירות. אם יוקמו ממ"קים במקום ממ"דים ניתן לאשר שטחי שירות בהיקף נמוך מ-25%. בהתאם להגדרות התכנית אחוזי בניה כוללים מהווים את אחוזי הבניה המירביים מעל הקרקע וכוללים שטחים עיקריים, שטחי שירות, גרעין, פירים, מרחבים מוגנים וכל שטח בניה מעל מפלס הכניסה למעט שטח מרפסות.

קומת קרקע- בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה ששטחה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש. מוסד תכנון רשאי לחייב חזית מסחרית בהם המסחר קיים או מאושר בפועל. לפחות 40% משטח קומת הקרקע ולא פחות מ-100 מ"ר, יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין ויכללו שימושים כמבואה משותפת, חללי פנאי ופעילות משותפים, חנית אופניים ועגלות, חדר אשפה וכו'. החללים הפתוחים המשותפים ימוקמו בחזית הפונה לרחוב. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה ניתן לצמצם את השטח המשותף ל-30% ולא פחות מ-100 מ"ר. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים, שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי. יותרו דירות בקומת הקרקע אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי.

מרפסות- תותר תוספת מרפסת לכל יח"ד בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת עפ"י תכנית זו. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

גובה קומה- גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבניה חדשה יהיה בין 3-3.5 מ' ברוטו. גובה קומה פעילה (קומת קרקע ברחוב ראשי וקומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4-4.5 מ' ברוטו.

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש בין היתר, בתנאים הבאים: זכויות הבניה יהיו עפ"י מגבלות המעטפת (גובה וקווי בניין) אולם לא יותר מאחוזי הבניה המותרים; לא תותר הריסה ובניה במגרש ששטחו קטן מהאמור לעיל; לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בנין אחר; תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, בתנאים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במסלול חיזוק ותוספות:

מסלול חיזוק ותוספות

קווי בניין עיליים (מטר) כולל מרפסות (בסוגריים- רוחב רצועת זיקת הנאה)				**תוספת קומות מעל הקיים**	**תוספת ליח"ד קיימת** (מ"ר)
קדמי		**צידי**	**אחורי**		
קדמי עילי	**קדמי (קומת קרקע)**	**קו בניין בקומת גג**			
3.00	7.50 (7.50)	6.00		1.65	

מוסד תכנון רשאי להתיר חיזוק ותוספות כדלקמן-

קווי בניין- קדמי עילי 3 מ'. קדמי קומת קרקע 7.5 מ'. קדמי קומת קרקע, רוחב רצועת זיקת הנאה 7.5 מ'. קדמי בקומת גג 6 מ'. צידי 2.7 מ'. אחורי 3 מ'. קווי הבניין יהיו לפי האמור או לפי הבניין הקיים בהיתר, לפי הנמוך מבין השניים.

תוספת קומות- תותר קומה מלאה אחת וקומת גג חלקית שתהיה עד 65% משטח קומה טיפוסית (על הרחבותיה) או תיבנה בנסיגה של 3 מ' מהחזית הקדמית, לפי הגדול מבניהם.

תוספת ליח"ד- תוספת ליח"ד קיימת עד 25 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שלא ניתן להוסיף ממ"ד בתחום קווי הבניין, תותר חריגה לקו בניין צידי 1.3 מ' ובלבד שקו בניין קדמי וקדמי עילי של הממ"ד יהיו בנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית המגרש.

תמהיל דירות- בחיזוק ותוספות מס' יח"ד בקומה טיפוסית חדשה לא יעלה על מס' יח"ד הבנויות בהיתר בקומה טיפוסית קיימת וככל שאין קומה טיפוסית, בקומה העליונה בבניין הקיים. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליח"ד בקומה שמתחתיה או יח"ד עצמאיות.

קומת קרקע- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה. תותר סגירת קומת עמודים קיימת, גם אם היא בנויה מעבר לקו הבניין הקדמי הקבוע בתכנית זו. שטח קומה זו יהיה כקונטור הקומה הטיפוסית על הרחבותיה. תותר בניית דירות בקומת העמודים, בתנאים.

מרפסות- תותר תוספת מרפסת לכל יח"ד בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת עפ"י תכנית זו. מרפסות זיזיות בחזית הקדמית יותרו בקומות הטיפוסיות בלבד ובכפוף למגבלות המעטפת.

תכנית זו אינה מונעת חיזוק ומיגון מבנים על פי חוק בכפוף להוראות קווי בניין לממ"דים בתכנית זו. בחיזוק מבנים יותר למקם רכיבי חיזוק, לא כולל ממ"דים, עד 50 ס"מ מחוץ לקווי הבניין. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת קיימת בנוסף לתוספת הקומות העיליות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הוראות כלליות</u>

טבלה 5[3]- בהריסה ובניה לא יחולו זכויות והוראות חיזוק ותוספות ולהיפך. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרת גבוהות מהזכויות בתכנית זו ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו אך במגבלות המעטפת שנקבעו בתכנית זו. מרפסות ייבנו בתוך מגבלות קווי הבניין. תותר בניית מרתפים מתחת לקרקע לשטחי חניה, שטחים טכניים ומחסנים, ללא מגבלת קומות. חזית אל שביל לא תיחשב כחזית קדמית.

חניה- תקן חניה למגורים לרכב דו גלגלי ולאופניים יהיה לפי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד למעט בחלקות הנכללות במלואן, בין היתר, ברצועת 150 מ' מקו הרכבת הקלה, בתחום השפעה בה התקן לא יעלה על 1:06. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה התקן יהיה 0.

בבניינים לחיזוק ותוספות תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים במגרש תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ למגרש. כן תהא רשאית להתנות מתן היתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר כמפורט בתוספת לתקנות התכנית והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983. לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

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

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

<u>לגבי ייעוד לפי תכנית מאושרת עם הנחיות מיוחדות ב' קובעת התכנית את ההוראות הבאות</u>:

ככל שתוכן במתחם תכנית מפורטת, שימושי הקרקע המותרים, בין היתר, יהיו מגורים ודיור מכליל, מבנים ושטחים לצרכי חינוך, דת, תרבות ופנאי, קהילה, בריאות, מוסדות ממשל, מסחר, תעסוקה, מלונאות, שטחים פתוחים, ככרות, דרכים וחניות, מתקני תשתית ושימושים עירוניים כנדרש. עד לאישור תכנית מפורטת כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות ולהוראות תכנית זו.

[3] **זכויות והוראות בניה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לגבי ייעוד למתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות קובעת התכנית את ההוראות הבאות:
במתחמים אלו רשאי מוסד תכנון להתיר קידום התחדשות באחד משני מתווים: התחדשות מגרשית או על ידי הכנת תכנית מפורטת במתחם. בכל אחד מהמתווים יחולו התנאים הרלוונטיים הקבועים בתכנית זו ולעת מימוש אחד מהמתווים השני יבוטל. זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו להתחדשות מגרשית לא יחשבו כזכויות רלוונטיות למצב המאושר לעת קידום תכנית מפורטת, שכן אינן זכויות מוקנות. ככל שתקודם התחדשות מתחמית במתחמים אלו יינתן בהם מענה נוסף לצורכי ציבור. תכניות כאמור יהיו כפופות לעקרונות התכנון הקבועים בתכנית.

תכנית ח/מק/1/619 [תכנית מס' 505–1421957] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 14170 מיום 16.01.2026.

- מטרת התכנית: עדכון הוראות בנושא תמהיל יחידות הדיור עבור מסלול הריסה ובניה מחדש.

10.3. רישוי

כעולה משומות הצדדים בתיק הבניין לא אותר היתר הבניה להקמת הבניין. אותרו היתרי בניה להרחבת דירות בבניין.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (14.2.2.3).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו .

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה [שומת המשיבה]	השבחה [שומת המבקש]
תכנית ח/619 [תכנית מס' 505-0464347]	14.01.2023	₪ 212,718	₪ 0

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב התכנוני.

המצב המשפטי.

הרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 02.03.2026:

1. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכה:

1.1 שומת ההשבחה בגין העברת זכויות נערכת בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כמבוקש, בגין אישור **תכנית ח/619** –מס' **505-0464347** לתאריך הקובע **14.1.2023** (15 יום לאחר פרסום התכנית למתן תוקף בעיתונות).
בסיס השומה הוא הדירה הקיימת ע"פ היתר הבניה והתכניות הקודמות בהנחה ששולם היטל השבחה בגינן.

1.2 בהערכת ההשבחה התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- שטח הדירה הנדונה, חלוקתה ורמת הבניה והתחזוקה ואיתורה בקומה שלישית.
- הבניין הקיים, שטחו ומידותיו, מס' הקומות, מס' יח"ד בכל קומה ובכלל הבניין.
- גיל המבנה ורמת הבניה.
- שטח החלקות וצורתן.
- יעוד החלקות וזכויות הבניה כמפורט לעיל.
- מיקום הנכס באזור מגורים הבנוי בבניה רוויה במערב העיר.
- מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע.

1.3 בהתאם לאמור לעיל, מוערכת ההשבחה בגין אישור תכנית ח/619 –מס' 505-0464347 לתאריך הקובע **14.1.2023** כדלקמן:

שווי המצב הקודם מתייחס לשווי הדירה הקיימת **כולל פוטנציאל תמ"א 38 / זכויות להרחבה וזכויות לחדר בגג משותף וללא פוטנציאל של תכנית ח/619** ומוערך בהתחשב באמור לעיל ובנתוני ההשוואה (ראה נספח) לסך של בגבולות **1,700,000 ש"ח**

שווי המצב החדש מוערך בגישה הכלכלית, בהתחשב שעסקאות ההשוואה מגלמות את תכנית ח/619 כבר משנת 2019 (מועד הכנת התכנית) בהתאם לבחינת **השימוש היעיל ביותר** מבין החלופות לניצול הזכויות שהותר בתכנית ח/619 ע"פ פרוגרמה תכנונית שתפורט להלן:

פרוגרמה תכנונית למצב התכנוני החדש

א. תוספת זכויות הבניה המותרות בחלקה במסלול " חיזוק ותוספות " כוללת כדלקמן :
בהתחשב בבנייה הקיימת, מגבלות קווי הבניין הקיימים, היעדר קומה מפולשת והזכויות לחדרי יציאה לגג ההשבחה במסלול זה הינה זניחה.

ב. זכויות הבניה במסלול "הריסה ובניה" מחושבות כדלקמן :

- **שטח החלקה- 1,441 מ"ר** (מידות ממוצעות כ- 23 מ' X 62 מ')
- **מס' קומות שהותר - 12.**
- **אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע – עד 720%.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שטח מעטפת קומת טיפוסית כ- 950 מ"ר (- קו בנין קדמי עילי 3 מ', צידי 3 מ ואחורי 4 מ")

שטח מעטפת קומת הקרקע (קו בנין קדמי 7.5 מ') כ- 644 מ"ר.

בהתחשב ששטח המעטפת עולה על זכויות הבניה המכסימליות המותרות- 720% חישוב זכויות הבניה נערך ע"פ זכויות בניה של 720% בניה הכוללים, המהווים **10,375 מ"ר** ס"ה השטח העיקרי המותר (75%) **7,781 מ"ר**.

השטח לשיווק כולל כדלקמן :

בקומת קרקע – חזית פעילה 40% משטח הקומה – כ- **258 מ"ר**

בקומות קרקע וקומות עליונות - שטח למגורים (פלדלת) **8,723 מ"ר למגורים**

{ס"ה השטח העיקרי המותר (75%) = 7,781 מ"ר – חזית פעילה בקומת הקרקע 258 מ"ר = 7,523 מ"ר + חדרי ממ"ד כ- 100 יח"ד X 12 מ"ר = 1,200 מ"ר)

אומדן השטח למגורים כולל כ- 10 דירות גן וגג (כ"א כ- 100 מ"ר) ס"ה כ- 1,000 מ"ר.

והיתרה כ- 7,723 מ"ר למגורים.

הערה : שווי זכויות הבניה מגלם את שווי שטחי השירות התת קרקעיים והמרפסות.

שווי זכויות הבניה בהתאם לפרוגרמה התכנונית במצב התכנוני החדש מוערך כדלקמן :

שווי הזכויות במסלול "הריסה ובניה" :

- שווי הזכויות לחזית פעילה מוערך לפי

כ- **8,000 ש"ח למ"ר ולשטח של 258 מ"ר,** סך של 2,064,000 ש"ח

- שווי הזכויות ליח"ד בקומות 1-10 מוערך לפי בממוצע

כ- **10,000 ש"ח למ"ר ול- 7,723 מ"ר,** סך של 77,230,000 ש"ח

- שווי הזכויות ליח"ד גן וגג מוערך לפי בממוצע

כ- **14,000 ש"ח למ"ר ול- 1,000 מ"ר ,** סך של 14,000,000 ש"ח

ס"ה 93,294,000 ש"ח

בניכוי הוצאות הריסת בניה קיימת (300 ש"ח למ"ר X 1,700 מ"ר) = 92,784,000 ש"ח

הפחתה ראוייה כוללת לדחיה נדרשת עד פינוי הדירות הקיימות,

והזכויות במושע, באומדן כ-6 שנים

בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.7) והיתרה - סך של 64,948,800 ש"ח

ולחלק היחסי הנדון – 1/18 חלקים – סך של 3,608,267 ש"ח

ולאחר הפחתה למושע מקדם 0.8 – סך של 2,886,614 ש"ח

בתוספת **תרומת השטח הבנוי** בתקופת הדחיה (5 שנים ב- 4%) –

1,300,000 ש"ח X 0.17808 (4.452/25) - סך של 231,504 ש"ח

ס"ה **3,118,118 ש"ח**

בהתחשב שהשימוש היעיל ביותר במצב החדש מבין שתי החלופות הינו מסלול של "הריסה ובנייה"

ההשבחה הבסיסית בגין אישור **תכנית ח/619 מוערכת לסך של** **1,418,118 ש"ח**

(3,118,118 ש"ח - 1,700,000 ש"ח)

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זכויות הבניה המותרות בתכנית ח/619 במסלול של "הריסה ובנייה" הינן "זכויות מעין מוקנות" וזאת מתוקף הוראות התכנית הקובעות כדלקמן :

א. **מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה** ע"פ תכנית זו אם מצא זאת משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

ב. תוקף התכנית ל- 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 את תוקפה לתקופות ל 7 שנים בכל פעם.**

מאחר וזכויות הבניה ע"פ התכנית הינן "זכויות מעין מוקנות", ראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון לגבי "זכויות מעין מוקנות" בפסק דין **<u>רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון</u>** לפיו אירוע המס, הוא אחד (אישור התכנית הכוללת את הזכויות המעין מוקנות), כאשר המועד הקובע לחישובה הוא יום תחילת התכנית, אך **מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה). ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המעין מוקנות במועד הוצאת היתר הבניה.** במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה בגין **<u>ה"שלב הראשון של המכר"</u>** מוערכת בהתחשב באי <u>הוודאות הקיימת</u> למימוש הזכויות התכנית, זכויות בניה שלא נוצלו ובניה הטרוגנית לשיעור של כ- **15%** מההשבחה (1,418,118 ש"ח) לסך **<u>212,718 ש"ח</u>**

2. <u>הערכה :</u>

לאור התיאור, הנתונים והשיקולים שפורטו לעיל, מוערכת ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מאישור **תכנית ח/619 –מס' 505-0464347 לתאריך הקובע <u>14.1.2023</u>** בהתאם לעיקרון **מימוש זכויות דו שלבי** שקבע בית המשפט העליון לגבי "**זכויות מעין מוקנות** " בפסק דין **רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון בהתייחס ל"שלב הראשון של המכר"** לסך של 212,718 ₪ והיטל השבחה בשיעור של 50%, סך של **<u>106,359 ש"ח</u>**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נתוני השוואה

שווי מצב קודם

עסקאות רשות המיסים לדירות מגורים בבניה רוויה בסביבה

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
27.12.22	ויצמן 70	7176-10-52	48	1960	3	2	4	₪ 1,660,000	₪ 34,583
13.12.22	זן זורס 6	11/07/7176	41	1970	2	2	2	₪ 1,600,000	₪ 39,024
1.12.22	בלום 54	7176-77-33	48	1950	3	3	3	₪ 1,500,000	₪ 31,250
16.11.22	בלום 60	10/09/7176	37	1950	2	2	3	₪ 1,530,000	₪ 41,351
11.10.22	גרינברג 8	7176-134-9	50	1970	2	3	3	₪ 1,745,000	₪ 34,900

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מס' קומות	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
13.11.22	ההסתדרות 8	6049-248-3	61	1960	3	1	4	₪ 1,750,000	₪ 28,689
27.4.22	ההסתדרות 4	6049-244-6	69	1970	3	2	4	₪ 1,742,500	₪ 25,254
5.4.22	ההסתדרות 12	6049-252-12	51.5	1970	3	4	4	₪ 1,360,000	₪ 26,408
24.1.22	ההסתדרות 2	6049-237-11	75	1960	3	4	4	₪ 1,640,000	₪ 21,867

007176-0073-015-00	28/06/2021	1,400,000	1,400,000	דירה בבית קומות	1.000	חולון	1950	48	3
007176-0073-003-00	09/11/2022	850,000	850,000	דירה בבית קומות	0.500	חולון	1950	99	4.5

בהתאם לאמור לעיל, שווי הדירה בהתחשב במיקומו, שטחו, שווי זכויות ההרחבה, **כולל פוטנציאל תמ"א 38 וזכויות לחדר בגג ולא כולל פוטנציאל ח/619 מוערך לסך של בגבולות 1,700,000 ש"ח**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מצב חדש</u>

- ע"פ שומה מכרעת של השמאית אורית גלן ברחוב לאון בלום 56 (גו"ח 80/7176) הוערך שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע 14.1.2023 לסך של **10,500** ₪.
- ע"פ שומה מכרעת של השמאי אלי כהן ברחוב הרצפלד 30 (גו"ח 24/7176) הוערך שווי מ"ר מבונה לתאריך קובע 14.1.2023 לסך של **10,000** ₪.

<u>נתוני השוואה מרשות המיסים לחלקות סמוכות בבניה חדשה יחסית בגוש 6866 בתחום תכנית ח/300</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006866-0021-021-00	01/03/2022	2,945,000	2,945,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2006	103	5
006866-0033-017-00	15/02/2022	2,730,000	2,730,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2006	93	4
006866-0010-029-00	27/03/2022	2,760,000	2,760,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2004	86	4
006866-0016-038-00	13/04/2022	2,840,000	2,840,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2014	105	5
006866-0012-027-00	03/08/2022	3,080,000	3,080,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2001	100	5
006866-0038-013-00	23/10/2022	3,275,000	3,275,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2010	107	5
006866-0034-002-00	26/12/2022	3,000,000	3,000,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2017	106	4
			2,947,143					100	

שווי מ"ר בנוי ממוצע **29,471 ש"ח** (בדירה בשטח ממוצע של 100 מ"ר)

בניכוי מ.ע.מ.17% ורווח יזמי וב.צ.מ 20% = כ- 21,000 ש"ח

בניכוי עלויות בניה כ- 8,500 ש"ח

והיתרה בגבולות 12,500 ש"ח למ"ר מבונה

ובהתאמה למיקום הנדון – רחוב ההסתדרות הותיק והסואן – כ- 10,000 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>נתוני השוואה מרשות המיסים לבניה חדשה יחסית בגוש 6867 תחום תכנית ח/300</u>

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006867-0044-018-00	24/03/2022	3,320,000	3,320,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2015	122	5
006867-0021-008-00	10/07/2022	3,125,000	3,125,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	98	4
006867-0021-091-00	28/06/2022	3,400,000	3,400,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	117	5
006867-0023-000-00	13/07/2022	3,135,000	3,135,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	103	4
006867-0049-053-00	10/07/2022	3,800,000	3,800,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2018	107	5
006867-0025-000-00	05/07/2022	4,540,000	4,540,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2018	123	5
006867-0025-000-00	31/08/2022	3,110,000	3,110,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2017	94	4
006867-0014-013-00	02/10/2022	3,055,000	3,055,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2001	98	4
006867-0049-052-00	06/11/2022	3,800,000	3,800,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2018	120	5
006867-0026-025-00	23/11/2022	2,975,000	2,975,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2000	108	5
006867-0023-000-00	28/11/2022	3,770,000	3,770,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	119	5
006867-0021-080-00	01/02/2023	3,650,000	3,650,000	דירה בבית קומות	1	חולון	2016	119	5
			3,473,333					111	

שווי מ"ר בנוי ממוצע **31,385 ש"ח** (בדירה בשטח ממוצע של 111 מ"ר)

בניכוי מ.ע.מ.17% ורווח יזמי וב.צ.מ 20% = כ- 22,350 ש"ח

בניכוי עלויות בניה כ- 9,000 ש"ח

והיתרה בגבולות 13,000 ש"ח למ"ר מבונה ובהתאמה למיקום הנדון – רחוב ההסתדרות הותיק והסואן – כ- 10,000 ש"ח למ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי הזכויות למסחר</u>

<u>נתוני השוואה מדו"חות כספיים של חברות ציבוריות</u>

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון בחלקה 163 בגוש 7174 רחוב ההסתדרות 162 פינת רחוב פיכמן

הוצגו נתוני ההשוואה למסחר הבאים :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
מיקום סמוך - שכונות קריית עבודה ורסקו א'									
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	1960	₪ 750,000	₪ 31,250	₪ 31,250
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1960	₪ 1,000,000	₪ 20,833	₪ 18,182
05/12/2019	7170	26/5	שפרינצק פינת שנקר 51	25	25	1930	₪ 900,000	₪ 36,000	₪ 36,000
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17	-	1965	₪ 500,000	₪ 29,412	-
09/12/2019	7173	208	חנקין 88	36	36	1970	₪ 760,020	₪ 21,112	₪ 21,112
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	17	17	1960	₪ 450,000	₪ 26,471	₪ 26,471
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1960	₪ 860,000	₪ 30,714	₪ 30,714
26/11/2018	7170	117/2	סוקולוב 104	22	22	1940	₪ 598,290	₪ 27,195	₪ 27,195
12/03/2019	7170	61	שנקר 61	24	24	1970	₪ 410,256	₪ 17,094	₪ 16,410
החלק הצפוני של שכונת נאות רחל									
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 640,000	₪ 19,394	₪ 19,394
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	1960	₪ 490,000	₪ 15,806	₪ 15,806
10/12/2018	7162	199/11	דב הוז 63	30	30	1970	₪ 640,000	₪ 21,333	₪ 21,333
01/11/2018	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 650,000	₪ 19,697	₪ 19,697
27/09/2017	7162	199/13	דב הוז 63	29	29	1960	₪ 520,000	₪ 17,931	₪ 17,931
שכונת קריית בן גוריון									
12/08/2021	6760	241/58	רבינוביץ יהושע 11	31	31	1995	₪ 560,000	₪ 18,065	₪ 18,065
07/06/2021	6760	241/41	רבינוביץ יהושע 11	33	33	1991	₪ 1,060,000	₪ 32,121	₪ 32,121
05/08/2019	6760	241/91	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1989	₪ 500,000	₪ 14,706	₪ 14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 380,000	₪ 17,273	₪ 17,273
10/04/2019	6760	241/93	רבינוביץ יהושע 11	35	39	1990	₪ 500,000	₪ 14,286	₪ 12,821
16/07/2018	6760	241/52	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 410,000	₪ 18,636	₪ 18,636
09/12/2020	7183	61/56	רבינוביץ יהושע 58	64	64	2000	₪ 600,000	₪ 9,375	₪ 9,375
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	2000	₪ 750,000	₪ 20,270	₪ 20,270
17/05/2018	7183	61/52	רבינוביץ יהושע 58	48	48	2002	₪ 495,000	₪ 10,313	₪ 10,313
25/04/2018	7183	61/38	רבינוביץ יהושע 58	35	39	1998	₪ 650,000	₪ 18,571	₪ 16,667
שכונת גרין עם									
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1950	₪ 810,000	₪ 35,217	₪ 35,217

השמאי המכריע קיבל את גישת שמאית הועדה להערכת שווי מ"ר מבונה מסחר בסך של **9,500** ₪ ב"גישת החילוץ " (שווי מ"ר בנוי של 22,000 ₪ בניכוי רווח יזמי 25% ועלות בניה 8,000 ₪) וציין כי מדובר בשווי "על הצד הזהיר והשמרן" לתאריך הקובע 27.1.2020.

התחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים – שווי החזית הפעילה מוערך בממוצע לפי כ- 8,000 ₪ למ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאית המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 31.05.2026:

1. בבחינת ההשבחה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקום הנכס נשוא השומה.

1.2 שטח החלקה, צורתה והטופוגרפיה שלה.

1.3 שטח הדירה הרשום, 48 מ"ר ומיקומה בבניין.

1.4 המימוש המבוקש, בדרך של מכר.

1.5 המועד הקובע כמפורט לעיל.

1.6 בהתאם לסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, "השבחה" הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". עפ"י עקרון התרומה, נבחנה תרומת אישור תכניות מס' ח/619 לשווי המקרקעין.

1.7 זכויות והוראות הבניה בהתאם לתכניות שבתוקף ובהתאם למצבי התכנון כמפורט לעיל.

1.8 ערכי שווי- הובאו בחשבון נתוני השוואה מהסביבה הקרובה לנכס הנדון למועד הקובע הרלוונטי ולנכסים הדומים במאפייניהם בדגש על שטח הנכס.

2. **<u>בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' ח/619:</u>**

2.1 **<u>מצב קודם</u>**

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון כי שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,700,000 ₪ וזאת כולל פוטנציאל תמ"א 38 וללא פוטנציאל לפי תכנית ח/619. השמאי ביסס קביעתו על 11 נתוני השוואה דומים מהסביבה הקרובה. יצוין כי הערכה דומה ננקטה על ידי שמאי הצדדים גם בשומה מכרעת בגו"ח 7176/77 (לאון בלום 52) לדירה בשטח דומה לנכס הנדון (48 מ"ר).

להערכה דומה ניתן להגיע גם על ידי הצגת נתוני השוואה הקודמים למועד הפקדת תכנית ח/619 מהסביבה הקרובה ולנכסים הדומים לנכס נשוא השומה (במיקום, בשטח הדירה וכדומה) ובהתאם לניתוח שנערך בשומה מכרעת בגו"ח 7059/123 כדלקמן:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	תמורה	התאמה למועד	תמורה למ"ר מתואם
28/06/2021	7176/73	ההסתדרות 24	1,950	3	48	₪ 1,400,000	1.08	₪ 31,500
30/06/2021	7176/102	גולומב 24	1,970	2	44	₪ 1,350,000	1.08	₪ 33,136
01/02/2021	7176/102	גולומב 24	1,960	3	42	₪ 1,230,000	1.10	₪ 32,214
18/02/2021	7176/9	בלום 60	1,960	1	37	₪ 1,480,000	1.10	₪ 44,000

בסקר שערכתי לדירות מגורים בסביבה התרשמתי כי התמורה למ"ר בדירות ששטחן קטן גבוהה בצורה משמעותית מהתמורה למ"ר בדירות ששטחן גדול יותר.

קביעת שמאי הוועדה תואמת גם את העיקרון שנקבע בעניין לויתן (**בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח'**) לפיו יש להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, איני חולקת על השווי שנקבע בשומת הוועדה למצב הקודם 1,700,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2.2 **<u>שווי מצב חדש</u>**

אקדים ואומר, שהנכס הנדון נמכר לאחרונה, כ-3 שנים לאחר המועד הקובע תמורת 1,700,000 ₪ דבר המעיד על העדר השבחה מובהק וזאת גם ביחס לקביעת שמאי הוועדה.

בשומת הוועדה הוערך שווי הנכס במצב החדש בהתאם לגישה הכלכלית בכ-3,118,118 ₪ וזאת על אף פסיקות מרובות לפיהן יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה. בעניין זה אפנה ל**עמ"נ (ת"א) 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב** שם קבע כבוד השופט גלעד הס כי ביחס למכירת דירה הנכללת בפרויקט פינוי בינוי שיטת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה וזאת על פני כל גישת תיאורטית אחרת המבוססת על הנחות עבודה ומרכיבים רבים שכל שינוי קטן בהם עשוי להשפיע משמעותית על תוצאת התחשיב.

כפי שניתן לראות, קביעת שמאי הוועדה כי שווי הנכס במצב החדש הינו 3,118,118 ₪ תלוש מהמציאות בה הנכס הנדון נמכר 3 שנים לאחר המועד הקובע ב-1,700,000 ₪, **פער לא סביר של כ-183%.** פער כאמור נובע מתחשיב מבוסס הנחות עבודה מופרכות ומוגזמות, הכולל הפעלת מקדמים סובייקטיביים רבים. כפועל יוצא, לגביית מס שאינו "מס אמת".

כאשר נערכה עסקה בנכס הנישום אין להתעלם ממנה שכן היא משקפת את מצב הנכס על כל מאפייניו, לרבות בהיבטים תכנוניים כגון תכנית ח/619.

לאור האמור, בחוות דעת זו השווי במצב החדש נקבע בשימוש בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני מכר מהסביבה הקרובה לנכסים דומים במאפייניהם.

יצוין כי בשומה מכרעת בגו"ח 7059/123 נקבע כי הגישה הראויה להערכה הינה גישת ההשוואה הישירה. כך גם, בשומה מכרעת בגו"ח 7176/77 (לאון בלום 52) נקבע כי יש להעדיף באופן מובהק את גישת ההשוואה על פני הגישה הכלכלית (גישת התועלת). כן נקבע בשומה המכרעת כי לא חלה השבחה.

שומה כאמור נערכה לנכס המצוי בקירוב לנכס נשוא השומה ודומה למאפייניו, הן בשטחו.

להלן נתוני מכר מהסביבה הקרובה ולאחר ובסמוך למועד הקובע לנכסים הדומים במאפייניהם לנכס נשוא השומה-

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
20/04/2023	7176/80	ליאון בלום 56	1960	48	₪ 1,300,000	₪ 27,083
08/05/2023	7176/7	זן זורס 16	1960	41	₪ 1,665,000	₪ 40,610
04/02/2024	7176/80	ליאון בלום 56	1960	48	₪ 1,500,000	₪ 31,250
16/11/2023	7173/168	חנקין 74	1960	41	₪ 1,350,000	₪ 32,927
06/12/2023	7173/224	ההסתדרות 81	1960	45	₪ 1,500,000	₪ 33,333

בסקר שערכתי לדירות מגורים בסביבה התרשמתי כי התמורה למ"ר בדירות ששטחן קטן גבוהה בצורה משמעותית מהתמורה למ"ר בדירות ששטחן גדול יותר. דהיינו, שיעור השוליות בסביבה גבוה במיוחד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאור האמור לעיל וכפי שניתן להתרשם, **מתקבל כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית ח/619** בסביבה הנדונה וביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים (מיקום בסמוך למבני ציבור, שטח רשום (48 מ"ר) וכדומה). אף לא אחד מנתוני ההשוואה נמכרו בתמורה העולה על סכום של 1,700,000 ₪ במצב הקודם ואף לא קרוב לכך. **כראיה, הנכס הנדון נמכר רק לאחרונה בסכום של 1,700,000** ₪**, 3 שנים לאחר המועד הקובע.** דהיינו, שווי המצב החדש נמוך משווי המצב הקודם ולכן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

2.3 סיכום

לאור האמור לעיל מתקבל כי לא **חלה השבחה בגין אישור תכנית ח/619.**

לחיזוק טענותיי אפנה לשומה מכרעת מיום 25.2.2026 בגו"ח 7176/77 הסמוכה לחלקה הנדונה בה נקבע קביעה דומה לנכס בעלי מאפיינים דומים ובנקיטה בגישת ההשוואה.

3. <u>חוות הדעת:</u>

לאור התיאור, הנתונים, הגורמים והשיקולים שנרשמו בגוף חוו"ד, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס נשוא חוות הדעת בגין אישור תכנית מס' ח/619.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מסמך תשובת שמאי המשיבה מיום 26.06.2026:

1. **כללי:**

מדובר בבנין ישן בן **כ- 70 שנה** עם תוחלת חיים בשלבי סיום הבנוי יחד עם הבנין הנוסף במגרש בניצול של כ- 120% בניה כאשר במצב התכנוני החדש בתכנית ח/619 זכויות הבניה נקבעו **לפי 6** – **720% בניה** מעל הקרקע.

מכאן שאין ספק שהשימוש היעיל ביותר הינו הריסת הבניה הקיימת הישנה וניצול זכויות הבני המוקנות בתכנית ח/619.

חיזוק לכך – **בבנין הנדון קיים יזם לפרוייקט התחדשות עירונית**, כפי שמצוין בהסכם המכר מיום 4.1.2026 **בתת החלקה הנדונה.**

כך שאין ספק לגבי השימוש היעיל בנכס המהווה את הריסת המבנה לצורך התחדשות עירונית.

ראוי לציין כי בשומת ההשבחה שערכתי יוחסה הפחתה ניכרת בגין אי וודאות המגלמת, בין היתר, את רכיב "תכנית מתכלה", אי וודאות ודחיה במימוש התכנית, צורך בהסכמת הדיירים ופינויי הדירות ועוד, עם זאת מדובר בתוספת בניה גבוהה לבניין ישן עם פחת כלכלי, פיזי ופונקציונלי שנמצא בסיום תוחלת חייו ו"**השימוש היעיל ביותר**" הינו הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה החדשות.

2. **לעניין גישת השומה הראוייה :**

בפס"ד עמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' נועה לב ואח' השופט גלעד הס קובע בפס"ד כדלקמן : "**דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם לרבות נשוא היטל ההשבחה. בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין מקום להוסיף שימוש בתקופת הביניים.** "

עוד קובע השופט גלעד הס כי במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות (כמו בעניינו א.כ.) או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרוייקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה... (**בגישה הכלכלית)**

שמאית הבעלים קובעת כי יש לנקוט בגישת ההשוואה ובהתאם לכך, היא מציגה נתוני ההשוואה בע"מ 14 לשומתה **המעידים על שווי מצב קודם** (עסקאות משנת 2021 בתוספת התאמה למועד לגישתה) בסך של **1,550,000 ש"ח** (1,512,000 ₪, 1,590,528 ₪, 1,546,272 ₪). כלומר **שווי המצב הקודם** המתקבל לגישתה בגישת ההשוואה הינו **עד 1,550,000** ₪ ולא 1,700,000 ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ועדת ערר תל אביב בערר : תא/81077/0721 - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל</u> בענין חלקה 337/17 בגוש 6133 ; רח' לה גארדיה 46, תל אביב - עסקה בערר על שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף שנערכה בגישת ההשוואה ולא בגישה הכלכלית, הוועדה אמנם לא פסלה את השומה המכרעת שנקטה בגישת ההשוואה ואולם ציינה בסעיף 34-31 להחלטתה כדלקמן :

פסק דין אשדר הצביע על שני קשיים עיקריים בקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי ביחס <u>לגישה הכלכלית</u> שנדונה בפסק הדין. הקושי הראשון הוא שעל פי הלכת אברמוביץ'[4] אין להביא בחשבון "הוצאות חיצוניות" לתכנית ובהן הוצאות, שבהן נשא יזם לשם קידום התב"ע המשביחה (הגם ששיעורן הוא קטן לדעת בית המשפט). הקושי השני הוא הקושי בקבלה של ההנחה, שהשחקנים בשוק הם בהכרח רציונליים באופן שמאפשר להם לקבוע תמורה ראויה ליזם שלא מותירה לו רווח מעבר לרווח היזמי הטבעי.

31. למעשה, **<u>בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.</u>** (ההדגשה אינה במקור).

32. שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

33. לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות. כך נקבע בסעיף 55 לפס"ד:

כלומר בהתאם לקביעת בית המשפט בפס"ד אשדר (ראה ס' לעיל31) קיימת <u>חוסר המודעות של חלק מהמוכרים לזכויות של תכנית ח/619 כפי שניתן לראות בפערי העסקאות.</u>

<u>בערר : תא/85074/0425- הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' לוי רפאל ולוי תקווה</u> <u>ועדת ערר תל אביב</u> עסקה בערר על שומה מכרעת להשבחה בגין תכנית ח/619 בחלקה סמוכה לחלקה הנדונה ובבינוי דומה **<u>ברחוב לאון בלום 56 בחולון</u>** – חלקה 80 בגוש 7176 וקבעה ביום **<u>31.5.2026 :</u>**

"57. אנו מסכימים עם טענת המשיבה לפיה בחינת מכלול הנתונים של המתחם הספציפי והעדר עסקאות השוואה מתאימות, גם לי פסק דין בעניין נועה לב, נראה שאין חובה כי יעשה שימוש אך ורק בגישת ההשוואה".

[4] רע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ** [פורסם בנבו] (31/12/2014).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, לענין **<u>הגישה השמאית הראוייה לחישוב ההשבחה</u>** אבקש להפנות **<u>לשומות מכריעות רבות</u>** שנערכו בגין אישור תכנית ח/619 באותה צורת חישוב של **"גישת התועלת/כלכלית"** **(<u>רשימה חלקית</u>)**:

- שומות מכריעות של <u>השמאית אורית גלן</u> : <u>בגו"ח 7176/10 ליאון בלום 59 – בניין זהה לבניין הנדון</u> בגו"ח 7176/80, בגו"ח 6043/1706, בגו"ח 7168/109, בגו"ח 6021/422
- 2 שומות מכריעות של <u>השמאי בועז ברזילי</u> : בגו"ח 6021/712 –ביעוד רחובות ראשיים חזית פעילה <u>עם אפשרות</u> להכנת תכנית מפורטת.
- 2 שומות מכריעות של <u>השמאית רמה מאור</u> : בגו"ח 7127/65 בגו"ח 7127/76 - כמו כן שומות בגו"ח 7167/236, בגו"ח 7172/84
- שומות מכריעות של <u>השמאי יהודה פלד</u> : בגו"ח 6020/820, בגו"ח 7161/295.
- שומות מכריעות של <u>השמאי יעקב פז</u> : בגו"ח 6049/328, בגו"ח 6019/272.
- שומות מכריעות של <u>השמאי מישל אשור</u> : בגו"ח 6021/198, בגו"ח 6021/996, בגו"ח 7167/139

3. **<u>שווי המצב התכנוני החדש :</u>**

בניגוד לטענת שמאית הבעלים, שווי המצב החדש של תת החלקה למימוש זכויות במכר לא הוערך על ידי ב- 3,118,118 ₪. שווי זה הוערך למימוש בהיתר.

שווי המצב החדש הוערך בשומתי לסך של (1,700,000 ₪ + השבחה 212,718 ₪) <u>1,912,718 ש"ח</u>

רצ"ב נתון מרשות המיסים המעיד על מחיר דומה בדירה דומה בבנין סמוך – לאון בלום 54

אזור: 29 - מק'-מרכז **גו"ח:** 007176-0077-030-00 **תאריך העסקה:** 10/06/2024

ישוב: חולון **רחוב:** בלום **בית:** 54 **כניסה:** -- **דירה:** 0

	שווי בש"ח	שווי בדולר
מחיר מוצהר	1,900,000	510,341
מחיר מוערך	1,900,000	510,341

שטח ארנונה:	48
שטח רשום:	48
שנת בניה:	1960
מחיר לחדר:	0
מחיר למט"ר:	0

מספר חדרים:	3.0
קומה:	2.0
מספר קומות:	3
דירות בבנין:	6
חניה צמודה ל:	0 רכבים
מעלית:	

גג	0
מחסן	0
חצר	0
מגרש	0
גלריה	0

סוג עסקה	תפקוד הבנין	תפקוד היחידה	שומה חלקים
מכר	מגורים	דירה בבית קומות	1 / 1 ליחידה בשלמותה

מופעי גו"ח	לפי תבע	מהות הזכות
1	0	חכירה ממינהל

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>רצ"ב נתוני עסקאות נוספים ברחוב ליאון בלום בבניינים דומים</u>

<u>חשוב להדגיש כי אין מקום לנתח את העסקאות ע"פ **חלוקה של התמורה במ"ר בנוי** מאחר ובדירות שלא הורחבו קיימות זכויות להרחבה . בנוסף – העסקאות מגלמות זכויות לקבלת דירה חדשה.</u>

גוש חלקה	*יום מכירה	*תמורה מוצהרת בש"ח	*שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
007176-0009-059-00	20/08/2025	2,170,000	2,170,000	דירה בבית קומות	1.000	חולון	1950	90	4
007176-0009-036-00	13/03/2024	2,150,000	2,150,000	דירה בבית קומות	1.000	חולון	1960	67	4
007176-0010-086-00	18/02/2024	1,940,000	1,940,000	דירה בבית קומות	1.000	חולון	1960	60	3
007176-0009-092-00	30/07/2025	1,760,000	1,760,000	דירה בבית קומות	1.000	חולון	1980	40	2
007176-0009-062-00	16/11/2025	1,700,000	1,700,000	דירה בבית קומות	0.500	חולון	1950	37	4

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 07.07.2026:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].

הודעתי לצדדים כי ביצעתי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו ביום 12.06.2026.

הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.

פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: מר צדוק באסא, ת.ז. 051750552.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: דירת מגורים פינתית המצויה בקומה שלישית באגף המזרחי של הכניסה המזרחית בבניין.

הבניין: בניין מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע הכולל 3 כניסות, בכל כניסה 2 דירות כפול 3 קומות, 6 דירות בכניסה, סה"כ 18 יח"ד בבניין.

גוש: 7176 חלקה: 73 [5] שטח רשום: 1,664 מ"ר מס' תת חלקות: 19 תקנון: מצוי.

תת חלקה: 18 תיאור: דירה קומה: שלישית שטח רשום: 48 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 1/18.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאית מבקש
תכנית ח/619	14.01.2023	212,718 ₪	0 ₪

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 04.01.2026.

חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.

מהות השבחה לגישת המשיבה: תוספת "זכויות בניה מעין מוקנות" לחלקה.

[5] **משותף עם חלקות / גושים: 7176/75; 7176/74.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד ושמאית מקרקעין מורן אטיאס [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזרת על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

התייחס לקבצים שצירף חברי למייל המצורפים למכתב התגובה, דהיינו החלטת שמאית מכרעת אורית גלן, ניתנה לפני פסק דין נועה לב, ובא הוערך שווי מצב קודם 1.8 מיליון ₪ גם על ידי שמאי המשיבה להליך הנדון, לדירה בשטח דומה, דהיינו במקרה הנדון שמאי המשיבה העריך שווי הנכס בעניינו ב – 100,000 ₪ למצב קודם ללא הסבר כלל.
החלטת ועדת הערר שצירף במכתב תגובתו, התייחסותי, החלטה ניתנה ביחס להחלטה אחרת של השמאית המכרעת גב' אורית גלן שנערכה גם היא בטרם פסק הדין נועה לב.
ועדת הערר לא נוטה להתערב בהחלטות שמאים מכריעים שאין בהם דופי חמור. לעניין גישת השומה מפנה לסעיף 38 לערר בדגש על "בזמנים הרלוונטיים למתן השומה המכרעת...."., ועדת הערר כן נתנה את התייחסותה ביחס לפסק הדין בעניין נועה לב.

<u>התייחסותי לסעיף 1 למכתב תגובת המשיבה, כללי + התייחסותי לסעיף 2 למכתב תגובת המשיבה, בדבר גישת השומה הראויה + התייחסותי לסעיף 3 למכתב תגובת המשיבה, בדבר שווי המצב התכנוני החדש</u>

חוות דעתי המפורטת נערכה לפי עקרונות פסק הדין בעניין נועה לב, אציין כי השוק במועד הקובע לא שיקף ולא תרגם את תכנית ח/619, הוועדה המקומית בעצמה לא החליטה על אופן החיוב בהיטל השבחה בגין התכנית רק למעלה מחצי שנה למועד הקובע.
כנ"ל לגבי עורכי דין במקרקעין שמהווים אנשי מקצוע בתחום לא ידעו כלל על התכנית ובטח לא תרגמו את השפעותיה מבחינת היטל השבחה בהסכמי המכר. בעניין זה בעסקה יש קונה סביר ויש מוכר סביר.
ישנם מספיק נתוני השוואה מאזור קרוב המשקפים מצב תכנוני דומה.
הערר שהפנה חברי בתגובתו צריך לבחון מתי ניתן בהתייחס לפסק דין נועה לב.
כנ"ל לגבי שומות מכרעות שחברי ציין.
העסקה שהציג שמאי המשיבה ברחוב לאון בלום 54 הינה חריגה ואינה הכלל, לעניין זה מפנה לעסקאות שנערכו לאחר מועד הקובע מהסביבה הקרובה לרבות מרחוב לאון בלום 56 המפורטת בסעיף 8.2 לחוות דעתי בהם טווח העסקאות לדירות בשטח כ – 48 מ"ר הינו בין 1.3-1.5 מיליון ₪. העסקות שהציג חברי בעמוד אחרון לתגובה הינם ממועדים הרחוקים ממועד הקובע ולדירות גדולות יותר.
קיימת עסקה בתת חלקה הנדונה שיש להתייחס אליה, משקפת את מלוא הנתונים ונערכה 3 שנים לאחר המועד הקובע. כמו כן, יש להתייחס ולהשים דגש על שטח דירות, מדובר בדירות קטנות בשטח 48 מ"ר.
מכר – שיטת הוועדה לחיוב אינה סבירה, הוועדה מחליטה באופן שרירותי האם הטווח לחיוב יהיה בטווח של 30-10 אחוזים, כלומר מייחסים מה שרוצים למכר. ואז טוענים שזה שווי הדירה במצב החדש. אין לזה שום תפיסה ואחיזה במציאות ובפועל הדבר לא קיבל ביטוי גם בעסקה שנערכה בנכס הנישום.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאית המבקש, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותי לסעיף 1 לטיעוני שמאית המבקש, כללי + התייחסותי לסעיף 2 לטיעוני שמאית המבקש, בדבר גישת השומה הראויה + התייחסותי לסעיף 3 לטיעוני שמאית המבקש, בדבר שווי המצב התכנוני החדש</u>

הרי אנו מדברים כשמאים, מי שאמון לתת שומה זה שמאי, החוק קבע זאת, השופט אינו שמאי, הראיה צריכה להיות שמדובר על 2 מצבי תכנון, ערב אישור התכנית ישנה דירה ישנה מאוד בת 70 שנה שהרכיב שלה מרכיב את הבלוקים + פוטנציאל. במצב החדש אותו דבר דירה בלוקים + פוטנציאל.

מהו אותו פוטנציאל ? בלוקים מתקזז ב – 2 מצבים, למעשה מדובר על פוטנציאל מול פוטנציאל, מצב קודם ישנם זכויות בניה כפי שפורט בחוות דעתי המוקנות לחלקה + פוטנציאל תמ"א 38 [הרחבת הדירות + 2.5 קומות, בתחשיב הפוטנציאל מקסימום 300 אחוזי בניה, ישנו בויצמן שמימוש והגיעו ל – 350 אחוזים שמימשו בתמ"א 38, והכל בשיקול דעת של תמ"א 38 ובתאריך הקובע הייתה לקראת סיומה], לעומת זאת במצב חדש ישנה ח/619 המעניקה 720 אחוזי בניה עם שיקול דעת של הוועדה שהיא סימנה והגדירה את הזכויות לעומת הזכויות של תמ"א 38 כפוטנציאל. לטעון שאין כלל השבחה תוצאה שאינה נכונה.

במקרים מסוימים ניתן להשתמש בגישה כלכלית. בניינים דומים עם זכויות בניה כמו ברחוב בלום 56 חולון, לדוגמה הזכויות הבניה שם הינם 385 אחוזים לפי תכנית ח/619 ולא כמו במקרה הנדון שמדובר על מגרש עם זכויות בניה עתירות של 720 אחוזים, לכן עסקאות השוואה שהובאו אינם מייצגות פוטנציאל זהה שנוסף.

השופט גלעד הס התייחס לזה, אמר שצריך להביא עסקאות השוואה **<u>ראויות</u>** [מתאימות] גם מבחינת זכויות הבניה. יתרה מכך הפנתי להחלטת ועדת הערר בעניין כספי, בנושא של התחדשות עירונית.....

בעסקות שחברתי הציגה באותו בניין ברחוב ליאון בלום 56 חולון, 20.04.2023 דירה 48 מ"ר, נמכרה לפי 1.3 מיליון ₪. עוד עסקה מתאריך 04.02.2024 דירה בשטח 48 מ"ר נמכרה ב – 1.5 מיליון ₪ [עוד 200,000 אלף ₪], לא היה שום שינוי במחירים בין התאריכים [לכאורה עליה דרמטית של 17 אחוזים, אני למד מזה, שקונים ומוכרים לא יודעים לתמחר.. ולכן לבוא להסתמך על עסקות השוואה אינו נכון] בנוסף זכויות הבניה בנכס הנדון הינם כפולות. לכן, הגישה הכלכלית הינה הרבה יותר נכונה מאשר גישת השוואה בהתחדשות עירונית ובטח בתכנית ח/619 שהינה סבוכה.

לגבי מקדמים שהשמאים נותנים, הבאתי למכר 15 אחוזים, באליק רון היה 30 אחוז הינו סביר, אולם הייתי זהיר וקבעתי רק 15 אחוזים. במצב חדש ממשים זאת מגיעים ל – 10,000 מ"ר ל – 18 שותפים, מתקבל 570 זכויות בניה לכל שותף. לכן השבחה הינה עצומה, נקטתי במקדם זהיר של 15 אחוזים. לטעון שאין השבחה אפס אני חושב שזה קיצוני ביותר.

במצב חדש הגעתי ל – 1.9 מיליון ₪ במצב חדש [לא 3 מיליון ₪, זה בהיתר]. המוכר ניהנה מכך אין סיבה שהוועדה לא תקבל את השבחה אם המוכר לא תמחר נכון.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גב' מורן אטיאס שמאית מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

פוטנציאל ככל ויהיה היה צריך לקבל ביטוי בעסקה שנערכה בנכס או בעסקות בסביבה.
היטל השבחה בגין מכר לא ראוי שיהיה במקרה הנדון שכן השוק לא תמחר זאת. ככל שיהיה ודאות לפרויקט וכדאיות כלכלית לזכויות השוק יתמחר ואז יהיה מקום לחיוב.
לגבי לאון בלום 56, בדומה ללאון בלום 54 שהציג חברי, אותו מקום לפי ח/619, במקרה הזה גם המטרו היה בתכנון ובאזור זה חלות אותם זכויות, לפי תכנית ח/619 כל המתחם עם אפשרות להכנת תכנית מפורטת.
ניתוח גישה כלכלית כוללת הרבה רכיבים ספקולטיביים ואי ודאות. והרבה מהמקרים מייצרת היטל השבחה גבוה מהמציאות.
בעסקאות שהציג שמאי המשיבה בתגובה עמוד אחרון ניתן לראות שהשווי אליו הגעתי ראלי במצב החדש. העסקות שהציג חברי הינן לדירות גדולות בשטחם שנערכו יותר משנתיים למועד הקובע. התאמות של מועד ושטח יביאו לאותה מסקנה כפי שקבעתי.
הבאתי גם שומה מכרעת במתחם הנדון שקבעה שאין השבחה לדירה בשטח דומה.
אני ערה להחלטת החת"מ שהונפקה לאחרונה ביחס לחלקה בגוש הנדון או הסמוך, יחד עם זאת מדובר בדירה בשטח כפול משטח הדירה הנדונה ויש לכך משמעות רבה בעניין זה. יש פה משמעות לשוליות בצורה משמעותית.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

על החלטתיו של מר יעקב הלוי שמאי מכריע הוגשו עררים לוועדת הערר.

<u>עו"ד ושמאית מקרקעין מורן אטיאס [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

תכנית ח/619 ישנם המון שמאים מכריעים שקבעו שאין השבחה כלל ולא רק מר יעקב הלוי ראה למשל החלטה של גב' יעל הרון שמאית מכרעת בגוש 7342 חלקה 47 וישנם עוד המון מקרים...

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין אורי כהן [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

מאוד קיצוני לטעון ב – 720 אחוזים לטעון שאין השבחה במגרש 1.6 דונם לא סביר לטעון שאין השבחה !!!
בפסק דין אשדר ישנה התייחסות לכך.
בשמאות השמאי יודע לנתח, הדייר לא יודע לנתח את זכויות הבניה ולא משווה את כמות הזכויות הבניה.
לכן, יש מקרים שצריך לבחון בגישה כלכלית ולא גישת השוואה.

<u>עו"ד ושמאית מקרקעין מורן אטיאס [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

לא ניתן לטעון שכל העסקות שהצגתי אינם משקפות את השוק, כלומר גישת השוואה הראויה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהות ההשבחה, ככל שחלה, ועיקרי טענות הצדדים:

הנכס מושא ההחלטה מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 48.00 מ"ר, המצויה בקומת שלישית, בבניין מגורים טורי ("רכבת"), הכולל 3 כניסות) בן 3 קומות (6 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 18 יח"ד), אשר נמכרה ביום 04.01.2026.

ביום 26.12.2022 פורסמה למתן תוקף תכנית ח/619 שמטרתה הינה, התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה. תכנית זו הינה תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, אך תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה.
עיקרי התכנית הינם חלוקה למתחמים המיועדים לתכנון עירוני, הגדרת מתחמים לצורך קידום תכניות פינוי בינוי וקביעת מסגרת כללית, וכן התאמה להוראות תמ"א 38 בעיר חולון הכוללות קביעת הוראות לתוספת בניה למבני מגורים הטעונים חיזוק והוראות בדבר הריסת מבני מגורים הטעונים חיזוק ובנייתם מחדש.
התכנית מגדירה את זכויות הבניה בכל אחד ממתחמי החלוקה שהוגדרו במסגרתה הן במסלול של חיזוק ותוספות והן במסלול של הריסה ובניה, שהיקפן עולה על היקף זכויות הבניה שנקבעו בתמ"א 38.

במקרה דנן, מימוש הזכויות נעשה בדרך של מכר. שמאי הצדדים חלוקים באם חלה השבחה עקב אישורה של תכנית ח/619 (לטענת שמאי המשיבה חלה השבחה בסך 212,718 ₪, לטענת שמאית המבקש לא חלה השבחה). בכלל זה המחלוקת המהותית בין הצדדים היא באשר לאופן בחינת ההשבחה (הגישה השמאית לבחינת ההשבחה).

שמאי המשיבה סבור כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם להפרש השווי בין המצב החדש אל מול המצב הקודם, תוך שבמצב הקודם הביא בחשבון את שווי הנכס כבנוי במצבו (מגלם פוטנציאל לחדר על הגג ותמ"א 38) ואילו במצב החדש, הבהיר שערך בחינה של השימוש המיטבי (עת תכנית ח/619 מאפשרת בינוי בחלופת הריסה ובניה, ובינוי בחלופת תוספת וחיזוק). לטענתו השימוש המיטבי, לאור זכויות הבניה הנרחבות מאוד בחלקות, הוא בחלופת הריסה ובניה מחדש.
את תחשיב השווי במצב החדש ערך בהתאם לגישה הכלכלית, תחשיב בו אמד את סך שווי החלקות בהתאם לכלל הזכויות המוגדרות בתכנית (כאמור בחלופת הריסה ובניה מחדש, למגרשים ששטחם מעל 1,200 מ"ר המצויים ברחובות ראשיים) כזמינות, תוך שעל התוצאה שקיבל, הפעיל מקדמי דחיה ומושעא ואז גזר את השווי היחסי של הדירה הנדונה בהתאם לחלקה ברכוש המשותף בחלקה. לתוצאת השווי שקיבל (שווי הזכויות כדחויות) הוסיף את שווי השימוש בתקופת הביניים[6].
בהתאם למתודולוגיה זו, קיבל כי ההשבחה היא בסך של 1,418,118 ₪.
מאחר שלפי עמדת הוועדה המקומית זכויות הבניה בתכנית ח/619 הינן "מעין מוקנות", חישב את ההשבחה לשלב זה של המימוש הנוכחי בהתאם לשיעור של 15% מההשבחה (ההיטל 50% מהתוצאה) כאשר יתרת

[6] **למען הדיוק אציין שמקדם הדחיה שהפעיל הוא לפי 6 שנים בעוד שתקופת שימוש הביניים שהביא בחשבון הוא לפי 5 שנים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ההיטל (50% מיתרת 85% מההשבחה) תחויב במועד מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כל זאת בהתאם להלכת אליק רון.

שמאית המבקש מסכימה עם השווי שייחס שמאי המשיבה לנכס הנדון במצב קודם כבנוי, אך לטענתה מתודולוגיית חישוב השווי במצב החדש צריכה להיות בהתאם לפס"ד (ת"א) 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' נועה לב, שם קבע כבוד השופט גלעד הס, כי ביחס למכירת דירה הנכללת בפרויקט פינוי בינוי שיטת ההשוואה הישירה היא הגישה העדיפה וזאת על פני כל גישת תיאורטית אחרת המבוססת על הנחות עבודה ומרכיבים רבים שכל שינוי קטן בהם עשוי להשפיע משמעותית על תוצאת התחשיב. עוד לטענתה קיימת חוסר סבירות בתוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה במצב החדש, שכן לראיה הדירה נמכרה כ-3 שנים לאחר המועד הקובע תמורת 1,700,000 ₪.

שמאי המשיבה התייחס לשומת המבקש והסביר מדוע נכון לעשות שימוש במקרה הנדון בגישה הכלכלית. בנוסף, ציין כי בהתאם לעסקאות שהוצגו במצב קודם בשומת המבקש, השווי במצב הקודם צריך להיות בגבולות 1,550,000 ₪. לסיכום, ציין כי לשיטתו השווי במצב החדש כ-1,912,000 ₪ המתכתב עם עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה.

<u>האם חלה השבחה במקרקעין מושא ההחלטה עקב אישורה של תכנית ח/619 ?</u>

תכנית ח/619 הינה תכנית להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה המהווה תכנית בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 והיא תמשיך לחול גם לאחר פקיעתה של תמ"א 38.
מכאן עולה, כי היא מחליפה את הוראותיה של תמ"א 38 בדבר היקף זכויות הבניה, כך שבגין הזכויות שמעבר לאלו שנקבעו בתמ"א 38 ניתן לגבות היטל השבחה.
היות שמדובר בזכויות בניה נוספות מכוח אישורה של תכנית, נדרש לבחון האם אכן קיימת השבחה שבגינה יש לחייב בתשלום היטל השבחה.
במסגרת ערעורים שונים שהוגשו לוועדות הערר ולבתי המשפט, נדונה הסוגייה הנוגעת למעמדן של זכויות בניה שהשבחה בגינן נוצרה עם אישור תכנית כוללנית להבדיל מתכנית מפורטת, ובוצעה אבחנה בין זכויות מוקנות לזכויות מותנות.
במועד אישורה של תכנית מפורטת ודאי ניתן לבחון ברמת וודאות מספקת האם בעל הזכויות מפיק הנאה ממשית הניתנת למדידה עקב אישור התכנית, בעוד שתכנית כוללנית אינה מתאפיינת בפירוט אשר יכול להביא לוודאות בהערכת עליית השווי.
בהקשר זה נקבע בפסיקה כי שמה הרשמי של התכנית אינו הגורם הקובע אם מדובר בתכנית מפורטת, אלא יש לבחון את מידת הפירוט בה. לפיכך, גם תכנית מתאר ארצית עשויה להיחשב בגדר תכנית מפורטת אם היא מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה.
כך למשל, נקבע כי תכנית רובע 3 בתל אביב [שנערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38] יוצרת זכויות <u>מוקנות</u> המאפשרות קבלת היתר בניה אם המבקשת עומדת בהוראות התכנית, וזאת להבדיל מתמ"א 38 שהזכויות מכוחה הן <u>מותנות</u>.
בהקשר זה צוין כי במישור העקרוני, השאלה האם מדובר בזכויות מוקנות נבחנת תוך בחינת הוראות התכנית ולא מתוך הערכה מהו אחוז מימוש התכנית או מתוך מימוש בפועל לאחר כניסתה לתוקף, אם כי למימוש הצפוי של התכנית עשויה להיות נפקות שמאית. לכן, לגבי תכנית רובע 3 נקבע כי המוכר אינו זכאי לפטור

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהיטל השבחה וכי הזכויות שהוקנו לדירות מכוחה הינן זכויות מוקנות שבגינן ניתן לגבות היטל השבחה במכר.
ואולם, בעוד שלגבי זכויות הבניה מכוח תכנית רובע 3 נקבע כי הן זכויות מוקנות, בוועדה המקומית חולון רואים בזכויות הבניה שמכוח תכנית ח/619 כזכויות "מעין מוקנות". זאת בהתאם לחוות הדעת של מהנדס העיר מיום 30.10.2023 הנתמכת בהנחיית המשנה ליועמ"ש כרמית יוליס מיום 01.12.2022 [להלן: "**עמדת המשנה ליועמ"ש**"] שממנה הגיעה הוועדה המקומית לכלל מסקנה כי תכנית ח/619 הינה תכנית קונקרטית הכוללת הוראות תכנוניות ברורות ומפורטות שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, כאשר מחד, אישורן יהיה מותנה בשיקול דעתה של הוועדה המקומית ומאידך, לא קיימת דרישת פרסום להתנגדויות, כך שיש לראות בזכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 כזכויות "מעין מוקנות", ומשכך ניתן לגבות היטל השבחה חלקי בעת המכר.
במסגרת עמדת המשנה ליועמ"ש נבחנה השאלה האם אישור תכנית שנערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 מהווה אירוע מס והאם ניתן לגבות היטל השבחה במימוש במכר, והתשובה לשאלה זו תלויה במאפייני התכנית, הוראותיה, מידת הקונקרטיות, היקף שיקול הדעת של הוועדה המקומית לאשר בקשות להיתרי בניה וחובת פרסום הבקשות.
במסגרתה סקירה רחבה של הפסיקה, נקבעה המסקנה כי תכנית שהוכנה לפי סעיף 23, שהיתרי הבנייה מכוחה מותנים בשיקול דעת הוועדה המקומית, אך ללא הידרשות להליך דמוי הקלה (פרסום להתנגדויות) –אירוע המס מתגבש במועד אישור התכנית, אולם יחול החיוב בהתאם למנגנון החיוב הדו שלבי כבהלכת **אליק רון**.

שאלת מעמדן של הזכויות תהיה, בין השאר, בהתאם למידת הקונקרטיות של הוראות התכנית כפי שהוגדר בבר"ם 505/15 **אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב אשקלון** שבו דן בית משפט במקרה שבו תכנית מתאר ארצית התירה ייעוד של תחנת תדלוק בכל המגרשים ברחבי המדינה שייעודם "תעשיה" או "שימוש משולב הכולל תעשייה" והתכנית לא ייחדה מגרש מסוים להקמת תחנת דלק אלא קבעה נורמה כללית שהפכה לקונקרטית רק בעת קבלת היתר בניה ביחס לאותו מגרש שהוא מועד אירוע המס.

תכנית ח/619 מסווגת באופן מפורט את מגרשי המגורים בתחומה למספר מתחמים שונים, ואף מסמנת אותם באופן ספציפי ופרטני באמצעות נספח מתחמי התכנון, כאשר לכל סוג מתחם מוגדרות זכויות בניה והוראות בינוי בהתאם למאפייניו.
בכך מתקבלת וודאות וקונקרטיות בנוגע לזכויות הבניה, ועל כן סביר להניח שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, שעה שידוע מהו היקף זכויות הבניה שניתן לקבל בהתאם לסיווג המתחם בו נמצא הנכס[7].

בבחינת מעמדן של הזכויות, ייבחן גם היקף שיקול הדעת של הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה.

בבר"מ 168/20 **אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון,** נדונה שאלת רמת הקונקרטיזציה של הזכויות עבור שטחי שירות, כאשר לבעלי המקרקעין מוקנה ביטחון מסוים באשר לעצם אישורן העתידי של זכויות בניה כלשהן לשטחי שירות, הגם שהדבר לא נקבע במפורש בתכניות הישנות.
יחד עם זאת, כל עוד לא התקבלה החלטת הוועדה המקומית בעניין זה, הרי שההיקף המדויק של שטחי השירות שיאושר על ידי הוועדה המקומית "לוטה בערפל", כך שבחלק מן המקרים שטחי השירות יתקבלו

[7] **נוכחתי כי התבקשו בקשות להיתרי בניה לניצול זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619, שטרם התאשרו מסיבות של אי עמידה בתנאי התכנית.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהיקף המקובל ובחלק מן המקרים יתקבלו מעבר לכך. חוסר וודאות זה משמעו - כי בשלב אישור התכנית ההשבחה הכרוכה בשטחי השירות שיאושרו בסופו של דבר הינה ספקולטיבית ונעדרת קונקרטיות מספקת.

במילים אחרות, אשר לשטחים שיתקבלו מעבר להיקף המקובל, בשלב זה מדובר בפוטנציאל כללי המותנה בשיקול דעתה התכנוני הרחב של הוועדה, הנדרש בעתיד ליישם בפועל את הזכויות הערטילאית המגולמות בתכנית והענקת קונקרטיזציה.

בסיכום הדברים, בשל חוסר הוודאות הנוגע למימושם הסופי של שטחי השירות ולשיקול הדעת הרחב המוקנה לוועדה המקומית, סבור בית המשפט במקרה זה כי הואיל ולא ניתן לומר שמתקיים "גשר ברזל" [כפי שכינה את המצב התכנוני], מועד אירוע המס הינו מועד ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות [יום אישור בקשה להיתר].

אלא שאני סבור כי בענייננו אכן קיים שיקול דעת לוועדה המקומית, אך לא ניתן לומר שלא קיימת כלל וודאות בדבר היקף הזכויות.

הוראות תכנית ח/619 מעניקות למוסד התכנון שיקול דעת לאשר או לדחות בקשה להיתר, אך זאת לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה והונחה דעתו לגבי פתרונות חניה ויכולת עמידה בתשתיות, בעוד שסירוב לתת היתר יתבסס על שיקולים תכנוניים, אדריכליים, הנדסיים וכושר הנשיאה העירונית.

כושר נשיאה עירונית הנבחן על ידי המוסד התכנוני, מהווה תנאי בסיסי לאשר היתר בניה בדגש על בקשה להגדלת יח"ד גם בתכניות שבהן הוראה זו לא נכתבה באופן מפורש, ומכל מקום, הוועדה המקומית הצהירה במסגרת חוות הדעת של מהנדס העיר, כי בחנה את כושר הנשיאה העירונית ומצב התשתיות ונמצא כי יש לה מענה לכך.

היבט נוסף לבחינת מעמדן של הזכויות הוא דרישת הפרסום ויידוע הציבור. בשונה מתכניות אחרות[8] ומתמ"א 38 בפרט, הוראות התכנית הנדונה אינן כוללות דרישה לפרסום הבקשה ויידוע הציבור לצורך שמיעת התנגדויות לפי סעיף 149 לחוק התו"ב בדומה להליך של הקלה, זולת במקרים מסוימים שבהם קיימת דרישה כזו[9], כך שלא מדובר בדרישה כוללת לכל בקשה להיתר.

במצב נתון זה, שבו הוראות תכנית ח/619 מעניקות שיקול דעת לוועדה המקומית [בשונה מהמצב בתכניות הרובעים בתל אביב המעניקות שיקול דעת מצומצם אם בכלל], לצד זאת שלא קיימת באופן גורף דרישת פרסום לצורך שמיעת התנגדויות, אני סבור כי התכנית הנדונה הינה בעלת קונקרטיות מסוימת ויש לראות בזכויות שבנדון כזכויות "מעין מוקנות" ובכך לאמץ במקרה הנדון את עמדת המשנה ליועמ"ש, לפיה יש ליישם את הלכת אליק רון, זאת בהתאם לפרשנות הבכורה של המשיבה[10].

---

[8] **ראו למשל תכניות (502-0216473 - בי/580/מק) - בת ים, (553-0285353 - רש/3838) - רמת השרון ו- הר/2213 -הרצליה.**

[9] **בסעיף 6.1 (3) לתקנון תכנית ח/619.**

[10] **בעת"מ (ת"א) 1317/06 ג'יימס בארט ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א ואח' נקבע שיש לתת עדיפות לפרשנות הועדה המקומית שהוציאה את השומה הראשונה.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** 2C, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>אופן החיוב בהיטל השבחה בהתאם למנגנון דו שלבי:</u>

בהלכת **אליק רון**[11] נקבע לעניין זכויות שהותנו בשיקול דעת בלבד [ללא חובת פרסום/הליך דמוי הקלה], כי מדובר בזכויות "מעין מוקנות" אשר "גשר ברזל" מוליך אל מימושן. לפיכך, נקבע כי יש לחשב את ההשבחה למועד אישור התכנית שהוא אירוע המס, בהתאם לסעיף 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

יחד עם זאת, נקבע כי בדומה למימוש חלקי בהיתר, יש לפצל את תשלום היטל ההשבחה: אם בוצע מימוש בדרך של מכר קודם להחלטה על מתן ההיתר על הזכויות המותנות, ישולם היטל השבחה רק על החלק בהשבחה שנגרם עם אישור התכנית, בשים לב להיותן של הזכויות זכויות "מעין מוקנות" ולא מוקנות באופן ודאי וסופי כהיתר תואם תכנית.

לאחר מכן, עם ההחלטה על מתן ההיתר תשולם יתרת ההיטל, לפי ההפרש שבין שווי הזכויות כאמור לשווין כזכויות מוקנות, אולם, ההשבחה בשני התשלומים תחושב למועד אישור התכנית.

בהתאם לעמדת המשיבה, זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 הינן "מעין מוקנות" כך ששמאי המשיבה חישב את היטל השבחה היחסי בשיעור של 15% במימוש הנוכחי [במכר], כאשר יתרת ההיטל [85%] תחויב במועד מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה בהתאם למנגנון החיוב הדו שלבי על בסיס הלכת אליק רון.

שמאית המבקש טוענת, כי כלל לא חלה השבחה ולפיכך לא התייחסה בשומתה ו/או בדיון לעניין זה של שיעור [אחוז] חלקיות החיוב לעת המימוש במכר.

בהחלטות שמאים מכריעים שעסקו בהשבחה הנובעת מתכניות הרובעים בתל אביב, אומצה לא אחת עמדתה של וועדת הערר המתייחסת לוודאות שבתכניות שנערכו בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38, שלפיה, יש לייחס את מלוא ההשבחה למועד המימוש בדרך של מכר, ולפיכך, מלוא החיוב היטל ההשבחה יהיה בעת המכר.

לאור העובדה שבמקרה דנן, הוראות תכנית ח/619 קובעות כי קבלת היתרי בניה תהיה בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, בשונה מהמצב בתכניות הרובעים (3 – ו 4) בתל אביב - יפו, אזי, כאמור, ניתן לקבל את עמדתה של המשיבה שלפיה יש לראות בזכויות הבניה כזכויות "מעין מוקנות", ומשכך אני מסכים כי יש להשית את חלקו העיקרי של היטל ההשבחה במועד מימוש בדרך של היתר בניה.

מעיון בחוזי מכר שנכרתו עבור דירות בסביבה ולאחר שבחנתי את מצב השוק לאחר מועד תחילת תכנית ח/619, הגעתי למסקנה כי השוק מכמת את החבות בהיטל השבחה שנוהגת הוועדה המקומית לגבות בהתאם למנגנון החיוב הדו שלבי לפי הלכת **אליק רון** הנתמכת בחוות הדעת של כרמית יוליס המשנה ליועמ"ש בעניין זה[12], קרי, חיוב בשיעור נמוך מסך היטל ההשבחה במועד המימוש בעת המכר והשלמת החיוב במועד המימוש העתידי בדרך של בקשה להיתר בניה.

כך למשל, בחוזה מכר למכירת דירה המצויה בגו"ח 7175/95, תת"ח 2[13] מיום 05.10.2023, עולה כי מחיר התמורה שסוכם בין הצדדים הינו בסך 2,000,000 ₪. בחוזה המכר סוכם בפירוש כי היטל ההשבחה שיחול בגין תכנית ח/619 ישולם על ידי המוכר על פי החלק היחסי בגובה ההיטל שיונפק בשובר התשלום של הוועדה

[11] **רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "הלכת אליק רון").**

[12] **ס' 27(ב) לחוות דעתה מיום 01.12.2022.**

[13] **עבורה נערכה על ידי החלטה בדבר גובה היטל השבחה מיום 27.05.2024.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המקומית למועד חתימת ההסכם, (קרי המימוש במכר) ,ואילו החיוב בחלק היחסי בהיטל השבחה בגין התכנית כפי שתגבה הוועדה המקומית בעתיד (קרי במימוש בדרך של היתר בניה), קרי חיוב היתרה, יחול על הקונה.

עולה אפוא, כי מדובר בעסקה שבה הצדדים הביאו בחשבון במחיר התמורה המוסכם את החלק היחסי בהיטל ההשבחה שתגבה הוועדה המקומית לפי מנגנון החיוב הדו שלבי שעליהם יהיה לשלם כל אחד לפי חלקו.

משאלו הם פני הדברים, ניכר כי מחיר התמורה ששולם מגלם את החיוב בתשלום היטל ההשבחה העתידי שיחול על הקונה במימוש בהיתר הבניה בשיעור של 75% מתוך היטל ההשבחה המלא שנדרש על ידי המשיבה, דהיינו, 840,450 ₪[14] ובסה"כ, מחיר התמורה מגלם את תוספת החיוב היחסי בהיטל השבחה בסך 2,840,450 ₪.

אני סבור כי בשעה שקונה סביר כורת עסקה לרכישת נכס בדמות הנכס מושא ההחלטה, הוא מוכן לשלם את מחיר הדירה הקיימת בתוספת ההשבחה היחסית שקיימת במועד הרכישה, ביודעו כי החיוב היחסי בהיטל ההשבחה יחול על המוכר, בעוד שבגין יתרת ההשבחה הנובעת מהאפשרות לקבל היתר בניה למימוש הזכויות מכוח תכנית ח/619, הוא ישלם את חלקו היחסי בהיטל ההשבחה במועד הבקשה להיתר הבניה.

במילים אחרות, ניתן לומר שקונה סביר משלם בעת הרכישה רק על החלק היחסי משווי הזכויות העתידיות בעוד שעבור החלק הארי של שווי הזכויות הללו הוא ישלם בעתיד בבואו לממשן.

מכאן, שמחירי העסקאות שנערכו בסביבה לאחר המועד הקובע מגלמים למעשה את שווי המקרקעין במצב החדש כלומר, שווי המקרקעין בתוספת חלקה היחסי של ההשבחה.

במצב דברים זה, באם נערוך השוואה בין עסקאות שנערכו טרם מועד הפקדת התכנית המשביחה לבין עסקאות שנערכו לאחר מועד תחילת התכנית, נקבל בפועל את ההשבחה היחסית אשר מגלמת את העובדה שהזכויות מכוח תכנית ח/619 הינן זכויות "מעין מוקנות".

בהתאם לגישה זו, ניתן לאמוד את גובה ההשבחה היחסית שיש לחייב את הנישומים בעת המכר באופן ראוי והוגן בהתאם להלכת אליק רון.

יובהר, כי סכום ההשבחה המתקבל בהתאם לגישה זו הינו הסכום המיוחס למוכר בעת המימוש במכר, ובשעה שיבקש הקונה, בעתיד, לרכוש את יתרת זכויות הבניה בדרך של תשלום חלקו היחסי בהיטל ההשבחה בעת בקשה להיתר, תחושב ההשבחה לפי שווי המקרקעין במצב החדש המבוסס על זכויות הבניה המבוקשות לבניה, בשים לב למרכיבים שיש להביא בחשבון [דחיה, מושעא, עלויות התאמה וכיו"ב]. לצורך כימות השווי למועד הקובע נוכח הוודאות הקיימת באותה עת אודות היקף שטחי הבניה המבוקשים ויתר הגורמים השונים, ומסך היטל ההשבחה המלא ינוכה החלק היחסי בהיטל השבחה ששולם בעת המכר.

[14] **840,450 ₪ = 75% x 1,120,600 ₪ (בהתאם לשומת הוועדה המקומית).**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה:</u>

בבואי לבחון את מהות ההשבחה, אני מוצא קושי לקבל את הגישה שננקטה בשומת המשיבה, ואסביר.
בהחלטות קודמות שערכתי בנוגע לחיוב מכוח תכנית ח/619, עמדה השאלה המקדמית והיא האם בכלל ניתן לחייב בהיטל השבחה מכוחה של תכנית שנוצרה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ?
התשובה לכך על פני הדברים הינה חיובית, והיא נעוצה בכך שמדובר בתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה [בהתאם לעמדה בחוות הדעת של מהנדס עיריית חולון] כאשר בפרשנות הדווקנית של הוראות ב' 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, הפטור בחיוב איננו חל במכר.
בהתאם לכך, נשאלת השאלה הכיצד יש להתייחס להגדרת שווי השוק של המקרקעין בעת חישוב המצב החדש?

בהתאם להוראות ס' 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב, "השבחה" מוגדרת כ"*עליית **שווים** של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג*".
בהמשך, קובעות הוראות ס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב: "*[...] **בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי***".
המונח "*שווים*" מהווה נתון אובייקטיבי המשקף סכום סביר בין קונה מרצון למוכר מרצון, לאחר חשיפה סבירה של הנכס בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.
אני סבור כי תוספת זכויות מכוח תכנית, אין בהכרח משמעותה עליית ערך של מקרקעין, כך שלצורך אישוש טענה זו נדרשת הוכחה שמאית.
הנה כי כן, אני סבור כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה רצונית בשוק החופשי, כאשר ההשבחה הינה ההפרש בין שני מצבי התכנון והכל בהתחשב בכך שיש לאמוד את מלוא הזכויות במצב הקודם בהתאם לשווי השוק שלקח בחשבון את אותן זכויות בהינתן ציפייה כללית למימושן בעתיד, כפי שגם נקבע **ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב - יפו נ' סוניה אברמוביץ** ויושם ע"י וועדת הערר **בערר 535/17 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' תמרה מורדוף ואח'**.
הגישה לחישוב אומדן השווי התאורטי של המקרקעין במצב החדש המבוססת על ניתוח "סל זכויות הבניה" הנגזר מתכנית ח/619, אינה בעלת רמת מובהקות גבוהה לטעמי היות שהיא נתונה למניפולציה, באשר לסטייה ולו קטנה בכל אחד מהגורמים המובאים בחשבון בעת חישוב ערך נוכחי. שכן, בגין כל אחד מהגורמים הללו לא ניתן להניח באופן וודאי וחד ערכי מהו הערך המדויק.
בין יתר הגורמים, מעבר לשאלת השימוש המיטבי במקרקעין [חיזוק ותוספות או הריסה ובניה], קיים חוסר וודאות בנוגע להיקף שטחי הבניה שיאושר בעת בקשה להיתר בניה, תקופת הדחיה עד למימוש הזכויות [שיכול שתהיה מושפעת ממרכיב המושעא (הסכמת הדיירים), הליכי תכנון ורישוי, פינוי הדיירים, ביצוע הריסה ועוד], שיעור ההיוון המושפע מרמת הסיכון ותנודות השוק, תוספת בגין שימוש הביניים [המבוססת על אומדן דמ"ש ושיעור היוון], אילוצי בניה, עלויות עודפות/עלויות התאמה, דרישות הוועדה ועמידה בתנאים וכיו"ב, ובמקרה של אפשרות לאיחוד חלקות לצורך הגדלת זכויות הבניה, אז גם את כלל הגורמים הדרושים להליך תכנוני כזה שהוא לכשעצמו דורש התייחסות לגורמים רבים לצורך מימושו.
בעוד שלצורך כימות השווי העתידי לערך נוכחי למועד הקובע נדרשת רמת מובהקות גבוהה בגין כל אחד מן הגורמים דלעיל, הרי שגורמים אלו אינם מבוססים על נתונים מוצקים בעלי רמת ודאות גבוהה, ומשכך כל סטייה המתקבלת בעת אומדן המרכיבים, תוביל לעיוות במסקנת השווי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אני סבור שבהתאם לגישה זו, מתקבלת מסקנת שווי חסרת ביסוס הנדרש לצורך גביית מס אמת עקב השבחה הנובעת מעליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית.

ועדות הערר עמדו לא אחת על שאלת המתודולוגיה העדיפה שיש לאמץ בחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. בכלל זה ניתן למנות את החלטת הועדה **בערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן**, מיום 06.09.2020, ביחס לפרויקט במתחם דפנה בתל אביב, פורטו מתודות שמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש, והן:

א. <u>גישת השוואה ישירה</u> - על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל אשר קיים קושי באמידתם.

ב. <u>אומדן שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק</u> (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.

ג. <u>גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין</u> – דהיינו, על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. גישה זו קיבלה עדיפות ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר"[15].

ועדת הערר העירה כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, הרי שמדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.

כמו כן, **בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, מיום 19.08.2024 , הודגש כי גישת ההשוואה הישירה נחשבת לעדיפה ביותר, היות שהיא מייתרת את הצורך בהערכת משך זמן למימוש פיזי של הפרויקט [וגם שיעור היוון ראוי], שהינו נתון קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר וודאות.

עוד צוין בהחלטה זו ביחס להחלטת ועדת ערר בעניין "אשדר" כי הוא עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר, נקודת ההשקפה במקרה מעין זה הייתה דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך ביחס ל"שוק היזמים". דהיינו, בחינת השווי באמצעות הגישה הכלכלית. **מאידך, שעה שמדובר במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". במצב זה הנטייה תהיה בחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו** (ההדגשה לא במקור – ד.ד).

---

[15] על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ. בית המשפט פסל את גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין כמקובלת בבחינת ההשבחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ואולם אם לא די בכך, סוגיית מתודולוגיית בחינת ההשבחה בפרויקט מסוג הפרויקט הנדון, הגיעה לפתחו של בית המשפט לעניינים מנהליים, אשר גם הוא קבע באופן ברור ושאינו משתקף לשני פנים, וע"י שופטים שונים, כיצד נכון וראוי לבחון השבחה בעת מכירה דירה בודדת בפרויקט מסוג זה הנדון בענייננו.

בפס"ד עמ"נ 24-11-24406 ועדה מקומית לתכנון ובניה נ' כספי (המנוח) ואח' הונחה לפתחו של כבוד השופט אילן צור שאלת הגישה השמאית לבחינת ההשבחה בעת מכר דירה בודדת, האם גישת ההשוואה או הגישה הכלכלית.

<u>להלן עיקרים מפסה"ד אשר ניתן ביום 18.05.2025:</u>

*"**47.** כאמור, עיקר המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלת בלעדיות 'גישת ההשוואה' לצורך הערכת שווי הנכס. נזכיר, כי גישה זו, המבוססת על עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין הדומים לנכס הנישום - היא העומדת בבסיס השומה המכרעת.*

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

***50.** בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55). במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.*

***51.** זאת אף זאת, בעניין אשדר, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם ההיטל מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו (על אף שניתנה לפני שניתן פסק הדין בעניין אשדר), שכן בענייננו, המשיב ז"ל - שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי.*

***52.** כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה.*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סוף דבר</u>

66. *לאחר ששקלתי בדבר ולאור כל המקובץ לעיל - אני מורה על דחיית הערעור.*

המחלוקת שלפניי, נסובה סביב סוגיית בלעדיות גישה שמאית לחישוב שוויו של נכס, המהווה סוגיה מקצועית מובהקת הנתונה לשיקולו של השמאי המכריע, ובתורה גם לוועדת הערר כטריבונל שיפוטי מקצועי ומומחה בתחום זה.

אשר על כן, ובהינתן שהשמאות המכרעת ניתנה כדין, ובהתאם לגישת ההשוואה המקובלת בפסיקה, מצאתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר אשר החליטה לאמץ את השמאות הכרעת. משכך, אני קובע כי יש להותיר החלטת ועדת הערר על מכונה. "

בפס"ד ***עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב*** *אשר ניתן ביום 26.06.2025, היה מדובר במכר דירה לאחר אישור תכנון לפינוי בינוי במתחם בו היא מצויה. בגין מכר זה הוצא חיוב בהיטל השבחה. מרכז המחלוקת שעמדה בפני כבוד השופט גלעד הס הייתה בסוגיית השווי בשימוש הביניים אותו נכון/או לא להוסיף לשווי הדירה במצב החדש.*

כבוד השופט לא הסתפק בדיון בסוגיה המצומצמת של הבאה/אי הבאה בחשבון של שווי שימוש הביניים:

<u>"דיון והכרעה</u>

<u>כללי - גדר המחלוקת</u>

28. *הצדדים בכתבי הטענות מטעמם התמקדו בשאלת דמי השכירות, או דמי השימוש הראויים, בתקופת הביניים, ובפרט בסוגיה, האם יש להביא בחשבון את דמי שכירות, או דמי השימוש, הללו, במסגרת תחשיב שווי המצב החדש, וזאת כאשר נוקטים בשיטת "השווי היחסי המהוון", אשר זו השיטה בה נקטו שמאי הוועדה המקומית והשמאי המכריע.*

29. *לטעמי ולשיטתי, התמקדות בסוגיית "שווי דמי השכירות בתקופת הביניים" אינה נכונה ועלולה להביא לתוצאה שגויה בגביית היטל ההשבחה הן לרשות והן לאזרח.*
נושא חישוב היטל ההשבחה בפרויקט של פינוי-בינוי הינו נושא נרחב ומורכב, וצמצום הדיון בו לדיון נקודתי בשאלת הבאה, או אי הבאה, בחשבון של רכיב אחד, מתוך שורה של רכיבים, בתחשיב המצב החדש, עלולה לעוות את התוצאה הכוללת, וזאת גם תחת הנחה, כי הניתוח של מרכיב ספציפי זה נכון.
משול הדבר לזואולוג החוקר פילים, שסבור כי פיל דומה לנחש וזאת על סמך התבוננות בחדק הפיל בלבד.

30. *מכאן, לטעמי, על מנת להכריע בערעור זה בפרט, ובשאלת הרוחב בכלל, אין מקום לדון ולהכריע רק בסוגיה הנקודתית של הבאה בחשבון של דמי השכירות, או דמי השימוש, בתקופת הביניים, אלא שראוי לבחון באופן כולל את אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקט של פינוי-בינוי, או התחדשות עירונית דומה, ועל סמך הבחינה הכוללת, לבחון את הסוגיה הספציפית בערעור זה, וכך אעשה."*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאחר פסיקה נרחבת ובקליפת האגוז, קבע כבוד השופט, כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך לקביעת היטל השבחה הינה שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם ככל שקיימות, ולרבות עסקה שנערכה בנכס עצמו – העסקה נשוא המימוש.

47. *יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.*

53. *לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.*

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

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

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

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

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

66. *למדנו לעיל, כי במקרה של מכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי יש להעדיף באופן מובהק בחינת עסקאות השוואה, לרבות העסקה נשוא המימוש, כאשר גם כאשר מדובר בעסקאות השוואה "בעייתיות" מבחינה שמאית, עדיין הן עדיפות על שורה של הנחות תיאורטיות של דחיה, היוון, מטלות ציבוריות ועוד."*

לאחר שקבע זאת באופן ברור וחד משמעי, הבהיר כבוד השופט כי במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך אחרת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהקשר זה כאשר מובא בחשבון שווי מצב חדש לפי שווי מלוא הזכויות התב"עיות בפרויקט, התייחס כבוד השופט, לעניין הבאתו /אי הבאתו של שווי השימוש בתקופת הביניים בתחשיב השווי.

"תחשיב שווי מצב חדש בפרויקט פינוי-בינוי

מבוא

66. *למדנו לעיל, כי במקרה של מכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי יש להעדיף באופן מובהק בחינת עסקאות השוואה, לרבות העסקה נשוא המימוש, כאשר גם כאשר מדובר בעסקאות השוואה "בעייתיות" מבחינה שמאית, עדיין הן עדיפות על שורה של הנחות תיאורטיות של דחיה, היוון, מטלות ציבוריות ועוד. עם זאת, יהיו מקרים בהם לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת ההשוואה, למשל כאשר אין כלל עסקאות שכאלו (כך, למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרויקט), או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, ונשאלת השאלה, כיצד יש לחשב את שווי המצב החדש במקרה שכזה.*

כך, למשל, במקרה של מימוש מלא של כלל הזכויות, ברור כי יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרויקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי, למעט, במקרים מסוימים, לצורך קביעת שווי למ"ר מגורים.

במקרים אלו, בהם נדרש לערוך תחשיב שווי לכלל הפרויקט, עולה שאלת שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, ובפרט האם יש להביאה בחשבון בשווי המצב החדש. אציין, כי שאלה נוספת שמתעוררת, והיא חורגת מגדר הדיון כאן, הינה חיוב בגין הממ"דים במקרה שכזה.

67. *עמדתי בנושא שווי המצב החדש בפרויקט פינוי-בינוי הינה, כי אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין טבצ'ניק לעיל.*

עם זאת, אני סבור כי הדרך בה חושב שווי המצב החדש בשומת השמאי המכריע כאן, ובשומות רבות אחרות, אינה נכונה, וכי יש לחשב את שווי המצב החדש בדרך אחרת, דרך אותה אפרט להלן.

83. *לטעמי ולשיטתי, את מקדם הדחייה הנובע מתקופת הדחייה הצפויה, יש להפעיל רק על תוספת השווי הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש, ולא על כלל שווי הזכויות במצב החדש. יוטעם, אין מקום להפחית את שווי כלל הזכויות במצב החדש, לאור הדחיה הצפויה, היות וחלק מהזכויות במצב החדש כבר זמינות במועד אישור התכנית.*

במילים אחרות, הזכויות לבניין החדש כבר טומנות בחובן את אותן הזכויות הקיימות במקרקעין עוד טרם אישור התכנית, זכויות אלו אינן זכויות נדחות אשר ממתינות לאישור תכנית נוספת, או גורם דחיה אחר, אלא, מדובר בזכויות אשר קיימות וזמינות מיד עם אישור התכנית. לפיכך, אין מקום להפעיל מקדם דחייה על זכויות קיימות אלו.

84. *לטעמי, וכפי שאבהיר להלן, ביצוע הפחתה של שווי כלל הזכויות במצב החדש לאור הדחייה הצפויה, גורם בהכרח לתחשיב חסר של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב חסר של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים.*

לפיכך, את ההפחתה בגין הדחייה יש לבצע רק על הזכויות הנוספת, או רק לגבי השווי הנוסף הנובע מהתכנית החדשה, ולא על כלל הזכויות מכוח התכנית החדשה."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהמקובץ, ניתן לסכם אם כן, כי כאשר המקרה הנבחן הינו מימוש בדרך של היתר בניה, הגישה העדיפה תהיה הגישה הכלכלית הבוחנת את שווי המתחם בשלמותו כריק ופנוי מנקודת מבטו של היזם. ואילו, כאשר המקרה הנבחן הינו מימוש בדרך של מכירת דירה יחידה במתחם (לפני קבלת היתר, וכבענייננו), הגישה העדיפה תהיה גישת ההשוואה המבוססת על עסקות מכר במתחם/בסביבה, שנערכו לאחר מועד אישור התכנית, ובכלל זה העסקה שנערכה בנכס הנדון, בגינה הופקה שומת ההשבחה.</u>

הגישה הראויה לטעמי במקרה הנדון היא אפוא - <u>השוואה ישירה</u> הבוחנת את "שווי השוק" של המקרקעין, שתערך לפי השוואה לעסקות מכר שנערכו אחרי מועד אישור תכנית ח/619, ולא הגישה שלפיה שווי הקרקע מבוסס על מרכיבים שמרביתם נקבעים באופן שרירותי.
סביר להניח כי בבואם של קונה מרצון ומוכר מרצון, נלקחו בשיקוליהם תוספת השווי העתידית הנובעת מזכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 ואת האפשרות לממשן, בהיוון לערך נוכחי במועד כריתת העסקה, בהתייחסות לתקופת הדחיה וליתר הגורמים הדרושים לשם מימוש הזכויות מן הכוח אל הפועל.
את קביעת שווי המקרקעין במצב הקודם יש לבחון גם כן על פי גישת ההשוואה הישירה, אך הבסיס בגישה זו יהיה עסקאות שנערכו בטרם מועד הפקדת התכנית המשביחה, על מנת לנטרל את הפוטנציאל הנובע מהצפייה לאישורה של התכנית המשביחה ח/619 [בהתאם להלכת לוסטרניק].

<u>מהו שווי המקרקעין במצב הקודם ?</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שווי הנכס במצב הקודם כבנוי 1,700,000 ₪. בכלל זה הציג נתונים מעסקאות מכר שנערכו בשנת 2022, של דירות בבניינים שנבנו לפני 1980 (בשנות ה-50 וה-70) בסביבת הנכס.

שמאית המבקשת הציגה אף היא נתונים מעסקאות מכר שנערכו במחיצת הראשונה של שנת 2021, אף הן של דירות בבניינים שנבנו לפני 1980 (בשנות ה-60 וה-70) בגוש הנדון, ולטענתה אינה חולקת על השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה למצב קודם – 1,700,000 ₪ כאמור.

במקרה דנן מסכימים שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון במסגרת אומדן השווי של הנכס במצב הקודם, את פוטנציאל תמ"א 38.

מאחר והצדדים מסכימים בסוגיה זו, הרי שמתייתר הצורך להרחיב בה, ולכן בקליפת האגוז אציין כי בהחלטותיי אני מרחיב בסוגיה זו ונוקט באותה עמדה (לפיה יש להביא בחשבון את פוטנציאל התמ"א 38). לעניין זה אני מפנה בין היתר לפסיקת ביהמ"ש העליון, בר"מ 25226-04-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) מיום 16.10.2025 <u>המהווה הלכה</u> (להלן: "**<u>הלכת לויתן</u>**").

ואולם בעת עריכת החלטתי זו, חלה תמורה משמעותית בפסיקה, עת התקבלה ביום 05.07.2026 תשובת ביהמ"ש העליון, לבקשת הועדות המקומיות לתכנון ובניה ת"א – יפו וירושלים לדיון נוסף בפסה"ד שניתן ביום 16.10.2025 בר"מ 1975/24 ו-25226/04-25 כמפורט לעיל.

במסגרת דנ"מ 67731-10-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א – יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל), היועצת המשפטית לממשלה, מרכז השלטון המקומי, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, יערה קלמנוביץ ו-64 אח' ודנ"מ 2781-11-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ו-64 אח', דחתה כבוד השופטת יעל וילנר את הבקשה לקיומו של דיון נוסף. לפיכך, הלכת לויתן מהווה הלכה חלוטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהכלל אל הפרט, תכנית ח/619 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 31.08.2021. לאור כך, קרוב לוודאי כי עסקות המכר שנכרתו לפני המועד הנ"ל, בדירות מגורים במבנים וותיקים בסביבת הנכס, מגלמות את הפוטנציאל הכללי שחל בשוק, שנובע בין השאר מתחולתה של תמ"א 38.

בנוסף, מאחר ומדובר בעסקאות שנערכו לפני הפקדת התכנית ברשומות, אזי חזקה שניתוחן ישקף את השווי ללא השפעת כלשהי של תכנית ח/619. לעומת זאת, ביסוס השווי לאחר מועד הפקדת התכנית, יכול והוא כבר מושפע מהליך ההפקדה.

לאור האמור איני מקבל את העסקאות שנערכו ע"י שמאי המשיבה, בהיותן עסקאות שנערכו אמנם לפני המועד הקובע, אך לאחר מועד ההפקדה של התכנית.

מהצד השני של המטבע, העסקאות שהוצגו ע"י שמאית המבקש הן טרם הפקדת התכנית, ובסמיכות רבה למועד בו פורסמה להפקדה.

<u>בשומת המבקש הוצגו 4 עסקאות, כאשר אחת מהן של נכס בבניין הנדון (מודגשת). להלן העסקאות:</u>

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	תמורה	שווי מ"ר רשום בנוי
28/06/2021	**7176/73**	**ההסתדרות 24**	**1,950**	**3**	**48**	**₪ 1,400,000**	**₪ 29,167**
30/06/2021	7176/102	גולומב 24	1,970	2	44	₪ 1,350,000	₪ 30,681
01/02/2021	7176/102	גולומב 24	1,960	3	42	₪ 1,230,000	₪ 29,286
18/02/2021	7176/9	בלום 60	1,960	1	37	₪ 1,480,000	₪ 40,000

כפי שהבהרתי כל העסקאות מגלמות פוטנציאל תמ"א 38.

יחד עם זאת, לצורך קביעת שווי הנכס במצב הקודם, יש לבצע שתי התאמות:

התאמה קונקרטית לנכס הנדון, המצוי בקומה העליונה, ויכול להנות מזכויות להקמת חדר יציאה לגג והתאמה הרלבנטית לכל העסקאות - למועד הקובע.

העסקה הראשונה בטבלה נערכה לנכס בבניין ולכן היא עסקה מצוינת לצורך קביעת השווי. בחנתי את העסקה ומצאתי שמדובר בעסקה שנערכה לתת"ח 15 בבניין, דהיינו אף היא דירה בקומה העליונה.

007176-0073-015-00	28/06/2021	1,400,000	1,400,000	דירה בבית קומות	1.000	חולון	1950	48	3

משכך אין צורך לבצע התאמה כלשהי לעסקה זו, למעט התאמת הזמן.

לאור האמור, בחנתי האם יתר העסקאות הן גם של דירות עליונות בבניין ומצאתי כי התשובה לכך שלילית.

יחד עם זאת מדובר בעסקאות שנערכו ברבעון ראשון ושני של שנת 2021 של נכסים סמוכים.

לאור העסקאות אני מוצא כי העסקה הרביעית היא עסקה חריגה.

לעומת זאת, 3 העסקאות הראשונות משקפות בערך "גרוסו מודו" את אותו שווי ממוצע למ"ר בנוי.

המשמעות הנוספת מהעסקאות מניתוח העסקאות הללו היא שהשוק ככל הנראה לא מגלם תוספת שווי לדירות העליונות בגין האפשרות להקמת חדרי היציאה לגג, שכן השווים כאמור דומים, בעוד שהעסקה הראשונה היא של דירה עליונה בבניין ו-2 העסקאות האחרות אינן של דירות עליונות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהמקובץ, בשקלול בו אייחס לעסקה שנערכה בבניין בקומה העליונה משקל של 60% ול-2 העסקאות הנוספות משקל זהה של 20%, מתקבל שווי מ"ר בנוי (רשום) ממוצע של 29,495 ₪.

מכאן כי שווי מ"ר בנוי ממוצע שיובא בחשבון טרם התאמת הזמן, 29,495 ₪.

אשר להתאמת הזמן, השווי האמור למ"ר בנוי משתקף מעסקאות ההשוואה שהמועד הממוצע שלהן הוא רבעון שני שנת 2021.

המועד הקובע שבעניינו ינואר 2023 (רבעון ראשון בשנת 2023).

מעיון בלוח 2.2 עולים בהתייחס לעיר חולון (**בהתייחס לממוצע כל גדלי הדירות**), הנתונים הבאים:

- רבעון שני 2021 (עסקאות ההשוואה): מחיר ממוצע 1,814,000 ₪.
- רבעון ראשון 2023 (המועד הקובע): מחיר ממוצע 2,082,600 ₪.

ההפרש: 14.8%.

מעיון בלוח 2.2 עולים בהתייחס לעיר חולון (**בהתייחס לדירות 3-2.5 חדרים**), הנתונים הבאים:

- רבעון שני 2021 (עסקאות ההשוואה): מחיר ממוצע 1,417,700 ₪.
- רבעון ראשון 2023 (המועד הקובע): מחיר ממוצע 1,667,300 ₪.

ההפרש: 17.6%.

ככלל, יכולה להיטען טענה כי הפרש זה מגלם בין היתר את עליית המחירים הייחודית הנובעת מתכנית ח/619 עצמה, לאחר הפקדתה, בהיותה חולשת על חלק גדול מרחבי העיר.

לפיכך בחנתי גם את השתנות מחירי הדירות בכלל הארץ ובמחוז מרכז.

בהתאם ללוח 2.2 עולים הנתונים הבאים:

<u>כל האזורים</u>

- רבעון שני 2021: מחיר ממוצע 1,685,200 ₪.
- רבעון ראשון 2023: מחיר ממוצע 2,065,900 ₪.

ההפרש: 22.6%.

<u>מחוז מרכז</u>

- רבעון שני 2021: מחיר ממוצע 2,007,000 ₪.
- רבעון ראשון 2023: מחיר ממוצע 2,655,500 ₪.

ההפרש: 32.3%.

על הצד הזהיר ע"מ לנטרל כל השפעה של ח/619 וע"מ לנטרל השפעה של הבדלים בשינויי המחירים שחלו בעיר בין גדלים שונים של דירות, ניתן לקבוע עליה של 10% בלבד ולפיה **שווי מ"ר בנוי (רשום) ערב המועד הקובע (מצב קודם) 32,444 ₪.**

שווי מצב קודם שיובא בחשבון: 32,444 ₪ X 48 מ"ר = 1,557,312 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שווי המקרקעין במצב החדש ?</u>

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור שלצורך אומדן שווי המקרקעין במצב החדש, יש לערוך השוואה לעסקות מכר שבוצעו לאחר מועד אישורה של תכנית ח/619, הואיל ועסקאות אלו לטעמי מגלמות את תוספת השווי של זכויות הבניה הנוספות באופן יחסי המיוחס למועד המימוש בעת המכר.

מאחר והנכס הנדון מצוי במתחם הזכאי לזכויות בניה נרחבות של עד 720%, 12 קומות, הרי שלצורך בחינת השווי במצב החדש, יש לבחון עסקאות של נכסים באותו סיווג.

עיינתי בכל העסקאות שהציגו הצדדים (בשומת המבקש ובמסמך תגובת המשיבה) ומצאתי כי רק חלקן רלבנטיות לבחינת השווי.

להלן הנתונים:

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר בש"ח
16.11.2023	7173/168	חנקין 74	1960	41	1,350,000	32,927
06.12.2023	7173/224	ההסתדרות 81	1960	45	1,500,000	33,333
18.02.2024	7176/10	ויצמן 72	1960	60	1,940,000	32,333
ממוצע				**49**		**32,864**

מניתוח העסקאות עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות דומות לדירה הנדונה, נכון למועד קובע ממוצע ברבעון רביעי 2023 הוא 32,864 ₪.

לצורך התאמת הזמן בחנתי שוב את השתנות מחירי הדירות בחולון בין המועד הרבעון הראשון בשנת 2023 (המועד הקובע) לרבעון הרביעי בשנת 2023 (המועד הממוצע של העסקאות).

מבחינה זו עולה כי בתקופה זו חלה בעיר **ירידת מחירים קלה**:

בהתייחס לממוצע כל גדלי הדירות), הנתונים הבאים:

- רבעון ראשון 2023 (המועד הקובע): מחיר ממוצע 2,082,600 ₪.
- רבעון רביעי 2023 (עסקאות ההשוואה): מחיר ממוצע 2,060,800 ₪.

ההפרש: 1%-

מעיון בלוח 2.2 עולים בהתייחס לעיר חולון (**בהתייחס לדירות 3-2.5 חדרים**), הנתונים הבאים:

- רבעון ראשון 2023 (המועד הקובע): מחיר ממוצע 1,667,300 ₪.
- רבעון רביעי 2023 (עסקאות ההשוואה): מחיר ממוצע 1,620,900 ₪.

ההפרש: 3%-.

לאור האמור יובא על ידי בחשבון שווי מ"ר בנוי של 33,520 ₪ (התאמה של 2%).

שווי מצב חדש שיובא בחשבון: 33,520 ₪ X 48 מ"ר = 1,608,960 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>העסקה בנכס הנדון:</u>

הנכס הנדון נמכר ביום 04.01.2026 תמורת 1,700,000 ₪.

ככל אני מוצא שאין מקום לקבוע את שווי הנכס לאור עסקה זו, הגם שמדובר בעסקה שנערכה בנכס עצמו וזאת מ-3 טעמים עיקריים:

א. בידינו 3 עסקאות השוואה של מקרקעין הזכאים לאותו היקף של זכויות בניה, המצויים בסמיכות לנכס הנדון ואשר נערכו בפרק זמן של עד שנה לאחר המועד הקובע.

ב. העסקה הנדונה בנכס נערכה 3 שנים לאחר המועד הקובע. מדובר בפרק זמן ארוך יחסית לצורך ביצוע התאמת זמן, אם כי מבחינה שמאית ניתן לעשות זאת (אך מכיוון שבידינו 3 עסקאות קרובות יותר משמעותית למועד הקובע עדיף להתבסס עליהן).

ג. כפי שצוין בהסכם המכר, במועד חתימת ההסכם כבר היה ידוע כי ביחס לבניין הנדון נחתם הסכם פינוי בינוי. מכיוון שלחתימה על הסכם כזה יכולה להיות השפעה גדולה על השווי ומאחר ועלינו לבחון את הדברים נכון למועד הקובע (אז לא קיימת ודאות כפי שקיימת לאחר חתימה על הסכם) אזי סביר שהעסקה מגלמת "תמחור" נוסף שיש לנטרלו.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	שווי מ"ר בנוי	שטח הדירה במ"ר	סה"כ
שווי מצב חדש	₪ 33,520	48	₪ 1,608,960
שווי מצב קודם	₪ 32,444	48	₪ 1,557,312
סה"כ ההשבחה, למועד הקובע			**₪ 51,648**
היטל השבחה, למועד הקובע			**₪ 25,824**

<u>הערת הח"מ לתחשיב שמאי המשיבה:</u>

שקלתי אם להתייחס לתחשיב שמאי המשיבה אשר כאמור נערך בגישה הכלכלית.

למרות שהחלטתי לא נערכה בהתאם לגישה זו, מצאתי לנכון להעיר כדלקמן (שכן יכולה להיות לכך השפעה על שומות עתידיות/נישומים אחרים):

בהתאם לטבלת הזכויות ברחובות ראשיים עם חזית פעילה במגרש מינימלי של 1,200 מ"ר זכויות הבניה מעל פני הקרקע הן בשיעור של 645%.

שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה לפי 720% לאור ההערות הכתובות מתחת לטבלה שבפרק 5:

8. ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב' ס"ק 9-8, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן:
במגרשים ששטחם עולה על 1,000 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 660%.
במגרשים ששטחם עולה על 1,200 מ"ר, מספר הקומות יהיה עד 12 קומות, וזכויות הבניה יהיו עד 720%.

לטעמי, ככל ומבקשים לחשב את השווי במצב החדש לפי גישת התועלת, נכון וזהיר יותר לקבוע את השווי בהתאם להיקף זכויות של 645%, שכן זכויות בניה בהיקף של 720% יינתנו כנגד הקצאת שטח לשימוש ציבורי, אשר מן הסתם, בנייתו ע"י היזם, תהיה כנגד אותה תוספת הזכויות. דהיינו, בחישוב לפי 720% יש להפחית את עלות המטלה הציבורית (ולא לחשב לפי 720% ללא הפחתה בגין מרכיב זה) או כאמור לחשב לפי 645%.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים בגוש 7176, חלקות 75-73, תת חלקה 18, רחוב ההסתדרות 26 פינת לאון בלום 28, שכונת "קריית עבודה", חולון, בגין מימוש בדרך מכר, הסכם מכר נכרת ביום 04.01.2026, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/619	**14.01.2023**	**51,648** ₪	**25,824** ₪

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר בניה] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.07.2026.

בכבוד רב,

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net