תאריך: 30/06/2026
מספר מינוי: 2239-2025
מספרנו: 293-2239-2025

לכבוד

המבקשים	:	**שריר דנה ושריר אהוד**	המשיבה	:	**הועדה לתו"ב תל אביב-יפו**
באמצעות	:	דן טרשנסקי, שמאי מקרקעין	באמצעות	:	מלכה דור, שמאית מקרקעין
בדוא"ל	:	dani@ktap.co.il	בדוא"ל	:	malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 6628 חלקה: 578 תת חלקה: 7
רח' הנוטר 29א', רמת אביב, תל אביב-יפו

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. **גורם ההשבחה שבמחלוקת:** אישור תכנית תא/מק/4717 (0556530- 507).

1.2. **גורם המימוש:** מימוש בדרך של מכר מיום 11.6.2025.

1.3. **הצדדים למחלוקת:**

שומה מטעם הועדה המקומית לתו"ב ת"א (להלן: "**המשיבה**") נושאת תאריך 20.08.2025 נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' מלכה דור וכן הוגשה תגובה לשומה הנגדית נושאת תאריך 31.12.2025.

שומה מטעם הגב' דנה שריר ומר אהוד שריר (להלן: "**המבקשים**"), נושאת תאריך 18.11.2025 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי ומר שני אהרון.

1.4. **דיון:** ביום 21.01.2026 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

1.5. **הביקור בנכס:** ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 17.04.2026.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6628
חלקה	:	578
תת חלקה	:	7 (החלק ברכוש המשותף 72/396).
שטח רשום של החלקה	:	566 מ"ר
שטח רשום של תת חלקה 7	:	72.01 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בת 2.5 חדרים, בקומה השנייה והעליונה במבנה בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית.
הזכויות	:	חכירה.
מיקום	:	רחוב הנוטר 29א', שכונת רמת אביב ג', תל אביב – יפו.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה החייבת בהיטל.

בהתאם לס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.

בהתאם לס' 119(א) לחוק התו"ב מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר מביניהם.

התכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
תא/מק/4717 (507-0556530)	12416	28.05.2024	[1] 15.6.2024

4. תמצית תאור הסביבה והנכס:

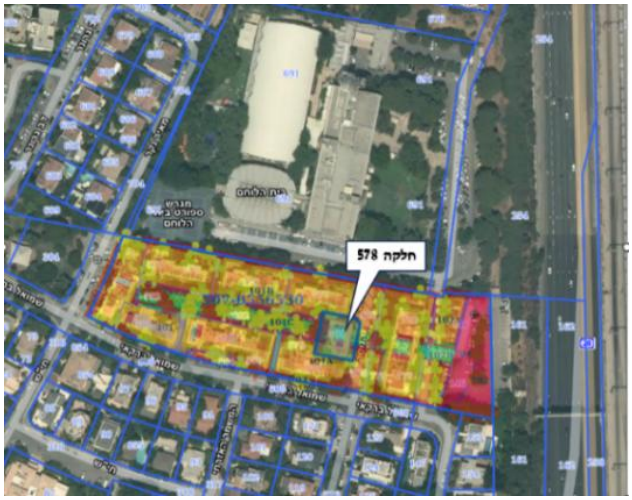
לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם בצפון תל אביב, בשכונת רמת אביב ג', ברחוב הנוטר – רחוב פנימי ושקט ללא מוצא. הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה לצד בנייה נמוכה, ובה מבני ציבור, גינות ציבוריות ומרכזים מסחריים שכונתיים.
- ✓ חלקה 578 בגוש 6628, שטחה הרשום 566 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית ריבוע, עם חזית מזרחית לרחוב הנוטר מס' 29א'.
- ✓ על החלקה הוקם בתחילת שנות ה-60 בניין מגורים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית. לפי היתר כיום בקומת הקרקע 2 חנויות+ יח"ד, ובקומות א' וב' 2 יח"ד בכל קומה וסה"כ בבניין 2 חנויות ו-5 יח"ד. מצב הפיזי של הבניין תואם את גילו.
- ✓ מושא המחלוקת מהווה את תת חלקה 7, דירת מגורים בת 2.5 חדרים בקומה השנייה והאחרונה ששטחה הרשום 72.01 מ"ר ושטחה עפ"י היתר (מס' 1404) 78.1 מ"ר.

[1] בהתאם למפורט באתר "תב"ע עכשיו" פרסום בעתון היה ביום 31.5.2024.

- ✓ "מתחם ברקאי" המיועד לפינוי בינוי, ושבו מצוי הנכס, הינו בשטח כ-14.5 דונם, והוא כולל 9 מבנים בבנייה רוויה המכילים 113 יח"ד ו-2 חנויות מסחריות.
- ✓ להלן קומפיצליה של תכנית תא//מק/4717 ע"ג תצ"א עם סימון חלקה 578 מאתר GOVMAP:



- ✓ <u>להלן הדמייה של הפרויקט ממסמכי ההתקשרות:</u>



- ✓ <u>להלן תצלום חזית המבנה מיום הביקור:</u>



5. הזכויות בנכס:

הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. מצב הזכויות והחלק היחסי, הינו בהתאם להסכמות הצדדים, ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מס' 310201 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו ושהופק באמצעות האינטרנט[2] ביום 15.09.2025, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

רשויות	גוש	חלקה	שטח החלקה	תקנון	תת חלקות
עיריית תל אבי-יפו	6628	578	566 מ"ר	מוסכם	8
תיאור הדירה	**תיאור קומה**	**תת חלקה**	**שטח תת חלקה**	**הצמדות**	**החלק ברכוש המשותף**
	שניה	7	72.01 מ"ר		72/396

הבעלות: רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל (בשלמות).

חכירה ראשית: עד ליום 31.3.2061 רשומה ע"ש שריר אהוד (1/2) ושריר דנה דינה (1/2) לפי שטר 24864/2025/2.

הערות אזהרה: רשומה הערת אזהרה ע"ש הרוכשים, וכן הערה לטובת אקרו התחדשות בתל אביב 0.9 שותפות מוגבלת, קיו 6 אפקה בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ.

5.2. הסכם מכר:

הוצג הסכם מכר מיום 11.6.2025 לפיו המבקשים מוכרים את הדירה בקומה השנייה הידועה כתת חלקה 7 בגו"ח 6628/578 תמורת סך 4,500,000 ₪.

המוכרים מצהירים כי חתמו על חוזה פינוי בינוי עם חב' תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו התחדשות בת"א 09 שותפות מוגבלת ו-קיו 6 אפקה בע"מ.

5.3. הסכם פינוי בינוי:

הוצג בפניי העתק "הסכם פינוי בינוי" מיום 2/1/2023 ממנו עולה עיקרי הפרטים הבאים:

"היזם" - חב' תדהר התחדשות עירונית בע"מ, אקרו התחדשות בת"א 09 שותפות מוגבלת ו-קיו 6 אפקה בע"מ.

הבעלים-הבעלים הרשומים או החוכרים הרשומים בחלקות 575,576,577,578,579,580,581,583,587,778 בגוש 6628.

הפרויקט: פרויקט למגורים (ו/או מסחר, ובלבד שלא יכללו שטחי מסחר בבניינים החדשים) במתכונת של תמ"א 38/2 ו/או פינוי בינוי על פי תב"ע שמקדם היזם בין היתר לפי סעיף 23 לתמ"א 38 על שינוייה ותכנית תא/5000 הכולל את הריסת הבניין הקיים ובניית בניינים חדשים בהתאם להוראות התב"ע החדשה.

במסגרת הפרויקט, יתבצעו כל עבודות התכנון, הרישוי, ההריסה של כל הבנוי במקרקעין והבנין הקיים ובניית מיכלול הבניינים החדשים: עד 18 בניינים חדשים, עד 330 דירות חדשות בשטח פלדלת שלא יפחת

[2] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

מ- 31,300 מ״ר בתוספת שטחי מסחר, חניות ומחסנים.

דירות התמורה: דירה חדשה במפרט הטכני ובטבלת דירות הבעלים (נספחים ב1, ב2,ב3 להסכם זה) ובנוסף חניה ומחסן (6 מ״ר).

בהתאם למפורט בנספח ב2, עבורת תת חלקה 7 בבעלות שוורץ חיים, דירת התמורה תהייה מטיפוס B בשטח 112 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת, בקומה 5 מעל הקרקע, המיקום ייקבע בתכנון המפורט.

6. <u>מצב תכנוני[3] ורישוי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי המצב התכנוני והתכניות החלות על הנכס, להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שהוצג ע״י הצדדים:

6.1. **<u>תכנית ל' :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 278 ביום 19.02.1953):

התכנית הינה תכנית מתאר החלה על שטחים מעבר לירקון.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסווג בייעוד ״מגורים א׳״.

התכנית קובעת, בין היתר, כי צפיפות המגורים לא תעלה על 10 חדרים לדונם נטו ולא יותר מ-4 יח״ד. בתכנית מפורטת שתוכן יחולק אזור המגורים ל-״אזור מגורים א׳1״ ו-״אזור מגורים א׳2״.

6.2. **<u>תכנית תא/285</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 357 ביום 24.06.1954)

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס מסווג כאזור מגורים א׳1.

באזור מגורים א׳1 גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות ; מותר לבנות קומת עמודים, אולם לא תורשה בנייה בקומת עמודים פרט לחדר המדרגות ; השטח הבנוי לא יעלה על 18% משטח המגרש.

6.3. **<u>תכנית 736:</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 961 ביום 20.09.1962)

תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית 285 למגרשים 412-408. מטרת התכנית לקבוע חזית מסחרית על מגרש 411 לשם הקמת בניין עם חנויות בקומת הקרקע (הנכס הינו חלק ממגרש מס׳ 411). מותר יהיה להקים בנין עם 3 חנויות ומועדון תרבות בקומת הקרקע ודירות ב-2 הקומות העליונות.

6.4. **<u>תכנית שיכון ציבורי 5/02/3 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף ביום 13.11.1967)

הנכס מסווג כחלק מאזור מגורים בו ניתן לבנות בניינים בני 3-4 קומות.

6.5. **<u>תכנית ״ע״ (״מרתפים״)</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 28.11.1985 (י.פ. 3275)].

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

חישוב אחוזי בניה: שטחי קומת מרתף שנועדו לשימושים שאינם כרוכים בהפקת רווחים לא ייחשבו כשטח

[3] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו״ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

ממדי קומת מרתף וקווי הבניין : קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי ס' 7 ובהתאם לטבלת הזכויות. קווי בניין בקומת מרתף יהיו בהתאם לתכנית החלה על אותו בניין.

הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין, בכפוף לטבלת הזכויות ובלבד שהחלקים החורגים מקווי הבניין לא יבלטו מעל פני הקרקע.

בניית מרתף בסטייה מקו בניין : בטרם תחליט הוועדה המקומית לאשר בניית מרתף בסטייה מקווי הבניין, תשלח על חשבון מבקש ההיתר הודעה בכתב לכל בעלי הקרקע ו/או הבניין ו/או המחזיקים של הנכסים הגובלים בנוגע לסטייה המבוקשת. הרואה עצמו נפגע ממתן היתר כאמור, רשאי להגיש התנגדות בכתב לוועדה המקומית תוך 14 יום מקבלת המכתב. לא יינתן היתר כאמור אלא לאחר דיון בהתנגדויות או בתום התקופה של 14 יום (במידה ולא יתקבלו התנגדויות).

גובה קומת המרתף (בבניין מגורים) : 2.2 מ' בין הרצפה ותחתית התקרה. 2.4 מ' במקרה של קומת מרתף תחתונה לשימוש חניה.

<u>להלן טבלת השימושים המותרים :</u>

ייעוד	שטח המרתף	שימושים מותרים במרתף	הערות
בית דירות למגורים	לפי גודל קומה טיפוסית	חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד (בתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף).	לא יורשו מגורים במרתף. מותר לבנות קומת מרתף נוספת (תחתונה) לצרכי חניה בלבד ובתנאי טופוגרפיה מסוימים.

*את יתרת השטח ניתן להקצות למחסנים עבור דיירי הבניין לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר.

6.6. **<u>תכנית ל'2 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 3527 ביום 16.02.1988)

מטרת התכנית לשנות את ס' 47ב' בתקנות תכנית "ל" ולקבוע כי הועדה המקומית מוסמכת לקבוע תנאים מיוחדים לגובה בניין המוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד / בהצטלבות דרכים / לפי דרישה עיצובית.

6.7. **<u>תכנית ל'1 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 3565 ביום 29.06.1988)

התכנית באה לשנות את תכנית מתאר "ל" ולקבוע גודל יחידת דיור ממוצעת של 110 מ"ר לצורך חישוב סך שטחי הרצפות בבניין. שטח הרצפות יכלול מרפסות מקורות וחדר יציאה לגג, ולא יכלול גרעין הבניין, מקלטים, מתקני עזר וחלק מקומת הקרקע המשמש כמבואת כניסה.

6.8. **<u>תכנית 2424 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 3788 ביום 05.08.1990)

מטרת התכנית לאפשר הרחבת יחידות דיור. התשריט מסווג את הנכס כמגרש מס' 8 בייעוד אזור מגורים א'1 עם חזית מסחרית ; במגרש זה ניתן לבנות בניין בן 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, 2 יח"ד בכל קומה (סה"כ 4 יח"ד). הנכס מסומן בטיפוס הרחבה F המתיר הרחבת שטח דירה ל-110.64 מ"ר ברוטו. היתר הבנייה יחייב הקמת אגף שלם של ההרחבות לכל גובה הבית, בשלב אחד, בהתאם לנספח הבינוי.

6.9. **<u>תכנית ג' - בניה על גגות בתים</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 4208 ביום 24.04.1994)

התכנית קובעת הוראות לבניה על הגג/ עליות גג.

<u>עליות גג בגגות משופעים</u>:

בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ הוראות התכנית החלות על הבניין, בתנאים שונים כמפורט בתקנון וביניהם:

א) רום הגג לא יעלה על 6.0 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוה ביותר של שיפוע הגג.

ב) שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.

<u>חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים</u>:

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. השטח הבנוי של חדר היציאה לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של חדר המדרגות הפנימיות) ובגובה 2.5 מ' ובנסיגה של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין .

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90%.

התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג, עד שליש משטח הגג.

6.10. **<u>תכנית "ע/1" ("מרתפים")</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 18.3.2018 (י.פ. 5167)]

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>להלן עיקר הוראות התכנית</u>:

מספר קומות המרתף : 2 קומות מרתף[4] (פרט לצמודי קרקע).

חישוב שטחי הבניה : שטחי שירות ושטחים נלווים יהיו בנוסף לשטחים המותרים ע"פ התכנית הראשית.

תכסית : 80% תכסית (מעל 80% - בתנאים).

קווי בניין : תותר בניה של קומות המרתף עד גבולות המגרש.

גובה קומת המרתף : קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה – עד 4 מ'.
שאר קומות המרתף – עד 3.5 מ'[5].

<u>להלן התכליות המותרות במרתף והוראות נוספות (בניינים עם דירות צמודות קרקע)</u>:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובזו שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בנייני מגורים (ללא דירות צמודות קרקע)	שטחי שירות כלליים ושטחים נלווים למגורים	שטחי שירות כלליים ומחסנים דירתיים	לא יותרו מגורים במרתף.
			כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השירות המשותפים יצויינו בהיתר ויירשמו כרכוש משותף.
			מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר היח"ד בבניין.

[4] על שתי קומות מרתף אלו תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (פרט לצמודי קרקע) ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם להוסיף מקומות חניה מעל לתקן. קומות אלו יותרו מכוח התכנית ולא בדרך של הקלה.

[5] מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר בכפוף לשק"ד.

6.11. **<u>תכנית תמ"א 38 ("תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה")</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 18.5.2005 (י.פ. 5397)].

תמ"א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן (מבנים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 1 ינואר 1980) על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית, זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לתוספת זכויות בניה של עד 25 מ"ר ליח"ד קיימות (במסגרת קווי הבניין או בחריגה של קווי הבניין עד 2 מ' לחזית ולצידי ועד 3 מ' לאחור) ותוספת זכויות בנייה לצורך הוספת יח"ד. במרוצת השנים, נעשו בתמ"א 38 השינויים הבאים:

- תמ"א 1/38/א (שינוי מס' 1) פורסמה למתן תוקף ביום 16.8.2007 בי.פ. 5704.
- תמ"א 2/38 (שינוי מס' 2) פורסמה למתן תוקף ביום 10.3.2010 בי.פ. 6069.
- תמ"א 3/38 (שינוי מס' 3) פורסמה למתן תוקף ביום 11.6.2012 בי.פ. 6430.
- תמ"א 3/38/א (שינוי הוראות בנושא חישוב שטחים במסלול הריסה ובניה מחדש) פורסמה למתן תוקף ביום 13.12.2016 בי.פ. 7400.

<u>תמ"א 3/38- שנת 2012:</u>

<u>להלן עיקרי השינויים בתיקון 3:</u>

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת בתנאי שהתשתיות המצויות בקומה המפולשת יועתקו.
- **הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה קיים** - יותרו בהיקף הקומה שמתחת, למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות קונסטרוקטיביות של המבנה. הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
- **הקמת קומה חלקית על הגג** – תותר קומה חלקית נוספת על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב הקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה או/ו לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג
- **הרחבת קומות קיימות בבניין** – תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שמיועדת להרחבה (תוספת 13 מ"ר לשטח עיקרי + 12 מ"ר עבור ממ"ד).
- **תוספת אגף** - תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה. שטח האגף יחושב ע"ב הקומה המורחבת.
- **תוספת ממ"ד** – כל יח"ד חדשה או מורחבת תכלול מרחב מוגן דירתי.
- **קווי בניין** – בהרחבת קומות קיימות, אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. בשאר המקרים ובהתאם לס' 15, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה

מקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

- **חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות** – במידה ונותרו זכויות בניה לא מנוצלות, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן ובכפוף לניצולן כאמור בס' 13 להוראות לתכנית.

<u>תמ"א 3/38/א- שנת 2016:</u>

מטרתו העיקרית של תיקון 3א, הינו לקבוע באופן ברור את היקף הזכויות המרבי שניתן לאשר מכוח התמ"א במסלול הריסה, זאת בנוסף על הזכויות החלות במגרש מכוח תכניות מפורטות.

<u>להלן עיקרי תיקון 3א ואופן חישוב הזכויות:</u>

- **תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין** (ס' 14א(א)(1)).
- **תוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר** (ס' 14א(א)(4)).
- **תוספת שטחי בניה[6] בקומות שיתווספו באופן הבא** (ס'14א(א)(2)):

מספר קומות קיים	תוספת קומות מותרות	סה"כ קומות בבניין החדש
1	1.5	2.5
2	2.5	4.5
3	3	6
4 ומעלה	3.5	ומעלה 7.5

* קומה הבנויה בקומה העליונה של הבניין, לא תבוא במנין הקומות הקיימות, אלא אם כן שטחה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת.

**קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות אלא אם כן משולב בה בינוי של לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת. (קיימת אפשרות להביא במנין הקומות הקיימות גם קומת עמודים שהשטח הבנוי בה נמוך מ-50% או שאין בה בינוי כלל בכפוף לתנאים).

- **תוספת שטחי שירות תת קרקעיים** (ס'14א(א)(5)):

ניתן לאשר מכוח התמ"א, שטחי שירות נוספים בתת הקרקע בלבד ולצרכים הבאים בלבד: לחניה - בהתאם למספר החניות הנדרש בשיעור שנקבע לפי הוראות החוק, למחסנים –בשיעור של עד 6 מ"ר לכל דירה חדשה שתבנה, ולצורך שטחי שירות טכניים.

6.12. **<u>תכנית תא/3440 ("הסדרת שטחי בניה בעת איחוד דירות"):</u>**

[פורסמה לאישור בעיתונים ביום 19.5.2006].

מטרות התכנית הן לקבוע הוראות בבנייני מגורים בדבר הסדרת שטחי בניה (עיקרי ושירות) בבנייה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף ולקבוע הוראות ביחס לשטח במרתפים, חדרי יציאה לגג ושטחים נוספים המוצמדים לדירות המקור, זאת בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת, כשטח עיקרי נוסף, לדירה המאוחדת. תכנית זו מהווה מסגרת לתוספת השטחים, כאשר כל מקרה יאושר לגופו בהליך של היתר בניה .תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

[6] חישוב זכויות הבניה המותר מתבצע על ידי מציאת שטח 'קומה טיפוסית מורחבת' שמהווה את הבסיס הכולל את השטח הקיים של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לרבות שטחי שירות ושטחי מרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר לכל יחידת דיור שקיימת בקומה הטיפוסית ומכפלתו במספר הקומות.

6.13. **<u>תכנית ג'1</u>**

[פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705, מיום 20/08/2007].

התכנית משנה את הוראות תכנית ג'.

התכנית מתירה, בין היתר, בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים:

<u>עליית גג:</u>

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

- התכסית המרבית על הגג, לא תעלה על 40 מ"ר לדירה, או 65% משטחו, הקטן מבניהם.
- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב מוגן דירתי, אם יבנה).
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ'.

<u>לא יותרו חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג, במקרים הבאים:</u>

- בתחום תכניות ו/או החלטות מוסד התכנון האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליית גג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>בניה בו זמנית על הגג:</u>

- בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

6.14. **<u>תכנית ג' 1- גגות:</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 5705 ביום 20.08.2007)

התכנית משנה את הוראות תכנית ג'.

התכנית מתירה, בין היתר, בקוטג'ים ובבניינים טוריים, לגביהם לא קיימת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג ובלבד שהבניה תהיה אחידה לבניין כולו, בתנאים הבאים:

<u>עליית גג:</u>

- רום הגג לא יעלה על 7 מ', מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%.
- שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

- התכסית המרבית על הגג, לא תעלה על 40 מ"ר לדירה, או 65% משטחו, הקטן מבניהם.

- השטח הבנוי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב מוגן דירתי, אם יבנה).
- גובה חדר יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ׳.

<u>לא יותרו חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג, במקרים הבאים</u>:

- בתחום תכניות ו/או החלטות מוסד התכנון האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליית גג.
- בבניינים שהוכרזו כבניינים לשימור.
- בבניינים בהם קיימות דירות גג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטן מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.

<u>בניה בו זמנית על הגג</u>:

- בבנייה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

6.15. **<u>תכנית 3897 :</u>**

(פורסמה למתן תוקף בי.פ 6388 ביום 07.03.2012)

מטרת התכנית ביטול דרישה להכנת תכניות עיצוב ארכיטקטוני כדי לאפשר חיזוק, חידוש ושדרוג בנייני מגורים קיימים ברמת אביב ג׳. מתירה הוסיפה או הגדלת חדרי יציאה לגג או ניצול חלל גג לפי ג׳1, והוספת שטחים עיקריים לבניית מרפסות ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין.

6.16. **<u>תכנית תא/5000 (תכנית מתאר מקומית [כוללנית] לתל אביב-יפו):</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 22.12.2016 (י.פ.7407)].

תכנית זו הינה תכנית המתאר המקומית (כוללנית) החדשה של העיר תל אביב-יפו.

מטרות התכנית הן שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, קידומה של העיר כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר, יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה, קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית והצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בהתאם לנספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון, סביבת הנכס ממוקמת באזור תכנון 102- רמת אביב ג׳. ובהתאם לנספח אזורי יעוד מסומן כ״אזור מגורים בבניה עירונית״. בהתאם לנספח העיצוב מסומן לבנייה של עד 8 קומות.

במתחם מבני השיכון ברחוב ברקאי תותר תוספת שטחי בניה בהתאם להוראות אזור היעוד. בצפיפות שלא תפחת מ- 18 יח״ד לדונם נטו ושטחי הבנייה המירביים:

גודל המגרש	רח״ק בסיסי	רח״ר מירבי
מתחת ל- 0.5 ד׳	2.5	2.5
0.5-1.5 דונם	2.5	3.0
מעל 1.5 דונם	2.5	4.0

6.17. **<u>תכנית תא/מק/4717 (507-0556530) – "מתחם ברקאי":</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 28/05/2024 (י.פ.12416)].

התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ועניינה התחדשות עירונית בחלקות 575-584, 587,588, 778 גוש 6628 וחלקה 146 גוש 6626 בשכונת רמת אביב ג'.

מטרת התכנית היא התחדשות עירונית וחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, במסלול הריסה ובנייה מחדש, מכח סעיף 23 ו-23א' לתכנית מתאר ארצית 38 על תיקוניה ובהתאם לתכנית מתאר מקומית תא/5000 התכנית כוללת הריסת 113 יחידות דיור ו- 2 חנויות (ב-9 מבנים טוריים) ובמקומן הקמת עד 370 יחידות דיור ב-17 מבנים בני 8 קומות. התכנית מקצה תא שטח למבנים ומוסדות ציבור, תא שטח לחניה ציבורית וכן תא שטח פרטי פתוח,לרבות קביעת זיקות הנאה לציבור, למעבר ושהיה להולכי רגל.

<u>להלן קומת הקרקע בנספח הבינוי</u>



<u>עיקרי הוראות הבנייה:</u>

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש מוחלט (מ"ר)	שטחי בניה				מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות					
מגורים ד'	מגורים	101A, 101B	9309	27020	11290		38310	340	31.5	8	
	מסחר ומשרדים	101A, 101B		300	135		435				
	סה"כ	101A, 101B				31650					4
שטח פרטי פתוח		101C	1800			6120					4
	מגורים	102A	522	986	545		1531	30	31.5	8	
	מסחר ומשרדים	102A		440	100		540				
	סה"כ	102A				1175					4
שטח פרטי פתוח		102B	168			572					4
מבנים ומוסדות ציבור		401	921	על פי תכנית תא/מק/צ							

<u>הוראות לטבלת הזכויות:</u>

א. קווי הבנין כמסומן בתשריט.

ב. שטח דירה ממוצע בתחום התכנית יהיה 80 מ"ר עיקרי.

ג. 30% מסך הדירות בתחום התכנית תהיינה דירות אשר גודלן לא יעלה על 60 מ"ר עיקרי.

ד. שטח שירות לגגונים/קולונדות עבור החזית המסחרית יהיה מתוך שטחי השירות המותרים בטבלה.

ה. במידה ויתוכננו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק), תותר תוספת שטח עיקרי של 8 מ"ר וכן 4 מ"ר שירות לכל יחידת דיור עבור המרחב המוגן הקומתי כל עוד נשמר ממוצע של עד 80 מ"ר עיקרי ליחידת

דיור ו-30% יחידות דיור בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי.

ו. שטחי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת, תכסית, גובה, מספר קומות למגרש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 401 יהיו על פי תכנית תא/מק/יצ'.

ז. תאי שטח 101A,101B,101C מהווים מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.

ח. תאי שטח 102A,102B מהווים מגרש אחד וירשמו כחלקה אחת.

ט. בכל מקום בו זכויות הבניה המופיעות בטבלה הינן לשני תאי שטח, השטח המצוין בטבלה מתייחס לסך השטחים המוצעים לשני תאי השטח במשותף והחלוקה תקבע בעת הוצאת היתר הבניה.

<u>הערות לטבלת הזכויות:</u>

1. גודל מגרש: שטח תא שטח A 101 הוא 3730 מ"ר ותא שטח B 101 הוא 5579 מ"ר.
2. שטח בנייה עיקרי: כולל את שטחי בנייה בקומת הגג. לא תותרנה זכויות נוספות מכח תכנית תא/ג/1.
3. מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת: כולל את קומת קרקע וקומת גג חלקית, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג.
4. מרפסות בנוסף לשטח עיקרי: יותרו מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע ובתנאי שלא יעלה על 14 מ"ר למרפסת, שימוש בשטח זה למטרה אחרת יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
5. לעניין ש"ש למסחר ומשרדים: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה להמיר עד 150 מ"ר משטחי הבניה העיקריים ו- 40 מ"ר משטחי השירות למסחר ומשרדים (כחלק מדירת מגורים) למגורים ולהיפך בתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.
6. סגירות חורף לא יחשבו במניין השטחים ויהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד 2014.
7. תותר העברת שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח 101 C, 101 B, 101A.
8. שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתאי שטח 101 A ו- 101B.
9. שטחי שירות עילי למגורים בתא 102 A: ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי לשרות ובתנאי שסך כל שטחי הבניה לא יעלו על סך השטחים המצוינים בטבלה.
10. שטחי שירות עילי למסחר ומשרדים בתא 102 A: במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ניתן יהיה להמיר עד 132 מ"ר משטחי הבניה העיקריים ו- 30 מ"ר משטחי השירות למסחר ומשרדים (כחלק מדירת מגורים) למגורים ולהיפך בתנאי שסך השטחים לא יעלה על המצוין בטבלה.
11. תותר העברת שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח 102 A ו-102 B.
12. שטחי המצללות יובאו במניין שטחי השירות בתא שטח 102 A.
13. הוראות הבניה בתא שטח 401 בייעוד למבנים ומוסדות ציבור על פי תכנית תא/מק/צ.

<u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה:</u>

- ✓ הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אחת לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית, באישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח תכלול הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא על פי הנחיות מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת ההיתר.

- ✓ הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ואופניים במגרשים בייעוד מגורים ושטח פרטי פתוח.
- ✓ הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין על ידי מבקש ההיתר.
- ✓ תנאי להגשת בקשה להיתר במגרשי המגורים יהיה התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר אי פתיחת בתי אוכל המצריכים פתרונות נידוף.
- ✓ תנאי להגשת בקשה להיתר למשרדים במגרשי המגורים יהיה התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בדבר אי פיצול המשרד מדירת המגורים אליו הוא משויך.
- ✓ בקשה להיתר עבור תאי שטח 101 C, 101 B, 101 A תהיה בעת ובעונה אחת.
- ✓ בקשה להיתר עבור תאי שטח 101 B ו-102 A תהיה בעת ובעונה אחת.
- ✓ הגשת תכנית מפורטת לאגף שיפור פני העיר עם סימון עצים לשימור/העתקה/כריתה וערך חליפי.
- ✓ הבטחת מנגנון לתחזוקת השטחים המשותפים עם זיקת הנאה לציבור, לרבות בדרך של הסכם עם עיריית תל אביב-יפו.
- ✓ כל בקשה להיתר בניה למבנים בעלי חזית מסחרית לרחוב ברקאי תכלול שטחי מסחר/משרדים כחלק מדירות מגורים בהתאם להוראות התכנית ובכפוף להערות בטבלת הזכויות.
- ✓ תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשי המגורים, יהיה הבטחת הריסה ופינוי של כל המבנים מהשטחים הציבוריים ע"י מבקש הבקשה, על חשבונו והוצאותיו ומסירתם לידי העירייה.
- ✓ תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים, **יהיה ביצוע בפועל של שער, גדר וביתן כניסה לבית הלוחם, לאחר העתקת דרך הגישה על חשבון מבקש הבקשה.**

דרך הגישה הקיימת לבית הלוחם תפעל ברוחבה המלא עד להסדרת דרך גישה חדשה. לחילופין, ככל ששלבי הביצוע יצרו קושי להשלים את הדרך החדשה לפני ניתוק הקיימת יש לתכנן דרך גישה זמנית בתאום עם ארגון נכי צה"ל. **יש להבטיח גישה רציפה לבית הלוחם בשלב הבניה.**

תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהא הצבת גדר אטומה שתחצוץ בין מרחב התכנון לבין בית הלוחם, **ובתאום עם בית הלוחם.**

תנאי למתן היתר בניה יהא **חתימה על כתב התחייבות לעיניין ביצוע העבודות באופן מיטבי ובתנאים שלא יפריעו לקיום הפעילות התקינה של בית הלוחם**. תנאי זה יהיה כלול גם בהיתר.

<u>שלבי ביצוע:</u>

ניתן לבצע את התכנית בבת אחת או בשלבים. העירייה תהייה רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היר במגרש המגורים 101.

<u>מימוש התכנית:</u>

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

ההקצאה לחלקה זו מתוך טבלאות האיזון:

מצב נכנס							מצב יוצא				
גו"ח	בעלים	חוכר	החלק בזכויות	שווי החלקה בשלמות (אקוי')	שווי זכויות מצב נכנס (אקוי')	שווי יחסי נכנס	מס' מגרש תמורה	שווי יחסי יוצא ללא הבנוי	תרומת הבנוי (אקוי')	שווי יחסי יוצא במגרש כולל הבנוי	החלקים במגרש כולל בנוי
6628/578/7	קק"ל	שוורץ חיים	1	651	118	0.8%	101A+101B+101C בייעוד מגורים ד' + שפ"פ בשטח 11,109 מ"ר	0.80%	7.5	0.883%	883/100000

6.18. **רישוי:**

באתר הועדה המקומית אותרו המסמכים הבאים:

מס' היתר	מועד ההיתר	מהות
1404	30.03.1962	לבניית בית בן 3 קומות ומקלט במרתף. המכיל: בקומה א' – 3 חנויות וח"ש, אולם למופעי תרבות וקולנוע; ובקומות ב', ג' – 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה.
327-1	09.01.1981	להקמת מחסן מקורה בסככת אסבסט במרווח האחורי, צמוד לחנות, בבניין קיים בן 3 קומות.
920799-1	16.11.1992	לתוספת בנייה ושינויים בבניין קיים בן 3 קומות: 1. קומת קרקע – שינוי ייעוד השטח מחנות לדירת מגורים אחת, סגירת מרפסת זיזית, פירוק סככה אחורית, תוספת אחורית במסגרת הרחבה מאושרת הכוללת מרחב מוגן. 2. סגירת מרפסת חזיתית, שינויים פנימיים ותוספת אחורית במסגרת הרחבה מאושרת הכוללת מרחב מוגן דירתי.
25-1976	15.01.2026	הפעלת מעון יום לפעוטות "גן מאיצ'קיד" בדירת מגורים ברחוב הנוטר 29א' בקומת הקרקע עבור 31 פעוטות לפי סעיף 151ב לחוק התכנון והבניה.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לנכס שבנדון, כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשים
תא/מק/4717 (507-0556530)	12.06.2024	₪ 710,870	אין השבחה

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס, התיאור והמצב הפיזי של הנכס, המועד הקובע, מצב הזכויות, והמצב התכנוני.

הצדדים מסכימים כי בגין מימוש זה לא חלה השבחה מאישור תכניות קודמות, הסכמתם מקובלת עליי.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטתי זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן פירוט הסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

7.1. **<u>תמצית טיעוני שמאית הועדה:</u>**

<u>"מצב קודם":</u>

7.1.1. בחישוב שווי "המצב הקודם" הובא בחשבון:

- ✓ מדובר בבניין ותיק שאינו כולל מעלית, חניה ומרפסות.
- ✓ שווי דירת המגורים שהינה בשטח של 78 מ"ר ובתוספת זכויות בניה בשטח של 28.24 מ"ר שטרם נוצלו, וכן הזכויות לחדר יציאה לגג מכח תכנית ג1 המיוחסות לדירה זו.
- ✓ הובא בחשבון מקדם 0.5 לזכויות הבניה הנוספות בהתחשב בעלויות התאמה לבנוי, בגיל הבניין ובמושע.
- ✓ שווי מ"ר בנוי במצב קודם נאמד בכ-42,000 ₪ ומביא בחשבון הפחתה של כ- 10% בגין שנת בנייה והיעדר חנייה ומעלית.

להלן נתוני ההשוואה שהיוו בסיס לקביעת השווי:

יום המכירה	גו"ח	כתובת	שטח	חדרים	קומה	שנת בניה	התמורה	שווי מ"ר בנוי
21/01/2025	6631/220/88	בית צורי אליהו 14	98	4	4/6	1970	₪ 4,250,000	₪ 43,367
31/12/2024	6631/220/144	בית צורי אליהו 18	140	5	6/7	1970	₪ 5,600,000	₪ 40,000
29/08/2024	6631/165/15	בית צורי אליהו 32	70	4	4/8	1970	₪ 3,625,000	₪ 51,786
12/09/2023	6631/165/75	בית צורי אליהו 28	79	4	3/8	1970	₪ 4,100,000	₪ 51,899
03/03/2025	6631/131/238	בן יוסף שלמה 14	83	4	8/9	1970	₪ 3,950,000	₪ 47,590
06/11/2024	6631/131/300	בן יוסף שלמה 10	75	4	7/8	1970	₪ 3,730,000	₪ 49,733
21/11/2023	6631/131/258	בן יוסף שלמה 12	79	3.5	5/8	1970	₪ 3,420,000	₪ 43,291
16/06/2024	6631/131/164	בן יוסף שלמה 18	77	4	5/8	1970	₪ 3,900,000	₪ 50,649
25/06/2024	6628/633/189	קשני אליעזר 7	78	3	8/8	1970	₪ 3,860,000	₪ 49,487
03/01/2024	6628/823/4	רקנאטי 2	107	4	2/18	1970	₪ 4,330,000	₪ 40,467
01/12/2024	6628/635/32	גרונר דב 3	82	4	2/6	1970	₪ 3,720,000	₪ 45,366
27/08/2023	6628/705/87	גרונר דב 21	102	4	6/8	1980	₪ 4,900,000	₪ 48,039
01/06/2023	6628/635/110	גרונר דב 9	90	4	4/4	1970	₪ 4,400,000	₪ 48,889
05/08/2024	6631/186/63	חכים אליהו 16	102	4	4/7	1970	₪ 4,550,000	₪ 44,608
29/02/2024	6631/186/55	חכים אליהו 16	101	3	3/7	1970	₪ 4,220,000	₪ 41,782
ממוצע			**90.9**				**₪ 4,170,333**	**₪ 46,464**

<u>"מצב חדש":</u>

7.1.2. המתודה לחישוב שווי המצב החדש:

שיטה ראשונה - שווי הנכס לפי השיטה הכלכלית בה מחושבות כלל זכויות הבניה בפרויקט וחישוב החלק היחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה.

השיטה השנייה- שווי הנכס בהתבסס על עסקאות השוואה.

7.1.3. בפסה"ד בעמ"נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' לב ואח' נקבע כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין במקרה של מכר דירה בודדת בפרוייקט פינוי בינוי הינה שיטת ההשוואה הישירה, אולם במקרה בו לא ניתן להשתמש בשיטת ההשוואה (כך, למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרוייקט) או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר יש להשתמש בגישה הכלכלית.

היות ומדובר בעסקת מכר ראשונה במתחם המיועד לפינוי בינוי נערך תחשיב ההשבחה בגישה הכלכלית וזאת תוך מתן משקל לעסקת המכר. נטען כי שומה זו הינה שומה למימוש במכר של דירה בודדת ואינה רלוונטית ואין בה כדי לחייב ביחס לשומה למכר של כלל הזכויות או רובן או ביחס לשומה למימוש בהיתר. שומות אלה יערכו באופן ובשיטה אחרת בהתאם לפסק הדין האמור.

7.1.4. בחישוב שווי "המצב החדש" הובאו בחשבון השיקולים הבאים:

- שווי המצב החדש הינו שווי החלק היחסי של הדירה הנדונה במגרשים 101A (מגורים ד'), 101B (מגורים ד'), 101C (שפ"פ) בהם תותר הקמת 340 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 80 מ"ר ב- 16 בניינים בני 8 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית וזאת מעל למרתף משותף.
- עפ"י הוראות התכנית 45 יח"ד מתוכן יוקצו לדיור בהישג יד שיושכרו בהנחה של 40% ממחיר השוק ותהיינה כפופות להגדרה זו למשך 20 שנה. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בהתאם לתמהיל התכנית.
- בקומת המרתף יותרו שימושים עפ"י תכנית תא/ע/1.
- בקומת הקרקע לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות.
- תוספת ממ"דים לשטח העיקרי המותר.
- עפ"י לוח הקצאה ואיזון לתת חלקה 7 חלקה 578 בגוש 6628 מוקצים 883/100000 חלקים במגרשים 101A (מגורים ד'),101B (מגורים ד') , C101 (שפ"פ).
- עלויות הריסה מתקזזות עם האגרות וההיטלים בגין הבנין הקיים ולפיכך לא הובאו בחשבון.
- השווי למ"ר מבונה מגלם דירות גג.
- לעניין הדחייה: נלקחה בחשבון דחייה של – 5 שנים המביאה בחשבון שתנאי להיתר הינו הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח אחת לכל תאי השטח ביעוד מגורים בתחום התכנית וכין כי בקשה להיתר בתאי שטח 101 הכוללים 340 יח"ד ב-16 בניינים תהייה בעץ ובעונה אחת. בנוסף, במועד הקובע קיים הסכם הסכם פינוי בינוי.

7.1.5. שווי המגורים במצב החדש נקבע לפי 28,000 ₪ /למ"ר מבונה בהילקח בחשבון החלטת השמאי המכריע יעקב הלוי ברח' רקאנטי 4 בגו"ח 6628/823 לפי 24,500 ₪ /למ"ר מבונה למועד קובע 21/9/2022 ובהתבסס על הנתונים כדלקמן:

<u>פרויקט ברח' רקאנטי 5-7 בגו"ח 6628/864:</u>

יום מכירה	ארנונה	מס' חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי	הערות
01/04/2024	108	4	8/16	₪6,190,000	₪ 57,315	2 מ"ח
18/03/2024	85	3	2/20	₪3,900,000	₪ 45,882	1 מ"ח
12/03/2024	117	5	11/17	₪ 7,370,000	₪ 62,991	2 מ"ח
26/02/2024	83	3	7/20	₪ 4,599,430	₪ 55,415	
15/01/2024	84	3	6/13	₪4,700,000	₪ 55,952	1 מ"ח
10/12/2023	110	4	6/20	₪5,450,000	₪ 49,545	2 מ"ח
12/10/2023	118	4	5/17	₪ 5,850,000	₪ 49,576	4 מ"ח
13/09/2023	163	5	12/16	₪6,600,000	₪ 40,491	2 מ"ח
01/08/2023	120	4	3/16	₪ 6,300,000	₪ 52,500	2 מ"ח
ממוצע	**110**	**4**		**₪5,662,159**	**₪ 52,185**	

פרויקט ברח' אבא אחימאיר 5 בגו"ח 6631/128:

יום מכירה	ארנונה	מס' חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
23/06/2024	161	5	17/18	₪7,503,144	₪ 46,603
23/06/2024	105	4	3/18	₪ 6,306,522	₪ 60,062
26/05/2024	135	5	15/18	₪ 9,938,880	₪ 73,621
31/03/2024	182	5	17/18	₪ 8,375,000	₪ 46,016
13/03/2024	55	2	7/18	₪ 3,517,000	₪ 63,945
13/02/2024	135	5	15/18	₪ 9,006,288	₪ 66,713
13/02/2024	135	5	16/18	₪ 9,005,288	₪ 66,706
08/02/2024	105	4	3/18	₪ 6,217,288	₪ 59,212
18/01/2024	55	2	3/18	₪ 3,088,288	₪ 56,151
31/12/2023	55	2	4/21	₪ 3,130,000	₪ 56,909
31/12/2023	55	2	5/21	₪ 3,141,788	₪ 57,123
28/09/2023	105	4	1/21	₪ 5,756,288	₪ 54,822
ממוצע	**106.9**	**3.8**		**₪ 6,248,815**	**₪ 58,990**

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי חדש		₪ 55,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 47,009
בניכוי יזמות	1.2	₪ 39,174
עלויות בניה		₪ 10,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה		₪ 29,174

7.1.6. שווי המסחר נקבע לפי 32,500 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

מיקום	גו"ח	שטח במ"ר	התמורה	שווי למ"ר בנוי	הערות
נופי ים (הגוש הגדול)- אמיר גלבוע 14	6883/68	70	₪4,000,000	₪ 57,143	
נווה אביבים בית מילמן- טאגור 32 מחצית חנות	6630/625/5	30.4	₪ 780,000	₪ 51,316	דמי"ש לפי 300 ₪ /למ"ר

מכר חנויות במרכז שוסטר ברח' אחימאיר:

יום מכירה	גו"ח	מהות	שנת בניה	שטח במ"ר	התמורה	שווי מ"ר בנוי
02/01/2022	6631/226/45	חנות	1988	41	₪ 3,850,000	₪ 93,902
10/06/2024	6628/799/39	חנות	1980	56	₪ 3,650,000	₪ 65,179
13/09/2022	6628/799/38	חנות	1982	107	₪ 5,400,070	₪ 50,468

7.1.7. מקדם 0.65 ליח"ד בהישג יד נקבע בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית, ובהתאם לנתונים הבאים שהובאו מתוך החלטות שמאים מכריעים בהם נסרקו מקדמים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם התאמה	הערות
יגאל יוסף	6338/59	דבורה הנביאה 126 ת"א	0.6	בנוסף הובא בחשבון מקדם התכלות 0.02
ארז כהן	6991/77-78	גרוסמן מאיר 8 ת"א	0.65	25% מהדירות בפרויקט מיועדות לדיור בהישג יד לתקופה של 20 שנים
רמה מאור	6615/298	ולינסקי משה 11 ת"א	0.62	
שלומי יפה	30397/106	ירושלים	0.6	
מרדכי דדון	7050/196	קהילת קנדה 28 ת"א	0.8	דמי שכירות מפוקחים לתקופה של לפחות 20 שנים

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם התאמה	הערות
אריה אריאל	6536/975	דן שומרון 12 הרצליה	0.44	
רינת וייס	40001/1-9	אילת	0.4	
אליהו כהן	4351/18-19	נאות שמיר, רמלה	0.6	
גיל הרצברג	6423/10	מתחם הכוכבים הרצליה	0.45	
יעקב פז	2768/25	גן יבנה	0.45	
שושי שרביט	6110/226	דפנה 28/ דרך נמיר 27 ת"א	0.784	
דורית פריאל	6110/236	דפנה 18 ת"א	0.784	מאמצת את המקדם של שושי שרבית
אורית גלן	6110/221	ארלוזורוב 194 ת"א	0.8	
אמנון ניזרי	7047/231	ציהתל"י 46-44 ת"א	1	לאור העובדה שהפרויקט מוקם עפ"י החוק לעידוד השקעות הון וזכאי לתמריצים מכוחות ובמיוחד כאשר במקרה הנדון דמ"ש אינם מפוקחים

7.1.8. <u>תחשיב ההשבחה בשומת הועדה לתכנית תא/4717:</u>

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח הדירה	78.00	1	₪ 42,000	₪ 3,276,000
זכויות בניה נוספות:				
	שטח במ"ר	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
יתרת זכויות בניה מכח תכנית מס' 2424	28.24	0.50	₪ 25,000	₪ 353,000
בתוספת זכויות לחדר יציאה לגג:				
חדר יציאה לגג מגלם מרפסת גג	40	1.20	₪ 25,000	₪1,200,000
לאחר מקדם חיבור למבנה קיים		0.90		₪1,080,000
לאחר מקדם דחיה בהתחשב במושע		0.75		₪ 807,039
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 4,436,039**
מצב חדש				
מצב חדש - חלקים במגרש A101 +B101				
	שטח	מקדם	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
מגורים עיקרי ל- 295 יח"ד רגילות	23,444	1	₪ 28,000	₪ 656,427,059
בתוספת שטחי ממ"דים-ל-295 יח"ד	3,540	1	₪ 28,000	₪ 99,120,000
מגורים עיקרי ל- 45 יח"ד בהישג יד	3,576	0.65	₪ 28,000	₪ 65,086,412
בתוספת שטחי ממ"דים-ל-45 יח"ד	540	0.65	₪ 28,000	₪ 9,828,000
מסחר	435		₪ 32,500	₪ 14,137,500
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 844,598,971
החלק היחסי ברכוש המשותף	100000	883		0.883%
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 7,457,809**

שווי מצב חדש בהתאם לגישה הכלכלית	₪ 7,457,809	0.3	₪2,237,343
שווי מצב חדש בהתאם לעסקת המכר-	₪ 4,500,000	0.7	₪3,150,000
שווי ממוצע מצב חדש			**₪5,387,343**

שווי מצב חדש	₪ 5,387,343
שווי מצב קודם	₪ 4,436,039
ההשבחה בדחיה	₪ 951,304
מקדם דחיה	0.747
ההשבחה	**₪710,870**
היטל ההשבחה	₪355,435

7.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשים:</u>**

<u>"מצב קודם":</u>

7.2.1. בחישוב שווי "המצב הקודם" הובא בחשבון:

- ✓ נשוא חוות דעת הינה דירת מגורים בנויה בשטח מדוד 78 מ"ר.
- ✓ לדירה זכויות בנייה לא מנוצלות בגין תכנית הרחבות 2424, תכנית ג'1 ומתוקף תמ"א 38.
- ✓ שווי המצב הקודם נבחן לפי שווי הדירה במצבה בתוספת זכויות הבנייה בחלופות השונות:
  - א. **חלופה א':** שווי הדירה + זכות הרחבה (2424) ותכנית ג'1.
  - ב. **חלופה ב':** שווי הדירה + זכויות יחסיות בתמ"א 38 בחלופת תוספת על הקיים.
- ✓ שווי הבנוי "במצב קודם" נקבע לפי 49,000 ₪/למ"ר בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	מתוך	שטח	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי	שנת בניה
03/03/2025	6631/131	בן יוסף שלמה 14	8	9	83 מ"ר	₪3,950,000	₪47,590	1970
06/11/2024	6631/131	בן יוסף שלמה 10	7	8	75 מ"ר	₪3,730,000	₪49,733	1970
16/06/2024	6631/131	בן יוסף שלמה 18	5	8	77 מ"ר	₪3,900,000	₪50,649	1970
11/11/2024	6631/131	בן יוסף שלמה 16	3	8	81 מ"ר	₪3,700,000	₪45,679	1960
29/08/2024	6631/165	בית צורי אליהו 32	4	8	70 מ"ר	₪3,625,000	₪51,786	1970
25/06/2024	6628/633	קשני אליעזר 7	8	8	78 מ"ר	₪3,860,000	₪49,487	1970
12/09/2023	6631/165	בית צורי אליהו 28	3	8	79 מ"ר	₪ 4,100,000	₪51,899	1970
01/06/2023	6628/635	גרונר דב 9	4	4	90 מ"ר	₪ 4,400,000	₪48,889	1970
09/07/2025	6630/501	רבינא 11	7	9	90 מ"ר	₪ 4,250,000	₪47,222	1970
ממוצע					**80 מ"ר**	**₪3,946,111**	**₪ 49,215**	

- ✓ ובהתאמה נקבע שווי הדירה "במצב הקודם" בסך **<u>3,822,000 ₪</u>** = 78 מ"ר * 49,000 ₪ /למ"ר בונוי.
- ✓ בהתייחס למסד הנתונים בשומת הועדה נטען כי:

- בנתונים של שומת הוועדה מצויות עסקאות בשטחים שוליים מהותיים, לדוגמא עסקה בצורי אליהו 18 בשטח של 140 מ"ר ככפול משטחו של נשוא חוו"ד. גם עסקאות נוספות בשטחים ממוצעים של כ 100 מ"ר הינם שטחים שוליים ביחס לנשוא חוות הדעת. לאור העובדה כי קיימות די עסקאות בהיקף שטחים ממוצע הדומה לנשוא חוות הדעת, נוטרלו עסקאות אלו.
- בשומת הוועדה הופחת מהשווי הממוצע (הנמוך ממילא) 10% בגין שנת בנייה וחניה. לעמדת שמאי המבקשים לא קיים הבדל מהותי בין שווי בנייה משנת 1960 ל-1970, לעניין אי הימצאות מעלית, שכן מדובר בדירה בקומה 2, שאינה קומה גבוהה מהותית כמו כן לא נמצאה מצוקת חניה בסביבה ואף ניכר כי קיימת חנייה נרחבת בסביבת הנכס. בסמוך לנכס קיים חניון פתוח לתושבי השכונה המצוי ברחוב ברקאי שמואל. כמו כן, יש להביא בחשבון כי אופי הבניינים בעסקאות השוואה נחות ממושא חוות הדעת, היות ומדובר במבנים צפופים, רבי קומות על כל המשתמע מכך.

7.2.2. **לעניין יתרת זכויות הבנייה מכוח תכנית 2424 :** במסגרת הזכויות המוקנות מכוח תכנית 2424 נשוא חוות הדעת מסומן כטיפוס הרחבה F המתיר הרחבת שטח דירה ל 106.24 מ״ר נטו.
בהילקח בחשבון שטח דירה כ- 78 מ״ר (בהתאם למדידה), קיימת יתרת זכויות בנייה של 28.24 מ״ר.

מרכיב	שטח ההרחבה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ	הערות
שווי עתידי	28.24 מ״ר	₪20,600	₪581,744	
דחייה	2 שנים		0.89	6%
מושע			0.97	
מקדם משוקלל			0.86	
סה״כ			**₪502,218**	

7.2.3. **לעניין זכויות מכח תכנית ג'1 :** הדירה מצויה בקומה האחרונה בבניין ולה זכויות מתוקף ג1.
הובא בחשבון מקדם דחיה של שנתיים ומקדם מושע של 0.97 ביחס למימוש זכויות אלו.

מרכיב	שטח חדר יציאה לגג	שווי מ״ר מבונה	סה״כ	הערות
שווי עתידי	40.00 מ״ר	₪ 20,600	₪ 824,000	
מקדם שווי לחדר יציאה לגג מגלם מרפסת			1.20	
דחייה	2 שנים		0.89	6%
מושע			0.97	
מקדם משוקלל			0.86	
סה״כ			**₪ 853,628**	

7.2.4. **לעניין תרומת תמ״א 38 לשווי המקרקעין "במצב קודם":** נטען כי כמתחייב מהוראות החוק והפסיקה הענפה, בבחינת עליית שווים של מקרקעין בעקבות תכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה (וזו בלבד).
הובא בחשבון כי על הנכס חלה תכנית המתאר הארצית תמ״א 38 על תיקוניה. התכנית חלה על כל מבנה קיים אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה - 1.1.1980 בשטח המדינה, ולפיכך יש לבחון בצורה אובייקטיבית את השפעותיה של תמ״א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה.
לחיזוק עמדה זו מפנים שמאי המבקשים לפס״ד המנחה של בית המשפט העליון בעניין **25226-04-25 לויתן אדיב שמואל נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו** אשר פסק כי לצורך קביעת "המצב הקודם" במסגרת חישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון את הזכויות הניתנות מתכנית תמ״א 38 גם בתכנית מכוח סעיף 23 לתמ״א ואין להפחיתן "מהמצב הקודם".
לאור האמור, יש לראות בזכויות מכוח התמ״א 38 כחלק מהמצב הקודם. להלן חישוב הזכויות היחסיות מכח תמ״א 38 :

תוספת 2 קומות טיפוסיות				
מרכיב	ערך	הערות		
שטח קומה טיפוסית קיימת ברוטו כולל מרפסות	169 מ״ר	לפי מדידה		
הרחבות לקומה	50 מ״ר	2 יח״ד	קיימות	25 מ״ר
שטח קומה קיימת טיפוסית מורחבת	219 מ״ר	בסיס לקומות תמ״א טיפוסיות		
2 קומות טיפוסיות מורחבות	438 מ״ר	219 מ״ר	2	
שטח לשיווק	**372 מ״ר**	ניכוי ש״ש (למעט ממ״דים)		85%

קומה חלקית				
מרכיב	ערך	הערות		
קומה טיפוסית מורחבת	219 מ"ר			
0.65 קומת טיפוסיות מורחבת	142 מ"ר			
שטח לשיווק	**128 מ"ר**	ניכוי ש"ש (למעט ממ"דים)		90%
הרחבות				
מרכיב	ערך	הערות		
תוספת הרחבות ליח"ד הקיימות	**100 מ"ר**	4 יח"ד	25 מ"ר	
קומת הקרקע				
מרכיב	ערך	הערות		
הרחבת קומת הקרקע	**57 מ"ר**			

מהות	סיכום
קומות טיפוסיות (לרבות ממ"דים והרחבות)	372 מ"ר
קומה חלקית	128 מ"ר
הרחבות לדירות קיימות	100 מ"ר
הרחבת קומת קרקע	57 מ"ר
סה"כ זכויות מכוח התמ"א	**657 מ"ר**
החלק המיוחס לנשוא חוות הדעת (18%)	72/396
הזכויות שמיוחסות לנשוא חוו"ד	**120 מ"ר**

מרכיב	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ	הערות
שווי עתידי	120 מ"ר	₪ 20,600	₪ 2,462,318	
דחייה	5 שנים		0.75	6%
מקדם משוקלל			0.69	
סה"כ שווי זכויות משותפות			₪ 1,278,699	
מושע			0.93	
סה"כ שווי זכויות תמ"א 38 יחסיות			**₪ 1,189,190**	

<u>"מצב חדש":</u>

7.2.5. נטען כי בהתאם לפסיקה הנרחבת, את השווי במצב החדש יש וראוי להעריך בגישת ההשוואה, דהיינו, על בסיס עסקאות מכר של דירות ותיקות שנמכרו במתחם לאחר אישור התכנית. עם זאת, מבדיקה לא נמצאו די עסקאות אשר ניתן להסתמך עליהן לצורך ביסוס השווי בגישה זו.
בהיעדר תשתית מספקת לגישת ההשוואה, נבחנה גם הגישה הכלכלית, שבמסגרתה מוערך השווי על בסיס השווי העתידי והזמין בהתחשב במורכבות המימוש.

7.2.6. **המתודה לחישוב ההשבחה -** נטען כי שמאית הוועדה בחרה ליישם שיטת חישוב חדשה, שאינה מקובלת בעולם השמאות ומעוררת קשיים מהותיים ועקרוניים. מבחינה כלכלית, יישום שיטה זו מוביל לעיוות משמעותי בתחשיב ההשבחה, באופן המגדיל את היקפה הריאלי באופן ניכר לעיתים אף עד כדי הכפלה/ שילוש ובמקרים מסוימים מעבר לכך.
"במצב החדש" שווי השימוש הטוב והיעיל הינו בהריסת הקיים ובנייה חדשה בהתאם לזכויות התב"ע החדשה. עם זאת, זכויות אלו אינן זמינות במועד הקובע וניתן יהיה לממשן רק בעוד מספר שנים.

נטען כי בהתאם לכללי אומדן השווי, ובוודאי לצורך קביעת שווי שוק, יש להוון את השווי במצב החדש לערכו הנוכחי, בהתחשב בתקופת הדחייה הצפויה עד למועד המימוש.

נטען כי מקובל, שההשבחה נבחנת כהפרש שבין השווי המהוון של השימוש המיטבי במצב החדש לבין השווי המהוון של השימוש המיטבי במצב הקודם, אלא שבניגוד לעיקרון הכלכלי והריאלי האמור, שמאית הוועדה בחרה לחשב את ההשבחה בדרך שונה, כאשר ראשית היא בחנה את ההפרש בין: שווי "המצב הקודם" = שווי הדירה בערך נוכחי, לבין שווי "מצב חדש" כשווי זכויות התב"ע בערך עתידי.

את מקדם הדחייה מפעילה שמאית הוועדה על "ההשבחה הגולמית" ולא על השווי "במצב החדש", כפי שנדרש וכמקובל בעקרונות השמאות.

נטען כי "ההשבחה הגולמית" אינה משקפת נכונה את טיב ההפרש ואינה מתארת את המהות הכלכלית, שכן מדובר בפער בין ערכים שמקורם במועדים שונים. פער זה איננו משקף השבחה ממשית, אלא תוצאה חשבונאית מלאכותית בלבד, וכבר בנקודה זו נוצר עיוות מהותי ראשון בתחשיב, הנובע מהיעדר הקבלה בין המועדים הכלכליים של שני הערכים, מצב היוצר הפרש המנפח את ההשבחה הריאלית באופן בלתי סביר וללא בסיס כלכלי או שמאי תקף.

נטען כי עיוות חשבונאי, כלכלי ושמאי זה יוצר מצב אבסורדי, בו מופחת במצב הקודם שווי הדירות הקיימות באותו מקדם דחייה של הזכויות החדשות.

נטען כי החלת מקדם הדחייה על ההשבחה, במקום על השווי במצב החדש, כמוה למעשה כהחלת מקדם הדחייה גם על המצב הקודם, והמשמעות הכלכלית היא בפועל הפחתה של שווי המצב הקודם, שהוא נכס בנוי, קיים וזמין, בעשרות מיליוני שקלים, תוצאה הסותרת את ההיגיון הכלכלי והשמאי גם יחד.

הוצג תחשיב להמחשה כדלהלן:

מצב קודם		מצב חדש		"גולמית השבחה"
X*Z	-	Y	=	Z
₪ 4,436,039		₪ 5,387,343		₪ 951,304
X*Z		Y*Z		H*Z
₪ 4,436,039		₪ 5,387,343		₪ 951,304
*	-	*	=	*
0.747		0.747		0.747
₪3,314,868		₪ 4,025,738		₪ 710,870
משמעויות דחיית ההשבחה				
שווי מצב קודם טרם דחיית ההשבחה				₪ 4,436,039
שווי מצב קודם לאחר דחיית ההשבחה				₪ 3,314,868
הפחתה במצב הקודם עקב דחיית ההשבחה				**₪-1,121,171**

נטען כי משמעות השפעה החשבונאית זו הינה פגיעה יסודית בעקרונות השומה ובתחשיב ההשבחה, שכן השיטה שננקטה מערבבת בין ערכים כלכליים הנובעים ממועדים שונים ואינה משקפת את שווי השוק במועד הקובע. בפועל, היא יוצרת מצג כלכלי במצב הקודם של ערך דחוי אף שבמציאות מדובר בנכס בנוי, מניב וזמין לשימוש מיידי. שיטה זו סותרת את עקרון השוויון בין המצבים התכנוניים ואת דרישת הבסיס של כל שומה, לבחון כל אחד מהמצבים בערכו הכלכלי הנוכחי. בכך, היא פוגעת בעקרון ההשוואה הנכונה שבין השווי הקודם לשווי החדש, ומובילה לתוצאה שאינה ריאלית ואינה מייצגת שווי שוק. יוער כי שיטה זו, המכונה לעיתים שיטת "הדלתא" עשויה להיות רלוונטית במקרים אחרים, כגון באומדן השבחה למועד

הקובע בתוכניות שבהן השימוש המיטבי במצב החדש הוא תוספת בנייה, כאשר במקרים אלה, קיים קיזוז בין שווי הבנוי במצב הקודם לבין השווי הבנוי במצב החדש, כך שבמקרה שכזה אכן עשויה לעיתים לשקף את ההשבחה הריאלית. עם זאת, במקרה הנדון אין כל הצדקה ליישום שיטה זו, שכן מדובר בשני מצבים תכנוניים שונים מהותית, האחד מתייחס לנכס בנוי, מניב וזמין, ואילו השני לשטח עתידי שטרם ניתן למימוש. בנסיבות אלה, החלת שיטת ה"דלתא" יוצרת עיוות מהותי ואינה משקפת את ההשבחה הכלכלית האמיתית.

הוצגה השוואה בין תחשיב בשיטה המסורתית לבין זו שבשומת הועדה כדלהלן:

חישוב ההשבחה בשיטה המסורתית	
מרכיב	**ערך**
מצב קודם	₪4,436,039
מצב חדש	₪5,387,343
דחייה	0.747
מצב חדש בדחייה	₪4,025,738
השבחה	**₪-410,301**
היטל השבחה	₪ -

חישוב ההשבחה בשיטה המוצעת	
מרכיב	**ערך**
מצב קודם	₪4,436,039
מצב חדש זמין	₪5,387,343
"השבחה בדחיה"	₪ 951,304
דחייה	0.747
"השבחה"	**₪710,870**
היטל השבחה	₪355,435

מן האמור ניתן ללמוד עד כמה קיים שוני בין השיטה המסורתית בה אף על פי נתוני הוועדה לא קיימת השבחה בגין אישור התכנית, בעוד בשיטה המוצעת נמצאה השבחה של מאות אלפי שקלים.
ונטען כי, לאחר הזמנת שומת הוועדה המקומית על ידי הנישום התקבלה עמדתה של מחלקת ההשבחה בעיריית ת"א מיום 27.4.2025 לפיה לא חל היטל השבחה על הנכס (וזאת טרם פרסום פס"ד בעניין נעה לב מתאריך 26.06.2025). יחד עם זאת, בשומת הוועדה מיום 20.08.2025 שנערכה לאחר פסה"ד בעניין נעה לב, ולאחר שינוי שיטת התחשיב נמצאה לפתע השבחה מהותית. לחיזוק עמדה נו מפנים שמאי המבקשים לפסה"ד **בעניין טבצ'ניק**[7] והחלטת ועדת הערר **בעניין משה ברקוביץ**[8].

7.2.7. **התייחסות לפסה"ד בעניין נעה לב**[9] **-** נטען כי ניתן להניח כי מקורו של השינוי הדרמטי בשיטת חישוב ההשבחה בשומת הועדה נובע מפרשנות שגויה שניתנה לקביעותיו של כב' השופט גלעד הס בפסה"ד בעניין נעה לב. נטען כי פס"ד נעה לב מעלה קשיים שמאיים מהותיים בניתוחים הכלכליים שבוצעו על ידי בית המשפט, אשר שימשו בסיס למסקנותיו, ומפנים לסעיפים 83, 93, 94 וכן לאמור בס' 99 לסיכום פסק הדין שממנו עולה שאחד המרכיבים המרכזיים שהובילו את בית המשפט לאמץ את שיטת התחשיב האמורה הוא הקביעה שלפיה חלק מהזכויות במצב הקודם נותרו זמינות גם לאחר אישור התכנית, ומשכך קיים חפיפה מסוימת בשווי, דבר המצדיק, לשיטתו, שימוש בשיטת ה"דלתא" ומסקנתו של כב' ביהמ"ש מבוסס על תחשיבים שנערכו במסגרת פסק הדין, במסגרתם ביצע בית המשפט ניתוח רגישות והשוואה בין תרחישי השבחה שונים, הנבדלים ביניהם במשך תקופת הדחייה במסגרת זו קבע בית המשפט, כי על פי שיטת הוועדה המקומית, שימוש בשיטה המסורתית הכוללת תוספת השבחה בגין שימוש ביניים, תתקבל השבחה לתקופת דחייה של 3 שנים 2,088,000 ₪ והשבחה לתקופת דחייה של 8 שנים 2,065,000 ₪. בהתבסס על תוצאות אלו והפער הקטן בין התחשיבים, סבר כב' השופט כי הפער בין שתי החלופות אינו מהותי, ומשכך הסיק כי שיטת

[7] עמ"נ 55750-12-12 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק.
[8] ערר 8036/14 משה ברקוביץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון.
[9] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב–יפו נ' לב ואח'.

הוועדה המקומית, המבוססת על השיטה המסורתית תוך הכללת שימוש ביניים, מובילה לתוצאה שאינה הגיונית שמאית, כלכלית או משפטית. אלא, לטענת שמאי המבקשים תחשיבי בית המשפט מבוססים על נוסחת חישוב שגויה, שבמסגרתה חושב שווי שימוש הביניים בערך עתידי (FV) במקום בערך נוכחי (PV) כפי שנדרש על פי עקרונות ההיוון והשומה הכלכלית התקפה. נטען כי תיקון החישוב בהתאם לעקרון הערך הנוכחי מוביל למסקנה הפוכה מזו של בית המשפט: השיטה המסורתית, על אף כאשר נכלל בה שימוש ביניים, משקפת באופן נכון את ההיגיון הכלכלי, ולפיה ככל שתקופת הדחייה מתארכת, כך קטן היקף ההשבחה הריאלית. הוצגה טבלת השוואה בין תחשיבי בית המשפט המקוריים לבין התחשיבים המתוקנים לפי עמדת שמאי המבקשים כדלהלן:

גישה	תרחיש 3 שנים		תרחיש 8 שנים	
	עמדת הוועדה המקומית חישוב בית המשפט	עמדת הוועדה המקומית חישוב בית המשפט - **מתוקן**	עמדת הוועדה המקומית חישוב בית המשפט	עמדת הוועדה המקומית חישוב בית המשפט - **מתוקן**
השבחה ללא שימוש ביניים	₪1,300,000	₪ 1,300,000	₪ -275,000	₪ -275,000
השבחה בגין שימוש ביניים	₪ 788,000	₪681,000	₪ 2,340,000	₪ 1,616,000
סה"כ השבחה	₪2,088,000	₪ **1,981,000**	₪ 2,065,000	₪ **1,341,000**

נטען כי בסעיף 94 קובע כב' השופט כי לפי שיטתו, בשום מקרה לא תיתכן השבחה שלילית. ובעניין זה, דעתם של שמאי המבקשים אינם כדעת בית המשפט. לשיטתם, בהחלט ייתכן מצב שבו אף שתכנית מוסיפה זכויות בנייה נרחבות, לא יחול גידול בשווי המקרקעין לעומת מצבם הקודם. מצב כזה עשוי להיווצר בעיקר בשל מגבלות מימוש שונות, משפטיות, קנייניות, תכנוניות ואחרות, כפי המורכבות הקיימת במקרה הנדון.
לחיזוק עמדתם מפנים להחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברחוב אבן עזרא 6 הרצליה מיום 8.9.2025 אשר נערכה לאחר פרסום פס"ד נעה לב, שם נדרש להתייחס לעמדת הוועדה המקומית בדבר גישת דחיית ההשבחה, השמאי המכריע קבע כי לעמדתו, מבין שני פסקי הדין המחוזיים, פס"ד טבצ'ניק הוא הראוי מבחינה שמאית.

7.2.8. **גישת ההשוואה הישירה:** בהתחשב בכך שבנכס נשוא חוות הדעת בוצעה עסקה בתנאי שוק חופשיים אשר מהווה את האומדן ראוי לשווי השוק, נכללה גם עסקה זו (לפי 70%) במסגרת השקלול לקביעת השווי. הנכס נמכר בתאריך 11.6.2025 (כשנה לאחר המועד הקובע) תמורת סך 4,500,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה על המוכר. הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של כ 3% לשנה ולפיכך **השווי בגישת ההשוואה 4,365,000 ₪.**

7.2.9. **הגישה הכלכלית:**

בחישוב השווי "במצב החדש" הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

א. **שטחי בנייה :** הובא בחשבון כי במצב החדש בניגוד למצב הקודם קיים עירוב שימושים כאשר לצד המגורים מתווספים למתחם שימושי של דירות בהישג יד ומסחר.

ב. **הפחתה לגודל :** לתוספת הזכויות הקיימות בתכנית המתארית נלוות גם השפעות שליליות ביחס למצב הקודם. יש לזכור כי מדובר בתכנית פינוי-בינוי, אשר צפויה להכפיל את היקף הבינוי באזור פי שלושה. המשמעות היא המעבר מבינוי מרווח ובעל אופי מרקמי לבינוי צפוף, הכרוך בהשלכות שונות - החל מהיבטי תכנון ובינוי, דרך היבטים חברתיים וסביבתיים, ועד לנושאים כגון מצוקת חניה, עומסי תנועה ומטרדים פוטנציאליים נוספים.

ביחס למצב החדש, יש לשקול גם את השפעת ההיקף היחסי של דירות חדשות למכירה, אשר עשוי להשפיע על קצב השיווק, על יכולת המיקוח של הרוכשים ועל השווי הכלכלי של היחידות.
לאור כלל השיקולים לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של **0.95 בגין השינוי התכנוני.**

ג. **סבירות המימוש :** מרכיב זה משקף את סיכויי ההתממשות של הפרויקט באופן עקרוני, ומדובר במרכיב הסתברותי שאינו נמדד בזמן. הדבר נובע מהעובדה כי קיימות תכניות רבות, אשר על אף פי שהוספו להן זכויות בנייה, לא מומשו מעולם או מומשו באופן חלקי בלבד. לפיכך, יש להביא בחשבון מרכיב זה כחלק מהערכת השווי, תוך הבנה שמדובר בהסתברות למימוש בפועל של הזכויות ולא כמדד זמן מוחלט. לאור כלל השיקולים לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של **0.95 בגין סיכויי אי התממשות התכנית** בתום תקופת הדחייה המוערכת.

ד. **הפחתה למושע :** הובא בחשבון בנפרד ממרכיב הדחייה המשקף דחייה פיננסית בגין מרכיב הזמן, מקדם דחייה למושע המשקף מרכיבים אחרים כגון אי ודאות, קשיים ועלויות בהסכמות וכד'.
יש להביא בחשבון כי במצב היוצא כלל ההקצאות לרבות לנשוא חוות הדעת הינן במושע, הן במגרש A101 והן במגרש A102, כאשר ההקצאה הסופית תהיה רק לאחר הליכים משפטיים ושמאיים כתלות ביזם המארגן. לאור כלל השיקולים לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה של **0.95** בגין מרכיב זה.

ה. **דחייה למימוש :** בהתאם לעקרונות השווי המקובלים, יש להביא בחשבון תקופת דחייה ריאלית למימוש הזכויות, הנובעת מפרק הזמן האובייקטיבי הדרוש לצורך התארגנות הדיירים בהיבטים משפטיים, קניינים ויזמיים, וכן מהתקופה הנדרשת לאיתור קבלן, חתימה עמו ותחילת הבנייה בפועל. מדובר בפרויקט פינוי - בינוי, שהוא מהמורכבים ביותר בתחום ההתחדשות העירונית, הן מבחינה ניהולית וביצועית והן מבחינה קניינית ותכנונית, ולפיכך נלקחה בחשבון **תקופת דחייה של 10 שנים.**
נטען כי בהתאם לרוח הפסיקה, שווי המקרקעין נבחן מנקודת מבטו של בעל המקרקעין העושה שימוש יעיל וטוב בנכס. לפיכך, יש להתייחס לכך כבעיני בעל דירה סביר, ולא מנקודת מבטו של יזם מקצועי.
נבחנו מקדמי דחייה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים במתחמי פינוי בינוי כדלקמן :

שמאי מכריע	עיר	מתחם	תכנית	כתובת	גו"ח	שנות דחייה ריאליות למימוש הזכויות	שיעור היוון	מקדם דחייה למימוש
עאטף עאלם	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ו	ההסתדרות 50 ב	6163/71 /52	**12 שנים**	6.0%	**0.50**
דנה שיחור	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ט	אידמית 20	6163/73 122	**9 שנים**	6.0%	**0.59**
עומר סרחאן	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ג'	ההסתדרות	6162/6163 (מתחמית)	**10 שנים**	6.0%	**0.56**
בועז קוט	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ט	ההסתדרות 37	6163/73 47	**9 שנים**	6.0%	**0.63**
בועז קוט	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ו	המאבק 61	6163/71 151	**9 שנים**	6.0%	**0.63**
בועז קוט	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ט	ההסתדרות 35	6163/73 2	**9 שנים**	6.0%	**0.63**
בועז קוט	גבעתיים	ההסתדרות	גב/431 - מתחם ו	ההסתדרות 47	6163/71 2	**10 שנים**	6.0%	**0.56**
בועז קוט	ת"א	לה גוארדיה	תא/מק/4123	לה גוארדיה 36	7098/19 (מגרש 107)	**10 שנים**	7.0%	**0.51**
רמה מאור	ת"א	לה גוארדיה	תא/מק/4123	לה גוארדיה 41	7098/10 (מגרש 104)	**10 שנים**	7.0%	**0.51**
יעקב פז	ת"א	לה גוארדיה	תא/מק/4123	לה גוארדיה 54	6133/458 (מגרש 121)	**10 שנים**	7.0%	**0.51**
דוד דדון	ת"א	לה גוארדיה	תא/מק/4123	לה גוארדיה 53	6133/446 (מגרש 116)	**10 שנים**	6.0%	**0.56**
אורית גלן	ת"א	לה גוארדיה	תא/מק/4123	לה גוארדיה 47	6133/431 (מגרש 113)	**12 שנים**	7.0%	**0.44**
יהודה פלד	ת"א	המאבק על דרך השלום	תא/4386	דרך השלום 129	6163/157	**10 שנים**	משוקלל	**0.48**

שמאי מכריע	עיר	מתחם	תכנית	כתובת	גו"ח	שנות דחייה ריאליות למימוש הזכויות	שיעור היוון	מקדם דחייה למימוש
אורית גלן	ת"א	המאבק על דרך השלום	תא/4386	עמישב 68	6163/153	**10 שנים**	6.0%	**0.51**
דוד טיגרמן	ת"א	המאבק על דרך השלום	תא/4386	דרך השלום 123	6163/156	**10 שנים**	7.0%	**0.51**
עומאר סרחאן	ת"א	המאבק על דרך השלום	תא/4386	דרך השלום 137	6163/155/1	**10 שנים**	7.0%	**0.51**
בועז קוט	ר"ג	מתחם הררי	רג/1448/א'	רח' הררי 14/3	6180/333	**10 שנים**	6.0%	**0.56**
אבישי זיו	רשל"צ	מתחם פוזננסקי	רצ/17/23/1	פוזננסקי 2	7282/89-99	**10 שנים**	5.0%	**0.61**
לילך בן פורת	חדרה	אלי כהן / מגדלי חוף הים	302-0555813	אלי כהן 36/12	10572/303 /12	**10 שנים**	6.0%	**0.56**
לילך בן פורת	חיפה	המלך שלמה	חד/חפ/2455/ א	שלמה המלך	גוש 10743 ועוד	**9.5 שנים**	6.0%	**0.57**
ממוצע						**10 שנים**		**0.55**

ו. **חלקו היחסי של נשוא חוות :** נלקח בחשבון החלק היחסי בהתאם לטבלת האיזון – 0.883%.

ז. **עלויות עודפות :** נטען כי על היזם לשאת במטלות הציבוריות כתנאי למימוש הזכויות, וזאת בהתאם להוראות התב"ע, בהתאם להנחיית הוועדה המקומית והסכם שנחתם מול מרכז הספורט השיקומי "בית הלוחם" אשר הינו תוצאה של התנגדויות שהוגשו לתכנית, ולפיכך יש להביא בחשבון את העלויות הבאות:

חישוב עלויות עודפות				
מרכיב	מרכיבי עלות			
	יחידות		עלות ליחידה	סה"כ עלות
הכשרת חניות תת"ק	52 חניות	40 מ"ר	₪ 5,691	₪11,837,255
קירוי קל חניות נכים	30 חניות		₪ 5,000	₪ 150,000
שתילת עצים	20		₪ 8,000	₪ 160,000
הסדרת כניסה ויציאה	905 מ"ר		₪ 1,500	₪ 1,357,500
סה"כ עלויות עודפות				**₪ 13,504,755**

ח. **עלויות בנייה :** נטען כי עלויות הבנייה למגורים (10,000 ₪ למ"ר פלדלת) שננקטו על ידי שמאית הועדה הוערכו בחסר וגררו אומדן יתר של השווי למ"ר מבונה למגורים, וכי עלויות הבניה הריאליות הינן בגבולות 15,000 ₪ למ"ר ומעלה. הוצג תחשיב לפיו העלות הכוללת לבניית הפרויקט מסתכמת בכ 635 מיליון ₪ ובחלוקה מתקבל עלות של כ- 20,416 ₪ /למ"ר פלדלת.

ט. **ערכי שווי למגורים:** נקבע שווי 20,600 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים כדלקמן:

<u>עסקאות ברח' יהודה נשיא 33 (9 קומות בבניין שנת בניה 2024):</u>

תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי
07/08/2025	1	3	66 מ"ר	₪ 3,380,000	₪51,212
24/07/2025	2	3	76 מ"ר	₪ 3,900,000	₪51,316
06/11/2024	2	5	134 מ"ר	₪ 7,050,000	₪52,612
17/09/2024	1	5	134 מ"ר	₪ 6,550,000	₪48,881
07/08/2024	4	4	134 מ"ר	₪ 6,800,000	₪50,746
08/07/2024	3	5	134 מ"ר	₪ 6,900,000	₪51,493
05/02/2024	3	5	136 מ"ר	₪ 6,100,000	₪44,853
05/02/2024	8	5	122 מ"ר	₪ 6,900,000	₪56,557
05/02/2024	3	3	64 מ"ר	₪ 3,800,000	₪59,375
ממוצע		**4.2**	**111 מ"ר**	₪ **5,708,889**	**₪50,959**

עסקאות ברח' רקאנטי 5-7 :

תאריך עסקה	קומה	מס' חדרים	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי
18/03/2024	2	3	85 מ"ר	₪ 3,900,000	₪ 45,882
26/02/2024	7	3	83 מ"ר	₪ 4,599,430	₪ 55,415
15/01/2024	6	3	84 מ"ר	₪ 4,700,000	₪ 55,952
10/12/2023	6	4	110 מ"ר	₪ 5,450,000	₪ 49,545
12/10/2023	5	4	118 מ"ר	₪ 5,850,000	₪ 49,576
13/09/2023	12	5	163 מ"ר	₪ 6,600,000	₪ 40,491
01/08/2023	3	4	120 מ"ר	₪ 6,300,000	₪ 52,500
ממוצע		**3.7**	**109 מ"ר**	**₪ 5,342,776**	**₪ 49,909**

חילוץ מרכיב הקרקע:

שווי מ"ר בנוי חדש		₪ 50,000
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 42,735
בניכוי יזמות	1.20	₪ 35,613
עלויות בניה		₪ -15,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה		**₪ 20,600**

י. **ערכי שווי למסחר:** נקבע שווי 25,000 ₪ /למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים כדלקמן :

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
13/09/2022	6628/799/38	אחימאיר 31	113 מ"ר	₪ 5,400,070	₪ 47,788
18/07/2023	6770/9/7	ברודצקי	24 מ"ר	₪ 1,125,000	₪46,875
13/09/2022	6770/10/400	בודצקי 15	90 מ"ר	₪ 4,600,000	₪51,111
28/03/2023	7222/21	אפטר 9	35 מ"ר	₪ 300,000	₪ 42,857
ממוצע					**₪47,158**

בהתייחס לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הוועדה, נטען כי אינן משקפות את סביבת נשוא חוות הדעת ומאפייני המסחר באזור ובפרוייקט. עסקאות המכר שהובאו מחנויות במרכז המסחרי שוסטר עדיפות באופן משמעותי על נשוא חוות הדעת. שם מדובר במרכז מסחרי פעיל שנים רבות, ותיק וממותג ומבוקש. בפרוייקט הנדון מדובר על שטחי מסחר נקודתיים בקומת קרקע של פרויקט מגורים שלא ברור מה טיבם וביקושם.

יא. **מקדם דיור בר השגה:** המצב החדש כולל 45 יחידות דיור שיוקצו לטובת דיור בהישג יד. בהתאם לס' 4.1 10) מדובר בדיור בהישג יד לתקופה של 20 שנים, בשכירות מופחתת של 40% ממחיר השוק. יחידות דיור אלו תהיינה בניהול ובבעלות אחודה. לאור הביקוש הנמוך במועד הקובע לשטחים מסוג זה בשל התשואה הנמוכה והריבית הגבוה למימון הובא בחשבון מקדם 0.40 ממגורים בשוק החופשי.

7.2.10. **<u>התחשיב בשומת המבקשים:</u>**

<u>שווי "מצב קודם"</u>

חלופה א' - שווי הדירה + זכויות מקומיות

מרכיב	סה"כ שווי
שווי הדירה במצבה	**₪ 3,822,000**
הרחבות	₪ 502,218
ג'	₪ 853,628
סה"כ	**₪ 5,177,845**

חלופה ב' - שווי הדירה +תמ"א 38

מרכיב	סה"כ שווי
שווי הדירה במצבה	**₪ 3,822,000**
תמ"א 38	₪ 1,189,190
סה"כ	**₪ 5,011,190**

ומכאן שהשווי הטוב והיעיל הוא בחלופה א'.

שווי "מצב חדש"

1. בגישת ההשוואה :

עסקה בנכס	התאמה לזמן	סה"כ
₪ 4,500,000	0.97	₪ **4,365,000**

2. בגישה הכלכלית :

מצב חדש	101A	101B			
שימוש	**מס' יח"ד**	**סוג השטח**	**סוג השטח**	**מקדם**	**סה"כ שטח אק'**
מגורים - שוק חופשי	295	עיקרי	23,444	1.00	23,444
		ממ"ד	3,540	1.00	3,540
מגורים - דב"י	45	עיקרי	3,576	0.40	1,430
		ממ"ד	540	0.40	216
מסחר	435	עיקרי + שירות	435	1.21	527.91
סה"כ שטח אק'					**28,630**
שווי למ"ר מבונה אק'					₪20,600
סה"כ שווי זמין, עתידי ולאחר הליכי רישוי, בנטרול מושע ועוד					₪589,784,059
עלויות עודפות					₪ -13,504,755
סה"כ שווי זמין לאחר עלויות עודפות					₪576,279,304
התאמות למועד הקובע					
הפחתה לגודל				0.95	₪547,465,339
סבירות המימוש לאחר תום תקופת הדחייה				0.95	₪520,092,072
הפחתה למושע				0.95	₪494,087,468
דחייה למימוש	10 שנים		7.0%	0.51	₪251,169,015
שווי יחסי לנשוא חוות הדעת				0.883%	₪**2,217,822**

שווי משוקלל	שווי	שקלול
גישת ההשוואה	₪ 4,365,000	70%
גישה כלכלית	₪ 2,217,822	30%
סה"כ שווי משוקלל	₪ **3,720,847**	

מסקנה: לאור האמור, לא נמצאה השבחה. קרי, לא נמצאה תרומה לשווי המקרקעין במועד הקובע והשווי במצב החדש נותר כשווי בשימוש הטוב והיעיל והוא הדירה במצבה.

7.3. **<u>תגובת המשיבה לשומה הנגדית:</u>**

<u>"שווי מצב קודם"</u>

7.3.1. **לעניין ערכי השווי :** נטען כי לאור טענת שמאי המבקשים הופחת מהממוצע העסקה בבית צורי 18 והוספו 2 עסקאות שקיימות בשומת המבקשים ולא קיימות בשומת הועדה והתקבל שווי ממוצע 42,000 ₪ /למ"ר בנוי.

באשר לטענה כי שווי מ"ר בנוי בבניין אשר נבנה בשנת 62 ללא מעלית וללא חניה דומה לשווי בבניין אשר נבנה בשנת 70 וכולל מעלית וחניה סותרת את כללי השוק. שכן לא סביר להניח שאין שווי למקום חניה ולא סביר להניח כי אין תרומה למעלית לדירה בקומה שלישית (שניה מעל קומת קרקע).

7.3.2. **לעניין יתרת זכויות בניה "במצב הקודם":**

<u>הזכויות מתכנית 2424 :</u>

בקביעת מקדם השווי ליתרת זכויות הבניה מכח תכנית 2424 יש להביא בחשבון שעפ"י הוראות תכנית 2424 תוספת הזכויות צריכה להתבצע באגף שלם.

ביצוע תוספת הבניה לפי 2424 תלוי ברצונותיהם של בעל החנות והשכנים בקומת הקרקע והראשונה לבצע את תוספת הבניה הכרוכה בהשקעה כספית לא מבוטלת.

בנוסף, לאור גיל הבניין כל תוספת זכויות יכולה לגרום להוצאות נוספות לחיזוק הבנין.

<u>הזכויות מכח תכנית ג1 :</u>

לא הובאו בחשבון בשומת המבקשים עלויות התאמה למבנה קיים.

<u>הזכויות מכח תמ"א 38 :</u>

המועד הקובע לתכנית תא/4717 הינו 16.6.2024. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית כי תמ"א 38 לא תוארך ותפקע באופן סופי ביום 1.10.2023. בהמשך נקבע כי בתחום מרחב התכנון תל אביב-יפו, משלא עמדו התנאים שנקבעו להארכתה, פקעה תמ"א 38 סופית ביום 29.8.2024 - כחודשיים בלבד לאחר המועד הקובע. כלומר, תוקפה של התמ"א עמד לפוג כחודשיים לאחר המועד הקובע. בנסיבות אלה השפעת תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם, ככל שהייתה, הינה זניחה עד בלתי קיימת שכן לא ניתן בתקופה כה קצרה לממש את הזכויות מכוחה ולפיכך לא הייתה לה השפעה ממשית על שווי השוק של הדירות במצב הקודם.

<u>"שווי מצב חדש"</u>

7.3.3. **עירוב שימושים:** במצב החדש אין מדובר בעירוב שימושים. התכנית קובעת כי תותר הקמת שטח מסחרי בהיקף מזערי של 300 מ"ר עיקרי ו- 150 מ"ר שירות. עפ"י תכנית העיצוב המתוכננת למתחם שטח זה ימוקם בבניין מס' 1 בלבד. דיור בהישג יד ירוכז בבניינים מס' 15 ו-16.

7.3.4. **הפחתה לגודל :** עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון בשומת הועדה מתייחסות אף הן לפרויקטים גדולים הכוללים מספר יחידות רב. לפיכך, ככל שיש השפעות הנובעות מגודל הפרויקט - הרי שהן כבר מגולמות בשוויי העסקאות שנבחרו כהשוואה. משכך, אין כל הצדקה לתת מקדם נוסף לגודל.

7.3.5. **סבירות המימוש:** חברת אקרו נדל"ן התחדשות עירונית, חברת תדהר וחברת קיו הינן יזמיות ומגישות התכנית. בימים אלו קודמה תכנית העיצוב למתחם על ידי היזמים ואושרה בועדה המקומית. לא סביר שלאחר שהם יזמו את התכנית במשך זמן ארוך וחתמו על הסכמים עם הדיירים הם לא יממשו אותה.

7.3.6. **הפחתה למושע ודחיה:** הפחתה למושע ודחיה אלו מרכיבים חופפים ואין להביא בחשבון כל אחד מהם בנפרד. לקביעת המקדם יש להתבסס על מאייפיני הנכס ולא על החלטות שמאים מכריעים בפרוייקטים אחרים שלכל אחד מהם מאפיינים תכנוניים, קניינים וכלכליים משלו.
מקדם הדחיה והמושע במקרה זה צריך לגלם את העובדה שבנכס הנדון מדובר ביזמים אשר יזמו את התכנית וחתמו על הסכמים עם בעלי הדירות עוד בטרם אושרה התב"ע, כמו כן נערכו טבלאות הקצאה ואיזון, נתונים המפחיתים באופן מהותי את תקופת הדחיה והמושע. יובהר כי תקופת הדחייה שנלקחה בחשבון בשומת הועדה הינה ארוכה ונקבעה על הצד הזהיר וזאת בהתחשב במורכבות הפרויקט.

7.3.7. **עלויות בנייה:** נטען כי בשומת המבקשים עלות הבניה הישירה הינה 9,000 ₪ למ"ר עילי ו- 4,500 ₪ למ"ר תת קרקעי, בעוד לפי מחירון דקל 6/2024 העלויות הן 5,770 ₪ ו- 2,720 ₪ בהתאמה מתקבלת עלות כוללת כדלהלן:

עלות בניה ישירה למ"ר	5,770 ₪
שטחי שרות 1.25	7,213 ₪
עקיפות 1.25	9,016 ₪
בתוספת חניה[10]	1,478 ₪
סה"כ עלויות בניה	**10,494 ₪**

7.3.8. **עלויות עודפות:** נטען כי העלויות העודפות שהוצגו בשומת המבקשים אינן מצוינות בהוראות התכנית ולפיכך אין להביאן בחשבון. מעבר לכך, מבירור ששנערך בעיריית תל אביב עולה כי ההסכם עם היזמים מתייחס לדיור בהישג יד בלבד ואין בו כל התייחסות לעלויות שהוזכרו בשומת המבקשות. נ
טען כי לשומת המבקשים לא צורפו מסמכים כלשהם אשר היה בהם כדי לאפשר בדיקה ואימות של העלויות הנטענות, ולא נמצאה כל עדות לקיומן של עלויות אלה.

7.3.9. **ההשבחה בדחיה - פס"ד נעה לב:** תחשיב ההשבחה בשומת הועדה נערך בהתאם לפסק דין נעה לב, אשר קבע כי בפרויקטים של פינוי־בינוי אין להביא בחשבון את שווי השימוש בתקופת הביניים, אך יש לדחות את ההשבחה.
נטען כי פסק דין טבצ'ניק הינו פסק דין שגוי אשר ניתן קודם לפסק הדין בעניין נעה לב, וכי פסק הדין המאוחר בעניין נעה לב מתייחס במפורש לטבצ'ניק, מנתח אותו ומכריע כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי־ בינוי, לרבות הסוגיות של דחיית ההשבחה ושווי השימוש בתקופת הביניים.
משכך, ובהתאם לעיקרון שלפיו הלכה מאוחרת גוברת על קודמת - במיוחד כשהיא דנה בה ומעדכנת אותה יש לאמץ את העקרונות שנקבעו בפס"ד נעה לב ולראות בו את המקור המשפטי העדכני והמחייב.
לאור האמור, אין להישען על טבצ'ניק מקום שהדבר אינו מתיישב עם ההכרעה המאוחרת.

7.3.10. בהתייחס לטענת המבקשים לפיה הועדה המקומית "מצאה" שקיימת השבחה לאור פס"ד נעה לב, נטען כי מברור שנערך בועדה עולה כי אכן נשלחה הודעה לנישום שלא חל היטל השבחה על הנכס, אך זאת עקב טעות אנוש. הטעות התגלתה כמה ימים לאחר משלוח ההודעה (ב- 4.5.2025) ונוצר קשר מיידי עם העו"ד המטפל וזאת כחודש וחצי לפני פרסום פס"ד בעניין נעה לב. כך שאין שום קשר בין הודעת הועדה לפסה"ד.

[10] 1,478 ₪ /למ"ר = 92 מ"ר (שטח ממוצע לדירה כולל ממ"ד)/ (136,000 ₪ = 1.25 עקיפות * 108,000 ₪ עלות ישירה (2,720 ₪ *40 מ"ר)).

7.3.11. **ערכי שווי - מצב חדש:** בשומת הועדה הובאו בחשבון שני פרוייקטים הנמצאים בשכונת רמת אביב ג' בה נמצא הנכס הנדון. שווי למ"ר בנוי אשר הובא בחשבון בשומת הועדה הינו הממוצע בין שני הפרוייקטים. נטען כי שמאי המבקשים מתעלם מהעסקאות ברחוב אבא אחימאיר 5 ומביא בחשבון עסקאות בפרוייקט ברחוב יהודה הנשיא 33 בשכונה אחרת. לאור האמור יש להתבסס על ערכי השווי בשומת הועדה.

7.3.12. **מקדם דיור בהישג יד:** כאמור בשומתי, הבאתי בחשבון את המקדם 0.65 כפי שננקט ע"י השמאי שמואל פן בטבלאות ההקצאה והאיזון. מקדם זה נבחן ואושר הן ע"י הועדה המקומית והן ע"י יזמי התכנית.
מאפייני הדיור בהישג יד:

- יחידות הדיור בהישג יד מושכרות לתקופה קצובה (כ־20 שנה).
- דמי השכירות הינם בשיעור 60% מדמי השכירות המקובלים בשוק.
- בתום התקופה מוסרות המגבלות והזכויות חוזרות לשוק החופשי.

לפיכך, מדובר בהגבלה זמנית בלבד, המצדיקה הפחתה חלקית משווי דירת שוק חופשי - ולא שלילת שווי מהותית. בהתאם לכך, בשומת הועדה נקבע מקדם של 0.65, המשקף הפחתה סבירה ומידתית בגין מגבלות הדיור בהישג יד, וזאת בהתאם להכרעות שמאים מכריעים שניתנו בנושא.

7.3.13. בנוסף, שמאית הועדה מפנה להחלטת ועדת ההשגות בגוש 7051, חלקה 23, ברחוב פראנצויז 9, בתל אביב. בהחלטה מפורט תחשיב כלכלי לצורך קביעת מקדם דיור בהישג יד. הוועדה הגיעה למסקנה כי מקדם הדיור בהישג יד עומד על 0.65, וזאת בהתבסס על מגבלת שכירות של 25 שנה, ולא 20 שנה, כפי שנקבע בנכס הנדון. שיעור ההיוון למשרדים בתחשיב שנערך הינו 6.7%, בהתאם לשיעור ההיוון שפורסם על ידי השמאי הממשלתי למחצית הראשונה והשנייה של שנת 2024.

7.4. **<u>טיעונים נוספים שעלו במהלך הדיון ולאחריו:</u>**

<u>המבקשים:</u>

7.4.1. **לעניין שווי "המצב הקודם" :** למרות ששמאית הועדה בחרה להכניס לממוצע נתונים שהוצגו בשומת המבקשים, נפלה טעות בניתוח העסקאות, שכן אין מקום להפחית 10% ממוצע העסקאות.
הבינוי במתחם בנכס הנדון הינו של 2 קומות ושטחים פתוחים נרחבים וזה עדיף על בנייה רוויה ותיקה עליה מבוסס מסד הנתונים בשומת הועדה. במצב הקיים הבינוי נמוך, הצפיפות נמוכה, שטחים הפתוחים רחבי הידיים ולא קיימת מצוקת חניה. לעניין המעלית, גם אם קיימת תרומה לקיומה של מעלית, לאור הבינוי תרומתה מתקזזת.

7.4.2. **לעניין שווי יתרת זכויות הבניה (לפי 2424 וג/1),** בהתייחס לטענת המשיבה לפיה לא הובאו בחשבון עלויות התאמה למבנה קיים, מציינים כי מדובר בתוספת בנייה בהיקפים לא גבוהים יחסית, בהרחבה לצד הבניין הקיים ולפיכך אין התאמות מהותיות, וכך גם לגבי תוספת הבנייה בגג, וגם אם קיימות עלויות כאלו אז הן מגולמות בעלויות הבניה שהובאו בחשבון במסגרת החילוץ.

7.4.3. **לעניין תמ"א 38:** בשומת המבקשים במצב הקודם הובא בחשבון החלופה המיטבית שהיא הרחבה הבניין וזכויות ג/1. כך או כך, תמ"א 38 הוארכה עד 5/2026 והמועד הקובע 6/2024. החלטת הועדה המקומית שלא להאריך את תוקף התמ"א הייתה לאחר המועד הקובע. דהיינו, במועד הקובע לא הייתה ההחלטה שלא להאריך את התמ"א בת"א, ובהתאם לפסה"ד בעליון בעניין לויתן יש להביא בחשבון את תרומתה של

התמ"א לשווי המצב הקודם. לא רק זאת, במסמכי התכנית נקבע במפורש כי התכנית הינה מכח ס' 23 לתמ"א 38.

7.4.4. **לעניין שווי המצב החדש:** יש לעשות התאמה בין מצבי התכנון, שכן הבינוי במצב החדש אינו דומה לבינוי במצב הקודם. בין היתר, מדובר במעבר מבניינים נמוכים בני 2-3 קומות הנהנים מחצרות ואופי שקט, למצב חדש שבו כ-17 מגדלים בני 8 קומות שזה אופי אחר של בינוי. בנוסף, יש להביא בחשבון את עירוב השימושים שלא היה קיים במצב הקודם וגם לכך יש השפעה.
בהתייחס לטענת הועדה כי לא מדובר בעירוב שימושים וכי השטח המסחרי הוא בהיקף מזערי בהתבסס על הבנייה בבניין מס 1, נטען כי הראייה צריכה להיות לכל המתחם ובמסגרת התכנית מדובר על שטחי מסחר, ומשרדים בשטח כולל של כ-1000 מ"ר ברוטו + דיור בהישג יד, וכל זה לעומת הבינוי הקיים שרחוק מזה.

7.4.5. **לעניין ערכי השווי לחישוב שווי "המצב החדש":** שמאי המבקשים מפנים לתוצאות מכרז רמ"י 28/2025 שפורסם לאחרונה למגרש A 102 במתחם הנדון בגוש 6626 חלקה 146. מדובר במגרש המיועד ל-30 יח"ד (כולל כ 5-4 יח"ד בר השגה) בשטח עיקרי 968 מ"ר + 360 מ"ר ממ"דים סה"כ שטח פלדלת 1340 מ"ר ושטח מסחר ברוטו 540 מ"ר. בהתאם לפרסומים גובה שומת רמ"י עמדה על כ-25.4 מיליון ₪ ממוצע ההצעות כ-16.5 מיליון וההצעה הזוכה (חב' אקרו) כ-30 מיליון ₪.
בניתוח המכרז לפי תוצאת הזכייה ושווי מ"ר מסחר בהתאם לשומת הועדה (32,500 ₪ /למ"ר מבונה) מתקבל שווי פלדלת במצב החדש כ-10,000 ₪ /למ"ר, הדומה לשווי שנקבע בשומת המבקשים ורחוק מאוד מקביעת שמאית הועדה לפי 28,000 ₪ /למ"ר מבונה מגורים. נטען כי בשומות הועדה קיימת הערכת חסר גדולה ביחס לעלויות הבניה המושע בין הבעלים ולמורכבות הפרויקט וזה מאוד אקוטי.
השמאי שערך את טבלאות האיזון לתכנית זו העריך שווי מ"ר מבונה בטבלאות לפי 20,000 ₪ /למ"ר למועד 3/2024. שמאית הועדה העריכה את שווי הדירה למועד הקובע בכ-5.5 מיליון ₪ והדירה נמכרה שנה לאחר מכן תמורת 4.5 מיליון ₪, מה שמוכיח שאין השבחה והשווי קרוב יותר לזה שנקבע בשומת המבקשים.
העסקה בנכס היא "עסקת זהב" וכן יש את תוצאת מכרז רמ"י 28/2025 במתחם במתחם הנדון שגם היא תומכת בתוצאת השווי בשומת המבקשים. כמו במקרה שנדון בפסה"ד בעניין נעה לב, במתחמי פינוי בינוי במכר, לא תמיד קיימת עליית שווי המגולמת במחיר השוק.

7.4.6. **לעניין הפחתה לגודל:** את ההפחתה לגודל לא מביאים רק בגלל גודל הפרויקט אלא בעיקר כי עסקאות ההשוואה מהן חולץ שווי הקרקע הן עסקאות לדירות בודדות, בעוד אנו מערכים את כל הקרקע כחטיבה אחת ולכן צריך לעשות התאמה.

7.4.7. **לעניין סבירות המימוש:** מקדם הסבירות מביא בחשבון דברים לא צפויים שאינם קשורים למצב הנוכחי של הקבלן. במרכיבי אי ודאות קיימים סיכונים רבים עד למימוש הסופי (מלחמות, שינוי מיסוי, שינוי חקיקה, טעמי השוק, מגיפות וכד') ומקדם ההיוון שניתן 6% ביחס לריבית חסרת סיכון 4.5% אינו מגלם מרכיבים אלו.

7.4.8. **לעניין הפחתה למושע ודחייה:** לטענת המבקשים יש לפצל את מרכיבי הדחייה והמושע כי מדובר בשני מרכיבים שונים, חלקם מושפעים מזמן והאחרים אינם מושפעים מזמן כמו למשל אי ודאות, עלויות (עו"ד, שמאים וכד') וטבלת ההקצאות לא פתרה את סוגיית המושע ולכן ככל ויימצאו מרכיבים שקשורים לזמן צריך להפריד אותם.

7.4.9. **לעניין עלויות הבניה:** נטען כי קיימת הערכת חסר גדולה בשומת הועדה, ובשומת המבקשים הוצג תחשיב בסיסי מקובל בדוחות אפס המגלם את כלל עלויות הבניה. בהתייחס לעלות הבנייה הישירה בשומת הועדה לפי מחירון דקל, נטען כי לפי מחקר/ מחירון שפורסם ע"י לשכת השמאים נמצא שעלויות דקל הינן בחסר רב, ועלות ממוצעת למ"ר עילי ישיר בבניין גבוה הוא 8,700 ₪ ובמרכז ת"א 10,700 ₪, לפיכך הערכת היזם שהצגה בשומת המבקשים היא ריאלית, ונתמכת גם ע"י יזמים שמתייעצים איתם והם אומרים שמחירון דקל נמוך והעלויות בת"א ברמת הגמר הנדרשת עוברות את ה 25,000 ₪ /למ"ר (כולל עקיפות).

7.4.10. **לעניין עלויות עודפות:** נטען כי המתחם הנדון בנוי ליד מבנ"צ "בית הלוחם", והמתחם החדש לא ייבנה ולא יקום ללא המטלות הכוללות את הכשרת החניות התת קרקעיות ויתר העלויות כפי שפורטו בשומת המבקשים (כמפורט בס' 6.2.15 בתקנון), ועלויות אלו מופיעים בחוזה בין היזם ובין בית הלוחם ומשפיעות על שווי הקרקע.

7.4.11. **לעניין פס"ד בעניין נעה לב:** נטען כי לפני פסה"ד המבקשים קיבלו מייל מהעירייה שלא קיימת השבחה. יש 2 פס"ד סותרים (טבצ'ניק ונעה לב) ואין פס"ד מחייב בעניין זה. נטען כי לעמדת שמאי המבקשים בפסה"ד בעניין נעה לב נפלו מס' טעויות שמאיות בכל הקשור לערך נכחי וערך עתידי. ובדומה למקרה בעניין נעה לב, שבה נמכרה דירה במתחם דפנה והוחלט שלא חלה השבחה, כך גם במקרה הנדון. הדירה הנדונה נמכרה תמורת 4.5 מיליון ₪ בעוד לפי שומת הועדה שווי הדירה הוא כ-7.4 מיליון ₪.

7.4.12. **לעניין דיור בר השגה:** בטבלאות האיזון למתחם אחר, לאחר החלטת ועדת הערר[11], קבע שמאי הועדה יונתן לוי מקדם 0.4 לדיור בר השגה וגם תוצאות מכרזי רמ"י בשדה דב משקפים מקדם כ-0.35.

7.4.13. **לעניין כלכליות הפרויקט:** נמסר כי שמאי המבקשים לא טענו שהתכנית לא כלכלית, אלא נקבע שהשווי הנוכחי של הנכס לא עלה במועד הקובע.
נטען כי העובדה שיש יזם בפרויקט אינה משפיעה, כי עפ"י הפסיקה בוחנים את ההשבחה בעיניי הבעלים. אם רוצים לגלם את הימצאותו של היזם, אזי צריך לגלם את כל המרכיבים כך לדוגמא שכל הזכויות הנוספות שייכות ליזם ולא לבעלים.

<u>המשיבה:</u>

7.4.14. **לעניין שווי מצב קודם:** הבינוי במתחם צפוף וישן, בלי מעלית ובלי מקומות חניה. לגבי מצוקת חניה, אני לא מצאתי חניה בעת הביקור בנכס ובכל מקרה חניה צמודה תמיד שווה כסף ויש להביא זאת בחשבון. יש להביא בחשבון שהדירה בקומה שלישית ללא מעלית.

7.4.15. **לעניין כלכליות הפרויקט:** נטען כי יזם לא היה יוזם את התכנית ומקדם אותה אם היא לא הייתה כלכלית, וכבר קיימים פרסומים על מכירת דירות במתחם ברקאי (אושרה תכנית עיצוב) ולכן זה לא מתכתב עם טענת שמאי המבקשים לפיה לא חלה השבחה.

7.4.16. **לגבי עלויות התאמה של תכנית 2424 וג/1:** יש להביא בחשבון שזה בניין ישן וכל תוספת גוררת הוצאות אחרות וזה לא כמו בניין חדש. ואם טוענים שיש פוטנציאל לתמ"א אז אף אחד לא ירחיב את הבניין ולכן אין להם שווי.

[11] ערר תא/1118/0923 ותא/1119/0923 בעניין יואב אפרת ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א ואח'.

7.4.17. **לעניין התמ"א:** צריך לראות מה היה ידוע בשוק במועד הקובע. הטענה שהתמ"א הייתה אמורה לפקוע ב 5/2026 לא מדויקת כי בשביל להאריך אותה עד למועד הזה היו צריכים לעשות כמה דברים והועדה לא עשתה זאת והסיכוי להארכה היה קלוש.

7.4.18. **לעניין שווי המצב הקודם:** במצב הקודם לא מדובר בגינות פרטיות והבינוי צפוף ולא מסודר.

7.4.19. **לעניין המושע :** אין כבר מושע כי יש יזם שחתם לפני אישור התכנית עם הבעלים במתחם שהוא זה שייבנה ואני הבאתי בחשבון דחייה רק בגלל מורכבות הפרויקט ונניח שיש בעיה כל שהיא עם המושע היא יכולה להיפתר בתקופת הדחייה הזו.

7.4.20. **לעניין עלויות הבניה :** העלויות שנקבעו במחירון הלשכה גבוהות מאוד ותלושות מהשוק לגבי צפון ת"א. ניתן לקחת את מחירון דקל האחרון ולהצמיד אותו למדד תשומות הבניה (אם אין פרסום).

7.4.21. **לעניין העלויות העודפות:** אתייחס לכך בהמשך לאחר שיעבירו לנו את ההסכם עם "בית הלוחם".

7.4.22. **לעניין שווי מצב חדש :** בשומת הועדה נקבע 7.4 מיליון ₪ ובדחייה מקבלים כ-5.5 מיליון ₪ שזה די דומה למחיר המכירה.

7.4.23. **לעניין הדיור בהישג יד:** מפנה לטבלאות ההקצאה של תכנית זו בהן נקבע מקדם 0.65. מדובר בהפחתה של 40% מדמי השכירות הראויים ולתקופה של 20 שנים.

7.4.24. **לעניין סבירות המימוש:** מדובר במונח חדש שלא קשור לשווי המקרקעין וזה יכול לקרות בכל השקעה. כל מה שנטען לא קשור לשמאות מקרקעין. בשמאות אנו בוחנים את שווי השוק נכון להיום ואלמנט הדחייה מגלם את הסיכון ולא ראיתי שמישהו שינה זאת.

7.4.25. **לעניין מכרז רמ"י 28/2025:** נטען כי מניתוח המכרז עולה שווי קרקע למגורים לפי 43,290 ₪ /למ"ר מבונה.

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי דיור בהישג יד	מקדם עירוב שימושים	סה"כ
קומת קרקע מסחרית	250	32,500 ₪			8,125,000 ₪
קומת משרדים	250	6,000 ₪			1,500,000 ₪
מגורים	854.5	**43,290** ₪	1	0.9	33,293,179 ₪
מגורים בהישג יד	131.5	**43,290** ₪	0.65	0.9	3,329,318 ₪
סה"כ					46,247,497 ₪
קרבה לאיילון				0.90	41,622,747 ₪
שווי בדחייה				0.747	31,102,938 ₪

הערות:

- המגרש סמוך לאיילון. שטח המגרש 522 מ"ר ולכן לא ניתן לממש את כל השטח - 500 מ"ר למסחר.
- שטח כל דירה 32 מ"ר בלבד ולכן בשטח כזה לא יבנו ממ"דים אלא ממ"קים.
- המחיר ששולם משקף דחיה בדומה לתחשיב בשומת ההשבחה תקן החניה הינו מקום חניה אחד לכל יח"ד בדירות קטנות עלות החניה מעמיסה על שווי מ"ר מבונה ולכן שווי מ"ר מבונה במגרשים בהן דירות גדולות גבוה יותר.
- לאור נתוני המכרז ברור כי לכל יזם אחר יהיה סיכון מכיוון שהוא תלוי ביזם במגרש 101 ולכן יציע מחיר נמוך שאינו מחיר שוק.

8. <u>דיון והכרעה בנושאים שבמחלוקת:</u>

<u>רקע כללי:</u>

8.1. הנכס מושא המחלוקת ממוקם ברח' הנוטר 29א' בשכונת רמת אביב בת"א. הנכס מהווה חלק מחלקה 578 בגוש 6628 ששטחה הרשום 556 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה ותיק בן 3 קומות, לרבות קומת קרקע מסחרית והוא כולל 5 דירות (אחת מהן בקומת הקרקע) ו-2 חנויות בק"ק. הדירה מושא המחלוקת מהווה את תת חלקה 7 והיא ממוקמת בקומה השנייה והעליונה במבנה ושטחה הרשום 72 מ"ר והשטח המדוד המוסכם על הצדדים 78 מ"ר.
הדירה נרכשה[12] ביום 15/8/2023 תמורת **סך 3.8 מיליון** ₪ **ונמכרה** ב- 11/6/2025 תמורת **סך 4.5 מיליון** ₪.
יוער כבר כעת, בשומות הצדדים לא קיימת כל התייחסות לרכישת הנכס ע"י המבקשים בשנת 2023 וכן אין התייחסות לעסקת המכר הנוספת במתחם ברקאי שנערכה כחודשיים לפני המכר במושא המחלוקת תמורת סך דומה לעסקה בנכס, כפי שיפורט בהמשך.

8.2. הוצג הסכם פינוי בינוי מיום 2/1/2023 (המבקשים חתמו ביום 7/12/2023, <u>לאחר הרכישה</u>) להתקשרות בין היזם לבעלי הדירות להקמת פרויקט למגורים ו/או מסחר במתכונת תמ"א 38/2 ו/או פינוי בינוי עפ"י תב"ע שמקדם היזם בין היתר לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
בהתאם למפורט בנספח ב2 להסכם, לתת חלקה 7 שבבעלות שוורץ חיים, דירת התמורה תהייה מטיפוס B בשטח 112 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת, בקומה 5 מעל הקרקע, המיקום ייקבע בתכנון המפורט.

8.3. המחלוקת עניינה ההשבחה שנוצרה עם אישורה של תכנית מס' תא/מק/4717 ביום 28/05/2024. התכנית היא תכנית להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים קיימים נגד רעידות אדמה, במסלול הריסה ובנייה מחדש מכח סעיף 23 ו-23א' לתמ"א 38 על תיקוניה ובהתאם לתכנית המתאר המקומית תא/5000.
התכנית חלה על שטח כ-14.5 דונם והיא כוללת הריסה של 113 יחידות דיור + שתי חנויות ב-9 מבנים ובמקומם הקמה של עד 370 [13] יחידות דיור ב-17 מבנים בני 8 קומות. התכנית מקצה תאי שטח למבני ציבור, לחניה ציבורית ולשטח פרטי פתוח.
בטבלאות האיזון הוקצו לתת חלקה 7 הנדונה, זכויות (0.883%) במגרשים 101C +101B+ 101A בהם מותרת בניה של עד 340 יח"ד (כולל דב"י).

8.4. נציין כי יישום פרויקטים להתחדשות עירונית (תמ"א 38, תכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א, פינוי - בינוי) מעורר מחלוקות משפטיות ושמאיות רבות, שטרם הוכרעו בפסיקה, הן בתחום המיסוי (לרבות היטל השבחה) והן בתחום התמורות.
אבהיר כבר כעת, ללא קשר לסוגיות המשפטיות, במקרה הנדון (באופן חריג לתיקים אחרים שבפניי) קיימת השבחה מובהקת המיוחסת לתכנית, כפי שניתן ללמוד מעסקת הרכישה של הנכס כשנה לפני אישור התכנית ומכירתו כשנה לאחר אישור התכנית.

8.5. **"מצב קודם":** הצדדים מסכימים כי השווי המיטבי של הנכס "במצב הקודם" הוא שווי הדירה הבנויה.
הצדדים מסכימים כי על הנכס חלה תמ"א 38 (המגולמת בנתוני ההשוואה שהציגו של דירות משנות ה-70).
יוער כי המשיבה הציגה עמדה לפיה במועד הקובע תמ"א 38 אינה בתוקף ולפיכך יש לנטרל את השפעתה

[12] בהתאם למפורט באתר רשות המיסים מידע נדל"ן.
[13] בהתאם למפורט בתכנית העיצוב שאושרה בהחלטת הועדה מיום 16/9/2025 ייבנו סה"כ 348 יח"ד ומתוכם 45 יח"ד דב"י.

של תמ"א 38 ולחשב את שווי המקרקעין בהתאם למצב התכנוני שחל עליהם לפני אישורה של תמ"א 38. הצדדים ערכו "חישוב תיאורטי" לשווי המצב הקודם ככזה הכולל זכויות שלא נוצלו (מכח תכנית ההרחבות 2424 ותכנית הגגות ג1).

<u>תרומתה של תמ"א 38 לשווי "המצב הקודם":</u>

8.6. כאמור, לטענת הועדה במועד הקובע תמ"א 38 אינה בתוקף ולפיכך יש לנטרל את תרומתה לשווי "המצב הקודם", מנגד לטענת המבקש ההחלטה בת"א שלא להאריך את תוקף התמ"א התקבלה ב 8/2024 (לאחר המועד הקובע) ולפיכך יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א גם לפי הפסיקה.

8.7. סוגיית ההשבחה מאישורה של תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 בת"א (תכנית רובע 3- 3616א') הגיעה לפתחו של כב' ביהמ"ש העליון וביום 26.10.2025 ניתן פסה"ד בתיק בר"מ 1975/24[14] **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לויתן אדיב שמואל והיועצת המשפטית לממשלה** אשר אימץ את שנקבע בפסה"ד של כב' ביהמ"ש המחוזי בת"א בעניין לויתן (בתיק עמ"נ 18618-12-22) וקבע, כי בחישוב ההשבחה בעת מכירת נכס שטרם התקבל בעניינו היתר בניה מכח תמ"א 38, אין לכלול בחישוב ההשבחה (ממנו מחושב ההיטל) את עליית הערך שנוצרה בעקבות אישור תמ"א 38.

להלן עיקרי פסה"ד (הרלוונטי לפן השמאי/כלכלי):

" 45. התעשרותו של אזרח בעקבות שינוי בערכו של נכס מקרקעין המצוי בבעלותו יכולה לנבוע משני מקורות עיקריים:

(1) תנודות המחירים בשוק הנדל"ן החופשי, אשר משקפות את שיוויי המשקל בין הביקוש להיצע; וכן

(2) התעשרות שמקורה במעשה שלטוני יזום אשר מעלה את ערך המקרקעין על ידי שינוי ייעוד או הגדלת היקף הבניה המותר.

.....

" 46. התעשרות שמקורה במתת רגולטורי עשויה להצמיח חיוב בהיטל השבחה ("fair charge"), בעוד שהתעשרות שמקורה בשוק החופשי אינה מקימה חובת תשלום מסוג זה (אף שהיא עשויה להיות כרוכה בתשלום מס שבח במימוש הנכס, בהתאם לאמור בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: חוק מיסוי מקרקעין)).

כאשר פעולות תכנוניות של הרשות מגדילות את ערך הקניין הפרטי, ככלל, מובן כי יש לחייב את הנישום לחלוק את התעשרותו עם הציבור באמצעות מנגנון המס, שכן פעולות אלה של הרשות נעשו לטובת הציבור כולו ולא לטובת פלוני או אלמוני שנכסיו מצויים במתחם התכנית....."

.....

" 47. לא כך הוא כאשר שיווי המשקל בין הביקושים להיצעים בשוק החופשי הוא זה שמעלה את ערך המקרקעין. במקרה כזה, בכפוף לחיובי מס שבח, אין הציבור רשאי לבוא אל בעל המקרקעין ולדרוש ממנו כי יחלוק עמו את התעשרותו. זאת, משתי סיבות. ראשית הציבור - בפועלו באמצעות רשויות המדינה - לא עשה דבר כדי להשביח את המקרקעין, ועל כן אין לו שום חלק בהתעשרות. שנית, כאשר שוק הנדל"ן מוריד את ערכם של מקרקעין פרטיים, בעל המקרקעין אינו זכאי לבוא אל הציבור ולדרוש כי יחלוק עמו את הפסדו.

48. "..... העלייה בערך הנכסים אשר מתרחשת כפועל יוצא מעצם אישורה של תמ"א 38, מבלי שהוצא מכוחה היתר בניה, אינה עולה אפוא כדי מתת רגולטורי. עליית ערך זאת היא תוצאה של כוחות השוק אשר מעלים את הביקוש לנכסים מסוג זה בשל הפוטנציאל התכנוני הגלום בה; וכאמור, כאשר מדובר בהתעשרות בשוק החופשי- אין הכרח לחלוק אותם עם הציבור."

.....

" 60. שוק הנדל"ן מושפע ממגוון רחב של משתנים, החל ממאפייני הנכסים, דרך שיעורי הריבית ("עלות ההון"), וכלה בעובדה כי ידוען כזה או אחר מתגורר בשכונה. דא עקא, עליית ערך אשר אינה תוצאה ישירה של אישור התכנית המשביחה אינה נלכדת

[14] פסה"ד ניתן במאוחד יחד עם בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ' ואח'.

ברשת המס ואינה מחוללת אירוע מס מהסוג הנדון. דיני המיסים מכתיבים אפוא כי לצורך עריכת שומת ההשבחה יש לחלץ ולבודד את עליית ערך המקרקעין אשר נגרמה כתוצאה מהתכנית המשביחה ככזאת מתוך העלייה הכוללת בשווי המקרקעין אשר מושפעת גם מגורמים אחרים. על "השבחה" זו - ועליה בלבד - יחול היטל ההשבחה.

61. מבחינת הפרקטיקה השמאית, ההשבחה האמורה נקבעת באמצעות חישוב ההפרש שבין שווי המקרקעין "במצב הקודם" לבין שווי המקרקעין "במצב החדש". הפרש זה אמור לייצג את ההשבחה שצמחה בעקבות הפעולה התכנונית המשביחה, וממנו נגזר גובה ההיטל שעל הנישום לשלם. מבחינת נטל המס, ככל שההפרש האמור נמוך יותר (ככל שההשבחה קטנה יותר), כך קָטֵן ההיטל. לצורך העניין, בהנחה כי שווי המקרקעין "במצב החדש" הוא נתון קבוע, אזי ככל ששווי המקרקעין "במצב הקודם" יהיה נמוך יותר, כך יגדל ההפרש, וכפועל יוצא מכך יגדל שיעור ההיטל. משמעות הדברים היא זאת: <u>כאשר מבוצע "נטרול" (הפחתה)</u> של רכיב מסוים משווי המקרקעין "במצב הקודם" <u>גדל שיעור היטל ההשבחה</u>; ועל כן, הלכה למעשה, ההיטל נגבה גם בגין הרכיב המנוטרל.

62. ברי הוא כי הסיבה שבגינה טיפס שווי המקרקעין והגיע ל"מצב קודם" אינה רלבנטית ועליית ערך זו אינה מחויבת בהיטל השבחה, כל אימת שבמעלה הדרך לא התקיים אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. אם יימצא במעלה הדרך אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אזי ניתן להבין מדוע יש "לנטרל" את עליית הערך הכרוכה בו בשומת "המצב הקודם", שכן, כאמור, הנטרול מאפשר לגבות את המס המחויב בגין עליית ערך זו. ומכאן להיפוכם של דברים: באין אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה, אין לנטרל דבר או חצי-דבר משווי "המצב הקודם". זאת, כאמור, מפני שהמצב הקודם הוא תולדה של כוחות השוק (אשר מייחסים, במקרים מסוימים, שווי לפוטנציאל התכנוני הגלום בעצם אישורה של תמ"א 38) ואינו תולדה ישירה של פעולה תכנונית-שלטונית אשר מוגדרת בחוק ככזאת אשר מקימה חבות בהיטל השבחה. "

.....

69. זאת ועוד: סעיף 4(7) לתוספת מורנו כי עליית ערך המקרקעין תחושב "כאילו נמכרו בשוק חפשי". בכך גילה המחוקק את דעתו כי מבין הגישות המוצעות, שומה עלינו לנקוט בגישת ההכללה. אם השוק מייחס ערך כלכלי לעצם תחולתה של תמ"א 38 על המקרקעין, יש לכלול השפעה זו בשומת ערך המקרקעין (ואציין, במאמר מוסגר, כי תמ"א 38 לא תמיד תוסיף ערך למקרקעין - על כך תעדנה התדיינויות סביב כישלונות הפרויקטים הקשורים לתמ"א 38, שמובאים לפתחנו מפעם לפעם). גישת זו מיישמת כהלכה את אחת המטרות המרכזיות של דיני המס: השאיפה להגיע לגביית "מס אמת". גביית "מס אמת" - משמעה גביית מס בהתאם לרווח הכלכלי האמיתי שבבסיס המס (ראו והשוו: ע"א 9308/20 פקיד שומה עכו נ' בית חוסן בע"מ, פסקה 12 לפסק דיני והאסמכתאות שם (13.2.2023)). במסגרת גביית היטל השבחה, אין אפוא להלום את הניסיון לייחס לנישום התעשרות, אותה עליו לחלוק עם הציבור, כאשר התעשרותו לא צמחה מהתכנית העומדת בבסיס החיוב בהיטל. כאמור, חיוב הנישום בהיטל השבחה תלוי בקיומו של קשר סיבתי בין התעשרותו לתכנית המשביחה. באין קשר סיבתי כאמור, חיוב בהיטל השבחה לא יכול לקום.

.....

90. התכניות מושא דיוננו - תכנית רובע 3 (תיק לויתן) ותכנית 9988 (תיק קלמנוביץ) - הן תכניות מפורטות, ולפיכך הן באות בגדר פעולות התכנון המנויות בסעיף 1(א) לתוספת אשר עשויות לכונן חיוב בהיטל השבחה. כמו כן, תכניות אלה מעניקות זכויות מוקנות (רובע 3) ומעין מוקנות (תכנית 9988). על-מנת להשלים את התגבשות החיוב בהיטל השבחה, יש לבחון ביחס לכל אחת מהתכניות את יסוד ההתעשרות, על בסיס ההשוואה בין "המצב הקודם" ל"מצב החדש", תוך בידוד ההשבחה אשר צמחה בקשר סיבתי ישיר לתכניות האמורות, וכאשר בשומת "המצב הקודם" יש לכלול את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין, אם ישנה.

91. דרך חישוב זו היא שהדריכה את בתי המשפט המחוזיים: בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו בתיק לויתן הנחה את השמאי המייעץ לערוך את השומה, בין היתר, בהתאם לאמור; וכן בית המשפט המחוזי ירושלים בתיק קלמנוביץ מצא כי בהינתן האמור - כאשר מכלילים את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין "במצב הקודם" - לא מתמלא יסוד ההתעשרות ולא חלה השבחה נפרדת מכוח תכנית 9988. בקבעם כך, צדקו בתי המשפט המחוזיים - כל אחד לפי דרכו שלו.

.....

סוף דבר

94. סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה. "

8.8. לענייננו, עסקנן בנכס שהוקם לפני 1.1.1980, ולפיכך הוא הושפע מפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בניינית מכח תמ"א 38, ולעמדתי גם מפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית, שכן נושא ההתחדשות העירונית וחיזוק מבנים הוא צורך לאומי הן כהגברת מוכנותם ועמידותם של מבני המגורים כנגד רעידות אדמה והן כצורך להגנת העורף מפני איומים ביטחוניים. המדינה העבירה החלטות ליישומה של מדיניות זו (תמ"א 38, הקמת הרשות להתחדשות עירונית, הקמת מנהלות עירוניות להתחדשות עירונית, פרסום תכנית אסטרטגית לדיור וכד'), והכילים הרגולטוריים שאימצה המדינה לצורך יישומה של מטרה זו מבוססת על הסתמכות על השוק הפרטי באמצעות מתן הטבות בתחומי המס ומתן זכויות בניה נוספות כדי ליצור תמריץ כלכלי ליזמים ובעלי הדירות לקדם פרויקטים אלו. **השפעתה של מדיניות זו חלה על כל הארץ**, באופן ש"הקונה הסביר" אשר בא לרכוש דירת מגורים ותיקה מביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א/ תכנית מכח ס' 23 לתמ"א/ חלופת שקד/ פינוי בינוי או כל תכנית ממשלתית אחרת ליישום המדיניות, ופוטנציאל זה נטמע בערכי השווי הכלליים.
אציין כי הועדה המקומית מקדמת את תכנית תא/5555 כ"חלופת שקד" בעיר.

<u>תרומתן של זכויות בנייה בלתי מנוצלות לשווי "המצב הקודם" של הדירה:</u>

8.9. בחישוב שווי ה"מצב הקודם" הצדדים הציגו חישוב נפרד לתרומתן לשווי של הזכויות הבלתי מנוצלות (מתכנית ההרחבות 2424 ותכנית הגגות ג1). בשומת הועדה השווי המיוחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות הוא בסך כ-807,000 ₪ ובשומת המבקשים סך כ-1,355,800 ₪.

8.10. אבהיר כבר כעת, לא קיבלתי את עמדות הצדדים לפיה יש לערוך חישוב תיאורטי לשווי "המצב הקודם" הכולל את הזכויות הבלתי מנוצלות כרכיב נפרד שאינו נתמך בנתוני השוק, ובפרט כאשר השווי הכולל של הנכס אליו הגיעו הצדדים דומה/ גבוה מהשווי בו נמכר הנכס כשנה לאחר אישור התכנית.

8.11. שווי "המצב הקודם" נבחן בגישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקאות השוואה לנכסים דומים הכוללים פוטנציאל להתחדשות עירונית/ תמ"א 38. גם כאשר קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות כמו זכויות לח. גג בדירה העליונה, מנתוני ההשוואה למדים שכאשר קיימת השפעה של תמ"א 38 / פוטנציאל ככלי להתחדשות עירונית התמורה שתתקבל בגין מכירת הדירה העליונה תהייה דומה לדירה ללא אותן הזכויות. קרי, במועד הקובע "הקונה הסביר" רואה לפניו את הפוטנציאל הכללי לקבלת דירת תמורה חדשה/ מחוזקת, וספק אם הוא מביא בחשבון את אותן זכויות בנייה בלתי מנוצלות שהן חלק מהרכוש המשותף ושאינן משפיעות על דירת התמורה העתידית.

8.12. למעלה מן הצורך אוסיף כי, העובדה שהדירות העליונות מחויבות בהיטל השבחה בגין תכנית הגגות, כמי שיכולות להנות מזכויות אלו, אין בה כדי לקבוע שזכויות הבניה האלו שייכות קניינית לדירה זו. הצדדים לא הוכיחו כי במועד הקובע דירה בקומה העליונה בסביבה נמכרת בשווי גבוה יותר מדירה בקומות

התחתונות ולפיכך, כל עוד לא הוכח אחרת, הרי שבמועד הקובע שווי דירה ממוצעת בקומה העליונה (ללא הצמדת גג) אינו שונה משווי דירה ממוצעת במתחם, בטח כאשר "במצב קודם" קיימת אפשרות לתוספת זכויות לפי תמ"א 38.

8.13. לאור האמור, קיבלתי את טענת המשיבה (ס' 7.4.16 לעיל) שאם קיים פוטנציאל תמ"א לא ירחיבו את הבניין וכן קיבלתי את עמדתם העקרונית של המבקשים לפיה העסקה בנכס הנדון היא "נתון זהב" (ס' 7.4.5 לעיל).

<u>המתודה לחישוב ההשבחה</u>

8.14. שני הצדדים חישבו את שווי המצב החדש בשקלול (70%) לעסקת ההשוואה בנכס הנדון ו-30% לשווי היחסי שהתקבל בגישה הכלכלית.

8.15. סוגיית אופן חישוב ההשבחה במקרה של מכר יח"ד הכלולה בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) נדונה בפני כב' השופט גלעד הס וביום 26.6.2025 ניתן פסה"ד **בעניין נועה לב** [15] ובו נקבע כי לצורך חישוב שווי "המצב החדש" במקרה של מכר יח"ד בודדת במתחם פינוי בינוי קיימות 3 גישות, להלן לפי סדר העדיפות:

1. **שיטת ההשוואה הישירה:** אומדן שווי המתבסס על ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר של דירות במתחם לאחר אישור התוכנית וביצוע התאמה למועד קובע.
2. **שיטת דירת התמורה:** אומדן לשווי דירת התמורה שצפוי לקבל הבעלים, לפי הסכם הפינוי בינוי (במקרה ונחתם לפני המועד הקובע), ודחייה למועד בו צפויה להתקבל דירת התמורה.
3. **שיטת החלק היחסי משווי המקרקעין:** אומדן חלקו היחסי של הנכס מתוך שווי כלל המקרקעין בתחום התוכנית בדחייה. <u>דרך זו **אינה מומלצת** למקרה של מימוש במכר של דירה בודדת והיא **רלוונטית למימוש בהיתר**.</u>

8.16. **השווי בגישת ההשוואה הישירה:**
באשר לשימוש בעסקאות ההשוואה נקבע בס' 52 לפסה"ד כדלקמן:

"52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם למחיר העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי שווי יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $Y+X$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $Y+X$ ולא לפי שווי X.

*אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב **שאינו** משתקף בעסקאות השוואה במתחם."*

8.17. לאור האמור, בבחינת ההשבחה מאישורה של תכנית להתחדשות עירונית יש לבחון האם התכנית אכן יצרה ודאות גבוהה יותר למימוש, ככזו ש"הקונה הסביר" יסכים לשלם עבורה יותר ביחס לאלטרנטיבה של רכישת דירה דומה בסביבה שלא חלה עליה תכנית מפורטת.

[15] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' נ' לב ואח'.

8.18. לענייננו, לאחר המועד הקובע 6/2024 בוצעו במתחם הנדון 2 עסקאות בערכים די דומים (4.5 ו-4.6 מיליון ₪). בהילקח בחשבון כי בתקופה זו לא חלה עליית מחירים משמעותית בשכונה (כפי שיפורט בהמשך) הרי שהתמורה משקפת את השפעתה הישירה של התכנית ומגלמת את כלל היתרונות והחסרונות שלה "בעיניים של הקונה הסביר".

8.19. להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים:

	שמאית הועדה	**שמאי המבקשים**
שטח הדירה לחישוב	78 מ"ר	78 מ"ר
שווי מ"ר בנוי קיים לחישוב	₪ 42,000	₪ 49,000
שווי הדירה הבנויה	**₪ 3,276,000**	**₪ 3,822,000**
שווי יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	₪ 807,039	₪ 1,355,846
סה"כ שווי "מצב קודם"	**₪ 4,436,039**	**₪ 5,177,845**
השווי בגישת ההשוואה הישירה (משקל 70%)	₪ 4,500,000	₪ 4,365,000 [16]
שווי יחסי (0.883%) בגישה הכלכלית **כזמין**	₪ 7,457,809	₪ 4,362,000 [17]
שווי "מצב חדש" סופי	**₪ 5,387,343** [18]	**₪ 3,720,847**
ההשבחה הסופית לאחר התאמות ודחייה	₪ 710,870	אין השבחה

8.20. לצורך קביעת השווי הוצגו בשומת הועדה ובתגובה נתוני מכר מהסביבה מהשנים 2023-2025 מהם התקבל שווי דירה ממוצעת כ- 4.1 מיליון ₪ בשטח ממוצע כ-90 מ"ר המשקף כ 46,500 ₪ /למ"ר בנוי (ראה לעיל פירוט בס' 7.1.1). לטענה המשיבה מדובר בדירות הכוללות מעלית וחניה ולפיכך יש להפחית מהשווי הממוצע שהתקבל כ-10% כך ששווי הבנוי "במצב הקודם" כ-42,000 ₪/למ"ר ובהתאמה שווי הדירה בשטח 78 מ"ר נקבע בסך כ-**3.27 מיליון** ₪ (לפני תוספת בגין זכויות לא מנוצלות).
מנגד, לטענת המבקשים נתוני ההשוואה הם מדירות בבינוי צפוף, ולפיכך גם אם קיים יתרון מתוספת מעלית וחניה, הרי שהוא מתקזז מול הצפיפות הנמוכה במתחם ברקאי ויש לקבוע את שווי הנכס לפי 49,000 ₪ /למ"ר בנוי (על בסיס עסקאות שהוצגו, חלקן גם הופיעו בשומת הועדה) ובהתאמה לשטח הדירה מתקבל שווי **כ-3.82 מיליון** ₪ (לפני תוספת עבור זכויות בלתי מנוצלות).

8.21. במתחם הנדון קיים מיעוט עסקאות בשנים האחרונות, כמו כן קיים פער משמעותי בשווי המושפע משוליות. להלן העסקאות שאותרו (העסקאות מ-2020-2021 מוצגות לצורך ניתוח המגמה ותרומת החניה והמעלית ביחס להשוואה בהמשך):

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח לארנונה	שטח רשום	חד'	קומה	שווי למ"ר ארנונה	שווי למ"ר רשום
006628-0778-010	**הנוטר 32**	06/12/2020	₪ 3,100,000	**98**	**98**	4	2/3	₪ 31,633	₪ **31,633**
006628-0778-019	**הנוטר 32**	24/08/2022	₪ 4,500,000	**97**	**101**	4	1/3	₪ 46,392	₪ **44,554**
006628-0581-006	**ברקאי 11**	05/03/2020	₪ 2,640,000	44	**41**	2.5	3/3	₪ 60,000	₪ **64,390**
006628-0581-004	**ברקאי 11**	15/07/2021	₪ 2,900,000	43	**41**	3	2/3	₪ 67,442	₪ **70,732**
006628-0577-009	הנוטר 31	**10/07/2022**	**₪ 3,750,000**	43	**41**	0		₪ 87,209	₪ **91,463**
006628-0575-002	ברקאי 15	**13/08/2023**	**₪ 3,500,000**	46	**41**	3	1/3	₪ 76,087	₪ **85,366**
006628-0579-005	ברקאי 31	14/06/2021	₪ 2,500,000	52	46	2	2/3	₪ 48,077	₪ 54,348

[16] בהתאמה למועד קובע 0.97.
[17] 0.883% * 494,087,468 ₪ = 4,362,792 ₪
[18] שווי החלק היחסי בדחייה 5,570,983 ₪ = 0.747 * 7,457,809 ₪.

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח לארנונה	שטח רשום	חד'	קומה	שווי למ"ר ארנונה	שווי למ"ר רשום
006628-0578-007	**הנוטר 29** (הנדון)	**15/08/2023**	**3,800,000** ₪	66	**72**[19]	3	2/2	**57,576** ₪	52,778 ₪
006628-0578-007	**הנוטר 29** (הנדון)	11/06/2025	**4,500,000** ₪	66	**72**			68,182 ₪	62,500 ₪
006628-0587-003	נקר מאיר 7	28/04/2025	**4,600,000** ₪	75	**75**			61,333 ₪	61,333 ₪

8.22. כאמור, לצורך קביעת "שווי המצב הקודם" הצדדים הסתמכו על נתונים מהסביבה (קיימת הסכמה כי הנתונים הרלוונטיים הם כאלו ששנת בנייתן 1970 מגוש 6631 שחלה עליהן התמ"א).

המשיבה טוענת כי יש להפחית 10% ביחס למתחם ברקאי בגין מעלית וחניה (הפחתה של קרוב ל-380,000 ₪ משווי הדירה) אך לא הציגה תמיכה לכך בנתונים. לטענת המבקשים לא קיים הפרש לאור הבינוי הצפוף בנתוני ההשוואה ביחס למתחם ברקאי.

לאור המחלוקת, נבחנו נתוני השוואה של דירות מגורים ותיקות בסביבה, חלקם הוצגו בשומות הצדדים החל משנת 2020 (לפני הפקדת התכנית) ע"מ ללמוד על ההפרש, ככל וקיים.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006631-0207-080-00	23/01/2020	4,178,000 ₪	1970	136	5	30,721 ₪
006631-0131-294-00	27/02/2020	2,900,000 ₪	1970	83	3	34,940 ₪
006631-0131-287-00	26/01/2020	3,200,000 ₪	1970	81	4	39,506 ₪
006631-0131-289-00	25/08/2020	3,070,000 ₪	1970	76	3	40,395 ₪
006631-0131-205-00	09/12/2020	3,000,000 ₪	1970	78	4	38,462 ₪
חציון לשנת 2020		**3,070,000** ₪		**81.0**	**4**	**38,462** ₪
006631-0229-056-00	06/01/2021	3,800,000 ₪	1970	100	4	38,000 ₪
006631-0131-017-00	10/02/2021	2,875,000 ₪	1970	64	3	44,922 ₪
006631-0165-024-00	29/03/2021	3,140,000 ₪	1970	76	3	41,316 ₪
006631-0131-019-00	08/04/2021	2,900,000 ₪	1970	60	3	48,333 ₪
006631-0139-021-00	19/05/2021	4,050,000 ₪	1970	102	4	39,706 ₪
006631-0209-080-00	03/06/2021	4,500,000 ₪	1970	107	4	42,056 ₪
006631-0186-014-00	20/06/2021	3,850,000 ₪	1960	100	4	38,500 ₪
006631-0186-023-00	05/08/2021	3,720,000 ₪	1970	92	4	40,435 ₪
006631-0130-003-00	05/10/2021	2,900,000 ₪	1970	60	3	48,333 ₪
006631-0131-088-00	07/10/2021	2,730,000 ₪	1970	59	3	46,271 ₪
006631-0131-148-00	10/10/2021	3,350,000 ₪	1970	77	4	43,506 ₪
006631-0220-008-00	18/11/2021	3,900,000 ₪	1970	79	3	49,367 ₪
006631-0165-039-00	18/11/2021	3,300,000 ₪	1960	82	3	40,244 ₪
006631-0165-036-00	27/12/2021	3,525,000 ₪	1960	70	3	50,357 ₪
חציון לשנת 2021		**3,437,500** ₪		**78.0**	**3**	**42,781** ₪
006631-0186-001-00	30/01/2022	4,200,000 ₪	1970	101	4	41,584 ₪
006631-0215-026-00	31/01/2022	6,150,000 ₪	1970	124	4	49,597 ₪
006631-0220-083-00	20/02/2022	4,870,000 ₪	1970	98	5	49,694 ₪
006631-0220-121-00	13/02/2022	4,250,000 ₪	1970	98	5	43,367 ₪
006631-0131-087-00	16/02/2022	3,745,000 ₪	1970	60	3	62,417 ₪
006631-0220-067-00	11/04/2022	4,900,000 ₪	1970	131	5	37,405 ₪
006631-0165-097-00	14/08/2022	3,850,000 ₪	1970	70	3	55,000 ₪

[19] בהתאם לנסח המרוכז החלקה שבנדון נרשמה בפנקס הבתים המשותפים בשנת 1995, ולכן הפער ביחס לשטח הארנונה שככל הנראה מבוסס על מדידה ישנה.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חד'	שווי למ"ר
006631-0165-108-00	11/08/2022	₪ 4,065,000	1970	70	4	₪ 58,071
006631-0131-053-00	15/09/2022	₪ 3,660,000	1970	59	3	₪ 62,034
006631-0130-108-00	04/12/2022	₪ 3,800,000	1970	65	3	₪ 58,462
חציון לשנת 2022		**₪ 4,132,500**		**84**	**4**	**₪ 52,347**
006631-0131-161-00	16/05/2023	₪ 3,850,000	1970	79	4	₪ 48,734
006631-0131-270-00	14/05/2023	₪ 4,090,000	1970	81	4	₪ 50,494
006631-0130-110-00	11/06/2023	₪ 3,200,000	1970	61	3	₪ 52,459
006631-0131-071-00	22/08/2023	₪ 3,650,000	1960	62	3	₪ 58,871
006631-0130-054-00	11/09/2023	₪ 2,880,000	1970	61	3	₪ 47,213
006631-0165-075-00	12/09/2023	₪ 4,100,000	1970	79	4	₪ 51,899
006631-0131-040-00	05/09/2023	₪ 3,750,000	1970	60	3	₪ 62,500
006631-0131-258-00	21/11/2023	₪ 3,420,000	1970	79	3.5	₪ 43,291
חציון לשנת 2023		**₪ 3,700,000**		**70.5**	**3.25**	**₪ 51,196**
006631-0186-055-00	29/02/2024	₪ 4,220,000	1970	101	3	₪ 41,782
006631-0220-075-00	17/04/2024	₪ 4,600,000	1970	98	5	₪ 46,939
006631-0131-164-00	16/06/2024	₪ 3,900,000	1970	77	4	₪ 50,649
006631-0131-237-00	06/06/2024	₪ 3,800,000	1970	83	4	₪ 45,783
006631-0186-063-00	05/08/2024	₪ 4,550,000	1970	102	4	₪ 44,608
006631-0165-015-00	29/08/2024	₪ 3,625,000	1970	70	4	₪ 51,786
006631-0131-188-00	11/11/2024	₪ 3,700,000	1960	81	4	₪ 45,679
006631-0131-300-00	06/11/2024	₪ 3,730,000	1970	75	4	₪ 49,733
חציון לשנת 2024		**₪ 3,850,000**		**82.0**	**4**	**₪ 46,361**
006631-0220-088-00	21/01/2025	₪ 4,250,000	1970	98	4	₪ 43,367
006631-0131-238-00	03/03/2025	₪ 3,950,000	1970	83	4	₪ 47,590
006631-0186-078-00	10/06/2025	₪ 4,250,000	1970	100	4	₪ 42,500
006631-0165-119-00	22/07/2025	₪ 4,080,000	1970	70	4	₪ 58,286
006631-0130-129-00	04/07/2025	₪ 3,400,000	1970	59	3	₪ 57,627
006631-0165-001-00	05/11/2025	₪ 3,400,000	1970	76	3	₪ 44,737
006631-0165-121-00	02/12/2025	₪ 3,570,000	1970	73	3	₪ 48,904
חציון לשנת 2025		**₪ 3,950,000**		**76.0**	**4**	**₪ 47,590**

8.23. להלן טבלת השוואה לסיכום נתוני ההשוואה אל מול הנתונים בדירות במתחם ברקאי שהשטח הרשום שלהן זהה 41 מ"ר וקיימים נתונים ברצף לשנים 2020-2023.

שנה	שווי דירה חציוני בדירות ההשוואה	שטח דירה חציוני בהשוואה	שווי חציוני למ"ר	שיעור השינוי השנתי	השינוי במצטבר	שווי דירות 41 מ"ר במתחם ברקאי	שיעור השינוי השנתי	השינוי במצטבר מתחם ברקאי	שיעור ההפרש בשווי למ"ר
2020	₪3,070,000	81.0	**₪38,462**			**₪64,390**			59.7%
2021	₪3,437,500	78.0	**₪42,781**	111%	111%	**₪70,732**	110%		60.5%
2022	₪4,132,500	84.0	**₪52,347**	122%	136%	**₪91,463**	129%	142%	57.2%
2023	**₪3,700,000**	70.5	**₪51,196**	98%	**133%**	**₪85,366**	93%	**133%**	60.0%
2024	**₪3,850,000**	82.0	**₪46,361**	91%	121%				
2025	**₪3,950,000**	76.0	**₪47,590**	103%	124%				

8.24. להלן עיקרי המסקנות העולות מניתוח נתוני ההשוואה:

- ✓ מגמת עליית השווי בין השנים 2020 ל-2023 בנתוני ההשוואה הייתה דומה (133%) בהשוואה לעלייה בשווי הדירות במתחם ברקאי בשטח רשום אחיד 41 מ"ר, והפער בין שווי למ"ר בדירות 41 מ"ר לעומת דירות ההשוואה ששטחן כמעט כפול נשמר על כ-60% לאורך התקופה. מכאן ניתן ללמוד, שהפקדתה של התכנית 4717 בשנת 2021 לא העלתה את רמת הודאות ביחס לתמ"א 38 בעיני "הקונה הסביר", ולכן לא נצפתה השפעתה על השווי במתחם ברקאי מעבר לעלייה הכללית בשוק.
- ✓ שווי חציוני בשכונה בשנת 2023 עמד על כ-3.7 מיליון ₪ (70 מ"ר). הנכס הנדון שטחו המדוד 78 מ"ר (בהתאם למפורט בשומות הצדדים) והוא נרכש בשנת 2023 תמורת סך 3.8 מיליון ₪, תואם לערך לשווי דירה בשכונה. קרי, במקרה הנדון **לא ניתן להוכיח שקיים פער מובהק בשווי הדירה (כ- 380,000 ₪) בגין מעלית וחניה כטענת המשיבה,** ולפיכך מקובלת עליי עמדת המבקשים שאין להפחית מהשווי 10%.
- ✓ בשנת 2025 שווי חציוני של דירה בשכונה עמד על כ-3.95 מיליון ₪, ובמתחם ברקאי נמכרו 2 דירות תמורת 4.5-4.6 מיליון ₪ הפרש של כ- 550,000 / 650,000 ₪. קרי, במקרה הנדון לאור כלל מאפייני הפרויקט, "הקונה הסביר" היה מוכן לשלם יותר על דירה ב"מתחם ברקאי" בו קיימת תכנית מפורטת להתחדשות על פני רכישת דירה אלטרנטיבית בשכונה, שאמנם כוללת מעלית וחניה ופוטנציאל כללי לתמ"א 38/ התחדשות עירונית (בינוי עד 15 קומות לפי תא/5000) אך לא אושרה בה תכנית מפורטת.
- ✓ השווי החציוני של דירה בשכונה בתקופת שיא המחירים בשנת 2022 עמד על כ-4.1 מיליון ₪ ולאחר מכן נצפתה ירידה חדה בשנת 2023, לאחר מכן בין 2023 ל-2025 קיימת עלייה של כ-6.7% בשנתיים (מגלמת גם שוליות בהפרש השטח החציוני).
  הנכס נרכש בשנת 2023 תמורת 3.8 מיליון ₪ ונמכר בשנת 2025 (לאחר אישור התכנית) תמורת 4.5 מיליון ₪, גם אם נביא בחשבון עליית שווי של כ-6% בשנתיים (בהתאם לשומת המבקשים 3% בשנה) מתקבל הפרש של כ- 660,000 ₪ קרי, במקרה הנדון **לא ניתן לקבל את עמדת המבקשים כי לא חלה השבחה מתכנית זו.**

8.25. לאור האמור, בהילקח בחשבון מיעוט העסקאות במתחם והשונות הרבה בשווי למ"ר, ועל בסיס עקרון ההשוואה/ האלטרנטיבה ייקבע:

"שווי מצב קודם": בהתאם לשומת המבקשים **כ- 3.822 מיליון ₪,** לפי 49,000 ₪ /למ"ר בנוי אך כמגלם פוטנציאל תמ"א 38/התחדשות עירונית/ זכויות בלתי מנוצלות.

שווי "המצב החדש": השווי בגישת ההשוואה הישירה כממוצע בין 2 העסקאות, ובהתאמה למועד קובע **4,413,500 ₪**[20].

השווי בגישת "דירת התמורה":

8.26. במקרה הנדון הוצג הסכם "פינוי בינוי" מיום 2/1/2023 ממנו עולה כי התמורה הצפויה לדירה זו היא, דירה חדשה בשטח כ-112 מ"ר (כולל מרפסת חניה ומחסן) בקומה 5 מתוך 8.
הצדדים הציגו נתוני מכר של דירות חדשות בסביבה מהם התקבל ממוצע כ-55,000 ₪ /למ"ר בנוי (המחלוקת העיקרית הייתה לעניין עלויות הבנייה, לא רלוונטי לגישה זו).

[20] 4,413,500 ₪ = 0.97 * (2/ (4,600,000 ₪ + 4,500,000 ₪).

להלן נתוני ההשוואה למכר דירות חדשות בסביבה חלקם הוצגו בשומות הצדדים:

כתובת	יום מכירה	שטח	חד'	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
רקנטי 7-5	01/04/2024	108	4	8/16	₪ 6,190,000	₪ 57,315
	18/03/2024	85	3	2/20	₪ 3,900,000	₪ 45,882
	12/03/2024	117	5	11/17	₪ 7,370,000	₪ 62,991
	26/02/2024	83	3	7/20	₪ 4,599,430	₪ 55,415
	15/01/2024	84	3	6/13	₪ 4,700,000	₪ 55,952
	10/12/2023	110	4	6/20	₪ 5,450,000	₪ 49,545
	12/10/2023	118	4	5/17	₪ 5,850,000	₪ 49,576
	01/08/2023	120	4	3/16	₪ 6,300,000	₪ 52,500
	23/06/2024	105	4	3/18	₪ 6,306,522	₪ 60,062
	26/05/2024	135	5	15/18	₪ 9,938,880	₪ 73,621
	13/03/2024	55	2	7/18	₪ 3,517,000	₪ 63,945
	13/02/2024	135	5	15/18	₪ 9,006,288	₪ 66,713
	13/02/2024	135	5	16/18	₪ 9,005,288	₪ 66,706
	08/02/2024	105	4	3/18	₪ 6,217,288	₪ 59,212
	18/01/2024	55	2	3/18	₪ 3,088,288	₪ 56,151
	31/12/2023	55	2	4/21	₪ 3,130,000	₪ 56,909
	31/12/2023	55	2	5/21	₪ 3,141,788	₪ 57,123
	28/09/2023	105	4	1/21	₪ 5,756,288	₪ 54,822
יהודה הנשיא 33	07/08/2025	66	3	1	₪ 3,380,000	₪ 51,212
	24/07/2025	76	3	2	₪ 3,900,000	₪ 51,316
	06/11/2024	134	5	2	₪ 7,050,000	₪ 52,612
	17/09/2024	134	5	1	₪ 6,550,000	₪ 48,881
	07/08/2024	134	4	4	₪ 6,800,000	₪ 50,746
	08/07/2024	134	5	3	₪ 6,900,000	₪ 51,493
	05/02/2024	136	5	3	₪ 6,100,000	₪ 44,853
	05/02/2024	122	5	8	₪ 6,900,000	₪ 56,557
	05/02/2024	64	3	3	₪ 3,800,000	₪ 59,375
חציון[21]		**108**	**4**		**₪ 6,100,000**	**₪ 55,952**

<u>הדחייה עד לקבלת דירת התמורה:</u>

8.27. ככלל, "הקונה הסביר" יעדיף רכישת דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית להתחדשות עירונית מאשר האלטרנטיבה של דירה במתחם שעדיין לא אושרה בו תכנית. יחד עם זאת, מרבית הקונים הפוטנציאליים בשוק הדירות הם "שונאי סיכון", ויסכימו לשלם יותר ככל שרמת אי הודאות עד לקבלת דירת התמורה תצטמצם.

8.28. עצם אישורה של תכנית להתחדשות עירונית לא יוצרת ודאות למועד בו תתקבל דירת התמורה, שכן קיימים הליכים נוספים הנדרשים עד להוצאת הפרויקט לפועל כמו ההסכמות של כל בעלי הדירות או ניהול הליכים אצל המפקחת על הבתים המשותפים, עמידה בתנאים להיתר, השלמת תשתיות תחבורתיות ועירוניות שיאפשרו קליטה של מאות דירות חדשות, קבלת מימון וליווי ועוד.

[21] מושפע פחות מנתוני קיצון.

8.29. מעיון בדוח להתחדשות עירונית לשנת 2024 עולה כי שיעור המימוש בפועל של יח"ד בפרויקטים של פינוי בינוי (בהיתרי בניה), במצטבר משנת 2010 ועד סוף 2024, נמוך משמעותית משיעור היחידות שאושרו במצטבר בתכניות.

להלן טבלת סיכום הנתונים המצטברים עד לשנת 2024 כפי שעולה מהדוח להתחדשות עירונית.

	כלל ארצי	תל אביב	ירושלים	חיפה	בת ים	נתניה
מס' תכניות מאושרות במצטבר עד 2024	605	54	151	21	37	36
מס' יח"ד מוצעות בתכניות מאושרות עד 2024	266,454	22,213	35,128	8,354	15,456	12,813
מס' יח"ד בהיתרים	63,428	4,558	7,850	4,166	4,499	5,594
שיעור יח"ד בהיתר ביחס לתכנון מאושר	**23.8%**	**20.5%**	**22.3%**	**49.9%**	**29.1%**	**43.7%**

מכאן, שגם לאחר אישור התכנית, אין ודאות שהפרויקט אכן ימומש או המועד בו תתקבל דירת התמורה, ולפיכך לעמדתי מוטב אילו אפשר היה לחשב את ההשבחה למועד קובע להיתר בדומה לתמ"א.

8.30. אוסיף כי, הניסיון המצטבר בפרויקטים של התחדשות עירונית כיום מלמד כי לעיתים בעלי דירות נאלצים לוותר על חלק מן התמורה שהובטחה להם בתחילת הדרך (שטח בנוי, שדרוגים וכד'), על מנת שהפרויקט ייצא לפועל, דבר המגדיל את אי הוודאות בעיניים של "הקונה הסביר" לעת רכישת דירה המיועדת להתחדשות עירונית.

8.31. לצורך אומדן תקופת הזמן עד לקבלת דירת התמורה ניתן להתבסס על "דוח התחדשות עירונית לשנת 2024" (**ראה נספח א'** להחלטה זו) לפיו משך הזמן הממוצע מאישור תכנית ועד לקבלת היתר הוא כ-4 שנים, ומשך הזמן מההיתר ועד לאכלוס בהתחדשות בניינית כ-3.5 שנים.

8.32. במקרה הנדון, מדובר בתכנית שקודמה ביוזמת הועדה המקומית והחבות היזמיות, והיא תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים (בכפוף לתנאים). התכנית חלה רק על 113 יח"ד ו-2 חנויות וכוללת הקמת 17 בניינים נפרדים בני 8 קומות (בנייה מרקמית), ולפיכך יילקח בחשבון, על הצד הזהיר, דחייה של 6.5 שנים עד לקבלת דירת התמורה (נתוני המכר במתחם משקפים דחייה של 5.5 שנים).

8.33. בהתבסס על הנתונים לעיל, השווי בגישת דירת התמורה כדלהלן:

אומדן שווי דירת התמורה הצפויה כזמינה	112 מ"ר	55,952 ₪/למ"ר	₪6,266,667
דחייה	6.5	6%	0.68
שווי דירת התמורה כדחויה			₪4,290,901

מכאן, שגם בגישת "דירת התמורה" מתקבל שווי דומה לערך לשווי בגישת ההשוואה הישירה.

השווי בגישת "החלק היחסי":

8.34. בגישה זו שווי המצב החדש מבוסס על החלק היחסי לדירה (לפי טבלאות האיזון) בשווי הקרקע של מגרשי התמורה. פסה"ד בעניין נועה לב מפרט מדוע שיטת "החלק היחסי" (כפי שחושב גם בשומות ההשבחה שפניי) אינה מומלצת למקרה של מימוש במכר של יח"ד אחת, וכך נקבע בס' 54-53 לפסה"ד:

> *53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התוכנית, 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.*

ניקח לדוגמא את המקרה נשוא הערעור שלפניי. על מנת לחשב את שווי הדירה של המשיבה כאן, הגב' לכ, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, כין היתר בסוגיות הבאות: היקף השטחים במצב החדש החדשה, שווי מ"ר של דיור להשכרה ודיור בר השגה, שווי מ"ר למסחר, עלות פיתוח השצ"פ, עלות הרחבת הדרך, עלות הקמת מבנה ציבור, עלות הריסה ועוד.

כלומר, על מנת לקבוע את היטל ההשבחה שיוטל על בעל דירה, המוכר יחידת דיור אחת, מבקשת הוועדה המקומית, שנדון ונכריע בסוגיות שמאיות ומשפטיות מורכבות ומסובכות, למשל, של שווי מ"ר דיור בר השגה, חישוב עלות מטלות ציבוריות ועוד.

54. זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.

מדובר במקדמים דרמטיים לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, בעשרות אחוזים.

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

8.35. לעמדתי, במימוש במכר של דירת מגורים אין מקום לחשב את שווי המצב החדש לפי "החלק היחסי" מן הטעמים המפורטים להלן:

א. בתכנית זו, כבתכניות פינוי בינוי רבות, טבלאות האיזון אינן משקפות בהכרח את שווי השוק של "**הנכס**" על פי עקרון השימוש המיטבי קרי, השווי שהיה מוסכם בין "קונה מרצון למוכר מרצון" כנדרש בהתאם לתקן שמאי מס' 15 (סעיף 8.4). לפיכך, מוטל ספק ממשי באפשרות לייחס לבעלים, מכוח החלק היחסי בטבלת האיזון, חלק יחסי משווי המגרשים במצב החדש לצורכי היטל השבחה וזאת בפרט כאשר ידוע שכל הדירות מקבלות תמורה כמעט זהה במצב היוצא, ללא כל זיקה לשווי הנכנס הפרטני.

ההפרש הקיצוני בין שווי המצב החדש כזמין שנקבע בשומת הוועדה בגישה הכלכלית כ-7.5 מיליון ₪ לבין שווי דירת התמורה כזמינה כ-6.2 מיליון ₪ ממחישה בצורה מיטבית את הפגם בגישה זו לעת מכר דירה.

ב. חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית המתייחס לקרקע כריקה ופנויה המיועדת להקמת יחידות דיור חדשות מתאים לפרופיל "קונה" שהוא חברה יזמית או קבלנית, ולא לאדם פרטי הרוכש דירת מגורים קיימת. מבחינה זו, הגישה הכלכלית דומה מהותית לעסקת קומבינציה, שבה שווי התמורה לבעלים הוא שווי "שירותי הבנייה" המגולמים בדירת התמורה, ולא בהכרח חלקם היחסי בשווי הכולל של הקרקע. ייחוס לבעלים של "התעשרות" הנגזרת משווי קרקע כריקה ופנויה מנותקת אפוא מהמציאות הכלכלית שבה פועל הרוכש הפרטי, הרואה לפניו לכל היותר את דירת התמורה העתידית ולא את שוק הקרקעות הפתוח.

ג. אף אם הקרקע הייתה נמכרת בשוק החופשי (השוק היזמי) התמורה שהייתה מתקבלת עבור זכויות בנייה במתחם פינוי-בינוי אינו שווה לתמורה עבור קרקע ריקה ופנויה בעלת זכויות זהות. פרויקט פינוי-בינוי שהוא פרויקט מורכב הכרוך בעלויות נוספות ובסיכונים מוגברים (תכנוניים, משפטיים ומימוניים) העלולים לגרום לעיכוב ממושך ואף לאי יציאת הפרויקט לפועל כלל.

לפיכך, לעמדתי אין לבסס את חישוב שווי המצב החדש בגישה הכלכלית בהתעלם מן המורכבות הייחודית של פרויקטים של פינוי-בינוי, וזאת מבלי להביא בחשבון את העלויות הנוספות שהיזם נושא בהן מעבר לעלויות הבנייה הנורמטיביות בקרקע ריקה וזמינה, כטענת שמאי המבקשים, שעליהן מבוססים נתוני ההשוואה.

8.36. לאור כל האמור לעיל, לעמדתי הגישה הכלכלית לחישוב שווי "המצב החדש" כרוכה בשיקולים שאינם רלוונטיים "להתעשרות" בפועל של בעלי הדירות, ולפיכך היא ישימה לעת הוצאת היתר הבנייה, ולא לעת מכר הדירה, וקביעה זו עולה בקנה אחד עם הנפסק בפסה"ד בעניין נעה לב.

8.37. למעלה מן הצורך אציין כי, בחנתי את תוצאות מכרז רמ"י למגרש 102 אליו הפנו המבקשים ולטעמי לא ניתן לקבל את הניתוח של הצדדים שכן, מדובר במגרש קטן מאוד (522 מ"ר) לבניית עד 30 יח"ד (כולל דב"י) בשטח עיקרי 986 מ"ר (משקף ממוצע עיקרי 33 מ"ר/ ליח"ד, אל מול כ-80 מ"ר עיקרי ליח"ד במגרש 101) וספק באם ניתן לנצל את מלוא הזכויות בתחומי המגרש. בהתאם לתכנית העיצוב מבקשים לממש סה"כ כ-348 יח"ד (כולל דב"י) בעוד התכנית מאפשרת עד 370 יח"ד. כך או כך, מכר של קרקע במכרז מופנה "לשוק של יזמים" ואינו רלוונטי למכר של דירת מגורים המתנהל ב "שוק של פרטיים".

8.38. **יודגש כי** בסעיף 65 לפסק הדין בעניין נעה לב עמד בית המשפט על כך שקביעת ההשבחה במימוש בדרך של מכר יחידת דיור לפי גישת ההשוואה מעוררת שאלה פתוחה, האם מדובר במימוש מלא או חלקי בלבד. בית המשפט ציין במפורש כי מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת החורגת ממסגרת הדיון באותו ערעור, והותיר שאלה זו ב"צריך עיון".

8.39. יוער כי, במתחמי פינוי בינוי קיימות מורכבויות אשר גוררות מחלוקות משפטיות-שמאיות רבות המשפיעות זו על זו ושטרם הוכרעו סופית בפסיקה, הן לעניין המיסוי (כולל היטלי ההשבחה) והן לעניין התמורות. בנוסף, התחום מושפע מפעולות הרגולטור (הרשות להתחדשות, הקמת מינהלות בועדות, אישור תכניות, מתן תמריצים לועדות המוציאות היתרים להתחדשות עירונית, הסכמי גג ועוד) כך שייתכנו עוד שינויים שייתכן וישפיעו גם על אופן חישוב ההשבחה.

8.40. **לסיכום,** במקרה הנדון אין בקביעת ההשבחה בהחלטה זו, למימוש במכר של יח"ד בודדת במתחם, בכדי לקבוע מסמרות לעניין ההשבחה המלאה שתחושב לעת ההיתר, ובה ייבחן שווי "המצב החדש" בגישה הכלכלית תוך בחינה מלאה ומקיפה של מכלול המורכבויות הכרוכות בכך או בגישת ההשוואה הישירה, ככל ויהיו נתוני מכר בין יזמים.

8.41. חישוב ההשבחה:

	השווי	משקל	סה"כ
שווי "מצב חדש" בגישת ההשוואה	₪ 4,413,500	70%	₪ 3,089,450
שווי "מצב חדש" בגישת דירת התמורה	₪ 4,290,901	30%	₪ 1,287,270
שווי משוקלל "מצב חדש"			₪ 4,376,720
שווי "מצב קודם"			₪ 3,822,000
ההשבחה			₪ 554,720
היטל ההשבחה		50%	₪ 277,360

8. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וכלל הטיעונים, הגעתי לכלל דיעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שחלה במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 7 בגו"ח 6628/578 ברח' הנוטר 29א', שכ' רמת אביב ג', תל אביב- יפו, זאת בעקבות מימוש בדרך מכר (חוזה מיום 11.06.2025) הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תא/מק/4717 (507-0731778)	15.06.2024	₪ 554,720	₪ 277,952

הערה:

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

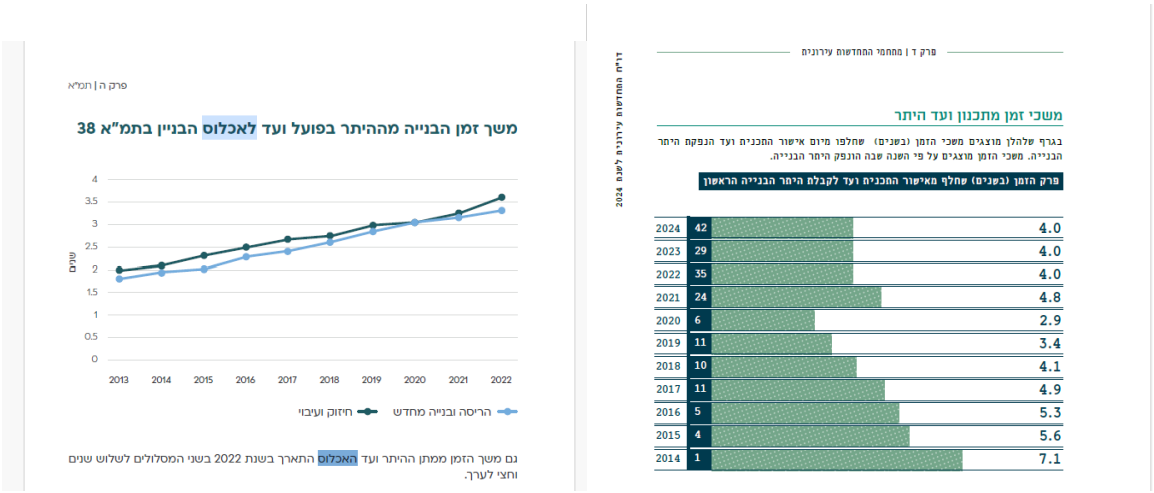
ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

-נספח א'-

להלן נתונים לאכלוס מתוך הדוח ל"התחדשות עירונית לשנת 2024" של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין משך הזמן (בשנים) שחלף מאישור התכנית ועד לקבלת היתר הבנייה הראשון במתחמי התחדשות עירונית (ממוצע ארצי) משך הזמן מההיתר ועד לאכלוס <u>בהתחדשות בניינית</u> (ממוצע ארצי):



<u>פינוי בינוי- נתונים מצטברים עד שנת 2024 של תכנון מול ביצוע בהיתרים</u>

