תאריך : 10.09.2026
מספר מינוי : 0885-2026
מספרנו : 710

**לכבוד,**

**יצחק זיגמן**

**באמצעות השמאי גלעד פרידמן**

בדוא"ל : giladff@gmail.com

(להלן : "המבקש")

**ועדה מקומית תל אביב-יפו**

**באמצעות השמאית רחל פרנקו**

בדוא"ל : rafranco@walla.com

(להלן : "המשיבה")

# שומה מכרעת היטל השבחה
# חלקה 67 בגוש 6960 ת"ח 7
# רחוב בן יהודה 200 א, תל אביב - יפו

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

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר תא/3616 א'.

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 31.03.2025.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 24.01.2018.
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החי"מ ביום 21.08.2026
- מועד הדיון : ביום 20.07.2026 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

| **מטעם המבקש** | | |
|---|---|---|
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאים גלעד פרידמן ונעה מנסדורף-גואטה | 14.05.2026 |
| 2 | העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים | 06.02.2025 |
| 3 | הסכם מכר | 31.03.2025 |
| 4 | מסמכי תיק בית משותף | 19.09.1965<br>18.06.1995 |
| **מטעם המשיבה** | | |
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו | 23.02.2026 |
| 2 | תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו | 10.06.2026 |
| 3 | חו"ד עלויות עודפות שנערכו ע"י המהנדס ישראל דוד | 26.04.2023<br>02.06.2023 |

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס הנדון | : | דירת מגורים בקומה שלישית |
| גוש | : | 6960 |
| חלקה | : | 67 |
| תת חלקה | : | 7 |
| שטח חלקה רשום | : | 346 מ"ר |
| שטח תת חלקה | : | 60 מ"ר |
| זכויות משפטיות | : | בעלות |
| כתובת | : | רחוב בן יהודה 200 א', תל אביב-יפו. |

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השלישית של בנין מגורים הממוקם ברחוב בן יהודה 200 א', שכונת הצפון הישן – החלק הצפוני, תל אביב-יפו, הידוע כחלקה 67 בגוש 6960, תת חלקה 7.

רחוב בן יהודה מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבה הכולל שדרת חנויות לאורכו. הרחוב מסתעף מרחוב דיזינגוף בצפון ומתחבר לרחוב אלנבי בדרום.

הנכס ממוקם בקטע הרחובות שבין שד' נורדאו מצפון וז'בוטינסקי מדרום בגדה המזרחית ומחוץ לתחום אזור "הכרזת אונסקו".

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה למגורים, מרביתה בניה ותיקה לצד בניה חדשה / מבנים משופצים, בני 3 - 5 קומות מעל קומת מסחר. הסביבה מבוקשת מאוד למגורים והפיתוח בסביבה מלא ובמצב תחזוקה טוב.

גבולות הנכס:

מצפון - בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

מדרום – בנין בן 4 קומות מגורים מעל חזית מסחרית הבנוי בקיר משותף עם מושא השומה.

ממזרח – בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממערב – רחוב בן יהודה ומעברו בנין מגורים בן 3 קומות מעל 2 קומות מסחר.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 346 מ״ר. לחלקה חזית מערבית בת כ-10.5 מ׳ הפונה לכיוון רחוב בן יהודה ועומקה הממוצע כ-33 מ׳.

בתחום החלקה בנוי בניין מגורים הבנוי בקיר משותף עם בנין מצפון, אשר הוקם בשנות ה-30׳ בן 4 קומות מעל קומת קרקע למגורים וחזית מסחרית, הכולל 11 יח״ד וחנות אחת[1], כולל מעלית נוסעים וללא חניה.

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה השלישית בשטח רשום של 60 מ״ר.

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



[1] בהתאם להיתרי הבניה וביקורת בגמר הבניין, המבנה כולל 9 יח״ד וחנות. לפי מסמכי הבית המשותף בחלקה 11 יח״ד וחנות, לא אותר היתר לפיצול יח״ד.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

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

6.1 **<u>תכנית 58 ("גדס")</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתון רשמי 976 ביום 4.1.1940.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "**אזור מסחרי 1**" וזכויות הבניה הן כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

אחוזי בניה: 40% לקומה

מספר קומות: 3 לא כולל קומת מרתף וקומת ביניים.

צפיפות: 9 יח"ד לחצי דונם.

קווי בניין: קדמי -4 מ', אחורי -5 מ' (תותר חריגה של 1 מ' לגזוזטראות), צדדי-3 מ'.

6.2 **<u>תכנית 76</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 140 ביום 08.02.1951

התכנית הינה תיקון לתכנית 58 ומהווה חלק ממנה.

התכנית מאפשרת תוספת דירת גג בשטח של 54 מ"ר במבנה בן 3 קומות, כאשר המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 16 מ'.

במבנה בו המרחק בין קווי הבניין אינו קטן מ- 24 מ', התוספת לא תעלה על 33% משטח הגג או 54 מ"ר, לפי הגבוה. חדר המדרגות אינו כלול בשטח זה.

לא תתאפשר תוספת בניה על גג התוספת.

תוספת דירת הגג תורשה רק על בניינים בהם לא קיימת קומת עמודים.

6.3 **<u>תכנית 286</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 216 ביום 28.02.1952.

בהתאם להוראות התכנית שום בניין לא יבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה טרם התכנית. הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן מהשטח המינימאלי האמור.

6.4 **<u>תכנית 346</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 288 בתאריך ביום 23.4.1953.

התכנית מתירה הקמת קומה רביעית בתכסית 80% מהשטח המותר לבניה בקומות התחתונות ובתנאי הסדרת מעלית עד לקומה שלישית.

6.5. **<u>פרוטוקול 219 מישיבת הועדה מיום 7.11.1962</u>**

נקבע כי ברחובות מסחריים תותר הקמת קומת ביניים, בנוסף למספר הקומות המותר עפ"י תכנית בשטח של 75% משטח קומה טיפוסית, בנוסף לזכויות הבניה המותרות. ניתן לחלק את שטח הרצפות ל- 4 קומות מלאות בהקלה[2].

6.6. **<u>תכנית 637</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 783 ביום 11.08.1960.

התכנית קובעת כי תוספת בניה על הגג כאמור בתכנית 76 לעיל תהיה לצרכי מגורים בלבד. תוספת דירת הגג תורשה רק בבניינים בהם לא קיימת קומת עמודים או קומת ביניים.

6.7. **<u>תכנית 756</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1189 ביום 3.6.1965.

התכנית קובעת כי תותר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בתנאי ששטח מינימאלי של מגרש לא יהיה פחות מ- 500 מ"ר.

קומת העמודים תהיה פנויה מכל מבנים פרט לחדר המדרגות. המקלט יהיה תת קרקעי. גובה קומת העמודים מתחת לתקרה לא יעלה על 2.3 מ'.

6.8. **<u>תכנית 1680</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2770 ביום 10.12.1981.

התכנית קובעת תנאים בכל הנוגע לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה. לא תתאפשר בניה על גג של קומה חלקית.

6.9. **<u>תכנית מ'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24.06.1982

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות לסגירת מרפסות, ומוסיפה 7% בנייה במגרשים בהם מותרת בנייה של עד 38% לקומה[3]. התכנית קובעת הוראות לבניה חדשה.

6.10. **<u>תכנית ע'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 ביום 28.11.1985.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בבתי דירות, בין היתר, בתנאים המפורטים להלן:

שטח המרתף ייקבע לפי תכסית קומה טיפוסית בגובה 2.20 מ'. השימושים המותרים במרתף יכללו חניה, מקלט, מתקני תברואה, מעלית, מדרגות וחדרי שירותים כללים לשירות הדיירים בלבד כגון אולם התעמלות, ספורט ומשחקי ילדים, בתנאי שירשמו עם ציון השימוש ברכוש המשותף. ביתרת

[2] ראו לעניין זה החלטת ועדת ערר (תל) 5328/08 רות כפתורי- כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א המפנה גם להחלטה בערר תא/99/ 5151.
[3] התכנית לא תחול על אזור בו הבנייה מוגבלת ל-2 קומות או אזור מגורים מיוחד

השטח תותר הקמת מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד לשימוש דיירי הבית. לא יורשו מגורים במרתף.

6.11. **<u>תכנית ג</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4208 ביום 21.4.1994.

התכנית מחליפה את תכנית 1680 וקובעת הוראות בנייה על גגות שטוחים, כמפורט להלן:

חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירה העליונה.

היקף בניה בגגות שטוחים- שטח בנוי ליציאה לגגות ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

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

התכנית מאפשרת הקמת פרגולות מעל גגות בתים, בשטח שלא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר יציאה לגג.

6.12. **<u>תכנית 2710</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4540 ביום 3.7.1997.

התכנית מאפשרת לוועדה המקומית להתיר בתנאים הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים וכן להתיר חריגה מקווי הבניין לצורך כך.

6.13. **<u>תכנית ע/1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.3.2003.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים בהם בניינים לשימור, כמפורט להלן:

קומות: שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית: 80% תכסית משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף: בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ׳ ובקומות תחתונות על 3.5 מ׳.

תכליות: בקומת המרתף העליונה יותרו שימושים נלווים למגורים: מחסנים דירתיים עד 12 מ״ר, חדרי כושר, בריכת שחיה ומתקנים, מועדון דיירים. בבניינים עם דירות צמודות קרקע יותרו שימושים כללים למחסנים בשטח של עד 12 מ״ר, ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה, בשטח זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה מעליו.

<u>סעיף 12- (היטל השבחה לתכנית)</u>

היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת וכמפורט להלן:

בבתים צמודי קרקע: לפי ק. מרתף אחת בשטח תכסית ק. הקרקע כפי שנקבע בתכנית הראשית.
ביתר הבניינים: לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש.

יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

6.14. **<u>תמ"א 38</u>**

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

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

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

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

6.15. **<u>תמ"א 38 תיקון 1 א'</u>**

אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 ביום 12.7.2007 ובילקוט הפרסומים מס' 5704 ביום 16.8.2007. התכנית מבהירה את היחס בין זכויות בנייה מכוח התמ"א וזכויות מכוחן של תכניות מפורטות שקדמו לה, הבהרה בנושא תחולת התכנית בהיתר בנייה בלבד והכללת הוראה בדבר חיזוק המבנה, המהווה תנאי להיתר בנייה. כמו כן התכנית מאפשרת בקומת עמודים מפולשת- סגירת הקומה יכולה לשמש לשימושים האחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת יח"ד של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

6.16. **<u>תמ"א 38 תיקון 2</u>**

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

מטרת התכנית היא הבהרת הוראות תחולת התכנית, לרבות קביעת הסדרים להריסת מבנה שנדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה, היחס למבנים שהוקמו לפני 1980 ונוספה בהם בנייה מאוחרת יותר,

ביטול הפטור לחיזוק מבנים לפי שיקול דעת הוועדה המחוזית, שילוב בין אפשרויות בינוי והבהרה בעניין שיקול דעתה של הוועדה המקומית למתן היתר.

בין היתר התכנית מאפשרת:

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

6.17. **<u>תמ"א 38 תיקון 3</u>**

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

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

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

1. תוספת 2 קומות - תותר בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, הקמת קומה/קומות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יח"ד וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה בבניין.
2. תוספת אגף- תותר הקמת אגף נוסף לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין בתנאי שהשטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף בתוספת ממ"ד, בתנאים.
3. הרחבת יח"ד קיימות - תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, בתנאי שתבוצע למלוא גובהו של האגף, ככל ששטח ההרחבה קטן משטח ממ"ד נדרש תותר ההרחבה, אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט.
4. קומה חלקית בגג- תותר קומה חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. תוספת הבניה יכולה לשמש לצורך הרחבת יח"ד שבקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יח"ד חדשות בשטח זה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בהתאם להוראות תכנית זו בפסקה 11.1.3 (א), בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
5. מרחב מוגן - התוספת לבנייה תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
6. קומה מפולשת- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים, שטחה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת, בתנאי העתקת התשתיות המצויות בקומה המפולשת.
7. קווי בנין- באם קווי הבניה אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה בקו הבניין ובלבד שלא יקטן מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. תותר חריגה בקווי הבניין להרחבת קומות קיימות לתוספת ממ"דים בתנאים.

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

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

נותרו זכיות בניה כאמור מכח תכניות מפורטות, לא ניתן יהיה לאשר תוספת בניה מכח התמ"א, אלא בהתאם לפסקאות א'-ג' בסעיף 13.

סעיף 14א- הריסת מבנה והקמתו מחדש:

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

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

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

6.18. **<u>תמ"א 38 תיקון 3/א</u>**

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

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

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

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

בחיזוק מבנים קיימים הותרה תוספת 2.5 קומות.

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

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

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

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

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

<u>סעיף 23 א</u>

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

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

6.19. **<u>מסמך מדיניות מנחה לבחינת בקשות להיתר בניה המוגשות מכוח תמ״א 38[4].</u>**

ביום 01.06.2011 ולאחר מכן ביום 02.11.2011 אושרה מדיניות התכנון לתוספת זכויות בניה מכוח תמ״א 38 בעיר תל אביב. מעיון במסמך המדיניות עולה כי במקרה של תוספת בניה ברובע 3, ברחובות דיזינגוף, אלנבי ובן יהודה[5], בבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה (כולל קומה מסחרית וקומת ביניים) **תותר השלמת בניה עד 6 קומות ומעליהן קומה חלקית** בתכסית של 65%/50% משטח הגג בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. שטח הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רובע 3.

לבניינים שגובהם בפועל פחות מ-3 קומות (כולל קומה מסחרית וקומת ביניים), תותר השלמת בניה עד 5 קומות ומעליהן קומה חלקית בתכסית של 65%/50% משטח הגג בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובעים. שטח הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית רובע 3.

בהריסה ובניה חדשה ברחובות דיזינגוף ובן יהודה, **תותר בניית 6 קומות וקומה חלקית** בתכסית של 65% בכפוף לנסיגות שהוטמעו בתכנית הרובע.

[4] המסמך אושר ע״י הוועדה המקומית ביום 22.03.2006 ולאחר מכן מס׳ פעמים לאור שינויים שהוטמעו בו. מסמך מתוקן אושר בפעם האחרונה ביום 07.11.2012.
[5] למעט במגרשים המיועדים למגורים ברחוב דיזינגוף, בין רחוב אבן גבירול והמלך ג׳ורג׳.

6.20. **<u>תכנית מתאר תא/5000</u>**

אשר הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 7407 ביום 22.12.2016 (תכנית מתאר כוללנית)[6].
התכנית קובעת הוראות כלליות להכנת תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות לעיר תל אביב.

התכנית מחלקת את העיר למחוזות, אזורי ייעוד וכן מגדירה השימושים ונפחי הבנייה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות.

החלקה כלולה תחת ההגדרות כדלקמן:

אזור תכנון 301, רובע 3, אזור מגורים בבניה עירונית, מגורים עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור.

6.21. **<u>תכנית תא/3616א</u>**

התכנית פורסמה בי.פ. 7668 ביום 09.01.2018.

מטרת התכנית לעודד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ע"י:

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בת"א.
2. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3.
3. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למקדם האורבני של רובע 3 על פי סעיף 23 לתמ"א 38.
4. פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאיות קודמות.

**החלקה הנדונה ממוקמת מחוץ לתחום אזור הכרזת אונסק"ו.**

<u>הוראות בניה לבניינים חדשים מחוץ לאזור הכרזת אונסקו</u>

- ברחוב דיזינגוף ובן יהודה תותר בניה בגובה שלא יעלה על **7 קומות וקומת גג חלקית** (כולל קומת קרקע או קומת עמודים). גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.3 מ' (מרצפה עד רצפה).

- זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחים. שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות ויציעים.

- גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. במגרשים מסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר.

[6] בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, הוועדה אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תכנית תא/5000.

- לאורך הרחובות המסחריים, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר על בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע.
- יותרו מרפסות בולטות בשטח של עד 14 מ״ר ליח״ד ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ׳. במגרשים הגובלים ברצועת המתע״ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית הקדמית לא תעלה על 1.2 מ׳.
- בקומת הקרקע יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3 מ׳ מקו הבניין.
- שטחי הבנייה על הגג יכללו שטחים עיקריים, שטחי שירות, פירים, מסתורים וכד׳, לא כולל מצללות. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו חזית קדמית ו-2 מ׳ מקו חזית אחורית. גובה הבנייה המירבי על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.
- בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1.
- בחישוב מספר יח״ד המותר, כל שארית שווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה.
- במקרה של בניה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ׳. הועדה המקומית לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן פונה לרחוב דיזינגוף או לרחוב בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות אלה.
- החנייה תהיה עפ״י התקן. החנייה תהיה תת קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע, למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת״ק בשל צורתו וגודלו של המגרש.
- זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
- בטבלת זכויות והוראות בניה לבניה חדשה, נקבע כדלקמן:
- קווי בנין: לחזית - עפ״י תכנית תקפה, צדדי – 2.5 מ׳ ואחורי – 4.5 מ׳.
- קומות: 7 קומות + קומת גג (כולל קומת קרקע).
- שטחי שרות: 20% משטחי הבניה הכוללים.
- מקדם צפיפות: 65[7]

[7] חישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.

<u>הוראות לתוספות לבניינים קיימים שהוקמו לפי היתר עד ליום 01.01.1980 מחוץ לאזור ההכרזה:</u>

כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413.

- ברחובות דיזינגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי, בבניינים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, **תותר השלמת הבנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית.**

- שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, לפי הקטן. במידה שתבוצענה הרחבות ליח״ד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.

- שטחי הבנייה כוללים שטח עיקרי, שטח שירות וממ״ד. שטחי מרפסות יהיו בנוסף. במקרה של בניה קיימת על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג) שנבנתה בהיתר מכח תכניות מפורטות לבניה על הגג (כגון ג׳, ס׳, 76, 74 או תכניות נקודתיות לבניה על הגג) למעט תמ״א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת הפקדתה של תכנית זו תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת ובנוסף קומת גג חלקית. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזינגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ״י תכנית זו.

- הוועדה רשאית לאשר, לאחר קבלת חוו״ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבנין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה. הרחבת הדירות תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים.

- נסיגות - קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ׳ מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבניה מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.

- גובה הבנייה המירבי כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג.

- במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחייה בקומת הגג התחתון והעליון.

- הבלטת חדר מדרגות / מעלית - מחוץ לאזור ההכרזה הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבנין הקיימת תהיה לפי תכנית תא/2710, למעט קו בנין מינימאלי צידי של 2 מ׳.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו״ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבנין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו. הרחבות הדירות הקיימות תבוצע ברצף אנכי במסגרת קווי בנין המותרים ובהיקף של עד 25 מ״ר ליח״ד הכולל ממ״ד.

- מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי התכנית הראשית. ככל שלא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין, תותר חריגה עד 2 מ׳ מגבול המגרש הצדדי ועד 3 מ׳ מגבול המגרש האחורי בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ׳ מקו חזית הבניין ובהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית זו. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבה יח״ד קיימות או ליצירת יח״ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי בניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס׳ מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר.
- בבניינים הבנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, בכפוף להגשת בקשות להיתר בניה של שני המגרשים בעת ובעונה אחת, התחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149.
- מרפסות - בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית. לא יותר ניצול שטחי מרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן. עם זאת, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבניה לו הוצא טרם כניסתה של תכנית מ׳, בין היתר, בתנאי שהסגירה תתבצע בזכוכית בלבד ותחויב סגירת כל המרפסות בחזית הבניין.
- בקומות המרתף יותרו שימושים והוראות בנייה לפי הוראות תכנית ע׳1. החניה תהיה עפ״י התקן. תותר חניה באחד מהמרווחים הצדדיים של המגרש. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש, אלא אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי.
- צפיפות- ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי : מספר יח״ד המרבי בקומה/ קומות החדשות יחושב מסה״כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ״ר. בבקשה לחלוקה מחדש של יח״ד בחלק מהבניין הקיים או בכולו, יחושב מספר יח״ד מסה״כ השטח למגורים המבוקש לחלקה (עיקרי ושירות) מחולק ב- 65. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 47 מ״ר כולל ממ״ד.

## 7. רישוי

### 7.1 רשיון בניה מספר 453 מיום 16.03.1934

לבנין שלוש קומות: בקומה א' 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה וב"כ. בקומות ב'-ג' 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ בכל קומה.

### 7.2 רשיון בניה מספר 1303 מיום 03.02.1938

תוספת קומות ב-ג על בניין קיים.

### 7.3 פרוטוקול ביקורת בגמר הבניין מיום 24.02.1965

בהתאם לפרוטוקול בקורת בגמר הבניין עבור תוספת קומות ד'-ה' עבור 4 יח"ד נוספות סה"כ, עולה כי הבית נבנה לפי רשיונות מס' 749 מיום 22.11.1963 והיתר מס' 447 מיום 21.08.1964. לפיהן, בזמן הבניה אושרה תכנית לשינויים שאושרה והוצאה ראשון. הוגשה בקשה לסגירת מרפסות בתוך קווי הבניין שאושרה.

## 8. מצב משפטי

### 8.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 06.02.2025, עולים הפרטים הבאים:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6960 |
| חלקה | : | 67 |
| תת חלקה | : | 7 |
| שטח חלקה | : | 346 מ"ר |
| שטח תת חלקה | : | 60 מ"ר |
| קומה | : | שלישית |
| החלק ברכוש המשותף | : | 60/556 |
| בעלויות | : | זיגמן יצחק, בשלמות. |

### 8.2 מסמכי הבית המשותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 19.09.1965 עולה כי הבית הוא בן 5 קומות: קומת הקרקע מכילה בית מרקחת ודירה בת 2 חדרים, קומות א', ב', ג', ד' מכילות כל אחת 2 דירות, סה"כ 10 תתי חלקות.

תת חלקה 7 הנדונה בקומה שלישית בשטח 60 מ"ר, לה 60/556 חלקים ברכוש המשותף.

בהתאם לצו תיקון מיום 18.06.1995 עולה כי תת"ח 2 פוצלה ל-3 יחידות נפרדות. סה"כ 12 תתי חלקות.

8.3. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 31.03.2025 למכירת דירת מגורים בשטח רשום של 60 מ״ר, המצויה בקומה שלישית שברחוב בן יהודה 200 א׳ תל אביב, הידועה גם כתת חלקה 7 בחלקה 67 בגוש 6960. התמורה בסך 3,650,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר תא/3616 א׳ ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

| תכנית | ההשבחה לפי שומת המבקש | ההשבחה לפי שומת המשיבה |
|---|---|---|
| **תא/3616 א׳** | 27,618 ₪ | 491,852 ₪ |

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

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- המצב התכנוני - עפ״י חוות דעת הצדדים, הוסכם כי אין תכניות משביחות במצב הקודם.
- גורם ההשבחה (תכנית תא/3616 א׳) והמועד הקובע.
- בהתאם לפס״ד בעניין לויתן, יש להתחשב בזכויות תמ״א 38 במצב קודם.
- לגישת שמאי הצדדים, החלופה המיטבית למימוש הזכויות בנכס מכוח תכנית תא/3616 א׳ במסלול של תוספת בניה על המבנה הקיים.
- החלק היחסי בזכויות הבניה - בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף, חלקו של המבקש ברכוש המשותף הנו 60/556 המהווה 10.79%.

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

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

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

| נושא | עמדת שמאי המבקש | עמדת שמאית המשיבה |
|---|---|---|
| **מקדם וודאות לתוספת זכויות תמ"א 38 במצב קודם** | 100% | 50% |
| **זכויות תמ"א 38 במצב קודם** | תוספת 2 קומות – 268 מ"ר<br>קומת גג חלקית – 57 מ"ר<br>מרפסת גג – 77 מ"ר | תוספת קומה – 134 מ"ר<br>קומת גג חלקית – 57 מ"ר<br>מרפסת גג – 77 מ"ר |
| **תוספת הזכויות במצב חדש** | אין מחלוקת | תוספת 2 קומות – 268 מ"ר<br>קומת גג חלקית – 111 מ"ר<br>מרפסת גג – 23 מ"ר |
| **מקדמי שווי** | קומת גג חלקית – 1.1<br>מרפסת גג – 0.3 | קומת גג חלקית:<br>מצב קודם – 1.1<br>מצב חדש – 1.2<br>מרפסת גג – 0.3 |
| **דחיה ומושע** | דחיה – 0.31 (20 שנים, 6%) | מצב קודם – 0.592 (9 שנים, 6%)<br>מצב חדש - 0.665 (7 שנים, 6%) |
| **בינוי חדש על ישן** | 2,400 ₪/מ"ר | 370 ₪/מ"ר |
| **קרן חניה** | מתקזז בין שני מצבי התכנון | 48,316 ₪/מקום חניה עבור:<br>מצב קודם - 3 מקומות חניה<br>מצב חדש – 5 מקום חניה |
| **שווי מ"ר מבונה** | 22,000 ₪ | 23,000 ₪ |

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

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם</u>**

לטענת שמאי המבקש, לצורך בחינת השפעת תכנית תא/3616 א' מכוחה של תמ"א 38 בהתאם לסעיף 23 לתכנית המתאר, יש לבחון האם קיימת השבחה מתוך התחשבות בסל הזכויות ערב אישורה של הרובע תכנית הכולל את תמ"א 38, שכן נטרול תמ"א 38 במצב הקודם מעוות את ההשבחה.

במועד הקובע הבניין הנדון מהווה בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למסחר ולמגורים שנבנה במהלך שנות ה- 30' של המאה הקודמת, משכך מדובר בבניין שעומד בתנאי תמ"א 38 ולכן יש למקד את תחשיב ההשבחה בהתאם לסיווג זה.

בפסק דין בבית המשפט לעניינים מנהלים בעניין שמואל לויתן[8] אשר ניתן ביום 08/01/2024 נקבע, בין היתר, כי יש לבחון את השפעת תמ"א 38 על שווי הדירות במצב הקודם בבחינה שמאית מעיניו של קונה סביר. ביום 16/10/2025 התקבל פסק דין בבית המשפט העליון בעניין שמואל לויתן[9] בו נדחה הערעור של הוועדה המקומית, ונקבע כי אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 משווי המצב הקודם.

מפסיקתו של ביהמ"ש העליון ובית המשפט המחוזי עולה כי יש להביא בחשבון בשווי המצב הקודם סל זכויות/פוטנציאל מכוח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו, טרם אישורה של תא/3616 א', זאת בכפוף לסיכון ואי וודאות, מושע, ופרסום לפי ס' 149.

כמו כן, עפ"י סעיף 22 לתמ"א 38 הועדה המקומית יכולה לסרב למתן היתר מכוחה רק מטעמים תכנוניים, אדריכליים, כושר נשיאה של תשתיות וכד', ותוך חובת הנמקה בכתב.

מכאן עולה כי פוטנציאל ניצול הזכויות במצב הקודם מכח תמ"א 38 בסביבת הנכס מושא השומה הינו גבוה מאוד. בנוסף, הועדה המקומית לא הציגה כלל החלטות ועדה בהן סורבה בקשה להיתר לפי תמ"א 38.

בהתייחס לעמדת שמאית המשיבה כי בעת המועד הקובע תמ"א 38 עומדת לפוג, טען שמאי המבקש כי תוקפה של תמ"א 38 הוארך מספר פעמים והופקו היתרי בניה רבים מכוחה בעיר תל אביב. לאור זאת, קונה סביר בשוק החופשי היה מביא בחשבון כי תוקף תמ"א 38 יוארך בשל חשיבות תכנית זו ברמה הלאומית.

לאור האמור ובהתחשב בפסיקות העדכניות שצוינו לעיל, ובהתחשב בעקרון כיבוד הערכאות, הובא בחשבון פוטנציאל לניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 בשווי המצב הקודם לפי מקדם בשיעור 1.

כתימוכין לעמדתו, שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים מסביבתו הקרובה של הנכס אשר הביאו בחשבון שווי לזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם בחישוב ההשבחה לתכנית תא/3616 א'[10] ובשים לב להחלטתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 6960/66, בבניין הבנוי בקיר משותף עם מושא השומה, אשר נקט במקדם 1 כאשר לטענת שמאי המבקש, בהתבסס על עקרון השוויון שהינו עיקרון על, שמירת עקרון רציפות המס, הצדק החלוקתי והן בשל אינטרס ההסתמכות יש לאמץ את העקרונות שנקבעו בהחלטת השמאי המכריע כאמור.

ביחס לטענת שמאית המשיבה כי השמאי המכריע סיים את מינויו, טען שמאי המבקש כי אם היה עדיין בתפקידו כשמאי מכריע התיק הנדון היה מגיע אליו בסבירות גבוהה ולכן יש להסתכל על עקרון השוויון והצדק החלוקתי.

עוד הוא מפנה לגרף של מס' הבקשות וההיתרים במהלך השנים מאז אישורה של תמ"א 38 בין השנים 2005 ועד שנת 2016 מתוך "דוח ההתחדשות העירונית לשנת 2016" שנערך ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתאריך 11/2017, ממנו עולה כי החל משנת 2011, לאחר אישור תיקון 2 לתמ"א 38, נרשמה עלייה משמעותית הן במספר הבקשות שהוגשו והן במספר היתרי הבנייה שניתנו. מגמה זו התחזקה באופן ניכר החל משנת 2013, עם אישור תיקון 3, במסגרתו חלה

[8] עמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
[9] בר"מ 1975-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן שמואל.
[10] שלומי יפה בגו"ח 6960/66 ברח' בן יהודה 200 – 1, בועז קוט בגו"ח 6960/131 ברח' מוצקין 20 – 1, ארז כהן בגו"ח 6961/47 ברח' בן יהודה 213 – 1, חגית רבינסון בגו"ח ברח' בן יהודה 182 – 0.95.

קפיצה נוספת בהיקף הבקשות וההיתרים, אשר נמשכה גם בשנים 2014 – 2015, עוד בטרם אושר תיקון 3א'. נתונים אלו מצביעים על קשר ישיר בין הרחבת היקף זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 לבין שיעורי המימוש בפועל, כפי שבאים לידי ביטוי במספר הבקשות וההיתרים.

מכאן ניתן להסיק כי מנקודת מבטו של "קונה סביר", קיים סיכוי ממשי ואף גבוה מאוד לאישור בקשות מכוח תמ"א 38, ככל שהנכס עומד בתנאים התכנוניים והכלכליים הנדרשים. זאת ועוד, יש לציין כי מגמת העלייה בהיקף המימוש הושפעה גם מעלייה בערכי השווי בשוק, אשר תרמה לשיפור הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים. בהתאם לכך, ככל ששווי הזכויות עלה, כך גדלה הכדאיות הכלכלית, והדבר הוביל למימוש רחב יותר של פרויקטים.

באשר לשאלה כיצד נהגה הועדה המקומית ת"א לטפל בבקשות להיתר מכח תמ"א 38, הציג שמאי המבקש גרף[11] של היתרי בנייה מכח תמ"א 38 בערים השונות משנת 2017 (לפני אישור תכנית תא/3616 א), ממנו עולה כי העיר תל אביב נמנית עם הערים המובילות בישראל במספר ההיתרים שניתנו מכח תמ"א 38. מכאן ניתן להסיק כי אלמלא קודמה תכנית מפורטת מכח סעיף23 לתמ"א, "הקונה הסביר" היה מייחס סבירות גבוהה מאוד לאישור בקשה להיתר מכח תמ"א 38 בעיר תל אביב, לכל הפחות ברמה דומה ואף גבוהה מזו שבערים אחרות, כגון חיפה, בה לא הייתה באותה עת תכנית בהכנה מכח סעיף 23.

בהקשר זה ראוי להזכיר כי בשנת 2003 פורסמה הכרזת אונסק"ו בדבר "העיר הלבנה", ובעקבותיה יזמה הוועדה המקומית תל אביב את תכנית תא/3458 לרובעים 3, 4, 5 ו- 6, ואף פרסמה ביום 15/01/2005 הודעה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, במסגרתה הוגבלה האפשרות לתוספת קומות וזכויות מעבר לקבוע בתב"ע. ואולם, על אף הצהרת כוונות זו, בפועל ניתן להיווכח כי הוועדה המקומית אימצה והטמיעה את תיקוני תמ"א38 לאורך השנים, ואישרה תוספות זכויות גם באותם רובעים, חרף הכוונה הראשונית שלא לעשות כן טרם אישור התמ"א. נתונים אלו מחזקים את המסקנה בדבר ציפייה גבוהה למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 בעיר תל-אביב.

13.2. **<u>תוספת הזכויות</u>**

שמאי המבקש מאמץ את קביעת המשיבה כי במקרה הנדון, בהתאמה למאפייני הנכס מושא השומה הממוקם מחוץ לתחום ההכרזה ובהתחשב בהוראות התכנית, השימוש המיטבי הינו חיזוק ותוספת ללא הריסה ובניה מחדש.

אין הוא חולק עם המשיבה כי שטח קומה טיפוסית בניכוי חדר מדרגות ומעלית הינו 134 מ"ר לקומה ובסה"כ 268 מ"ר לשתי קומות והשטח לבניה בקומת הגג במצב הקודם הינו 57 מ"ר ובמצב החדש 111 מ"ר.

מקדמי השווי שנקבעו על ידו הם 1.1 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג, בהתאם להכרעות החו"מ בגו"ח 6214/554 ו-6214/406.

[11] מתוך "דוח התחדשות עירונית לשנת 2017" שהוכן ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ב-10/2018.

13.3. **<u>דחיה ומושע</u>**

לטענת שמאי המבקש, הבניין הנדון נבנה במהלך שנות ה- 30' של המאה הקודמת וכולל מעלית, ולא כולל הצמדות חניה. יצוין כי לאור גודלו המצומצם של המגרש, לא קיימת היתכנות תכנונית להקמת חניות במסגרת פרויקט עתידי (כפי שגם העריכה שמאית המשיבה), לפיכך רכיב זה אינו יכול לשמש כתמריץ מהותי לקידום הליכי התחדשות עירונית, בניגוד למקובל במקרים רבים. כידוע, אחד ממנועי התמרוץ המרכזיים לקידום פרויקטים של חיזוק ותוספת בניה הינו שיפור תנאי המגורים, לרבות תוספת חניה, מעלית ושדרוג תשתיות. בהיעדר אפשרות ממשית להוספת חניות, ובשים לב לכך שמעלית כבר קיימת בבניין, פוחתת באופן ניכר האטרקטיביות הכלכלית והתכנונית של קידום פרויקט התחדשות עירונית מסוג "חיזוק ותוספת".

כמו כן, בפרויקטים מסוג "חיזוק ותוספת בנייה" היקף זכויות הבנייה הנוספות המוקנות לבעלי הזכויות הינו, בדרך כלל, מצומצם יחסית, בעוד שהליך הביצוע כרוך בהפרעה מהותית ומתמשכת לדיירים, שכן העבודות מתבצעות ללא פינוי של הבניין. בנסיבות אלו, ובהיעדר תמריצים משמעותיים כגון תוספת חניה או שדרוג מהותי מעבר לקיים, לא יהיה קל לרתום את בעלי הזכויות להיכנס להליך מורכב מסוג זה.

בנוסף, הבניין כולל קומת קרקע מסחרית, רכיב אשר מייצר מורכבות נוספת בהיבט מימוש פרויקט התחדשות עירונית. ידוע כי במקרים רבים קיים קושי לרתום בעלי נכסים מסחריים להליכים אלו, וזאת נוכח פגיעה בהכנסות שוטפות בתקופת הבניה וכן פגיעה פוטנציאלית במוניטין העסקי במהלך תקופת הבניה.

יתרה מכך, הבניין הנדון בנוי בקיר משותף עם הבניין ברחוב בן יהודה 200 הכולל גם הוא קומת קרקע מסחרית, עובדה המוסיפה מורכבות קניינית ותכנונית משמעותית. ככל שיקודם פרויקט התחדשות עירונית, סביר כי יידרש תיאום ואף קידום משותף עם הבניין הסמוך, דבר המגדיל את מספר בעלי הזכויות המעורבים, את רכיב המושע ואת המורכבות המשפטית והמעשית של ההליך. לחלופין, ככל שבעלי הזכויות בבניין מושא השומה יבקשו לקדם פרויקט ללא הבניין הצמוד, ייתכן כי יידרש טיפול תכנוני מורכב הכולל, בין היתר, הארכת הקיר המשותף, אשר בהתאם להוראות התכנית ידרוש קבלת הסכמות מבעלי הזכויות בחלקה הגובלת, ועמידה בכל דרישות הדין.

בנסיבות אלו, ובהתחשב בכל האמור לעיל, לרבות היעדר תמריצים מהותיים, מורכבות קניינית, קיומה של קומת קרקע מסחרית, העובדה כי קיים קיר משותף עם הבניין ברחוב בן יהודה 200, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון תקופת דחייה ממושכת לצורך מימוש פוטנציאל התכנית לפרק זמן של 20 שנים, לפי שיעור היוון של 6%, באופן המגלם את פרק הזמן הריאלי שקונה סביר היה מביא בחשבון בנסיבות העניין נכון למועד הקובע.

כתימוכין, מפנה להחלטות שמאים מכריעים בבניינים דומים עם ובלי מעלית[12].

במהלך הדיון הוסיף כי על אף שבהיטל השבחה לא ניתן להסתכל בדיעבד, אולם אף אם כיום בשנת 2026 חברת נדלן שקנתה את הדירות לא מתכוונת ללכת להליך של חיזוק אז כנראה שגם היום זה לא כדאי על אף עליית המחירים.

[12] חגית רבינסון בגו"ח 6901/82 ברח' בן יהודה 182 – 20 שנים, ארז כהן בגו"ח 6961/12 ברח' בן יהודה 213 – 15 שנים, אייל יצחקי בגו"ח 6961/12 ברח' בן יהודה 213 – 15 שנים, רינת וויס רביב בגו"ח 6962/38 ברח' בן יהוה 258 – 15 שנים.

13.4. **<u>בינוי חדש על ישן ועלויות חיזוק</u>**

שמאי המבקש טוען כי לאור העובדה כי הבניין הוקם בשנות ה- 30' של המאה הקודמת, טרם כניסתו לתוקף המחייב של ת"י 413 (תקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה) בשנת 1980, ניתן להניח בסבירות גבוהה כי כל תוספת בנייה משמעותית תחייב ביצוע עבודות חיזוק מקיפות והתאמת המבנה לדרישות התקן על עדכוניו. במסגרת זו, יידרש, בין היתר, חיזוק המערכת הקונסטרוקטיבית באמצעות הקשחת קירות הבטון הקיימים והוספת קירות גזירה היקפיים מבטון, אשר ייועדו להעברת כוחות אופקיים הנובעים מרעידות אדמה מהמבנה הקיים ומתוספות הבנייה אל הקרקע, וכן לקליטת העומסים האנכיים הנוספים הנובעים מהבינוי המוצע.

לאור האמור יש להביא בחשבון עלויות חיזוק והתאמה ועלויות בינוי חדש על ישן בסך 2,400 ₪ למ"ר המגלם עלויות אלו. עלות זו משקפת את העלות המינימלית של נשיאת המשקל על המבנה הקיים ולא עלות מלאה של חיזוק המבנה.

עלויות החיזוק ועלויות בינוי חדש על ישן יובאו בחשבון אך ורק ביחס לפער בשטחי קומת הגג החלקית בין שני מצבי התכנון, וזאת מאחר ששטחי הבנייה בשתי הקומות הטיפוסיות מתקזזים בין שני מצבי התכנון, ובהיקף של 54 מ"ר[13]. מתקבל כי עלות חיזוק והתאמה ועלויות בינוי חדש על ישן הינן בסך 129,600 ₪[14].

כתימוכין לעמדתו, מפנה להכרעות הח"מ בגו"ח 6961/52, 6214/407, 6214/554.

13.5. **<u>קרן חניה</u>**

לטענת שמאי המבקש, מאחר ובשני מצבי התכנון ניתן להקים 5 יחידות דיור אזי עלות כופר החניה מתקזזת במלואה בין שני מצבי התכנון.

13.6. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שווי מ"ר מבונה נקבע בשומת המבקש בסך 22,000 ₪/מ"ר בהתחשב כי הנכס הנדון ממוקם לאורכו של רחוב בן יהודה שהינו ציר תנועה מרכזי בסביבה עם תנועת כלי רכב רבה לרבות תחבורה ציבורית כדוגמת אוטובוסים ומוניות שירות, כמו כן יש להביא בחשבון כי בדומה לבניינים אחרים הבנויים לאורכו של הרחוב, הבניין הנדון כולל קומת קרקע מסחרית.

להלן החלטות שמאים מכריעים מסביבתו הקרובה של הנכס:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| מרדכי דדון | 6905/60 | בן יהודה 53 | 22,000 ₪ |
| גיא צדיק | 6906/143 | בן יהודה 56 | 22,000 ₪ |
| גיל הרצבג | 6906/25 | בן יהודה 64 | 22,000 ₪ |
| ברנז קוט | 6902/72 | בן יהודה 113 | 22,000 ₪ |
| אריה אריאל | 6901/87 | בן יהודה 190 | 22,000 ₪ |
| יעקב הלוי | 6960/60 | בן יהודה 191 | 22,000 ₪ |

[13] 111 מ"ר – 57 מ"ר.
[14] 54 מ"ר X 2,400 ₪.

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| דוד טיגרנמן | 6960/64 | בן יהודה 198 | 22,000 ₪[15] |
| ארז כהן | 6961/47 | בן יהודה 213 | 22,000 ₪ |
| אריה אריאל | 6962/37 | בן יהודה 256 | 22,000 ₪ |
| רינת וויס רביב | 6962/38 | בן יהודה 258 | 22,000 ₪ |
| שלומי יפה | 6962/25 | בן יהודה 262 | 22,000 ₪ |

13.7. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקווי'** | **מקדם ודאות** | **שטח אקו'** |
| תוספת שתי קומות (2 X134) | 268 | 1 | 1 | 268 |
| תוספת קומת גג חלקית | 57 | 1.1 | 1 | 62.7 |
| מרפסת גג | 77 | 0.3 | 1 | 23.1 |
| סה"כ שטח אקווי' במצב הקודם | | | | 353.8 |
| **מצב חדש זכויות מכח תכנית תא/3616/א' – חיזוק ותוספת:** | | | | |
| **מהות** | **שטח (מ"ר)** | **מקדם אקווי'** | **מקדם ודאות** | **שטח אקו'** |
| תוספת שתי קומות (2 X134) | 268 | 1 | 1 | 268 |
| תוספת קומת גג חלקית | 111 | 1.1 | 1 | 122.1 |
| מרפסת גג | 23 | 0.3 | 1 | 6.9 |
| סה"כ שטח אקווי' במצב חדש | | | | 397 |
| סה"כ שטח אקווי' חייב בהשבחה | | | | 43.2 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 22,000 ₪ |
| סיכום ביניים | | | | 950,400 ₪ |
| הפחתה לעלויות חיזוק ובינוי חדש על ישן על פער השטחים בקומת הגג | | | | 129,600 ₪ |
| השבחה בשלמות לחלקה לאחר הפחתת עלויות חיזוק ובינוי חדש על ישן | | | | 820,800 ₪ |
| מקדם דחיה (20 שנה בשיעור היוון של 6%) | | | | 0.31 |
| חלקה היחסית של תת חלקה 9 (60/556 חלקים) | | | | 0.108 |
| **השבחה** | | | | **27,618 ₪** |
| **היטל השבחה** | | | | **13,809 ₪** |

[15] שמאית המשיבה במקרה זה הייתה שמאית המשיבה בתיק הנדון, הגב' רחל פרנקו, אשר העריכה שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪.

14. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

14.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם</u>**

שמאית המשיבה טוענת כי ביום 16/10/2025 ניתן על ידי בית המשפט העליון פס"ד **בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל ואח'.** בית המשפט דן בשאלה האם במסגרת חישוב השבחה בגין תכנית משביחה שאושרה עת היתה תמ"א 38 בתוקף, יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי הנכס במצב הקודם, בעת בחינת היטל השבחה במימוש של מכר.

בית המשפט קבע כי אין מקום להפחית מהערכת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת הפוטנציאל של תמ"א 38 לשווים, אם ישנה כזאת, על פי הערכת שמאי המקרקעין, זאת אם התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה. יצוין כי בית המשפט קבע כי לא ניתנת רשות ערעור (ולפיכך הוא לא ידון) ביחס לקביעה העובדתית שנעשתה על ידי בית המשפט המחוזי בעמנ 18618-12-22 לויתן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו לפיה התמ"א לא מהווה חלק מהליכי התכנון של תוכנית רובע 3 (תא 3616א) שכן מדובר בסוגיה פרטיקולרית ועובדתית שאין מקום ליתן לגביה רשות ערעור.

במקרה שבנדון יש להביא בחשבון כי במועד הקובע תוקפה של תמ"א 38 עומד לפוג, תוך שאין כל ודאות שתוארך, ומנגד מימוש הזכויות (המחייב דחייה למימוש) יחייב הארכות של התוכנית. כמו כן יש להביא בחשבון את אי הודאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א שכל כולה בשיקול דעת והיתר מכוחה אף כפוף להליך של התנגדויות, והכל בהתעלם מהליכי קידום תוכנית רובע 3.

מנגד תוכנית רובע 3 הינה תוכנית שקובעת זכויות מוקנות, אין לה הוראת פקיעה ולפיכך קבלת הזכויות מכוחה אינה מוגבלת בזמן כמו במקרה של תמ"א 38, ובקשות להיתר מכוחה עוברות במסלול מהיר יותר של רשות רישוי, ואינן כפופות להליך של התנגדויות לפי סעיף 149, כמו תמ"א 38. לפיכך היא תוכנית שמקנה ודאות והאצה של הליכי הוצאת ההיתר, ומפחיתה באופן משמעותי מאד אף הוצאות ניהול הליכים ואת הסיכונים לבעלים וליזם.

בהתאם לכך, שמאית המשיבה סקרה מספר מקורות ובחינות לצורך בחינת מקדם ההשפעה של תמ"א 38 במצב הקודם, כדלהלן:

<u>סיכון ואי ודאות</u>: לעניין אי הודאות ביחס לזכויות התמ"א יובהר כי זה מתייחס הן לעובדה כי מתן הזכויות מכח התוכנית מצוי בשיקול דעת רחב של הועדה המקומית וכפוף להליכי התנגדויות והן לעובדה שהתמ"א הינה תוכנית מוגבלת בזמן, בעלת הוראת פקיעה אשר ערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3, מועד פקיעתה קרוב באופן שלאור הצפי למשך הזמן שיאפשר מימושה בהיתר, אף מסכל, ככל שלא תוארך, את אפשרות קבלת ההיתר מכוחה. יוטעם כי תמ"א 38 נכון לערב המועד הקובע של תוכנית רובע 3 הייתה אמורה לפקוע, ככל שלא תחודש, ביום 18.5.2020, דהיינו קצת יותר משנתיים לאחר מועד אישור תוכנית רובע 3. במועד הקובע של תוכנית רובע 3 לא הייתה כל ערובה שהמועצה הארצית לתכנון ובניה תחדש את התמ"א. להיפך, באותה תקופה נשמעו טענות כבדות משקל כנגד המשך הארכתה של התמ"א, לאור בעיות משמעותיות שהיא יצרה. בדיון במועצה הארצית בעניין זה, אשר נערך ביום 5.11.19 נקבע כי המועצה השתכנעה כי התמ"א במתכונתה הנוכחית לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן

המצדיק את המשך קיומה, למרות המחיר התכנוני הכבד הכרוך בכך. כלומר, במצב בו לא מוארכת תמ"א 38 - פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

יש להביא בחשבון כי לא כל בנין שנבנה לפני 1/1/1980 נדרש לחיזוק, ולשם כך יש לבחון את הצורך בחיזוק באמצעות מהנדס קונסטרוקציה (סעיף 8 לתמ"א 38 ונספח מס' 2 לתמ"א 38). בניין שלא הוכח שהוא נדרש לחיזוק לא זכאי לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 (עמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א) במקרה דנן לא הוכח בכלל שהבניין זכאי לקבלת זכויות התמ"א, כך שקיימת אפשרות שבהליך של תמ"א 38 לא היה מתקבל אישור מהנדס לכך שהבניין ראוי להכלל בתמ"א 38 והבניין לא יקבל זכויות מכח תמ"א 38 שמתנה את קבלת הזכויות מכוחה בכך שיוכח כי המבנה טעון חיזוק. דהיינו במצב זה, בו המבנה אינו טעון חיזוק אזי פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

בנוסף, אין בעובדה שמדיניות ועדה מקומית שאפשרה בניה לפי תמ"א 38, כדי לתת ודאות כי מדיניות זו תהא בתוקף גם בעתיד. לוועדה שיקולים רבים ושונים לא לאשר היתרים מכח התמ"א או למצער לאשר רק חלק מהזכויות מכוחה, לרבות כאלה שעולים במהלך הליכי התנגדות להיתר תמ"א 38. דהיינו במצב שבו תשתנה מדיניות תמ"א 38/התקבלו התנגדויות להיתר, מקדם פוטנציאל תמ"א 38 הינו אפס.

<u>מסקנה</u>:

במצב בו קיימים 3 פקטורים נפרדים (התכלות התמ"א, בניין שלא ראוי לחיזוק ושינוי מדיניות וקבלת התנגדויות להיתר) שלפיהם מקדם תמ"א 38 הינו אפס, הרי שבהכרח המקדם הראוי לפוטנציאל תמ"א 38 נמוך מאד ואף שואף לאפס, לעומת זאת כאמור תכניות הרובע הקנו לזכויות הנ"ל ודאות תכנונית מלאה.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>: שמאית המשיבה מציגה החלטות שמאים מכריעים בתחום רובע 3 בהן ניתן מקדם אי וודאות לשווי זכויות התמ"א במצב קודם בטווח שבין 0.1-0.9 ומהן מסיקה כי מקדם לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם אינו אחיד בין השמאים המכריעים וכי קיימות מחלוקות בנושא. בחלק מהחלטותיהם של השמאים המכריעים הוטמעה דיפרנציאציה בין זכויות שניתן לממש מכוח תמ"א 38 בתוספת של 1.5 קומות, ומקדם נמוך משמעותית בשל שילובה של קומת תמ"א נוספת אף על פי שזו מעולם לא אושרה בתחום רובע 3 ובבניה נמוכה ברובע 4. אין סבירות לעמדה שקיימת תוספת שווי בגין זכויות שהיה ברור לחלוטין שלא ניתן לקבל באזור זה מכח תמ"א 38. יובהר כי באזור הכרזת אונסקו לא היתה סבירות כלל לקבל זכויות אלה לאור הוראות ההכרזה, כשקבלתן היתה כרוכה בסיכון לביטול ההכרזה, אשר חשובה ברמה העירונית וברמה הלאומית. כמו כן, החלטות השמאים המכריעים אינן מבוססות על נתוני שוק, אלא שיקול דעתם המקצועי בלבד.

ממוצע החלטות השמאים המכריעים, ערב יישומה של החלטת ביהמ"ש העליון מציבים את מקדם השווי הראוי לזכויות המותנות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם בגבולות של 78% משווין כמוקנות. אין חולק כי הטמעת הוראות פסה"ד מחייב שילוב של מקדם נמוך יותר. בחלק ניכר מן השומות המכריעות חושבו זכויות המצב הקודם באמצעות שילובן של זכויות תמ"א 38 כזכויות מוקנות ו/או בהפחתה מינימלית, אלמנט שאינו יכול עוד לבוא בחשבון.

בשקלול כל האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה כי מקדם תמ"א 38 שיש להביא במצב הקודם צריך להיאמד בגבולות של עד 50% לקומה וחצי בלבד כאשר מקדם אי ודאות זה יחול על המצב הקודם בלבד לרבות עלויות ההתאמה, קרן חניה, זכויות בניה וכיוצ"ב.

בתגובה לטענת שמאי המבקש, המפנה להכרעת השמאי המכריע שלומי יפה בחלקה 66 בגוש 6960, ברח' בן יהודה 200, וטוען כי לנוכח העובדה שהנכס הנדון בנוי בקיר משותף עם חלקה זו אין הצדקה לשוני מהותי בעקרונות חישוב היטל ההשבחה בין שתי החלקות ,טוענת המשיבה כי אין לקבל טענה זו ויש לדחותה מכל וכל.

לטענתה הנכס שבנדון מצוי בחלקה 67 בגוש 6960 המהווה חלקה עצמאית ללא כל קשר לחלקה 66 בגוש 6960. העובדה שמדובר במבנה הבנוי בקיר משותף חלקי איננה רלוונטית. כידוע, אין כל חובה במסגרת תכנית 3616 א' לבנות ביחד עם החלקה הגובלת.

כמו כן, על החלטת השמאי המכריע שלומי יפה בחלקה 66 בגוש 6960 הוועדה המקומית הגישה ערר אשר ענייננו תלוי ועומד, ולכן מדובר בשומה שאינה חלוטה.

כידוע, עסקינן במחלוקת העוסקת, בין היתר, בשאלה העקרונית האם ראוי להביא בחשבון את הוראות תמ"א 38 במצב הקודם בשומת ההשבחה בגין מימוש בדרך של מכר, אשר כאמור, הוכרע בפס"ד של בית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שמואל לויתן. יצוין כי הוועדה המקומית הגישה בקשה לדיון נוסף כנגד פסק דין זה ביחס לקביעה האמורה.

לעמדת הוועדה המקומית, אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על-ידי הוועדה המקומית.

יתרה מכך, מעיון בהחלטת המועצה הארצית מיום 3.2.2015 עולה כי בהתאם להוראות סעיף 29 לתמ"א 38 הוחלט להאריך את תוקף התכנית ל- 5 שנים נוספות החל מיום 18.5.2015.

במועד הקובע של תכנית רובע 3 (24.1.2018) נותרו כשנתיים בלבד עד למועד שבו הוחלט כי תמ"א 38 תבוטל. בהתחשב בזמן האובייקטיבי הנדרש להתארגנות בעלי הזכויות (דחיה/מושע), חובת הפרסום בדומה לסעיף 149 לחוק ושמיעת התנגדויות ובשים לב שמדובר בזכויות מותנות בשיקול דעת הוועדה המקומית - תרומת תמ"א 38 לשווי המצב הקודם הינה אפסית וכי לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף. השמאי המכריע שלומי יפה אינו מתייחס לכך במסגרת הכרעתו.

זאת ועוד, השמאי המכריע מביא בחשבון במצב הקודם תוספת של 2.5 קומות מכח תמ"א 38 בהסתמך על הוראות תכנית 3616 א'. בעניין זה יובהר כי לעמדת הוועדה המקומית מדובר בנימוק שגוי שאינו עולה בקנה אחד עם פסיקה ענפה לפיה יש לאמוד את שווי המצב הקודם בנטרול הפוטנציאל ו/או הוראות תכנית 3616 א' המהווה חלק מהמצב החדש. יתרה מכך, השמאי המכריע שלומי יפה אינו מפנה להיתרי בניה מכח תמ"א 38 לצורך ביסוס עמדתו.

עוד הדגישה כי הח"מ איננה מחויבת להחלטת השמאי המכריע שלומי יפה אשר סיים את תפקידו כשמאי מכריע ביום 31.1.2026.עצמאותו של השמאי המכריע נדונה במספר רב של פסקי דין והחלטות ועדת הערר וביניהם נדונה סוגיית תוקפה של שומה מכרעת קודמת ובין היתר ב**עמ"נ**

**13-12-3279 ועדה מקומית לתכנון ובנייה הוד השרון נ' אהרון מאיר.** כמו כן, הטענה שאם לא היה מסיים את תפקידו התיק היה נדון אצלו היא טענה בעלמא. אין כלל שאם שמאי מכריע בחלקה מסוימת אז הוא יכריע בחלקה ליד ויש לכך דוגמאות רבות.

בנוסף, טוענת ביחס להליך הוצאת היתר בניה לפי תמ"א 38 לעומת לפי תב"ע, כי מימוש זכויות בניה הן במצב הקודם מכח תמ"א 38 והן במצב החדש מותנה בתקופת דחיה של מס' שנים, המשתנה בהתאם לנסיבותיו של כל מקרה ומקרה. יחד עם זאת, יש הבדל מהותי בזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תמ"א 38 לבין הזמן הנדרש לצורך מימוש זכויות מכח תוכנית הרובע.

הליך קידום בקשה מכח תמ"א 38 הינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תוכנית תכנית רובע 3. הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים[16].

בנסיבות אלו, ולאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

בהתאם לעמדתה, יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, וזאת לנוכח הקושי ביישום מתודולוגיה המבוססת על השוואת עסקאות בנכסים בנויים שנערכו לפני אישורה של תכנית תא/3616' ולאחריה. הקושי בעניין זה נובע מכך שקיימת שונות גדולה בין משתנים שונים בהערכת שווי הדירות הקיימות כגון רמת גמר בניה, שנת הבניה וכיוצ"ב אשר רלוונטית מאד ומשפיעה על ערך הנכסים השונים בעת שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים ולכן התוצאות בשיטת ההשוואה לא יוצאות מדויקות ביחס לחלופה כזו, וקשה עד בלתי אפשרי לאבחן את השוני בין התמורה ששולמה עבור נכס אחד לנכס אחר.

בנוסף, לאור העובדה כי תכנית תא/3616 מקודמת עוד מלפני שנת 2012 הרי שהבאה בחשבון של עסקאות מהשנים אלו מגלמות את הפוטנציאל וציפייה לאישורה של תכנית זו, דבר שעל פי הדין (הלכת לוסטרניק), נדרש לנטרל. יצוין כי, במהלך השנים הוצגו ונערכו מספר סקרים בתחום רובע 3 ע"י שמאים מכריעים, אשר הגיעו למסקנות שונות ולא חד משמעיות שיוצרות מובהקות כלשהיא והאמור לעיל הוא כפי הנראה הסיבה לכך.

[16] לעניין זה הפנה להוראות התוכנית עצמה וכן בערר רישוי תא/1015/0120 איילה ברייר סער נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו (1.6.20, פורסם בנבו) ובעת"מ 34536-07-20 ברייר סער נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז ת"א ואח' (23.8.21).

14.2. **<u>עליית ערך המקרקעין</u>**

לצורך הוכחת תרומתה של תכנית הרובע לשווי, שמאית המשיבה מפנה לעסקאות מכר של דירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2018/2019:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח רשום (מ"ר) | קומה | מס' חדרים | שנת בניה | תמורה | מחיר למ"ר נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 08.03.2018 | 6214/54 | סוקולוב 24 | 51 | 3 | 2.5 | 1950 | ₪ 2,550,000 | ₪ 50,000 |
| 08.03.2018 | 6214/36 | יהושע בן נון 54 | 50 | 4 | 2 | 1950 | ₪ 2,806,000 | ₪ 56,120 |
| 10.05.2018 | 6214/455 | עין גדי 6 | 50 | 2 | 2 | 1960 | ₪ 2,900,000 | ₪ 58,000 |
| 29.05.2018 | 6214/256 | יהושע בן נון 10 | 78 | 3 | 3.5 | 1970 | ₪ 4,200,000 | ₪ 53,846 |
| 15.07.2018 | 6214/339 | ארבע ארצות 10 | 45 | 2 | 2 | 1940 | ₪ 2,465,000 | ₪ 54,778 |
| 21.06.2018 | 6962/36 | ירמיהו 13 | 48 | 2 | 2.5 | 1950 | ₪ 2,925,000 | ₪ 60,938 |
| 09.08.2018 | 6955/85 | דיזינגוף 210 | 55 | 2 | 2.5 | 1960 | ₪ 3,100,000 | ₪ 56,364 |
| 28.02.2019 | 7113/56 | דיזינגוף 125 | 56 | 2 | 3 | 1960 | ₪ 2,730,000 | ₪ 48,750 |
| 06.03.2019 | 6959/4 | ירמיהו 38 | 48 | 4 | 2 | 1960 | ₪ 2,900,000 | ₪ 60,417 |
| 29.04.2019 | 6214/314 | ארבע ארצות 9 | 52 | 3 | 2 | 1940 | ₪ 2,400,000 | ₪ 46,154 |
| 15.04.2019 | 7113/56 | דיזינגוף 125 | 56 | 2 | 3 | 1960 | ₪ 2,700,000 | ₪ 48,214 |
| 02.05.2019 | 6901/127 | דיזינגוף 209 | 68 | 1 | 4 | 1950 | ₪ 4,350,000 | ₪ 63,971 |
| 19.06.2019 | 6214/526 | מנואל הרומי 28 | 44 | 2 | 2 | 1950 | ₪ 2,315,000 | ₪ 52,614 |
| 24.07.2019 | 6214/377 | העבודה 13 | 70 | 3 | 4 | 1960 | ₪ 3,880,000 | ₪ 55,429 |
| 15.08.2019 | 6214/522 | עמנואל הרומי 19 | 49 | 2 | 2 | 1960 | ₪ 2,780,000 | ₪ 56,735 |
| 17.02.2019 | 6214/415 | בזל 24 | 55 | 3 | 2 | 1950 | ₪ 2,800,000 | ₪ 50,909 |
| **ממוצע למ"ר בנוי נטו** | | | | | | | | **54,577** ₪ |

עסקאות מכר של דירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים למועד 2016/2017:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח רשום (מ"ר) | קומה | מס' חדרים | שנת בניה | תמורה | מחיר למ"ר נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.03.2016 | 6214/210 | עמנואל הרומי 18 | 66 | 2 | 2.5 | 1946 | ₪ 2,750,000 | ₪ 41,667 |
| 17.05.2016 | 6214/548 | יהושע בן נון 38 | 70 | 1 | 2.5 | 1950 | ₪ 2,890,000 | ₪ 41,286 |
| 12.04.2016 | 6962/28 | דיזינגוף 273 | 42 | ק"ק | 2 | 1950 | ₪ 1,800,000 | ₪ 42,857 |
| 16.06.2016 | 6960/134 | דיזינגוף 237 | 62 | 1 | 2.5 | 1950 | ₪ 2,535,002 | ₪ 40,887 |
| 28.09.2016 | 6955/5 | דיזינגוף 222 | 75 | 4 | 3 | 1970 | ₪ 2,360,000 | ₪ 31,467 |
| 27.04.2017 | 6214/509 | יהושע בן נון 19 | 70 | ק"ק | 3 | 1949 | ₪ 3,000,000 | ₪ 42,857 |
| 23.05.2017 | 6214/338 | ארבע ארצות 8 | 56 | 3 | 3 | 1945 | ₪ 2,150,000 | ₪ 38,393 |
| 28.06.2017 | 6959/97 | דיזינגוף 282 | 45 | 3 | 2 | 1969 | ₪ 2,100,000 | ₪ 46,667 |
| 03.05.2017 | 6214/335 | סוקולוב 8 | 56 | 1 | 2 | 1947 | ₪ 2,600,000 | ₪ 46,429 |
| 30.06.2016 | 6214/188 | יהושע בן נון 11 | 75 | 4 | 4 | 1970 | ₪ 3,501,000 | ₪ 46,680 |
| 03.07.2016 | 6215/274 | אלחריזי 11 | 64 | 2 | 2 | 1950 | ₪ 2,700,000 | ₪ 42,188 |
| 27.11.2016 | 6961/8 | ירמיהו 16 | 51 | 2 | 2.5 | 1960 | ₪ 2,360,000 | ₪ 46,275 |

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח רשום (מ״ר) | קומה | מס׳ חדרים | שנת בניה | תמורה | מחיר למ״ר נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.04.2017 | 6215/185 | ויזל 16 | 58 | 1 | 2 | 1970 | ₪ 2,750,000 | ₪ 47,414 |
| 28.05.2017 | 6215/377 | שלמה המלך 98 | 60 | 3 | 3 | 1950 | ₪ 2,650,000 | ₪ 44,167 |
| 15.10.2017 | 6215/190 | ויזל 6 | 56 | 1 | 2 | 1970 | ₪ 2,650,000 | ₪ 47,321 |
| 13.03.2017 | 6961/7 | ירמיהו 14 | 56 | 3 | 3 | 1952 | ₪ 2,360,000 | ₪ 42,143 |
| **ממוצע למ״ר בנוי נטו** | | | | | | | | **43,043** ₪ |

על אף ששמאי המבקש לא העלה טענה זו ,בתגובת המשיבה נכתב כי לטענתו לא הוכחה עליית ערך בעקבות אישורה של תכנית תא/3616א׳, וכי לגישתו התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון. דומה כי טענה זו יוחסה לשמאי המבקש בשגגה ,ייתכן כחלק מהטענות המובאות בתגובות המשיבה במקרים דומים ,שכן היא אינה עולה מטיעוניו במקרה הנדון.

בתגובה לטענה זו טוענת כי, תכנית 3616 א׳ הופקדה בנובמבר 2012 וכי כבר במועד זה התכנית תרמה לעליית המחירים בנכסים הכלולים בה. בעניין זה יצוין כי יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני הנובע מהליכי קידומה של התכנית בעת קביעת שווי המצב הקודם, וזאת בהתאם להלכת לוסטרניק. משכך, יש לדחות את טענתו של שמאי המבקש לפיה לכאורה עסקאות השוואה משנת2017 (לאחר הפקדת תכנית 3616 א׳ ובסמוך למועד אישורה) אינן משקפות את הפוטנציאל התכנוני מכח תכנית 3616 א׳.

יתרה מכך, בהתאם לסקר נתוני השוואה כפי שנערך על ידי השמאי המכריע דוד בריל בחלקה בגו״ח 6906/96, רח׳ שלום עליכם 43 בת״א, ובהתאם לנתוני ההשוואה כפי שנבחנו על ידי השמאי המכריע תמיר שדה במסגרת הכרעתו בגו״ח 6960/88/4, עולה כי תכנית תא/3616 א׳ תרמה באופן מובהק לעליית ערך הנכסים בתחומה.

יצוין כי הפער המתקבל אינו משקף את ההשבחה הראויה אלא את המגמה. לעסקאות ההשוואה משתנים רבים ולכן יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א׳. בענין זה מפנה להכרעת הח״מ בגו״ח 6214/376 ברח׳ אשתורי הפרחי 3 בת״א, להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו״ח 6214/254 ברח׳ יהושע בן נון 12 ת״א בהתייחס לתכנית תא/3616 א׳ ולדבריו של השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 7078/198 ברחוב אמיל זולא 16 בת״א.

14.3. **<u>תוספת הזכויות</u>**

בהתחשב בבינוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה, השימוש המיטבי הינו הבינוי הקיים. התכנית מאפשרת בנכס הנדון השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית לפי קונטור הגג הקיים.

- תוספת שתי קומות נוספות בשטח של כ- 154 מ״ר ובניכוי ח״מ ומעלית בשטח של כ-20 מ״ר, מתקבל שטח של כ- 134 מ״ר לכל קומה, סה״כ 268 מ״ר.
- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ׳ מחזית הבנין. לפיכך, מתקבלת בניה על הגג בשטח של כ- 131 מ״ר ובניכוי ח״מ ומעלית בשטח של כ- 20 מ״ר מתקבלת בניה על הגג בשטח של כ- 111 מ״ר ומרפסת גג בשטח של כ- 23 מ״ר.

הובא בחשבון כי בקומת הגג יותרו יח״ד נפרדות בניצול היעיל. גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בתנאים המפורטים בתכנית. לאור המאפיינים הנ״ל, ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים אשר נערכו בתחום תכנית 3616א׳, הובאו בחשבון מקדמי שווי של 1.2 לקומת הגג ו-0.3 למרפסת הגג.

במצב קודם הכולל התחשבות הזכויות תמ״א 38, קומת הגג החלקית הובאה במקדם שווי 1.1.

שמאית המשיבה מציינת כי בשומתה ניתן מקדם שווי 1.2 על הצד הזהיר, וזאת בהתחשב בין היתר בכך שבמסגרת תכנית תא/3616 א׳ הותרה בניית יח״ד נפרדות בגובה מירבי של 4.5 מ׳ ממפלס רצפת קומת הגג. לדירות הגג שווי גבוה ואף כפול משווי דירות רגילות שכן הן ממוקמות בקומה העליונה של הבניין עם פרטיות מרבית ונוף נרחב, גובה הקומה גבוה בכ-50% מגובה קומה טיפוסית והקמת בריכת שחיה תורמת באופן מובהק לשווי הנכס היוצרת שטח בילוי בהיקף הבריכה, מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. עלות הבניה דומה כך שמרכיב הקרקע לדירות אלו עולה הרבה מעבר לשיעור זה.

כתימוכין, מפנה להחלטותיה של השמאית המכריעה גבע בלטר בהן ניתן מקדם 1.3 לקומת הגג[17], להחלטתו של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 6960/88 ובגו״ח 6960/52 אשר נקט במקדם 1.2 ולהחלטתו של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 6903/138 שנקט במקדם 1.3.

ביחס לשטחי הבניה בשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם זכויות עבור תוספת של 2.5 קומות. בשים לב למיקום הנכס שבנדון, לא ניתן היה לאשר במצב הקודם זכויות מכח תמ״א 38 מעבר לתוספת קומה וקומת גג חלקית בשטח בשיעור של 50% משטח הקומה שמתחתיה.

כתימוכין, מפנה למס׳ היתרי בניה בסביבה הקרובה במסלול של חיזוק ותוספת מכח תמ״א 38 במסגרתם אושרה תוספת קומה ומעליה קומת גג חלקית[18].

### 14.4. <u>דחיה ומושע</u>

שמאית המשיבה מביאה בחשבון דחיה ומושע למשך 7 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם בשיעור 0.665 במצב חדש בהתחשב בגיל המבנה שהוקם בשנות ה-30׳ וכי מצבו הפיזי והתחזוקתי תואם את גילו, המצב המשפטי והרכב הבעלויות, היקף שטחי הבניה ומספר הדירות, העובדה כי על הגג לא קיימת בניה, מותקנת מעלית וכי לא קיימים במבנה מקומות חניה ושטחי הבניה הנוספים, מהם עולה כי קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

לצורך ביסוס עמדתה, שמאית המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים התומכים בעמדתה[19].

שמאית המשיבה מדגישה כי במקרה שבנדון שווי יתרת זכויות הבניה מכח תכנית 3616 א׳ במועד הקובע בעלות ערך כלכלי רב המהווה תמריץ כלכלי מובהק לזירוז ביצוע הפרויקט.

---

[17] בגו״ח 7078/7/19, 7091/160/6, 6213/1280/4, 6214/519.

[18] היתר מס׳ 1277-15 מיום 24.11.2015 (גו״ח 6966/76 ) ברח׳ הירקון 180, היתר מס׳ 1313-15 מיום 23.6.2016 (גו״ח 6217/226) ברח׳ שטרוק 15, היתר מס׳ 0087-13 מיום 23.6.2013 (גו״ח 6961/88)ברח׳ מיכה 10, היתר מס׳ 0381-12 מיום 14.5.2015 (גו״ח 6905/27) ברח׳ הירקון 110, היתר מס׳ 0701-13 מיום 5.8.2013 (גו״ח 6214/336) ברח׳ סוקולוב 10, היתר מס׳ 1646-13 מיום 1.4.2014 (גו״ח : 6953/58) ברח׳ הקליר 2.

[19] ארז כהן בגו״ח 6857/193, בועז קוט בגו״ח 6212/402, עאטף עאלם בגו״ח 6956/86, דוד בריל בגו״ח 6906/96, מוטי דיאמנט בגו״ח 6955/4 ובגו״ח 6962/26, תמיר שדה בגו״ח 6960/88 ואלדד חיימי בגו״ח 7078/149 ובגו״ח 6962/29.

בהתאם לאמור בסע"ק 14.1, במצב קודם הכולל התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38, חושבה דחיה למשך 9 שנים בשיעור הוון של 6% המהווה מקדם 0.592.

בתגובה לטענת המבקש בהתייחס לטענה למורכבות ו/או עלויות גבוהות לאור בינוי בקיר משותף, הדגישה שמאית המשיבה כי הסביבה בה ממוקם הנכס הינה שכונת מגורים צפופה, יוקרתית ומבוקשת מאד. בסביבה הקרובה קיימים מבני מגורים עם מאפיינים שונים כגון: מבנים עם מפלסים מפוצלים, מבנים בהם קיימת קומת גג חלקית, מבנים הבנויים בקיר משותף חלקי/מלא וכיו"ב. משכך, נתוני ההשוואה בתחום תכנית תא/3616 א' מגלמים אלמנט זה.

כמו כן, קיומה של מעלית אינו משנה את תקופת הדחיה בפרויקט חיזוק כי כל האלמנטים נשארים. בחיזוק מבוצע שדרוג של כל המתקנים כולל מעלית, שיפוץ וחיזוק המבנה התורם לשווי הדירות הקיימות. יש זכויות בשווי גבוה ובאזור מבוקש במרכז ת"א ולכן קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. בבן יהודה יש תמריץ יותר גדול מהרחובות הפנימיים של תוספת זכויות גדולה יותר.

יתרה מכך, בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה בהתבסס על חוו"ד המהנדס ישראל דוד ובנוסף מקדם הפחתה לדחיה/מושע המגלם את מכלול האלמנטים התכנוניים/משפטיים והכדאיות הכלכלית בנכס שבנדון. משכך, כל הפחתה נוספת מהווה תחשיב שגוי המהווה כפילות.

למעלה מן הצורך, יובהר כי תכנית 3616 א אינה מחייבת לבנות במשותף עם החלקה הגובלת ואין בה כל הוראה המחייבת לחזק שני מבנים הבנויים בקיר משותף בעת ובעונה אחת, כך שטענתו של שמאי המבקש לפיה נדרש ששני הבניינים יחוזקו ביחד אינה סבירה, אינה עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית ויש לדחות אותה מכל וכל.

ביחס לתקופת דחיה זהה בשני מצבי התכנון בשומת המבקש, טענה שמאית המשיבה כי הסיבה שתהליך קבלת החלטת ועדה המתירה בניה מכח תמ"א 38 הינו תהליך ארוך משמעותית מקבלת החלטה המתירה בניה מכח תוכנית רובע 3 טמונה בהוראות השונות הקיימות בדין ובתוכניות ביחס לשני המסלולים. בנסיבות אלו, תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה המקומית ביחס למצב החדש מביא בחשבון פרק זמן קצר של כשנתיים ביחס לדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם לזכויות תמ"א 38. כתימוכין מפנה להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני בגו"ח ברחוב לכיש 10.

14.5. **<u>בינוי חדש על ישן</u>**

בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר 8001/009 לויתן אדיב שמואל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נקבע כי עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות. לפיכך, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו.

בהתאם לחוו"ד מהנדס מומחה שנערכה ע"י המהדס מר ישראל דוד במסגרתן נבחנו העלויות העודפות לצורך הקמת תוספת קומות מעל מבנה קיים ביחס למבנה חדש בארבעה טיפוסי בניינים בתחום תכנית תא/3616 א' במרכז העיר תל אביב עולה כי העלות העודפת נעה בגבולות של 152- 373 ₪ / מ"ר.

בהתחשב במבנה שבנדון, הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של כ-370 ₪/מ״ר תוספת.

14.6. **<u>עלות חיזוק</u>**

שמאית המשיבה אינה מביאה בתחשיבה עלויות חיזוק המבנה.

לטענתה, עלות שיפוץ וחיזוק, ככל שתידרש, תורמת לשווי המבנה לפחות בגובה העלות.

מדובר במבנה מגורים ותיק לפיכך חיזוק המבנה התחייב כבר במצב הקודם, הינו הכרחי ואף משביח באופן ניכר את שווי הדירות הקימות. משכך, במסגרת חיזוק ושדרוג המבנים ימומשו יתרת הזכויות מכח תכנית תא/3616 א׳.

כתימוכין, מפנה להחלטות השמאים המכריעים אלדד חיימי בגו״ח 7078/149/9, עאטף עאלם בגו״ח 6959/41/2, שושי שרביט שפירא בגו״ח 6960/11/14, גבע בלטר בגו״ח 6212/405 ותמיר שדה בגו״ח 6960/88.

14.7. **<u>קרן חניה</u>**

הובא בחשבון כי לא ניתן למקם את מקומות החניה הנוספים הנדרשים בתחומי החלקה ומשכך יידרש תשלום לקרן חניה בגין 5 מקומות חניה במצב החדש ו-3 מקומות חניה במצב קודם.

14.8. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

שווי מ״ר מבונה הובא בשומת המשיבה בסך 23,000 ₪ בהתבסס על עסקות השוואה והחלטות שמאים מכריעים ובהתחשב במיקום המקרקעין, כדלקמן:

<u>עסקות השוואה:</u>

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | שטח (מ״ר) | קומה | מס׳ חדרים | שנת בנייה | מחיר מכירה | מחיר למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.10.2018 | 6961 | 51 | בן יהודה 252 | 104 | 5 | 4 | 2020 | ₪ 6,093,000 | ₪ 58,587 |
| 9.1.2019 | 6902 | 103 | בן יהודה 146 | 56 | 5 | 3 | 2013 | ₪ 2,900,000 | ₪ 51,786 |
| 26.11.2017 | 6907 | 85 | בן יהודה 24 | 102 | 2 | 4 | 2015 | ₪ 5,650,000 | ₪ 55,392 |
| 28.12.2017 | 6901 | 75 | בן יהודה 174 | 75 | 3 | 3 | 2016 | ₪ 3,600,000 | ₪ 48,000 |
| 19.5.2019 | 6907 | 35 | בן יהודה 33 | 56 | 1 | 2 | 2019 | ₪ 2,850,000 | ₪ 50,893 |
| 11.5.2017 | 6214 | 520 | שדי עמנואל 23 | 90 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 4,550,000 | ₪ 50,556 |
| 9.8.2017 | 6214 | 256 | יהושע בן נון 10 | 110 | 4 | 4 | 2017 | ₪ 5,170,000 | ₪ 47,000 |
| 27.12.2016 | 6214 | 679 | יהושע בן נון 49 | 81 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 4,600,000 | ₪ 56,790 |
| 28.11.2016 | 6214 | 679 | יהושע בן נון 49 | 175 | 2 | 5 | 2017 | ₪ 10,100,000 | ₪ 57,714 |
| 12.12.2017 | 6214 | 681 | ז׳בוטינסקי 67 | 75 | 4 | 3 | 2017 | ₪ 4,200,000 | ₪ 56,000 |
| 26.7.2017 | 6957 | 97 | ישעיהו 60 | 84 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 3,825,000 | ₪ 45,536 |
| 22.3.2017 | 6213 | 297 | אפשטיין 9 | 63 | 2 | 3 | 2017 | ₪ 3,583,000 | ₪ 56,873 |
| 15.6.2017 | 6213 | 72 | מוסינזון 3 | 125 | 5 | 5 | 2017 | ₪ 7,059,235 | ₪ 56,474 |
| 4.7.2017 | 6213 | 391 | ילין 20 | 80 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 4,214,927 | ₪ 52,687 |
| 4.7.2017 | 6213 | 391 | ילין 20 | 69 | 1 | 3 | 2017 | ₪ 3,535,073 | ₪ 51,233 |

בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר בנוי | 50,000 ₪ |
| בניכוי מע״מ 17% | 42,735 ₪ |
| בניכוי רווח יזם 20% | 35,613 ₪ |
| בניכוי עלות בנייה כוללת | 9,000 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה** | **26,613** ₪ |

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

| כתובת | גו״ח | שמאי מכריע | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| דיזנגוף 264 | 6956/65 | אייל יצחקי | 24,000 ₪ |
| דיזנגוף 74 | 7092/103 | דורית פריאל | 24,000 ₪ |
| דיזנגוף 224 | 6955/4 | מוטי דיאמנט | 23,000 ₪ |
| בן יהודה 256 | 6962/37 | אריה אריאל | 22,000 ₪ |
| בן יהודה 190 | 6901/87 | אריה אריאל | 22,000 ₪ |
| בן יהודה 102 | 7078/64 | אייל יצחקי | 22,000 ₪ |
| בן יהודה 94 | 7113/14 | עומר סרחאן | 23,000 ₪ |
| בן יהודה 90 | 7113/16 | גיל הרצבג | 22,000 ₪ |
| בן יהודה 250 | 6961/63 | מוטי דיאמנט | 24,000 ₪ |
| בן יהודה 240 | 6961/73 | נורית ג׳רבי | 23,000 ₪ |
| בן יהודה 242 | 6961/72 | גבע בלטר | 23,000 ₪ |
| בן יהודה 213 | 6961/47 | אייל יצחקי | 22,000 ₪ |
| בן יהודה 211 | 6961/43 | אלי כהן | 23,000 ₪ |
| בן יהודה 191א | 6960/61 | שלומי יפה | 24,000 ₪ |
| בן יהודה 101 | 6968/231 | עאטף עאלם | 25,000 ₪ |

ביחס לטענת המבקש כי בהכרעה שנערכה ביחס לנכס ברחוב בן יהודה 198 נקבע שווי של 22,000 ₪ למ״ר, טענה שמאית המשיבה כי מדובר בשומה שנערכה בחודש אפריל 2019, וכי מאז ניתנו שומות מכריעות רבות נוספות. לדבריה, בחינתן ושקלולן של ההכרעות שניתנו לאורך השנים הובילו למסקנה שווי לפי 23,000 ₪ למ״ר.

14.9. **<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| תוספת קומה | 134 | 1 | 134 |
| קומת גג | 57 | 1.1 | 62.7 |
| מרפסת גג | 77 | 0.3 | 23.1 |
| סה"כ | | | 219.8 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 23,000 |
| סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות | | | ₪ 5,055,400 |
| עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק | 191 | ₪ 370 | ₪ 70,670 |
| קרן חניה (3 יח"ד) | 3 | ₪ 48,316 | ₪ 144,948 |
| מקדם אי וודאות | | | 0.5 |
| סה"כ | | | ₪ 2,419,891 |
| בדחיה למימוש ומושע (9 שנים, 6%) | | | 0.592 |
| חלק יחסי | | 60/556 | 0.108 |
| שווי מצב קודם | | | ₪ 154,333 |
| **מצב חדש** | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| תוספת 2 קומות | 268 | 1 | 268 |
| קומת גג | 111 | 1.2 | 133.2 |
| מרפסת גג | 23 | 0.3 | 6.9 |
| סה"כ | | | 408.1 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 23,000 |
| סה"כ השבחה לחלקה לפני הפחתות | | | ₪ 9,386,300 |
| עלות התאמה לבנייה מעל בניין ותיק | 379 | ₪ 370 | ₪ 140,230 |
| קרן חניה (3 יח"ד) | 5 | ₪ 48,316 | ₪ 241,580 |
| סה"כ | | | ₪ 9,004,490 |
| בדחיה למימוש ומושע (7 שנים, 6%) | | | 0.665 |
| חלק יחסי | | 60/556 | 0.108 |
| שווי מצב חדש | | | ₪ 646,185 |
| **השבחה** | | | ₪ **491,852** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **245,926** |

15. **<u>הכרעה</u>**

15.1. **<u>התחשבות בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב הקודם</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים כי בהתאם לפסיקה, אין לנטרל את פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם.

במסגרת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר **לויתן** מיום 08.01.2024, נדונה השאלה העקרונית האם יש להביא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם" של שווי מקרקעין עליית ערך שאירעה בשל תחולת תמ"א 38.

להלן תמצית ההחלטה בסוגיות הרלבנטיות:

- זכויות תמ"א הינן זכויות מותנות ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.
- בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב "מצב קודם", היא שאלה ביחס לציפיית השוק- "קונה מרצון"- לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 שעל השמאי לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין. בית המשפט סקר את הפסיקה הרלבנטית לשאלה ופסק כי יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בבחינת המצב הקודם בכפוף לבחינה שמאית תוך יישום העקרונות שבפסיקה על השאלה, כדלקמן:

1. זכויות תכנית רובע 3 הינן תוספת **<u>קומה טיפוסית מלאה וקומה חלקית</u>** השייכת לכלל בעלי הזכויות בבניין. זכויות אלה **פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38**, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות **<u>2.5 קומות טיפוסיות</u>** מעל הבנוי על המקרקעין.
2. תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת "מצב קודם".
3. הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי שעל השמאי לבחון, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עליית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה בשני מישורים:

בפן הקנייני- כמפורט בפסק הדין ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר. בפן התכנוני- הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות. עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38, יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה כאשר במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים. בעניין זה מציין כבוד השופט יעקב שקד, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר.

לפיכך, על השמאי המייעץ, לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

4. ביחס לקביעת בית המשפט המחוזי בעניין לביא, לפיה הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם תאיין את ההשבחה, קבע בית המשפט כי השמאי שיעסוק בדבר **יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר מכוח תמ"א 38**. זאת נוכח חוסר הודאות להוצאת היתר בניה כמפורט לעיל.
5. אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.

בפס"ד בית משפט עליון **בבר"מ 1975/24** שניתן ביום 16.10.2025 על פסק הדין של בית המשפט המחוזי תל אביב-יפו שניתן בעמ"נ 18618-12-22 מיום 08.01.2024, נקבע כי בעת הערכת שווי המקרקעין "במצב הקודם" לצורך שומת היטל השבחה אין להתעלם מתרומתה של תמ"א 38 (מעצם אישורה) לשוויים, ככל שישנה. הסיבה היא כי 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 בהם ; וכאמור, כאשר מדובר בהתעשרות שמקורה בשוק החופשי – אין הכרח לחלוק אותה עם הציבור.

השופט א. שטיין מבהיר כי עליית השווי שצמחה בעקבות אישור תמ"א 38 אינה מקיימת קשר סיבתי ישיר, או קשר כלשהו, לתכנית האחרת אשר באה לעולם אחרי שצמחה ההשבחה מכוח התמ"א. מכאן מסיק כי גישת הנטרול חוטאת לעיקרון היסוד המחייב בגביית היטל השבחה ובגביית מיסים בכללותם.

בקשות לקיום דיון נוסף על פסק הדין נדחו בבית המשפט העליון ביום 5.7.2026 (דנ"מ 67731-10-25 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' לויתן ; דנ"מ 2781-11-25 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' קלמנוביץ(5.7.2026) ).

**לפיכך, ההלכה המחייבת היא כי אין לנטרל משווי המקרקעין במצב הקודם את הפוטנציאל הנובע מתחולתה של תמ"א 38, ויש להביא בחשבון את תרומתו לשווי, ככל שזו קיימת.**

אני מסכימה עם שמאי הצדדים כי, לנוכח קידומן הממושך של תכניות הרובע במקביל לתחולתה המתמשכת של תמ"א 38, קיים קושי ממשי לבודד, באמצעות עסקאות השוואה, את רכיב עליית השווי הנובע מתרומתה של תמ"א 38. לפיכך, יש לאמוד את תרומתה של התמ"א על בסיס ההסתברות לקבלת היתר בנייה מכוחה בנכס מושא השומה, בשים לב למדיניות הוועדה המקומית שחלה באזור במועד הקובע, תוך הבאה בחשבון של רכיב המושע, הסיכון והיקף הזכויות שהוועדה המקומית צפויה לאשר והעלויות העודפות הכרוכות במימושן, והכל תוך התחשבות במקדם הוודאות המתאים.

לעניין שיעור ההסתברות לקבלת היתר מכוח תמ"א 38, אציין כי תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית בעלת תכלית ציבורית ראשונה במעלה – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה והצלת חיי אדם. נוכח חשיבותה ותכליתה זו, הוארך תוקפה של התכנית פעם אחר פעם בהחלטות מוסדות התכנון.

במועד הקובע עמדה התמ"א בתוקפה, לאחר שתוקפה הוארך פעם אחר פעם לאורך השנים שקדמו למועד זה. רצף הארכות זה, בין השנים 2007–2016, שיקף, נכון למועד הקובע, מדיניות עקבית של המשך תחולתה של תמ"א 38, ולא הצביע על כוונה להביא לסיומה. רק בשנת 2019, לאחר המועד

הקובע, החליטה המועצה הארצית על סיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022 ; ואף מועד זה נדחה בהמשך, בחודש אפריל 2022, עד ליום 1.10.2023.

החלטת המועצה משנת 2015 להאריך את תוקפה של התמ"א ל-5 שנים נוספות, מחזקת את העובדה כי במועד הקובע, הרוכש הסביר היה מניח בסבירות גבוהה כי תוקפה של תמ"א 38 יוארך שוב, כפי שאכן אירע בפועל. עם זאת, לא ניתן היה להתעלם לחלוטין מסיכון תכנוני ומאפשרות לדחייה מסוימת בקבלת הזכויות.

השתלשלות החלטות המועצה משנת 2019 מעידה על שינוי מגמה והחלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38. אולם החלטות אלה שבאו לאחר המועד הקובע מהוות חוכמה בדיעבד ואינן מהוות חלק ממערך הנתונים והשיקולים שעמדו בפני הקונה הסביר במועד הקובע.

הלכה היא כי בחינת ההשבחה תיעשה בהתאם למועד הקובע, על יסוד הנתונים, הציפיות וההסתברויות שהיו ידועים או צפויים באותו מועד, ולא על יסוד התפתחויות מאוחרות לו.

לפיכך, את ההסתברות למימוש הזכויות מכוח התמ"א יש לבחון על יסוד המידע והמדיניות ששררו במועד הקובע.

על רקע קביעת בית המשפט המחוזי בעניין **לויתן**, שלפיה הערכת הסיכוי לקבלת היתר מכוח תמ"א 38 היא עניין שמאי, המחייב בחינה של מכלול הפרמטרים הרלוונטיים לנכס ולסביבתו – ובהם מאפייני הנכס, הכדאיות הכלכלית, מדיניות הוועדה המקומית ואופן התנהלותה בפועל בבקשות להיתרים מכוח התמ"א – לא מצאתי לקבל את טענת המשיבה שלפיה הצטברותם של מספר גורמי אי ודאות מובילה לכך שהסיכוי למימוש זכויות התמ"א שואף לאפס. אין מדובר בהסתברות סטטיסטית הנבחנת באופן בינארי, בהתאם להתממשותו או אי התממשותו של כל אחד מגורמי הסיכון, אלא בהערכה שמאית של הציפייה הסבירה למימוש הזכויות במועד הקובע, הנלמדת מניסיון העבר, מהמציאות התכנונית, מרמת הביקושים ומערכי השווי הגבוהים המאפיינים את תל אביב בכלל ותחום הרובע הנדון בפרט. לפיכך, את גורמי אי הוודאות יש לשקלל במסגרת הערכת הסיכוי למימוש הזכויות, ולא לראות בכל אחד מהם תרחיש המאפס את הפוטנציאל מכוח תמ"א 38.

לאור מדיניות הוועדה המקומית, תובא בחשבון תוספת קומה וקומה חלקית במקדם וודאות בשיעור של 0.87 המשקף דחיה למשך שנתיים בשיעור סיכון גבוה של 7% עד לקבלת היתר. עבור תוספת קומה נוספת אקבע מקדם וודאות בשיעור של 10% בשל סבירות נמוכה מאוד למימוש הזכויות. זאת, בשים לב לכך שמדיניות הוועדה המקומית לא עמדה במבחן לאורך זמן, ולא ניתן לשלול כי בחלוף השנים הייתה משתנה לנוכח התפתחויות תכנוניות ושינויים בהיקפי הביקוש.

שטח קומה טיפוסית יקבע בהתאם להוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.2 (א) לפיו הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן הכולל שטח מרפסות מקורות.

ביחס לטענת שמאי המבקש לעקרון השוויון בין נישומים, איני סבורה כי יש בקביעת מקדם ודאות של 1 בשומה המכרעת בחלקה הסמוכה כדי לחייב קביעה זהה בענייננו. בשונה מנתוני שווי, הניתנים לבחינה ולתיקוף על בסיס עסקאות ושומות מכריעות בסביבה, מקדם הוודאות הוא קביעה שמאית המבוססת על שיקול דעת מקצועי, ואינו כשלעצמו נתון אמפירי שניתן לבסס עליו את מקדם הוודאות בשומה אחרת.

לפיכך, אין בעקרון השוויון כדי לחייב הסתמכות על מקדם שנקבע בשומה מכרעת אחרת, שכן מקדם הוודאות נקבע בהתאם למכלול השיקולים השמאיים הרלוונטיים.

15.2. **<u>בחינת השימוש היעיל והטוב ותוספת הזכויות</u>**

שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הבניין הקיים כאשר תוספת הזכויות כוללת תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית.

<u>תוספת 2 קומות</u>

בהתאם לתשריט רשיון הבניה מספר 1303 עולה כי קונטור הגג הוא בהיקף של 154.5 מ״ר. בניכוי חדר מדרגות של 20 מ״ר, מתקבל כי שטח קומה לחיוב עומד על 134.5 מ״ר, ובסה״כ 269 מ״ר עבור 2 קומות.

<u>תוספת קומת גג חלקית – מצב קודם תמ״א 38</u>

שטח קומת הגג החלקית (50%) בניכוי חדר מדרגות בהיקף של 20 מ״ר מתקבל שטח לחיוב של 57.25 מ״ר. שטח מרפסת הגג 77.25 מ״ר.

מקדם שווי לקומת הגג יובא בחשבון בשיעור של 1.05 בהיעדר אפשרות הקמת בריכת שחיה בגג הבניין.

<u>תוספת קומת גג חלקית – מצב חדש תכנית תא/3616 א׳</u>

בהתאם לנסיגה של 3 מ׳ מחזית המבנה, מתקבל כי שטח קומת הגג, בניכוי חדר מדרגות, עומד על 112 מ״ר. שטח מרפסת הגג 22.5 מ״ר.

בקביעות קודמות שערכתי לתכנית זו קבעתי מקדם אקו׳ של 1.1 לשטח קומת הגג ומקדם אקו׳ של 0.3 לשטח מרפסת הגג, לרבות האפשרות לתוספת בריכת שחיה בגג ובהתחשב בעלויות הבניה הנוספות אל מול התמורה. לא מצאתי כי גובה קומת הגג מצדיק מקדם גבוה יותר, שכן בהתאם להוראות התכנית, גובהה ברוטו אינו חורג מגובהה של קומה טיפוסית. לפיכך, סבורני כי מקדמים אלה מתאימים גם במקרה זה.

15.3. **<u>דחיה ומושע</u>**

שמאי המבקש נוקט במקדם 0.31 המשקף דחיה למשך 20 שנה בעוד שמאית המשיבה נקטה במקדם דחיה בשיעור 0.67 המשקף דחיה למשך 7 שנים בשיעור הוון 6% לתכנית תא/3616 א' במצב החדש, ומקדם 0.59 המשקף דחיה למשך 9 שנים בשיעור הוון 6% לתמ"א 38 במצב הקודם, בשל הימשכות ההליכים של הוצאת היתר בניה מכוח תמ"א 38 שהינו ממושך בהרבה מקידום בקשה מכח תב"ע.

במסלולי תמ"א 38 ותכנון מכוח תב"ע, הן בתוספת בנייה והן בהריסה ובנייה מחדש, קיים מאפיין יסודי משותף של תלות בהתארגנות קניינית ובהשגת הסכמות בין בעלי הזכויות. שלב זה כרוך באי-ודאות ובריבוי אינטרסים, ואינו נובע מהמסלול התכנוני כשלעצמו. בנסיבות העניין מצאתי כי הוא מהווה גורם מרכזי במשך הזמן הנדרש לקידום הפרויקט, ומשכך לא מצאתי בסיס לקביעת תקופות דחייה שונות במצב הקודם ובמצב החדש.

אכן, מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כרוך בהליכים תכנוניים נוספים שאינם מתקיימים בהכרח במימוש זכויות מכוח תכנית קונקרטית, כדוגמת תכנית הרובעים, ובכללם פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אפשרות להגשת התנגדויות ועררים ואי-ודאות ביחס להיקף הזכויות שיאושרו בפועל . ואולם, רכיבים אלה אינם מצדיקים בעניינו הגדלה נוספת של תקופת הדחייה ,שכן הם מקבלים ביטוי נפרד במסגרת מקדמי הוודאות שנקבעו לזכויות מכוח התמ"א.

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לתוספת קומה וקומה חלקית נקבע מקדם וודאות של 0.87, המשקף דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 7% עד לקבלת היתר. לתוספת קומה נוספת נקבע מקדם וודאות של 10% בלבד, בשל הסבירות הנמוכה מאוד למימושה .במשוקלל, מתקבלת הפחתה של כ-56% משווי הזכויות מכוח התמ"א, המגלמת את הסיכון, אי-הוודאות והימשכות ההליכים הכרוכים בקבלת היתר מכוחה, מעבר להליך הנדרש למימוש זכויות מכוח תכנית קונקרטית.

לפיכך, קבלת עמדת שמאית המשיבה וקביעת תקופת דחייה ארוכה יותר במצב הקודם בשל אותם הליכים תכנוניים, לצד מקדמי הוודאות שנקבעו, תביא להתחשבות כפולה באותו רכיב סיכון. משכך, לא מצאתי מקום להבחין בין תקופות הדחייה במצב הקודם ובמצב החדש.

לאור האמור במקרה הנדון, בהתחשב כי המבנה הוקם בשנות ה-30' כך שגילו הפיזי של המבנה כ-84 שנים במועד הקובע, הכולל 12 יחידות רישום, חזית מסחרית, מעלית נוסעים וללא חניה, אני סבורה כי תקופת הדחיה הנדרשת עד למימוש זכויות הבניה בהתחשב במושע ובמורכבות הפרויקט הינה למשך 9 שנים בשיעור הוון של 6%, המהווה מקדם 0.59.

15.4. **<u>בינוי חדש על ישן, עלויות חיזוק וקרן חניה</u>**

בניגוד להחלטות קודמות שלי בתחום הרובע, ולאחר בחינה נוספת של אופן יישום העלויות בשני מצבי התכנון, מצאתי כי אין מקום לקזז בין המצבים את העלויות בגין בינוי חדש על גבי בנייה קיימת, חיזוק המבנה וקרן חניה. זאת, מאחר שבמצב הקודם, המבוסס על מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, עלויות אלה מובאות בחשבון בהתאם למקדם הוודאות שנקבע למימוש הזכויות, בעוד שבמצב החדש הן מיוחסות לזכויות מכוח תכנית תקפה וזמינה. לפיכך, אין מדובר בעלויות זהות המתקזזות במלואן בין שני המצבים, ויש להביאן בחשבון בכל אחד ממצבי התכנון בהתאם להיקף הזכויות ולמקדם הוודאות החל עליו.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר להפחתה בגין התאמה לבינוי חדש על ישן. שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בגין התאמה לבינוי חדש על ישן בסך 370 ₪ למ"ר על בסיס חו"ד מהנדס מטעם הועדה המקומית לאומדן עלויות התאמה לבניית חדש על ישן המיוחסת לטיפוסי בניינים שונים בתחום רובע 3, בעוד שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה לבינוי חדש על ישן בסך של 2,400 ₪ למ"ר ביחס לתוספת השטחים במצב החדש.

במסגרת הכרעות קודמות שלי לתכנית הרובעים, הועברו חו"ד הנדסיות מיום 26.04.2023 של המהנדס ישראל דוד, הנוגעת לעלויות בניית חדש על ישן ביחס לארבעה טיפוסי בניינים בתחום הרובע מהן עולה כי טווח עלויות ההתאמה (עלויות עודפות) נע בין 152 ₪ - 373 ₪ למ"ר [20]בניה חדשה.

לא מצאתי כי ניתן להסתמך על חוות הדעת האמורות ואסביר.

חוות הדעת נערכו לבניינים ספציפיים בעלי מאפיינים ייחודיים והיקפי בניה שונים ולא מיוחסים לבניין שבנדון הבנוי בקיר משותף. מחוות הדעת ניתן ללמוד, כי בחירת הפתרונות ההנדסיים מיוחסים לכל מבנה באופן ספציפי כאשר הפתרון יכול היה להיות שונה במבנה אחר. כך לדוגמא ברחוב ארבע ארצות 9 קבע מהנדס הבניין, כי לאור ממצאי המעבדה תוכנן שלא לבצע רצפה נוספת על הגג הקיים כפי שמומלץ במקרים כגון אלו ולכן "הוצאה עודפת אופיינית זאת ש"לפעמים קיימת" לא קיימת, ואילו ברחוב גוש חלב 10 קבע כי מפלס תקרת קומה 4 שהוא רצפת קומת הגג נוצק על שטח כל הקומה המוצעת, אולם לא חישב עלות עודפת זו על אף שלטענתו מדובר בעלות עודפת.

בנוסף, בחוות הדעת לא קיימת התייחסות לפרמטר של הזמן בעקבות מורכבות בניה חדשה על מבנה קיים ולעלויות הקיימות בעקבות בינוי חדש על מבנה מאוכלס, המתבטא בהעתקת מערכות, הגבלה בשעות העבודה, עלויות ביטוח, תיקונים ועוד וכפי שמפורט בהכרעתי לעניין זה בהמשך.

כמו כן, חוות הדעת נערכה על בסיס מסמכים במסגרת בקשה להיתר בניה, כגון חישובים סטטיים ודוח קרקע שאינם ידועים במסגרת מימוש במכר. קונה סביר המצטייד בחו"ד הנדסית אינו יכול להגיע למסקנות מדויקות בדבר עלויות הבניה העודפות מלבד היכולת לשער אומדן על בסיס מחירונים ידועים בשוק, וכפי שנקטה המשיבה עד לקבלת חוות דעת אלו.

[20] ברחוב ארבע ארצות 9 – 339 ₪ / מ"ר. ברחוב דיזינגוף 228 – 152 ₪ / מ"ר. ברחוב גוש חלב 10 – 373 ₪ / מ"ר. ברחוב סוקולוב 97 – 289 ₪ / מ"ר.

ביחס לעלויות ההתאמה, נקבע בהחלטת ועדת הערר לויתן, כי עלויות אלו, שחלקן הגדול צפויות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל, ראוי לבסס באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו. עוד נקבע בנספח א' להחלטה, כדלקמן:

> "קביעת היטל השבחה במכר בתחום התכנית ראוי לה שתיערך באמות מידה זהירות, ובשים לב לכך כי מטרת התחשיבים והנוסחאות הינה לבטא תגובת השוק והתנהגותו".

לאור האמור, איני מוצאת מקום לשנות את החלטתי כפי שניתנה בהכרעות קודמות שערכתי לתכנית זו כדלקמן:

בהתאם להכרעות קודמות שערכתי, אני סבורה, כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע"ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר ולא משווי אקו' של שטחים שעלות הקמתם דומה. התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, העתקת מערכות בגג הקיים לגג החדש, מגבלת נגישות, הגבלה בשעות עבודה, דרישות בטיחות וניקיון מיוחדות בשל נוכחות דיירים באתר העבודה, מגבלות לשטחי התארגנות ומיקום אמצעי הרמה, התאמת תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים בבניין הקיים. בהתחשב במיקום המבנה על ציר תחבורה ראשי ובינוי של חלק מהמבנה בקיר משותף, התייקרות עלות הבניה מוערכת על-ידי בשיעור של כ- 35% מעלות בניה מלאה בסך של כ- 6,000 ₪[21] ולפיכך מתקבל כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת 2,100 ₪ לכל מ"ר בניה של תוספת זכויות בניה.

<u>עלות חיזוק</u>

לאור העובדה שהבניין נבנה בשנות ה-30', בטרם הפך ת"י 413 (לחיזוק בפני רעידות אדמה) לתקן מחייב לראשונה בשנת 1980, סביר להניח כי תוספת הבניה המסיבית תדרוש חיזוק הבניין והתאמתו לת"י 413 על שינויו, לרבות הקשחת קירות הבטון הקיימים באמצעות קירות גזירה היקפיים מבטון שיעבירו דרכם את עומסי רעידת האדמה מהמבנה הקיים ותוספות הבניה, אל הקרקע, והן את תוספת העומסים האנכית.

בהנחת עבודה כללית, במקרה של מבנה בעל צורה רגולרית וגובה קומה ממוצע של כ- 3 מ', היחס בין שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה, הינו כ- 50% בממוצע. עלות ישירה להקמת קירות חיזוק היקפיים מוערכת בסך של כ- 900 ₪ למ"ר[22]. בהעמסת עלויות "עקיפות" בגין תכנון, ניהול, בדיקות, חיבורים למבנה קיים, עמודים, הקשחת חדר מדרגות, העתקת תשתיות והסדרי עבודה, בשיעור של כ- 35%, מתקבלת עלות של כ- 1,200 ₪ למ"ר.

יחס שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה המוערך הינו 50% ולפיכך סביר כי יש להביא בחשבון עלות עודפת לחיזוק המבנה הקיים בסך של כ- 600 ₪ לכל מ"ר בנוי קיים.

[21] בהתאם ל"מחירון דקל" יולי 2018
[22] מהווה מחיר משוקלל של עלות הקמת קירות גזירה היקפיים בעובי של 20 ס"מ ביציקת בטון בתבנית אחת כנגד קירות המבנה המקורי, כולל זיוון, ביסוס, איטום ובידוד, ומחצית מעלות חיפוי אבן למ"ר.

אציין כי עלות זו משקפת את העלות המינימלית של נשיאת המשקל על המבנה הקיים ולא עלות מלאה של חיזוק המבנה.

<u>קרן חניה</u>

אני מסכימה עם הצדדים כי לא ניתן יהיה להכשיר חניה בתחום החלקה ויהיה צורך בהפחתת כופר חניה צפוי. השווי שנקבע בנכס משקף שווי קרקע ליח"ד ללא חניה. עם זאת, בעת מימוש זכויות הבניה, קונה סביר היה מביא בחשבון במחיר המוצע על ידו את חיובי כופר החניה הצפויים. בהתאם לפסיקה[23] הבאתי בחשבון הפחתת תשלום קרן חניה, בעבור תוספת מספר מקומות החניה בשקלול מקדם הודאות לכל קומה, ולפי סך של 48,316 ₪ למקום חניה, עפ"י תעריף כופר חניה של עיריית תל אביב למועד הקובע.

15.5. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה בסך 23,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר של דירות חדשות והחלטות שמאים מכריעים, בעוד שלעמדת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה הינו 22,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

בחנתי את החלטות השמאים המכריעים בסביבה הקרובה של הנכס, כדלהלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| גיל הרצברג | 6960/62 | בן יהודה 196 | 22,000 ₪ |
| דוד טיגרמן | 6960/64 | בן יהודה 198 | 22,000 ₪ |
| שלומי יפה | 6960/65 | בן יהודה 198א | 22,000 ₪ |
| גיל הרצברג | 6960/56 | בן יהודה 181 | 22,000 ₪ |
| עומר סרחאן | 6960/68 | בן יהודה 202 פינת יפה נוף | 23,000 ₪ |

לאור האמור, ובהתאם להכרעתי בגו"ח 6962/37, רחוב בן יהודה 256, אקבע שווי מ"ר מבונה בסך 22,000 ₪, בדומה לקביעת המבקש.

[23] עמ"נ 2152-06-16 בנק דיסקונט, עמ"נ 5853-05-16 אורלי בורנשטיין, עמ"נ 40035-10-16 הלפרן וחו"ד היועמ"ש שניתנה במסגרת בר"ם 7255/17 מיום 23.8.2020.

### 15.6. <u>תחשיב ההכרעה</u>

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 (לפי סע' 11.1.2 וסע' 14.א.(א)) | | | | 154.50 |
| שטח חדר מדרגות | | | | 20.00 |
| שטח קומה טיפוסית תמ"א 38 לשיווק | | | | 134.50 |
| **מצב קודם זכויות תמ"א 38** | | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | **מקדם ודאות** | **מ"ר אקו'** |
| שטח סחיר קומה ה' | 134.50 | 1 | 87% | 117.478 |
| שטח סחיר קומה ו' | 134.50 | 1 | 10% | 13.450 |
| שטח סחיר קומת גג - 50% (בניכוי ח"מ) | 57.25 | 1.05 | 87% | 52.505 |
| מרפסת גג | 77.25 | 0.3 | 87% | 20.242 |
| סה"כ שטח אקו' מצב קודם | | | | 203.67 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 22,000 |
| שווי הזכויות ברוטו | | | | ₪ 4,480,829 |
| בינוי חדש על ישן | | ₪ 2,100 | 217.87 מ"ר | ₪ 457,526 |
| חיזוק | | ₪ 600 | 675 מ"ר | ₪ 404,839 |
| קרן חניה | | ₪ 48,316 | 2.82 | ₪ 136,266 |
| שווי מצב קודם | | | | ₪ 3,482,198 |
| **מצב חדש זכויות תא/3616/א** | | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | **מקדם ודאות** | **מ"ר אקו'** |
| תוספת 2 קומות | 269.00 | 1 | 100% | 269.0 |
| תוספת קומה חלקית | 112.00 | 1.1 | 100% | 123.2 |
| מרפסת גג | 22.50 | 0.3 | 100% | 6.8 |
| סה"כ שטח אקו' מצב חדש | | | | 399.0 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 22,000 |
| שווי הזכויות ברוטו | | | | ₪ 8,776,900 |
| בינוי חדש על ישן | | ₪ 2,100 | 286.50 מ"ר | ₪ 601,650 |
| חיזוק | | ₪ 600 | 773 מ"ר | ₪ 463,500 |
| קרן חניה | | ₪ 48,316 | 5.00 | ₪ 241,580 |
| שווי הזכויות בניכוי הפחתות | | | | ₪ 7,470,170 |
| **השבחה לפני דחיה** | | | | ₪ **3,987,972** |
| דחיה ומושע | | 9 | 6% | 0.59 |
| השבחה מלאה | | | | ₪ 2,360,475 |
| חלק יחסי | | | | 10.79% |
| **השבחה** | | | | ₪ **254,727** |
| **היטל השבחה** | | | | ₪ **127,364** |

16. **<u>השומה</u>**

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

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תא/3616 א | 24.01.2018 | ₪ 254,727 | ₪ 127,364 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

**ולראיה באתי על החתום,**

**רמה מאור, שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב**

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841