תאריך: 28/04/2026
מספר מינוי: 618-2025
מספרנו: 263-618-2025

לכבוד

המבקשים[1]	:	**יונה מרדכי ואח'**	המשיבה	: **הועדה המקומית לתו"ב רמת גן**
באמצעות	:	ישראל נחמני, שמאי מקרקעין	באמצעות	: יונתן לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל	:	nahmani40@gmail.com	בדוא"ל	: yonatan.levi30@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 6141 חלקה: 97 תת חלקה: 3
רח' מתניה 10, רמת-גן

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 רג/1788א' (506-0795039).

1.2. **גורם המימוש:** מימוש בדרך של מכר מיום 15/12/2024.

1.3. **הצדדים למחלוקת:**
שומה מטעם הועדה המקומית לתו"ב ר"ג (להלן: "**המשיבה**") נושאת תאריך 26/2/2025 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יונתן לוי ומר שי בן עמי וכן הוגשה תגובה לשומת המבקשים ביום 2/4/2025.
שומה מטעם יורשי יונה עזרא ומרסל ז"ל (להלן: "**המבקשים**"), נושאת תאריך 9/3/2025 נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ישראל נחמני.

1.4. **דיון:** ביום 12/6/2025 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 2/6/2025.

[1] לפי הבעלות הרשומה על תת חלקה 3 ובהתאם לדרישת התשלום.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6141.
חלקה	:	97.
תת חלקה	:	3.
שטח רשום של החלקה	:	457 מ"ר.
שטח רשום של תת חלקה 3	:	46 מ"ר.
מהות הנכס	:	דירת מגורים עליונה בבניין ותיק בן 2 קומות ובו 4 יח"ד.
הזכויות	:	בעלות.
מיקום	:	רח' מתניה 10, שכ' רמת שקמה, רמת גן.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה.

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.

המחלוקת שבפניי עוסקת רק בהשבחה מתכנית רג/1788 ג', לגבי יתר התכניות נטען כי קיים תצהיר כי בעלי הדירה גרו בנכס במהלך השנים ולכן קיימת להם זכאות לפטור עד 140 מ"ר ולפיכך לא במחלוקת.

התכנית	י.פ.	תאריך פרסום לתוקף	המועד הקובע
רג/1788 א' 506-0795039	12691	29/8/2024	20/9/2024[2]

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 ברחוב מתניה 10 בשכונת רמת שקמה בחלק המזרחי של העיר רמת גן בסמוך לפארק הלאומי והספארי.
- ✓ הסביבה מאופיינת בבינוי של בתי מגורים ותיקים לצד חדישים בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה.
- ✓ רחוב מתניה הוא רח' פנימי המקביל (מדרום) לרח' אחד העם ובן חלקו הצפוני של הרחוב לחלקו הדרומי מפריד מבנה ציבור (חלקה 48) הסמוך למושא המחלוקת.
- ✓ מושא המחלוקת מהווה חלק מחלקה 97 בגוש 6141 ששטחה הרשום 457 מ"ר ועליה בנוי מבנה ותיק דו קומתי ובו 4 יח"ד והוא בנוי בקיר משותף עם המבנה המערבי (חלקה 99).
- ✓ הדירה מושא המחלוקת מהווה את תת חלקה 3 והיא ממוקמת בקומה העליונה במבנה, ושטחה הרשום 46 מ"ר.

[2] בהתאם למפורט באתר מינהל התכנון פרסום אחרון בעתונות ביום 5/9/2024.

✓ להלן תצ"א עם סימון חלקה 97 מתוך GIS של הועדה:



✓ להלן תצלום חזית המבנה מיום הביקור:



5. <u>הזכויות בנכס:</u>

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. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני (ע"י המבקשים) העתק נסח רישום מס' 398094 מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו ושהופק באמצעות האינטרנט[3] ביום 9/12/2024, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	6141.
חלקה	:	97.
שטח החלקה	:	457 מ"ר.
תת חלקה	:	3.
שטח תת חלקה	:	46 מ"ר (דירה בקומה שניה).
החלק ברכוש המשותף	:	1/4 (תקנון מצוי).
בעלויות	:	ביום 9/12/2024 נרשמה הבעלות בתת חלקה 3 ע"ש סלקמן אילנה (1/3), טליאס אורלי (1/3) ויונה מרדכי (1/3).
הערות	:	ביום 9/12/2024 נרשמה הערה בדבר הערה לזרים לפי ס' 4יט לחוק

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

רמ"י.

ביום 16/02/2023 נרשמה הערה לפי ס' 123 לחוק התו"ב על הפקדת תכנית מפורטת 506-0795039 מיום 21/12/2021 לטובת הועדה המחוזית לתו"ב ת"א.

הוצג ע"י המבקשים צו הבית המשותף מיום 13/12/1983 ממנו עולה כי על החלקה בנוי בית בן 2 קומות ובכל קומה 2 דירות ובסה"כ 4 דירות. כל דירה בשטח ריצפה 46 מ"ר והחלק ברכוש המשותף 1/4 ואין הצמדות מיוחדות. הרכוש המשותף קיבל מספר משנה 97/5. הבעלות על הדירות תירשם בשם קרן קיימת לישראל בשלמות.

5.2. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפניי העתק הסכם מכר מיום 15/12/2024 לפיו המבקשים מכרו את מלוא זכויותיהם בדירת המגורים המהווה את תת חלקה 3 (שהתקבלה בירושה מהורים) לרבות התחייבות לחתום על הסכם פינוי בינוי עם היזם גבאי מניבים בע"מ, תמורת סך 2,420,000 ₪.

5.3. <u>הסכם פינוי בינוי:</u>

הוצג בפניי העתק הסכם לפינוי ובינוי (ללא תאריך) שנחתם בין חב' מגדל- חברה להתחדשות ובניה עירונית בע"מ (היזם) לבין 59 בעלי זכויות חכירה המחזיקים בדירות מגורים (הבעלים), לשיתוף פעולה לצורך ייזום, תכנון והקמת פרויקט בניה בגוש 6141 חלקה 105-96 ברח' מתניה 10-1, לפיו הבעלים זכאים לקבל דירה חדשה שתירשם על שמם.

- ✓ דירת התמורה תהייה בקומות 10-1, בגודל 60 מ"ר משטח הדירה הנוכחית או בהתאם לתמורות המפורטות בנספח התמורות (לא צורף), עם 2 כיווני אוויר לפחות ועם מרפסת הפונה לפארק. כל דירה תכלול מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר, מחסן בשטח 5/6 מ"ר (באישור הועדה) וחנייה אחת מקורה.
- ✓ בנוסף לתמורה, ישלם היזם לבעלים דמי"ש לדירה חלופית בדומה לדמי"ש בדירה הנוכחית ולא פחות מ 4,000 ₪ /לחודש, וכן ישלם עלויות אריזה והובלה.
- ✓ כל יתר הדירות שייבנו, לרבות זכויות הבנייה שיוותרו במקרקעין לאחר הקמת הפרויקט ושמועד היווצרותן הינו עד לקבלת טופס 4 שיינתן לבניין שיבנה, יהיו שייכות לקבלן והבעלים מסכים לפנות את הדירה הנוכחית ולאפשר את הקמת הפרויקט.
- ✓ היזם יפעל לצורך הכרזה על המתחם כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי, והבעלים יהיה זכאי לעשות שימוש בפטור הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין, ובמידה ומסיבה כלשהי לא יהיה הבעלים זכאי לפטור מהיטל ההשבחה החל על הפרויקט, ישא היזם בתשלום היטל השבחה אשר יחול על פי דין על הבעלים. למרות האמור בסעיף זה לעיל, במידה והיזם יידרש לשלם היטל השבחה בגין הפרויקט **תעמוד לו האפשרות להודיע לדיירים כי אינו מעוניין לקיים את ההסכם**. בנוסף, לפני תשלום היטל ההשבחה על ידי היזם, תעמוד ליזם תקופה של 12 חודשים לנסות לבטל או להקטין את החבות בהיטל השבחה החלה על הפרוייקט, ותקופה זו תתווסף לכל תקופה אחרת העומדת לרשות היזם.
- ✓ מע"מ על תשומות הבנייה אשר חל על פי דין על הבעלים ישולם באופן בלעדי על ידי היזם במועדים הקבועים בחוק.

6. מצב תכנוני[4] וירישוי:

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי המצב התכנוני והתכניות החלות על הנכס, להלן התכניות העיקריות הרלוונטיות לנכס ולהשבחה שבמחלוקת כפי שנמסר ע"י הצדדים למחלוקת.

6.1. תכנית רג/ל':

[פורסמה למתן תוקף ביום 28/12/1967 בי.פ. 1422]

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור מגורים ב'2 (מגרש 22-24), לגביו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מינ' של מגרש	רוחב מינ' של מגרש	אחוזי בניה לקומה	מס' קומות	מס' דירות למגרש מינ'	בנייני עזר	קו בניין קדמי	קו בניין צידי	קו בניין אחורי
470 מ"ר	20 מ'	25%	2	4-8	5%	כמסומן בתשריט	3מ'	5מ'

6.2. תכנית רג/340- תכנית המתאר לרמת גן 1966:

[התכנית אושרה בשנת 1972 ופורסמה לתוקף ביום 27/12/1979 בי.פ. 2591]

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד **אזור מגורים ב'2**.

שטח מינ' של מגרש	רוחב מינ' של מגרש	אחוזי בניה לקומה	מרפסות לקומה	מס' קומות	מס' דירות למגרש מינ'	קו בניין צידי	קו בניין אחורי
500 מ"ר	18 מ'	25%	8%	2	4	3מ'	5מ'

6.3. תכנית רג/340/ג':

[פורסמה למתן תוקף ביום 14/08/1980 בי.פ. 2651]

תכנית תקנונית החלה על כל שטח העיר ובין מטרותיה:

- קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות.
- סגירת מרפסות.
- קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה.
- קביעת יציאות על גגות בתים.
- קביעת מרתפים ושימושם.
- הצמדת מקומות חניה באזורים השונים.
- שינוי שימושים באזורי מגורים שהוגדרו ברג/340.
- קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בניין בן 2 קומות על מגרש שיעודו אזור מגורים ב' ו-ג'.
- השלמת בניה לבניינים קיימים.
- הבלטת בניין מעל קומת הכניסב מעבר לקו הבניין.

תכנית זו קובעת כי שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין. אם לא ניתן לנצל את אחוזי הבנייה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' וזאת מעל קומת

[4] 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.

הכניסה. הקומה המפולשת והעמודים יבנו בתחום קוי הבניין.

הזכויות בייעוד "מגורים ב'-2" הם כדלקמן:

שטח מינ' של מגרש	רוחב מינ' של מגרש	אחוזי בניה קומה א'	אחוזי בניה קומה נוספת עליונה	מס' קומות	מס' דירות למגרש מינ'	קו בניין צידי	קו בניין אחורי
500	18 מ'	35%	35%	2	4	3מ'	5מ'

<u>לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון בין השאר שטחים של:</u>

א. עליות וחדרי יציאה לגג.

ב. אותו שטח חדר של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.

ג. שטחי שירות (כמפורט בתכנית) וחנייה בקומת עמודים מפולשת או בקומת מרתף.

ד. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

ה. מרתפים שאושרו לפי תכנית זו.

<u>סגירת מרפסות:</u>

הועדה רשאית לאשר סגירת מרפסות בבניני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו. סגירת המרפסות תותר ע"י חלונות הזזה או תריסים מתקפלים או נפתחים וכיו"ב.

סגירת מרפסת מחומרים עמידים בפני חלודה כמו זכוכית משורינת, פלסטיק, מתכת בלתי חלידה וכד'.

<u>מרפסת שירות:</u>

"מרפסת שרות" הינה מרפסת צמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת כלי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, לתליית כביסה וכד'. מרפסת זו אינה נכללת ב % הבניה.

הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כלהלן:

א. ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.

ב. ביח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

בגג שטוח של הבית, יהא זו מסמכותה של מליאת הועדה המקומית באשור מיוחד לאשר את העליה לגג ושימוש בו בתנאים הבאים:

1. תוכן תכנית פיתוח אחידה של הגג.
2. השטח המכסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25%.
3. העליה לגג תהייה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
4. יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות.
5. השטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

<u>קביעת אחוזי בנייה בבניינים קיימים בני שתי קומות באזור מגורים ב' ו-ג':</u>

בבנינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב'-וג' תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים **לשטח רצפות כולל עד 40%** בתנאי של הגשת תכנית בינוי אחידה להרחבת כל הבניין והבנייה לא תחרוג מקווי הבניין.

6.4. **<u>תכנית רג/753:</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 6/4/1981 בי.פ. 2704]

תכנית מתאר חלקית לרמת שקמה, החלה על שטח כ-450 דונם ומסווגת את הנכס בייעוד " אזור מגורים".

התכנית מאפשרת שיפוץ והרחבת יח"ד קיימות **עד 100 מ"ר ליח"ד כולל מרפסות**.

6.5. **<u>תרש"צ 3/37/9:</u>**

[אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 21/01/1982]

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מהווה חלק מחלקה 6141/90 ומסומן כמגרש 90/2 כ"אזור מגורים 2 קומות".

6.6. **<u>תכנית רג/340/ג/1 :</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 29/3/1985 בי.פ. 3181]

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים.

- שטח חדרי היציאה לגג יוסף לזכויות הבנייה הכוללות.
- ניתן לבנות חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל מדרגות פנימיות עד 4 מ"ר.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף על הגג לא יפחת מ- 25% משטח הגג כולו, כולל גגות חדרי היציאה לגג.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ.'
- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה הדירה בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו.
- על קומה חלקית שהיא פחות מ75% מקומה טיפוסית - לא תותר יציאה לגג.

6.7. **<u>תכנית רג/340/ג/3</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 8/10/1992 בי.פ. 4047]

נקבעו הוראות ותנאים **לבניית מרתפים** כשטחי שירות. באזור מגורים שלא בצפיפות נמוכה ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד'. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

הועדה המקומית רשאית לאשר הגדלת המרתף עד גבולות המגרש לצרכי חניה וגישה לחניה.

6.8. **<u>תכנית רג/מק/ 340/ג/21</u>**

[פורסמה למתן תוקף ביום 12/01/2006 בי.פ. 5480]

נקבעו הוראות לבניית **חדרי יציאה לגג** ו/או הרחבתם ומצללות על הגג.

השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה **לא יעלה על 40 מ"ר** או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה), לפי הקטן.

למרות האמור לעיל, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

מצללות - תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג כפוף לסעיף 11.1.2. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'. חומרי הבניה של המצללה יהיו קלים (עץ, מתכת, אלומיניום וכו'). לא יותר כיסוי כלשהוא על גבי המצללה או מילוי בין קורותיה.

6.9. **תכנית רג/340/ג/15**

[פורסמה למתן תוקף ביום 16/02/2006 בי.פ. 5495]

נקבעו הוראות לבניית **מחסנים דירתיים**. להלן עיקרי סעיפי התכנית:

בכל אזורי המגורים (למעט באזורי מגורים א, א-1, למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) ניתן יהיה לבנות מחסנים ע"פ חלופות כדלקמן:

1. ניתן יהיה לבנות **מחסן בשטח מירבי 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד**, בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ומס' קומות.
2. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ-10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בניין ומס' קומות.
3. לחילופין, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המרבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרת בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.
4. בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

6.10. **תכנית ר"ג/1788/א (506-0795039) התחדשות עירונית מתניה 1-10 :**

[פורסמה למתן תוקף ביום 29/08/2024 בי.פ. 12691]

תכנית להתחדשות עירונית ברח' מתניה 1-10 שהוגשה ביוזמת "מגדל טופ נדל"ן בע"מ" והיא מציעה הריסת 8 מבנים קיימים בהם 40 יח"ד והקמת שני מבני מגורים בני 20 קומות (כולל קומת קרקע וגג חלקית) בהם 144 יח"ד. בנוסף הקצאת מגרש למבנים ושטח ציבורי פתוח ומוסדות ציבור והרחבת רחוב אחד העם ב-2 מ'.

שימושים מותרים ב"**אזור מגורים ד'**":

1. בקומת מרתף:
   חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, מחסנים, שטחי שירות נלווים, חדרי טרנספורמציה.
2. בקומת הקרקע:
   א. לובי כניסה, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, מסחר, שטחי שירות נלווים וכיו"ב.
   ב. שימושים מסחריים כגון: שטחים לשימוש מסחרי ומשרדים למקצועות חופשיים.
3. בקומות המגורים:
   מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים משותפים וכיו"ב.

הוראות בינוי ב"**אזור מגורים ד'**":

1. בשטח התוכנית יבנו סה"כ שני מבני מגורים בני 19 קומות כ"א (כולל קומת קרקע) ובנוסף קומת גג חלקית. בכל תא שטח מבנה מגורים אחד.

2. סך כל יחידות הדיור כמפורט בטבלה 5.
3. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.
4. גודל יח"ד ממוצע יהיה 83 מ"ר עיקרי.
5. מתוך סה"כ יח"ד 20% יהיו בשטח מקסימלי של עד 63 מ"ר (שטחים עיקרים).
6. שטח מינימלי ליח"ד לא יפחת מ - 50 מ"ר (עיקרי + שירות).
7. תותר הגבהת גובה מעקה הגג לצורך הסתרת המתקנים הטכניים שעל הגג.
8. גובה המבנה לא יעלה על 70 מ' מעל מפלס הכניסה בקומת הקרקע.
9. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו (רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו (רצפה-רצפה).
10. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ממפלס הרחוב (אחד העם).
11. יוקצה שטח עיקרי עבור מועדון דיירים ו/או חדר כושר לשימוש הדיירים בקומת הקרקע, בסך 50 מ"ר לכל אחד מהבניינים. שטח זה יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הזכויות בבניין.
12. יותר דירוג של הקומות העליונות לטובת מרפסות גג.
13. לא תותר סגירת המרפסות וצירופם אל שטח הדירות.
14. קומת הקרקע יתאפשר שימוש לשטחי מסחר ומשרדים למקצועות חופשיים. ככל ולא ינוצלו זכויות הבניה לשימוש המסחר לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לטובת שימושים אחרים.
15. מיקום החזיתות המסחריות בכל מבנה יהיו לכיוון הפארק ובין הבניינים.
16. מחסנים יותרו בתת הקרקע בלבד.

להלן עיקרי הזכויות והוראות הבניה:

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שימוש	מעל הכניסה הקובעת		שרות מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	מס' יח"ד	גובה המבנה	מס' קומות	
				עיקרי	שרות						מעל הכניסה	מתחת לכניסה
מבנים ומוסדות ציבור	401	1089		2460	820	3097	6377				6	4
מגורים ד'	101	1463	מגורים	6026	2712	6565	15303	1008	72	70	20	5
			מסחר	200	50		250					
	102	1470	מגורים	6026	2712	6565	15303	1008	72	70	20	5
			מסחר	200	50		250					

ייעוד	תא שטח	קווי בניין			
		צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	401	0	5	0	5
מגורים ד'	101	5	5	4	5
	102	5	8	4	5

הוראות לטבלה:

א. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כוללות קומת קרקע וקומת גג חלקית.

ב. לשטחים העיקריים למגורים יתווספו 2016 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות. סה"כ 14 מ"ר בממוצע לדירה.

ג. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך החדרת מי נגר ונטיעות בשטח כולל שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.

ד. לא תתאפשר תוספת זכויות מתכנית רג/340 על תיקוניה.

ה. 50 מ"ר מסך השטחים העיקריים מיועדים למועדון דיירים בקומת הקרקע ולשימוש זה בלבד. שטחים אלה לא יוצמדו לדירה ספציפית ויירשמו ע"ש בעלי הדירות כחלק מהרכוש המשותף.

ו. ככל שלא ינוצלו זכויות הבנייה לשימוש המסחר, לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלו לטובת שימושים אחרים.

ז. זכויות בניה שלא ניתן לנצלן בגין מגבלות הבניה בתכנית זו מבוטלות.

<u>מימוש התכנית / התכללות:</u>

תוקף התכנית יהיה לחמש שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך תקופה זו, התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו.

6.11. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין הסרוק לא אותר היתר הבנייה המקורי להקמת המבנה וכן לא אותר היתר מאוחר להרחבת הדירה הנדונה. להלן היתרים שאותרו בחלקה 97:

מס' היתר	תאריך ההיתר	המבקש	מהות ההיתר
5919	05/12/1985	ארביב אורנה ומנשה	להוסיף לדירה קיימת בקומה א' 3.5 חדרים ולהגדיל מטבח ושירותים בשטח כולל 44.11 מ"ר ושינויים פנימיים (לפי התשריט התוספת היא 41.41 מ"ר וסה"כ כולל התוספת 88.08 מ"ר)
6034	31/03/1986	גרינבוים יעקב	להוסיף לדירה קיימת בקומת הקרקע 2 חדרים ולהגדיל חדר בשטח כולל 37.05 מ"ר ושינויים פנימיים. (לפי התשריט סה"כ 78.98 מ"ר)
10566	24/11/1996	גרינבוים יעקב	להגדיל חדרים בשטח כולל של 9.10 מ"ר בדירה קיימת בקומת הקרקע, לסגור דלת כניסה מחדר המדרגות לדירה ולפתוח דלת כניסה לדירה מהחצר, מרפסת כניסה בשטח 1.44 מ"ר ושינויים פנימיים.(לפי התשריט שטח כולל 84.1 מ"ר)

אציין כי בתיק הבניין של חלקה 98 אותר היתר משנת 1957 שהוגש ע"י "שיכון עובדים" להקמת המבנים בשכונת סלמה ג' על קרקע של קק"ל.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:

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

תכנית	מועד קובע	שומת הועדה	שומת המבקשים
רג/1788/א	13/09/2024	₪ 404,767	אין השבחה

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

לטענת שמאי המבקשים הוצג בפניו תצהיר לפיו בעלי הדירה גרו בנכס במהלך השנים וכי קיימת להם זכאות לפטור עד ל- 140 מ"ר ולפיכך לא נבחנה בשומתו ההשבחה שנוצרה במהלך השנים עד לתוכנית ר"ג/1788/א', ולפיכך המחלוקת היא רק לעניין ההשבחה מתכנית זו.

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. תמצית טיעוני שמאי הועדה:

7.1.1. התכנית מהווה תכנית להתחדשות עירונית אשר קובעת הריסת מבני מגורים קיימים (בינהם הנכס הנדון), והקמת 2 מגדלי מגורים חדשים.

7.1.2. "מצב הקודם": מדובר על חלקה הרשומה כבית משותף המונה 4 יח"ד. מצבו הפיזי של הבניין רעוע, וכן גם מצבה הפיזי של הדירה. בנסיבות אלו, השימוש המיטבי הוא הקרקע בתוספת ז"ב הניתנות למימוש בשווי הכולל מע"מ - שוק של פרטיים.

7.1.3. "מצב חדש": השווי החדש הינו חלקו היחסי של הנישום במגרשי התמורה בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק ממסמכי התכנית.

7.1.4. במצב החדש ניתן לבנות 144 יח"ד בשני תאי שטח יחדיו, בתוספת שטחי מסחר לכל תא שטח. בהתאם לפס"ד אשדר הובא בחשבון שווי בהתאם לגישת ההשוואה וכן שווי בהתאם למתחם בשלמותו.
את אומדן שוויו של הנכס הנישום במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהם התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה". למעשה, את אומדן היטל ההשבחה ניתן לבצע באחת מ-3 גישות שונות, כאשר לכל אחת מהן יתרונות וחסרונות, אך כולן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות.

א. גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר), ואולם תוקפה של גישה זו נחלש לאחר מתן פסה"ד בעניין אשדר.

ב. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם בהתאם לפס"ד המנחה בעניין אשדר.

ג. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחים. גישה זו נפסלה לאחרונה בפס"ד המחוזי בעניין אשדר, ולא הובאה בחוות דעת זו.

7.1.5. **ערכי שווי:** נבחנו ערכי השווי בנספח לטבלת ההקצאה ונמצא כי הם בתחום הסביר, ולפיכך אומצו ערכים אלו (למגורים 14,000 ₪ ללא מע"מ ומסחר 10,000 ₪ /למ"ר).

7.1.6. <u>תחשיב ההשבחה בשומת הועדה:</u>

זכויות מצב קודם			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו' לשימוש מיטבי בבינוי הנ"ל**	**סה"כ שטח אקוו'**
שטח אפשרי לפי רג 753	100.00	100%	100.00
שטח אקוו' לחדר גג בהתאם לתכנית רג/340/21ג	55.00	85%	46.75
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			146.75
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ - שוק פרטיים			**12,500** ₪
שווי קודם			**1,834,375** ₪
זכויות מצב חדש			
תאור	**תא שטח**	**תא שטח**	
מספר מגרש	101	102	
ייעוד	מגורים ד	מגורים ד	
מס' יח"ד	72	72	
שטח עיקרי	5,976	5,976	
תוספת ממ"דים	864	864	
סה"כ שטח פלדלת	6,840	6,840	
שווי מ"ר מבונה פלדלת מגלם מרפסות	14,000 ₪	14,000 ₪	
שווי המגרש ללא מע"מ	95,760,000 ₪	95,760,000 ₪	
שווי המגרשים למגורים	**191,520,000** ₪		
תוספת שטחי מסחר לשיווק	250	250	
שווי מ"ר מבונה למסחר	10,000 ₪	10,000 ₪	
שווי שטחי המסחר ללא מע"מ	2,500,000 ₪	2,500,000 ₪	
שווי המסחר	**5,000,000** ₪		
סה"כ שווי חדש			**196,520,000** ₪
חלק יחסי של תת חלקה 3 שבנדון במתחם המתוכנן בהתאם לטבלאות			1.289%
שווי חדש בהתאם לחלק היחסי בנספח טבלת ההקצאה			2,533,143 ₪
דחייה למימוש (3 שנים, 6%)			84%
שימוש ביניים (3,500 ₪, 3 שנים)			112,267 ₪
סה"כ שווי חדש דחוי ובתוספת שימוש ביניים			**2,239,142** ₪
סיכום ההשבחה			
שווי קודם			1,834,375 ₪
שווי חדש			2,239,142 ₪
סה"כ השבחה			**404,767** ₪
היטל השבחה (50%)			**202,384** ₪

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

7.2.1. לעניין ערכי השווי, אין מחלוקת לעניין השווי לחישוב המצב החדש לפי 10,000 ₪/למ"ר מבונה מסחר ו- 14,000 ₪ /למ"ר מבונה מגורים. יחד עם זאת, יש לקבוע גם את שווי "המצב הקודם" למגורים לפי 14,000 ₪ /למ"ר מבונה.

7.2.2. נטען כי אין להוסיף למצב החדש את שכר הדירה וההוצאות הנלוות בתקופת הפינוי.

7.2.3. נטען כי יש להביא בחשבון דחייה למימוש התכנית לתקופה של 5 שנים ולא 3 שנים כטענת שמאי הועדה.

7.2.4. נטען כי יש להביא בחשבון את חוזה המכר בנכס, וזאת בהתבסס על פסה"ד בעניין אשדר והחלטתו של השמאי המכריע יגאל יוסף בשכונת יד אליהו בת"א.

7.2.5. <u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים</u>:

זכויות מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווילנטי**	**סה"כ שטח אקוולנטי במ"ר**
שטח אפשרי לפי רג 753	100	1	100
שטח לחדר גג בהתאם לתוכנית רג/340ג21	40	1	40
שטח מרפסת גג	60	0.25	15
סה"כ שטח אקווילנטי במצב קודם			155
שווי מ"ר מבונה			14,000 ₪
שווי מצב קודם			2,170,000 ₪
זכויות מצב חדש			
מהות	**תא שטח**	**תא שטח**	
מס' מגרש	101	102	
יעוד	מגורים ד	מגורים ד	
מסי יח"ד	72	72	
שטח עיקרי	5,976	5,976	
תוספת ממ"דים	864	864	
סה"כ שטח פלדלת	6,840	6,840	
שווי מ"ר מבונה	14,000 ₪	14,000 ₪	
שווי המגרש	95,760,000 ₪	95,760,000 ₪	
שווי המגרשים	191,520,000 ₪		
תוספת שטחי מסחר לשיווק	250 ₪	250 ₪	
שווי מ"ר מבונה למסחר	10,000 ₪	10,000 ₪	
שווי שטחי המסחר	2,500,000 ₪	2,500,000 ₪	
סה"כ שווי מסחר	5,000,000 ₪		
סה"כ שווי מצב חדש			**196,520,000 ₪**
חלק יחסי של הנכס נשוא השומה במתחם המתוכנן בהתאם לטבלאות			1.289%
שווי חדש בהתאם לחלק היחסי בנספח טבלת ההקצאות			2,533,143 ₪
דחיה למימוש (5 שנים, 6%)			1,892,912 ₪
שימוש ביניים			לא קיים
סה"כ שווי חדש דחוי			**1,892,912 ₪**
סיכום השבחה			
שווי מצב קודם			2,170,000 ₪
שווי מצב חדש			1,892,912 ₪
סה"כ השבחה			**-277,088 ₪**
היטל השבחה (50%)			-138,544 ₪

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

<u>שווי "מצב חדש":</u>

7.3.1. הסכם המכר מתאריך 25/12/2024,שנערך חודשים ספורים לאחר אישורה של התכנית המשביחה, מעיד על ערכי מכירה בתמורה לסך של 2,420,000 ₪ שאינו תומך בשווי "המצב החדש" שנקבע בשומת המבקשים בסך של 1,892,912 ₪.
גם אם נקבל את שווי "המצב הקודם" בשומת המבקשים בסך של 2,170,000 ₪ הרי שבהתאם לערכי המכירה "במצב החדש" בתמורה לסך של 2,420,000 ₪ מתקבלת השבחה בסך 250,000 ₪ ובוודאי שלא ירידת ערך כפי שנטען בשומת המבקשים.

7.3.2. לפי טבלאות האיזון שנערכו לתכנית, שווי הזכויות המיוחס למקרקעין במצב התכנוני החדש הינו סך 2,533,143 ₪ למועד 21/02/24 ושווי זה נבחן בפועל בשוק, והזכויות נמכרו כאמור ביום 25/12/2024 תמורת סך של 2,400,000 ₪ והוא משקף את כלל מקדמי ההפחתה הרלוונטיים כמו מושע זמינות וכד'.
השווי המתקבל בגישת ההשוואה הישירה מונע צורך בשילוב מקדמים שמאיים הנתמכים בניסיון השמאי ומבטא השבחת אמת.

7.3.3. בשומת הועדה נקבע שווי "במצב החדש" על הצד השמרני בסך 2,239,000 ₪ בלבד, ושמאי המבקשים אינו חולק על השווי הכולל של המתחם במצב החדש כמגרשים זמינים לבניה בסך 196,520,000 ₪.

<u>תקופת דחייה במצב החדש:</u>

7.3.4. נטען כי בהינתן שהתכנית החדשה קודמה באחוז הסכמה גבוהה ע"י יזם התכנית, אין להביא בחשבון תקופת דחיה של 5 שנים כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשים. קיימות החלטות שמאים מכריעים רבות במקרים דומים בהם נקבעה תקופת דחייה קצרה משמעותית, חלקם אף מבטאים מחצית מתקופת הדחיה שנקבע בשומת הועדה. יתרה מכך, כפי שניתן לראות בהסכם המכר עצמו, עליית השווי מוכחת ומתקבלת מייד עם אישורה של התכנית ולאו דווקא באה לידי ביטוי בשוק באופן חשבונאי.

7.3.5. בנוסף, במקרה הפרטני הנ"ל בו מוסכם כי גם במצב התכנוני הקודם השימוש המיטבי הינו הקרקע כריקה, יש בה בכדי לזרז את מימוש הפרויקט ולקצר את תקופת הדחיה (על גבי החלקה ניצב בניין וותיק דו קומתי במצב פיזי רעוע, כאשר במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה).
גם בחוזה המכר קיימת התייחסות להתחייבות מכוח חוזה פינוי בינו עם חברת טופ נדל"ן / חברת גבאי מניבים לביצוע הפרויקט, והדבר מחזק את תקופת הדחייה הזהירה שהובאה בחשבון בשומת הועדה הנשענת על החלטות ממקרים דומים, שבהם השימוש המיטבי הינו המקרקעין הבנויים. קל וחומר במצב בו התמורה בעסקה משקפת את שווי המקרקעין בהתאם להתחייסות חוזית ודחייה צפויה למימוש הסכם הפינוי בינוי.

<u>שימוש ביניים:</u>

7.3.6. פסה"ד בעניין טבצ'ניק (בעמ"נ 55750-12-21) עסק בסוגיה אחרת, ובוודאי שאינה "הלכה מחייבת", וניתן לראות שקיימות החלטות ועדות ערר שהציגו עמדה שונה (ההחלטה בעניין "נועה לב" וההחלטה בעניין "חוה רודניק"), וסוגייה זו עומדת למבחן בפסה"ד בעניין נועה לב. לחיזוק עמדה זו מפנים להחלטות שמאים מכריעים: אורית גלן (בגו"ח 6021/422, 6049/8, 6043/1254, 7098/7, 7055/37 וכיוצ"ב), מרדכי דדון בהחלטתו ברח' אילת 22, גוש 7016 חלקה 155, דוד דדון בתיק 6204/408-410, גיל הרצברג בתיק 6204/61 וחיים מסילתי בגוש 6205/97.

<u>"מצב קודם":</u>

7.3.7. במצב התכנוני הקודם נקבע כי שטח דירת המגורים הינו 155 מ"ר אקוי'. במצב התכנוני החדש שטחה של דירת מגורים ממוצעת הינו 95 מ"ר. די בהתאמת מקדם שוליות מינמלית בין מצבי התכנון בגבולות של 10% בכדי לתמוך את הזהירות בה נקטה שומת הועדה באומדן ההשבחה. יתרה מכך, בתכנית החדשה קיימת היתכנות למימוש בניה בהיקף של 20 קומות. שילובו של מקדם 1% לשווי הבנוי בכל קומה (יתרון לגובה / נוף) בהכרך מוביל לפערי שווי גבוהים משמעותית.

7.3.8. שומת המבקשים נשענת על ערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיחוד והחלוקה כאשר אלו מייחסים לתת חלקה 3 שווי של 578,480 ₪ המשקף כ- 14,000 ₪ /למ"ר בהינתן דירת מגורים בשטח רשום של 41.37 מ"ר.
אולם אין חולק כי שטחה הבנוי "פלדלת" מעט גדול יותר, ודיי בהוספת 10% מינימלית ליחס בין שטח "רשום" לשטח "פלדלת" בכדי להוביל לשטח של 45.5 מ"ר, ולשווי של 12,700 ₪ למ"ר (12,700₪= 45.5 מ"ר "פלדלת" / 578,480 ₪ בטבלאות האיחו"ח). רק העובדה לפיה הוכפל שוויו של מ"ר "רשום" בשטחי מ"ר "פלדלת", היא שהובילה לשונות בערכי השווי.

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

<u>המבקשים:</u>

7.4.1. **לעניין "המצב הקודם"**: בשומת הועדה יש פער של 9 מ"ר בשטח האקוי' שנקבע לנכס "במצב חדש" במדרגה הקודמת לזה שנקבע כ"מצב קודם" במדרגה הנוכחית, וזה צריך להיות זהה.

7.4.2. **לעניין שווי מ"ר מבונה:** בשומת הועדה נקבע שווי "מצב קודם" לפי 12,500 ₪ /למ"ר מבונה וב"מצב החדש" לפי 14,000 ₪ /למ"ר מבונה, וזאת בניגוד לשווי בטבלאות האיזון שבהן נקבע שווי זהה בשני מצבי התכנון, ובכך נוצר פער שאינו תואם את טבלאות האיזון. ככל ומבקשים להסתמך על טבלאות האיזון אז ראוי להסתמך עליהם בשני מצבי התכנון.

7.4.3. **לעניין הדחייה "במצב החדש":** קיים מחקר שבחן בכל הארץ כמה זמן לוקח להוציא היתר בנייה בפרויקט של התחדשות עירונית, ובעיר בר"ג זה לפי כ-5.5 שנים ולפיכך, הדחיה בשומת המבקשים סבירה.
נציין שיש הרבה אי ודאות למימוש הפרויקט ויש מו"מ בין בעלי הדירות ועדיין שום דבר לא סגור.
לפי שיטת ההשוואה גם אם הבעלים יקבל עוד 20 מ"ר (חדר+ ממ"ד+ מרפסת) נקבל שזה אותו הדבר ואולי אפילו הוא מפסיד.

7.4.4. **לעניין שימוש ביניים:** עלות דמי השכירות בתקופת הביניים היא הוצאה ליזם ואין לחשב את השימוש ביניים.

7.4.5. **לעניין הסכם המכר,** ברור שהמכר מגלם את הסכם הפינוי בינוי, אך ככל שלא הייתה מתאשרת התכנית הרוכש יכול היה לממש את הבנייה בהתאם לפוטנציאל שלה ולא רק משוויה לפי השטח הבנוי.

7.4.6. **בהתייחס לס' 2.7 בחוזה המכר,** סעיף זה נכתב משום שיש בפרויקט הזה "בלאגן" בתחילת הדרך (סביבות 2010-2012) בעלי הדירות חתמו עם חב' טופ נדל"ן, ולפני כשנתיים חלק מבעלי הזכויות חתמו עם חב' קבוצת גבאי וזה יצר הרבה "באלגן" והרבה מחלוקות משפטיות בין הדיירים והיזמים, ועד כה אין הסכמה בין הדיירים עם איזה מהחברות היזמיות הולכים להקים את הפרויקט, ולכן אין היתכנות למימוש בזמן הקרוב.
למעשה התב"ע המאושרת היא זו אשר גרמה למחלוקות בין כל הצדדים, כי עכשיו ליזם קשה להרים את הפרויקט.

7.4.7. **לעניין פסה"ד בעניין נועה לב:**
בגישת ההשוואה: לא צריכה להיות התחשבות בגישה הכלכלית לשווי המגרש, כלומר צריכים לבדוק את הכל מחדש ומתקבל שאין השבחה כדלקמן:
המצב הקודם: מייצג את זמן המכירה, מאחר ובזמן המכירה הזכויות שהיו לדירה הם כ-140 מ"ר, מהם בנוי בפועל כ- 41 מ"ר + זכויות בנייה של כ- 100 מ"ר שלא נוצלו. מחיר המכירה נקבע ע"פ שמאות כחודש לפני אישור התוכנית החדשה 2,420,000 ₪.
מצב חדש: 66 מ"ר *40,000 ש"ח (שווי מ"ר בנוי מוערך לבניינים חדשים) - 2,640,000 ₪ , לאחר דחייה ל- 5 שנים מתקבל שווי כ- 1,942,000 ש"ח.

<u>המשיבה:</u>

7.4.8. **לעניין השטח האקוי' "במצב קודם",** השטח האקוי' שהובא בחשבון בשני מצבי התכנון זהה אלא שבמצב הקודם ניתן גם מקדם התאמה למושע וסיכון 85% ולכן התקבל סה"כ שטח אקוי' 146 מ"ר אקוי ולא 155.

7.4.9. **לעניין שווי "מצב קודם":** השווי לחישוב המצב הקודם שונה מכיוון שהשווי החדש מגלם מעלית, חניה ומגדל חדש והשווי הקודם משקף שווי ללא מקום חניה לבית ותיק, בנייה טורית, נמוכה עם דירות כלואות וגם בשטח גדול יותר, ולכן נוצר הפער בין מצבי התכנון. השווי החדש גם מתבסס על טבלת האיזון.
בנוסף, מפנה לפסה"ד בעניין כספי כך שהעסקה בנכס (בה קיים סעיף המפנה להסכם פינוי בינוי) אזי, התמורה 2.42 מיליון ₪ משקפת את כל הפוטנציאל והדחייה לתכנית על יתרונותיה וחסרונותיה. למרות שהיה מונח בפנינו חוזה המכר קבענו את שווי "המצב החדש" נמוך בכ-200,000 ₪ מחוזה המכר שבוצע בסמוך למועד אישור התכנית.

7.4.10. **סבירות שומת המבקשים:** בשומת המבקשים התקבל שווי במצב החדש נמוך משווי המצב הקודם ולא ייתכן שכך המצב. שהרי "הקונה הסביר" מוכן לשלם יותר על נכס שלגביו קיימת תכנית פינוי בינוי.

7.4.11. **לעניין הדחייה:** ככל הידוע לי בכל התכניות והבקשות להיתר בעיר ר"ג אין אף היתר שיזם רוצה אותו ושייקח יותר משנתיים. זה יכול לקרות משיקולים שונים אך לא כאשר היזם מעוניין לקדם את ההיתר. יש תכנית מאושרת והדחייה שלנו סבירה כי היא נמוכה מהשווי שהתקבל בעסקה.

7.4.12. **לעניין השימוש ביניים:** עמדת הועדה היא, כי אם מפחיתים 16% משווי המגרש בגין העדר זמינות אזי, באותה התקופה על הקרקע נשארות דירות המגורים שניתן להשתמש בהם ובניגוד לטבצ'ניק השווי נוסף למצב החדש, ולכן זה לא שווי שהיה למבקש קודם.

7.4.13. **בהתייחס לפסה"ד בעניין נעה לב:** נטען כי פסה"ד רלוונטי לענייננו והוא ממחיש כי ההשבחה בשומת הועדה היא על הצד הזהיר.
<u>בגישת ההשוואה:</u> אשר אין עוד מחלוקת כי זו השיטת העדיפה, ומחיר העסקה 2,420,000 ₪ מתאריך 15/12/24 (ממש קרוב וסמוך למועד הקובע) מבטא את שווי המקרקעין "במצב החדש" באופן המיטבי, ואם ייקבע שווי הנכס "במצב הקודם לפי שומת הועדה הרי שמדובר בהשבחה בסך 585,000 ₪. בשים לב שבשומת הועדה נקבע שווי הנכס "במצב החדש" בסך 2,240,000 ש"ח בלבד.
<u>בגישה הכלכלית למגרש:</u> שימוש בגישה זו, אף אם לבקרה, בהתאם לפסה"ד קובע כי אופן עריכת התחשיב יהיה לרעת המבקש (ולא בהתאם לשומת הועדה) באופן, שרק ההשבחה תידחה ובכך תתקבל השבחה בסך כ-587,000 ₪ בעוד ההשבחה בשומת הועדה בסך 404,767 ₪.

8. <u>דיון והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

<u>רקע כללי:</u>

8.1. הנכס הנדון ממוקם ברח' מתניה 10 בשכונת השקמה בר"ג והוא מהווה חלק מחלקה 97 בגוש 6141 ששטחה הרשום 457 מ"ר. על החלקה בנוי מבנה ותיק דו קומתי ובו 4 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם המבנה בחלקה הצמודה ממערב (חלקה 99). הדירה מושא המחלוקת מהווה את תת חלקה 3 והיא ממוקמת בקומה העליונה במבנה ושטחה הרשום 46 מ"ר. הדירה נמכרה ביום 15/12/2024 תמורת סך 2,420,000 ₪.

8.2. המחלוקת עוסקת בהשבחה שנוצרה מאישורה של תכנית להתחדשות עירונית רג/1788/א', אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29/8/2024, לפינוי 8 מבנים הכוללים 40 יח"ד ובניית 2 מבנים חדשים בני 20 קומות כ"א הכוללים 144 יח"ד.

8.3. בהתאם לס' 45 בהסכם פינוי בינוי שהוצג בפניי (ללא תאריך ונספחים), דירת התמורה לבעלים תהייה בקומות 10-1, בגודל 60 מ"ר משטח הדירה הנוכחית או בהתאם לתמורות המפורטות בנספח התמורות (לא הוצג), עם 2 כיווני אוויר לפחות ועם מרפסת הפונה לפארק. דירת התמורה תכלול מרפסת שמש, מחסן וחנייה אחת מקורה.

<u>שווי "מצב קודם":</u>

8.4. הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי "במצב הקודם" הוא שווי הקרקע כריקה ופנויה. שווי המצב הקודם בשומות הצדדים חושב בהתבסס על מלוא הזכויות לפי תכניות קודמות 100 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר ח. גג כולל מרפסת גג (לפי תכניות רג/753 ורג/340/ 21/ג). הצדדים חלוקים לעניין הדחייה עבור השטח בקומת הגג (מקדם 0.85 בשומת הועדה) וכן לעניין ערכי השווי לחישוב.
בשומת הועדה נקבע שווי הקרקע "במצב הקודם" בסך 1,834,375 ₪/ליח"ד ובשומת המבקשים 2,170,000 ₪/ליח"ד.

8.5. **לעניין אופן חישוב השווי,** גישת השומה העדיפה היא גישת ההשוואה הישירה. הצדדים לא הציגו ערכי שווי רלוונטיים לשווי המצב הקודם, שכן מדובר בסביבה בנויה ותיקה ולא ניתן לאתר עסקאות לקרקע ריקה עבור בניית 4 יח"ד במגרש בבינוי גג-גן. בנוסף, בסביבה בינוי שונה ומגוון וקיימות מס' תכניות להתחדשות עירונית כך שקשה לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות לנכסים בנויים דומים שאינם מושפעים מ"תכנון אחר", ולכן במקרה זה אמץ את הסכמת הצדדים לחישוב רעיוני של שווי המצב הקודם כקרקע ריקה המבוסס על זכויות התב"ע.
זה מקום לציין כי, אופן חישוב זה (המוסכם על הצדדים) לא מביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי למימוש זכויות תמ"א 38/ 2 במקרה ותכנית זו לא הייתה "באה לעולם".

8.6. **לעניין מקדם ההפחתה לשטח הגג,** לא קיבלתי את טענת המשיבה להפחתה למושע בזכויות ח. הגג ואסביר. משהוחלט שהשימוש המיטבי במצב הקודם הוא הריסה, אין מקום להפחתה כלשהי בגין השטח המותר בקומת הגג, שכן במקרה של קרקע ריקה ופנויה מדובר בבנייה חדשה של דירות גג-גן, ולפיכך מקובלת עליי טענת המבקשים בסוגייה זו כי השטח האקוי' בגג צריך להיות זהה לשטח האקוי' בגג במדרגה הקודמת.

יחד עם זאת כאמור, במקרה של הריסה אילו לא הייתה באה לעולם התכנית הנדונה, ניתן היה לממש בנייה במסלול תמ"א 38 /2 כך שהבנייה בקומת הגג הייתה "מוחלפת" בזכויות תמ"א דחויות וסה"כ תוספת הזכויות לחלקה בשלמות כ-441 מ"ר[5] ומתוך כך לבעלים 1/4 (לפי החלק ברכוש המשותף) הגבוה מתוספת חדר גג.

8.7. **לעניין ערכי השווי לחישוב,** הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה מגדלית "במצב החדש" הוא 14,000 ₪ /למ"ר ללא מע"מ המגלם מרפסת, מחסן וחניה לדירה ממוצעת בשטח כ-95 מ"ר.
לטענת הועדה בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון כי מדובר בדירות בשטח גבוה יותר, ללא מעלית וללא חניה ולפיכך יש לקבוע שווי לפי 12,500 ₪ /למ"ר כולל מע"מ (כ-10,864 ₪ /למ"ר ללא מע"מ) המשקף הפחתה של כ-25% ביחס לשווי מ"ר במצב החדש.
אני מסכימה עם המשיבה שיש להביא בחשבון שוליות לגודל והעדר חניה במגרש. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בקרקע ריקה לבינוי חדש בצפיפות נמוכה של דירות ייחודיות גג-גן (כולל מרתפים וחדרי גג), להן נהוג לייחס מקדם כ-1.5 ביחס לדירות סטנדרטיות, לא אוכל לקבל הפחתה של כ-25% מהשווי מבלי שזאת נתמכת בנתוני ההשוואה הרלוונטיים. לאור האמור, קיבלתי את טענת המבקשים לשווי זהה בשני מצבי התכנון.

שווי "מצב חדש" ואופן חישוב ההשבחה:

8.8. הצדדים חישבו את שווי "המצב החדש" בגישה הכלכלית בהתבסס על השווי שנקבע בטבלאות האיזון ולפי החלק היחסי של המבקשים במגרשים הסחירים בתכנית. אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי הכולל של המגרשים החדשים ושווי החלק היחסי למבקשים (1.292%).
המחלוקת היא לעניין תקופת הדחייה ותוספת שווי בגין דמי השימוש בדירה בתקופת הביניים.

8.9. סוגיית אופן חישוב ההשבחה במקרה של מכר יח"ד הכלולה בתכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי) נדונה לאחרונה בפני כב' השופט גלעד הס וביום 26.6.2025 (לאחר שהצדדים ערכו את שומתם) ניתן פסה"ד **בעניין נועה לב** [6] 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. דרך זו **אינה מומלצת** למקרה של מימוש במכר של דירה בודדת והיא **רלוונטית למימוש בהיתר**.

[5] 441.1 מ"ר = 2.5 קומות * (50 מ"ר הרחבת קומה טיפוסית כולל ממ"ד + (85.12 מ"ר + 41.32 מ"ר))
[6] עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' נ' לב ואח'.

8.10. **השווי בגישת ההשוואה הישירה:**

העסקה בנכס הנדון היא העסקה היחידה שבוצעה לאחר המועד הקובע, וקיים קושי לקבוע את השווי רק על בסיס נתון השוואה אחד, וכך נקבע בס' 52 לפסה"ד:

"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."*

8.11. **השווי בגישת "דירת התמורה":**

במקרה הנדון הוצג הסכם "פינוי בינוי" ובהתאם למפורט בסעיף 45 בחוזה, דירת הבעלים תהיה בשטח עיקרי הגדול ב-60 מ"ר משטח הדירה הנוכחית או בהתאם לתמורות המפורטות בנספח התמורות המצורף לחוזה (לא צורף). הדירה תהייה בקומות 1-10 עם 2 כיווני אוויר והיא תכלול מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר הפונה לפארק וכן מחסן וחניה מקורה. לאור האמור, בהילקח בחשבון שטח הדירה בטבלאות ניתן להניח שדירת התמורה שתתקבל תהייה בשטח כ-100 מ"ר (אלא אם יוחלט אחרת בין הצדדים לאור התנאים המתלים המפורטים בהסכם).

להלן ערכי שווי של דירות חדשות בקומות הנמוכות בפרויקט ברח' שלם 2 (גו"ח 6142/89):

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שווי למ"ר
006142-0089-083-00	21/02/2023	₪ 3,473,783	2024	73	4	12	₪ 47,586
006142-0089-096-00	28/06/2023	₪ 4,536,188	2024	124	5	14	₪ 36,582
006142-0089-088-00	30/08/2023	₪ 3,625,038	2024	93	4	12	₪ 38,979
006142-0089-014-00	31/08/2023	₪ 2,844,338	2024	70	3	1	₪ 40,633
006142-0089-103-00	19/09/2023	₪ 4,287,400	2024	112	5	15	₪ 38,280
006142-0089-089-00	20/09/2023	₪ 3,647,700	2024	93	4	13	₪ 39,223
006142-0089-089-00	21/09/2023	₪ 3,666,600	2024	93	4	13	₪ 39,426
006142-0089-073-00	21/09/2023	₪ 4,151,600	2024	112	5	10	₪ 37,068
006142-0089-020-00	26/09/2023	₪ 3,044,288	2024	78	3	2	₪ 39,029
006142-0089-084-00	26/09/2023	₪ 3,715,100	2024	93	4	15	₪ 39,947
006142-0089-095-00	26/09/2023	₪ 3,686,000	2024	93	4	14	₪ 39,634
006142-0089-049-00	28/09/2023	₪ 4,054,600	2024	112	5	6	₪ 36,202
006142-0089-091-00	28/09/2023	₪ 4,229,200	2024	112	5	13	₪ 37,761
006142-0089-083-00	28/09/2023	₪ 3,637,500	2024	93	4	12	₪ 39,113
006142-0089-061-00	28/09/2023	₪ 4,103,100	2024	112	5	8	₪ 36,635
006142-0089-067-00	28/09/2023	₪ 4,132,200	2024	112	5	9	₪ 36,895
006142-0089-053-00	28/09/2023	₪ 4,151,600	2024	112	5	10	₪ 37,068
006142-0089-079-00	28/09/2023	₪ 4,180,700	2024	112	5	11	₪ 37,328
006142-0089-035-00	16/10/2023	₪ 2,900,300	2024	76	3	4	₪ 38,162
006142-0089-056-00	26/10/2023	₪ 3,511,400	2024	93	4	7	₪ 37,757

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שווי למ"ר
006142-0089-088-00	26/10/2023	₪ 3,637,500	2024	93	4	12	₪ 39,113
006142-0089-035-00	31/10/2023	₪ 4,074,000	2024	112	5	7	₪ 36,375
006142-0089-103-00	31/10/2023	₪ 4,287,400	2024	112	5	15	₪ 38,280
006142-0089-038-00	31/10/2023	₪ 2,968,200	2024	77	3	4	₪ 38,548
006142-0089-061-00	31/10/2023	₪ 4,103,100	2024	112	5	8	₪ 36,635
006142-0089-085-00	19/11/2023	₪ 4,209,800	2024	112	5	12	₪ 37,588
006142-0089-071-00	19/11/2023	₪ 3,589,000	2024	93	4	10	₪ 38,591
006142-0089-055-00	20/11/2023	₪ 4,074,000	2024	112	5	7	₪ 36,375
006142-0089-041-00	12/12/2023	₪ 4,103,100	2024	112	5	8	₪ 36,635
006142-0089-033-00	13/12/2023	₪ 2,987,600	2024	77	3	4	₪ 38,800
006142-0089-016-00	31/12/2023	₪ 3,016,700	2024	77	3	4	₪ 39,178
006142-0089-091-00	31/12/2023	₪ 4,229,200	2024	112	5	13	₪ 37,761
006142-0089-038-00	31/12/2023	₪ 2,968,200	2024	77	3	4	₪ 38,548
006142-0089-006-00	30/05/2024	₪ 2,962,373	2024	76	3	3	₪ 38,979
006142-0089-046-00	15/12/2024	₪ 4,242,373	2024	93	4	5	₪ 45,617
006142-0089-040-00	31/12/2024	₪ 4,122,373	2024	112	5	6	₪ 36,807
006142-0089-040-00	31/12/2024	₪ 4,272,373	2024	118	5	8	₪ 36,207
006142-0089-028-00	31/12/2024	₪ 4,512,373	2024	124	5	6	₪ 36,390
006142-0089-047-00	16/03/2025	₪ 4,242,710	2024	112	5	9	₪ 37,881
006142-0089-072-00	16/03/2025	₪ 4,672,710	2024	124	5	10	₪ 37,683
ממוצע		**₪ 3,821,343**		**100**	**4.3**	**8.9**	**₪ 38,382**

לאור האמור, שווי דירת התמורה הצפויה, בשכונת רמת השקמה לדירה בקומות הנמוכות היא כ-3.8 מיליון ₪.

<u>הדחייה עד לקבלת דירת התמורה:</u>

בהתבסס על "דוח התחדשות עירונית לשנת 2024" (**ראה נספח א'** להחלטה זו) משך הזמן להוצאת היתר להתחדשות בניינית בר"ג כ-5.4 שנים ומשך הזמן עד לאכלוס מההיתר עוד כ-3.5 שנים).

במקרה הנדון מדובר בתכנית שקודמה ע"י היזם ולפיכך סביר כי תקופת הדחייה עד לקבלת דירת התמורה תהייה קצרה מהמקובל. יחד עם זאת, התכנית כוללת סעיף ההתכללות (5 שנים) שיוצר אי ודאות למקרה שהתכנית לא תתממש בפרט כשידוע שבמועד הקובע קיימים 2 יזמים במתחם וקיימות מחלוקות (כפי שניתן להבין מהחוזה) זה המקום להעיר שנכון להיום עדיין לא אותרה בקשה להיתר באתר הועדה. לאור האמור, ייקבע שווי במעוגל כ- 2,260,000 ₪ המביא בחשבון דחייה של כ-9 שנים לקבלת דירת התמורה והוא משקף למעשה שווי הדומה לשווי המצב החדש שנקבע בשומת הועדה (2,239,142 ₪).

שווי דירת תמורה צפויה			₪ 3,821,343
דחייה	9	6%	0.59
שווי דחוי			**₪ 2,261,847**

8.12. **השווי בגישת "החלק היחסי":**

בגישה זו שווי המצב החדש מבוסס על החלק היחסי של הדירה במקרקעין או בתכנית. פסה"ד בעניין נועה לב מפרט מדוע שיטת "החלק היחסי" (כפי שחושב גם בשתי שומות 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' לב, במצב החדש לפי שיטת החלק היחסי, נדרש השמאי המכריע לדון ולהכריע, בין 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.

8.13. לעמדתי, גם במקרה הנדון אין מקום לחשב את שווי המצב החדש לפי "החלק היחסי" ואסביר.

א. בהתאם לקבוע בסעיף 4 (7) לתוספת השלישית, השומה תיערך ליום תחילת התכנית, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין <u>וכאילו נמכרו בשוק חפשי</u>. נשאלת השאלה מהי התמורה עבור המקרקעין שיהיה מוכן לשלם ה"קונה בשוק החופשי" במצב החדש.

במקרה זה, "הקונה" של הקרקע למלוא הזכויות הוא חברה יזמית/קבלנית ולא "אדם פרטי".

לפיכך, ניתן לראות בעסקה זו כמעין "עסקת קומבינציה" בה השווי לבעלים הוא שווי "שירותי הבניה" עבור 40 דירות והוא לא בהכרח זהה לשווי הקרקע עבור 104 יח"ד שנשארות ליזם.

לפיכך, קביעת "השווי החדש" כקרקע ריקה ופנויה למלוא הזכויות בהתעלם ממורכבות הפרויקט והעלויות הצפויות שרואה לפניו "הקונה הסביר" במועד הקובע, אינו מייצג את השווי האמיתי של הקרקע ובטח שלא את השווי לבעלי הדירות הקיימות.

ב. בהתאם לסעיף 6.4 (2) בתקנון התכנית, טבלאות האיחוד וחלוקה לתכנית (שעל בסיסן נקבע "החלק היחסי") <u>תיכנסנה לתוקף רק בעת הגשת הבקשה להיתר</u>.

בנוסף, כפי המפורט בנספח לטבלאות האיזון ס' 12.2

"..אין לראות בשווים אלו הערכת שווי שוק פרטנית לתת חלקה/מגרש או להסתמך על שווים אלו לכל צורך לרבות לחישובי היטל השבחה וכיו"ב"

ג. במקרה הנדון השווי בטבלאות האיחוד וחלוקה למתחם זה אינן מייצגות את **"השווי הנכס"** לנכנס הנדון על פי עקרון השימוש המיטבי, כשווי השוק בין "קונה מרצון למוכר מרצון" כנדרש בהתאם לתקן שמאי מס' 15 (סעיף 8.4), ולפיכך ספק באם ניתן לייחס לו בהתאמה את החלק היחסי משווי המגרשים במצב החדש לצורכי היטל השבחה ואסביר.

בטבלאות האיזון לתכנית זו השווי "במצב נכנס" כבנוי נקבע בסך כ-682,000 ₪ (כולל מחוברים) בעוד אין מחלוקת כי שווי זה אינו השווי הראוי לנכס, ולראייה בשומת הועדה נקבע שווי הגבוה מכך כמעט פי 3 (כ-1.8 מיליון ₪).

בנוסף, כל היחידות בקומה העליונה במתחם מחזיקות בזכויות בנייה זהות בקרקע, לשטח עיקרי 100 מ"ר + ח. גג, אך שווי הקרקע "במצב נכנס" לדירות העליונות שונה ומבוסס בטבלאות איזון בפינוי בינוי על הזכויות שנבנו בפועל.

כך לדוגמא, שתי יחידות המחזיקות בזכויות בניה זהות בקרקע, באחת נשאר הנכס הבנוי ללא הרחבה כ-40 מ"ר (הנכס הנדון) והשנייה (גו"ח 6141/105/3) הורחבה בשנות ה-80 לכ-92 מ"ר עיקרי+ כ-13 מ"ר ח. גג והיא נמכרה ערב אישור התכנית בפער נמוך בהרבה מהשווי היחסי היוצא בטבלאות או"ח[7] הגבוה ביותר מפי- 2. להלן פירוט לגבי העסקאות והנתונים מטבלאות האיזון:

	גו"ח	תאריך עסקה	**התמורה החוזית**	שטח רשום (במ"ר)	שטח עפ"י היתר (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שווי הקרקע מצב נכנס	שווי המחוברים	**שווי הקרקע מצב יוצא**	שווי יחסי במתחם
הנכס הנדון- מתניה 10	6141/97/3	15/12/2024	**₪2,420,000**	46	**41.32**	457	₪ 578,480	₪103,300	**₪2,429,755**	**1.292%**
נכס סמוך- מתניה 2	6141/105/3	05/08/2024	**₪2,680,000**	46	**103.54**	446	₪1,449,560	₪258,850	**₪6,088,500**	**3.238%**

זה המקום לציין את פסה"ד של ביהמ"ש המחוזי בחיפה בשבתו כבימ"ש לעניינים מינהליים **בעניין עמוס אשרי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון** בתיק עמנ(חי) 41505-10-13 בו נדונה סוגיה הנוגעת ליחס שבין השווי בטבלאות האיזון לשווי לצורך חישוב פגיעה לפי 197. בפסה"ד נקבע כי הצדדים אינם כפופים לשווי שנקבע בטבלאות האיזון הן לאור המועדים השונים (שבין אישור הטבלאות לבין אישור התכנית למתן תוקף) והן משום חשש לפגיעה בבעלי הזכויות במקרקעין, אשר במקרה כזה לא יוכלו להשיג על השומות בגדרם של הליכי ההשגה והערר הקבועים בדין בתביעות פיצויים ובדרישות להיטל השבחה. יחד עם זאת, כב' ביהמ"ש קובע גם כי לא בנקל תוכל הועדה המקומית לסטות מהשווי שנקבע בטבלאות, בפרט אם הדבר יפגע בהסתמכות הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לכך, וכך נקבע בס' 53 לפסה"ד:

" משהגענו למסקנה כי טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים, נותר לבחון האם ועדות התכנון מושתקות ומנועות מהצגת שומה שונה לצורך ההליכים בתביעה בגין פגיעה או במסגרת שומת ההשבחה. ניתן לטעון כי משקיבלה הוועדה החלטה לאשר את טבלאות האיזון, המבוססת על הערכות שווי המקרקעין, היא מנועה מלשנות את החלטתה ולקבוע שווי אחר לצורך הליך נפרד. בעניין זה נזכיר כי הלכה היא שהגם שרשות מינהלית מוסמכת לשנות את

[7] העסקה במתניה 2 בוצעה ימים ספורים לפני פרסום התכנית לתוקף ובהתאם לפסיקה לא ניתן להסתמך עליה בגישת ההשוואה הישירה.

*החלטותיה הרי ששינוי כזה ייעשה רק בנסיבות מתאימות תוך עריכת איזון בין האינטרסים השונים (ראו ע"א 975/97 המועצה המקומית עילבון נ' מקורות חברת המים בע"מ, פ"ד נד(2) 433, 450 (2000); עע"מ 7749/09 **אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים** (30.11.2011)[פורסם בנבו]; ד' ברק ארז משפט מינהלי כרך א' 371 ואילך (2010)).*

*רשות המבקשת לשנות את החלטותיה, לרבות לסטות משומה שקבעה במסגרת דומה, צריכה לשקול את השיקולים הרלבנטיים, לאזן בין האינטרסים השונים, להבהיר ולנמק מדוע יש מקום לסטייה. **רשות לא תוכל לשנות את החלטותיה אם הדבר יפגע בהסתמכות של הציבור או יביא לשינוי לרעה במצבו של מי שכפוף לאותה החלטה.***

*עם זאת, מקום שבו התברר כי קיימת הצדקה לשינוי ההחלטה, אין לכבול את הרשות בהחלטה שגויה קודמת. **דומני כי באופן דומה יש לבחון את התנהגות הוועדה המקומית**, המחליטה לסטות מהערכות השווי שנקבעו על ידה במסגרת אישור טבלאות האיזון."* ההדגשה אינה במקור (ח.ר.)

8.14. בנוסף, חישוב בגישה הכלכלית גורר עוד מחלוקות רבות ומגוונות העולות ע"י יזמים (בשלב ההיתר) ולא הובאו בחשבון במקרה זה כגון עלויות הריסה, קרן תחזוקה, מע"מ שירותי בניה, מיסוי ועוד, ולפיכך חישוב זה רלוונטי רק לעת הוצאת ההיתר כפי שנקבע בפסה"ד בעניין נעה לב.

8.15. **חשוב לציין,** כי בסעיף 65 לפסה"ד בעניין נעה לב נקבע כי ההשבחה שנקבעת למימוש בדרך של מכר יחידת דיור לפי גישת ההשוואה מעלה סוגיה האם מדובר במימוש מלא או חלקי בלבד ונקבע שמדובר בשאלה מורכבת ומסובכת החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור.
כמו כן, הוגשה בקשה לדיון חוזר על פסה"ד בעניין לויתן (בר"מ 1975/24 ובר"מ 25226-04-25), ומאחר וסוגייה זו לא במחלוקת בין הצדדים לא הובאה בחשבון תרומתה של תמ"א 38 "במצב הקודם".

לאור האמור, אין בקביעת ההשבחה במקרה הנדון, של מכר יח"ד בודדת במתחם פינוי בינוי, בכדי לקבוע מסמרות לעניין ההשבחה המלאה שתחושב לעת ההיתר, בה ייבחן שווי "המצב החדש" בגישה הכלכלית כקרקע כריקה ופנויה על כל המורכבות שבה.
לפיכך מתייתר בשלב זה הדיון לעניין דמ"ש בתקופת הביניים.

8.16. **לסיכום,** "שווי המצב החדש" ייקבע כממוצע בין גישת ההשוואה הישירה (נתון יחיד מכר הדירה תמורת 2,420,000 ₪) לבין שווי בגישת "דירת התמורה" הצפויה להתקבל בדחייה (2,261,847 ₪)[8].

8.17. <u>חישוב ההשבחה</u>:

שווי "מצב חדש"	2,340,000 ₪
שווי "מצב קודם"	2,170,000 ₪
ההשבחה	170,000 ₪
היטל ההשבחה (50%)	85,000 ₪

[8] 2,340,000 ₪ = 2/(2,260,000 ₪ + 2,420,000 ₪)

9. 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 3 בגו"ח 6141/97 ברח' מתניה 10 ברמת גן, זאת בעקבות מימוש בדרך מכר (חוזה מיום 15/12/2024) הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רג/1788/א (506-0795039)	20/09/2024	₪ 170,000	₪ 85,000

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.

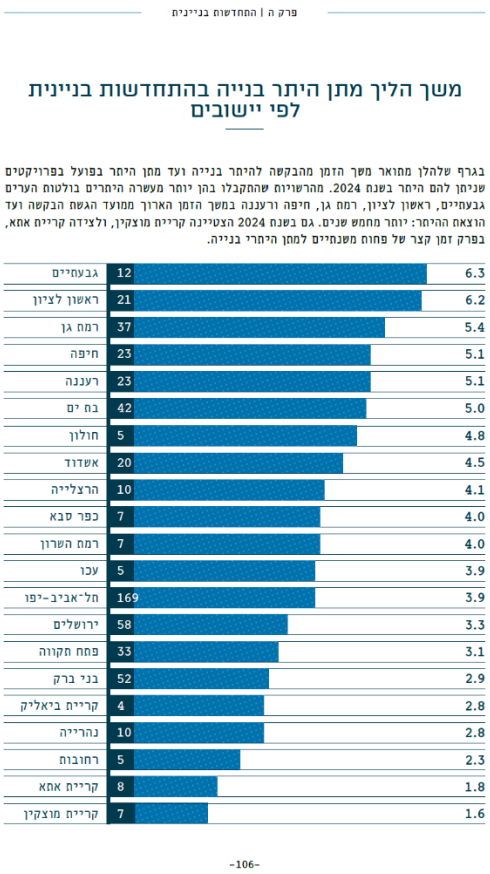
ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

-נספח א'-

להלן נתונים לעניין משך הזמן להוצאת היתרים בהתחדשות בניינית ומרגע הבקשה ועד לאכלוס מתוך הדוח ל"התחדשות עירונית לשנת 2024" של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.



-106-

