בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 09.05.2024
מס' מינוי: 2575-2023
מספרנו: 1111

לכבוד המבקשת,
ה"ה אורלי בהט
המיוצגת ע"י גב' גלית צור, שמאית מקרקעין
במייל: zourgalit@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית חולון
המיוצגת ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת - גוש 7174 חלקה 91 (חלק)

רחוב גולומב 51, חולון

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 03.12.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה בגין תכניות בנין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך של מכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב חולון, מיום 05.11.2023 שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 23.01.2024.

2.2. שומת המבקשת הגב' אורלי בהט, מיום 24.12.2023, שנערכה ע"י השמאית גלית צור.

2.3. בתאריך 04.03.2024, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 15.04.2024.

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
תיקון מס' 4/ד'	30.07.1986
תיקון מס' 7	03.09.1990
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994
תיקון מס' 23	11.07.2008
ח/619	14.01.2023

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	7174
חלקה	91
שטח רשום של החלקה	1,648 מ"ר
כתובת הנכס	רחוב גולומב 51, חולון
תיאור הנכס	דירה בקומה א' (עליונה) במבנה מגורים טורי
בעלות	חכירה

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1. מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה א' (עליונה) במבנה מגורים טורי בן 2 קומות (כולל קומת קרקע), ובו 3 כניסות, בכל כניסה 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד בבניין, בנוי על חלקה 91 בגוש 7174, רחוב גולומב 51, בעיר חולון.

6.2. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבנייה רוויה ותיקה בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד מבנים טוריים ותיקים דו קומתיים.

בסמוך לנכס, מתחם ה"מדיטק", מתחם "המכון הטכנולוגי", תחנת משטרה, "קניון חולון" ומתחם מגורים חדש "מגדלים בשדרה".

הפיתוח הסביבתי מלא.

6.3. רחוב גולומב מחבר בין רחוב זלמן ארן במערב ורחוב יעקב פיכמן במזרח, החלקה מצויה בחלקו המזרחי ומעברו הצפוני של רחוב גולומב. לחלקה חזית צפונית לרחוב יל"ג.

6.4. חלקה 91 בשטח רשום של 1,648 מ"ר, צורתה מלבן, החזית הדרומית באורך של כ-27 מ' לרחוב גולומב, החזית הצפונית באורך של כ-27 מ' לרחוב יל"ג, עומקה כ-61 מ'.

6.5. החלקה מבונה במבנה מגורים טורי בן 2 קומות, הכולל 3 כניסות, בכל כניסה 4 דירות (2 בקומה), וסה"כ 12 יח"ד, הגג בטון שטוח, ללא בתחום המגרש.

במהלך השנים בוצעו בבניין הרחבות של הדירות וכן בנית חדרי יציאה על גג המבנה.

6.6. מושא השומה מהווה דירת מגורים פנימית, כניסה שנייה, בקומה א', עליונה בבניין, פונה לכיוונים מערב ומזרח, שטחה כ-72 מ"ר.

7. המצב התכנוני

מצב קודם

7.1. תכנית ח/1, פורסמה למתן תוקף ביום 23.04.1958 (י.פ 596).

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ג'.

זכויות הבניה במגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר, 30% ב- 2 קומות

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב חדש</u>

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

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

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

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

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

7.5. תיקון מס' 7 לתכנית המתאר לחולון ח/1, פורסם למתן תוקף ביום 19.08.1990 (י.פ 3791)

התכנית חלה על כל תחום תכנית המתאר לחולון ח/1 למעט השטחים לגביהם אושרו תכניות בנין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בהן נקבעו, במקום אחוזי בניה, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים (שטחי בניה למגורים או שטחי רצפות כוללים לתחום התכנית, שטחים או שטחי רצפות לכל בנין או לכל דירה בבניין או מספר הדירות המותר לבניה על מגרש ושטח כל דירה או שטח ממוצע של דירה בבניין).

התכנית לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספות שטחי בניה למרפסות.

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים.

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

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

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

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

בבתים צמודי קרקע שטח קומת המרתף יהיה, עפ"י השטח המותר לבניה בקומת הקרקע בתכנית החלה על המקום, ובלבד שלא יעלה על מתווה הקומה שמעל קומת המרתף, בגובה 2.4 מ'.

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

התכנית קובעת הוראות לבניה במפלס הגג כדלקמן:

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

תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.

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

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

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

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

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

7.9. תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ 5397)

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לפני 01.01.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי 413. התכנית מאפשרת הוספת בניה בתנאים שבתכנית, למבנים שלא נבנו לפי תקן 413, בהתניה של חיזוק הבניין.

7.10. תמ"א 38 תיקון 1 פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 (י.פ. 5704).

מטרות התכנית:

שינוי הוראות תכנית תמ"א 38 בנושא הבהרת היחס בין זכויות הבניה הניתנות במסגרת התמ"א לבין זכויות בנייה שניתנו בתוכניות מפורטות שקדמו לתמ"א לרבות בנושא עיצוב ושיפוץ המבנה וכן בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד.

הכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

7.11. תמ"א 38 תיקון 2 פורסמה למתן תוקף ב-10.03.2010 (י.פ. 6069).

מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו עפ"י היתר שניתן קודם ה 1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול פטור המעניקה ועדה מחוזית לחיזוק מבנה כתנאי למתן היתר.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות עפ"י התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הוועדה המקומית למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

7.12. תמ"א 38 תיקון 3 פורסמה ביום 11.06.2012 (י.פ. 6430).

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, בין היתר, תותר תוספת של עד שתי קומות למבנה ובתנאי שלא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן למעט חריגות נחוצות קונסטרוקטיבית, יח"ד יכללו מרחב מוגן והקומה הנוספת יכולה לשמש לתוספת יח"ד או הרחבת יח"ד בקומה העליונה שבמבנה. תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים מסוימים. תותר הקמת קומה חלקית על הגג בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

תותר הרחבת קומות קיימות בבניין עפ"י תכנית מאושרת, אולם, אם ההרחבה לא תתאפשר במגבלת קווי בניין, תותר חריגה של קווי בניין שלא יפחתו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן, תותר הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין בשטח שלא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה, קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.

קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.13. תמ"א 38 תיקון 3 א', פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.12.2016 (י.פ 7400).

התכנית קובעת את דרך חישוב מספר הקומות מכוח במסלול שך הריסת מבנה והקמתו מחדש.

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:
   א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן קומה אחת.
   ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 2 קומות.
   ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 3 קומות.
   ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אם הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ויותר.

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקימות בבניין הטעון חיזוק.

קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות.

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

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3).

קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזור , לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטח קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה, שטחי שירות טכניים, שטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

<u>מטרת התכנית:</u>

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

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

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

<u>תחולת התכנית:</u>

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות עפ"י סעיף 23 לתמ"א/38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד 18.05.2005.
- התכנית אינה מקנה זכויות ואינה קובעת הוראות על מבנים להריסה עפ"י תכנית מאושרת.
- התכנית חלה גם על בניני מגורים שגובהם אינו עולה על שתי קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר.
- על אף האמור לעיל, תתאפשר תוספת זכויות מכוח התכנית, במסלול הריסה ובניה בלבד, במקרים הבאים:

1. בקטגוריות רחובות ראשיים, בכל המגרשים בייעוד מגורים.
2. במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות עפ"י התכנית.
3. מבנה רביעייה - מבנים שהנם בגובה 2 קומות, וכוללים 4 יח"ד ומעלה בהיתר ונמצאים בקטגוריות רחבי העיר ומרקם לשימור.

- על התכנית יחול כל האמור בהוראות תמ"א/38 א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11,12,13,14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.
- זכויות הבניה מכוח התכנית אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן.
- התכנית אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תכניות מאושרות.

<u>רחבי העיר:</u>

<u>בהיתר להריסה ובניה מחדש:</u>

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים A,B,C,D בתנאים:

- זכויות הבניה המירביות המפורטות בטבלה 5, יהיו עפ"י מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי הבניה החורגים מהמעטפת- בטלים.
- מעטפת הבניין- קווי הבניין כמפורט בטבלה 5, גובה בניה- 6 עד 10 קומות.
- תותר בניה משותפת בחלקות צמודות, עפ"י הוראות התכנית.
- תמהיל וגודל הדירות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ח להוראות התכנית

<u>בהיתר לחיזוק ותוספות:</u>

מוסד תכנון רשאי להתיר הריסה ובניה מחדש באזורים A,B,C,D בתנאים:

- תותר הרחבת דירה קיימת בשטח של 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד קיימת.
- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת חלקית או מלאה.
- תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית.
- יותר חיזוק על חלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
- תמהיל וגודל הדירות יהיה כמפורט בסעיף 4.1.2 ח להוראות התכנית

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תמהיל יחידות הדיור</u>

- בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחידות הדיור יכלול לא פחות מ:
- 20% יחידות דיור גדולות, ששטחן לפחות 110 מ"ר.
- 40% יחידות דיור ששטחן בין 90-75 מ"ר.
- 20% יחידות דיור קטנות ששטחן עד 75 מ"ר.
- שטח יחידת דיור חדשה לא יפחת מ-50 מ"ר.
- בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחידות הדיור בקומה שמתחתיה או יחידות דיור עצמאיות.

<u>בניה בקומת הקרקע</u>

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

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

סגירת קומת עמודים מפולשת בחיזוק ותוספות, עפ"י קונטור קומה טיפוסית מורחבת, בתנאים שבתכנית.

<u>מרפסות</u>

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

<u>גובה קומה</u>

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

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

<u>שיכונים טוריים</u>

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

<u>זיקת הנאה</u>

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

בהתאם לתשריט התכנית, חלקת מושא השומה מסווגת באזור **מתחם B** עד 7 קומות.

<u>מסלול חיזוק ותוספת</u>

במסלול חיזוק ותוספת: תוספת 2 קומות מלאות+ קומת גג חלקית, תוספת 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד וסגירת קומת העמודים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מסלול הריסה ובניה מחדש – אזור B :</u>

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

גודל מגרש מזערי	:	400 מ״ר
אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע	:	335% (לרבות שטחי שירות)
אחוזי בניה כוללים מתחת הקרקע	:	255%
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	:	7
קווי בנין עיליים כולל מרפסות	:	קדמי עילי - 2.0 מ׳, קדמי קומת קרקע - 4 מ׳, קו בנין בקומת הגג - 5.0 מ׳, צד – 2.7 מ׳, אחור- 3.0 מ׳

<u>חניה</u>

1. תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח״ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:
   - ברצועה המסומנת במתחמים ובתשריט כתחום ההשפעה משני צידי ציר מערכת הסעת המונים, שרוחבה 150 מ׳ מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה; התקן לא יעלה על 0.6:1. אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
   - בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות, התקן יהיה לפי התקן בתוקף ולא יותר מ-1:1. ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, תקן החניה לא יעלה על 0.8:1, או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.
   - לשימושים מסחריים /בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי ובכל מקרה לא מעל לתקן החניה התקף לסביבת מתע״ן. החניה לשימושים אלו תהווה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות.
2. בבניינים לחיזוק ותוספת תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה, ככל שנגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.

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

   לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.
3. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספק את מקומות החניה בחניון תת קרקעי בתחום המגרש.

<u>מימוש התכנית</u>

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בתיק הבניין באתר האינטרנטי של עיריית חולון נמצאו היתרי בניה להרחבות דירות קיימות ותוספת חדרי יציאה לגג לחלק מהדירות.

להלן תיאור היתר בניה למושא השומה (מוסכם על הצדדים):

היתר בניה מס' 586 מתאריך 20.07.1997 לתוספת בניה בשטח של 8.8 מ"ר עד לשטח ברוטו של כ-78 מ"ר, כולל חלק יחסי בחדר המדרגות.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

מהעתק רישום מקרקעין מפנקס הזכויות (אינטרנטי) מיום 10.12.2023 עולים הפרטים הבאים:

גוש:	7174
חלקה:	91
שטח החלקה:	1,648 מ"ר
בעלות:	מדינת ישראל.
חכירות:	רשומה חכירת משנה על חלק מהמקרקעין. מושא השומה הן זכויות חכירת המשנה לתקופה של 49 שנים, הרשומות על שם בהט אורלי ומיכה, תאריך סיום החכירה- 30/11/2043.

הדירה מושא השומה נמכרה בתארך 12.12.2023 תמורת 1,775,000 ₪.

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

להלן ההשבחה בשומות הצדדים:

מהות	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תיקון מס' 4/ד'	2,950 ₪ לחילופין לא חלה השבחה בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר	לא חלה השבחה בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר
תיקון מס' 7	15,572 ₪ לחילופין לא חלה השבחה בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר	לא חלה השבחה בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר
תיקון מס' 10/א'	4,036 ₪ גם בחלופה בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר	4,036 ₪ גם בחלופה בהתחשב בפטור ל- 140 מ"ר
תיקון מס' 23	46,512 ₪ לחילופין 23,350 ₪ בהתחשב בחלופה של פטור ל- 140 מ"ר	2,822 ₪ בהתחשב בחלופה של פטור ל- 140 מ"ר
619/ח	330,000 ₪[1]	אין השבחה

[1] ההשבחה למימוש במכר לפי 30% מסה"כ ההשבחה (השבחה בשלמות 1,100,000 ₪).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

תכנית תיקון 4/ד':

<u>שמאית המשיבה:</u>

הוצג תחשיב השבחה לתוספת שטח של 11 מ"ר לחדר יציאה לגג בהתחשב בהפסד מרפסת גג.

שווי מ"ר מבונה: 250 $

ההשבחה: 11 מ"ר * 0.8 * 250 $ * 1.49 ₪/$ * 0.9 מושע = 2,950 ₪

בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה[2].

<u>שמאית המבקשת:</u>

בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, קיים פטור מלא בגין זכויות הבניה.

<u>הכרעה:</u>

עפ"י טופס דרישת תשלום בגין שומת היטל השבחה מיום 12.11.2023 (הועבר ע"י שמאית המשיבה), לא חלה השבחה בגין התכנית.

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים כי בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר, **לא חלה השבחה בגין התכנית.**

תכנית תיקון 7:

<u>שמאית המשיבה:</u>

הוצג תחשיב השבחה לתוספת שטח של 19.22 מ"ר אקו'.

שווי מ"ר מבונה: 540 $

ההשבחה: 19.22 מ"ר * 0.8 התאמה לקיים * 540 $ * 1.49 ₪/$ = 15,572 ₪

בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, לא חלה השבחה[3].

<u>שמאית המבקשת:</u>

בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, קיים פטור מלא בגין זכויות הבניה.

<u>הכרעה:</u>

עפ"י טופס דרישת תשלום בגין שומת היטל השבחה מיום 12.11.2023 (הועבר ע"י שמאית המשיבה), לא חלה השבחה בגין התכנית.

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים כי בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד לשטח של 140 מ"ר, **לא חלה השבחה בגין התכנית.**

[2] לא חלה השבחה עפ"י טופס דרישת תשלום בגין שומת היטל השבחה.
[3] לא חלה השבחה עפ"י טופס דרישת תשלום בגין שומת היטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תכנית תיקון 10א':

<u>שמאית המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה לתוספת שטח פרגולה של 23 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה: 650 $

ההשבחה: 23 מ"ר * 0.1 מקדם שווי * 650 $ * 3 ₪/$ * 0.9 = 4,036 ₪

<u>שמאית המבקשת:</u>

אינה חולקת על ההשבחה בסך של 4,036 ₪

<u>הכרעה:</u>

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים להשבחה בגין תוספת 23 מ"ר פרגולה.

ההשבחה: 23 מ"ר * 0.1 מקדם שווי * 650 $ * 3 ₪/$ * 0.9 = **4,036** ₪

תכנית ח/23:

<u>שמאית המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה לתוספת שטח של 17 מ"ר לחדר יציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה: 3,800 ₪

ההשבחה:

תוספת שטח לחדר יציאה לגג:	17 מ"ר
הפסד מרפסת גג:	17 מ"ר * 0.2 = 3.4 מ"ר אקו'
שטח לחיוב:	13.6 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה:	3,800 ₪
השבחה:	13.6 מ"ר * 3,800 ₪ * 0.9 מושע = 46,512 ₪

<u>השבחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר:</u>

סה"כ שטח במצב חדש:	147.12 מ"ר (107.12 מ"ר + 40 מ"ר)

פטור על תיקון 4 ד' ותיקון 7 המאפשרים בנייה של 130.12 מ"ר (107.12 מ"ר + 23 מ"ר חדר גג).

שטח להשלמה עד 140 מ"ר:	9.88 מ"ר
שטח לחיוב:	7.12 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	3,800 ₪ (עפ"י עסקאות מכר ושומות מכריעות בהתאמה למושא השומה)
השבחה:	7.12 מ"ר * 3,800 ₪ * 0.9 מושע = **24,350** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שמאית המבקשת:</u>

שטח בניה מותר בקומה א' (כולל חלק משטח חדר המדרגות) - 107.12 מ"ר.

שטח בניה מותר לחדר גג- 40 מ"ר.

סה"כ- 147.12 מ"ר.

בהתאם לפסיקות ועדות הערר אין לכלול את חדר המדרגות המשותף במונח "דירה" לצורך מתן הפטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית.

מפנה להחלטת ועדת הערר בעניין גבאי ערר מרכז 8039/1 לעניין מרפסת גג.

לטענת שמאית המבקשת החלטת וועדת הערר, בהקשר של מרפסת גג, נכונים גם לעניין חדר מדרגות משותף.

לפיכך, אין לראות בשטח חדר המדרגות המשותף כנכלל במונח "דירה" לצורך הפטור.

כמו כן מפנה להחלטות ועדת ערר ת"א בעניין פרדקין אברהם (ערר (ת"א) 8512-02-19) ובעניין קופמן ויאצ'סלב ויוליה (ערר (ת"א 85120/15) וכן החלטת ועדת הערר ירושלים בעניין הניד האלברשטארם (ערר (י-ם) 8135/18).

מדגישה כי במניין השטח הפטור מהיטל השבחה אין להביא בחשבון שטח מחסן, ובלבד שמדובר במחסן ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר. לפיכך, דירה פטורה הינה אפוא דירה הכוללת גם מחסן בן 20 מ"ר לכל היותר ואשר שטחה ללא המחסן הינו עד 140 מ"ר.

<u>חישוב שטח הפטור החלקי בגין תכנית ח/23/1:</u>

שטח בניה מותר לפי תכנית ח/1 ו-ח/4/1	
שטח חלקה רשום	1,648
אחוזי בניה	30%
במ"ר	494.4
חלק יחסי לדירה נדונה	1/6
שטח בניה יחסי לדירה הנדונה (מ"ר)	**82.4**

שטח בניה מותר לפי תכנית ח/1/4/ד	
חדר על הגג (מ"ר)	**23**

שטח בניה מותר לפי תכנית ח/7/1	
תוספת בגין מרפסות	**24.72**
שטח מותר במפלס ק"א (ללא מדרגות)	101.12
שטח מותר כולל חדר גג	**125.84**

שטח בניה מותר לפי תכנית ח/23/1	
חדר על הגג (מ"ר)	**40**
שטח מותר במפלס ק"א (ללא מדרגות)	101.12
שטח מותר כולל חדר גג	**141.12**
שטח חייב בהתחשב בפטור עד 140 מ"ר	**1.12**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר:</u>

שטח לחיוב:	1.12 מ"ר
מקדם הפסד מרפסת גג:	0.8
שווי מ"ר מבונה:	3,500 ₪ (לא הוצגו נתוני שווי)
השבחה:	1.12 מ"ר * 0.8 * 3,500 ₪ * 0.9 מושע = **2,822** ₪

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאית המבקשת:</u>

- שטח חדר המדרגות הקיים הינו כ- 9 מ"ר, לפיכך שטח משויך לכל דירה כ- 4.5 מ"ר בלבד ולא 6 מ"ר.
- בתיקון 15 הותרה בניית שטחי אחסנה של 10 מ"ר לכל דירה ושטח זה מצטרף בחישוב לשטח הזכויות במצב הקודם וכלול בפטור של 140 מ"ר, שטח זה עולה על שטח החלק היחסי בחדר המדרגות כך שהשטח לחיוב הינו 12.62 מ"ר במקום 7.12 מ"ר.
- כמו כן, לשטח הדירה שהינו 107 מ"ר + 10 מ"ר מחסן + 40 מ"ר חד גג קיימת מרפסת גג בשטח של 67 מ"ר. שטח אק' למרפסת הגג הינו 13.4 מ"ר (0.2 * 67 מ"ר).
- בהחלטה בערר 8090/0919 ישראל אריה ואסתר מלכה רייס נ' ו.מ. ירושלים נקבע כי במקרה של תוספת מרפסת גג יתקבל פטור עד 14 מ"ר מרפסת גג, בתנאי כי שטח הדירה הקיימת בתוספת מרפסת הגג עד 14 מ"ר אינו עובר את השטח של 140 מ"ר.
- מפנה להחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בחלקה 45 בגוש 5818.

<u>תחשיב שטח לחישוב בהתייחס לפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר:</u>

זכויות:	4.5 מ"ר - 107.12 מ"ר = 107.12 מ"ר
מחסן:	10 מ"ר * 0.4 = 4 מ"ר אקו'
חדר גג:	23 מ"ר
מרפסת גג:	84.12 מ"ר * 0.2 = 16.82 מ"ר אקו'
סה"כ:	146.44 מ"ר

לפיכך אין זכאות לפטור.

<u>הכרעה:</u>

במקרה הנדון אני מקבל את עמדת הצדדים לבחינת השבחה בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר עפ"י סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה.

<u>לעניין שטחי הבניה לחישוב הפטור:</u>

בהחלטת וועדת ערר ערר (י-ם) 8135/18 אברהם הניך האלברשטאם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (מיום 06.02.2023), נקבע כי דירה פטורה הינה דירה הכוללת גם מחסן בן 20 מ"ר לכל היותר ואשר שטחה ללא המחסן הינו עד 140 מ"ר. כמו כן נקבע כי אין לכלול את שטח הממ"ד בשטח של 140 מ"ר כשם שאין לכלול שטח מרפסות פתוחות.

בהחלטת וועדת ערר ערר 8090-09-19 ישראל אריה ואסתר מלכה רייס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע כי בחישוב שטח הדירה לצורך בחינת קיומו של פטור ובחישוב היקף יתרת הפטור יש להתעלם משטחי המרפסות שאינן מקורות במצב הקודם ולכלול רק את השטחים המקורים.

במקרה של חישוב ההשבחה בהתאם לפטור יש לחשב את שטח הדירה הבנוי בהתאם להחלטות וועדות ערר כמפורט לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חישוב שטח הפטור החלקי בגין תכנית ח/23/1:

זכויות בניה לחלקה:	642.72 מ"ר = 1.3 * 30% * 1,648 מ"ר (לפי תכניות בניין עיר)
זכויות למושא השומה לפי 1/6 חלקים:	107.12 מ"ר
חלק מדרגות למושא השומה:	4.5 מ"ר (9/2 מ"ר)
חלק למושא השומה:	102.62 מ"ר
שטח לפי תכנית תיקון 4/ד':	23 מ"ר
סה"כ שטח עד לתכנית ח/23:	**125.62 מ"ר**
זכויות מכוח תכנית ח/23:	17 מ"ר
סה"כ שטח כולל תכנית ח/23:	142.62 מ"ר
שטח פטור:	140 מ"ר
שטח לחיוב:	2.62 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	3,800 ₪ (עפ"י נתוני שווי בשומת המשיבה)
מושע:	0.9
השבחה בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר:	**8,960** ₪

תכנית ח/619:

<u>שמאית המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה לזכויות הבניה מתכנית ח/619.

בהתאם לחוות דעת שקיבלה הועדה המקומית מהיועץ המשפטי עו"ד עופר צילקר, זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619 הינן זכויות מעין מוקנות, השבחה בגינן תחויב בשני שלבים, חלקה במכר (30%) וחלקה בהיתר (70%).

<u>מסלול הריסה ובנייה מחדש:</u>

<u>שווי במצב חדש:</u>

שטח החלקה: 1,648 מ"ר

בהריסה ובנייה מחדש מותרת בניית 7 קומות 335% כוללים מעל הקרקע.

בהתחשב בגודל החלקה וצורתה, הובאו בחשבון שני חדרי מדרגות בקומה בשטח כולל של כ-40 מ"ר, לפיכך הובא בחשבון שטח סחיר שחושב בניכוי שטחי שירות לא סחירים בגבולות 297%.

<u>פרוגרמה תכנונית:</u>

קומה	שטח סחיר	מקדם	שטח אקו'
קרקע	375	1.2	450
קומות 1-5	3,847	1	3,847
קומת גג	683	1.2	820
סה"כ	4,905		5,117

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי:

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים:

שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים וותיקות במצב קודם בממוצע:	22,220 ₪
שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים וותיקות לאחר הפקדת התכנית בממוצע:	25,395 ₪
שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות בממוצע:	26,431 ₪

פסיקות שמאים מכריעים:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6021/207, רחוב יד לגולה 10 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של: 9,500 ₪ למועד 4.1.2022.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע החי"מ, רחוב ז'בוטינסקי 39, גו"ח 7167/129, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של: 8,000 ₪ למועד 12.5.2020.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג ברחוב פיארברג 16, גו"ח 7169/41, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של: 9,000 ₪ למועד 12.6.2018.
- בשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא ברחוב פיארברג , גו"ח 7169/54, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של: 8,850 ₪ נכון למועד 16.10.2018.

בהתאמה למועד הקובע 14.01.2023 ולמיקום הנכס הנדון הובא בחשבון שווי מר"מ בסך של **10,500** ₪.

שווי מצב חדש:

שווי קרקע: 5,117 מ"ר * 10,500 ₪ =	53,728,500 ₪
בדחייה למימוש כולל מושע: 0.75 (5 שנים):	40,296,375 ₪

חלק יחסי למושא השומה:

בהיעדר הצגת מסמכי חכירה המציינים את חלקה המדויק של היחידה הנדונה בחלקה, נערך התחשיב בהנחה כי לכל הדירות בבניין חלקים שווים בזכויות הבניה.

שווי חלק יחסי ליחידה הנדונה 1/12:	3,358,031 ₪

שימוש ביניים:

שימוש ביניים דמ"ש חודשיים בגבולות 60 ₪ למ"ר, בהיוון לפי 3.5%, לפי שטח דירה ברוטו של 72 מ"ר.

תוספת שימוש ביניים עד להריסה:	234,060 ₪
סה"כ שווי חדש:	**3,592,091** ₪

שווי במצב קודם:

זכויות בניה לדירה במצב קודם:

642.72 מ"ר = 1.3 X 30% X 1,648 מ"ר

בניכוי 3 חדרי מדרגות בקומה בשטח 12 מ"ר ובחלוקה ל-6 יח"ד מתקבל כ-101 מ"ר עיקרי ליח"ד.

כמו כן, ניתן להוסיף ממ"ד בשטח 12 מ"ר. סה"כ שטח סחיר: 113 מ"ר

שווי הדירה ללא זכויות בנייה נוספות וללא פוטנציאל מוערך למועד הקובע בגבולות: 23,000 ₪.

שווי דירה קיימת קומה א': 1,766,400 ₪ = 23,000 ₪ * (0.4 * 13 מ"ר (מרפסת)+ 72 מ"ר שטח ברוטו)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זכויות בניה נוספות:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אק'/שווי
תוספת שטח בקומה א'	41	1	41
הפסד מרפסת	12	0.4	(4.8)
תוספת חדר על הגג כולל מרפסת	40	1.3	52
סה"כ תוספת שטח אקו' לדירה הנדונה			88.2
שווי קרקע למר"א			₪ 10,500
סה"כ לפני הפחתות			₪ 926,100
מקדם התאמה, דחיה ומושע		0.75	₪ **694,575**

סה"כ שווי מצב קודם: **2,460,975** ₪

השבחה לדירה בחלופה זו: **1,131,116** ₪ = 2,460,975 ₪ - 3,592,091 ₪

חלופת חיזוק ותוספת לקיים:

שטח בנייה בקומה טיפוסית מורחבת, בהתחשב בשטח קיים בקומה עליונה ובאפשרויות ההרחבה: כ- 700 מ"ר, ובניכוי 3 ח"מ ומעלית (60 מ"ר) מתקבל כ- 640 מ"ר סחיר לקומה.

קומה שלישית: בהתחשב בכך שלכל שאר הדירות בקומה העליונה אושרו חדרי גג, ישויכו הזכויות להשלמת קומה שלישית לדירות בקומה העליונה. (עד 113 מ"ר).

קומה רביעית: שטח סחיר לקומה רביעית אשר ישויך לכלל הדיירים: כ- 640 מ"ר.

תוספת קומת גג חלקית (משויכת לכלל הדיירים): שטחה יהיה 65% משטח קומה טיפוסית או לפי נסיגה של 3 מ' מקווי החזית הקדמית- לפי הגדול מבניהם. בהתחשב באורך חזית הבניין הקיים ושטח קומה ברוטו+ אפשרויות הרחבה, שטח קומה הגג יחושב לפי נסיגות של 3 מ', מתקבל כ-627 מ"ר ובניכוי ח.מ ומעלית (60 מ"ר) מתקבל: 567 מ"ר סחיר + מרפסת גג.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אק'/שווי
תוספת שטח בקומה רביעית	640	1	640
קומת גג חלקית	567	1.2	680
סה"כ			1,320
חלק יחסי לדירה הנדונה		1/12	110
השלמת קומה שלישית			113
סה"כ			223
שווי קרקע למר"א			₪ 10,500
סה"כ לפני הפחתות			₪ 2,341,500
מקדם התאמה לבנייה מעל בנין קיים		0.85	₪ 1,990,275
בדחייה למימוש ומושע		0.75	₪ **1,492,706**

בניכוי זכויות בניה לחדר על הגג: 393,120 ₪ = 0.9 (מושע) X 0.8 (התאמה) X 10,500 ₪ X 52 מ"ר אק'

מתקבלת השבחה בסך **1,099,586** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סיכום:</u>

בהתחשב בכל שהתקבלה השבחה דומה בשתי החלופות אומדן ההשבחה הינו 1,100,000 ₪

בהתחשב בכך שהזכויות הינן מעין מוקנות, מחויבת השבחה בשיעור של 30% במימוש במכר ו- 70% במועד המימוש בעת אישור הזכויות בבקשה להיתר.

השבחה במכר מימוש מלא: **330,000** ₪

<u>שמאית המבקשת:</u>

מפנה לסיכום דיון מיום 01.12.2022, החתום ע"י כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, בנושא חבות בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר בגין תכניות להתחדשות עירונית. לעניין השאלה אם יש להביא בחשבון ב"מצב קודם" את ההשבחה שצמחה מעצם תחולתה של תמ"א/38 - התעמקות בסוגייה וקיום התייעצויות הובילו למסקנה כי, יש לנטרל את השפעתה של תמ"א/38 על שוויה של הקרקע בחישוב שווי "מצב קודם", אולם אין לנטרל שווי שמקורו בעליית ערך הקרקע, גם אם אישורה של תמ"א/38 וההתייחסות של השוק אליה תרמו במשהו לעלייה זו, לדוגמה- עליית ערכי קרקע שנובעת ממגמות ההתחדשות והבניה בשכונה, מאז אישורה של תמ"א/38.

<u>יישום העמדה המשפטית, ואמות המידה הכלליות, כפי שהובאה בסיכום לעניין החיוב בהיטל השבחה במקרה הנדון בגין תכנית ח/619:</u>

מבחינת הוראותיה הייחודיות של תכנית ח/619 וכן של הוראות תמ"א/70, עולים הממצאים הבאים:

- הזכויות מכוח תכנית ח/619, אינן מוקנות באופן ודאי וסופי, ובדומה לתמ"א/38, הן כפופות לשיקול דעת מלא של הועדה המקומית:

  בהתאם להחלטת הועדה המחוזית למתן תוקף ולבקשת מהנדס העיר נוסח סעיף 6.3.2 להוראות תכנית ח/619 הותאם לניסוח סעיף 22 בתמ"א/38 , קבע את סמכות מוסד התכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י התכנית, משיקולים תכנוניים ואחרים לרבות כושר נשיאה של תשתיות.

  מדגישה כי הועדה המחוזית בהחלטתה למתן תוקף לתכנית ח/619 קיבלה את התנגדות מהנדס העיר ואת בקשתו "להוסיף את סעיף 22 לתמ"א/38 לדברי ההסבר לתכנית, שכן מדובר בתכנית הנותנת זכויות מפליגות ללא מענה מובנה בתכנית לצרכי ציבור, תשתיות וכושר נשיאה, כפי שנעשה בתכניות מפורטות".

  בהתאם להחלטת הועדה המחוזית ליתן תוקף לתכנית ח/619 הודגש כי, היא יוצאת מנקודת הנחה כי, כל רשות מקומית מנהלת מעקב אחרי היתרי הבניה ובמסגרתו אמורה לבחון בכל עת את התאמת כלל התשתיות העירוניות להיתרי בניה מבוקשים, ולפעול עפ"י חובותיה ושיקול דעתה. ניהול המעקב והבקרה כאמור יוכל לשמש את הועדה המקומית ולבסס את החלטתה לאשר היתר או לסרב לו.

- סעיף 7.2 להוראות התכנית, שכותרתו "מימוש התכנית- קובע כי, תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה וכי, בתום 7 השנים התכנית בטלה וזכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה.

  הועדה המחוזית מוסמכת לשקול את להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים כל פעם. בנוסף נקבע בסעיף זה להוראות התכנית כי, הועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית.

- האמור לעיל, מוביל להיעדר ודאות בדבר מתן היתר בניה מכוחה של תכנת ח/619 בתקופה של 7 השנים הראשונות מיום אישורה, לרבות מימוש היקף זכויות הבניה המירבי המותר, כשבתום 7 השנים גוברת אי הודאות גם בהיבט של פקיעת התכנית והתכלות תוספת זכויות הבניה מכוחה.

  בנסיבות אלה, עולה ספק רב באשר לקיומו של "גשר של ברזל", המוליך אל מימושן של זכויות הבניה מכוחה של תכנית ח/619.

- הוראת תמ"א/70 מעצימות ביתר שאת את היעדר הודאות למימוש זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619:

  תמ"א/70 מהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו. התכנית מתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו המתוכננות והמאושרות, לרבות תת"ל/103 המאושרת בה נקבעה תחנה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בסמוך למפגש הרחובות גולדה מאיר-פיכמן.

חלקת מושא השומה ממוקמת במרחב ההשפעה של תחנת המטרו, בתחום ה"טבעת השנייה". התכנית קובעת הנחיות ייחודיות למרחב ה"טבעת השניה", בדגש על עוצמות בינוי מינימאליות נדרשות וגדולות יותר, וזאת תוך ראיה כוללת, המביאה בחשבון את סוגיית העצמת הבינוי הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים.

לעניין חלקה 91 מושא השומה, קובעת התכנית רח"ק מינימאלי 5.

- מדיניות התכנון הארצית להעצמת הבינוי ב"טבעת השנייה" מעלה ביתר שאת את הספק בדבר קיומו של "גשר של ברזל" המוליך למימושן של זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619, ובפרט כשזכויות הבניה המירביות שנקבעו בתכנית ח/619 לעניין חלקת מושא השומה, בהיקף של עד 335% אינן עומדות בקנה אחד עם תמ"א/70, אשר מתווה את מדיניות התכנון הארצית לעוצמת בינוי מינימאלית של רח"ק 5.

בנסיבות אלה, תכנית ח/619 מעניקה רמת ודאות נמוכה מאד למתן ההיתר מכוחה בחלקה 91 הנדונה.

- מפנה לפס"ד אליק רון שם נקבע כי "החלוקה" של ההיטל בין שני מועדי המימוש הוא עניין שמאי, אשר אמור להיקבע עפ"י מידת הודאות למימוש הזכויות.

לטענת ביישום הלכת אליק רון, יש להביא בחשבון כי תכנית ח/619 הינה "תכנית זמנית" (שעלולה לפקוע תוך 7 שנים מיום אישור) שאינה עומדת בקנה אחד עם המדיניות הארצית החלה בחלקת מושא השומה, כפי שהותוותה בתכנית תמ"א/70 לעניין העצמת הבינוי בתחום "הטבעת השנייה" שבמרחק של כ-350 מ' מתחנת המטרו המאושרת.

בנסיבות אלה הסיכון של אי מימוש תכנית ח/619, הינו סיכון מוגבר ומצדיק הפחתה ניכרת ומשמעותית של היטל ההשבחה בשלב המימוש במכר.

- מפנה החלטת ועדת ערר ירושלים 403/17 (אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים), שם לטענתה קבעה ועדת הערר כי הועדה המקומית נפלה לכדי טעות כשבחרה להתעלם משווי השוק ממחיר המכירה.
- מפנה להחלטת ועדת ערר ירושלים 442/17 (ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ורד חיה דרעי), לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין תכנית לפינוי בינוי ובמימוש בדרך של מכר דירות מגורים. ועדת הערר הורתה על ביטול החיובים בהיטל השבחה וקבעה שאין השבחה בגין התכנית.
- מפנה להחלטת הח"מ בשומה מכרעת מיום 26.09.2023, בדרך נמיר 109 בעיר תל אביב, עקב תכנית הרובעים, לעניין בחינת שווי שוק לצורך בחינת היטל השבחה. כמו כן מפנה להכרעת הח"מ כרחוב עמישב 52, גו"ח 6163/151, שם הובא בחשבון מחיר השוק בו נמכרה הדירה בקביעת שווי מצב חדש במועד הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי במצב קודם:

הוצגו נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים, בבנייני מגורים חדישים וחדשים בסביבת הנכס, המוצגות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ובהם לא חלה תכנית ח/ 619:

- דירות מגורים בבניינים חדשים עם חזית לרחוב ראשי:

בנייני מגורים חדישים עם חזית לרחוב ראשי									
מועד העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	התמורה
31/03/2023	7174	104	14	ביאליק 43 פינת ההסתדרות	4	1996	4	84	₪ 2,340,000
07/05/2023	7174	208	9	ההסתדרות 58	3	1993	4	88	₪ 2,235,000
05/04/2022	7173	128	6	המכבים 2 פינת שנקר	3	2006	4	83	₪ 2,350,000
11/04/2022	7173	296	3	שנקר 81	1	2005	4	85	₪ 2,250,000
10/10/2021	7174	104	1	ביאליק 43 פינת ההסתדרות	1	2000	4	79	₪ 2,050,000
17/03/2021	7173	296	12	יבנה 9 פינת שנקר	4	2005	4	82	₪ 2,140,000
14/10/2021	7173	296	25	יבנה 11 פינת שנקר	1	2000	4	87	₪ 2,130,000
דירת גג									
31/03/2023	7174	104	14	ביאליק 43 פינת ההסתדרות	4	1996	4	84	₪ 2,340,000

- דירות מגורים בבניה חדשה עם חזית לרחוב ראשי:

בניה חדשה									
מועד העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	התמורה
06/09/2023	7174	163	54	יעקב כהן 4	10	2025	5	133	₪ 3,272,288
23/01/2023	6746	159	5	ביאליק 83	1	2020	5	117	₪ 3,370,000
16/02/2022	6746	159		ביאליק 83	2	2020	3	64	₪ 1,840,000
23/01/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	9	2022	4	102	₪ 2,525,000
20/06/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	9	2022	4	108	₪ 2,800,000
01/09/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	9	2022	4	98	₪ 3,200,000
08/02/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	5	2022	3	82	₪ 1,970,000
07/04/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	5	2022	3	82	₪ 1,890,000
18/07/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	6	2022	3	82	₪ 2,220,000
03/01/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	2	2022	2	56	₪ 1,540,000
16/03/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	4	2022	2	56	₪ 1,680,000
די חת גן									
20/10/2022	7174	201		יל"ג-פיכמן	קרקע	2022	3	82	₪ 2,640,000

- עסקאות השוואה, המתייחסות לדירות בבנייני מגורים ותיקים בבינוי טורי דו קומתי, שנערכו במועד שלפני הפקדת תכנית ח/619 והמוצגות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

עסקאות ממועד שלפני הפקדת תכנית ח/619- בינוי טורי דו קומתי									
מועד העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	התמורה
11/03/2019	7174	92		גולומב 53	1	1960	4	95	₪ 1,650,000
13/05/2020	7174	91		גולומב 51	קרקע	1960	3	104.7	₪ 1,925,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נתוני שווי במצב חדש:

- בהתאם לחוזה מכר מיום 12/12/2013, נמכרה דירת המגורים הנדונה תמורת 1,775,000 ₪.

בהתאם להיתר הבניה -שטח דירת המגורים הנדונה 72 מ"ר, בהתאם לתכניות החלות בה ניתן להרחיבה עד לשטח עיקרי של 101 מ"ר במפלס הדירה הקיימת. בנוסף, בניית חדר גג בשטח של 40 מ"ר, מעל מפלס הדירה הקיימת.

- עסקאות מכר באתר רשות המיסים:

עסקאות ממועד שלאחר הפקדת תכנית ח/619- בינוי טורי דו קומתי									
מועד העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח (מ"ר)	התמורה
07/06/2022	7174	172	3	טשרניחובסקי 10	1	1950	**3**	48	**1,700,000 ₪**
01/11/2021	7174	89		גולומב 47	**2**	1960	**5**	82	**2,150,000 ₪**
23/11/2023	7174	91		גולומב 51	**2**	1990	**4**	136	**2,720,000 ₪**

בין העסקאות - עסקה שנערכה לאחרונה, המתייחסת לדירה בקומה העליונה בכניסה בה מצויה הדירה הנדונה, ואשר הורחבה בהתאם להיתר בניה משנת 2010, לרבות תוספת חדר גג.

התמורה בעסקת השווה זו משקפת שווי מ"ר ממוצע של 20,000 ₪/מ"ר (מגלם מרפסת גג).

תחשיב השבחה:

- "דרך המלך" לחישוב עליית שווי הדירה הנדונה הינה להתבסס על עסקאות השוואה, המבוצעות בנכס מושא השומה המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הנכס הנדון.

גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי, וזו אינה עומדת בסתירה לפסיקה בעניין אשדר (עמנו (ת"א) 52383-10-20).

- בהתאם לתקינה השמאית-תקן מס' 2 המתייחס ל"יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעשייה מלאכה ומסחר" - גישת ההשוואה הינה הגישה השמאית בעלת התוקף הגבוה ביותר במקרה של דירה בבניה רוויה ובניין מגורים.
- דירת המגורים מושא השומה נמכרה תמורת 1,775,000 ₪, בתאריך 12.12.2023, לאחר המועד הקובע. תמורה זו משקפת את שווי הדירה ב"מצב חדש".
- בחינה שמאית מגלמת את החשיבה של קונה מרצון: קונה סביר, היה מביא בחשבון את המורכבות, אי הוודאות והסיכון המוגברים כפי שפורטו והוסברו לעיל, וההוכחה לכך - הן עסקאות ההשוואה במקרקעין הנדונים והתמורה בעסקת המכר של הדירה הנדונה, המגלמות זאת באופן מדויק ומיטבי.
- תחשיב שווי הדירה הנדונה ב"מצב חדש" בשומת הועדה, הינו תיאורטי ומתבסס על הנחות סובייקטיביות רבות, ועל מקדמי הפחתה הנובעים ממציאות של אי ודאות תכנונית וקניינית.

תחשיב הועדה מצביע על שווי הדירה הנדונה ב"מצב קודם " בסך של 2,460,000 ₪, ועל השבחה של 330,000 ₪, במימוש הנוכחי.

בהתאם לתחשיב הועדה שווי דירת המגורים הנדונה ב"מצב חדש" 2,790,000 ₪.

- בחינת עסקאות ההשוואה המתייחסות לדירת המגורים הנדונה ולדירת מגורים בבניין המגורים הנדון, בכניסה ובקומה בה מצויה דירת המגורים הנדונה - מוכיחה את הבעייתיות בתחשיב ההשבחה התיאורטי בשומת הועדה, המתייחס ל"מצב חדש", להלן:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

	"מצב קודם"	"מצב חדש"	ההשבחה
שומת ועדה	**2,460,000** ₪	**2,790,000** ₪	330,000 ₪
עסקאות השוואה			
	שטח בנוי (מ"ר)		
דירה נדונה	72	**1,775,000** ₪	
דירה מורחבת	136	**2,720,000** ₪	

שווי "מצב חדש" כפי שנקבע בשומת הועדה, אינו עולה בקנה אחד עם שתי עסקאות ההשוואה ומצביע על העיוות שבחישוב התיאורטי שננקט ע"י שמאית הועדה.

בלשון ועדת הערר ירושלים בעניין אהרון ברק, בתחשיב "מצב חדש" התעלמה שמאית הועדה משווי השוק והגיעה לכדי אבסורד. לפיכך לשיטתה בשומת הועדה לא הוכחה השבחה בגין המימוש בדרך של מכירת דירת המגורים הנדונה.

ללא הצגת מסד נתונים עובדתי מוצק בשומת הועדה, לעניין מידת התעשרות הנישום, לא ניתן לבסס ולהבטיח גביית מס אמת.

לטענת שמאית המבקשת, ההסבר לחוסר היכולת להוכיח השבחה במקרה הנדון, הינו מורכבות עריכת שומה במציאות של אי וודאות תכנונית וקניינית כפי שהוסבר לעיל. אי הוודאות הקניינית כוללת, בין היתר, מורכבות הליך קבלת ההיתר להרחבת הדירה הנדונה.

לאור כל האמור לעיל, **לא חלה השבחה** בגין תכנית ח/619, במימוש במכר דירת המגורים הנדונה.

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

חלקת מושא השומה ממוקמת במיקום מעולה במרכז העיר. על החלקה קיים מבנה ותיק מאוד אשר הוקם בשנת 1945 לפיכך קיימת כדאיות גבוהה למימוש הזכויות מכח תכנית ח/619 אשר מקנה זכויות 335% ב- 7 קומות במקום 78% בשתי קומות המותרות בהתאם לתכניות בנין עיר במצב קודם, כלומר פי 4 לערך.

בשומת הוועדה פורטו עסקאות השוואה לפני ואחרי הפקדת התכנית אשר מוכיחות את עליית השווי אולם כמובן שעסקאות ההשוואה כוללות משתנים רבים אשר קשה לנטרל אותם כמו רמת גמר של הדירה, השקעות שבוצעו בכל דירה ובכל מבנה וכד'. לפיכך, יש להתייחס אליהן כמגמה בלבד ואת ההשבחה יש לבחון באופן פרטני בכל חלקה בהתאם לזכויות המוקנות לפי גישת התועלת, המשקפת את הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית 3616א'.

מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור בחלקה 376 בגוש 6214 ברח' אשתורי הפרחי 3 בת"א.

מחיר המכירה של הנכס הנדון אינו חזות הכל והוא אינו קובע את ההשבחה שהרי מחירי מכירה שונים לא יגרמו לחישוב השבחה שונה לכל אחד מהנישומים.

ההשבחה הראויה נבחנת בהשוואה בין שני מצבי התכנון והזכויות המוקנות בכל אחד מהן.

מפנה להכרת השמאי המכריע בועז ברזילי בחלקה 712 בגוש 6021 ברוב חנקין 119, שם קבע את ההשבחה בהתאם לשומת הועדה בגישת התועלת. כמו כן השמאי המכריע קבע שווי של 11,000 ₪ למועד אישור תכנית ח/619.

<u>מקדם השבחה:</u>

מדובר במבנה שהוקם בשנות הארבעים וצבר פחתים פיזיים ותכנוניים רבים. רמת הוודאות לאישור זכויות אלו בהתאם לתכנית הינה גבוהה ביותר ולמעשה מן הראוי היה לקבוע מקדם השבחה בעת מכר בשיעור מלא של 100% ולא 30% כפי שחושב.

השמאי המכריע רשאי לקבוע את מקדם ההשבחה במימוש במכר לפי שיקול דעתו שכן בהתאם לפסיקה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השמאי המכריע קובע באופן עצמאי את ההשבחה הראויה ואינו כבול בשומות הצדדים. מפנה להחלטת בימ"ש מחוזי עמ"נ 48410-01-14 אוברקוביץ נ' ו.מ. פתח תקווה.

בהתאם לשומה מכרעת של בועז ברזילי בחלקה 712 בגוש 6021 ברוב חנקין 119, נקבע מקדם חיוב במכר בשיעור של 30%.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין אליק רון קובעת הועדה המקומית בגבעתיים מקדם 90% בשומות ההשבחה לתכנית עם זכויות מותנות.

מדגישה כי שווי זכויות הבניה הנוספות מכח תכנית ח/619 הינן בעלות ערך כלכלי רב המהוות תמריץ כלכלי משותף של כלל בעלי הזכויות לזירוז ביצוע הפרויקט. כמו כן, מציינת כי הוגשו לועדה המקומית בקשות רבות מאוד למימוש זכויות לפי תכנית ח/619.

<u>מקדם וודאות:</u>

מפנה לחוו"ד מהנדס העיר מר אביעד מור מיום 30.10.23 לעניין הוודאות הגבוהה למימוש התכנית.

<u>לעניין התכללות הזכויות:</u>

אין להביא בחשבון הפחתה להתכללות הזכויות מפנה להתייחסות מהנדס העיר לעניין זה.

כמו כן מפנה להכרעת השמאי המכריע דוד דדון בג"ח 7129/29-30, לעניין פקיעת התכנית.

<u>בהתיחס לתמ"א 70:</u>

הקרבה למטרו מחזקת את הוודאות למימוש הזכויות מכח תכנית ח/619 ועליית שווין בעקבות הקרבה לתחנת הרכבת בפינת גולדה מאיר ופיכמן. הטענה כי התכנית קובעת רח"ק מינימלי של 5 רק מעלה את ההשבחה שכן זהו רח"ק גבוה יותר מזה שנקבע בתכנית ח/619.

<u>תמ"א/38 במצב קודם:</u>

במועד הקובע שהינו 14.1.2023 אין לשייך שווי לזכויות מכח תמ"א 38 כמפורט להלן:

ביום 03.02.2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקף התמ"א/38 ב- 5 שנים עד ליום 18.05.2020 .

ביום 22.10.2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקף התמ"א/38 עד ליום 01.10.2022.

ביום 05.04.2022 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקף התמ"א/38 עד ליום 01.10.2023 ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה סופית.

ביום 20.04.2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה כדלקמן: תמ"א/38 תפקע באופן סופי ב- 01.10.2023 למעט במרחבי התכנון המפורטים בהחלטה, בתנאים.

כלומר, במועד הקובע לתכנית ח/ 619 נותרה תקופה של כ-8 חודשים עד לפקיעת תמ"א 38.

לפיכך בהתחשב במועד פקיעת תמ"א 38 ובמועד הקובע הנדון, אין שווי לזכויות תמ"א 38 שכן ניצולן אינו אפשרי במסגרת הזמנים, המושע ושיתוף פעולה נדרש בין בעלי הזכויות לניצול הזכויות כאמור.

שמאית המשיבה חולקת על גישת שמאי המבקשת לפיה יש לראות בזכויות הבניה מכח תמ"א 38 על שינוייה כחלק מזכויות הבניה במצב הקודם. לגישתה, 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 במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סעיף 22 בהוראות תמ"א 38 מעגן את סמכותה הרחבה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה משיקולים שונים: תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות וכיו"ב.

סעיף 27 קובע כי: "לא יותרו תוספת בניה על פי האמור בסעיפים 11,12 , 13 , 14 , 14 א ו- 16 אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק".

סעיף 29 קובע את תוקפה המוגבל של תמ"א 38 למשך 5 שנים, כאשר הארכת תוקפה כפוף להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה.

לפיכך, בהתחשב בהוראות אלה לא יכולה להיות וודאות לבעל מקרקעין מסוים כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 יאושרו ובאיזה היקף.

מפנה להחלטות וועדות ערר ובתי משפט לעניין זכויות מכוח תמ"א/38 במצב קודם, כפי שמובאות בחשבון לעניין תכניות רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב.

מפנה לחוות דעת משפטית מיום 1.1.2019 אשר נערכה על-ידי עו"ד אילנה בראף, עו"ד יונתן הראל ועו"ד חן חג'בי לגבי ההתייחסות להוראות תמ"א 38 בעת קביעת ההשבחה שנוצרה עקב אישורה של תכנית 3616א'. חוות הדעת סוקרת באופן מעמיק ונרחב הלכות של בית המשפט העליון, פס"ד של בית המשפט המחוזי, החלטות ועדות ערר, שומות מכריעות והנחיות שמאיות ומשפטיות של השמאי הממשלתי הראשי ושל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה.

מסקנת חוות הדעת המשפטית הינה כי אין להתחשב בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה בחישוב שווי הזכויות במצב קודם.

<u>התייחסות שמאית המבקשת לתגובת המשיבה:</u>

<u>ההשבחה בגישת התועלת העתידית שננקטה בתחשיב שבשומת הועדה:</u>

החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים ת"א, בעניין לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א (עמ"נ 22-12-18618, פסק הדין ניתן ביום 08/01/2024 , לאחר עריכת שומת הועדה והשומה האחרת.

מהחלטת בית המשפט:

> ***"לאור האמור, מסקנתי הינה כי <u>לא</u> ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל".***
>
> ***" מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה, יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א/38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירה בכפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל".***

<u>יישום החלטת בית המשפט- תחשיב מתוקן בגישת השווי העתידי:</u>

התחשיב שבשומת הועדה מתעלם מהשפעותיה של תמ"א/38 ב"מצב קודם".

תיקון תחשיב הועדה, תוך הבאה בחשבון של תמ"א/38 ב"מצב קודם", בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי שניתנה לאחרונה, לאחר עריכת שומת הועדה, מצביע על היטל השבחה בסכום זניח, והנמוך במידה ניכרת, לעומת זה הנדרש ע"י הועדה המקומית .

בתחשיב ההשבחה המתוקן - הובאו בחשבון ב"מצב חדש" כל עקרונות שומת הועדה וערכי השווי שנקבעו בה, למעט שלושת התיקונים הבאים:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מקדם אקו' נפרד לדירות בקומת הגג ולמרפסת הגג (במקום מקדם המגלם את מרפסת הגג).

מקדם התאמה לבניה מעל בניין קיים, המגלם את התייקרות הבניה ומבטאת את ההתאמות לבינוי הקיים.

מקדם למימוש הנוכחי במכר - ביישום הלכת אליק רון, יש להביא בחשבון כי תכנית ח/619 הינה "תכנית זמנית" (שעלולה לפקוע תוך 7 שנים מיום אישור) שאינה עומדת בקנה אחד עם המדיניות הארצית החלה בחלקה הנדונה, כפי שהותוותה בתכנית תמ"א/70 לעניין העצמת הבינוי בתחום "הטבעת השנייה" שבסמיכות לתחנת המטרו המאושרת .

מדיניות התכנון הארצית להעצמת הבינוי ב"טבעת השנייה" מעלה ביתר שאת את הספק בדבר קיומו של "גשר של ברזל" המוליך למימושן של זכויות הבניה מכוח תכנית ח/619, ובפרט כשזכויות הבניה המירביות שנקבעו בתכנית ח/619 לעניין חלקה 91 הנדונה, בהיקף של עד 335% אינן עומדות בקנה אחד עם תמ"א/70, אשר מתווה את מדיניות התכנון הארצית לעוצמת בינוי מינימאלית של רח"ק 5.

בנסיבות אלה הסיכון של אי מימוש תכנית ח/619 בחלקה 385 הנדונה, הינו סיכון מוגבר במיוחד ומצדיק הפחתה ניכרת ומשמעותית של היטל ההשבחה בשלב המימוש במכר.

לפיכך, בהיבט השמאי יש להביא בחשבון במימוש במכר דירת המגורים הנדונה, השבחה בשיעור של 10% , המשקף את היעדר הוודאות והסיכון המוגברים למימוש זכויות הבניה מכוחה של תכנית ח/619.

בהתייחס לשומה מכרעת של בועז ברזילי בעניין נכס ברח' חנקין 119, בה אומץ ע"י השמאי המכריע מקדם חיוב במכר בשיעור של 30%, כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה אורי כהן. מן הראוי לציין כי, נסיבות המקרה נשוא השומה המכרעת האמורה שונות מהמקרה הנדון, לרבות סיווג המגרש ביעוד "רחובות ראשיים עם חזית פעילה", בה הותרו זכויות בניה בהיקף של עד 720% .

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה לחילופין:

מצב קודם- בהתחשב בתמ"א/38			
מהות	שטח (מ"ר)		
תכסית קומה טיפוסית מורחבת	700		
שטח דירות קומה טיפוסית מורחבת	640		
קומת גג חלקית			
	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
תכסית קומת גג	350		
דירות גג	290.00	1.0	290
מרפסת גג	350.00	0.3	105
סה"כ			395

מצב חדש- ח/619			
מהות	שטח (מ"ר)		
תכסית קומה טיפוסית נוספת	700		
שטח דירות בקומה טיפוסית נוספת	640		
קומת גג חלקית			
	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
דירות בקומת הגג	567	1.0	567
מרפסת גג	73	0.3	21.9
סה"כ			588.9

תוספת שטח אקו' - קומת גג	**193.9**
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,500
מקדם התאמה לבניה מעל בניין קיים	0.8
מקדם הפחתה בגין דחייה ומושע	0.75
תוספת שווי לחלקה הנדונה	**₪ 1,221,570**
חלק יחסי של הדירה הנדונה	1/12
השבחה לדירה נדונה	**₪ 101,798**
מקדם למימוש זכויות בשלב המכר	**10%**
השבחה לדירה הנדונה במימוש הנוכחי	₪ 10,180
היטל ההשבחה במימוש הנוכחי	**₪ 5,090**

ממצאי התחשיב המתוקן בגישת התועלת העתידית עולים בקנה אחד עם הממצאים העולים מבחינת עסקאות ההשוואה בהתאם לגישת ההשוואה!

התחשיב בשתי הגישות מצביע על היטל השבחה זניח ונמוך משמעותית מהנטען בשומת הועדה.

ההסבר להשבחה בסכום זניח הינו בשלושה היבטים:

- העובדה כי במקרה הנדון, היקף זכויות הבניה המותרות ב"מצב חדש" בהתאם לתכנית ח/619, זהה לזה שהותר ב"מצב קודם", מכוח תמ"א/38, למעט היקף זכויות הבניה על הגג.

לצד תוספת זכויות הבניה בקומת הגג החלקית, תכנית ח/619 קובעת בהוראותיה מגבלות בינוי חדשות, לרבות הגדרת סטיה ממעטפת הבניין (קווי הבניין, מס' הקומות והנסיגות המחויבות) כסטייה ניכרת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ואיסור אישור הקלות בבינוי .

בהוראות התכנית בעניין תחולת התכנית נקבע מפורשות כי : "כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת עפ"י תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות." (סעיף 4.1.2 א 7. בהוראות התכנית).

- אי הוודאות התכנונית - אי הוודאות התכנונית נובעת מכוונה ברורה של מוסדות התכנון כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטת הועדה המחוזית למתן תוקף לתכנית ח/619 ובהוראות התכנית - להתיר שיקול דעת נרחב לוועדה המקומית בדומה מאד להוראות תמ"א/38 על שינוייה ולקבוע הוראות בדבר זמניות התכנית . בנוסף, הרי שזכויות הבניה המועצמות, שנקבעו בתמ"א/70 והעולות במידה ניכרת על אלה שהותרו בתכנית ח/619, מגבירות את אי הודאות התכנונית .

בנסיבות אלה, ניתן להניח כי הקונה הסביר יביא בחשבון אי וודאות תכנונית זו ואת סיכויי המימוש הנמוכים של הזכויות מכוח תכנית ח/619 , מתוך רצון למקסם את זכויות הבניה לאור מדיניות התכנון הארצית ובהתאם לזכויות המועצמות שנקבעו בתמ"א/70. הטענה העולה בסעיף 5 לתגובת שמאית הועדה תמוהה, וזאת בלשון המעטה.

- אי הוודאות הקניינית - בהתחשב בכך שמדובר בדירת מגורים בבניין, והכולל 3 כניסות, שטרם נרשם כבית משותף ושחלק ניכר מהדירות בו הורחבו בהיתר, לרבות תוספת חדר במפלס הגג לדירות שבקומה העליונה וכן שימוש בפועל בחצר הצמודה ע"י בעלי הדירות שבקומת הקרקע.

- מפנה להחלטת בית המשפט בעניין לויתן :

" ההיגיון וההגינות כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי, המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי.

שמתי נגד עיני גם את דבריו של השופט א' רובינשטיין בעניין אליק רון, לפיהם "כדרך מיסים והיטלים למיניהם, לפנינו מאבק בין הרשויות הרוצות לגבות ויפרשו את הדין ככל שלאל ידן לכיוון זה, ובין בעלי נכסים ויזמים המבקשים שלא לשלם ויעשו אף הם לכיוונם שלהם. האתגר הוא לחלץ מן המצב הנתון מס אמת, כלומר- בהקשר של היטל השבחה- מה הוא לאמיתו שיעור ההשבחה, ולעגן אותו בפרשנות הדין, באורח הוגן כפי עלמא."

<u>הכרעה:</u>

מושא השומה במקרה הנדון מהווה דירת מגורים בקומה א' (עליונה) במבנה מגורים טורי בן 2 קומות (כולל קומת קרקע), ובו 3 כניסות, בכל כניסה 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד בבניין, בנוי על חלקה 91 בגוש 7174, רחוב גולומב 51, בעיר חולון.

יודגש כי הכרעתי להלן הינה לאחר החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים התל אביב-יפו, **עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 - 8290.

<u>תמ"א/38 :</u>

מהות המחלוקת בין הצדדים הינה הכללת זכויות הבניה מכוח תמ"א/38 במצב קודם.

לעמדת שמאית המשיבה, אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח הוראות תמ"א/38 במצב קודם. ההשבחה לתכנית ח/619 בשומת המשיבה, הן בחלופה של תוספת בניה על הקיים והן בחלופה של הריסה ובניה מחדש 1,100,000 ₪. הובא בחשבון היטל ההשבחה בהתחשב בכך שהזכויות הינן מעין מוקנות בשיעור של 30% במימוש במכר.

לעמדת שמאית המבקשת (בשומה הנגדית) תכנית ח/619 אינה משביחה. לשיטתה בשומת המשיבה לא הוכחה התעשרות של הבעלים ולפיכך לא חלה השבחה. בתגובתה להתייחסות השמאית המשיבה לשומה הנגדית, הוצג תחשיב השבחה לחילופין ממנו עולה כי בהתחשב בתמ"א/38, ההשבחה לתכנית ח/619 בשלמות 101,798 ₪, ובהתחשב למימוש זכויות במכר שיעור ההשבחה 10%.

<u>להלן הכרעתי למחלוקות הצדדים :</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אין חולק כי הבניין מושא השומה עומד בתנאים לחיזוק עפ"י הוראות תמ"א/38 על תיקוניה (להלן: "התמ"א"), וכי במקרה של מימוש בדרך של בקשה להיתר בין אם מתוקף הוראותיה של התמ"א או של תכנית ח/619 (להלן: "התכנית"), היה מתקבל פטור מהשבחה לזכויות הנוספות מכוח התמ"א.

עוד יש לציין כי במקרה של מכר, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין התמ"א לאור העובדה שההשבחה, ככל שישנה, מתגבשת רק במועד הוצאת היתר בניה מכוחה (עפ"י הלכת אליק רון[4] ואין לגבות היטל השבחה מתוקף התמ"א גם בעת מכר (עפ"י הלכת צ.ו.ר. מעוף[5]).

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בתחום רובע 3 ורובע 4 בעיר תל אביב המהוות תכנית להתחדשות עירונית, בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38, בדומה לתכנית ח/619, הבאתי בחשבון במצב קודם זכויות בניה מכוח תמ"א/38 ככאלה המשפיעות על השווי.

אפנה לדוגמא להכרעתי מחודש 05/2024 בתיק מינוי 2658-2023, רחוב בן סירא 15 תל אביב, וכן להכרעתי מחודש 04/2024 בתיק מינוי 1888-2023, שדרות מוצקין 23 תל אביב.

בשומות המכריעות פירטתי בצורה מקיפה את השיקולים להחלטתי ולהלן תמצות השיקולים:

- בדברי ההסבר לתכניות הרובעים נכתב, בין היתר: "התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסק"ו...". כמו כן מוזכרת תמ"א/38 בהוראות התכניות.
- בתכנית ח/619 נרשם בין היתר לעניין תמ"א/38, כדלקמן:

בדברי ההסבר לתכנית: "נקבעו הנחיות ליישום התחדשות בהיתרים התחום העיר חולון. תכנית זו הינה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א".

במטרות התכנית: "התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודיים של העיר חולון".

בתחולת התכנית: "התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א 38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה...."

- בהוראות התכנית בהשוואה להוראות התמ"א מצאתי, כי קיימת זהות גבוהה בעקרונות, במטרות התכניות, בסמכות הוועדה לסרב למתן היתר, בתנאים למתן היתר ועוד.

אני סבור כי תכנית ח/619, בדומה לתכניות הרובעים בעיר תל אביב, הוכנה ואושרה בהתאם לסעיף 23 ולעקרונות התמ"א, וכי סעיפי זכויות הבניה והמגבלות בתמ"א שזורים בתכנית, ומכאן ברור שמקורה החוקי נובע מהוראות התמ"א והתכנית למעשה הינה "ידא אריכתא" של התמ"א ויש לראות בה כהמשך ישיר לה.

עקרונות השמאות מחייבות אותנו לבחון את עליית שווין של המקרקעין בהתאם להגדרת המונח "שווי שוק" המקובל בעולם שמאות המקרקעין:

> ***"הסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר, בתאריך נתון, במזומן או במונחים אקוויולנטים למזומן, אשר בו תימכרנה זכויות בנכס מסוים, לאחר חשיפה סבירה בשוק תחרותי, תחת כל התנאים הדרושים לעסקה הוגנת, כאשר הקונה והמוכר פועלים בהגינות, בידיעה, למען אינטרס אישי וללא לחץ".***

[4] רעא 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, נבו, 15/07/2014.

[5] בערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין בחינת עליית שווין של מקרקעין אפנה להחלטות וועדות ערר (תא/85026/17, תא/85215/15, תא/85349/17):

> ***"על רקע זה, כיצד זה מצופה מהשמאית המכריעה - כשיטת הוועדה המקומית - להתעלם מתרומתן של זכויות אלה לשווי? השמאית המכריעה מחוייבת היתה לנהוג כפי שנהגה, ולו היתה נוהגת בהתאם לעמדת הוועדה המקומית ומעריכה את שווי הנכס בהתעלם משווי השוק האובייקטיבי האמיתי שלו, היה בכך כדי לחייב את העוררת בהיטל השבחה על השבחה שלא באה לעולם. או אז היו נופלים בשומתה פגם מהותי ודופי חמור המחייבים התערבות."***

כמו כן אפנה, בין היתר, לפס"ד מנור[6], הלכת "לוסטרניק" בפסק דין בית המשפט העליון[7].

אין מחלוקת, לא בין שמאיי וועדות ובין שמאיי הבעלים, לא בין החלטת ועדת ערר כזו או אחרת וגם לא בפסיקות של שמאים מכריעים שיש לבחון את **עליית הערך של המקרקעין** ובזה ראוי להיאחז.

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת וכמו כן ניתנו היתרי בניה רבים על סמך זכויות הבניה הכלולות בתכנית ובצמוד למסמכי המדיניות של עיריית תל אביב שתואמים את תכניות הרובעים.

אציין כי בעיר חולון בדומה לערים אחרות, ניתנו היתרי בניה מכוחה של התמ"א ואין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, שנחשב כמשקף שווי שוק, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות מכוחה של התמ"א במבנים וותיקים, כמו במקרה של נכס מושא השומה.

<u>מסקנותיי קיבלו תוקף של פסיקת בית המשפט כדלקמן:</u>

<u>עמ"נ 22-12-18618 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>

בהחלטת בית המשפט לענייני מנהליים התל אביב-יפו, **עמ"נ 22-12-18618 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 – 8290 נקבע כי יש להביא בחשבון את תמ"א/38 בבחינת המצב הקודם, בכפוף לבחינה שמאית של השפעתה על המקרקעין, בהתבסס על שורה של טעמים.

להלן חלקים רלוונטיים מפסק הדין:

> **68. אזכיר: זכויות הבניה שמעניקה תכנית רובע 3 לבניין בו מצויות הדירות הינן תוספת קומה 3 טיפוסית מלאה וקומת גג חלקית בהיקף של כ - 369 מ"ר, השייכות לכלל בעלי הזכויות בבניין. כאמר, זכויות אלה פחותות מאלה הקבועות בתמ"א 38, שבכוחה לאפשר זכויות לבנות 2.5 קומות טיפוסיות מעל הבנוי על המקרקעין.**
> **למרות זאת, סבורה המשיבה כי ראוי וצריך לגבות היטל השבחה בגין מכר הדירות, ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38.**
> **69. דעתי שונה. למסקנתי כמה טעמים.**
> **70. ראשית, ההיגיון וההגינות, כלשון בית המשפט בעניין רבין, מחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי.**
> **שמתי לנגד עיני גם את דבריו של השופט א' רובינשטיין בעניין אליק רון, לפיהם "כדרך מסים והיטלים למיניהם, לפנינו מאבק בין הרשויות הרוצות לגבות ויפרשו את הדין ככל שלאל ידן לכיוון זה, ובין בעלי נכסים ויזמים המבקשים שלא לשלם ויעשו אף הם כך לכיוונם שלהם. האתגר הוא לחלץ מן המצב הנתון מס אמת, כלומר - בהקשר של היטל השבחה - מה הוא לאמיתו שיעור ההשבחה, ולעגן אותו בפרשנות הדין, באורח הוגן כלפי כולי עלמא."**
> **71. שנית, חרף היות תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות מוקנות, הרי שבהתאם לאמור בעניין רבין, יכול ותובא בחשבון בעת קביעת "מצב קודם", אם כי כלשונו, לא "ככל משפטה וחוקתה" וההתייחסות השמאית אליה תהא "בגווני אפור".**
> **72. שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם".**
> **כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.**

[6] ע"א 1231/93 דורי מנור וברכה טנא נגד הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
[7] ע"א 4487/01

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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".
תמ"א 38 הינה תכנית מתאר ארצית שתחולתה על הארץ כולה אם כי כמובן, היא מתייחסת אך לבניינים שנבנו עד 1.1.80. סעיף 2 לתמ"א 38 קובע את מטרותיה ובהתאם לו, על מנת להניע מהלך תכנוני אשר יביא לחיזוקם של מבנים ובהינתן שלא ניתן לאכוף על בעלי המקרקעין לחזק מבנים שנבנו בשעתו כדין, מקנה תמ"א 38 תמריצים כלכליים אשר תכליתם לאפשר חיזוק המבנים מבלי שיהא על בעלי הזכויות במבנים לממן מכיסם את עלויות החיזוק (עניין דורפברגר; מיכה גדרון ואהרן נמדר תמ"א 38 (2012) 39).
תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו (סעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל") (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור התשפ"ד – 2023). תכנית רובע 3 אושרה 13 שנה לאחר מכן, בשנת 2018, ונועדה, כלשון דברי ההסבר בה, ליישם את מסמך המדיניות. היא אף סוטה מהיקף זכויות הבניה שמאפשרת תמ"א 38 והוראותיה שונות בהיבטים לא מעטים. תמ"א 38 איננה מהווה איפוא חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3.
74. חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, 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. המדובר בענין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר.
81. לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.
89. למרות זאת, ברור כי השמאי המייעץ יכול וצריך להתייחס להיתכנות המימוש בפועל בעת עריכת שומתו, על סמך נסיונו וידיעותיו המקצועיות. ואכן, לסוגיה זו שהעלה המערער ניתנה תשובה בנספח א' להחלטת ועדת הערר, דהיינו בהנחיות שניתנו לשמאי המייעץ. כך, בעמוד 52 להחלטה:
90. השמאי המייעץ הונחה בנספח א' להחלטה גם ליתן דעתו למקדם בגין הדחיה הצפויה במימוש התכנית לרבות בשל מאפיינים פיזיים של הנכס, גורמים תכנוניים וגורם השיתוף. במסגרת הגורם האחרון הונחה השמאי ליתן דעתו ל"מספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה של הצורך בהסכמת הדיירים...".
על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר צוין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש."
99. ב. מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל"
ד. השמאי המייעץ יפעל כאמור בפסק דין זה ובנספח א' להחלטת ועדת הערר (ככל שהאמור בו לא סותר פסק דין זה)

לאור הכרעת בית המשפט המכובד, כמפורט לעיל, **יש להביא בחשבון במצב קודם** את הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תמ"א/38.

במצב חדש יובאו בחשבון הוראות וזכויות הבניה מכוחה של תכנית ח/619.

בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון את נספח א' בהחלטת ערר/תא/8291/1118 + 8290 ו-8 עררים נוספים בתל אביב, כמוזכר בפסק הדין, להלן:

<u>להלן עקרונות לעריכת שומה מייעצת עפ"י החלטת וועדת הערר:</u>

בהתאם להלכה הפסוקה יש לשום את עליית שווי המקרקעין הקשורה קשר סיבתי לאישור התכנית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס ועל פי מבחן אובייקטיבי המניח שוק משוכלל וקונה סביר. יש לנטרל עליית שווי מגורמים אשר אינם קשורים קשר סיבתי לאישור התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהחלטת וועדת הערר נקבע כי ההנחיה המשפטית היא כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38, ואת המדיניות על פיה במצב הקודם. מאידך, **אין לנטרל פוטנציאל תכנוני כללי**.

ההנחיה המשפטית היא כי התכנית קובעת זכויות מוקנות ולא מותנות.

בבחינת השומות המכריעות במסגרת הדיון בעררי רובע 3 מצאנו בין היתר, פערים גדולים ובלתי מוסברים בקביעת המקדמים הבאים:

הדחיה הצפויה עד למימוש התכנית מושפעת מגורמים שונים בשים לב לנכס המסוים ומאפייניו.

מאפיינים פיסיים של הנכס הספציפי - שטח המגרש וצורתו, גיל המבנה הקיים, מצבו הפיסי, האם שופץ ומתי, האם מותקנת בו מעלית, האם קיימות בו דירות גג, האם קיימת בו חניה וכיו"ב.

גורמים ומאפיינים תכנוניים - משך הדחיה הרלבנטי יכול ויתחשב גם במאפיינים תכנוניים, כגון היקף הזכויות והאטרקטיביות במימושן. ככל שהיקף הזכויות הנוספות ביחס לקיים גדול יותר, כך עולה כדאיות מיצוי הזכויות וסביר כי ייעשה מאמץ לממש את הזכויות הנוספות בהקדם, ולהיפך. ככל שקיימות שונות בין הזכויות הנתונות לכל יחידה, מורכבות מימוש הזכויות גדלה.

בהוראות התכנית בסעיף 2.3 עולה כי **צפי המימוש של מתכנני התכנית הוא 50% מפוטנציאל היח"ד המתוכננות**. הוראה זו משקפת את המורכבות במימושה של התכנית, המתייחסת לרובע בנוי, ומתפקד, אשר חלק מן המבנים בו הם מבנים המצויים בתחום ההכרזה.

יש להתייחס לקווי הבניין ולמגבלות המוכתבות עקב מאפייני הנכס הקיים, בעיות אפשריות כגון בניה בלתי חוקית אם קיימת בבניין או העדרם של פתרונות חניה והצורך בתשלום לקרן חניה.

גורם השיתוף - גורם זה נותן ביטוי למספר הבעלים ולמורכבות המימוש בהיבט זה **בשל הצורך בהסכמת הדיירים או למצער שיעור מסוים מקרבם**. ככל שמספר בעלי הזכויות גדול יותר פוחתת יכולת השותפים להגיע לידי הסכמות שתאפשרנה ניצול זכויות הבניה הנוספות ומימוש הפוטנציאל הכלכלי בנכס.

בהקשר זה יש חשיבות לשאלה האם מדובר בבית משותף בו היחידות רשומות, בבית שאינו רשום כבית משותף, או שמא בחברת גוש חלקה. עוד יש חשיבות לשאלה האם כלל הבעלים הינם בחיים או שמא מדובר בעיזבונות או האם חלק מהבעלים הינם תאגידים.

לכלל היבטים אלה השפעה על הדחייה הנובעת מגורם השיתוף.

אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העשוי להיות אבן נגף המביאה לדחיית ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש.

<u>בחינת ההשבחה:</u>

במקרה הנדון יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה הדגשים הבאים:

בהתאם לעמדת שמאית המשיבה ושמאית המבקשת, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים, כאמור לעיל. לפיכך תיבחן ההשבחה בגישת הדלתא.

יובאו בחשבון שטחי הבניה האפשריים בשני מצבי התכנון כתוספת לבניין וזאת בהתאם להכרעתי לעניין הוראות תמ"א/38 ותכנית ח/619, וזאת בהתייחס לדירת מושא השומה בקומה העליונה בבניין, ללא ניצול חדר יציאה לגג, בהתייחס למאפייני הבינוי הקיים.

אציין כי תוספת השטחים הבסיסיים בהתייחס לבינוי הקיים (שטח קומה טיפוסית, שטח להשלמת קומת הגג) יובא בחשבון עפ"י הבינוי הקיים, זכויות בניה מכוח תכניות בניין עיר וזאת בהתייחס לשומות הצדדים.

יודגש שוב, כי הכרעתי להלן הינה לאחר החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים התל אביב-יפו, עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 08.01.2024, ערעור מנהלי על החלטת וועדת ערר בעררים תא/8291/1118 – 8290.

<u>שטח בנוי וזכויות ותב"ע:</u>

בהתחשב כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הדירה הקיימת בתוספת זכויות להרחבה בשני מצבי התכנון, הרי שהם מתקזזות בשני מצבי התכנון ולפיכך לא יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שטח השלמה בקומת הגג:</u>

בבניין מושא השומה קיימת בקומת הגג לחלק מהדירות בנייה חלקית בהיתר של חדר יציאה לגג, יודגש כי בדירת מושא השומה לא נוצלו זכויות הבניה להקמת חדר יציאה לגג.

יודגש כי הבניין אינו רשום כבניין משותף וכי לא קיימות הצמדות, יחד עם זאת אציין כי לטעמי במקרים בהם בדירות מגורים בקומה העליונה נוצלו זכויות לבניה בגג, נכון לראות את קומת הגג ומרפסת הגג כצמודות לדירות אלו. ויודגש כי במקרים רבים לא מוסדר ההליך הקנייני לרישום ההצמדות מסיבות שונות.

בשומות היטל השבחה מובא בחשבון ע"י שמאי וועדה מקומית, וכן שמאי בעלים ושמאים מכריעים, כי הזכויות להרחבת דירה אם באותו מפלס או במפלס גג נתונות לבעלי דירות הגג אליהן מוצמד גג ומותאם להוראות תכנית גגות. ויודגש כי תכניות גגות למיניהן ניתנו אך ורק לדירות ספציפיות. זו גם הסיבה לתיקון 126 שבא בעקבות עניין "ברגר" בחולון ולאחריו הובהר כעמדת היועמ"ש לממשלה, שבעת מכר של דירה בקומה העליונה היא והיא בלבד תישא בתשלום היטל השבחה ולא דירה אחרת בקומה נמוכה יותר שהיא נטולת פוטנציאל למימוש הזכות.

בשונה מתכניות הגגות, תמ"א/38 העניקה זכויות לבניין על מנת שבעזרת עודף הזכויות ניתן יהיה לבצע עסקה עם יזם מבחינה כלכלית ובתמורה יחוזק הבניין. לכן זכויות אלה שמעבר לשטח הצמוד לדירה אינן בגדר זכויות שהוצמדו לחלק המוצמד לדירה.

יודגש כי במקרה הנדון לא נוצלו זכויות לבניה בקומת הגג, לפיכך לא יובאו בחשבון זכויות להשלמת קומת הגג כשזכויות שיוצמדו לדירת מושא השומה, כן יובאו בחשבון זכויות להקמת חדר יציאה לגג, כפי שיפורט בפרק התחשיב. אציין כי כך הובא בחשבון גם בשומות הצדדים.

<u>במצב הקודם:</u>

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תמ"א 38. לעניין זה הזכויות הגולמיות היו מחושבות כתוספת של עד 2.5 קומות בהתאם להוראות התמ"א, בהתייחס לבניין הנדון, הבנוי על הקרקע.

יודגש כי בחנתי את סל הזכויות במקרה של הריסה ובניה מחדש, ממנו עולה כי שווי הזכויות נמוך משווי הבניין הקיים לאחר הרחבתו ובתוספת קומות על הקיים עפ"י הוראות התמ"א.

במקרה הנדון בקומת הגג זכויות בניה לחדרי יציאה לגג מכוח תכנית תיקון ח/23.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

בהתחשב בשטח המגרש והבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות להסדרת חניות בתחום המגרש לדירות החדשות, לפיכך יובא בחשבון תשלום לקרן חניה.

<u>מקדם הפחתה למושע וסיכון:</u>

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תמ"א 38 שניתן להסתפק בהסכמת 66.6% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה קצרה יותר ובין תכנית רגילה.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, הבעלות, מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין, הצמדות /בנייה קיימת בגג, מאפייני הבינוי הקיים (כולל חדרי יציאה לגג) ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

יובא בחשבון מרכיב סיכון ואי וודאות כמקדם השפעה כללי המגלם בין היתר גם סיכון באי הארכת התמ"א או החלפתה בתכנית אחרת, של תמ"א 38 על שווי המצב הקודם.

יילקח בחשבון מקדם מושכל המשקף את הציפיה האמיתית לקבלת הזכויות מכח התמ"א, זכויות פטורות של 2.5 קומות מורחבות, המשקף את המצב הקודם האמיתי.

אני סבור, כי מעבר לגיבוש סל הזכויות אותו יש להביא בחשבון במסגרת ההשפעה הכללית במצב הקודם של תמ"א 38 (במקדם מתאים), יש להביא בנוסף את הדחיה למימוש אותן ציפיות כמפורט לעיל.

יובא בחשבון הוראות תמ"א/70 המהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו, המתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו המתוכננות והמאושרות, לרבות תת"ל/103 לפיה קבעה תחנה בסמוך למפגש הרחובות גולדה מאיר-פיכמן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במצב החדש:

בחינה של תוספת הזכויות מתוקף תכנית ח/619 לתוספת קומות וקומה חלקית על הקיים לפי הוראות התכנית.

במקרה הנדון בקומת הגג זכויות בניה לחדרי יציאה לגג מכוח תכנית תיקון ח/23.

עלויות התאמה לתוספת שטח לבניין הקיים בהתחשב בחיזוקו/שיפוצו, כולל הרחבת הדירות ככל וניתן.

בהתחשב בשטח המגרש והבינוי הקיים, לא קיימת אפשרות להסדרת חניות בתחום המגרש לדירות החדשות, לפיכך, יובא בחשבון תשלום לקרן חניה.

מקדם הפחתה למושע וסיכון:

דחיה למימוש הזכויות הצפוי. בעניין זה ישנה שונות בין זמן הדחיה בין תכנית שיש צורך בהסכמת 100% מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואז הדחיה ארוכה יותר.

במרכיב הדחיה יובאו בחשבון מאפייני חלקת מושא השומה, מאפייני הבעלות מספר יח"ד, הזכויות במקרקעין והצמדות ככל שקיימות, מאפייני הבינוי הקיים (כולל חדרי יציאה לגג) ומורכבות תוספת השטחים לקיים.

יובא בחשבון הוראות תמ"א/70 המהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו, המתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו המתוכננות והמאושרות, לרבות תת"ל/103 לפיה קבעה תחנה בסמוך למפגש הרחובות גולדה מאיר-פיכמן.

להלן התייחסותי לבחינת ההשבחה, למושא השומה:

תחשיב השבחה מבוסס על פסק דין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, והנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת למבנה הקיים, ראה להלן.

יודגש כי בשני מצבי התכנון יובאו בחשבון זכויות לבניית חדר יציאה לגג, במקדם דחיה לאור הוראות התכניות, לא יובאו בחשבון זכויות להשלמת קומת הגג, שכן במקרה הנדון לא קיים חדר יציאה לגג, ומכאן כי אין לקבוע כי לדירת מושא השומה צמוד חלק הגג הנדון.

לאחר בירור נקודות המחלוקת העיקריות אציג את תחשיב ההשבחה, תחשיב המבוסס על תוספת שטחי הבניה במצב קודם מכוח תמ"א/38 ובמצב חדש לתוספת שטחי בניה מכוח תכנית ח/619 לבניין.

מרכיבים לתחשיב:

שטחים לחישוב:
הבניין בנוי על הקרקע, לפיכך לא יובאו בחשבון זכויות להשלמת קומת עמודים.

אני מקבל את עמדות הצדדים כי שטח קומה טיפוסית מותרת עפ"י תכניות בניין עיר בהתחשב בשטח קיים בקומה עליונה ובאפשרויות ההרחבה כ-700 מ"ר ברוטו וכ-640 מ"ר נטו לאחר ניכוי 3 חדרי מדרגות ומעלית.

יודגש כי שטח להרחבת הדירות הינו במצב קודם.

כאמור לעיל, לדירת מושא השומה זכויות בניה לא מנוצלות לבניית חדר יציאה לגג מכוח תכנית ח/23. לפיכך, יובאו בחשבון זכויות לחדר יציאה לגג במקדם הפחתה למושע וסיכון וזאת בהתייחס לעובדה כי סביר הבעלי הדירות האחרות יתנגדו לאישור להרחבת הדירה לאור האפשרות לתוספת בניה על הקיים.

לא יובאו בחשבון זכויות להשלמת קומת הגג כמשויכות/צמודות לדירת מושא השומה.

שטח קומה חלקית למגורים עפ"י הוראות תמ"א/38 - 50% משטח קומה טיפוסית ומרפסת גג.

שטח קומה חלקית למגורים עפ"י הנסיגות בהוראות תכנית ח/619 כ-567 מ"ר ומרפסת גג, כך גם בשומות הצדדים.

מקדם שווי לדירת גג בשני מצבי התכנון - 1.1, מקדם למרפסת גג 0.3.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מרכיבי הדחיה:

בבניין 12 יח"ד, 6 דירות בקומה, ב- 3 כניסות, יודגש כי חלק מהדירות הורחבו בהיתרי בניה לאורך השנים וכי לחלק מהדירות קיימת בנייה חדרי יציאה לגג בהיתר. כאמור לעיל לדירת מושא השומה לא קיים חדר יציאה לגג.

הבניין אינו רשום כבית משותף, לא קיימות הצמדות.

יובא בחשבון הוראות תמ"א/70 המהווה תכנית משלימה לקידום תכניות לקווי המטרו, המתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו המתוכננות והמאושרות, לרבות תת"ל/103 לפיה קבעה תחנה בסמוך למפגש הרחובות גולדה מאיר-פיכמן.

מרכיב סיכון למימוש:

במועד הקובע תמ"א/38 בתוקף, אציין כי הוראות תמ"א/38 השתנו לאורך השנים (ראה מצב תכנוני), כמו כן הוארכה התכנית לאורך השנים (בתאריך 05.04.2022 הוארך תוקף התכנית עד ל- 01.10.2023), כן אציין כי עפ"י הוראותיה לוועדה המקומית סמכות בתנאים שלא לאשר היתר בניה מכוחה.

בהוראת תכנית ח/619 נקבע לעניין מימוש התכנית כי תוקף התכנית 7 שנים מיום אישורה. בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה. הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך תוקפה, לתקופה של 7 שנים בכל פעם.

מכאן כי מרכיב הסיכון קיים הן לתמ"א/38 והן לתכנית ח/619.

מקדם הפחתה:

יובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל המגלם את מרכיב הדחיה ומרכיב הסיכון למימוש, בהתייחס למאפייני הבינוי הקיים, מיקומו בסמוך לתחנת מטרו מתוכננת.

במקרה הנדון יובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל 0.56 לזכויות הבניה (10 שנים, ריבית 6%) הן למימוש פרויקט מכוח תמ"א/38 והן למימוש פרויקט מכוח תכנית ח/619.

עלויות התאמה:

בהתאם להחלטת וועדת ערר יש להביא בחשבון עלויות התאמה לקיים.

במקרה הנדון, בהתחשב במאפייני הבינוי הקיים (לחלק מהדירות הרחבות בהיתרים קודמים) כולל בניה על הגג, אני מקבל את הסכמת הצדדים להפעלת מקדם התאמה לקיים.

בהתחשב כי זכויות הבניה מכוחן של התכניות הינה ביחס לבניין לאחר הרחבתו להשלמת זכויות בניה מוקנות מכוח תכניות בניין עיר, אביא בחשבו מקדם התאמה לקיים 0.9.

קרן חניה:

כאמור הבניין בנוי על הקרקע ובהתחשב במיקומו על החלקה, לא קיימת אפשרות ממשית להסדרת מקומות חניה בתחום המגרש.

לפיכך תובא בחשבון הפחתה לתשלום קרן חניה בשני מצבי התכנון.

חלק הבעלים:

יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון זכויות בניה לחדר יציאה לגג.

בהתחשב כי בבניין מושא השומה קיימים היתרי בניה לחדרי יציאה לגג, אביא בחשבון כי חלק מהשטח להשלמת קומת הגג וזכויות בניה להקמת חדרי יציאה לגג ישויך לדירות בקומות העליונות, וזאת בשני מצבי התכנון.

חלק הבעלים ברכוש המשותף 1/12 חלקים עפ"י נסח רישום.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ״ר מבונה:

בשומת המשיבה שווי מ״ר מבונה 10,500 ₪.

שמאית המבקשת אינה חולקת על שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה.

להלן עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות בסביבת מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר ₪
007174-0201-000-00	03/01/2022	1,540,000	2022	56	27,500
007174-0163-000-00	09/01/2022	2,795,849	2021	105	26,627
007174-0201-000-00	20/01/2022	3,075,000	2022	112	27,455
007174-0201-000-00	23/01/2022	2,525,000	2022	102	24,755
007174-0163-000-00	09/01/2022	3,455,849	2021	120	28,799
007174-0201-000-00	31/01/2022	1,890,000	2022	82	23,049
007174-0201-000-00	08/02/2022	1,970,000	2022	82	24,024
007174-0163-000-00	17/02/2022	3,513,849	2024	140	25,099
007174-0163-046-00	17/02/2022	3,172,849	2024	134	23,678
007174-0201-000-00	16/03/2022	1,680,000	2022	56	30,000
007174-0163-000-00	07/03/2022	3,530,000	2022	140	25,214
007174-0201-000-00	07/04/2022	1,890,000	2022	82	23,049
007174-0163-000-00	09/03/2022	3,215,894	2022	134	23,999
007174-0163-000-00	03/04/2022	3,383,849	2024	140	24,170
007174-0163-050-00	12/04/2022	3,545,984	2024	140	25,328
007174-0163-000-00	03/04/2022	2,835,984	2024	105	27,009
007174-0201-000-00	16/05/2022	2,150,000	2022	82	26,220
007174-0163-000-00	17/05/2022	2,955,984	2024	105	28,152
007174-0163-104-00	28/04/2022	3,000,000	2021	105	28,571
007174-0163-000-00	29/05/2022	2,625,984	2024	83	31,638
007174-0163-065-00	14/06/2022	3,550,984	2024	140	25,364
007174-0201-032-00	20/06/2022	2,800,000	2022	108	25,926
007174-0201-022-00	18/07/2022	2,220,000	2022	82	27,073
007174-0201-033-00	01/09/2022	3,200,000	2022	98	32,653
007174-0163-045-00	08/09/2022	3,555,984	2024	140	25,400
007174-0163-073-00	15/09/2022	3,675,984	2024	140	26,257
007174-0163-039-00	19/09/2022	4,005,984	2024	134	29,895
007174-0163-108-00	06/10/2022	3,145,983	2025	105	29,962
007174-0201-001-00	20/10/2022	2,640,000	2022	82	32,195
007174-0163-111-00	16/11/2022	3,165,984	2025	105	30,152
007174-0163-015-00	15/11/2022	2,405,984	2025	83	28,988
007174-0163-022-00	28/11/2022	3,274,984	2025	129	25,387
007174-0163-049-00	20/12/2022	3,605,984	2025	140	25,757
007174-0163-020-00	25/12/2022	3,442,784	2025	139	24,768

שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ 10,500 ₪ (מע״מ 17%, יזמות, 18%, עלות בניה 9,000 ₪).

בהתחשב כי מדובר במקרה הנדון בתוספת למבנה קיים, ללא חניה, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 10,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון המצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון של דמי שכירות לתקופת הדחיה. קיימת מחלוקת לאופן חישוב שימושי הביניים.

לעניין זה אפנה לפסק הדין בעניין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

תקופה ראשונה

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

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

תקופה שניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

"המשיבה הגישה ערר על השומה המכרעת.

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

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

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

(מתוך סעיף 22 להחלטה)"

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

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

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב קודם (מ"ר אקו'):

שווי הזכויות כחלק מהרכוש המשותף לתוספת 2.5 קומות, בניכוי כ-200 מ"ר (40 מ"ר * 5 דירות) זכויות בניה לדירות האחרות בקומת הגג, ובניכוי שווי זכויות הבניה לחדר יציאה לגג של 40 מ"ר ומרפסת גג בדחיה למושע וסיכון ל- 20 שנים של מושא השומה.

שווי הזכויות בדחיה לעלויות התאמה, קרן חניה, ובמקדם הפחתה למושע וסיכון.

מהות	מ"ר
שטח בניה בקומה טיפוסית מורחבת	700
מדרגות	60
שטח נטו בקומה טיפוסית	640
שטח לניכוי לדירות בקומות העליונות (40 מ"ר * 5 דירות)	200
לקומה חלקית 50%	320
מרפסת גג	320

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקוו
זכויות לחדר יציאה לגג למושא השומה			
זכויות בניה	40	1.00	40
מרפסת גג	67	0.25	17
שווי ביניים			57
מקדם דחיה וסיכון 20 שנים (סיכוי נמוך)			0.31
מ"ר אקו' לאחר מושע			18
עלויות התאמה			0.9
סה"כ שווי תוספת זכויות בניה למושא השומה			**15.9**
תוספת קומות לבניין הקיים			
קומות נוספות בניכוי זכויות לדירות בקומה עליונה	1,080	1	1,080
קומה חלקית בנסיגות 50%	320	1.1	352
מרפסת גג	320	0.3	96
סה"כ תוספת לקיים			1,528
הפחתת שווי הזכויות לחדר יציאה לגג של מושא השומה			-15.9
סה"כ מ"ר כרכוש משותף כתוספת לקיים			1,512
עלויות התאמה		0.90	1,361
כופר חניה 18 * 50000 במ"ר אקו' לפי 10,000 ₪ למ"ר			-90
סה"כ חלק יחסי ברכוש משותף			**1,271**
חלק יחסי של מושא השומה			0.0833
חלק יחסי של מושא השומה במ"ר			**106**
מקדם הפחתה למושע וסיכון		0.56	**59.14**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב חדש (מ"ר אקו'):

שווי הזכויות כחלק מהרכוש המשותף לתוספת 2 קומות וקומה חלקית, בניכוי כ-200 מ"ר (40 מ"ר * 5 דירות) זכויות בניה לדירות האחרות בקומת הגג ובניכוי שווי זכויות הבניה לחדר יציאה לגג של 40 מ"ר ומרפסת גג בדחיה למושע וסיכון ל- 20 שנים של מושא השומה.

שווי הזכויות בדחיה לעלויות התאמה, קרן חניה, ובמקדם הפחתה למושע וסיכון.

מהות	מ"ר		
שטח בניה בקומה טיפוסית מורחבת	700		
מדרגות	60		
שטח נטו בקומה טיפוסית	640		
שטח לניכוי לדירות בקומות העליונות (40 מ"ר * 5 דירות)	200		
לקומה חלקית בהתחשב בנסיגות	567		
מרפסת גג	73		

רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו**
זכויות לחדר יציאה לגג למושא השומה			
זכויות בניה	40	1.00	40
מרפסת גג	67	0.25	17
שווי ביניים			57
מקדם דחיה 20 שנים (סיכוי נמוך)			0.31
מ"ר אקו' לאחר מושע			18
עלויות התאמה			0.9
סה"כ שווי תוספת זכויות בניה למושא השומה			**15.9**
תוספת קומות לבניין הקיים			
קומות נוספות בניכוי זכויות לדירות בקומה עליונה	1,080	1	1,080
קומה חלקית בנסיגות	567	1.1	624
מרפסת גג	73	0.3	22
סה"כ תוספת לקיים			1,726
הפחתת שווי הזכויות לחדר יציאה לגג של מושא השומה			-15.9
סה"כ מ"ר כרכוש משותף כתוספת לקיים			1,710
עלויות התאמה		0.90	1,539
כופר חניה 18 * 50000 במ"ר אקו' לפי 10,000 ₪ למ"ר			-90
סה"כ חלק יחסי ברכוש משותף			**1,449**
חלק יחסי של מושא השומה			0.0833
חלק יחסי של מושא השומה במ"ר			**121**
מקדם הפחתה למושע		0.56	**67.41**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השבחה:

שטח להשבחה	8.28 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 10,000
השבחה בשלמות	₪ 82,754
חלק להשבחה במכר	30%
השבחה במכר	₪ **24,826**

בחינת תוספת שווי עפ״י עסקאות בדירות וותיקות עליהן חלה תכנית ח/619:

בחנתי עסקאות מכר בדירות וותיקות, בגוש 7174 בו מצוי הבניין הנדון.

עסקאות מכר בדירות מגורים בשנת 2022 מצב קודם:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר ₪
007174-0133-020-00	01/02/2022	1950	63	1,557,000	24,714
007174-0101-018-00	08/03/2022	1960	51	1,250,000	24,510
007174-0121-003-00	30/03/2022	1950	101	2,600,000	25,743
007174-0093-000-00	28/02/2022	1960	74	1,501,502	20,291
007174-0053-009-00	01/05/2022	1970	85	1,800,000	21,176
007174-0094-009-00	04/04/2022	1960	58	1,800,000	31,034
007174-0126-000-00	28/11/2022	1950	90	2,252,252	25,025

שווי מ״ר בנוי בממוצע כ- **24,640** ₪

עסקאות מכר בדירות מגורים בשנת 2023 מצב חדש:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה ב ₪	מחיר למ"ר ₪
007174-0081-000-00	12/01/2023	1960	79	1,900,000	24,051
007174-0104-014-00	31/03/2023	1996	84	2,340,000	27,857
007174-0208-009-00	07/05/2023	1993	80	2,235,000	27,938
007174-0109-003-00	28/12/2022	1960	87	2,110,000	24,253
007174-0133-021-00	05/01/2023	1970	54	1,365,458	25,286
007174-0133-020-00	29/11/2023	1950	67	1,815,000	27,090
007174-0193-013-00	16/11/2023	1970	75	1,881,880	25,092
					25,938

שווי מ״ר בנוי בממוצע כ- **25,940** ₪

מנתוני העסקאות עולה כי קיימת השבחה בסך של כ- 1,300 ₪ למ״ר בנוי.

אציין כי בתקופה האמורה חלה עליית ריבית בשוק כמו גם אירועים פוליטיים ואחרים ונעצרה עליית המחירים שאפיינה את השנים הקודמות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

12.1. בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ההערכה נבחנה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.2. מיקומו של הנכס ברחוב גולומב 51, תל אביב.

12.3. מאפייני הבנוי הקיים, הכולל דירות מורחבות וחדרי יציאה על הגג, גילו הפיזי של המבנה, מועד בנייתו המקורי והעובדה כי אינו עומד בתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי אישור התכניות כמפורט בפרק 4 לעיל.

12.5. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב חדש בכל אחד מהמועדים הקובעים כמפורט לכל תכנית.

12.6. הבאתי בחשבון פטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, עפ"י שומת המשיבה.

12.7. הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. הבאתי בחשבון את פסק דין עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.

12.9. הבאתי בחשבון הנחיות וועדת ערר תא/8291/1118 + 8290, לויתן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א, לעניין התחשבות בתמ"א/38.

12.10. הבעלות בחלקת מושא השומה, חלק מושא השומה בהשבחה עפ"י חלקו ברכוש המשותף

12.11. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם בהתאם להוראות תמ"א/38 ובמצב חדש במועד הקובע לתכנית ח/619.

12.12. בבחינת ההשבחה נבחנו אפשרויות הבניה בהתאם להוראות כל תכנית.

12.13. בבחינת ההשבחה לתכנית ח/619, נבחנו אפשרויות הבניה כתוספת בניה על המבנה הקיים בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, ואפשרות ניצול זכויות הבנייה בהתאם להוראות תכנית ח/619.

12.14. בחישוב השבחה לתכנית ח/619 הבאתי בחשבון עסקאות בדירות מגורים רלוונטיות בסביבת מושא השומה ממערכת מידע נדל"ן ונתוני השווי בשומות הצדדים, בהתאמות נדרשות.

12.15. הבאתי בחשבון כי ההשבחה בשלב המכר לתכנית ח/619 בהתאם לדרישת המשיבה הוא 30% מההשבחה הכוללת, וזאת בהתאם לעקרון מימוש זכויות דו שלבי שקבע בית המשפט העליון בפס"ד רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי סך ההשבחה בעת מימוש במכר בהתחשב בפטור לדירת מגורים עד 140 מ"ר, ובהתאם לדרישת המשיבה בשיעור 30% מהשבחה הכוללת לתכנית ח/619 שחושבה לעיל:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
תיקון מס' 4/ד'	30.07.1986	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 7	03.09.1990	אין השבחה	אין היטל השבחה
תיקון מס' 10/א'	28.10.1994	₪ 4,036	₪ 2,018
תיקון מס' 23	11.07.2008	₪ 8,960	₪ 4,480
ח/619	14.01.2023	₪ 24,826	₪ 12,413

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע