גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח׳ שמירה אימבר 9, קריית אונו; טל׳: 03-7510787 ; פקס: 153-50-8349596 ; דוא״ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 17/9/2025
מס׳ תיק-פניה 957-2764-2024

לכבוד,

חב׳ אחים דוניץ רמה״ש (2012) בע״מ – העוררת
באמצעות שאול רוזנברג – שמאי מקרקעין
דוא״ל: r-shamay@rosenberg.co.il

הוועדה המקומית לתו״ב רמת השרון – המשיבה
באמצעות טל נייר – שמאי מקרקעין
דוא״ל: tal@dassa-nayer.co.il

שומה מייעצת
גוש 6551 חלקות 374,
377-378, 384-386, 400,
403, 443, 464-468
רח׳ שח״ל ושבטי
ישראל, שכונת מורשה,
רמת השרון

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהמשך להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה רמה/85168/0823 מיום 08/12/2024, מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

במסגרת החלטתה, הורתה ועדת הערר הנכבדה לשמאי המייעץ לפעול כדלקמן:

״אנו מורים כהחלטת ביניים ומבלי לקבוע מסמרות בדבר החלטתנו הסופית בערר, על מינוי שמאי מייעץ על מנת שייתן חוות דעתו ביחס להיטל ההשבחה לחלקות מושא הערר בשים לב לקביעותנו לעניין השומות המכריעות החלוטות מטעם קוט ו-דווידזון, וכן לעניין מקדמי הדחייה, וכן החלופות בדבר הבאתם /אי הבאתם בחשבון של דמי שימוש בתקופת הביניים, והיטל השבחה צפוי.״.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן במסגרת בקשה למידע מוקדם.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 23/06/2025.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
רש/521	29/02/1980
רש/494	13/08/1981
רש/521א'	13/03/1987
רש/723	13/02/1995
רש/997	14/02/2007
רש/1054	14/01/2013
רש/1138 (553-0165894)	16/04/2019

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 03/03/2025 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם העוררת:</u>

- חוות דעת השמאים שאול רוזנברג ויחזקאל גרוס מיום 06/08/2023.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות ומפנקס בתים משותפים.
- ערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות במתחם הצעירים ואחים דוניץ רמה"ש בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון מתאריך 25/09/2024.
- החלטת ביניים בערר שבנדון- רמה/85168/0823 "מתחם הצעירים", מיום 08/12/2024.
- ערר רמה/8219/0819 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק מיום 01/06/2023.
- שומה מכרעת בגו"ח 6551/466 מאת אוולין דודזון שמאמה.
- שומה מכרעת בגו"ח 6551/468 מאת בועז קוט.
- העתק תמליל דיון בוועדה המחוזית מיום 26/07/2010.
- מסמך שטחי דירות ושווין.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים טל נייר ואלי קריסטל מיום 21/05/2023.
- מכתב תגובה לשומת העוררת מיום 20/02/2024[1].
- תיקון שומה מיום 26/02/2024 לאור עדכון עלות הקמת מבני ציבור במסגרת תחשיב ההשבחה לתכניות רש/1054 ו- רש/ 1138 כפי שצורף למסמך התגובה הר"מ.
- תוספת להסכם מיום 16/07/2023 בין עיריית רמת השרון לעוררת.
- ערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות במתחם הצעירים ואחים דוניץ רמה"ש בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (הערר שבנדון).

[1] מסמך התגובה נושא תאריך 20/02/2023 אך ככל הנראה מדובר בטעות סופר ומדובר בשנת 2024.

5. פרטי המקרקעין

גוש: 6551.

פרטי החלקות והשטח הבנוי המיוחס לעוררת:

חלקה	כתובת	שטח החלקה הרשום	תיאור הבינוי הקיים
468	שח"ל 10,12	1,053 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
467	שח"ל 14,16	1,038 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
466	שח"ל 18,20	1,138 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
465	שח"ל 22,24	1,293 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
464	שח"ל 26,28	1,113 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
385	שח"ל 30,32	985 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
378	שח"ל 29,31,33	1,359 מ"ר	בנין בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג
377	שח"ל 35	1,118 מ"ר	בנין בן 4 קומות עם חדרי/חלל גג
443 (חלק)	שבטי ישראל 105	31,742 מ"ר	על מגרש בשטח כ- 600 מ"ר בנוי מבנה דו קומתי עם שטח מסחרי בקומת הקרקע ו-2 יח"ד בקומה א'

סוג הנכס: מתחם המיועד לפינוי בינוי.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם המיועד לפינוי בינוי הידוע כחלק מחלקות 400,443,374,464-468,403,384-386,377-378 בגוש 6551 בשכונת מורשה, רמת השרון.

<u>חלקות סחירות:</u>

החלקות מושא השומה הינן חלקות 377,378,385,464-468 וחלק מחלקה 443.

מושא השומה הינם 7 מבני מגורים טוריים ותיקים כאשר 6 מהם בני 3 קומות עם חדרים/חללים בגג הכוללים 2 כניסות בכל בניין ובכל כניסה 6 יח"ד ובסה"כ 12 יח"ד בכל בנין, בנין נוסף בן 3 קומות עם חדרי/חלל גג הכולל 3 כניסות, 6 דירות בכל כניסה ובסה"כ 18 יח"ד, ובנין בן 4 קומות עם חדרי גג הכולל 16 יח"ד.

כל הבניינים ישנים, ללא מעלית וללא חניות צמודות.

בנוסף, בחלק מחלקה 443 הנכלל בתכנית קיים מבנה דו קומתי המכיל שטח מסחרי בקומת הקרקע ו- 2 יח"ד בקומה א' ובסה"כ במתחם 108 יח"ד.

<u>מבני ציבור (חלקה 443):</u>

חלקה בשטח רשום 31,742 מ"ר המסווגת ברובה בייעוד מבני ציבור ומשמשת לצורך מחסן הג"א, גן ילדים, מקלט ציבורי, מחסן, סככות שהוסבו למבנים, מגרשי ספורט, מקווה ומקלט נוסף כמפורט ברשימת מבני הציבור בנספח שלבי הביצוע המצורף לתכנית רש/1054 שבנדון:

גוש	חלקה	מס' המבנה	תאור המבנה	שטח המבנה	שלב ביצוע	תיאור המבנה
6551	443	1	מחסן הג"א	350 מ"ר	א	מחסן מל"ח המשמש את פיקוד העורף
		2	גן ילדים	408 מ"ר	א	2 מבנים של גני ילדים
		3	סככת גן ילדים	34 מ"ר	א	בפועל צילייה מבד לא סככה
		4	מקלט	30 מ"ר[2]	א	מקלט מס' 385
		7	מחסן	95 מ"ר	א	בפועל משמש למסעדה, מבנה פרטי, ולא נכלל באומדן עלויות העתקה לפי הנחיות מנהלת מחלקת הנכסים ברמת השרון, נכון למועד חוו"ד המבנה נהרס
		8	סככות	59 מ"ר	א	בפועל 3 מבנים: מקלט מס' 323, דואר ומזנון לא פעיל
		9	מגרשי ספורט	1,615 מ"ר	א	2 מגרשי אספלט
		10	מקווה	193 מ"ר	ב	
		11	מקלט	33 מ"ר	ב	מקלט מס' 372

[2] בהתאם לשומת המשיבה השטח הינו 88 מ"ר.

תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת מורשה במזרח העיר רמת השרון, השכונה גובלת במזרח בכביש 4 ומתחם תע"ש, מצפון במתחם תע"ש, מדרום באזור תעשיה מורשה וכביש 5, וממערב בשכונת נווה מגן.

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים וכן בניה רוויה וותיקה לצד חדישה וכן מבני ציבור רבים הכוללים בין היתר גני ילדים, בתי כנסת, מקווה ומגרשי ספורט. בשנים האחרונות עוברת השכונה תהליך התחדשות עירונית.

רח' שח"ל הינו רחוב פנימי ללא מוצא ורחוב שבטי ישראל הינו ציר תנועה דו סטרי מרכזי בשכונה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית רש/6

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה בי.פ 254 מתאריך 09/10/1952.

התכנית מסווגת את המתחם הנדון בחלקו בייעוד מגורים ב' ובחלקו מבני ציבור.

7.1.2 תכנית רש/277

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1179 מתאריך 07/05/1965

התכנית חלה על המבנה המשולב למסחר ומגורים בחלקה 443 בחזית רח' שבטי ישראל ומייעדת אותו כמגרש ליחידה מסחרית חד קומתית עם זכויות בניה של 30%.

7.1.3 תכנית רש/333

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1543 מתאריך 14/08/1969

תכנית לשינוי יעוד המגרש המסחרי בחלקה 443 כך שיהיה ניתן לבנות מעליו קומת מגורים בהיקף 30%.

7.1.4 תכנית רש/210/א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1708 מתאריך 18/03/1971

התכנית מסווגת את בנייני המגורים במתחם הנדון כחלק מאזור "מגורים ג'", הוראות הבניה הינן:

שטח מגרש מינימלי- 750 מ"ר.

מס' יח"ד למגרש- 9.

זכויות הבניה- 25% בשלוש קומות מעל קומת עמודים ו- 25% משטח הבניה למרפסות.

חלקה 443 שבנדון מסווגת כאזור לבנייני ציבור.

7.2 המצב החדש

7.2.1 תכנית רש/521

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2604 מתאריך 14/02/1980

באזור מגורים ג' תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח 15 מ"ר מהדירה העליונה בתנאים כמפורט בהוראות התכנית.

7.2.2 תכנית רש/443

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2606 מתאריך 21/02/1980

התכנית קובעת, בין השאר, את ההוראות הבאות:

אחוזי הבניה לשטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה.

מותרת סגירת מרפסות בקווי בנין בסגירה אחידה, לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

7.2.3. <u>תכנית רש/494</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2730 מתאריך 29/07/1981

התכנית חלה על מבני המגורים במתחם למעט חלקה 377 (שח"ל 35) ומתירה תוספת בניה בסך 30.37 מ"ר לכל דירה במתחם מעבר לשטח קיים של 53.05 מ"ר בדירה, סה"כ שטח כל דירה לאחר התוספת 83.42 מ"ר.

הבניה תעשה באגפים שלמים ובהסכמת ועד הבית.

7.2.4. <u>תכנית רש/629</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3163 מתאריך 21/02/1985

התכנית חלה על חלקה 377 (שח"ל 35) ומאפשרת תוספת בניה של 425.44 מ"ר לכל 16 הדירות בבנין, כאשר לכל דירה יתווסף שטח בסך 26.59 מ"ר וסה"כ שטח הדירות לאחר התוספת הינו 1,402.44 מ"ר. הבניה תעשה באגפים שלמים.

7.2.5. <u>תכנית רש/521/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3431 מתאריך 26/02/1987

מטרת התכנית, לקבוע הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים כאשר שטח החדרים ליציאה לגג יתווסף לזכויות הבניה הכוללות ויפורט בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

התכנית קובעת בין השאר, כי הועדה המקומית תהיה רשאית, באישור מיוחד, לתת היתר יציאות לחלקי גג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה בתנאים.

7.2.6. <u>תכנית רש/679</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4186 מתאריך 27/01/1994

מטרות התכנית הינן בין השאר, לקבוע הוראות בניה למחסנים, סוכות (פרגולות), מרתפים וחישוב כמות הדירות באזורי תכנון שונים.

לעניין בתי מגורים קובעת התכנית, בין השאר, את ההוראות הבאות:

<u>מחסנים דירתיים – כשטחי שרות</u>

מחסנים דירתיים כשטחי שרות יותרו בקומת הקרקע, בקומה מפולשת או במרתף.

שטח מירבי למחסן דירתי כולל מעברים וקירות יהיה 4 מ"ר ליח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה.

<u>סוכות (פרגולות)</u>

ניתן להקים פרגולה בשטח שלא יעלה על 10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג.

גובה הפרגולה יהיה 2.2 מ' מרצפת הפרגולה ועד לתחתית רוב קורות הפרגולה.

<u>מרתפים – כשטחי שרות</u>

בסמכות הועדה המקומית להתיר מרתפים למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה כשטחי שירות.

המרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים או מגורים או כל הפקת רווחים ושטחו הכולל של המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו.

גובה מירבי למרתף – 2.2 מ' מדוד מרצפת המרתף עד לתקרה.

במבנה בו הותר מרתף, לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים, למעט חניה אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להיבנות בק"ק או בקומה מפולשת.

<u>חישוב כמות הדירות</u>

כמות הדירות המותרת לבניה תחושב משטח המגרשים נטו.

אם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

7.2.7. <u>תכנית רש/723</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4279 מתאריך 29/01/1995

התכנית חלה על בנייני מגורים במתחם למעט על הבנין בחלקה 377 (שח"ל 35), ומאפשרת הגדלת דירות פנימיות עד לשטח 87 מ"ר ומתירה חדרי יציאה לגג בכפוף לתב"ע רש/521א'.

להלן טבלת השטחים:

מס' יח"ד קיימות	שטח בניה קיים	שטח תוספות מוצעות	סה"כ שטח
90	6,480 מ"ר	1,506 מ"ר	7,986 מ"ר

הבניה תעשה באגפים שלמים, אגף הינו עמודה של 3 דירות הבנויות זו על גבי זו.

7.2.8. <u>תכנית רש/781</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4736 מתאריך 11/03/1999.

התכנית מאפשרת בניית מרתפים בכל ייעודי הקרקע למעט באזור בניה צמודת קרקע.

מס' קומות במרתף: 2

קו בנין: 0.

שטח המרתף: 90% משטח המגרש.

שימושים: מחסן 10 מ"ר ליח"ד בתנאי שכל החניה במרתף.

גובה המרתף- קומת מרתף עליונה- 3.5 מ' נטו, קומת מרתף תחתונה – 3 מ'.

7.2.9. <u>תכנית רש/997</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5621 מתאריך 30/01/2007.

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי יציאה לגג עד 40 מ"ר או 65% משטח הגג, הנמוך מביניהם.

7.2.10. <u>תכנית רש/1054</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6520 מתאריך 30/12/2012.

מטרת התכנית הינה קביעת התחדשות עירונית למתחם הצעירים בשכונת מורשה תוך תוספת יח"ד בתמהיל מגוון, שינוי הבינוי במתחם וחלוקה למגרשים וזאת ע"י הריסת 108 יח"ד הקיימות ב- 9 מבני מגורים, מבנים פרטיים נוספים וכן מבנים לצרכי ציבור ובניה מחדש בשלבים של 435 יח"ד ב- 7 מבני מגורים חדשים ובניה מחדש של מבנים לצרכי ציבור שפונו.

עיון בתשריט מעלה כי החלקות שבנדון נכללות בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה חדשה למעט חלקה 443 הנכללת חלקית בתחום האיחוד והחלוקה כאשר המבנה הדו קומתי ברחוב שבטי ישראל 106 אינו נכלל בתחום האיחוד והחלוקה ומסווג כחלק ממגרש 15 ביעוד בנייני ציבור.

מבני המגורים החדשים בתכנית מסווגים כאזור מגורים ד' לגביו נקבעו הוראות בניה כלהלן:

- שטח דירה מינימלי יהיה 80 מ"ר עיקרי, מספר יח"ד יהיה 435 יח"ד שטח ממוצע ליח"ד יהיה 115 מ"ר, 20% מהדירות לפחות שטחן יהיה 80 מ"ר.
- תותר הקמת מרפסות מחוץ לקו בנין בגודל של עד 10% לדירה או 12 מ"ר הגדול מבין השניים.
- בנוסף לשטחי השירות הקבועים בטבלת השטחים, יתווספו שטחי שירות של ממ"דים.
- בשטחי השירות התת קרקעיים תותר הקמת מחסנים, חדרים טכניים וחניה תת קרקעית וזאת בהתאם לטבלת השטחים כמפורט בהמשך.
- בסמכות מהנדס העיר לאפשר שינוי במספר היחידות למגרש ובשטחי הבניה למגרש בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ מס' יח"ד וסה"כ השטחים המותרים לבניה.

רשימת המגרשים, ייעודיהם וזכויות הבניה :

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		שטח מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בנין (מ')			
			עיקרי	שירות	שירות			על קרקעי	תת קרקעי	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ד'	1	1,534	9,315	3,726	6,140	50%	81	21	4	6	7	5	5
	2	1,564	9,430	3,772	6,400	50%	82	21	4	6	5	7	5
	3	1,581	9,430	3,772	6,320	50%	82	21	4	6	7	5	5
	4	1,655	9,430	3,772	6,940	50%	82	21	4	6	5	7	5
	5	1,540	4,140	1,656	6,160	50%	36	10	4	5	7.5	6	5
	6	1,595	4,140	1,656	6,380	50%	36	10	4	5	7.5	7.5	5
	7	1,536	4,140	1,656	6,160	50%	36	10	4	5	6	7.5	5
			סה"כ יח"ד				**435**						
שצ"פ	8	1,846											
	10	307											
	11	94											
	12	84											
	13	429											
	16	352											
	17	9,220											
	18	92											
	19	50											
	20	35											
מוסדות ומבני ציבור	14	11,751											
	15	1,613	14,188	5,675	24,323			3	1				
דרך מוצעת	9	5,697											

הוראות בינוי

הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי המנחה. שינויים שאינם מהותיים לא יחשבו שינויי לתכנית זו. נספח הבינוי יהיה מחייב למס' קומות, גובה, העמדה עקרונית של מבננים וקווי בנין.

דרכים וחניות

- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי נספח התנועה.
- החניה עפ"י התקן במגרשי המגורים תהיה תת קרקעית, למעט חניית אורחים, שיכולה להיות על קרקעית.
- לא תתאפשר חניה מתחת לשצ"פ.

חלוקה ורישום

- בשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה, תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב תשכ"ה 1965.
- תאי שטח מס' 14 ו- 15 המיועדים למבני ציבור, יהיו ללא איחוד וחלוקה מכיוון ששטחים אלו כבר יועדו למבני ציבור בתכניות קודמות והופקעו בפועל נרשמו על ידי ועל שם העיריה.
- השטחים ע"ש ממ"י המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ויירשמו על שם העיריה בעת ביצוע רישום בלשכת המקרקעין.
- על פי תכנית זו, ניתן להפקיע שטחי ציבור המיועדים לדרכים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

- בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי, לכל תחומי התכנית שתכלול הוראות מפורטות.
- אישור תכנית פיתוח לכל שטח התכנית כתנאי להיתר בניה על רקע מפה טופוגרפית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- אישור תכנית תשתיות.
- אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
- תנאי להוצאת היתר בניה למגורים בתחומי התוכנית הינו הגשת היתר בניה (ע"י מגיש הבקשה למגורים) למבני הציבור החלופיים למבנים המיועדים להריסה בכל שלב. מיקום בנית מבני הציבור שנהרסו יעשה במקום חלופי מחוץ/ בתוך התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר.

<u>שלביות ביצוע</u>

<u>בהוראות התכנית נקבעה שלביות לביצועה כמפורט להלן:</u>

מס' שלב	תאור שלב	פינוי נדרש
1	הקמת 2 מבני מגורים בתאי שטח 3,4 סה"כ 164 יח"ד.	מחסן הג"א (מבנה מס' 1), גן ילדים (מבנה מס' 2), סככת גן ילדים (מבנה מס' 3), מקלט (מבנה מס' 4) מבנה מגורים בן 3 קומות מגורים (מבנה מס' 5), מבנה מגורים בן 3 קומות (מבנה מס' 6), מחסן (מבנה מס' 7), סככות (מבנה מס' 8), מגרשי ספורט (מבנה מס' 9)
	הקמת גן ילדים חלופי	
	סלילת כביש גישה כולל מעגל תנועה התחברות לרח' שח"ל, הסדרת חניה לצד הכביש לאורך הפארק, הסדרת חניה לטובת אולם הספורט וגן הילדים, הקמת מגרשי ספורט חלופיים, פיתוח שצ"פ בתא שטח מס' 10 ו- 18	
2	הקמת 2 מבני מגורים בתאי שטח 1,2. סה"כ 163 יח"ד	מקווה (מבנה מס' 10), מקלט (מבנה מס' 11), מגורים בן 4 קומות (מבנה מס' 12), מגורים בן 3 קומות (מבנה מס' 13)
	ביטול דרך מוצעת בחלקה 400	
	השלמות סלילת כביש הגישה כולל הסדרת חנייה לצד הכביש לטובת אורחים, פיתוח הפארק שצ"פ בתא שטח מס' 17, פיתוח הקרקע מערבית למגורים, פיתוח שצ"פ בתאי שטח מס' 13,19 ושפ"פ בתאי שטח 11,12,20, פיתוח קרקע בקריית חינוך	
3	בינוי תאי שטח 5,6,7 הקמת 3 מבני מגורים סה"כ 108 יח"ד, הסדרת רחוב השח"ל כולל חניות לאורך הדרך, פיתוח שצ"פ תא שטח 8,16	מגורים בן 3 קומות (מבנים 14-17), מגורים בן 2 קומות (מבנה מס' 18) בשטח עיקרי 346 מ"ר.

<u>מימוש התכנית</u>

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום מתן תוקף. ככל שלא יוצא היתר הבניה הראשון בפרק הזמן האמור התכנית תתכלה.

7.2.11. <u>תכנית רש/1138 (533-0165894)</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8180 מתאריך 01/04/2019

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לתכנית מאושרת רש/1054, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.

שטח התכנית כ- 30.6 דונם המסומנים בשלמותם לאיחוד וחלוקה לרבות החלק מחלקה 443.

התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון לפיה הוקצו בתמורה לזכויות החלקות שבנדון מגרשי התמורה 1-7 מכח תכנית רש/1154 הר"מ בהיקף כולל של 435 יח"ד.

השווי היחסי של חלקות המקור נקבע על פי זכויות הבניה הסחירות במצב קודם לפי מפתח של 7,700 ₪ למ"ר מבונה לדירה ממוצעת בשטח 85 מ"ר ובסה"כ הובאו בחשבון 108 יח"ד מאושרות במצב קודם אשר נכללות בתכנית ומקבלות זכויות במגרשי התמורה כאשר השווי היחסי לכל אחת מהחלקות נגזר ממספר הדירות שבתחומה[3] ובנוסף הובאה בחשבון תרומת המבנים הקיימים.

חלק מהחלקות שבנדון נרשמו בטבלת האיזון תוך הפרדה בין החלק הסחיר שקיבל זכויות תמורה סחירות לבין החלק ביעוד ציבורי[4] שעבורו הוקצו זכויות במגרשים ציבוריים כגון שצ"פ, שב"צ ודרכים אשר ירשמו על שם עיריית רמה"ש.

תנאים למתן היתר בניה:

- הבטחת רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה לציבור הכלולים בבקשה להיתר בניה בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית רמת השרון.
- יתר ההוראות בהתאם להוראות בתכנית רש/1054 המאושרת למעט שינוי לסעיפים 6.7א-ב[5] בתכנית המאושרות.
- תנאי להוצאת היתר ראשון במגרשים 1-4 הכנת בדיקת משטר רוחות לבניינים בגובה 21 קומות תתבצע במסגרת בקשה להיתר בניה.
- הנחיות בנושאים עיצוב אדריכלי, פיתוח, אשפה, תשתיות וכד' ייקבעו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רמת השרון.

[3] חלקות המקור נכנסות לתכנית עם בינוי הכולל 12-18 יח"ד לכל חלקה כמפורט בטבלת האיזון למעט החלק מחלקה 443 שלגביו הובאו בחשבון 2 יח"ד.

[4] ראה לדוגמא חלקה 443, 377, 378, 385 ועוד.

[5] סעיף א' מדבר על הצורך בהגשת תכנית לעיצוב אדריכלי בטרם הגשת בקשה להיתר וסעיף ב' נוגע לבדיקת משטר רוחות לבניינים בגובה 21 קומות אשר תתבצע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי.

7.3. רישוי

באתר הוועדה המקומית נמצאו מסמכי הרישוי הבאים:

7.3.1. רישוי מצב קיים:

גו"ח	כתובת	מס' היתר	תאריך ההיתר	קומה	אפיון	שטח במ"ר	הערות
6551/468	שח"ל 10,12	קיים מגורים				508.77	169.59 בכל קומה עיקרי + 28.24 מ"ר מרפסות בכל קומה
		קיים מרפסות				84.72	
		5550	12.11.1981	קרקע - ב'	מגורים	354.39	תוספת ושינויים ב- 12 יח' דיור שבמבנה מגורים קיים 118.13 מ"ר + 7.20 מ"ר מרפסת.
					מרפסת	21.60	
		6420	22.06.1983	קומת גג	מגורים	4.68	היתר ל- 4.68 מ"ר יציאה לגג מתוך הדירה שבקומה ג'.
		9990	18.08.1988	קומה ג'	מגורים	30.11	הרחבת דירה ב-30.11 מ"ר
		10071	29.08.1989	קומה ב'	מגורים	30.11	הרחבת דירה ב-30.11 מ"ר
		11629	16.09.1996	קומות א'-ג'	מגורים	34.71	תוספת ושינויים בבית מגורים קיים 11.57 מ"ר בכל קומה
		סה"כ				1,069.09	
6551/467	שח"ל 14,16	קיים מגורים				508.77	169.59 בכל קומה עיקרי + 28.24 מ"ר מרפסות בכל קומה
		קיים מרפסות				84.72	
		6064	16.01.1982	קומות א'-ג'	מגורים	351.93	תוספת ושינויים בבית מגורים קיים בקומות א' - ג' 117.31 מ"ר בכל קומה וסה"כ 351.93 מ"ר
		9924	18.09.1988	קומה ג'	מגורים	30.11	תוספת בבית קיים בקומה ג' : 30.11 מ"ר
		10383	26.11.1990	קומת קרקע	מגורים	21.06	תוספת בבית מגורים קיים בקומת קרקע: 21.06 מ"ר + 9.05 מ"ר מרפסת
					מרפסת	9.05	
		11671	21.01.1997	קומה א'	מגורים	30.10	תוספת בבית מגורים קיים בקומה א' 30.10 מ"ר
		סה"כ				1,026.69	
6551/466	שח"ל 18,20	5548	12.11.1981	קומות א'-ג'	מגורים	354.39	תוספת ושינויים ב- 12 יח' דיור שבמבנה מגורים קיים הכוללות: 118.13 מ"ר + 7.20 מ"ר מרפסת, בכל קומה
					מרפסת	21.60	
		20130027	19.05.2013	קומת קרקע	מגורים		תוספת בבית מגורים קיים (חידוש היתר מיום 12/11/1981) 31.32 מ"ר
				מצב קיים לפי תשריט היתר 5549	מגורים	508.77	בכל קומה א-ג: 169.59 מ"ר + 28.24 מ"ר מרפסות
					מרפסת	84.72	
		סה"כ				969.48	

6551/465	שח"ל 22,24	קיים מגורים	5549	12.11.1981	קומות קרקע - ב'	מגורים	351.93	תוספת ושינויים ב- 12 יח' דיור שבמבנה מגורים קיים הכוללות: בק' קרקע, א', ב' (בכל קומה): 117.31
		קיים מרפסות					84.72	169.59 בכל קומה עיקרי + 28.24 מ"ר מרפסות בכל קומה
		קיים מגורים	11274	16.10.1994	קומה ב	מגורים	42.18	תוספת בבית מגורים קיים בקומה ב: 35.18 מ"ר + 7.00 מ"ר ממ"ד
		קיים מגורים	12281	11.03.1999	קומה ג	מגורים	29.82	תוספת ושינויים בבית מגורים קיים בקומה ג : 29.82 מ"ר
		סה"כ					1,017.42	
6551/464	שח"ל 26,28	קיים מגורים	5552	12.11.1981	קרקע-ב	מגורים	175.92	תוספת ב 6 יח"ד במבנה, בכל קומה 58.64
		קיים מרפסות					84.72	169.59 בכל קומה עיקרי + 28.24 מ"ר מרפסות בכל קומה
			11489	13.6.95	ב' + גג	מגורים	22.98	22.98 מ"ר חדר יציאה לגג
			13027	9.3.1999	ב		30.10	
			11310	29.11.94	א+ב	מגורים	60.02	30.01 מ"ר בכל קומה
			11258	2.10.1994	א		30.10	תוספת לדירה
			9548	17.12.86		מחסן	10.36	
			13093	18.7.99	קרקע		30.10	
			11606	26.12.95	חדר על גג	בתוספת פרגולה	21.06	
			11818	20.10.96	קרקע		9.46	
			12282	22.12.98	א		30.10	
		סה"כ					1,013.69	
6551/378	שח"ל 29,31,33	קיים מגורים	5553	12.11.1981	קומות קרקע - ב'	מגורים	523.14	לתוספת שינויים ב- 18 יח' דיור במבנה מגורים קיים הכוללות: בק' קרקע א, ב (בכל קומה) 174.38 מ"ר, בנוסף בהיתר מצוינים השטחים הקיימים, בכל קומה 254.4 מ"ר + 42.36 מ"ר מרפסות
					מצב קיים לפי תשריט ההיתר	מגורים	763.20	
						מרפסות	127.08	
			10574	09.12.1991	קומה ב'	מגורים	28.54	מותר לחדש חלק מהיתר, ולבנות תוספת בבית מגורים קיים בקומה ב' בשטח של 28.54 מ"ר
			13090	12.07.1999	קומת גג	גג	22.96	מותר לבנות תוספות ושינויים בבית מגורים קיים בקומת גג בשטח של 22.96 מ"ר
		סה"כ					1,464.92	

6551/385	שח"ל 30,32	4861	09.04.1979	קומת קרקע	מגורים	20.97	תוספת בניה בבית דירות קיים בן 3 קומות. התוספת ליח' דיור בק' קרקע כוללת: 20.97 מ"ר + 9.1 מ"ר מרפסות
					מרפסות	9.10	
		5551	21.08.1981		קיים מגורים	531.75	תוספת ושינויים ב- 6 יח' דיור שבמבנה מגורים קיים הכוללות: בקומת קרקע: 31.10 מ"ר. בקומות א-ב (בכל קומה): 59.05 מ"ר + 3.60 מ"ר מרפסות
					קיים מרפסות	59.60	
				קומת קרקע	מגורים	31.10	
				קומות א' - ב'	מגורים	118.10	
					מרפסות	7.20	
		9605	22.03.1987	מרתף	מחסן	16.45	תוספת בבית מגורים קיים, בקומת מרתף: 16.45 מ"ר מחסן. בקומה א': 10.23 מ"ר מרפסת ללא גג
				קומה א'	מרפסות	10.23	
		9772	10.12.1987	קומה ב'	מגורים	31.00	תוספת בקומה ב' בשטח של 31 מ"ר
		10171	06.02.1990	קומה ב'	מגורים	35.00	מותר לחדש היתר 5551 מיום 12.11.1989 לבנות תוספת בבית מגורים קיים בקומה ב' 35.00 מ"ר
		סה"כ				843.82	
6551/377	שח"ל 35	6177	21.6.82	גג	מגורים	15.00	
		9299			מגורים	982.46	
			12.2.86	א	מגורים	430.36	תוספת במסגרת שיקום שכונות
		20130243	07/01/2014	גג		38.00	
		סה"כ				1,465.82	
6551/443	שבטי ישראל 105	1660	17.3.65	קרקע	מאפיה	152.55	הקמת מאפייה בתוספת גגון
		20010020	22.12.2008	א	מגורים	11.90	
		20090130	14.11.2012	קרקע	מאפיה לאחסנה	31.37	
		20110738	10.10.2012	קרקע	תוספת לחנות	26.33	
		סה"כ				222.15	

7.3.2. <u>רישוי מצב חדש:</u>

באתר הועדה המקומית נמצאו מסמכים רלוונטיים כלהלן:

<u>היתר בניה מס' 20220159 מיום 07/12/2022:</u>

ההיתר ניתן עבור חלקה 443 בגוש 6551 ולפיו הותרה חפירה דיפון רצפה ראשונה של תא שטח 3-4.

מהות הבקשה הינה "דיפון וחפירה של מגרשים 3-4 (מאוחדים בתצ"ר) עבור הקמת חניון תת קרקעי משותף ומבני מגורים חדשים בהיתר נוסף. גידור האתר כולל בתחום המבנים שמיועדים להריסה- בהיתר נוסף."

בעלת ההיתר הינה העוררת וצורפה לו תכנית "תכנית התארגנות האתר - הריסה חפירה ודיפון".

<u>בקשה להיתר מספר 10000371344 מיום 13/02/2024</u>

מהות הבקשה – הריסה.

הבקשה הוגשה ע"י העוררת ונחתמה ע"י בעלי הזכויות במתחם הנדון.

8. מצב משפטי

8.1 העתקי רישום

מעיון בהעתקי רישום מפנקס הבתים המשותפים ופנקס הזכויות מיום 20/06/2023, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	סה"כ שטח תתי החלקה במ"ר	סה"כ שטחי הצמדה	בעלות[6]
6551	468	1,053	958.87	169.71	פרטית וקק"ל
	467	1,038	1,040.23	206.45	פרטית וקק"ל
	466	1,138	1,029.96	190.14	פרטית וקק"ל
	465	1,293	981.25	93.23	פרטית, קק"ל ומדינת ישראל
	464	1,113	903.45	87.23	פרטית וקק"ל
	385	985	756.10	78.97	פרטית וקק"ל
	378	1,359	1,244.38		פרטית וקק"ל
	377	1,118	1,133.49		פרטית, קק"ל ומדינת ישראל
	443	31,742			פרטית וקק"ל

תקנון: מוסכם[7].

הערות: על חלק מתתי החלקות רשומה הערה על הצורך בהסכמה , סעיף 128 על שם פרטיים, והערה בדבר העברה לזרים על שם מדינת ישראל סעיף 4 יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל.

8.2 הכרזה על שכונת שיקום

בהתאם למידע מאתר משרד הבינוי והשיכון הוכרזה שכונת מורשה שבנדון כחלק מפרויקט שיקום שכונות החל משנת 1979 וכלה בשנת 1991.

8.3 הסכם פיתוח

לא הוצג בפני הסכם פינוי הבינוי עבור המתחם הנדון אך הוצג מסמך תוספת להסכם פיתוח שנערך בין עיריית רמת השרון לבין "אחים דוניץ רמה"ש בע"מ" ("היזם" – העוררת בענייננו) מתאריך 16/07/2023 ממנו עולה כדלקמן:

היזם ישלם לעירייה את התשלום בגין הקמת המבנים המתוכננים להיבנות בפרויקט במקום המבנים הבאים שיפונו: מחסן לשעת חירום, מחסן, גן ילדים + סככת גן ילדים, מקלטים, סככת בית דואר ומקווה.

בנוסף לאמור, מוסכם בין הצדדים כי לגבי מגרשי הספורט הקיימים במתחם, היזם לא נדרש ולא יידרש בכל שלב שהוא לאחר תוספת זו לשלם תשלום כלשהו לעירייה ו/או למי מטעמה.

התשלום לעירייה יעמוד על סך סופי ומוחלט של 6,435,000 ₪ כולל מע"מ. לתשלום יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה למגורים כאשר מדד הבסיס לצורך זה הינו המדד שפורסם ביום 15.5.2023 וזאת עד לתשלומו בפועל.

התשלום הכולל המשולם כחלק מצרכי ועבודות הפיתוח, יקוזז מסך ההשבחה (שתחושב לצורך חיוב בהיטלי השבחה שיחולו על היזם), כאשר יתווספו לתשלום הכולל הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה למגורים, כאשר מדד הבסיס לצורך זה הינו המדד שפורסם ביום 15.5.2023 וזאת עד לקיזוזו בפועל כאמור.

[6] נמסרו לידי מסמכי הבית המשותף הכוללים את פרטי תתי החלקות השונות , תשריטי הבית המשותף והתקנון המוסכם.

[7] עיון בהוראות התקנון המוסכם מעלה כי תוכנו מבוסס על התקנון המצוי בתוספת הוראה בדבר ביצוע תיקונים הנדרשים לשמירה על הרכוש המשותף והוראה בדבר החלק היחסי ברכוש המשותף שיחולק שווה בשווה בין כל הדירות.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	מימוש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי העוררת
רש/521	29/02/1980	מימוש במכר	₪ 102.78	אין השבחה
		מימוש בהיתר	אין השבחה	
רש/494	13/08/1981	מימוש במכר	₪ 488.53	אין השבחה
		מימוש בהיתר	אין השבחה	
רש/521א'	13/03/1987	מימוש במכר	₪ 44,838	אין השבחה
		מימוש בהיתר	אין השבחה	
רש/723	13/02/1995	מימוש במכר	₪ 379,595	אין השבחה
		מימוש בהיתר	₪ 379,595	
רש/997	14/02/2007	מימוש במכר	₪ 1,005,496	אין השבחה
		מימוש בהיתר	אין השבחה	
רש/1054	14/01/2013	מימוש במכר	₪ 70,436,215	₪ 3,661,887
		מימוש בהיתר	₪ 56,565,514	
רש/1138 (553-0165894)	16/04/2019	מימוש במכר	₪ 52,688,939	אין השבחה
		מימוש בהיתר	₪ 48,117,155	

10. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה

10.1. כללי – קביעת ההשבחה בהתייחס לאופן המימוש

10.1.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

במקרה הנדון מדובר בשומה מקדמית טרם מימוש, הדומה למימוש בדרך של מכר ולפיכך יש לחייב בהשבחה בגין מלוא זכויות הממ"דים ובגין תכניות בניין עיר שאושרו בתקופת ההכרזה כאזור שיקום שכונות.

יחד עם זאת, יש להביא בחשבון כי מדובר במתחם פינוי בינוי שמימושו דורש היתר ולפיכך סבירות גבוהה כי מימוש הזכויות הנדונות במתחם יתבצע בדרך של היתר ולא בדרך של מכר.

לאור האמור חושבה ההשבחה בשתי חלופות:

חלופה א' -מימוש בדרך של מכר:

בחלופה זו חויבו שטחי הממ"דים שנוספו ליח"ד החדשות במתחם וכן חויבו תכניות בניין עיר משביחות שאושרו בתקופת ההכרזה[8].

כמו כן, בחלופה זו חויבו הזכויות הנוספות שטרם נוצלו לחדרי יציאה לגג בבניינים הקיימים. ע"פ תיקון 126 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, רק הדירות שממוקמות מתחת לגג יכולות "להנות" מזכויות הבניה בגג ולפיכך חיוב בגין הזכויות הנדונות יחול רק אם כל הפרויקט ימומש במכר או במידה וימכרו תתי חלקות נפרדות הממוקמות בקומות העליונות של הבניינים הקיימים.

[8] יוער כי לא הוצגו בפני שמאי המשיבה מועדי מכירות שנעשו במתחם מלפני שנת 1999. לפיכך, תחשיב ההשבחה לתכניות שנכנסו לתוקף בתקופת ההכרזה (רש/521, רש/494 ורש/521 א') נערך בגין מלוא יתרת הזכויות אשר ידועות בהתאם לדיווח מכר/הוצאת היתר בניה שטרם נוצלו ובמידה ולבסוף מימוש הזכויות יעשה בדרך של מכר ולא בדרך של היתר ותכניות אלה יחויבו בהשבחה, יהיה צורך לבחון כל מקרה ותת חלקה באופן פרטני ויתכן כי השטח לחיוב יקטן בהתאם.

חלופה ב' - מימוש זכויות בדרך של היתר:

בחלופה זו נלקח בחשבון פטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים וכן לתכניות בניין עיר משביחות שאושרו בתקופת ההכרזה (עד לשנת 1991), קרי לתכניות רש/521, רש/494, רש/521א'.

כמו כן, בחלופה זו לא חויבו זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בכל אחד ממצבי התכנון מאחר וע"פ צפי הבינוי במתחם (הן בנספח הבינוי והן בתשריט בקשה להיתר ראשוני למימוש הפרויקט הנדון), לא יהיה מימוש של חדרי יציאה לגג.

לאור האמור, וכפי שיפורט בהמשך, עבור תכניות רש/521, רש/494, רש/521א' הוצג חישוב ההשבחה רק במקרה של מימוש במכר, ובמידה והמימוש יהיה בהיתר יחול פטור מהיטל השבחה.

10.1.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת</u>

הובא בחשבון שהמימוש הינו במסגרת היתר בניה ולכן לא בוצע חישוב השבחה בגין תכניות רש/521, רש/494, רש/521א', רש/723, רש/997 לאור הכרזת המתחם כמתחם שיקום שכונות.

10.1.3. <u>הכרעה</u>

בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע פטור מהיטל השבחה ל- "מקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף."

שכונת מורשה הוכרזה על ידי משרד הבינוי והשיכון כשכונה לשיקום משנת 1979 ועד שנת 1991.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שתי חלופות מימוש, הראשונה במכר ולפיה לא קיים פטור והשנייה בהיתר בניה לגביה הובא בחשבון פטור.

בנכס הנדון הוצא היתר בניה ראשוני, לפיכך נראה כי המימוש יהיה בהיתר ולכן אין להביא בחשבון השבחה לתכניות שאושרו עד שנת 1991 כלומר לתכניות: רש/521, רש/494, רש/521א'.

למרות האמור לעיל ולמען הסדר הטוב יפורטו עמדות הצדדים באשר לתכניות אלו והכרעתי לגביהן.

10.2. <u>תכנית רש/521 (מועד קובע – 29/02/1980)</u>

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית אפשרה הוספת חדר יציאה לגג בשטח 15 מ״ר ליח״ד עליונה והצמדה של יתרת שטח הגג. במתחם קיימות 34 דירות גג ובהתאם למימושים קודמים נמצא כי הזכויות שטרם מומשו מכוח התכנית הנדונה מסתכמות בכ- 345 מ״ר[9], בהתאם לרשימת הדירות בהן לא בוצע חיוב/בוצע חיוב חלקי לאור מכר/הוצאת היתר[10] כלהלן:

כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך מכר/היתר
שח״ל 10-12	6551	468	12	16/03/2017
שח״ל 22-24	6551	465	12	08/07/2008
שח״ל 26-28	6551	464	5	היתר בגג 22.98 מ״ר
			6	היתר בגג 21.06 מ״ר
			11	03/12/2006
שח״ל 30-32	6551	385	6	03/08/2003
שח״ל 29-33	6551	378	6	היתר בגג 22.96 מ״ר
שח״ל 35	6551	377	13	09/07/2015
			14	02/02/2014
			15	10/10/2019
			16	25/06/2009

זכויות הבניה לחדרי גג הובאו בחשבון במקדם 1.20 המגלם את שטח מרפסת הגג. בנוסף הובאו בחשבון התאמות במקדם 0.80 לבנוי חדש על ישן לרבות פירוק והסדרת גג הרעפים הקיים בפועל, ומקדם 0.7 בגין הפחתה למושעא מאחר ובמועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות. כמו כן, לאור תיקון 126 לתוספת השלישית לחוק התו״ב רק הדירות שממוקמות מתחת לגג יכולות ״להנות״ מזכויות הבניה בגג.

מימוש הזכויות בגג כרוך בגריעת שטח עיקרי לטובת הקמת גרם מדרגות ממפלס הדירה למפלס הגג, לפיכך הופחתו 4 מ״ר משטח המגורים האפקטיבי לטובת הקמת גרם המדרגות.

שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 0.57 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בסביבה[11].

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
חדרים על הגג	345	1.2	414
גריעת שטח עיקרי לצורך מדרגות	92	1	92
סה״כ תוספת שטח אקווי			322
מקדם עלויות התאמה			0.8
מקדם מושעא			0.7
שווי מ״ר מבונה			0.57 ₪
השבחה			102.78 ₪

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת</u>

אין השבחה לאור הכרזת המתחם לשיקום שכונות ומימוש הבניה במסגרת היתר בניה.

10.2.3. <u>הכרעה</u>

לאור הכרעתי בסעיף 10.1.3 לעיל, לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

---

[9] מתוך 34 יח"ד בוצעו מימושים ב- 11 דירות כך שנותרו 23 דירות לחיוב * 15 מ"ר.

[10] בשומת המשיבה נאמר כי לא הוצגו מועדי מכירות במתחם שנעשו לפני 1999 ובנוסף במידה ומימוש הזכויות יעשה לבסוף בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה יש לבחון כל מקרה ותת חלקה באופן פרטני וייתכן כי השטח לחיוב יקטן.

[11] מאת נאווה סירקיס בגו"ח 6417-176 רח' סולד 4, יצחק ברמן בגו"ח 6417/182 רח' הקיבוץ 4, אייל יצחקי בגו"ח 6417/451 רח' ויצמן 19, דוד דדון בגו"ח 6417/454 רח' הגינה 13, תמיר שדה בגו"ח 6417/862 רח' סוקולוב 25, אבישי זיו בגו"ח 6417/178 רח' סוקולוב 26, שושי שרביט שפירא בגו"ח 6418/213/10 ברח' הקוצר 6 ורמה מאור בגו"ח 6551/153/2 רח' החשמונאים 31.

10.3. תכנית רש/494 (מועד קובע – 13/08/1981)

10.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית חלה על בנייני המגורים שבמתחם למעט הבניין ברחוב שח"ל 35 (גו"ח 6551/377) ומאפשרת תוספת בניה להרחבת 90 יחידות בשטח 30.37 מ"ר כל אחת, כך שלאחר התוספת שטח כל יחידה הינו 83.42 מ"ר וסה"כ זכויות הבניה לאחר אישור התכנית הינו 7,507.80 מ"ר[12].

ע"פ היתרי בניה, בבניינים אלה נוצלו בהיתר 6,926.22 מ"ר, על פי רשימת הדירות בהן לא בוצע חיוב/בוצע חיוב חלקי לאור מכר/הוצאת היתר[13] כמפורט להלן:

גוש	חלקה	כתובת	מס' בנין	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח הבנין ע"פ היתר ההקמה	שטח הרחבות	שטח שנבנה בפועל ע"פ היתר בניה
6551	468	שח"ל 10,12	1	12	3	593.49 מ"ר	411.82 מ"ר	1,005.31 מ"ר
	467	שח"ל 14,16	2	12	3	593.49 מ"ר	433.20 מ"ר	1,026.69 מ"ר
	466	שח"ל 18,20	3	12	3	593.49 מ"ר	348.12 מ"ר	941.61 מ"ר
	465	שח"ל 22,24	4	12	3	593.49 מ"ר	357.29 מ"ר	950.78 מ"ר
	464	שח"ל 26,28	5	12	3	593.49 מ"ר	214.76 מ"ר	808.25 מ"ר
	385	שח"ל 30,32	6	12	3	593.49 מ"ר	247.77 מ"ר	841.26 מ"ר
	378	שח"ל 29,31,33	7	18	3	800.64 מ"ר	551.68 מ"ר	1,352.32 מ"ר
סה"כ			7	90		4,361.58 מ"ר	2,564.64 מ"ר	6,926.22 מ"ר

בהתאם לאמור לעיל, יתרת הזכויות שטרם מומשו מכוח התכנית הנדונה הינה 581.58 מ"ר אשר חושבו במקדם 0.80, המגלם את הצורך בביצוע התאמות לבנוי הקיים.

בהוראות התכנית נקבע כי הבניה תעשה באגפים שלמים ובהסכמת ועד הבית ולפיכך נלקח בחשבון מקדם הפחתה למושעא 0.70.

שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 1.5 ₪ בהתאם לשומות מכריעות בסביבה[14].

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תוספת שטח להרחבת הדירות הקיימות	581.58	1	581.58
מקדם עלויות התאמה			0.8
מקדם מושעא			0.7
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.50
השבחה			₪ 488.53

10.3.2. עיקרי עמדת שמאי העוררת

אין השבחה לאור הכרזת המתחם לשיקום שכונות ומימוש הבניה המסגרת היתר בניה.

10.3.3. הכרעה

לאור הכרעתי בסעיף 10.1.3 לעיל , לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

---

[12] 90 יח"ד X 83.42 מ"ר.

[13] בשומת המשיבה נאמר כי לא הוצגו מועדי מכירות במתחם שנעשו לפני 1999 ובנוסף במידה ומימוש הזכויות יעשה לבסוף בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה יש לבחון כל מקרה ותת חלקה באופן פרטני וייתכן כי השטח לחיוב יקטן.

[14] מאת יצחק ברמן בגו"ח 6417/182 רח' הקיבוץ 4, תמיר שדה בגו"ח 6417/862 רח' סוקולוב 25, משה נדם בגו"ח 6417/358 רח' המלאכה 20 ואבישי זיו בגו"ח 6417/178 רח' סוקולוב 26.

10.4. תכנית רש/521א' (מועד קובע 13/03/1987)

10.4.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הגדלת החדר על הגג מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם. ע"פ מימושים קודמים בהיתר ובמכר, סך הזכויות שטרם מומשו מכוח התכנית הנדונה מסתכם בכ- 175.59 מ"ר בהתאם לרשימת הדירות בהן לא בוצע מימוש[15].

זכויות הבניה הנדונות הובאו בחשבון במקדם 0.80 המגלם את הצורך בביצוע התאמות לבנוי הקיים לרבות פירוק והסדרת גג הרעפים הקיים בפועל. מאחר ובמועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות הובא בחשבון הפחתה למושעא לפי מקדם 0.70.

שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 570 ₪ בהתאמה לנכס הנדון בהתבסס על שומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נאווה סירקיס	6417	176	סולד 4	900 ₪
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	750 ₪
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	750 ₪
יצחק ברמן	6417	182	הקיבוץ 4	1,000 ₪
תמיר שדה	6417	862	סוקולוב 25	600 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	650 ₪
שושי שרביט שפירא	6418	213	הקוצר 6	650 ₪

תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תוספת שטח לחדרים על הגג	175.59	0.8	140.47
מקדם עלויות התאמה			0.8
מקדם מושעא			0.7
שווי מ"ר מבונה			570 ₪
השבחה			44,838 ₪

10.4.2. עיקרי עמדת שמאי העוררת

אין השבחה לאור הכרזת המתחם לשיקום שכונות ומימוש הזכויות במסגרת היתר בניה.

10.4.3. הכרעה

לאור הכרעתי בסעיף 10.1.3 לעיל , לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

[15] בשומת המשיבה נאמר כי לא הוצגו מועדי מכירות במתחם שנעשו לפני 1999 ובנוסף במידה ומימוש הזכויות יעשה לבסוף בדרך של מכר ולא בדרך של היתר בניה יש לבחון כל מקרה ותת חלקה באופן פרטני וייתכן כי השטח לחיוב יקטן.

10.5. <u>תכנית רש/723 (מועד קובע- 13/02/1995)</u>

10.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית חלה על שבעת הבניינים הקיימים הכוללים סה״כ 90 יח״ד ומאפשרת תוספת שטחים לצורך הרחבתן. הזכויות אינן אחידות כך שאת הדירות הפנימיות ניתן להרחיב עד 87 מ״ר, את הדירות ברחוב שח״ל 12-10 (חלקה 468) ניתן להרחיב עד 89 מ״ר ואת יתר הדירות ניתן להרחיב עד 91 מ״ר.

במצב הקודם ע״פ תכנית רש/494 ניתן היה להרחיב את הדירות עד לשטח 83.42 מ״ר, כך שמתקבלת תוספת ממוצעת של 3.58 מ״ר בדירות הפנימיות ו כ 7.58 מ״ר בדירות החיצוניות (למעט שח״ל 12-10 שם נותרו לניצול 5.58 מ״ר ליח״ד) ובסה״כ מתקבלת תוספת ממוצעת של 5.313 מ״ר ליח״ד ועבור 90 יח״ד כ- 478.2 מ״ר.

ממועד אישורה של התכנית הנדונה נמכרו בשבעת בניינים אלה כ- 27 דירות[16]. לפיכך מסך השטח לחיוב זוכו 143.46 מ״ר השייכים ל- 27 הדירות שנמכרו בבניינים אלה[17] ומכאן כי השטח לחיוב הינו 334.74 מ״ר. השטחים הללו זמינים לבניה מיידית אך נלקח בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.90 בהתאם להחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6551/468.

שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 1,260 ₪ בהתאם להחלטת השמאי המכריע בועז קוט כאמור לעיל.

להלן תחשיב ההשבחה:

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
תוספת שטח עיקרי	334.74	1	334.74
מקדם עלויות התאמה			0.9
שווי מ״ר מבונה			1,260 ₪
השבחה			379,595 ₪

ההשבחה זהה הן בחלופה של מכר והן בחלופה של היתר בניה.

10.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת</u>

לטענת שמאי העוררת לא חלה השבחה.

ככל והדירות בקומה העליונה לא ביצעו הרחבה בהיתר או שנמכרו וחויבו בגין תכנית זו, הרי שלדיירי המתחם יש פטור פרטני לפי הרחבת דירה עד 140 מ״ר שיוגש לעירייה לעת הוצאת ההיתר.

10.5.3. <u>הכרעה</u>

לא הוצגו בפני מסמכים הנוגעים לפטור מהיטל השבחה לבנייה עד 140 מ״ר (עפ״י סעיף 19ג׳(2)) לתוספת השלישית לחוק התו״ב).

מדובר בסוגיה משפטית / עובדתית בסמכות הועדה המקומית.

בחנתי את חישוב השטחים המפורט בשומת המשיבה וקיבלתי את מס׳ הדירות לחיוב הנקוב בשומתו כנתון עובדתי קנייני.

השווי למ״ר מבונה בסך 1,260 ₪ שקבע שמאי המשיבה בהתבסס על שומה מכרעת מאת בועז קוט במתחם הנדון נמצא על ידי כסביר ולפיכך קיבלתי את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה בסך 379,595 ₪.

[16] קיים דיווח באתר האינטרנט של רשות המיסים על מכירת 24 דירות בבניינים אלה בין השנים 1998-2023, כאשר בין השנים שלא מפורסם דיווח (1995-1997) הובא בחשבון ממוצע של מכירת דירה בשנה ובסה"כ 27 דירות.

[17] לפי 5.313 מ"ר * 27 דירות.

10.6. תכנית רש/997 (מועד קובע 14/02/2007)

10.6.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

התכנית אפשרה הגדלת חדרי הגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם. ע״פ מימושים קודמים בהיתר ובמכר כפי שנמסרו, סך הזכויות מכוח התכנית הנדונה הניתנות לניצול וטרם מומשו, הינו כ- 448.88 מ״ר לחיוב כלהלן:

כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך מכר/היתר	תוספת חדר יציאה לגג מעל 23 מ״ר
שח״ל 10-12	6551	468	5		17
			6		17
			11		17
			12	16/03/2017	17
שח״ל 14-16	6551	467	5		17
			6		17
			11		17
			12		17
שח״ל 18-20	6551	466	5		17
			6		17
			11		17
			12		17
שח״ל 22-24	6551	465	5		17
			6	שטח מקסימלי בגג לאור מגבלת תכסית 28.91 מ״ר	5.91
			11		17
			12	08/07/2008	
שח״ל 26-28	6551	464	5		17
			6		17
			11	שטח בניה מקסימלי לאור מגבלת תכסית 29.13 מ״ר, 03/12/2006	6.13
			12		17
שח״ל 30-32	6551	385	5	שטח בניה מקסימלי לאור מגבלת תכסית 29.13 מ״ר	5.92
			6	שטח בניה מקסימלי לאור מגבלת תכסית 29.13 מ״ר	5.92
			11		17
			12		17
שח״ל 29-33	6551	378	5		17
			6		17
			11		17
			12		17
			17		17
			18		17
שח״ל 35	6551	377	13	09/07/2015	
			14	02/02/2014	
			15	10/10/2019	
			16	25/06/2009	
סה״כ זכויות שטרם מומשו					448.88

זכויות הבניה הנדונות הובאו בחשבון במקדם של 0.80 , המגלם את הצורך בביצוע התאמות לבנוי הקיים לרבות פירוק והסדרת גג הרעפים הקיים בפועל.

מאחר ובמועד הקובע גג הבניין מהווה רכוש משותף ואינו מוצמד לדירות העליונות, נלקחה בחשבון הפחתה למושעא לפי מקדם של 0.70

שווי מ״ר מבונה הוערך בסך 5,000 ₪ בהתאמה לנכס הנדון בהתבסס על שומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
רן וירניק	6417	163	סוקולוב 37	6,000 ₪
אבישי זיו	6417	178	סוקולוב 26	5,500 ₪
אייל יצחקי	6417	451	ויצמן 19	5,500 ₪
דוד דדון	6417	454	הגינה 13	5,500 ₪
שושי שרביט שפירא	6418	213	הקוצר 6	6,000 ₪
אריה אריאל	6415	705	ההגנה 3	6,200 ₪
גש נתן	6418	412/40	מרדכי 5	6,400 ₪
תמיר שדה	6418	197/12	אוורבוך 26	6,250 ₪

להלן תחשיב ההשבחה בחלופה של מכר:

תאור	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
תוספת שטח לחדרים על הגג	448.88	0.8	359.10
מקדם עלויות התאמה			0.8
מקדם מושעא			0.7
שווי מ״ר מבונה			5,000 ₪
השבחה			1,005,496 ₪

חלופה לפי היתר בניה- בחלופה זו לא ימומשו הזכויות הנדונות מאחר וע״פ צפי הבינוי במתחם (הן בנספח הבינוי והן בתשריט בקשה להיתר ראשוני למימוש הפרויקט הנדון), לא יוקמו חדרי יציאה לגג ולפיכך לא יחול היטל השבחה מכוח התכנית הנדונה במימוש בדרך של היתר בניה.

10.6.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת</u>

לאור הכרזת המתחם לשיקום שכונות ומימוש הבניה במסגרת היתר בניה , לא חלה השבחה.

10.6.3. <u>הכרעה</u>

לאור המימוש הצפוי בהליך של היתר בניה (הוגש היתר ראשוני) ובו לא קיים מימוש של חדרי יציאה לגג, לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

10.7. <u>תכנית רש/1054 (מועד קובע – 14/01/2013)</u>

10.7.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>[18]

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי למתחם הנדון, הכוללת בין היתר קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה, הריסת מבנים קיימים הכוללים 108 יח״ד ובנית מבנים חדשים בגובה עד 21 קומות הכוללים בסה״כ 435 יח״ד ומוסדות ציבור.

10.7.1.1. <u>מצב קודם</u>

חושב שווי הדירות לפי שטחן בהיתר ולפי מצבן הפיזי והתחזוקתי, כאשר השווי למ״ר בנוי מגלם את זכויות הבניה הנוספות בגין תכניות ההרחבה.

מהשווי הראוי לדירות הקיימות כבנויות הופחת הפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה והפוטנציאל הנובע מתמ״א 38 על תיקוניה[19]. סך השטחים הבנויים במתחם הינו 8,622 מ״ר ומכאן כי שטח יח״ד עיקרי ממוצע במתחם הינו 79.83 מ״ר.

10.7.1.2. <u>מצב חדש</u>

- אופן מימוש הזכויות:

בחלופה א׳ (מימוש זכויות בדרך של מכר) חושב שווי הזכויות העיקריות למגורים מכוח התכנית הנדונה 50,025 מ״ר בתוספת שווי זכויות הממ״דים של היחידות החדשות בלבד בסך 3,924 מ״ר ובסה״כ 53,949 מ״ר. בחלופה ב׳ (מימוש זכויות בדרך של היתר) חל פטור מהיטל עבור שטחי הממ״דים ולפיכך נלקח בחשבון לחיוב רק השטח העיקרי בסך 50,025 מ״ר.

- תוספת לשווי בגין זיכוי אגרות:

נלקחה בחשבון תוספת לשווי הדירות כזיכוי עבור אגרות הבניה עבור המבנים הקיימים[19] ששטחם הינו 8,622 מ״ר לפי חסכון באגרות בסך של 350 ₪ למ״ר בהתאם להחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 6551/466/3 במתחם הנדון (להלן החלטת השמאית דודזון, ג.ה.)

- ניכוי תשלום עבור הריסת המבנים הקיימים:

מימוש הזכויות הנדונות מצריך הריסת המבנים הקיימים ולפיכך הופחתה עלות זו מהשווי במצב החדש לפי 209 ₪ למ״ר בנוי בהתאם להחלטת השמאית דודזון.

[18] בהתאם למסמך תיקון השומה מיום 26/02/2024.

[19] בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08/07/2018 שמטרתו לקבוע עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי), לאור אי האחידות שקיימת בנושא ובהתאם לתקן השמאי מס' 21.1.

- ניכוי תשלום עבור הריסה והעתקה של מבני ציבור:

תב"ע רש/1054 קבעה כי חלק מהפרויקט יכלול הריסת מבני ציבור קיימים והקמתם מחדש. התב"ע לא מגדירה מי יישא בעלויות אלה, אולם בהתאם להסכם פיתוח מיום 16.7.2023 בין עיריית רמת השרון לבין העוררת, נקבע כי העוררת היא שתישא בתשלום בגין הקמת המבנים המתוכננים להיבנות בפרויקט במקום המבנים הבאים שיפונו: מחסן לשעת חירום, מחסן, גן ילדים + סככת גן ילדים, מקלטים, סככת בית דואר ומקווה. התשלום לעירייה עבור עבודות אלה יעמוד על סך סופי ומוחלט של 6,435,000 ₪ כולל מע"מ[20] תוך מידוד לאחור למועד הקובע של תכנית רש/1054 כך שמתקבל סך כולל של 5,192,028 ₪ כולל מע"מ[21].

- הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט:

בשל מאפייני הפרויקט, גודלו ומורכבותו, נלקחה בחשבון הפחתה של 15% מהשווי במצב החדש. הפחתה זו מקובלת בפרויקטים כדוגמת הנדון ותואמת להפחתה שנלקחה בגין מרכיב זה בהחלטת השמאית דודזון הר"מ.

- הפחתה בגין שלביות הפרויקט:

בהוראות התכנית נקבע כי הפרויקט יבוצע בשלושה שלבים. נלקחה בחשבון דחייה של שנתיים וחצי בשיעור היוון של 6% עד תחילת ביצוע שלב ב' המהווה את שלב הביצוע הממוצע בפרויקט, בדומה להחלטת השמאית דודזון.

- הפחתה בגין הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה:

מימוש הזכויות כרוך בהכנת תכנית מפורטת נוספת לאיחוד וחלוקת המתחם. במסגרת החלטת השמאית דודזון, ניתנה דחייה לתקופה של שנתיים עד הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, כאשר דחייה זו מביאה בחשבון תשלום צפוי של היטל השבחה בגין תכנית זו, ומקדם ההפחתה הינו כ- 19.82%.

- דמי שכירות בתקופת הביניים:

במצב החדש בהתאם לתקופת הדחייה הממוצעת במתחם של 4.5 שנים ובהתאם לס' 5.15 לתקן 21.1 , כאשר קיימת דחייה למימוש, יש לקחת בחשבון את שווי השימוש הזמני המתקבל מהשטח הבנוי במתחם. בהתאם לתקן, תקופת שימוש הביניים תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה שחושבה. בהתאם לאמור לעיל, נלקח בחשבון במקביל הערך הנוכחי של שימוש הביניים לתקופה של 4 שנים, בשיעור היוון 6% ולפי דמי שכירות חודשיים של 3,500 ₪ בהתאם להחלטת השמאית דודזון.

- קיזוז מימושים קודמים שחויבו בהשבחה:

ככל שבוצעו מימושים קודמים בנכס בהם שולמו היטל ההשבחה עבור התכנית הנדונה יקוזז החלק היחסי של מימושים אלו מסך השבחה וזאת באמצעות הועדה המקומית ולאחר בדיקתה.

[20] לתשלום זה יתווספו הפרשי הצמדה למדד תשומות בניה למגורים כאשר בסיס הינו המדד שפורסם ביום 15/05/2023.
[21] 6,435,000 ₪ / 1.2394 מידוד כאמור בשומה המתוקנת.

10.7.1.3. ערכי שווי

10.7.1.3.1. מצב קודם

הובאו בחשבון עסקאות למכר דירות בבניינים ישנים במתחם הנדון טרם אישורה של התכנית הנדונה, ולאור העובדה ששטח הדירות הממוצע במתחם הינו כ- 80 מ״ר, נלקחו בחשבון עסקאות לדירות בשטח בנוי ממוצע בהיתר של כ- 85 מ״ר. מעסקאות אלו בוצעו התאמות לזמן, לגודל ולהפחתת הפוטנציאל בגין הכנת התכנית הנדונה שהייתה ידועה כבר במועדי העסקאות.

רשימת העסקאות:

תאריך	כתובת	גו״ח	תת חלקה	שנת בניה	מס׳ חדרים	קומה	שטח בנוי בהיתר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר בנוי
15/02/2012	שח״ל 35	6551/377	5	1960	4	2/4	85.26	₪ 1,173,000	₪ 13,758
11/10/2011	שח״ל 35	6551/377	12	1960	4	2/4	85.26	₪ 1,240,000	₪ 14,544
06/05/2010	שח״ל 14	6551/467	3	1960	4	1/3	85.44	₪ 1,080,000	₪ 12,640

מניתוח העסקאות תוך ביצוע התאמת זמן מחד והפחתת פוטנציאל תכנוני מאידך, הוערך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 15,500 ₪ כמגלם את תוספת הזכויות בגין תכניות ההרחבה ותואם לשווי שנקבע בשומת דודזון הר״מ.

10.7.1.3.2. מצב חדש

הובאו בחשבון נתוני השוואה כלהלן:

- ניתוח מכרזי רמ״י מיום 27/05/2014 למגרשים 1003-1002 בתכנית רש/מק/1082 במתחם ״שבירו״ בשכונת מורשה ברמת השרון:

מגרש	1002	1003
סכום זכיה ללא מע״מ	₪ 48,055,556	₪ 48,000,556
הוצאות פיתוח נוספות לרמ״י	₪ 13,057,175	₪ 12,762,630
סה״כ תמורה סופית	₪ 61,112,731	₪ 60,763,186
שטח עיקרי	8,018 מ״ר	8,018 מ״ר
שטח ממ״ד	1,008 מ״ר	1,008 מ״ר
סה״כ שטח ״דירתי״ (עיקרי + ממ״ד)	9,026 מ״ר	9,026 מ״ר
סה״כ יח״ד	84	84
שטח ״דירתי״ ממוצע ליח״ד	107.5 מ״ר	107.5 מ״ר
שווי קרקע ליח״ד	₪ 727,533	₪ 723,371
שווי למ״ר קרקע מבונה ״דירתי״	₪ 6,771	₪ 6,732

- עסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי "רימונים תדהר" הממוקם מזרחית למתחם הנדון ברחוב החלוץ 44-42 (גו"ח 6550/185-187):

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר דירתי
21/08/2013	5	9/20	121	₪ 2,201,000	₪ 18,190
20/08/2013	5	2/20	121	₪ 2,056,000	₪ 16,992
31/07/2013	5	5/20	131	₪ 2,356,830	₪ 17,991
31/07/2013	5	3/20	121	₪ 2,095,999	₪ 17,322
31/07/2013	5	7/20	131	₪ 2,342,000	₪ 17,878
18/07/2013	5	6/20	131	₪ 2,263,999	₪ 17,282
18/07/2013	4	16/20	114	₪ 2,175,000	₪ 19,079
16/07/2013	5	9/20	131	₪ 2,363,934	₪ 18,045
10/07/2013	4	17/20	114	₪ 2,208,998	₪ 19,377
02/07/2013	4	16/20	114	₪ 2,179,998	₪ 19,123
20/04/2013	5	6/20	131	₪ 2,342,001	₪ 17,878
11/04/2013	5	7/20	120	₪ 2,230,000	₪ 18,583

בניתוח השווי ובחילוץ מע"מ 18%, רווח יזמי 18% ועלות בניה בסך 7,000 ₪/מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 6,032 ₪.

לאור האמור לעיל הוערך שווי מ"ר מבונה במצב החדש בהתאמה למתחם הנדון, למיקומו, לזמן ולגודל בסך 6,000 ₪, בדומה לשומת דודזון הר"מ.

10.7.1.4. תחשיב ההשבחה מאת שמאי המשיבה

חלופה א'- מימוש בדרך של מכר (כולל שטחי ממ"ד ביח"ד החדשות)

מצב קודם	
שטח יח"ד ממוצעת במתחם במ"ר	79.83
כמות יח"ד	108
שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח 80 מ"ר מגלם זכויות נוספות וללא פוטנציאל תכנוני	15,500 ₪
סה"כ מצב קודם	133,641,000 ₪
מצב חדש	
זכויות בניה עיקריות למגורים במתחם לרבות ממ"דים שמחויבים במכר לדירות החדשות- במ"ר	53,949
אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	6,000 ₪
סה"כ במתחם במצב חדש ברוטו	323,694,000 ₪
תוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים (350 ₪/מ"ר)	3,017,700 ₪
ניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים (209 ₪/מ"ר)	1,800,000 ₪
בניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)	5,192,028 ₪
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם	319,719,672 ₪
הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט 15%	47,957,951 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב חדש בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל	271,761,721 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב החדש לאחר הפחתה בגין שלביות הפרויקט (2.5 שנים בממוצע)	234,921,963 ₪
סה"כ שווי המתחם בדחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה לשנתיים ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי (על בסיס קרקע ספקולטיבית)	188,359,496 ₪
תוספת שימוש ביניים לתקופה של 4 שנים	15,717,719 ₪
סה"כ שווי המתחם הנדון במצב החדש נטו	204,077,215 ₪
השבחה	70,436,215 ₪

חלופה ב'- מימוש בדרך של היתר בניה:

מצב קודם	
שטח יח"ד ממוצעת במתחם במ"ר	79.83
כמות יח"ד	108
שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח 80 מ"ר מגלם זכויות נוספות וללא פוטנציאל תכנוני	15,500 ₪
סה"כ מצב קודם	133,641,000 ₪
מצב חדש	
זכויות בניה עיקריות למגורים במתחם לרבות ממ"דים שמחויבים במכר לדירות החדשות- במ"ר	50,025
אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	6,000 ₪
סה"כ למתחם במצב חדש ברוטו	300,150,000 ₪
תוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים (350 ₪/מ"ר)	3,017,700 ₪
ניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים (209 ₪/מ"ר)	1,800,000 ₪
ניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)	5,192,028 ₪
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם	296,175,672 ₪
ניכוי הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט 15%	44,426,351 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב חדש בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל	251,749,321 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב החדש לאחר הפחתה בגין שלביות הפרויקט (2.5 שנים בממוצע)	217,622,425 ₪
סה"כ שווי המתחם בדחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה לשנתיים ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי (על בסיס קרקע ספקולטיבית)	174,488,795 ₪
תוספת שימוש ביניים (4 שנים, 6%, 3,500 ₪/חודש)	15,717,719 ₪
סה"כ שווי המתחם הנדון במצב החדש נטו	190,206,514 ₪
השבחה	56,565,514 ₪

10.7.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת</u>

10.7.2.1. <u>כדאיות כלכלית לפי תקן 21</u>

פרויקטים של התחדשות עירונית, היקפם ואופיים מושפעים משני מרכיבים: התכנוני והכלכלי. ללא ביסוס כלכלי לא קיימת היתכנות למימוש פרויקט התחדשות.

בהתאם לפרוטוקול הליכי אישור התכנית בוועדה המחוזית ובפרט בישיבה מיום 26/07/2010, נאמר כי על מנת שהפרויקט יהיה כדאי כלכלית יש צורך באישור של 405 יח"ד לפחות ובהיקף 50,000 מ"ר. בנוסף נאמר כי במקרה של אישור זכויות בהיקף של 50,000 מ"ר עיקרי אין כל היתכנות לגביה של היטל השבחה.

לא מדובר במקרה של יזם שביקש תוספת יח"ד אלא במצב שבו העירייה קידמה את הפרויקט וטענה כי אין לו כדאיות במצב הקיים. תוספת יח"ד לסך של 435 יח"ד כפי שאושרה במסגרת ההתדיינות על התכנית נועדה לאפשר בניית יח"ד קטנות חלף דירות דב"י (דיור בהישג יד) וגם אם קיימת בכך השבחה מסוימת, היא בוודאי אינה מגיעה להשבחה הנטענת בשומת הועדה המקומית.

השבחה של כ- 60,000,000 ₪ לכלל הפרויקט, מהווה ניסיון פסול של הועדה לקבלת תשלום בגין עליית מחירי הנדל"ן לאחר אישורה של התכנית.

10.7.2.2. <u>מתודת עריכת השומה</u>

סוגיות המתודה לעריכת שומת השבחה בתכניות למתחמי התחדשות עירונית עלו בשתי החלטות של ועדת הערר: ערר 852224/14 אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, וערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל (מתחם דפנה).

בעניין אשדר בחנה ועדת הערר את הגישות הראויות לאומדן ההשבחה שעיקרן בתמצית כלהלן:

גישה א' – השווי במצב חדש הינו שווי המגרש בשלמות הנגזר משווי זכויות הבניה החדשות בקיזוז כל העלויות הנדרשות למימוש הפרויקט כגון עלויות המימון, פינוי דיירים, דיור חלוף עלויות הריסה, רווח יזמי וכו' ואילו השווי במצב קודם הינו שווי הדירות הקיימות בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות ככל שקיימות.

גישה ב' - בגישה זו נבחנת אך ורק התמורה שמקבלים בעלי המקרקעין ללא בחינת העלויות הנוספות שאותן אין הם מקבלים ואותן יש לנטרל מאחר והדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירותי בניה.

בהחלטתה קבעה ועדת הערר כי יישום הגישה הראשונה אינו ראוי כאשר יש מרכיבים רבים אותם יש לשקלל ואילו הגישה השנייה קרי זו הבוחנת את התמורה אותה קיבל בעל הדירה הישנה, היא גישה עדיפה הכוללת ודאות גבוהה, יציבות ופשטות המובילים לגביית מס אמת ומשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".

בעניין מתחם דפנה[22] הציגה ועדת הערר את המתודות השמאיות לבחינת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי שעיקרן בתמצית כלהלן:

א' – שומה בדרך של השוואה ישירה על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית ללא צורך בריבוי התאמות אך במקרה שנדון באותו ערר לא ננקטה גישה זו והצדדים לא טענו לשימוש בגישה זו.

ב'- גישת השווי העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או החילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשקלול גורמי הדחיה, אי ודאות הסיכון והמושעא כאשר בשומה מושא הערר נקטה גישה זו.

ג' - גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות) והיוון ערכים אלו כל אחד בהתאם למועדו למועד הקובע של אישור התכנית.

מדובר למעשה בסוג של עסקת קומבינציה בה תורמים בעלי הדירות הקיימות את רכיב הקרקע ואילו היזם משקיע את גורם היזמות ואת עלויות התכנון וההקמה בפועל וכידוע בעסקה שכזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט ובכפוף להיוון התמורות כאמור לעיל.

לאחר שסקרה את שלושת הגישות ובהתייחס להחלטה בערר אשדר (ראה לעיל) קבעה ועדת הערר כי לטעמה שלושת הגישות לגיטימיות אך ככל שיש אפשרות לנקוט בגישה א' הרי שזו הגישה העדיפה והרצויה ביותר ללא צורך בהנחת הנחות רבות לעניין אירועים עתידיים לרבות מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, אומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכו'.

לאחר שסקרו את שתי החלטות ועדת הערר הר"מ ציינו שמאי העוררת את פסק הדין בעתירה המנהלית כנגד החלטת ועדת הערר בעניין אשדר (כב' השופטת ירדנה סרוסי) שם נקבע כי גישה ב' היא השיטה היחידה כפי שאכן נערך בשומת הועדה במקרה הנדון, אך לטעמם לא יתכן כי גישת שומה זו המתבססת על הנחות רבות תוביל לתוצאה אבסורדית ומנותקת מהמציאות העובדתית בשוק הנדל"ן. כאשר קיימות מספר עסקאות במתחם הנדון יש להביא זאת בחשבון לפחות כתחשיב ביקורת, לא יתכן שדירה במתחם נמכרת תמורת 1.7-1.9 מליון ₪, וחלקה היחסי בהתאם לשומת המשיבה מוערך ב- 3 מליון ₪.

[22] הערר בעניין קיחל הר"מ , הערה שלי, ג.ה.

10.7.2.3. ערכי שווי

שווי מ״ר בנוי במצב הקודם

בהתאם לערכי שווי שנקבעו בשומות הועדה הקודמות, שומות מכריעות מאת בועז קוט ואוולין דודזון שמאמה וכן בהתאם להכרעת ועדת הערר בעניין חוה רודניק[23] , הובאו בחשבון ערכי השווי הבאים:

שטח דירות במ״ר	שווי מ״ר בנוי
עד 60 מ״ר	₪ 21,500
60-80 מ״ר	₪ 19,000
מעל 80 מ״ר	₪ 17,000

סה״כ שווי הדירות הקיימות המתחם הוערך בסך 162,742,635 ₪ בהתאם לטבלה הכוללת חישוב מפורט של כל אחת מהדירות ושוויה על פי שטחה כפי שרשום בלשכת רישום המקרקעין או ברישומי הארנונה כך שהתקבל שווי במצב קודם כלהלן (מצ״ב טבלה מרכזת- התחשיב המלא מפורט בשומת העוררת):

תיאור דירה	שטח במ״ר	שווי למ"ר	סה"כ
דירה בשטח עד 60 מ״ר	947	₪ 21,500	₪ 20,370,175
דירה בשטח 60-80 מ״ר	1,912	₪ 19,000	₪ 36,332,750
דירה מעל 80 מ״ר	6,238	₪ 17,000	₪ 106,039,710
סה״כ מצב קודם	9,097		₪ 162,742,635

שווי מ״ר מבונה במצב החדש:

שמאי העוררת מפנים לשומתו המכריעה של בועז קוט בגו״ח 6551/468 שאושרה על ידי ועדת הערר, ובה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪ המגלם את ההפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט.

לאור האמור הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 5,800 ₪.

תחשיב ההשבחה לפי שומת העוררת:

שומת העוררת נערכה בהנחה שלא יחול היטל השבחה בעת אישורה של תכנית איחוד וחלוקה למתחם כפי שמפורט בעמדתם לעיל ובהתבסס על פטור מהיטל לשטחי ממ״דים מאחר ומדובר במימוש בדרך של היתר בניה כך שתחשיב ההשבחה מטעמה הינו כלהלן:

זכויות בניה למגורים עיקרי	50,025
שווי מ״ר מבונה	₪ 5,800
שווי המתחם	₪ 290,145,000
זיכוי אגרות	₪ 3,017,700
הוצאות הריסה	₪ -1,801,998
ניכוי תשלום לעירייה עבור היתר	₪-2,447,901
עלות העתקת מבני ציבור	₪-10,708,331
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 278,204,470
מקדם לגודל ומורכבות פרויקט 20%	₪-55,640,894
סה״כ שווי מצב חדש זמין לבניה	₪ 222,563,576
בדחיה 8 שנים בגין שלביות ביצוע לאחר אישור איחוד וחלוקה	₪ 139,639,141
בתוספת שימוש ביניים (3,500 ₪/דמ״ש, 6%, 7.5 שנים (0.5-8))	₪ 26,765,381
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 166,404,522
השבחה	₪ 3,661,887

הערת החי״מ: ראה סקירה נוספת של עמדת שמאי העוררת לעניין ההשבחה מתכנית זו הנכללת במסגרת טענותיהם כפי שפורטו בהתייחס לתכנית הבאה רש/1138 כמפורט בהמשך.

[23] ערר 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק – במתחם הנדון.

10.7.2.4. <u>התייחסות לשומת המשיבה</u>

במסגרת שומת העוררת ניתנה סקירה רחבה אודות הבעייתיות שבשומת המשיבה תוך ביצוע תחשיבים חלופיים על בסיסה ומתן התייחסות מקיפה לעקרונותיה כמפורט בתמצית כלהלן:

<u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה קבעו את השווי במצב קודם לפי 15,500 ₪/מ״ר אך לא הביאו בחשבון את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ואת היעדר השוליות (שוליות הפוכה) בדירות קטנות ובפרט שבשומות הקודמות העריך שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה בדירות קטנות בגבולות 24-20 אלף ₪. בנוסף חילק שמאי המשיבה את השטח הכולל של היחידות הקיימות ב-108 יח״ד ללא כל התייחסות לשטחי המסחר בחלקה 443 כך שנוצר עיוות בשטח דירה ממוצעת.

שמאי העוררת הפנו לסעיף 30 שם התייחסה לערכי השווי בשומת בועז קוט שקבע כי שווי דירה של 74 מ״ר הינו 1.4 מלש״ח ולפי שומת דודזון נקבע שווי דירת 84 מ״ר בסך 1.25 מלש״ח בלבד כאשר גם בשומת המשיבה בגרסה קודמת נקבע שווי בסך 1.4 מלש״ח לאותה דירה וזו אחת הסיבות לדחיית ערר הועדה המקומית.

אם הועדה המקומית קבעה את השווי הנ״ל וכך גם השמאי קוט וגם ועדת הערר קבעה שמדובר בשווי נכון, לא נכון יהיה במצב זה להתבסס על שומת דודזון לשווי דירה של 84 מ״ר בסך 1.25 מ׳ ₪.

לעניין תוספת הזכויות הבלתי מנוצלות במצב קודם הציגו שמאי העוררת טבלה מרכזת של זכויות הבניה והשטח הבנוי בפועל לפיה מסתכמות זכויות הבניה במתחם במצב קודם בסך 11,032 מ״ר מבונה לעומת שטח בנוי בפועל בסך 8,623 מ״ר כלומר קיימת יתרת זכויות לניצול בסך כ- 2,409 מ״ר ואף מחישוב ההשבחה עבור התכניות הנושאיות שהציגו שמאי הועדה עולה כי חויבו זכויות בניה בסך כולל של כ- 1,886 מ״ר שהם בנוסף לזכויות שלא נוצלו טרם אישור תכנית רש/521 ובנוסף לשטחים שלא נוצלו אך כבר חויבו בהיטל בעת מכר .

לאור האמור, נוצר מצב בלתי סביר לפיו השווי בו נקטו שמאי המשיבה במצב קודם ערב אישור תכנית רש/1054 נמוך ואינו מביא בחשבון זכויות בניה בלתי מנוצלות או מרכיב של היעדר שוליות בדירות קטנות ואף אינו תואם לשווין של הדירות הגדולות שניצלו את מלוא זכויות הבניה להרחבה.

<u>שווי במצב החדש:</u>

- <u>שימוש בנכסים קיימים בתקופת הביניים</u>

שמאי המשיבה נקטו במתודה שמאית הרואה את הפרויקט בעיני היזם דהיינו שווי מלא זכויות הבניה מבלי שהביאו בחשבון את כלל העלויות המוטלות עליו (הובלת דיירים, מימון וכו׳) ושגו כאשר הביאו בחשבון את התועלת הכלכלית שתצמח לדיירים משימוש בדירותיהם עד למועד הפינוי חרף העובדה שבעת עריכת תחשיב מנקודת ראות היזם אין כל משמעות ליתרון הכלכלי של הדיירים אשר ממשיכים להנות מדמי שכירות / שימוש בנכסיהם עד למועד ההריסה כאשר היתרון של היזם בחלופה של בינוי- פינוי לעומת חלופה של פינוי- בינוי הינו בהיעדר הצורך לשלם לדיירים דמי שכירות בתקופת הבניה, ובחיסכון עלויות ערבות חוק מכר – הא ותו לא.

לעניין זה ציינו כי במצב שבו נערך תחשיב המשיבה לפיו דיירי הפרויקט הם היזמים ולכן זקפו לזכותם את היתרון הכלכלי שבשימוש ביניים, היה על שמאי המשיבה להביא בחשבון דחייה בת 10 שנים לפחות עד למימוש היתר בניה ראשון במתחם.

לחיזוק טענתם ציינו את עמ"נ 55750-12-21 הועדה המקומית גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל שרי לפיו אין מקום להוסיף שווי למצב חדש בגין שימוש ביניים ממספר טעמים: הראשון- לבעלי הדירות יש זכות בלתי מסויגת להמשיך להשתמש בדירה למגורים, השני- שימוש ביניים מותר הן לפי מצב קודם והן לפי מצב חדש ולכן לא משפיע על ההשבחה, השלישי- יש לבחון את היתרון הגלום בתכנית ולא את שווין של ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכה.

לטענתם, אין מקום לתוספת שווי לשימוש ביניים כפי שביצעו שמאי המשיבה (לתקופה של 4 שנים לפי דחייה למימוש ממוצע בגבולות 4.5 שנים) וציינו בנוסף שומה מכרעת מאת נאוה סירקיס בפרויקט רחוב הנורית אשר התקבל וצוטט בוועדות הערר שם קבעה השמאית המכריעה כי למרות שנדרשת תכנית איחוד וחלוקה לצורך מימוש הבניה ונקבע מקדם זמינות 0.85, חושב היטל ההשבחה בשתי חלופות מהן חלופה אחת לפי שווי הדירה שנמכרה והחלופה השנייה לפי חלקו היחסי של בעל הדירה מסך הזכויות במתחם בדומה לגישת שמאי המשיבה בענייננו, אך זאת מבלי שהובא בחשבון שימוש ביניים בדירה ותוצאת השומה היתה זהה בשתי החלופות.

לסיכום נקודה זו ועל אף האמור לעיל ולאור שומות מכריעות בתכניות פינוי בינוי ובמיוחד לאור החלטת ועדת הערר בעניין חוה רודניק[24] , הוסיפו שמאי העוררת לתחשיבם במצב החדש את שווי שימוש הביניים עד לקבלת היתר הבניה כמפורט בתחשיב המוצג בהמשך.

- <u>זמינות הזכויות והתייחסות להיטל העתידי בתכנית רש/1138 ככל שיחול</u>

לטענת שמאי העוררת אין לחייב בהיטל השבחה בגין הזמינות מכח תכנית האיחוד והחלוקה כפי שנפסק על ידי השמאי המכריע אריה אריאל ברח' ההסתדרות בגבעתיים שם נקבע כי היטל ההשבחה ביחס לתכנית הראשית הוא סופי ולא יחול תשלום נוסף עקב זמינות לכשתתאשר תכנית האיחוד והחלוקה בהמשך התהליך, והועדה המקומית גבעתיים לא הגישה ערר על קביעה זו.

ככל שעמדתם זו לא תתקבל טוענים שמאי העוררת כי יש להביא בחשבון כי שווי המצב החדש במועד אישורה של תכנית רש/1054 הינו שווי כלל הזכויות בתכנית בהתאם לשלביות ודחיה לביצוע, ויש לקזז את היטל ההשבחה העתידי בגין תכנית איחוד והחלוקה ולהוון את התוצאה לאחור למשך שנתיים כך שההיטל המתקבל יהיה בשיעור 5.5% משווי הפרויקט כזמין (לפי מקדם הדחייה לשנתיים ב- 6% שנקבע בשומת המשיבה בסך 0.89 לחלק ל-1/2 כדי לקבל את היטל ההשבחה) ומציינים כי שומת המשיבה מתבססת לעניין זה על שומת דודזון במתחם אשר פעלה לפי הכרעתה הקודמת בתכנית פת/1601 אך שם מדובר היה בקרקע ריקה בשונה מענייננו ובנגד החלטה זו הוגש ערר שטרם הוכרע על ידי ועדת הערר מרכז.

[24] מושא שומתו של בועז קוט במתחם הנדון (גוש 6551 ח' 468/2) כמפורט בסקירת ההחלטה בהמשך

לטענתם, קיימים מספר גורמים המשפיעים על גורם הדחיה: שיעור הדיירים החתומים על הסכם פינוי בינוי מהווה גורם משמעותי ללוח הזמנים, רמת הוודאות לביצוע הפרויקט והחסמים הבירוקרטיים הצפויים ליזמי התכנית ולעניין זה מציינים כי במועד אישור תכנית רש/1054 טרם חתמו הדיירים על ההסכם ושיעור החתימה היה אפסי ובנוסף בשטח התכנית קיימים מבנים המשמשים את הציבור ועתידים להתפנות. הליך ההגעה להסכמות מול העיריה בדבר הצורך במקום חלופי, פתרון כלכלי וכו' עתיד להימשך שנים רבות ומהווה מכשול לקידום הפרויקט.

לאור האמור ולחילופי חילופין ערכו שמאי העוררת תחשיב התואם את הכרעת דודזון ואת שומת המשיבה בתיקון מספר פרמטרים כלהלן:

שווי מ"ר בנוי הוערך בסך 17,500 ₪, דחיה בהתאם לשומת בועז קוט 0.63 (8 שנים, 6%) (דחיה שהתבררה כלא סבירה מאחר וחלפו למעלה מעשר שנים וטרם הוצא היתר ראשון) ומתוך דחיה זו שנתיים ראשונות הינן לאישור איחוד וחלוקה, מקדם מורכבות הפרויקט 0.8 במקום 0.85 ומתחשיב חלופי זה מתקבלת השבחה בסך 6,212,089 ₪ כלהלן:

מצב קודם

שטח בנוי במ"ר	שווי למ"ר
8,621.64	17,500 ₪
סה"כ	150,878,700 ₪

מצב חדש

זכויות בניה למגורים עיקרי	50,025
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
שווי המתחם	300,150,000 ₪
זיכוי אגרות	3,017,700 ₪
הוצאות הריסה	-1,801,998₪
ניכוי תשלום לעירייה עבור היתר	-2,447,901₪
עלות העתקת מבני ציבור	-10,708,331₪
סה"כ שווי מצב חדש	288,209,470 ₪
מקדם לגודל ומורכבות פרויקט 20%	-57,641,894₪
סה"כ שווי מצב חדש זמין לבניה	230,567,576 ₪
בדחיה 6 שנים בגין שלביות ביצוע לאחר אישור איחוד וחלוקה	162,541,043 ₪
דחייה לתכנית איחוד וחלוקה כולל צפי היטל השבחה 0.8018	130,325,408 ₪
בתוספת שימוש ביניים (3,500 ₪/דמ"ש, 6%, 7.5 שנים (0.5-8))	26,765,381 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	157,090,789 ₪
השבחה	**6,212,089** ₪

<u>תחשיב חלופי נוסף לתכנית רש/1054 בהנחה שחלה השבחה בגין אישור תכנית רש/1138</u>

תחשיב חלופי נוסף זה נערך באופן שבקביעת שווי המצב החדש בתכנית רש/1054 תובא בחשבון הפחתה בגין היטל השבחה עתידי בעת אישור תכנית רש/1138 בשיעור 5.5% המהווה מחצית מההשבחה הנטענת על ידי המשיבה בשומות הקודמות לפי מקדם 0.89 המשקף דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6% ולפיכך שיעור ההשבחה בגין זמינות בתכנית האחרונה הינו 11% .

להלן התחשיב החלופי:

מצב חדש: זכויות בניה למגורים עיקרי (במ"ר)	50,025
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,800
שווי המתחם	₪ 290,145,000
זיכוי אגרות	₪ 3,017,700
הוצאות הריסה	₪ -1,801,998
ניכוי תשלום לעירייה עבור היתר	₪ -2,447,901
עלות העתקת מבני ציבור	₪ -10,708,331
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 278,204,470
הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט 20%	₪ -55,640,894
סה"כ שווי מצב חדש זמין לבניה	₪ 222,563,576
בדחיה 6 שנים בגין שלביות ביצוע לאחר אישור איחוד וחלוקה	₪ 156,898,539
בתוספת שימוש ביניים (3,500 ₪/דמ"ש, 6%, 5.5 שנים (6-0.5))	₪ 20,729,422
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 177,627,961
היטל השבחה עתידי בגין אישור תכנית הזמינות (5.5% משווי מצב חדש)	₪ 9,769,538
שווי מצב חדש לאחר קיזוז היטל השבחה עתידי	₪ 167,858,423
בדחיה של שנתיים לאיחוד וחלוקה במקדם 0.89	₪ 149,393,996
בתוספת שימוש ביניים (3,500 ₪/דמ"ש, 6%, שנתיים)	₪ 8,316,269
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 157,710,265
סה"כ שווי מצב קודם (ראה לעיל)	₪ 162,742,635

מהתחשיב הר"מ מתקבל כי לא קיימת השבחה עקב אישור התכנית הראשית רש/1054 (ההשבחה בחלופה זו לתכנית רש/1138 הינה בסך 13,144,161 ₪ כמפורט בהמשך בהתייחס לתכנית זו).

10.7.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת העוררת</u>

10.7.3.1. <u>היתכנות כלכלית של הפרויקט</u>

במענה לציטוטים מפרוטוקול הוועדה המקומית שהעלו שמאי העוררת ולפיהם הפרויקט הנדון אינו כלכלי באם לא יינתן פטור מתשלום היטל השבחה, מציינים שמאי המשיבה כי מדובר בפרוטוקול דיון שנערך בשנת 2010, בעוד שהתכנית הנדונה קיבלה תוקף בשנת 2013, וכידוע בתקופה זו חלה עליית מחירים שבוודאי השפיעה על הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

כמו כן, לבסוף נקבע כי במתחם הנדון לא יידרש להקצות יח"ד לדב"י (דיור בהישג יד) ולפיכך גם מהיבט זה ניתן להסיק כי רווחיות הפרויקט עלתה והייתה מספקת במועד הקובע בשנת 2013 .

לאור האמור ומאחר והמתחם הנדון כלל לא קיבל פטור מתשלום היטל השבחה, מתקבלת המסקנה כי מדובר בטענת סרק שאינה רלוונטית לבחינת ההשבחה במקרה הנדון.

בנוסף, היזם הנוכחי הוא לא היזם המקורי, דווח בעיתונות כי החברה היזמית מכרה את זכויותיה לעוררת, כלומר העוררת ראתה מעבר לתשלום הגבוה עבור הפרויקט גם רווח מה גם שלא הוצג על ידי שמאי העוררת תחשיב להיעדר כדאיות כלכלית במועד הקובע כך שמדובר באמירה בע"פ שאינה רלוונטית ואף הטענה לעניין הפטור שלא ניתן לבסוף, אינה רלוונטית לענייננו.

10.7.3.2. <u>מקדמי דחיה</u>

בתגובה לטענת שמאי העוררת לפיה מקדם הדחיה שנלקח בחשבון בשומת המשיבה אינו ריאלי ויש לנקוט במקדם 0.63 (8 שנים, 6%) כפי שנקט השמאי המכריע בועז קוט, טוענים שמאי המשיבה ראשית כי המקדמים שנקבעו בשומת המשיבה נלקחו מתוך ההחלטה החלוטה של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6551/466/3 במתחם הנדון שנערכה בהתאם לתקינה ולא הוגש עליה ערר, וזאת בניגוד לשומת קוט אשר נערכה בשנת 2019, מתייחסת לחישוב שנערך עבור דירת מגורים ולא למתחם כולו, והוגש עליה ערר.

שנית, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, מקדמי הדחיה בשומת המשיבה משקפים נכונה את הדחיה במתחם הנדון ואף מהווים מקדמים סבירים ומקלים. ההפחתה הנדרשת מורכבת משלושה רכיבים: מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט 0.85, מקדם הפחתה בגין שלביות הפרויקט 0.86 ומקדם הפחתה בגין דחייה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה (בניכוי היטל השבחה צפוי): 0.80, וסה"כ 0.59 (משקף דחיה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%).

לאור האמור לעיל, מתקבל מקדם נמוך יותר משומת קוט אשר בניגוד לנטען, מגלם בתוכו את כל מאפייני המתחם ואת ההפחתות הנדרשות כולל הפחתה לגודל, מושעא ומורכבות המסתכם כאמור ב- 0.59 ונמוך בהשוואה למקדם שנקבע בשומת קוט לפי 8 שנים בלבד בסך 0.63.

בנוסף הציגו מקדמי דחיה משומות מכריעות לפינוי בינוי כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	מקדם דחיה משוקלל
אבישי זיו	מתחם "פוזננסקי", ראשון לציון	7282	89-99	0.61
אורית גלן	ארלוזורוב 194 , ת"א	6110	221	0.63
דורית פריאל	דפנה 18, ת"א	6110	236	0.71
שושי שרביט שפירא	דרך נמיר 27, ת"א	6110	226	0.67
דוד דדון	דרך נמיר 21 , ת"א	6110	229	0.67
נורית ג'רבי	דרך נמיר 31, ת"א	6110	224	0.7
דוד דדון	בר כוכבא 6-4 , חולון	6020	567-569	0.7
משה נדם	טאגור 10-2 , ת"א	6649	250-251	0.75
בועז קוט	ההסתדרות 73, גבעתיים	6163	73	0.63

מהנתונים הר"מ מתקבל מקדם משוקלל בסך 0.67 בעוד שבשומת המשיבה נקבע כאמור מקדם 0.59. בנוסף ציינו שומות מכריעות[25] לתכנית רש/446 מהן מתקבל מקדם דחיה ומושעא ממוצע 0.72.

בנוסף על הנאמר לעיל ציינו כי טענת העוררת לפיה במתחם דפנה לא קיימת תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה אינה נכונה ולעניין טענת שמאי העוררת בדבר מורכבות הפרויקט והשלביות שבמימושו, השיבו כי מדובר בשלביות ובמטלות סטנדרטיות ותלויות ביזם עצמו בלבד ולא בצד ג' לעומת מתחמים אחרים ברחבי הארץ כגון לדוגמא מתחם "אילת" ברמה"ש שם נדרש לבנות מבני ציבור בעלות של 15 מלש"ח והשלביות מותנת בביצוע מחלף כניסה ויציאה לשכונה מכביש 4 וביצוע הסדרי תנועה נוספים בעיר, כלומר השלביות אינה תלויה ביזם אלא בגורמים חיצוניים ובנושאים מורכבים.

10.7.3.3. <u>תועלת כלכלית הנובעת משימוש ביניים</u>

במידה ומביאים בחשבון דחיה לניצול זכויות אזי ראוי מנגד לאמוד את דמי השכירות שיתקבלו/יחסכו לתקופת הדחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם יגורו בדירה או ישכירו אותה כך שקיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו. ההפניה של שמאי העוררת לעמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל אינה רלוונטית, הואיל ובעמ"נ היה מדובר במבנה שלא היה מסומן להריסה ובמהלך תקופת הבניה הוסב לשימוש ציבורי. כלומר בשונה מהמקרה הנדון, נבחנה ההשבחה במסגרת פינוי בינוי לפי שוויה של הדירה החדשה בדחיה לעומת שוויה של הדירה הקיימת. במקרה זה נקבע, כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים הואיל ומדובר בפרויקט שנבנה ללא הריסת המבנה הישן שיימסר לרשות המקומית כאמור ללא תמורה, לאחר שהדיירים יקבלו את דירות התמורה. לפיכך אינו דומה שם למקרה הנדון.

[25] גו"ח 6414/150 רח' הגנים 6, גו"ח 6414/149 רח' הגנים 8, גו"ח 6414/50 רח' השדות, גו"ח 6414/109 רח' השדות 7 וגו"ח 6414/147 רח' הגנים 12.

כמו כן, בערר שהוגש במתחם הנדון- 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק, נערך סיכום של השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה, ונקבע כי רק במקרה של חישוב לפי שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית לא יובא בחשבון שימוש הביניים אך הוא כן יובא בחשבון במקרה של חישוב שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית ובהתאם לשיטה לפיה מחושבת הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה.

לחיזוק טענתם, ציינו גם את ערר 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' מר יובל קיכל, שם נקבע כי בגישת השווי העתידי של המקרקעין כפנויים יש להוסיף הן את דמי השכירות שיתקבלו מהדירה הקיימת עד הריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה. לאור האמור מאחר ובשומת המשיבה הובאה בחשבון גישה ב' לפי שווי הקרקע כזמינה לבניה ע"פ תכנית הרי שיש להביא בחשבון שימוש ביניים עד להריסה וכך גם מצוין בתקן 21.1 ובסיכום הדיון לעניין זה שהוציא השמאי הממשלתי הראשי מיום 15/08/2018. בנוסף לנאמר לעיל, ציינו שומות מכריעות [26] שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי.

10.7.3.4. <u>שווי מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב הקודם</u>

בשומת המשיבה ובשומה המכרעת מאת אוולין דודזון בגו"ח 6551/466 הובא בחשבון שווי המצב הקודם בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות לדירות במתחם לשטח ממוצע 80 מ"ר.

מנגד, שמאי העוררת לא הציג אסמכתאות ו/או סקר מחירים אלא קבע את השווי על בסיס שומות קודמות שנערכו במתחם לרבות שומת המשיבה, לפיכך, יש לאמץ את השווי למ"ר בנוי בסך 15,500 ₪ כפי שננקט בשומת המשיבה.

לעניין החלטת השמאי המכריע בועז קוט שקבע שווי מ"ר בנוי בסך 19,000 ₪ לדירה בשטח 75 מ"ר, מציינים כי לשומת דודזון במתחם יש תוקף גבוה יותר מאחר ונערכה לאחר שומת בועז קוט שעמדה לנגד עיניה ואשר לגביה הוגש ערר מטעם המשיבה ואף שוועדת הערר בחרה שלא להתערב בקביעת ערכי השווי בשומת קוט היא ציינה כי נפלו בה פגמים.

בשומת דודזון הוצגו 3 עסקאות לדירות בשטח 85 מ"ר שנמכרו ב- 1.165 מ' ₪ בממוצע, בעוד בשומת בועז קוט נקבע לדירה בשטח 75 מ"ר שווי בסך 1.4 מ' ₪, כלומר לדירה קטנה יותר ב- 10 מ"ר נקבע שווי גבוה יותר במעל 200 א' ₪.

בנספח א' שהציגו שמאי העוררת, יש ניסיון להגיע לשווי כולל למתחם לפי דירות פרטניות במקום לקחת שטח ממוצע לדירה, נלקחו בחשבון דירות בגדלים שונים 40 מ"ר -137 מ"ר, כך שנדרש לקבוע ערכי שווי רבים ובנוסף קיימת שוליות לדירות מעל 80 מ"ר שלא הובאה בחשבון. נושא השוליות בדירות הללו הינו מהותי, כאשר בטבלה בשומת העוררת נקבע שווי לדירה בשטח 85 מ"ר לפי 17,000 ₪/מ"ר ואילו לדירה בגודל 78 מ"ר (7 מ"ר פחות) נקבע שווי של 19 אלף מ"ר, בנוסף ,לכל דירה ששטחה שמעל 80 מ"ר נקבע שווי של 17,000 ₪ גם אם שטח הדירה 137 מ"ר, התוצאה אינה סבירה ולכן קיימת עדיפות לחשב בהתאם לממוצע.

שומת השמאי המכריע בועט קוט לפיה מתקבל היטל בסך 2 מיליון ₪ לכל המתחם אינה סבירה כאשר מדובר על תכנית במכפיל גבוה מ- 1 ל- 4 בעיר רמת השרון שהיא אחת הערים היקרות בארץ.

[26] למשל: בגו"ח 6213/1195, בגו"ח 6550/259 ובגו"ח 6110/237.

10.7.3.5. <u>שווי מ״ר מבונה במצב החדש</u>

בדומה לאמור לעיל, אף במקרה הנדון שמאי העוררת לא הציג אסמכתאות לשווי, בעוד שבשומת המשיבה מלבד תימוכין לשווי כפי שנקבע בשומה מכרעת מאת השמאית דודזון בגו״ח 6551/466 הוצגו 2 עסקאות לקרקע בשכונת מורשה התומכות בקביעת השווי וכן הוצג סקר מחירים לדירות בנויות בפרויקט תוך חילוץ שווי מרכיב הקרקע כך שיש לאמץ את השווי בו נקטו בסך 6,000 ₪ למ״ר מבונה.

10.7.4. <u>התייחסות שמאי העוררת לתגובת המשיבה</u>

- לא יתכן שתוספת קטנה של יח״ד (מתכנון משוער של 406 יח״ד ל- 430 יח״ד) ללא תוספת שטח מבונה ועליית מחירים מסוימת משנת 2010 לשנת 2012 תביא להשבחה של 60 מלש״ח כאשר מדובר בפרויקט שלגביו נאמר כי אינו כלכלי ללא פטור מהיטל השבחה.
- במענה לטענת שמאי המשיבה לפיה מקדם הדחייה שקבעו (0.59) נמוך מהמקדם שנקבע בשומת בועז קוט בגו״ח 6551/468 בסך 0.63, מצינים כי המקדם 0.63 שקבע השמאי קוט מתייחס לדחייה בלבד, ללא הפחתת היטל השבחה עתידי וללא הפחתה לגודל.

עוד לעניין זה ציינו כי השווי שנקבע בשומת המשיבה למ״ר מבונה הינו 6,000 ₪ בעוד בשומת קוט נקבע 5,000 ₪ לאחר הפחתה לגודל משווי בסיסי בסך 5,800 ₪, כלומר בהכללת ההפחתות לעיל מתקבל מקדם משוקלל 0.46.

בהתייחס לרשימה השומות שציינו שמאי המשיבה מהן התקבל ממוצע 0.67, בבחינת השומה בגו״ח 7282/89-99 לדוגמא, היזם הגיש את התכנית לאחר 10 שנות דיונים ולאחר שאושר הפרויקט שיש בו רק 58 דירות וללא שלביות נקבע מקדם 0.61. במועד הקובע בנכס הנדון יש פי 2 דירות ללא יזם, עם שלושה שלבים וחובת פינוי מבני ציבור לרבות מבנה מקווה כך שמקדם 0.59 אינו סביר. כך גם בשומה במתחם דפנה בגוש 6110, אין שלביות וללא מקדם היטל השבחה נקבעו מקדמים בין 0.63-0.67. בשומה מכריעה נוספת שלא צוינה על ידי שמאי המשיבה אשר נערכה ע״י אלי כהן במתחם דפנה נקבע מקדם דחייה 0.665 כולל היטל השבחה ובתכנית הוא חייב על הזמינות רק בשיעור של 8.8%.

לגבי השומות למתחמי בינוי חדשים במקום קרקע חקלאית, אלו אינם רלוונטיים לשומת פינוי בינוי, כאשר מדובר על קרקע חקלאית בוחנים כמה זמן ייקח לפתח את השכונה מבחינת כבישים ואין את המורכבות שקיימת בפרויקט פינוי בינוי.

- שווי בנוי במצב הקודם - בשומת בועז קוט בגו״ח 6551/468 נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 19,000 ₪ לדירה בשטח 80 מ״ר, הוועדה המקומית ערערה על כך וטענה כי קיים מדרג בשווי הדירות הקיימות לפי שטחן כאשר שטח דירה של 80 מ״ר הוערך בסך כ- 15,081 ₪ , דירת 64 מ״ר בשווי 21,230/מ״ר ודירת 45 מ״ר בשווי 23,000 ₪/מ״ר.

בשומת המשיבה הנוכחית הובא בחשבון שווי ממוצע לכל מ״ר בנוי בסך 15,500 ₪ וזה חסר הגיון לאור הטענה שיש מדרג שווי בין גודל הדירות השונות.

טענת שמאי המשיבה לפיה צריך לחשב שווי ממוצע אינה נכונה כי במידה ויש הבדל משמעותי בין סוגי הדירות צריך לחשב את השווי של דירות מעל 80 מ״ר לפי שווי 15 א׳ ₪ למ״ר כפי שננקט בשומת המשיבה ובנוסף לחשב את כל הדירות שמתחת ל- 80 מ״ר לפי שווי גבוה יותר ובנוסף לכך צריך גם להוסיף את שווי זכויות הבניה הנוספות.

לגבי טענת שמאי המשיבה לפיה בתחשיב התקבל כי דירה בשטח 79 מ״ר שווה יותר מדירה בשטח 84 מ״ר, מציינים כי התחשיב שהוצג בשומת העוררת אכן אינו מדויק אך יש אפשרות לקבוע שווי בסיסי ומקדמי שוליות כך שתתקבל תוצאה מדויקת יותר, מדובר בהרבה נתונים ויש לחלק אותם בצורה מסוימת ולתת משמעות לדירות קטנות ומשמעות לזכויות הבניה.

10.7.5. <u>ריכוז טענות שמאי העוררים :</u>

ככלל, בשומת העוררת לא בוצעה הפרדה ברורה בין נימוקי השומה עבור שתי התכניות האחרונות – רש/1054 (להלן לצורך נוחות- ״התכנית הראשונה״) ו- רש/1138 (להלן ״התכנית השנייה״) באשר היעדר השבחה בגין התכנית השנייה משפיע על תחשיב ההשבחה לתכנית הראשונה וההיפך כך שהנתונים הוצגו בהתייחס לשתי התכניות ללא הפרדה מובהקת.

לגופו של עניין, הוצגה סקירה מפורטת[27] של מספר שומות ועדה קודמות[28] במתחם הנדון, החלטות שמאים מכריעים[29] וכן החלטות ועדות ערר[30] תוך ציטוט ערכי השווי שנקבעו למ״ר בנוי במצב חדש בהתייחס לסוגי הדירות השונות, מקדם המורכבות, הדחייה שננקטה, ההתייחסות/ היעדר התייחסות בשומת התכנית הראשונה להיטל השבחה עתידי בגין אישור התכנית השנייה, גובה דמ״ש ראויים ומשך תקופת החישוב לתשלום ועוד פרמטרים רבים ומגוונים שהוצגו בפירוט רב תוך הצגת השונות בין הנתונים.

בחנתי את מכלול הנתונים ולמען היעילות יוצגו להלן עיקרי הדברים :

- במסגרת קביעת השווי במצב הקודם לתכנית רש/1054 הביאו בחשבון שמאי העוררת כי קיים מדרג שוליות בו שווי דירות קטנות (64 מ״ר, 45 מ״ר) הינו 23-21 אלף ₪/מ״ר בנוי והשווי הממוצע בדירות בשטח 80 מ״ר כ- 15,081 ₪ .
- אומדן הדחיה לתכנית רש/1054 בשומות המשיבה נערך בהתאם לדחייה של 8 שנים בשיעור היוון 7% וללא התייחסות להיטל השבחה עתידי בתכנית הזמינות רש/1138.
- לטענת שמאי העוררת בחרו שמאי המשיבה להיצמד לשומת דודזון הכוללת לטענתם טעויות מהותיות תוך התעלמות משומת בועז קוט שאושררה ע״י ועדת הערר.

[27] חלק מהנתונים פורטו במסגרת ההתייחסות לתכנית רש/1054 לעיל, לא הוצגו אסמכתאות/ מראי מקום, ראה פירוט האסמכתאות בפרק ההכרעה.

[28] שומת חוה רודניק, שומת נידם, שומת שריג זוהר, שומת ליאור יצחק

[29] הכרעת בועז קוט על שומת רודניק, הכרעת אוולין דודזון על שומת ליאור יצחק.

[30] החלטה בעניין שומת בועז קוט בתיק רודניק הר"מ, החלטה בעניין שומת נידם הר"מ

10.7.6. <u>הכרעה</u>

10.7.6.1. <u>היתכנות כלכלית של הפרויקט</u>

שמאי העוררת טוענים להיעדר כדאיות כלכלית לפרויקט ותומכים זאת בפרוטוקול דיון בוועדה המקומית לגבי התכנית הנדונה מתאריך 26/07/2010 בו נאמר כי אין היתכנות לגביית היטל השבחה מאחר ובמידה וייגבה התכנית תהיה לא כלכלית.

מדובר בדיון שנתקיים מספר שנים קודם לאישור התכנית מבלי שנמסרו נתונים אמפיריים בדבר היעדר הכלכליות, מה גם שבסופו של דבר אושרה התכנית ללא פטור להיטל השבחה וללא צורך להקצות יחידות לדיור בהישג יד, כך שאין באפשרותי לקבל טענה זו שאינה רלוונטית לבחינת ההשבחה.

10.7.6.2. <u>שווי מצב קודם</u>

<u>התייחסות לשטחי הדירות הקיימות:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש לבחון את שווי המצב הקודם בהתאם לשטח דירה ממוצעת ולא בדרך פרטנית על פי סוגי הדירות השונות .

בחינת נתוני שטחי הדירות על פי רישומי הבית המשותף[31] מעלה כי מדובר בדירות וותיקות בשטחים שונים הנעים בטווח רחב למדי שבין 44 מ״ר ל- 137 מ״ר כלהלן:

כ- 25% מהדירות הינן דירות קטנות בשטח שבין 44-54 מ״ר ודירה נוספת בשטח כ- 63 מ״ר.

כ- 32% מהדירות נעות בשטח שבגבולות 71-74 מ״ר.

כ- 30% מהדירות בשטח שבגבולות 78- 86 מ״ר למעט 3 דירות בשטח שבין 89-93 מ״ר.

כ- 13% מהדירות הינן בשטח 100-127 מ״ר למעט 2 דירות בשטח 130 מ״ר ו- 137 מ״ר.

ענייננו בבחינת ההשבחה עבור מתחם שלם עם דירות בגדלים שונים כמפורט לעיל ולאור מאפייני הנכס וסביבתו אני סבור כי תמהיל הדירות השונות על פי שטחן מביא לקיזוז ההשפעות הנוגדות שניתן לייחס לשוליות או שוליות הפוכה אליה מכוונים שמאי העוררת.

במצב דברים זה אני בדעה כי ירידה לרזולוציה של קביעת שווי פרטני לכל דירה ודירה עשויה להביא לתוצאה מבוססת פחות בהשוואה לגישת חישוב ממוצע שווי הדירות למלוא שטח המתחם. שימוש בגישה זו במצב קודם, עשוי לחייב להעריך בגישה דומה גם את דירות המצב החדש והפוטנציאל לסטייה מהותית בערכי השווי -גבוה.

עוד לעניין זה אציין כי לא קבלתי את טענת שמאי העוררים בדבר שווי זכויות הבניה הנוספות החלות על הדירות הוותיקות מכח התכניות הקודמות החלות על הנכס באשר וזכויות אלו ככל שקיימות כבר מגולמות בנתוני השווי הממוצע למ״ר בנוי.

[31] לא כולל 2 יח"ד בחלקה 443.

<u>שטח בנוי במצב קודם:</u>

קיימים הפרשים בין שטחן המצרפי של הדירות הקיימות במתחם כפי שנקוב בהעתקי הרישום , בתיקי הרישוי וברישומי הארנונה כאשר בחלק מהמקרים גם השטח הנקוב במסמכי הרישוי אינו מעודכן במדויק (כך לדוגמא חלק מההיתרים לא מומשו וחלק מומשו במועד מאוחר יותר לאחר פקיעת ההיתר[32]).

בנוסף, במסגרת טבלת האיזון לתכנית רש/1138 צוינו השטחים הבנויים בכל אחת מהחלקות כפי שנמדדו על ידי מודד מוסמך ובחלק מהמקרים נמצאו הפרשים בהשוואה למקורות המידע האחרים כאמור.

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים לרבות הבהרות שקבלתי לבקשתי מאת שמאי הצדדים, מצאתי לנכון, על הצד הזהיר, לאמץ את השטח המרבי מבין שלושת המקורות כך שהתקבל שטח כולל בסך כ- 8,982 מ״ר כמפורט להלן:

גוש	חלקה	שטח חלקה במ״ר	סה״כ שטח רשום של תתי החלקות (מ״ר)	שטח מעודכן לפי עמדת המשיבה (לפי היתרים)	שטח בנוי לפי טבלת איזון לתכנית רש/1138	**שטח בנוי- הכרעה**
6551	468	1,053.00	958.87	1,009.99	925.00	1,009.99
	467	1,038.00	1,040.23	938.04	800.00	1,040.23
	466	1,138.00	1,029.96	941.61	988.00	1,029.96
	465	1,293.00	981.25	921.23	680.00	981.25
	464	1,113.00	903.45	954.13	719.00	954.13
	385	985.00	756.10	807.31	843.00	843.00
	378	1,359.00	1,244.38	1,406.80	1,488.00	1,488.00
	377	1,118.00	1,133.49	1,277.56	1,289.00	1,289.00
	443	31,742.00	-	346.00[33]	346.00	346.00
סה״כ			8,047.73	8,602.67	8,078.00	**8,981.56**

הערה לעניין חלקה 443:

חלקה זו אינה נכללת בתחום האיחוד והחלוקה אך בנספח השלביות המהווה חלק ממסמכי התכנית מצוין כי בחלקה זו 2 יח״ד בשטח עיקרי כולל 346 מ״ר והיא מיועדת להריסה בשלב ג.

במסגרת התכנית המאוחרת רש/1138 נכללה חלקה זו בתחום האיחוד והחלוקה עם שטח בנוי 346 מ״ר וקיבלה זכויות תמורה לפי מפתח שוויוני המבוסס על מספר יחידות הדיור בכל חלקה ובמקרה הנדון לפי 2 יח״ד בלבד ללא התייחסות לשטחי מסחר/אחסנה (אך כאמור בתוספת תרומת שטחים בנויים בסך 346 מ״ר) כך שלאור האמור קבלתי את השטח הבנוי הנקוב בשומת המשיבה ובטבלת האיזון בסך 346 מ״ר.

יחד עם זאת, לצורך היטל ההשבחה מצאתי לנכון לקבל עקרונית את עמדת שמאי המשיבה בדבר ההתחשבות ביעודה המסחרי החלקי של חלקה זו על פי שיעור השטחים המסחריים הנקוב בשומת העוררת כמפורט בהמשך.

[32] כך נמסר במסגרת הבהרות שנתקבלו משמאי המשיבה

[33] שטח בנוי בפועל.

<u>שווי למ״ר בנוי:</u>

בחנתי את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה כמפורט לעיל בסעיף 10.7.1.3.1 אשר נלקחו משומתה המכריעה של אוולין דודזון שמאמה במתחם הנדון שבחלקן נכללו גם בשומה המכרעת במתחם מאת בועז קוט.

שומתו של בועז קוט כללה 9 עסקאות מהן 2 עסקאות במתחם הנדון לדירות בשטח 40-45 מ״ר, 2 עסקאות כנ״ל מהשנים 2011,2012 לדירות בשטח 80 מ״ר (המצוינות גם בשומת המשיבה), 4 עסקאות ברח׳ רמז מהשנים 2012,2013 ועסקה ברח׳ ריינס 17.

בהתייחס לעסקאות ברח׳ רמז, בתאריך 11/03/2012 בישיבת ועדה 2012003 הוחלט על אישור היתר בניה לתמ״א 38 במסגרת חיזוק ותוספת בניה, כך שלא ניתן להביאן בחשבון.

אשר לעסקה ברח׳ ריינס 17 גו״ח 6551/360-12, קומה 2 מתוך 3 קומות אשר בוצעה ביום 8/8/2013 תמורת 1,0069,000 ₪, השטח הנקוב ברישומי רשות המיסים הינו 54 מ״ר לפי ארנונה וכך גם הובא בחשבון בשומת קוט אם כי השטח בהיתר הינו 82.69 מ״ר באופן שמשקף שווי מ״ר בנוי בסך 12,928 ₪ אך לא ברור האם אכן מדובר בדירה הנדונה.

לאור מאפייני הנכס שבנדון כמתחם הכולל דירות בשטח ממוצע כ- 83 מ״ר בקירוב, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את העסקאות בדירות הקטנות ששטחן עד 45 מ״ר, ובהתייחס לעסקאות בדירות בשטח 80 מ״ר ברחוב הנדון, אציין כי בשומה מכרעת קודמת שערכתי לנכס ברח׳ החלוץ בשכונה הנדונה -גו״ח 6550/259 - קבעתי כי אין להביאן בחשבון מאחר וקידום תכנית הפינוי בינוי החל בוועדה המחוזית בשנת 2009, כך שהן מגלמות פוטנציאל מסוים לפינוי בינוי אך יחד עם זאת, בבחינת המחירים בסביבת הנכס לא נמצאו עסקאות נוספות לדירה בשטח דומה מה גם שעסקאות אלו נכללו בשומתה החלוטה של אוולין דודזון.

ממוצע העסקאות בדירות בשטח כ- 85 מ״ר ברח׳ שחל בהתאמה לזמן הינו כ- 14,900 ₪ כך שלאור כל האמור לעיל ולמען הזהירות, מצאתי לנכון לאמץ את הכרעתה של השמאית דודזון ולקבל את השווי למ״ר בנוי הנקוב בשומת המשיבה בסך 15,500 ₪ /מ״ר.

באשר לחלקה 443 שם אושרו שימושים למסחר ולאחסנה לצד דירות המגורים, הובא בחשבון השטח הנקוב בשומת המשיבה ובנספח השלביות (כמו גם בטבלת האיזון לתכנית רש/1138) בסך 346 מ״ר בתוספת מקדם משוקלל 1.15 המבטא את תמהיל שטחי המסחר ושווים על פי שומת המבקשת.

10.7.6.3. <u>שווי מ״ר מבונה מצב חדש</u>

השווי במצב חדש נקבע בהתאם לנתונים שנבדקו על ידי בשומה מכרעת שערכתי בשכונת מורשה בגו״ח 6550/259 למועד הקובע 26/07/2012 בהתאמות למתחם הנדון כמפורט לעיל:

- <u>מכרזי רמ״י</u>

להלן פרטי מכרז מס׳ 377/2013 מיום 27/05/2014 במתחם שבירו בשכונת מורשה למגרשים 1003-1002 בייעוד מגורים לפי תכנית רש/מק/1082 בגו״ח 6862/90-91:

מגרש	1002	1003
סכום זכיה לא כולל מע״מ	48,055,556 ₪	48,000,556 ₪
הוצאות פיתוח נוספות לרמ״י	13,057,175 ₪	12,762,630 ₪
סה״כ עלות הקרקע	61,112,731 ₪	60,763,186 ₪
סה״כ שטח עיקרי	8,018 מ״ר	8,018 מ״ר
כמות יח״ד	84 יח״ד	84 יח״ד
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד	95.45 מ״ר	95.45 מ״ר
שטח פלדלת ממוצע ליח״ד	107.45 מ״ר	107.45 מ״ר
שווי ליח״ד	727,533 ₪	723,371 ₪
שווי למ״ר מבונה פלדלת	**6,771** ₪	**6,732** ₪

מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע בסך 6,750 ₪ ובהתאמה למועד הקובע כ- 6,200 ₪.

- <u>חילוץ מעסקאות מכר דירות</u>

להלן ניתוח עסקאות ממתחם פינוי בינוי ״רימונים תדהר״ הממוקם ברח׳ החלוץ 46-42, גו״ח 6550/185-187 (לא הובאו בחשבון עסקאות רבות מתאריך 11/04/2013 שדווחו כולן במחיר זהה בסך 2,230,000 ₪ כך שיתכן ומדובר בהקצאת דירות תמורה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות).

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	קומה	חדרים	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
006550-0185-002-31	28/06/2013	1,844,000 ₪	6	4	2016	110	16,764 ₪
006550-0185-001-16	30/06/2013	1,784,000 ₪	3	4	2013	110	16,218 ₪
006550-0185-002-18	30/06/2013	2,096,000 ₪	4	5	2016	121	17,322 ₪
006550-0185-002-81	02/07/2013	2,180,000 ₪	16	4	2013	114	19,123 ₪
006550-0185-001-26	05/07/2013	1,826,000 ₪	5	4	2013	110	16,600 ₪
006550-0185-002-09	09/07/2013	2,056,000 ₪	2	5	2015	121	16,992 ₪
006550-0185-001-86	10/07/2013	2,209,000 ₪	17	4	2013	114	19,377 ₪
006550-0185-002-26	11/07/2013	1,545,762 ₪	5	4	2014	110	14,052 ₪
006550-0185-001-03	12/07/2013	2,036,000 ₪	1	5	2013	121	16,826 ₪
006550-0185-001-31	14/07/2013	1,844,000 ₪	6	4	2013	110	16,764 ₪
006550-0185-001-09	17/07/2013	2,061,000 ₪	2	5	2013	121	17,033 ₪
006550-0185-002-51	17/07/2013	1,939,000 ₪	10	4	2013	110	17,627 ₪
006550-0185-001-51	17/07/2013	1,944,000 ₪	10	4	2013	110	17,673 ₪
006550-0185-001-81	18/07/2013	2,175,000 ₪	16	4	2014	114	19,079 ₪
006550-0185-001-18	21/07/2013	2,099,000 ₪	4	5	2013	121	17,347 ₪
006550-0185-001-13	31/07/2013	2,096,000 ₪	3	5	2013	121	17,322 ₪
006550-0185-001-63	31/07/2013	2,305,000 ₪	13	5	2013	121	19,050 ₪
006550-0185-000-46	23/07/2013	1,913,000 ₪	9	4	2013	110	17,391 ₪
006550-0185-002-21	23/07/2013	1,802,000 ₪	4	4	2013	110	16,382 ₪
006550-0185-002-46	25/07/2013	1,914,000 ₪	9	4	2013	110	17,400 ₪
006550-0185-001-21	31/07/2013	1,804,000 ₪	4	4	2015	110	16,400 ₪
006550-0185-001-36	04/08/2013	1,813,000 ₪	7	4	2013	110	16,482 ₪
006550-0185-001-19	07/08/2013	2,096,000 ₪	4	5	2013	121	17,322 ₪
006550-0185-002-69	12/08/2013	2,329,000 ₪	14	5	2013	121	19,248 ₪
006550-0185-002-08	20/08/2013	2,056,000 ₪	2	5	2013	121	16,992 ₪
006550-0185-001-43	21/08/2013	2,201,000 ₪	9	5	2013	121	18,190 ₪
006550-0185-002-54	12/09/2013	2,271,000 ₪	11	5	2013	121	18,769 ₪
006550-0185-001-06	06/10/2013	1,748,000 ₪	1	4	2013	110	15,891 ₪
006550-0185-002-53	11/12/2013	2,246,000 ₪	11	5	2013	125	17,968 ₪
006550-0185-001-41	26/12/2013	1,890,000 ₪	8	4	2013	110	17,182 ₪

מהנתונים הר״מ מתקבל (בהתעלם מקומות חריגות) ממוצע בסך כ- 17,400 ₪/מ״ר ובהתאמה לקומה ממוצעת והתאמה למועד הקובע כ- 16,700 ₪.

בהפחתת מע״מ 17% רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 5,860 ₪ /מ״ר (על פי העלות שהובאה בחשבון בשומתי הקודמת במתחם בהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים) מתקבלת יתרה לקרקע בסך כ- 6,050 ₪.

לאור האמור קבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה מוערך שווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 6,000 ₪.

10.7.6.4. <u>דחיה, שלביות , היטל השבחה עתידי ומורכבות פרויקט</u>

בהתבסס על שומה מכרעת בגו״ח 6551/466 מאת אוולין דודזון שמאמא, הביאו בחשבון שמאי המשיבה דחיה לשנתיים וחצי בשיעור היוון 6% בגין שלביות עד תחילת שלב ב׳ ודחיה לתכנית איחוד וחלוקה לשנתיים בשיעור היוון 6% והפחתת תשלום צפוי של היטל ההשבחה. לעומת זאת שמאי העוררת הביאו בחשבון דחיה ל- 6 שנים בשיעור היוון 6% בגין שלביות בהפחתת היטל השבחה עתידי לפי 5.5%, ודחייה לשנתיים בגין איחוד וחלוקה.

בהתאם להוראות התכנית הנדונה, מימוש הזכויות כפוף למספר תנאים ובהם הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח וכן נקבעו הוראות לשלביות ביצוע לרבות ביצוע סלילת כביש גישה, הקמת מגרשי ציבור חלופיים ופיתוח שצ״פ.

לאור מאפייני הפרויקט והתנאים למימושו, סביר להערכתי, להביא בחשבון במועד הקובע צפי לדחייה כוללת בת 6 שנים בשיעור היוון 6%, עד להשגת זמינות לזכויות הבניה עד תחילת שלב ב׳ (כממוצע של שלביות התכנית).

התחשיב ייערך תוך פיצול תקופות הדחיה לפי תקופה ראשונה של שנתיים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה תוך התחשבות בתשלום צפוי של היטל השבחה בגין תכנית זו (בהתאם לנוסחה של קרקע ספקולטיבית) בדומה להסכמת הצדדים, ו- 4 שנות דחיה נוספות בגין שלביות והצורך בהתארגנות הבעלים, לרבות ניהול מו״מ מול יזם.

10.7.6.5. <u>התייחסות לשווי שימוש הביניים בנכס בתקופת הדחייה</u>

במסגרת החלטתה בתיק שבנדון[34] דנה ועדת הערר בטענות בדבר הכללת תרומת שימוש ביניים בתקופת הדחייה וקבעה כי בהינתן פסק הדין בעניין ״טבצ׳ניק״[35] שדחה את הטענה להכללת שימוש ביניים כאמור ולאור החלטת ועדת הערר בעניין נועה לב[36] אשר קבעה מסקנה דומה (אם כי בכפוף לדעת מיעוט של חבר הועדה - שמאי המקרקעין אור לוי) אך נתונה בימים אלו בהליך של עתירה מנהלית כנגדה, יהיה על השמאי המייעץ לערוך תחשיב השבחה בשתי חלופות. החלופה הראשונה תהיה מבלי להביא בחשבון דמי שימוש, החלופה והשנייה תכלול דמי שימוש מאחר ובזמן שימוש הביניים ההכנסות מושפעות מכך שהנכס עומד בפני הריסה ולפיכך עלול לסבול מבעיות נגישות, רעש, אבק ועוד.

[34] החלטת ביניים של ועדת הערר בתיק הנדון רמה/85168/0823.
[35] עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.
[36] ערר 82115/0521

עיון בהחלטות הר״מ (פס״ד טבצ׳ניק , וערר נועה לב) מעלה מס׳ נקודות/מסקנות שעיקרן בתמצית כלהלן:

- בעניין טבצ׳ניק מדובר היה בדירת מגורים שאינה אמורה להיהרס (בשונה מהמצבים השכיחים בתכניות דומות) ובעליה יוכל להמשיך ולהחזיק בה עד קבלת דירת התמורה החדשה.
- פסק הדין בעניין טבצ׳ניק קבע , בין השאר, כי לבעל המקרקעין עומדת זכות צמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים כבר במצב קודם כך שאין מקום לגביית היטל השבחה על כך והתועלת הכלכלית ככל שנוצרה עקב שימוש הביניים אינה מיוחסת לתכנית המשביחה ולכל היותר מותרת בשני מצבי התכנון ולפיכך אינה משפיעה על גובה ההשבחה.
- עוד נקבע בפס״ד טבצ׳ניק כי לא ניתן לזקוף את ההטבות הכלכליות הנובעות מהמשך השימוש בדירה הקיימת לעניין תחשיב היטל ההשבחה אלא רק את אותן הטבות אשר נובעות מהוראותיה של התכנית כפי שנקבע למשל בהלכת אברמוביץ (רע״א 147/14).
- במסגרת ערר נועה לב שם היה מדובר בדירת מגורים המיועדת להריסה בדומה לענייננו, אומץ פסק הדין בעניין טבצ׳ניק אך זאת בכפוף לדעת מיעוט של חבר הועדה, שמאי המקרקעין אור לוי[37], אשר סבר כי אי התחשבות בדמי השכירות המתקבלים בתקופת הדחייה מביאה למצב שאינו משקף את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי הנכס במצב חדש.

לאחר החלטת ועדת הערר בתיק שבעניייננו, ניתנה ביום 26/06/2025 החלטה מאת כב׳ השופט גלעד הס בעמ״נ 18341-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א נ׳ לב ואח׳ אשר קבעה כיצד יש לחשב את ההשבחה בתכנית של פינוי בינוי תוך מתן סקירה מקיפה של שיטות השומה השונות.

פסק הדין דן בהרחבה בסוגיית היטל ההשבחה בתכניות התחדשות עירונית תוך סקירת הפרקטיקות הנהוגות והפסיקות השונות שניתנו עד כה ובקליפת אגוז הכריע כי הדרך הנכונה ביותר לחישוב היטל ההשבחה במצב של התחדשות עירונית הינה בדרך של גישת ההשוואה קרי קביעת ההשבחה על פי עסקאות השוואה אשר נערכו בשני מצבי התכנון ומלמדות באופן המיטבי אודות ההשבחה הריאלית.

גישה זו עדיפה על גישת החלק היחסי (חלקה של הדירה הנמכרת מתוך סה״כ התמורות בפרויקט ההתחדשות העירונית) לפיה יש צורך בתחשיבים כלכליים סבוכים רווי הנחות עבודה וקביעות רבות ובהן לדוגמא משך הדחייה הצפויה, שיעור ההיוון, שווי מ״ר דיור להשכרה, דיור בר השגה, שווי מ״ר למסחר, עלויות פיתוח שב״צ ושצ״פ, עלויות ביצוע דרכים, עלויות הריסה ועוד.

כאמור לגישתו של ביהמ״ש שיטת ההשוואה היא השיטה המיטבית ובהתאם להנחייתו הכין השמאי המכריע שדן בתיק מושא ההחלטה תחשיבים נוספים בחלופות נוספות ותוצאת השומה בחלופת עסקאות ההשוואה היתה מעט נמוכה ביחס להכרעתו הקודמת בחלופת השווי היחסי ונמוכה משמעותית מעמדת הועדה המקומית (העותרת). במצב דברים זה ובהיעדר ערר שכנגד נדחתה העתירה המנהלית אך למען שלמות התמונה ובמטרה להבהיר את

[37] בסופו של דבר הצטרף השמאי אור לוי לתוצאתו הסופית הערר כפי שנקבעה על ידי עמדת הרוב.

הדין גם בעניין תחשיב היטל ההשבחה בגישת החלק היחסי למקרים כגון מימוש בהיתר או בהיעדר עסקאות השוואה מתאימות, עבר כב' השופט לדון בעקרונות לחישוב השווי במצב חדש.

בהחלטתו קבע השופט כי אין להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים הקיימים בתקופת הביניים והדרך הנכונה לכימות מדויק של השלכות הדחייה במימוש הזכויות תתבצע באמצעות הפעלת מקדם הדחייה על תוספת השווי ולא על מלוא שווי המקרקעין במצב חדש.

גישה זו לפיה תובא בחשבון דחייה רק על שווי החלק העודף שבמצב חדש (הדלתא שבין השווי כזמין במצב חדש לבין שווי המצב הקודם) מביאה לתוצאה המדויקת ביותר ומייתרת את הצורך בחישוב השווי בשימוש ביניים אשר גורם לעיוות תוצאת השומה בתרחישים שונים כפי שהוצגו בהרחבה בפסק הדין.

המסקנה העולה בענייננו לאור הפסיקה הר"מ הינה כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים אלא יש לחשב את ההשבחה כהפרש שבין מצב קודם למצב חדש ואת הדחיה יש להפעיל על ההפרש בלבד.

למרות האמור לעיל, לאחר שקראתי את פסק הדין הר"מ וכן את דעת המיעוט שהושמעה במסגרת ערר טבצ'ניק כאמור ולאור ההנחיה שקבלתי מאת ועדת הערר, תיערך השומה המייעצת בשתי חלופות כאשר החלופה המועדפת לדעתי הינה חלופת התחשיב הכולל שימוש ביניים ואסביר:

מנגנון החישוב שנקבע בפסק הדין לפיו מפעילים את מקדם הדחייה על הפרש השווי בלבד מייתר אכן את הצורך בתוספת שווי לפי שימוש ביניים מאחר והדחייה מופעלת על שני המצבים כך שהחישוב המוצע משקף נכונה את ההשבחה אך זאת כאשר מדובר על שיעור היוון דומה בשני מצבי התכנון.

בענייננו אין התאמה בין שיעור ההיוון לקביעת מקדם הדחייה לשווי זכויות הבניה לבין שיעור התשואה המשתקפת מדמי השכירות הראויים לדירות המגורים הוותיקות ולכן לא ניתן להתעלם משווי שימוש הביניים אשר אמור היה להתקזז בין שני המצבים אך כאמור אינו מתקזז ולכן יש צורך להביאו בחשבון כחלק מהשווי במצב חדש.

שווי הנכס במצב קודם מבוסס על שוויו המלא של הדירות הוותיקות הכולל את מלוא ההנאות העתידיות שניתן להפיק מהן עד לסיום חייהן הכלכליים בתוספת ערך הגרט.

שווי הנכס במצב חדש הינו שווי זכויות הבניה כזמינות בהפחתה לתקופת דחייה שבמהלכה ממשיכים המבנים הקיימים להפיק זרם הכנסות (דמ"ש או דמ"ש אלטרנטיביים כשימוש עצמי) שאותו יש להביא בחשבון כתוספת לשווי המצב החדש וככל שמתעלמים מקיומו הרי שמתקבלת בפועל תוספת שגויה לשווי הנכס במצב קודם אשר לכשעצמו משקף כבר את מלוא הכנסות העתידיות.

10.7.6.6. <u>עלויות, הפחתות ומקדמי התאמה</u>

<u>הפחתה למורכבות פרויקט:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למקדם התאמה 0.85 בגין מורכבות וגודל פרויקט באשר מדובר במתחם הכולל 108 יח״ד וותיקות בתוספת מספר מבני ציבור שאמורים להשתלב בהליך הפינוי ולהיבנות בשלבים שהוגדרו בתכנית.

<u>עלות העתקת מבני ציבור:</u>

בשומתם המתוקנת נקטו שמאי המשיבה בהפחתת העלות המעודכנת אשר תשולם לעיריית רמה״ש עבור העתקת מבני ציבור קיימים בסך 5,696,203 ₪ (ערך מתואם למועד הקובע) בהתבסס על תוספת מיום 16/07/2023[38] להסכם מקורי מיום 27/11/2022 שנחתם בין יזם הפרויקט לבין העירייה במסגרתו נקבעה העלות הסופית כולל מע״מ לסך של 6,435,000 ₪

לאור האמור בהסכם (כפי שהוצג בפני) קבלתי את ההפחתה בגין עלות העתקת מבני הציבור המתואמת למועד הקובע בהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים בסך 5,192,028 ₪.

<u>עלויות הריסה כנגד אגרות בניה:</u>

קיבלתי עקרונית את הסכמת הצדדים לגבי זיכוי עבור אגרות בניה למבנים הוותיקים, אך הכרעתי לעניין זה הינה כי מתקיים קיזוז בקירוב בין שני הרכיבים, כך שלא תובא בחשבון תוספת להשבחה בגין הפרש העלויות הנ״ל.

10.7.6.7. <u>תחשיב ההשבחה</u> [39]

לאור הכרעותי לעיל להלן תחשיב ההשבחה - (מימוש בהיתר):

מצב קודם		
שטח בנוי כולל במ״ר	8,981.56	8,981.56
כמות יח״ד		108
שטח יח״ד ממוצעת במתחם במ״ר		83.16
שטח בנוי אקווי כולל מסחר		9,033.46
שווי למ״ר בנוי		15,500 ₪
סה״כ מצב קודם		140,018,630 ₪
מצב חדש		
שטח דירתי (ללא ממ״ד)		50,025
שווי מ״ר מבונה		6,000 ₪
סה״כ שווי המתחם ברוטו		300,150,000 ₪
בניכוי תשלום לעירייה ע״פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע״מ)		-5,192,028 ₪
סה״כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם		294,957,972 ₪
הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	15%	-44,243,696 ₪
סה״כ שווי המתחם במצב חדש בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל		250,714,276 ₪
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (4 שנים, 6%)	0.79	198,589,189 ₪
דחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה (שנתיים, 6%) ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי	0.802	159,228,022 ₪
תוספת שימוש ביניים בדירת המגורים פחות חצי שנה לפי דמ״ש חודשי בסך 3,500 ₪	5.5 שנים	20,729,422
שווי מצב חדש		179,957,444 ₪
השבחה		**39,938,814** ₪

[38] לא הוצג ההסכם , השומה המכריעה נערכת בהנחה שזהו הסכום הנכון לתשלום.

[39] השומה נערכת בחלופה מימוש במכר ובחלופת מימוש בהיתר

<u>תחשיב חלופי:</u>

בהתאם להנחיית ועדת הערר הנכבדה, מצ"ב תחשיב חלופי על פי הפסיקה בעניין נועה לב תוך הפעלת מקדם הדחייה על תוספת השווי בלבד ללא תוספת בגין שימוש ביניים:

מצב קודם		
שטח מבונה כולל במ"ר		8,981.56
כמות יח"ד		108
שטח יח"ד ממוצעת במתחם		83.16
שטח בנוי אקווי כולל מסחר		9,033.46
שווי למ"ר בנוי		₪ 15,500
סה"כ מצב קודם		**<u>₪ 140,018,630</u>**
מצב חדש		
שטח דירתי (ללא ממ"ד)		50,025
שווי מ"ר מבונה		₪ 6,000
סה"כ במתחם במצב חדש ברוטו		₪ 300,150,000
בניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)		₪ 5,192,028-
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם		₪ 294,957,972
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	15%	₪ 44,243,696-
סה"כ שווי המתחם במצב חדש בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל		₪ **250,714,276**
השבחה לפני דחיה		₪ 110,695,646
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (4 שנים, 6%)		0.79
דחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה (שנתיים, 6%) ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי		0.802
השבחה		₪ **70,302,533**

10.8. <u>תכנית רש/1138 (מועד קובע- 16/04/2019)</u>

10.8.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

תכנית זו מהווה שלב המשך לתכנית הראשית רש/1054, ע"י ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, וניתן להוציא מכוחה היתרים.

זכויות והוראות הבניה שנקבעו בתכנית רש/1054 ללא שינוי, למעט שינוי לסעיפים 6.7 א-ב ולעניין איחוד וחלוקה, כך שהאפשרות להוצאת היתרי הבניה בזכות אישורה של התכנית הנדונה מאיינת את מרכיב הדחייה והסיכון.

בהתאם לאמור לעיל, השינוי היחידי בין שני מצבי התכנון בא לידי ביטוי במצב החדש בו לא תובא בחשבון הפחתה לדחייה בגין הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה ובהתאם גם תוספת השווי בגין שימוש ביניים התקצרה בשנתיים.

בהתאם להסכם חיצוני שנערך בין העירייה לעוררת (היזם) כאמור לעיל, היזם עתיד לשאת בעלויות בניה והעתקה של המבנים הציבוריים בסך 6,435,000 ₪ כולל מע"מ, ובהצמדה למדד למועד הקובע מתקבל 5,969,203 ₪.

ככל ובוצעו מכירות של יח"ד במתחם הנדון לאחר אישורה של התכנית הנדונה, ושולם בגינן היטל עבור התכנית הנדונה, יש לנכות את החלק היחסי של מימושים אלו מסך היטל ההשבחה הכולל במתחם וזאת באמצעות הועדה המקומית ולאחר בדיקתה.

שווי הקרקע נבדק על בסיס עסקאות מכר דירות חדשות במתחם פינוי בינוי "אילת" בפינת הרחובות בין גוברין – אילת (גו"ח 6793/67,114) והשווי הממוצע למ"ר בנוי שנתקבל מתוך 22 עסקאות הינו 22,611 ₪ ובניכוי מע"מ יזמות (18%) ועלות בניה (8,360 ₪/מ"ר) התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה דירתי בסך 8,017 ₪ ובמעוגל 8,000 ₪ בדומה לשומת דודזון במתחם הנדון.

תחשיב ההשבחה מאת שמאי המשיבה:

<u>חלופה א' בדרך של מכר</u>

מצב חדש	
זכויות בניה עיקריות למגורים במתחם לרבות ממ"ד שמחויבים במכר לדירות החדשות	53,949
אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	8,000 ₪
סה"כ במתחם במצב חדש ברוטו	431,592,000 ₪
תוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים (358 ₪/מ"ר)	3,087,107 ₪
ניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים (215 ₪/מ"ר)	1,853,730 ₪
ניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)	5,696,203 ₪
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם	427,129,175 ₪
הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט 15%	64,069,376 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב חדש בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל	363,059,798 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב החדש לאחר הפחתה בגין שלביות הפרויקט (2.5 שנים בממוצע)	313,843,761 ₪
בתוספת שימוש ביניים (שנתיים, 6%, 4,500 ₪/חודש)	10,692,346 ₪
סה"כ שווי המתחם הנדון במצב החדש נטו	<u>324,536,107 ₪</u>
מצב קודם	
שווי מצב קודם בהתאם לשווי מצב חדש לאחר דחיה לשלביות	313,843,761 ₪
סה"כ שווי המתחם בדחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה לשנתיים בהתחשב בהיטל השבחה צפוי (מקדם 0.8018)	251,638,672 ₪
בתוספת שימוש ביניים לתקופה של 4 שנים (6%, 0.5-4.5 שנים, 4,500 ₪/דמ"ש)	20,208,496 ₪
שווי מצב קודם	<u>271,847,175 ₪</u>
השבחה	**52,688,939** ₪

<u>חלופה ב' בדרך של היתר</u>

מצב חדש	
זכויות בניה עיקריות למגורים במתחם	50,025
אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	8,000 ₪
סה"כ במתחם במצב חדש ברוטו	400,200,000 ₪
תוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים (358 ₪/מ"ר)	3,087,107 ₪
ניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים (215 ₪/מ"ר)	1,853,730 ₪
ניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)	5,696,203 ₪
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם	395,737,175 ₪
הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט 15%	59,360,576 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב חדש בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל	336,376,598 ₪
סה"כ שווי המתחם במצב החדש לאחר הפחתה בגין שלביות הפרויקט (2.5 שנים בממוצע)	290,777,710 ₪
בתוספת שימוש ביניים (שנתיים, 6%, 4,500 ₪/חודש)	10,692,346 ₪
סה"כ שווי המתחם הנדון במצב החדש נטו	<u>301,470,056 ₪</u>
מצב קודם	
שווי מצב קודם בהתאם לשווי מצב חדש לאחר דחיה לשלביות	290,777,710 ₪
סה"כ שווי המתחם בדחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה לשנתיים בהתחשב בהיטל השבחה צפוי (מקדם 0.8018)	233,144,404 ₪
בתוספת שימוש ביניים לתקופה של 4 שנים (6%, 0.5-4.5 שנים, 4,500 ₪/דמ"ש)	20,208,496 ₪
שווי מצב קודם	<u>253,352,900 ₪</u>
השבחה	**48,117,155** ₪

10.8.2. <u>עיקרי עמדת שמאי העוררת</u>

כללי:

מאז חוקק תיקון 43 לחוק התו"ב אשר הרחיב את סמכויות הועדה המקומית ואפשר להן להפקיד ולאשר תכניות מפורטות (סעיף 62 לחוק) התחזק הנוהג לפיצול ההליך התכנוני.

כאשר נערכת תכנית מפורטת העוסקת בשינוי יעוד, תכנון פיזי של ייעודי הקרקע וקביעת זכויות בניה עדכניות ובמסגרת הליך זה משלבת גם פעולת איחוד וחלוקה, הרי שפעולת האיחוד והחלוקה מהווה חלק בלתי נפרד מההליך התכנוני. לעומת זאת, בהליך תכנוני בן שני שלבים, הרי שמהותה של התכנית השנייה הינו הסדרה קניינית בלבד ואין בה כדי ליצור השבחה תכנונית כלשהי.

תכנית רש/1054 נערכה כתכנית מפורטת לכל דבר ועניין והמכשול היחיד שעמד בפניה למימוש היתר בניה הינו העדר הסדר קנייני. ואכן, בהוראות תכנית רש/1138 נאמר הן בדברי ההסבר בפתח התכנית והן בהגדרת מטרת התכנית כי מדובר אך ורק בתכנית לאיחוד וחלוקה בלבד לפי סעיפים 6.4 ו- 6.7 ו' להוראות התכנית הראשית ואף עיון בטבלת ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית מעלה כי מדובר בהליך קנייני בלבד.

בניגוד להליכי תכנון דו שלביים בקרקעות ריקות ופנויות בהן ניתן לדון בשאלה האם קיימת השבחת תכנון בגין מרכיב הזמינות בתכנית לאיחוד וחלוקה המאפשרת קבלת היתר בניה, בתכנית פינוי בינוי אין כל משמעות תכנונית לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. התמורה הינה על פי הסכם חוזי בין היזם לבעלים וטבלאות האיזון מהוות רק רישום משפטי קנייני של הסכמות אלו. בהליך פינוי בינוי מתרחש מצב הפוך לתכנית איחוד וחלוקה המפרקת את המושעא כך שבמצב החדש התמורה הינה במושעא ומדובר בשלב ביניים בתהליך התכנון הכולל בדומה לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. לחיזוק טענתם ציינו שומה מכרעת מאת עומר סרחאן לתכנית גב/מק/4/431 בגבעתיים ושומה מכרעת מאת אריה אריאל לפרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים שם נקבע כי תשלום ההשבחה ביחס לתכנית הראשית הינו סופי ולא יהיה תשלום נוסף בגין זמינות עקב אישור תכנית איחוד וחלוקה (ראה לעיל, כאמור לא הוגש ערר על קביעה זו).

מדובר בפרויקט בעל 3 שלבים כאשר לצורך מימוש השלב הראשון נדרש לפנות מספר מבני מגורים ושטחים ציבוריים וכן לאשר תכניות עיצוב אדריכלי וכו'. הקביעה שמימוש הפרויקט בממוצע יעמוד על 2.5 שנים אינה סבירה, ויש לקבוע דחיה של 6 שנים לפחות. כמו כן בתחשיב שומת המשיבה וכן בתחשיב שומת השמאית דודזון מתקבל היטל השבחה לא פרופורציונלי בגין זמינות ביחס להיטל השבחה עבור התכנית הראשית.

<u>סקירת שומות קודמות שנערכו במתחם הנדון:</u>

כפי שנאמר בסעיף 10.7.5 לעיל, בשומת העוררת לא בוצעה הפרדה ברורה בין נימוקי השומה עבור שתי התכניות האחרונות – רש/1054 (להלן לצורך נוחות- "התכנית הראשונה") ו- רש/1138 (להלן "התכנית השנייה") באשר היעדר השבחה בגין התכנית השנייה משפיע על תחשיב ההשבחה לתכנית הראשונה וההיפך כך שהנתונים הוצגו בהתייחס לשתי התכניות ללא הפרדה מובהקת.

להלן ריכוז תמציתי של נתונים כמותיים שנקבעו במסגרת שומות והחלטות כפי שהועלו על ידי שמאי העוררת:

הנכס	נושאים/ מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה	מורכבות פרויקט	דחייה	היטל השבחה עתידי לתכנית השנייה	שימוש ביניים	הערות
שומת נידם (נערכה לפי המתווה הר"מ)	שומת ו. מקומית		**25% בשני המצבים**	**שנתיים למצב קודם**	**ללא**	ללא	הדירה נמכרה ב 1.65 מלש"ח והשווי הנטען בשומת המשיבה הינו 2.782 מלש"ח
	החלטת ועדת הערר	הושגה פשרה על סך התשלום					
שומת שריג זוהר	שומת ו. מקומית	9,000 ₪	**15% בשני המצבים**	**שנתיים למצב קודם**	**ללא**	ללא	
שומת ליאור יצחק	שומת ו. מקומית	9,000 ₪	**15% בשני המצבים**	**שנתיים למצב קודם**	ללא	ללא	
	הכרעת אוולין דודזון	8000 ₪	**15% בשני המצבים, דחייה ל 4.5 שנים במצב קודם**	**שנתיים למצב קודם כולל הפחתת היטל עתידי**		שימוש ביניים ל- 4.5 שנים מצב קודם, 6.5 שנים מצב חדש לפי 6% היוון	שווי חדש יוצא 2.5 מלש"ח והדירה נמכרה ב- 1.9 מלש"ח

10.8.2.1. <u>תחשיב חלופי בהתאם לשומת המשיבה</u>

לחלופין מהנאמר לעיל, הציגו שמאי העוררת תחשיב מתוקן על פי עמדת המשיבה על אף שלדעתם כאמור לא חלה השבחה:

התחשיב החלופי נערך בהתאמה להכרעת דודזון ולתחשיב שמאי המשיבה בתיקון מספר פרמטרים כלהלן: שווי מ״ר בנוי במצב הקודם הינו 17,500 ₪/מ״ר, דחיה לפי 8 שנים, מקדם מורכבות הפרויקט 0.8 ומתחשיב זה מתקבלת השבחה בסך 42,281,309 ₪ כמפורט להלן[40]:

זכויות בניה למגורים מ״ר עיקרי	50,025
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
שווי המתחם	₪ 400,200,000
זיכוי אגרות	₪ 3,086,676
הוצאות הריסה	₪ 1,853,730-
ניכוי תשלום לעירייה עבור היתר	₪ 2,685,592-
עלות העתקת מבני ציבור	₪ 11,748,168-
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 386,999,186
מקדם לגודל ומורכבות פרויקט 20%	₪ 77,399,837-
סה״כ שווי מצב חדש זמין לבניה	₪ 309,599,349
בדחיה 6 שנים בגין שלביות ביצוע	₪ 252,481,470
בתוספת שימוש ביניים 5.5 שנים (6-0.5))	₪ 26,652,114
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 279,133,584
מצב קודם	
שווי המתחם במצב חדש כדחוי נטו	₪ 252,481,470
בדחיה של שנתיים לאיחוד וחלוקה במקדם 0.8018	₪ 202,439,643
בתוספת שימוש ביניים 7.5 שנים	₪ 34,412,632
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 236,852,275
השבחה	₪ **42,281,309**

[40] כפי שהוצג

מהאמור לעיל מתקבל כי לא קיים הגיון בתחשיב הזמינות של שמאי המשיבה, שינויים של דחיה יותר מכפולה למימוש ושינוי מקדם המורכבות הביאו לתיקון של פחות מ-10% בהיטל ההשבחה לתכנית. מכאן עולה כי גישת תחשיב זו מניחה באופן אוטומטי שקיימת השבחה בשיעור שקרוב ל- 20% משווי התכנית במצב החדש גם אם אין כל הוכחה להשבחה, כאשר בבחינת הדירות שנמכרו לאחר אישור התכנית הנדונה נראה כי לא הייתה כל עליה בשווי מעבר לעלית מחירי נדלן כללית בשוק.

ביום 12/06/2018 נמכרה דירת רודניק בשטח 79 מ״ר תמורת 1.7 מלש״ח, בתאריך 25/07/2019 נמכרה דירה נידם בשטח 45 מ״ר תמורת 1.65 מלש״ח, בתאריך 16/11/2020 נמכרה דירת זוהר בשטח 48 מ״ר בסך 1.7 מלש״ח ובתאריך 01/12/2020 נמכרה דירת יצחק בשטח 80.8 מ״ר תמורת 1.9 מלש״ח ומכך ניתן לקבוע כי יש להתעלם מגישת תחשיב זו ולהסתמך על התחשיבים שיוצגו להלן:

10.8.2.2. <u>ערכי שווי</u>

קיימת הסכמה עם שמאי המשיבה לשווי קרקע בסך 8,000 ₪ למ״ר מבונה.

10.8.2.3. <u>תחשיב ההשבחה לתכנית הנדונה בהנחה שלא חלה השבחה עקב אישור תכנית רש/1054</u>[41]:

זכויות בניה למגורים עיקרי	50,025
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
שווי המתחם	₪ 400,200,000
זיכוי אגרות	₪ 3,086,676
הוצאות הריסה	₪ -1,853,730
ניכוי תשלום לעירייה עבור היתר	₪ -2,685,592
עלות העתקת מבני ציבור	₪ -11,748,168
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 386,999,186
מקדם לגודל ומורכבות פרויקט 20%	₪ -77,399,837
סה״כ שווי מצב חדש זמין לבניה	₪ 309,599,349
בדחיה 6 שנים בגין שלביות ביצוע לאחר אישור איחוד וחלוקה	₪ 218,255,324
בתוספת שימוש ביניים (3,500 ₪/דמ״ש, 6%, 5.5 שנים (0.5-6))	₪ 20,729,422
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 238,984,746
היטל השבחה – 5.5% משווי מצב חדש בגין אבן דרך וזמינות בפרויקט	₪ 13,144,161

[41] ראה כמפורט בסקירת עמדתם לעניין תכנית רש/1054 לעיל.

10.8.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת העוררת</u>

10.8.3.1. <u>חיוב בהיטל השבחה</u>

במענה לטענת שמאי העוררת לפיה התכנית הנדונה אינה משביחה, מציינים כי תכנית רש/1054 שהיא התכנית הראשית במתחם אשר מעניקה את הזכויות, קובעת מפורשות כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה, דהיינו, כל עוד לא אושרה תכנית נוספת, הרי שתכנית רש/1054 אינה מאפשרת להוציא היתרי בניה. מטרת תכנית רש/1138 הינה איחוד וחלוקה והיא מאפשרת ומייצרת זמינות למתן היתר בניה במתחם הנדון. כלומר, היא זאת שמייצרת את הודאות למימוש הזכויות הנדונות ובכך מחוללת השבחה.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בהלכת "פמיני"[42] נקבעה הלכה מרכזית בתחום היטל ההשבחה לעניין אופן שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו, הידועה כ"שיטת המדרגות" המחייבת לבחון את ההשבחה לכל תכנית ותכנית במועד הקובע לאישורה במקום שיטת "המקפצה" אשר בוטלה (אליה מפנים שמאי העוררת) והעובדה כי לא חל שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה, כפי שטוענים שמאי העוררת, אין בה כדי לפגוע בשיפור שחל ברמת הזמינות והודאות למימוש הזכויות.

שמאי העוררת נאחזים בהחלטה אחת בודדת של עומר סרחאן במתחם אחר ,בעוד שבנוגע לתכנית הנדונה קיימת החלטה חלוטה של השמאית המכריעה דודזון (בשומת קוט ההחלטה ניתנה לפני אישור תכנית זו), אשר קבעה כי התכנית הנדונה משביחה ולביסוס טענתם הפנו למספר רב של החלטות שמאים מכריעים[43] בפרויקטים של פינוי בינוי בהם נקבעה השבחה בגין תכניות דומות, כלומר תכניות פינוי בינוי ראשיות הדורשות תכנית נוספת לאיחוד וחלוקה.

10.8.3.2. <u>מענה לטענה בדבר חיוב היטל השבחה בכפל</u>

במענה לטענת שמאי העוררת כי חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית רש/1138 באמצעות נוסחת קרקע ספקולטיבית יוצר כפל מס, משיבים כי הטענה אינה נכונה ובחיוב ההשבחה לתכנית רש/1054 בוצעה הפחתה של 20% מהשווי הכולל של המתחם בגין הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, אשר מוערכת בדחיה של שנתיים, הפחתה זו, מביאה בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי מהתכנית העתידית ומנכה אותו, כך שלולא ההתחשבות בהיטל השבחה עתידי המקדם הראוי היה 0.89 (דחייה של שנתיים, 6%) וההשבחה הייתה עולה משמעותית. בהתאם לכך במצב הקודם לתכנית רש/1138 נדרש להציב את אותו מקדם שהופחת כאמור בתכנית רש/1054 וזאת לצורך רציפות והמשכיות בהשבחה ובהתאם לעקרונות של "שיטת המדרגות" כפי שנקבע בהלכת פמיני. את ניכוי היטל ההשבחה ניתן אף לראות בשומת דודזון הר"מ.

[42] רע"א 4217/04 פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[43] מאת הח"מ בגו"ח 6550/259 ובגו"ח 6110/220, מאת אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6435/93-96, מאת אבישי זיו בגו"ח 7272/89, מאת יעקב פז בגו"ח 8274/562-564 ומאת אלדד חיימי בגו"ח 6110/222.

10.8.3.3. <u>מענה לטענה בדבר חוסר סבירות</u>

שמאי העוררת טוענים לאי סבירות בתוצאת שומת המשיבה ובשומת דודזון החלוטה בהציגם נתונים לפיהם שווי דירה בתכנית רש/1138 משנת 2019 לפי השומה הינו 2.95 מליון ₪ לעומת שווי בגבולות 1.8 מליון ₪ לדירות שנמכרו במועד זה.

לטענתם הדוגמא שהוצגה שגויה מאחר ושווי הדירה הנטען על ידי שמאי העוררת בסך 2.95 מליון ₪ הינו נגזרת של שווי התכנית במצב החדש מחולק במספר הדירות [44], אולם שווי התכנית במצב החדש הינו שווי קרקע ולא שווי בנוי ואת השווי יש לחלק בסך הדירות בפרויקט ולא בכמות הדירות הקיימות, כלומר לחלק ל- 435 יח״ד ומכאן כי שווי קרקע ליח״ד הינו כ- 731,000 ₪ המהווה שווי קרקע סביר ליח״ד ולפיכך יש לדחות טענה זו על הסף.

לטענתם קיים חוסר סבירות בשומת העוררת לפיה תכנית הראשית יוצרת פגיעה בסך 5 מליון ₪ כך שברור כי מדובר במסקנה המעלה תהיות לגבי המקדמים, ערכי השווי ודרך החישוב בו נקטו שמאי העוררת.

10.8.3.4. <u>עדכון עלויות מבנה ציבור</u>

בשומת המשיבה שנערכה ביום 21.5.2023 נלקחה בחשבון הפחתה בגין עלויות מבני ציבור בסך 10,708,331 ₪ בתכנית רש/1054 ובסך של 11,748,168 ₪ בתכנית רש/1138 שנקבעו ע״י תחשיב שערך שמאי המשיבה כאשר הפערים בין העלויות נובעים עקב התאמה למועדים השונים. לאחר הכנת השומה נחתמה בתאריך 16.7.2023 תוספת להסכם בין עיריית רמת השרון לעוררת בה נקבע ע״י הצדדים כי התשלום שתעביר העוררת לעיריית רמת השרון בגין הקמת מבני הציבור יעמוד על סך 6,435,000 ₪ כולל מע״מ, תוך עדכון הסכום הנדון בחוות הדעת והצמדתו למועדים הקובעים ולפיכך נערכה על ידם כאמור שומה מתוקנת.

[44] 318,000,000 ₪ במצב החדש / 108 דירות קיימות בפרויקט.

10.8.4. <u>תגובת שמאי העוררת לתגובת שמאי המשיבה</u>

- לגבי עצם החיוב בהיטל השבחה עבור תכנית רש/1138 מציינים כי ועדת הערר קבעה שצריך לחייב בגין זמינות לפי פס"ד סי.אן.סאן, אך בפינוי בינוי אין צורך להתייחס לתכנית איחוד וחלוקה מאחר ולא מדובר בקרקע חקלאית שהופשרה ואז נוצרת זמינות כתוצאה מתכנית האיחוד והחלוקה אלא מדובר כאמור בהליך פינוי בינוי שבו אין מקום להתייחס לתכנית האיחוד והחלוקה ולא לחייב בגינה בהיטל השבחה (כפי שקבע השמאי המכריע עומר סרחאן לתכנית גב/מק/4/431 בגבעתיים).

לטענתם, ליזם לא משנה מתי תכנית האיחוד והחלוקה תאושר, עניינו של היזם הוא סיום ההתקשרות עם הדיירים/ הוצאת נספח אדריכלות וכיוצ"ב. אמנם ועדת הערר בתיק הנדון החליטה אחרת אך גם היא קבעה (בדומה לעררים בכ"ס ובפ"ת כמפורט בהמשך) כי אין קשר בין המקדם המשוקלל בתכנית הראשונה למקדם ההשלמה שלו בתכנית הנוספת וציינו לעניין זה מספר דוגמאות מתוך רשימת השומות המכריעות הר"מ כלהלן:

בשומת אבישי זיו נקבע מקדם השבחה כולל בתכנית הראשית של 0.61 ובתכנית הזמינות חייב לפי 11% שזו בעצם דחייה כשנתיים ולא מקדם השלמה. בשומת יעקב פז נקבע מקדם 0.51 בתכנית הראשית ובתכנית הזמינות קבע השבחה של 5% וגם פה לא נקבע מקדם השלמה, השמאי אלדד חיימי קבע השבחה לזמינות של 7.6%. כלומר מהשומות המכריעות של פינוי בינוי מתקבל כי לא קובעים מקדם משלים בתכנית הזמינות אלא השבחה שבין 6% לבין 11% ולא מביאים בחשבון במצב קודם את היטל ההשבחה העתידי שהופחת בתחשיב של התכנית הראשית.

עוד לעניין זה יצוין כי בשומת דודזון ניתן כביכול ציטוט לפיו קיימת הסכמה מצד שמאי העוררת לחיוב בהיטל על תכנית הזמינות אך מדובר בטעות סופר וכל שנאמר הוא שלא חלה השבחה על תכנית הזמינות אך ככל שיקבע כי חלה השבחה בניגוד לדעתם, אזי יש להביא זאת בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית הראשית.

- לגבי הטענה לחוסר סבירות לתוצאת השומה, הקביעה כי אין השבחה בתכנית הראשית נובעת מכך שיש השבחה בתכנית השנייה, ברגע שקובעים השבחה על תכנית הזמינות הרי שצריך להוריד את ההיטל מהתכנית הראשית ואז יוצא שאין השבחה. שומת העוררת תואמת לעסקאות מכר בסביבה בסביבות 1.8 מליון ₪ ואילו לשמאי הועדה יוצא שווי דירה 2.5 מליון ₪ ועוד 0.5 מליון ₪ השבחה, השמאים ניסו להסביר את הפער בכך שאמרו שלא צריך לחלק ב-108 דירות אך זה לא נכון כי לכל אחד מהבעלים מיוחסות 4 יחידות קרקע לדירה כלומר מכירת דירה היא בעצם מכירת זכות ל- 4 יח"ד.

- שמאי העוררת הפנו לסעיפים 40-46 להחלטת ועדת הערר בעניינו שם הביעה הועדה את עמדתה לעניין הבעייתיות שבקביעת השבחה לתכנית הזמינות המגיעה עד לכ- 90% מההשבחה לתכנית המקנה זכויות בניה והפנתה להחלטת ועדת הערר בראשות כב' היו"ר גלקופ בעניין צפרירי[45] (החלטה שקבעה, בין השאר, כי בהיעדר עסקאות השוואה מתאימות ניתן לנקוט גם בגישת חילוץ השווי משווי מ"ר בנוי ובאפשרותו של השמאי המכריע לאמוד את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התכנית העתידית בדרך של אומדן כללי כחלק ממקדם דחייה כולל או כערך מספרי מפורט שיובא בחשבון בנפרד ממקדם הדחייה כאשר אין פסול באף אחת מהשיטות ובלבד שהשמאי המכריע יפרט וינמק את קביעתו אך מובן כי אין הוא יכול להתעלם ממרכיב זה, הערה שלי ג.ה.).

לטענת שמאי העוררת, בהחלטה זו קבעה ועדת הערר כי ההשבחה מתכנית האיחד והחלוקה אינה יכולה להיות בשיעור כ- 90% ביחס לתכנית הראשית, ולטענתם יש לקבוע מקדם דחייה, להביא בחשבון הפחתה להיטל השבחה ואז לבנות את תחשיב הזמינות לפי תקופת דחייה סבירה של שנתיים לדוגמא, ולא כמקדם משלים.

- שימוש ביניים - ועדת הערר קבעה שצריך לערוך שתי חלופות לתחשיב, עם ובלי שימוש ביניים וגם שמביאים בחשבון שימוש ביניים צריך לקחת בחשבון דמ"ש מופחתים כי זה פרויקט באי ודאות וכו'.

לעניין זה יש להשתית את תחשיב תרומת שימוש הביניים על דמי שכירות מופחתים עקב אי הודאות ולבסס את החישוב על שיעור היוון של 6% בהתאם לנק' ראות היזם כפי שקבעו שמאים מכריעים ולא כמו שנקבע בשומת דודזון בשיעור 3% ולא לקבל את הדחייה אותה קבעה בסך 2.5 שנים למימוש הפרויקט שהיא דחייה לא סבירה.

[45] ערר (ת"א) 8016-02-20 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' צפרירי ניסים.

10.8.5. <u>הכרעה</u>

10.8.5.1 <u>כללי - בחינת הטענה לחוסר סבירות בין דרישת ההשבחה לתכנית שבנדון ביחס להשבחה מתכנית רש/1045</u>

התכנית הנדונה מהווה תכנית איחוד וחלוקה אשר לא יכולה להתעורר מחלוקת בדבר תרומתה לשיפור הזמינות תוך קיצור תקופת הדחיה הצפויה ואף הועדה הנכבדה קבעה כי מדובר בתכנית משביחה שכן היא מייצרת זמינות אך יחד עם זאת סבורה הוועדה שקיים קושי בכך שההיטל עבור התכנית שיצרה את הזכויות דומה בגובהו להיטל עבור התכנית שרק חילקה את הזכויות ובלשון ציורית ניתן להציג את הקושי בכך שהשווי המיוחס לתרומת "האופה שטרח ורכש את מלוא המצרכים ואפה עוגה שהיא יצירת מופת של ממש" כדברי הועדה, יהיה "שווה ערך או בקירוב לשוויו של מי שרק בא ופרס את העוגה לפרוסות??? " ולטעמה של הועדה התשובה לכך שלילית.

בשומת המשיבה אשר עמדה בפני הועדה נקבעה ההשבחה לתכנית הראשית רש1054 בסך כ- 51.9 מלש"ח ולתכנית הנוספת רש/1138 נקבעה השבחה בסך כ- 46.8 מלש"ח דהיינו יחס של כ- 0.9 בין שתי התכניות (ערך נומינאלי שאינו מנטרל את עליית המחירים הכללית).

במסגרת שומתה המתוקנת של המשיבה נקבעה ההשבחה עבור שתי התכניות הר"מ בסך של 56.6 מלש"ח ו- 48.1 מלש"ח בהתאמה כלומר יחס של 0.85 (ערך נומינאלי כנ"ל).

הקושי עליו הצביעה הועדה הנכבדה בהחלטתה נראה אכן על פניו כבעייתי אולם את ההשבחה יש לקבוע על פי מבחנים אובייקטיביים בהתייחס לכלל מאפייני המקרקעין בשני מצבי התכנון לרבות כמובן ערכי השווי הרלוונטיים ותוצאת התחשיב אמורה לשקף נכונה את ההשבחה המיוחסת לתכנית הנבדקת ואליה בלבד באופן שאינו מחייב הלימה מושלמת בינה לבין תכנית קודמת/ מאוחרת ותוצאת החישוב עבור כל אחת מהתכניות אמורה לשקף את ההשבחה הריאלית עבור התכנית ממנה היא נובעת בלבד.

10.8.5.2 <u>בחינת משך הדחייה ושאלת ההתחשבות בהיטל השבחה עתידי במסגרת חישוב הדחייה</u>

במסגרת החלטת הביניים הר"מ, קבעה ועדת הערר הנכבדה כי במסגרת הערכת שווי המצב הקודם בתכנית זו, ככל והשמאי המייעץ יידרש לשיטת החילוץ, לא יהיה מחויב לנקוט בהפחתת היטל השבחה בשיעור זהה או משלים לזה שננקט במצב החדש בתכנית רש/1054, זאת על בסיס הכרעתו של בית המשפט המנהלי על ידי כב' השופט גלעד הס בעניין עמ"נ 24829-03-22 נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (נבו 8.2022) ובדומה להחלטת ועדת הערר בעניין צפרירי[45].

פועל יוצא אפוא כי בהתאם להחלטות לעיל, לא צריכה להיות "סימטריה" בקביעת מקדמי הדחייה והכללתו או אי הכללתו של היטל עתידי בחישוב המקדם בין המצב החדש של התכנית הראשונה ובענייננו רש/ 1054, לבין המצב הקודם של התכנית הנוספת לאיחוד וחלוקה.

בחינת מאפייניו התכנוניים והכלליים של המתחם הנדון על רקע ציר הזמן של אישור התכניות המשביחות מעלה כי בהתייחס לאומדן ההשבחה עבור תכנית האיחוד והחלוקה אשר הקנתה זמינות, אין סיבה לסטות מהנחות היסוד בדבר הדחייה הראויה כפי שהובאו בחשבון במסגרת אומדן ההשבחה עבור התכנית הראשונה כך שקביעתה זו של ועדת הערר בדבר היעדר חובת סימטריה מקובלת עלי אך לא מצאתי לנכון לשנות את בסיס החישוב כפי שננקט על ידי בהתייחס לשתי התכניות האחרונות.

לעניין הכללת היטל ההשבחה במקדם הדחייה אני בדעה כי קונה סביר במצב הקודם יביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי שעליו לשלם ובהתאם מתקבל מקדם דחיה 0.8018 המבטא כאמור דחייה של שנתיים בשיעור היוון 6% ומגלם היטל השבחה.

10.8.5.3. <u>ערכי שווי המקרקעין</u>

קימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין שווי הקרקע למ״ר מבונה מגורים בסך 8,000 ₪ בדומה לקביעתה של השמאית אוולין דודזון שנמצא על ידי כסביר ומצאתי לנכון לאמצו.

דמי השכירות הראויים הוערכו על ידי שמאי המשיבה בסך 4,500 ₪ לחודש לדירה ממוצעת בדומה לקביעתה של השמאית המכריעה דודזון ואילו בתחשיבם החלופי של שמאי העוררת הובאו בחשבון דמי שכירות ללא שינוי מהתכנית הקודמת קרי 3,500 ₪ לחודש.

לאחר בחינת הנתונים הנני מאמץ את דמי השכירות הנקובים בשומת המשיבה בסך 4,500 ₪ כאמור לעיל.

10.8.5.4. <u>עלויות שונות (מטלת מבני ציבור , עלויות הריסה כנגד זיכוי אגרות בניה)</u>

לעניין עלויות ההריסה ואגרות הבניה ראה הכרעתי בסעיף 10.7.6.6 לעיל.

לעניין עלות העתקת מבני ציבור, וכפי שנאמר לעיל, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה מסתכמת העלות המתואמת למועד הקובע בסך 5,696,203 ₪. (ערך מתואם למועד הקובע) בהתבסס על התוספת להסכם מול העירייה מיום 16/07/2023[38].

10.8.5.5. <u>שימוש ביניים ודחייה</u>

כאמור לעיל, נערכה השומה המייעצת בחלופת דחייה על מלוא השווי במצב חדש בהתייחס לתרומת שימוש הביניים ובמקביל נערך תחשיב חלופי על בסיס פסק הדין בעמ״נ 18341-09-24 (נועה לב ואח׳).

לעניין זה תובא בחשבון דחייה בת שנתיים במצב קודם ובמקביל תובא בחשבון תרומת המבנים הקיימים בתקופת שימוש הביניים לפי דמ״ש כמפורט לעיל.

10.8.5.6. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

לאור הכרעותי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה:

שטח דירתי לא כולל ממ"ד		50,025
שווי מ"ר מבונה		₪ 8,000
סה"כ שווי המתחם ברוטו		₪ 400,200,000
בניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)		₪ -5,696,203
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם		₪ 394,503,797
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	0.85	₪ 335,328,228
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (4 שנים, 6%)	0.79	₪ 265,611,364
דחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה (שנתיים, 6%) ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי	0.802	₪ 212,966,136
בתוספת שימוש ביניים בדירות המגורים פחות חצי שנה לפי דמ"ש חודשי בסך ₪ 4,500	5.5 שנים	₪ 26,652,114
שווי הנכס במצב קודם		₪ **239,618,249**
שווי מצב חדש		
שווי הנכס כזמין בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל		₪ 335,328,228
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (4 שנים, 6%)	0.79	₪ 265,611,364
בתוספת שימוש ביניים בדירות המגורים	3.5 שנים	₪ 17,932,395
שווי הנכס במצב חדש		₪ **283,543,759**
השבחה		₪ **43,925,510**

תחשיב חלופי:

בהתאם להנחיית ועדת הערר הנכבדה, מצ"ב תחשיב חלופי על פי הפסיקה בעניין "נועה לב" תוך הפעלת מקדם הדחייה על תוספת השווי בלבד ללא תוספת בגין שימוש ביניים:

שווי מצב קודם

שטח דירתי לא כולל ממ"ד		50,025
שווי מ"ר מבונה		₪ 8,000
סה"כ שווי המתחם ברוטו		₪ 400,200,000
בניכוי תשלום לעירייה ע"פ הסכם עבור עלות העתקת מבני ציבור קיימים (כולל מע"מ)		₪ -5,696,203
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חזויות יזם		₪ 394,503,797
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט	0.85	₪ 335,328,228
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (4 שנים, 6%)		0.79
דחיה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה (שנתיים, 6%) ובהתחשב בהיטל השבחה צפוי		0.802
שווי הנכס במצב קודם		₪ **212,966,136**
שווי מצב חדש		
שווי הנכס כזמין בניכוי הוצאות חזויות והפחתה לגודל		₪ 335,328,228
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (4 שנים, 6%)		0.79
שווי הנכס במצב חדש		₪ **265,611,364**
השבחה		₪ **52,645,229**

11. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/521	29/02/1980	לא חלה השבחה	-
רש/494	13/08/1981	לא חלה השבחה	-
רש/521א'	13/03/1987	לא חלה השבחה	-
רש/723	13/02/1995	₪ 379,595	₪ 189,798
רש/997	14/02/2007	לא חלה השבחה	-
רש/1054	14/01/2013	₪ 39,938,814	₪ 19,969,407
רש/1138 (553-0165894)	16/04/2019	₪ 43,925,510	₪ 21,962,755

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע