# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה


תאריך: 31/12/2024
מספר מינוי: 1237-2024
מספרנו: 180-1237-2024

לכבוד
המבקשת, פינוי בינוי גבריאלוב 33-31
רחובות בע"מ, באמצעות השמאים מר אופיר ליברמן ומר תומר שפיקי
**ophir@maskal.co.il**

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רחובות, באמצעות השמאים מר אוהד דנוס , מר רועי אייל
**office@danco.co.il**

ג.א.נ,

**שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 188 בגוש 3653**

**קלמן גבריאלוב 33-31, רחובות**

## 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית תמ"ל/1086 ואישור הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר 20220724.

## 2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

| גורם משביח | מועד קובע |
|---|---|
| תמ"ל/1086 | 20/12/2019 |
| הקלות | 29/08/2023 |

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ, ביום 27/09/2024.

2.3 ביום 28/11/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

**3. <u>מסמכים שהועברו על ידי הצדדים:</u>**

3.1 <u>מסמכי המשיבה:</u>

- שומת ועדה מקומית לרבות נספחים מיום 7/4/2024.
- דף מידע תכנוני- מהוועדה המקומית רחובות.
- כתב תגובה לשומת המבקשת.
- החלטה בערר ת"א/8219/0819 חוה רודניק.
- שומה מכרעת של מר גיל הרצברג, בגו"ח 3704/398, בנימין 3, רחובות.
- שומה מכרעת מר אמנון נזרי, בגו"ח 3703/24,25, בי"ו 58-56.
- התייחסות לסוגיית הריבית מטעם עו"ד יעקב ברכה, משרד עו"ד פריש, שפרבר, ריינהרץ, ושות' - מיום 4/12/2024.
- החלטת ועדה מקומית בבקשה מספר 20220724 מיום 03/9/2023.
- קבצי אקסל: סקר להקלות בנכס, סקר מצב חדש עסקאות השוואה, סקר מצב קודם דירות כולל שכירות, סקר עסקאות לתמ"ל/ 1086, תחשיב השבחה.

3.2 <u>מסמכי המבקשת:</u>

- שומת ועדה.
- החלטת ועדה בבקשה מספר 20220724 מיום 29/8/2023.
- תוכנית בקשה להיתר בקובץ DWF.
- היתר בניה 176/79.
- תוכנית בינוי מגרש 112.
- שובר השבחה מיום 21/4/2024.
- נסח טאבו חלקה 188.
- מחקר דלפי תוספת בגין קומה.
- שומה נגדית מיום 1/9/2024 .
- תיק מידע להיתר, בקשה 20210308 מיום 9/6/2021.
- תשריט בית משותף.
- צו תיקון בית משותף.

- צו בית משותף.
- דוח אפס גבריאלוב 33-31 פז כלכלה מיום 24/8/2023.
- חוות דעת כלכלית תמ"ל/1086 מיום 3/2/2019.
- הסכם פינוי בינוי גבריאלוב 33-31 מיום 26/10/2021.
- דו"ח עסקאות מהעיר רחובות בנטרול תמ"א 38 בקובץ אקסל.
- פרוטוקול ועדה מקומית בבקשה 20220724 מיום 31/10/2022.
- התייחסות ראשונה מטעם המבקשת, עו"ד אלון לווינשטיין, משרד עורך דין מיכאל רוזן- סוגיית הריבית, מיום 12/12/2024.
- התייחסות שניה מטעם המבקשת, עו"ד אלון לווינשטיין, משרד עורך דין מיכאל רוזן- סוגיית הריבית, מיום 22/12/2024.
- תחשיב אקסל פתוח.

### 4. פרטי הנכס

| | |
|---|---|
| **מהות** | מגרש בשלבי הריסה ובנייה מחדש למגורים עם חזית מסחרית |
| **גוש** | 3653 |
| **חלקה** | 188 |
| **מגרש** | 112 ע"פ תמ"ל/1086 |
| **שטח רשום של החלקה** | 3,227 מ"ר |
| **זכויות משפטיות** | בעלות |
| **מיקום** | רחוב קלמן גבריאלוב 33-31/רחוב הרב דוד נדב |

### 5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב קלמן גבריאלוב, בשכונת קריית משה ברחובות. השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר.

רחוב קלמן גבריאלוב, הינו רחוב דו סיטרי, הרחוב מתחבר לרחוב דרך הים מצפון ולרחוב ששת הימים מכיוון דרום מזרח. הרחוב הינו ציר מרכזי בשכונה, המחבר אותה אל אזור התעשייה רכטמן מצפון ומרכז העיר רחובות, הממוקם מזרחית לשכונה. הנגישות לשכונה מצפון, לרחוב דרך הים, דרך 410 המוביל לדרך 411 .

סביבת הנכס, מאופיינת בבניה של מבני מגורים ותיקים בבנייה רוויה לצד בניה צמודת קרקע ותיקה.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 188, בגוש 3653 בשטח רשום של 3,227 מ"ר, החלקה בעלות צורה בלתי רגולרית, דמויות טרפז תחומה בדרכים סלולות. חזית המגרש הצפונית פונה לרחוב קלמן גבריאלוב, חזית מערבית ודרומית לרחוב הרב דוד נדב, וחזית מזרחית למתנ"ס קיים. מצפון קיימים מבנים המשמשים כמרכז שיקום, ממערב בית ספר נועם מדרום בית מגורים.

5.3 תיאור הנכס

בעת הביקור בנכס, המקרקעין, מגודר בגדר עם לוחות איסכורית, ובוצעו בו הריסות ופינויים של המחוברים הישנים.

### 6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

#### 6.1 <u>מצב קודם</u>

##### 6.1.1 <u>תכנית רח/4/53/א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2185 מיום 06/01/1977.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים ג' מגרש 9.

- סה"כ יחידות דיור למגרש: 32.
- מספר קומות: 4 + עמודים.
- קווי בניין:
  - קדמי- 5 מ'.
  - צידי- 4 מ'.
  - אחורי- 5 מ'.

#### 6.2 <u>מצב חדש</u>

##### 6.2.1 <u>רח/2000/ג':</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3447 מיום 01/05/1987.

**להלן עיקרי התוכנית:**

- היציאה לחדר שעל הגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' ליחידת דיור.
- לא תותר בנית סככות, פרגולות, חדרים וכל מבנה אחר בנוסף לחדרי היציאה לגג, ומתקנים,למעט סוככי בד מתקפלים (מרקיזות) שאינן נשענות על עמודים.

##### 6.2.2 <u>רח/2003/ב</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3813 מיום 08/11/1990 ובעיתונים מיום 19/11/1990.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים ג' מגרש מס' 188.

ניתן לבנות 35% בקומה וסה"כ 140% ב-4 קומות מעל קומת עמודים, תכליות מותרות: מגורים. בחלק הדרומי של המקרקעין מסומנת חניה פרטית. תורשה הקמת קומה נוספת לצרכי הרחבת הדירות בקומה העליונה.

**6.2.3** **<u>תכנית רח/2000/ב/1:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4412 מיום 28/05/1996.

**מטרת התוכנית:** קביעת הוראות בניה למרתפים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית באזור מגורים של בתי קומות בבניה רוויה:

- קו הבניין הקדמי למרתף תת קרקעי בבניה רוויה למגורים יהיה בין 0 מ' ל-5 מ' ויקבע ע"י הועדה המקומית בכל מקרה לגופו.
- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
- סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף הבניין, לא יעלה על 5 מ"ר נטו ליחידת דיור. לכל יחידה ניתן יהיה לרשום כשטח צמוד, מחסן פרטי אחד בלבד, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.
- אין להשכיר את שטח המרתף, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.
- מילוי הקרקע מעל המרתף יהיה לפחות 60 ס"מ על מנת לאפשר פתח גנני לחצר.

**6.2.4** **<u>תכנית רח/2000/ב/3:</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5645 מיום 26/03/2007.

**מטרת התוכנית:**

שינוי הוראות בינוי בנוגע למחסנים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- קו הבניין הקדמי למרתף תת קרקעי, בבניה רוויה למגורים, יהיה בין 5 מ' ל-0 מ', ויקבע ע"י הועדה המקומית בכל מקרה לגופו.
- שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, חדר דודים, מחסנים לדיירי הבית בלבד.
- סה"כ שטח המחסנים הפרטיים במרתף, לא יעלה על 5 מ"ר ליחידת דיור. לכל יחידה ניתן יהיה לרשום שטח צמוד מחסן פרטי אחד, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

**6.2.5 <u>תכנית רח/2000/ג'/2</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5986 מיום 11/08/2009.

מטרת התוכנית:

לקבוע הוראות לבניית חדרים על הגג, סככות/תוספות בניה, מרפסות מקורות ומתקנים טכניים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה, במדרגות פנימיות בלבד.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, לא יעלה על 40 מ"ר לדירה, (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבניה המרבית הכוללת, המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן ביניהם.
- הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקב הגג החיצוני.
- תותר הקמת סככה/תוספת בניה/פרגולה בקומה חלקית בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לכל יח"ד.
- תותר הקמת מרפסת, לכל יח"ד, אשר לא תעלה על 12 מ"ר.

**6.2.6 <u>תכנית רח/2000/ג'/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 6126 מיום 18/08/2010.

מטרת התוכנית:

שינוי נוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- הוראות תוכנית זו יחולו בכל אזורי המגורים בתחום מרחב התכנון המקומי, לרבות באזורים מסחריים, בהם מותרת בניה למגורים למעט באזור מגורים א', באזור מגורים א' מיוחד ובייעודי קרקע המתירים, בניה צמודת קרקע, אלא אם קיים בהיתר, בית משותף בבנייה רוויה, בן שתי קומות ויותר ובן 4 יח"ד ויותר.
- בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תוכנית רח/2000/ג/2, נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתוכנית זו, ובלבד שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות, באישור מהנדס העיר.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או של תוספת הבניה, לא יעלה על 40 מ"ר לדירה, בהתאם לתקנות חישוב שטחים.
- תותר הקמת פרגולות בהתאם להוראות החוק.
- ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים ע"פ הוראות רח/2000/ג/2 במבנים בהם לא קיימות מרפסות.
- על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית רח/2000/ג/2 אלא אם שונו בתוכנית זו.

**6.2.7** **<u>תכנית רח/מק/2000/כ'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 6913 מיום 09/11/2014.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה לשימוש פרטי למגורים ומתקנים לאחזקתן.

בבתים בבניה רוויה חדשה:

- תותר הקמת בריכת שחיה על גג הבניין.
- הגודל המקסימלי של הבריכה, 30 מ״ר או 10% משטח הגג הפנוי.
- חדר מכונות לא יעלה על 6 מ״ר וימנה במניין שטחי השירות המותרים.

**6.2.8** **<u>תכנית רח/מק/2000/ב/6</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7014 מיום 31/03/2015 ובעיתונים מיום 9/4/2015.

מטרת התוכנית:

קביעת שטחי שירות מרביים, בתחום מרחב תכנון העיר רחובות.

להלן עיקרי הוראות התוכנית לייעוד מגורים ג׳:

- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 40% משטח המגרש בקומת קרקע+ 10% משטח המגרש בכל קומה+ 10% משטח המגרש בגג.
- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: 80% בקומה אחת.
- התוכנית אינה מקטינה זכויות בנייה שנקבעו בתוכניות בניין עיר מאושרות. בכל מקרה שבו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר, בתוכניות אלה, מאשר תוכנית זו, יחולו השטחים עפ״י התוכנית המאושרת, לפי הגדול- ולא במצטבר.
- ביתרת אזורי המגורים יותר ממ״ד 13 מ״ר ליח״ד ומחסן 7.5 מ״ר ליח״ד

**6.2.9** **<u>תכנית רח/2000/ג׳/4</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 7201 מיום 09/02/2016 ובעיתונים מיום 11/2/2016.

מטרת התוכנית:

קביעת הוראות בניה בדבר בניית סככות במקום בו מותרת בניית פרגולה.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

בכל אזורי המגורים בו מותרת פרגולה עפ״י הוראות החוק, ניתן יהיה לקרות אותה לכדי סככה בהתאם להנחיות העיצוביות, למעט המבנים שהוכרזו כמבנים לשימור, ע״י ועדת השימור העירונית, ע״פ התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

**6.2.10 <u>תכנית תמ"ל/1086</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 8579 מיום 15/12/2019 ובעיתונים מיום 20/12/2019.

התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית וכן שטח לאיחוד וחלוקה חדשה. מסומנת זיקת הנאה בחלק המזרחי והצפוני של המקרקעין. המקרקעין מסווג כתא שטח מס' 112.

להלן השימושים המותרים: מגורים, גני ילדים ומעונות יום, מסחר קמעונאי (מסעדות ובתי אוכל, משרדים, מרפאות, סניפי בנק מסחרי וכו') ומאגר מים זמני- מגרש 153.

הוראות אדריכלות:

- גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת מרצפה לתקרה.
- גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' נטו מרצפה לתקרה- ניתן לתכנן חללים של סלון ומבואה פנים דירתיים בגובה שתי קומות בתנאי הבטחת אי סגירת החלל הכפול.
- סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתוכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת הסגירה.
- בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.
- הנחיות העיצוב האדריכלי של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית רחובות.

להלן הזכויות:

מגורים:

- עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 19,530 מ"ר.
- שירות מעל הכניסה הקובעת: 9,300 מ"ר.
- שירות מתחת לכניסה הקובעת: 9,394 מ"ר.
- סה"כ זכויות בניה 38,224 מ"ר.
- אחוזי בניה: 1,037%.
- תכסית: 50%.
- מספר יחידות דיור: 186.
- מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 20[1].
- מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: 3.

[1] 19 קומות מעל קומת מסחר. גובה המבנים המותר יהיה כמסומן בנספח הבינוי. בכל מקרה הגובה האבסולוטי לא יעלה על 164.7 מ' מעל פני הים, בכפוף לסעיף 6.17.2 להוראות התוכנית.

- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 3,348 מ״ר.

מסחר:

- עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 740 מ״ר.
- שירות מעל הכניסה הקובעת: 260 מ״ר.
- סה״כ זכויות בניה 1,000 מ״ר.
- תכסית: 70%.
- מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת: 1.

החלקה מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי מס׳ 4 א׳.

- בכל אחד ממתחמים 1-6 יוקצו בנוסף עוד 300 מ״ר עבור גני ילדים/מעונות ושימושים בכפוף לסעיף 4.2.2. במתחמים 3-4 יוקצו בנוסף עוד 260 מ״ר עבור 2 כיתות גן/מעון נוספות. תא השטח שבו ימוקמו השימושים הציבוריים יקבע, בשלב היתר הבניה, ע״י הועדה המקומית.

תנאים למתן היתר בניה:

**תנאי להגשת בקרה להיתר:**

אישור הועדה המקומית של תוכנית בינוי, פיתוח והנחיות עיצוב אדריכלי בקנ״מ 1: 500 לכל שטח התוכנית או לחלקים ממנה. התוכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות ויוצא באלה ובהתאם להנחיות מרחביות העירוניות. התוכנית תוכן על גבי המדידה המאושרת לרישום. מתוכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לתאי השטח השונים.

התוכנית תקבע בין היתר:

העמדה העקרונית של המבנים ומיקום גני הילדים/מעונות יום.

תמהיל, אופי וגודל יחידות המסחר.

הנחיות לפיתוח שטח הגגות של קומות המסד והבנייה המרקמית.

מפלסי מבנים ופיתוח בהתייחס בין היתר גם לתכנון מערך הניקוז.

חלחול, החדרת מי נגר ומים.

פתרון חניה, פריקה וטעינה.

גובה, אורך וסוג גדרות.

זיקות הנאה.

הנחיות לעיצוב חזיתות כולל טיפול בחזית חמישית.

חומרי גמר וגוונים.

פינוי אשפה.

מיקום מתקנים הנדסיים בגבולות תאי השטח כגון- פילרים לחשמל, תקשורת, גז וכד'.

במגרשים, באזור לפינוי בינוי ובקרקע המשלימה, בהם מאפשרת הבינוי, המוצעת בתוכנית, להקים לצד בניינים רבי קומות גם בנייני מגורים, שאינם רבי קומות- ניתן להקים אגף מגורים נפרד בבית מורכב, כמשמעו בסעיף 59 בחוק המקרקעין, שלא יהיה בגדר בניין רב קומות.

ניתן להכין תוכנית פיתוח חלקיות על פי חלוקה שתאושר ע"י מהנדס/ת העיר.

תוכנית זו תתוכנן ותערך התייחסות להנחיות כל הנספחים של התוכנית.

כל בקשה להיתר בניה על פי ההנחיות המחייבות ותתייחס להנחיות המנחות שנספחי התוכנית.

**סטייה ניכרת:**

המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת.

**6.2.11 תמ"א 38: תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, ביום 18/05/2005.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים והנחיות לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה. מעודדת ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

**תותר תוספת בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה, באחת מהאפשרויות הבאות:**

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה אחת נוספת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- הועדה המקומית, על פי חוות דעתו של מהנדס הועדה, רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יחידות דיור, אם לא ניתן למצות את מלוא התוספת במקרה של התרת אחת האפשרויות שפורטו בפסקאות דלעיל, ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית של המבנה.

**תותר תוספת זכויות בניה, בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות, במבנה קיים בתנאים הבאים:**

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן על פי החוק.
- תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.

**לא תחול תוספת בניה על בניינים, שנקבע בתוכנית המפורטת שחלה עליהם, ושגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות).**

**6.2.12 תמ"א 1/38 א':**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, ביום 16/8/2007.
מטרת התוכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התוכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.
לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התוכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

**6.2.13 תמ"א 2/38:**

דבר אישורה של התוכנית פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, ביום 10/3/2010.

התוכנית קובעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התוכנית על מבנים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

תוספת זכויות בניה לצורך חיזוק מבנה קיים בעל קומה מפולשת.

הבהרת אפשרויות השילוב בין תוספת יחידות דיור חדשות במבנה ביחד עם תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.

**6.2.14 תמ"א 3/38 :**

התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4737, ביום 11/6/2012.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית העיקרית בנושאים הבאים:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בנייה למבנים המיועדים למגורים וקביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה.

**תותר תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים באחת מהאפשרויות הבאות:**

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

**הרחבת קומות קיימות בבניין בתנאים הבאים:**

- קווי הבניין על פי תוכנית מאושרת החלה על מבנה, מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, שטח האגף, יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

קביעת הסדרים תכנוניים, לתוספת זכויות בנייה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בנייה לפי תמ"א/38 לבין זכויות בניה מתוקף תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות, שחלות במקום ואשר טרם מומשו.

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

**6.2.15 תמ"א 3/38 א:**

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

מטרת התוכנית לשנות את הוראות התוכנית בעניין הריסת מבנה והקמתו מחדש.

השטח הכולל המותר לבניה, המרבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר, יחושב לפי הפירוט הבא :

- תוספת שטח בניה של 13 מ״ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין, בבניין, לפי הפירוט הבא:

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;
- שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות;
- שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות;
- שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות- אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

קומה בתת הקרקע, לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

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

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי, המשולב בה, הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת, כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות.

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

- תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי, לכל יחידת דיור שתבנה.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ״ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי תכנית זו וכמפורט להלן: בתוכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו

בעניינים המפורטים להלן : שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

**<u>סעיף 23א</u>**

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

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

**6.3 <u>רישוי</u>**

**<u>היתרים שנמצאו בתיק הבניין:</u>**

- היתר בניה מספר **176/79** מיום 12/07/1979, בנין קומה ראשונה בלבד- בבית משותף על עמודים מפולשת, 2 חדרי מדרגות, 16*2 יח׳ דיור, 2 מקלטים עליונים. סה״כ שטח מבנה 2,880.75 מ״ר.
- היתר בניה מספר 20220724 אשר ביום 29/8/2023 הוחלט לאשר וביום 2/9/2024 הופק ההיתר, הריסת בית מגורים 4 קומות+ קומת עמודים, 2 חדרי מדרגות, 32 יח״ד 3 ו-4 חדרים, סה״כ 2,880.75 מ״ר והקמת מבנה מרקמי למגורים, מסחר ושימושים ציבוריים הכולל: 5 קומות מרתף, קומת מסד המכילה: דירת גן (בחזית צדדית) וחזיתות מסחריות בק״ק, קומת גלריה, כיתות גן/מעון בקומה 1, שטחים לצרכי ציבור בקומות 2-5 ו-20 קומות מגורים בשני בניינים. סה״כ 186 יח״ד, הבקשה כוללת: חדר טרפו, צובר גז, פרגולות ופיתוח שטח.

**להלן רשימת ההקלות:**

- הקלה לשינוי מהוראות התוכנית (סעיף 6.1 ס״ק 1.1) כך שתוכנית הבינוי, תהווה תנאי למתן היתר ולא כתנאי להגשת בקשה.
- שינוי מתוכנית ומהוראות הבינוי.
- הוספת קומות כך שיהיו 22 קומות ע״ג קומת קרקע מסחרית במקום 19 קומות ע״ג קומת קרקע[2].
- הגבהת המבנה כך שיהיה בגובה של כ- 77 מ׳ (כ- 105 מ׳ מעפ״י) במקום 75 מ׳.
- בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של כ- 3.60 מ׳ במקום 4.00.
- בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש.
- שינוי מהוראות בינוי להקטנת המרחק בין שני בניינים כך שיהיה כ- 13 מ׳ (במקום 14 מ׳).
- העברת שטחים העיקריים בין השימושים השונים: מגורים, מסחר, ושטחים ציבוריים.
- שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן גדול מ- 18 מ״ר וגזוזטראות קטנות מ-8 מ״ר.
- עלה שטחן של הגזוזטרות על שטחי הגזוזטראות המותרים, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
- העברת שטחי שירות בין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך לפי מידת הצורך.
- ניוד שטחים עיקריים לצורך מסחר מעל לקומת הקרקע.

[2] מעיון בבקשה להיתר 20220724 מיום, 3/3/2024, מס׳ עיבוד 45, עולה כי מדובר ב-21 קומות ע״ג קומת קרקע מסחרית במקום 19 קומות ע״ג קומת קרקע.

- הקטנת אחוזי גינון כך שיפחתו מ-20% ולא יפחתו מ-10%.
- שינוי מהוראות בינוי לעניין מילוי קרקע מעל המרתפים- הקטנת המילוי כך שיפחת מ- 1.20 מ'.

**7. <u>המצב המשפטי</u>**

7.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 07/05/2024, רשומות הזכויות בחלקה 188, בגוש 3653, כדלקמן:

גוש: 3653.

חלקה: 188.

שטח במ"ר: 3,227 מ"ר.

בעלויות:

| תת חלקה | קומה | כניסה | בעלות | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | א | פרטית | 63.00 |
| 2 | 1 | א | חכירה | 63.00 |
| 3 | 1 | א | פרטית | 78.55 |
| 4 | 1 | א | פרטית | 78.55 |
| 5 | 2 | א | פרטית | 63.00 |
| 6 | 2 | א | פרטית | 63.00 |
| 7 | 2 | א | פרטית | 78.55 |
| 8 | 2 | א | פרטית | 78.55 |
| 9 | 3 | א | פרטית | 63.00 |
| 10 | 3 | א | חכירה | 63.00 |
| 11 | 3 | א | פרטית | 78.55 |
| 12 | 3 | א | פרטית | 78.55 |
| 13 | 4 | א | פרטית | 63.00 |
| 14 | 4 | א | פרטית | 63.00 |
| 15 | 4 | א | פרטית | 78.55 |
| 16 | 4 | א | פרטית | 78.55 |
| 17 | 1 | ב | פרטית | 78.55 |
| 18 | 1 | ב | פרטית | 78.55 |
| 19 | 1 | ב | פרטית | 63.00 |
| 20 | 1 | ב | חכירה | 63.00 |
| 21 | 2 | ב | פרטית | 78.55 |
| 22 | 2 | ב | פרטית | 78.55 |
| 23 | 2 | ב | חכירה | 63.00 |
| 24 | 2 | ב | פרטית | 63.00 |
| 25 | 3 | ב | פרטית | 78.55 |

| תת חלקה | קומה | כניסה | בעלות | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 26 | 3 | ב | פרטית | 78.55 |
| 27 | 3 | ב | פרטית | 63.00 |
| 28 | 3 | ב | פרטית | 63.00 |
| 29 | 4 | ב | פרטית | 78.55 |
| 30 | 4 | ב | פרטית | 78.55 |
| 31 | 4 | ב | פרטית | 63.00 |
| 32 | 4 | ב | פרטית | 63.00 |
| סה"כ | | | | 2,264.80 |

**8. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>**

| תוכנית | עמדת המבקש | | עמדת המשיבה | |
|---|---|---|---|---|
| | השבחה | היטל | השבחה | היטל |
| תמ"ל/1086 | אין השבחה | | ₪ 17,725,300 | ₪ 4,431,325 |
| הקלות | ₪ 3,910,096 | ₪ 1,955,048 | ₪ 4,489,300 | ₪ 2,244,650 |

**עיקרי המחלוקות בין הצדדים:**

**תוכנית תמ"ל/1086:**

- מצב קודם:
  1. מחלוקת בדבר ערכי השווי במצב הקודם.
  2. מחלוקת בדבר השטחים הבנויים במצב הקודם (שטחים לפי רישום או שטחים לפי היתר בניה).
- מצב חדש:
  1. מחלוקת באשר למקדם שווי למחסן במקרקעין הנדון.
  2. מחלוקת בדבר חיוב שטחי ממ"דים בגין דירות היזם.
  3. הפחתה בגין הגדלת צפיפות יח"ד, ביחס לאגף המזרחי.
  4. שימוש ביניים בתקופת הדחייה.
  5. עלות בלתי מכוסה בגין הקמת מרתפי חניה.
- מחלוקת בדבר רכיב הריבית שהושת ע"י המשיבה.

**הקלות:**

- הקלה לשיפור זמינות, אין מחלוקת בדבר מהות ההשבחה אך יש מחלוקת לעניין אופן התחשיב של ההקלה.
- הקלה לתוספת קומות, קיימת מחלוקת בדבר שיעור ההשבחה.

### 9. <u>תוכנית תמ"ל/1086</u>

9.1 <u>שמאי המשיבה</u>

9.1.1 מהות ההשבחה:

- שמאי המשיבה הביא בחשבון את פס"ד עמ"נ 52383-1020 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
  בית המשפט קבע כי הדרך הראויה, לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, הינה כמו בכל תוכנית אחרת, כלומר בפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם, לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי הוצאות הנדרשות, למימוש הזכויות במצב החדש.
- הובא בחשבון מועד קובע 20/12/2019.
- במצב הקודם שמאי המשיבה, הביא בחשבון עסקאות מהמתחם, על כן, הן מגלמות את כלל הזכויות. כמו כן, נקבע כי שווי הדירות בקומה הרביעית, אינו גבוה משווי הדירות בקומות הנמוכות. הובא בחשבון שווי ממוצע, המגלם את אפשרות הקמת חדרי היציאה לגג.
- הובא בחשבון החלטת ועדת ערר, מיום 27/6/2017 לעניין חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה, בקומות חלקיות מתוכנית רח/2000/ג2 (עררים 8002/13 ו-188/15/78).
- לא הובא בחשבון מרכיב הממ"דים בהשבחה.
- הובא בחשבון הפחתה בגין עלות בלתי מכוסה לחניה תת קרקעית למגורים ומסחר.
- הובא בחשבון שיעור מימוש בהיקף של 99.6%.

9.1.2 ערכי שווי:

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים במצב הקודם:

| יום מכירה | גוש | חלקה | כתובת | חדרים | קומה | שטח רשום | תמורה בש"ח | שווי למ"ר בש"ח | התאמה למועד קובע | התאמה למיקום | שווי מ"ר בש"ח מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04/08/2016 | 3653 | 94 | צבי הורוביץ 152 | 3 | 3 | 61 | ₪ 815,000 | ₪ 13,361 | 1.12 | 1 | ₪ 14,964 |
| 14/02/2017 | 3653 | 189 | קלמן גבריאלוב 27 | 3 | 2 | 63 | ₪ 870,000 | ₪ 13,810 | 1.06 | 1 | ₪ 14,638 |
| 03/03/2017 | 3653 | 190 | קלמן גבריאלוב 23 | 3 | 1 | 63 | ₪ 895,999 | ₪ 14,222 | 1.06 | 1 | ₪ 15,076 |
| 05/03/2017 | 3653 | 193 | הרב דוד דב 15 | 3 | 2 | 64 | ₪ 889,000 | ₪ 13,891 | 1.06 | 1 | ₪ 14,724 |
| 30/11/2017 | 3653 | 193 | הרב דוד דב 11 | 3 | 4 | 63 | ₪ 880,000 | ₪ 13,968 | 1.02 | 1 | ₪ 14,248 |
| 22/06/2017 | 3653 | 191 | קלמן גבריאלוב 21 | 4 | 4 | 78 | ₪ 950,000 | ₪ 12,179 | 1.04 | 1 | ₪ 12,667 |
| 17/05/2017 | 4545 | 46 | מרבד הקסמים 45 | 4 | 4 | 78 | ₪ 830,000 | ₪ 10,641 | 1.04 | 1.1 | ₪ 12,173 |
| 02/02/2018 | 3653 | 94 | קלמן גבריאלוב 12 | 4 | 3 | 84 | ₪ 1,080,001 | ₪ 12,857 | 1.02 | 1 | ₪ 13,114 |
| ממוצע במעוגל | | | | | | | | | | | ₪ 14,000 |

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי מגורים במצב החדש :

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר לדירות בבניה חדשה בסביבת הנכס :

| יום מכירה | גוש חלקה | קומה | קומות | חדרים | שטח | שטח אקוי' | שווי מכירה בש"ח | מ"ר אקוי' בש"ח | שנת בניה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11/11/2019 | 003654-0012-007-00 | 3 | 9 | 4 | 95 | 105 | ₪ 1,735,000 | ₪ 16,524 | 2019 |
| 19/11/2019 | 003654-0012-053-00 | 14 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,052,306 | ₪ 15,202 | 2018 |
| 08/01/2020 | 003654-0012-005-00 | 3 | 9 | 4 | 94 | 104 | ₪ 1,745,000 | ₪ 16,779 | 2020 |
| 24/01/2020 | 003654-0012-000-00 | 21 | 24 | 5 | 133 | 143 | ₪ 2,322,308 | ₪ 16,240 | 2018 |
| 20/02/2020 | 003654-0012-000-00 | 17 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,132,330 | ₪ 15,795 | 2018 |
| 20/02/2020 | 003654-0012-000-00 | 13 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,100,000 | ₪ 15,556 | 2020 |
| 23/02/2020 | 003654-0012-000-00 | 8 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,062,330 | ₪ 15,277 | 2018 |
| 25/02/2020 | 003654-0012-000-00 | 6 | 23 | 4 | 94 | 104 | ₪ 1,750,000 | ₪ 16,827 | 2019 |
| 26/02/2020 | 003654-0012-057-00 | 15 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,107,330 | ₪ 15,610 | 2018 |
| 01/03/2020 | 003654-0012-000-00 | 6 | 24 | 4 | 107 | 117 | ₪ 1,860,000 | ₪ 15,897 | 2019 |
| 01/03/2020 | 003654-0012-000-00 | 18 | 24 | 4 | 108 | 118 | ₪ 1,982,330 | ₪ 16,799 | 2018 |
| 01/03/2020 | 003654-0012-000-00 | 3 | 24 | 4 | 107 | 117 | ₪ 1,843,330 | ₪ 15,755 | 2019 |
| 02/03/2020 | 003654-0012-000-00 | 3 | 24 | 12 | 107 | 117 | ₪ 1,842,330 | ₪ 15,746 | 2019 |
| 05/03/2020 | 003654-0012-013-00 | 4 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,022,330 | ₪ 14,980 | 2018 |
| 10/03/2020 | 003654-0012-000-00 | 6 | 24 | 5 | 125 | 135 | ₪ 2,025,000 | ₪ 15,000 | 2018 |
| 10/03/2020 | 003654-0012-017-00 | 5 | 24 | 4 | 107 | 117 | ₪ 1,882,332 | ₪ 16,088 | 2019 |
| 30/04/2020 | 003654-0012-000-00 | 4 | 22 | 4 | 94 | 104 | ₪ 1,800,000 | ₪ 17,308 | 2020 |
| ממוצע | | 9 | | | 113 | | | ₪ 15,964 | |

| | | |
|---|---|---|
| ממוצע למ"ר בנוי בש"ח | ₪ | 15,964 |
| ממוצע למ"ר בנוי מתואם קומה ממוצעת 11 במעוגל | ₪ | 16,100 |
| לאחר הפחתת מע"מ 17% | ₪ | 13,761 |
| לאחר הפחתת יזמות 17% | ₪ | 11,761 |
| עלויות בניה ישירה ועקיפה (כולל העמסת שטחי שירות) | ₪ | 7,500 |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | ₪ | 4,261 |
| שווי קרקע למ"ר מבונה מתואם במעוגל | ₪ | 3,800 |

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

דמ״ש לדירות 3 חדרים:

| תאריך | כתובת | חדרים | קומה | מתוך | מחיר מבוקש בש״ח | מחיר מתואם לביקוש הפחתה 5% | דמ״ש לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/03/2021 | הרב דוד נדב 7 | 3 | 3 | 4 | ₪ 3,000 | ₪ 2,850 | ₪ 950 |
| 25/03/2021 | קלמן גבריאלוב 21 | 3 | 2 | 4 | ₪ 3,000 | ₪ 2,850 | ₪ 950 |
| 25/03/2021 | קלמן גבריאלוב 31 | 3 | 4 | 4 | ₪ 2,900 | ₪ 2,755 | ₪ 918 |
| 25/03/2021 | צבי הורוביץ 31 | 3 | 3 | 4 | ₪ 2,900 | ₪ 2,755 | ₪ 918 |
| ממוצע שכירות לחדר במעוגל | | | | | | | ₪ 930 |

דמ״ש לדירות 4 חדרים:

| תאריך | גוש | חלקה | כתובת | חדרים | קומה | מתוך | שטח במ״ר | מחיר מבוקש בש״ח | מחיר מתואם לביקוש הפחתה 5% | דמ״ש לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02/03/2021 | 3653 | 190 | יעקב טוכמן 107 | 4 | 3 | 4 | 90 | ₪ 3,500 | ₪ 3,325 | ₪ 831 |
| 02/03/2021 | 3653 | 118 | קלמן גבריאלוב 12 | 4 | 2 | 4 | 95 | ₪ 3,300 | ₪ 3,135 | ₪ 784 |
| 02/03/2021 | 4545 | | יעקב טוכמן 107 | 4 | 4 | 4 | 85 | ₪ 3,800 | ₪ 3,610 | ₪ 903 |
| ממוצע שכירות לחדר במעוגל | | | | | | | | | | ₪ 840 |

בהתאם לנתונים הנ״ל, דמ״ש שנתיים, הינם בסך של 1,180,800 ₪.

שומות מכריעות:

- בשומה מכרעת של מר תמיר שדה בגוש 3653 חלקות 19-18, הובא בחשבון שווי של 3,800 ₪ למ״ר מבונה, לדירות בשטח של 100 מ״ר עיקרי, בבינוי של 18 קומות מעל מסחר, למועד קובע 8/1/2019, ושווי של 4,180 ₪ למ״ר מבונה לדירות קטנות. השווי הנ״ל מופחת בשיעור של 10% בגין מיקום בסמוך לאזור התעשייה. בבחינת מקדמי התאמה למיקום, מועד קובע ובניה מעל שב״צ, הובא בחשבון שווי של 3,800 ₪ למ״ר מבונה ממוצע.
- הובא בחשבון שווי של 3,650 ₪ למ״ר מבונה למסחר. בשומה המכרעת הובא בחשבון, שטח מסחרי של כ-9,000 מ״ר (עיקרי+ שירות). לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 30% לשטח מסחרי קטן של כ-1,200 מ״ר (עיקרי+ שירות) לשווי של 4,800 ₪ למ״ר מבונה.
- הובא בחשבון עלות בלתי מכוסה, של 42,000 ₪ למקום חניה למגורים.
- שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של מר אלי כהן, בגו״ח 9508/85 אשר שם הוצגו חוזי שכירות למסחר.
- שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו״ח 3652/41/1, הובא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניות מסחריות של 50,000 ₪ לתוכנית תמ״ל/1086.
- בשומה של גב׳ רמה מאור בגו״ח 3653/168, הובא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה מסחרית בסך של 40,000 ₪ למקום חניה לתוכנית תמ״ל/1086.

- בשומה מכרעת של מר גיל הרצברג בגו״ח 3652/68, הובא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניות מסחריות, בסך של 50,000 ₪ למקום חניה לתוכנית תמ״ל/1086.
- בעסקת מכר ביום 21/6/2020 נמכרה חניה בחלקה 95 בגוש 3651 בסכום של 115,000 ₪.
- בעסקת מכר ביום 16/8/2020 נמכרה חניה בחלקה 95 בגוש 3651 בסכום של 125,000 ₪.

בשקלול הנתונים לעיל, הובא בחשבון עלות בלתי מכוסה לחניה למסחר בסך של 50,000 ₪ ועלות בלתי מכוסה לחניה למגורים לפיכך, הובאה בחשבון עלות בלתי מכוסה בשיעור של 60%.

9.1.3 התייחסות לשומת המבקשים בכתב התגובה מיום 29/9/2024:

9.1.3.1 ערכי שווי במצב הקודם

שמאי המשיבה הבהיר בכתב התגובה, כי מקדם ההתאמה לזמן, שהובא בחשבון בשומתו, הינו על בסיס סקירה רבעונית הנערכת במשרד באופן שוטף בין היתר בעיר רחובות.

כמו כן, התייחס לשומת המבקשים, וטען כי שמאי המבקשים, הביא בחשבון עסקאות השוואה מבתי מגורים הנכללים בתוכנית תמ״ל/1086, ובכך ערכי השווי במצב הקודם הינם גבוהים. כמו כן, השמאי מחלק את מחיר העסקה בשטח הרשום, שהינו שטח נמוך, ובכך מגדיל את השווי למ״ר.

9.1.3.2 התייחסות לסוגיית תמ״א 38 בשומת המבקשים:

1. תוכנית תמ״ל/1086 הינה תוכנית פינוי בינוי ולא תמ״א 38 סעיף 23.
2. בהתאם לבקשה להיתר אין כל אזכור לתמ״א 38.
3. עסקאות ההשוואה במצב הקודם, מגלמות תמ״א 38, מאחר והינם לבניינים לפני 1980, פוטנציאל זה לא נוטרל. כך ששמאי המבקשים, הביא כפל שווי אשר הביא בחשבון תוספת זכויות, מכוח תמ״א 38.

9.1.3.3 התייחסות למקדם מחסן:

שמאי המשיבה מסביר, כי ניתוח עסקאות ההשוואה שערך כולל מרפסת מקורה במקדם 0.5, ומחסן בשטח של 7.5 במקדם 0.5, וביחד תוספת של כ-10 מ״ר אקוי׳ בין שטח הדירה לשטח האקוי׳ של הדירה.

לפיכך, המחסנים הוערכו במקדם 0.4 הכולל פער של 0.1 בדומה לקביעת שמאי המבקשים.

בדיון הסביר, כי הביא מקדם 0.5 כי המחסנים בקומות בעסקאות ההשוואה, אבל בנכס המדובר המחסנים הים בתת הקרקע וקומת הקרקע לכן הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.4.

9.1.3.4 שטחי ממ"דים וערר חשדר:

לטענתו, אינו סותר את ערר חשדר, שכן הממ"דים שחויבו הינם הממ"דים שהיו במכר.

שמאי המשיבה, מתייחס לשומת מר יהודה פלד. לטענתו שם מדובר בשומה למגרש ריק, אשר נרכש מרמ"י טרם אישורה של תוכנית תמ"ל/1086, כמו כן מדובר במימוש כולו בדרך של בקשה להיתר.

במקרה כאן, המימוש במכר על חלק מהזכויות במסגרת עסקה בין היזם לדיירים ומימוש בבקשה להיתר על יתרת הזכויות. לפיך ההשוואה לשומת יהודה פלד לעניין הממ"דים שגויה.

לטענתו ערר סיגייט נדל"ן בע"מ 81015/0222 אינו דומה למקרה כאן.

הסיבה לכך היא שבערר נמכרו דירות ספציפיות לאחר קבלת היתר לחפירה ודיפון ולאחר הגשה של הבקשה השנייה לקבל היתר בניה. במקרה כאן, נמכרו ביום 26/10/2021 זכויות לא ספציפיות בפרויקט, כאשר במועד המכר אין עדיין תכנון קונקרטי לבניה. לפיכך, יש להתבסס על ערר חשדר.

נימוק זהה גם לערר גש/8107/1122, בערר הנ"ל נדונה סוגיה של מכר דירות ספציפיות.

בדיון הפנה לשומה מכרעת של מר ברק שוורצבארד שהיה שמאי מייעץ בכתובת חסם 7 וחסם 13 בעיר רחובות, הוא קבע שצריך לחייב בגין הזכויות שנמכרו.

9.1.3.5 הפחתת שווי בגין הגדלת צפיפות יחידות הדיור הקומתית:

שמאי המשיבה, סבר, כי קביעתו של שמאי המבקשים כי יש להפחית 50% משווי הבניין אינה מנומקת. כמו כן, יש להביא בחשבון חיסכון בשטחי שירות, ניתן להסתפק בשטחי שירות לא כלכליים (מעברים בקומות) מצומצמים יותר המשרתים שטחים עיקריים גדולים יותר. דהיינו העמסה שטחים לא כלכליים קטנה יותר.

9.1.3.6 תוספת שווי בגין שימוש ביניים:

שמאי המשיבה התייחס לפס"ד עמ"נ 55750-12-2, לטענתו מדובר בפרויקט בינוי פינוי ולא פינוי בינוי. על כן, אין צורך להרוס את המבנה על מנת לבנות את הזכויות שבתוכנית.

ככלל, סבר השמאי, כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים, יש לחשב את מרכיב הדחיה רק על מרכיבי ההשבחה ולא על שווי המצב החדש.

בערר 8219-08-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודני, נקבע, כי כאשר תחשיב היטל השבחה נערך בדרך של חישוב שווי הקרקע כזמינה לבניה על פי התוכנית, יש להביא בחשבון את שווי שימוש הביניים.

בדיון הפנה לערר רודני, ושומות מכריעות בגו״ח 6021/283 ברחוב ההסתדרות חולון, מר מרדכי דדון בגו״ח 7050/196, ארז כהן בגו״ח 6213/514 וגב׳ רמה מאור בגו״ח 6213/1195.

9.1.3.7 עלות עודפת לחנייה:

שמאי המבקשים התבסס על שומתו של מר יהודה פלד באשר לעלות לחניה תת״ק, בסכום של 3,257 ₪.

לטענתו עלות זו גבוה, ומתאימה למבני משרדים.

בהתאם למחירון דקל ממרץ 2020 עלות בניה ישירה למרתף חניה לבניין מגורים בן 9-24 קומות הינו 2,270 ₪, בתוספת 25% עלויות עקיפות, מתקבל כ-2,850 ₪.

בנכס הנדון, שטח חניה כ-48 מ״ר, על כן, עלות חניה 136,650 ₪, לאחר קיזוז שווי חניה 50,000 ₪, מתקבל עלות עודפת של 86,650 ₪.

באשר לעלות בלתי מכוסה לחניה מסחרית, לא ניתן לייחס את העלות הבלתי מכוסה של חניה מסחרית, בהתאם ליחס השווי למ״ר מבונה מסחרי.

בשומתו, הציג עסקאות לחניות בהתאם לדמ״ש וכן החלטות שמאים מכריעים.

בדיון הפנה לשומה מכרעת של מר תמיר שדה בגו״ח 3653/18-19, שם קבע עלות עודפת לחניה למגורים, בסכום של 42,000 ₪.

9.1.3.8 הפחתה לגודל:

ההפחתה לגודל הינה מלאכותית שלא התבססה על עסקאות השוואה.

עסקאות השוואה בחלקה 12 הינן מפרויקטים שכללו מאות יח״ד ולכן ההפחתה הנ״ל ככל וקיימת, מגולמת בערכי השווי.

לעניין עסקאות השוואה, האומנם בנו רק 94 יח״ד אבל יש מאות דירות, העסקאות נבחנו מפרויקט גדול עם תחרות.

9.1.4 רכיב הריבית:

שמאי המשיבה התייחס לסוגיית הריבית, לאחר הדיון, זאת בהתאם למייל תגובה, שנערך ע״י עו״ד יעקב ברכה, ב״כ המשיבה, מיום 4/12/2024: להלן ציטוט הודעת המייל שנשלח לח״מ:

"ביום 26.10.2021 (לאחר אישורה של התוכנית), נחתם הסכם בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין החברה היזמית שעיקרו מכירת של חלק מזכויות הבעלות של הבעלים במקרקעין לחברה היזמית, הסכם זה, מהווה לכל דבר ועניין משום מימוש זכויות במקרקעין על דרך של מכר חלקי.

אציין, כי בענייננו מדובר "בעסקת נטו" שבה החברה היזמית התחייבה התשלום היטל ההשבחה החל על בעלי הזכויות במקרקעין, ואולם מבחינה סטטוטורית, החייבים

בהיטל הם בעלי הזכויות עצמם, אשר מימשו כאמור את זכויותיהם עם חתימת ההסכם, המהווה למעשה הסכם קומבינציה. אציין כי העובדה שהיזם נטל על עצמו גם התחייבויות נוספות (כגון תשלום מיסים החלים על הבעלים ותשלום שכ"ד בתקופת הביצוע), מהווה למעשה גידול בשיעור "אחוז הקומבינציה" ובשיעור החלק הנמכר.

בהתאם לפסיקה בנושא, גם הסכם עם תנאי מתלה הוא הסכם מיומו הראשון, המהווה מימוש זכויות במקרקעין לעניין מועד חובת תשלום היטל ההשבחה. כך או כך – תנאים "מתלים" שנקבעו בהסכם הקומבינציה לפיהם היזם מחויב (למשל) בהוצאת היתר בניה בתוך תקופה מוגדרת, הינם למעשה מבחינת מהותם בגדר של "תנאים מפסיקים". גם בטרם התקיימות תנאים אלו, קיימות מחויבויות חוזיות של הצדדים בהתאם להסכם ולכן לא ניתן לטעון שההסכם טרם נכנס לתוקפו. זאת, להבדיל למשל מתנאי הקובע מינימום חתימות של הבעלים על ההסכם (השגת רוב דרוש), כתנאי לכניסתו לתוקף.

משכך – משעה שהרוב הדרוש התקבל והחברה היזמית צירפה את חתימתה ביום 26.10.2021, זהו מועד מימוש הזכויות, זהו מועד חובת תשלום היטל ההשבחה ע"י הבעלים (ו/או ע"י החברה שלקחה מחויבות זו על עצמה). ודוק – גם טרם הוצאת היתר "ועלייה לקרקע" ישנן הוצאות לפרויקט ואלו משולמות כסדרן. אין מקום להחריג ו/או לדחות את מועד חובת תשלום היטל ההשבחה ואף התוספת השלישית אינה מאפשרת זאת. לכל היותר, אם הפרויקט לא יצא לפועל מטעמים כאלו או אחרים והסכם הקומבינציה יבוטל כדין, ממילא יושב תשלום היטל ההשבחה בהעדר מימוש (שבוטל).

טענת המבקשת כי לא היה מקום לחיוב ריבית שכן החיוב התקבל לראשונה בחודש 4/2024 דינה להידחות. לו המבקשת היתה מודיעה לוועדה המקומי על מימוש הזכויות במכר, ניתן היה לשלוח לה שומת השבחה קודם לכן. משלא עשתה כן ולא דיווחה על הסכם המכר מיד לאחר חתימתו – אין לה אלא להלין על עצמה (וראה – ע"א 154/06 ד"ר גרינשטיין ראובן נ' ועדה מקומית נתניה).

המבקשת מפנה לפס"ד בעמ"נ 46044-03-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' מותג עירוני, שאם בכלל – מהווה דווקא חיזוק לעמדת הוועדה המקומית:

ראשית - בית המשפט מקבל דווקא את העיקרון לפיו הסכם קומבינציה עם תנאי מתלה (הוצאת היתר) הוא הסכם תקף מיומו הראשון המהווה אירוע מימוש לעניין התוספת השלישית (ומכאן שקמה חובת התשלום)

שנית - באותו עניין דובר בכלל בפרויקט תמ"א 38 שבהקשרו "מועד אירוע המס" הוא בכלל מועד החלטת הועדה בשלב הרישוי לקבלת היתר. קודם לכן – אין כל זכויות מוקנות לבעלים כי תאושר הבניה. לפיכך – חתימת הסכם בין בעלי הדירות בנוגע

לפרויקט יכול להיחשב כהסכם לחלוקת "זכויות שטרם באו לעולם" ויבואו לעולם עם אישור הבקשה להיתר. בענייננו לעומת זאת – הסכם הקומבינציה נחתם לאחר אישור תוכנית מפורטת (המהווה את אירוע המס) שיש בה זכויות מוקנות לבעלים לכל דבר ועניין ולכן חתימת הסכם הקומבינציה היא המהווה את אירוע המימוש (במכר חלקי) ללא כל כחל וסרק ואת המועד בו קמה חובת התשלום (בגין מרכיב המכר החלקי בעסקת הקומבינציה)

משכך – בדין חייבה הוועדה המקומית את בעלי הזכויות בתשלום ריבית, החל ממועד מימוש הזכויות.

נבקש להזכיר לשמאי המכריע הנכבד כי הסמכות "להפחתת ריבית" עפ"י סעיף 16 לתוספת השלישית ביחס לתקופה שקודמת להתקיימות ההליכים שבפני השמאי המכריע – מצריכה "נימוקים מיוחדים", שאינם מתקיימים. אין שום דבר "יוצא דופן" בהסכם הנוכחי המצדיק את אי תשלום ההיטל במועדו.

עוד נזכיר כי בהתאם לפסיקה בעניין ד"ר גרינשטיין, גם ביחס לתקופה שבה מתקיימים הליכי השומה המכרעת, אין כל מקום להפחתת ריבית ביחס לסכומים שלא היו שנויים במחלוקת. לעניין זה, על השמאי המכריע גם להביא בחשבון את מהות המחלוקת השמאית שבין הצדדים והאם לא דובר בטענות סרק של המבקשת לעניין היקף ההשבחה. בהקשר זה, נזכיר כי בסופו של דבר, חיוב הריבית חל אך ורק על סכומי ההיטל שנקבע שיש לשלמם ולפיכך יש להביא בחשבון כי בסופו של דבר החיוב בריבית חל אך ורק על סכום ההיטל שבו טענות המבקשת נדחו.

לעניין הסכומים "השנויים במחלוקת", נבקש להסב את תשומת לב השמאי המכריע כי בפסיקת המשך של כב' השופט מנהיים שנתן את פסה"ד בעניין ד"ר גרינשטיין, כבר נקבע על ידו כי לאחר מחשבה נוספת יש לחייב בריבית פיגורים סכומים אלו ביחס למחצית התקופה שבו התנהלו ההליכים שבין הצדדים עד להגעה לשומה המוסכמת. ראה - ע"א (ראשל"צ) 20/08 חלקה 304 בגוש 6020 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון וכן ער (ראשל"צ) 53-08 שלמה בן ארצי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה משכך – ביחס להיטל ההשבחה הנובע מהתוכנית המשביחה.

בכל הנוגע לתקופה שעד לתחילת הליכי השומה המכרעת ואי דיווח על חוזה המכר – אין כל מקום להפחתת ריבית.

בכל הנוגע לתקופת הליכי השומה המכרעת – ביחס לסכומים שאינם שנויים במחלוקת (ולא שולמו) - אין כל מקום להפחתת ריבית.

בכל הנוגע לתקופת הליכי השומה המכרעת – ביחס לסכומים השנויים במחלוקת ואשר נקבע בשומה המכרעת שיש לשלמם – על השמאי לבחון את כנות הטענות שנדחו וככל שיש להפחית ריבית כלשהי ביחס לסכומים אלו הרי בהתאם לפסיקה המעודכנת, זו אמורה להיות ביחס למחצית התקופה בלבד.

ביחס להיטל ההשבחה בנוגע להקלות – מוסכם כי בעניינן מועד אירוע המס הוא מועד החלטת הועדה לאשרן בשלב הרישוי ומועד מימוש הזכויות הוא מועד הוצאת ההיתר – ולכן אין חיוב ריבית בגינן.

מבוקש כי כל החלטה של השמאי המכריע בעניין זה תהיה מבוססת ומנומקת, תוך פירוט הנימוקים להפעלת שיקל הדעת."

9.1.5 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

| מצב קודם - חלקה 188 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר בנוי | שווי למ״ר בנוי בש״ח | סה״כ שווי בנוי בש״ח |
| שטח רשום למגורים | 2,265 | 14,000 | 31,707,200 |

| מהות | מ״ר מבונה | מקדם אקוי׳ | שווי מבונה בש״ח |
|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי קומת קרקע | 668.52 | 1 | ₪ 3,208,896 |
| מסחר עיקרי קומת ביניים | 293.51 | 0.55 | ₪ 774,866 |
| מסחר שירות (שקלול ק .קרקע וק .ביניים) | 232.85 | 0.3 | ₪ 335,304 |
| שטח עיקרי למגורים לא כולל מועדון דיירים | 19,048.61 | 1 | ₪ 72,384,718 |
| שטח ממ״ד (מעבר לדירות הבעלים) | 1,974.28 | 1 | ₪ 7,502,264 |
| מרפסת מקורה/ זיזית | 3,193.81 | 0.5 | ₪ 6,068,239 |
| מרפסת גג | 1,159.20 | 0.3 | ₪ 1,321,488 |
| מחסנים | 1,277.65 | 0.4 | ₪ 1,942,028 |
| סה״כ שווי מגרש ביניים בש״ח | | | ₪ 93,537,803 |
| הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות מגורים במרתפים (כולל חניות נכים) | 231 | ₪ 86,688 | ₪ -20,024,928 |
| הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות מסחר | 38 | ₪ 50,000 | ₪ -1,900,000 |
| סה״ כ שווי ביניים למגרש 112 | | | ₪ 71,612,875 |
| הקמת שב״צ כולל שטח שירות ומע״מ | 725 | ₪ 7,000 | ₪ -5,075,000 |
| הפחתת חניות שב״צ | 7 | ₪ 144,480 | ₪ -1,011,360 |
| סה״כ ביניים | | | ₪ 65,526,515 |
| הפחתה לדחיה 5 שנים ב- 6% (כולל הכנת תכנית בינוי) | | | -16,561,291 |
| תוספת שווי לשימוש ביניים לפי דמ״ש שנתיים ב- 3.5% | | | ₪ 5,331,374 |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | ₪ 54,296,598 |
| שווי מ״ר מבונה ממוצע למגורים בש״ח | ₪ 3,800 | | |
| שווי מ״ר מבונה למסחר בש״ח | ₪ 4,800 | | |

עסקאות השוואה בשומות המשיבה המגלמים כלל הזכויות מכוח תמ״ל/1086:

| יום מכירה | גוש חלקה | כתובת | חדרים | קומה | שטח רשום | תמורה בש״ח | שווי למ״ר בש״ח | התאמה למועד קובע | שווי מ״ר בש״ח מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02/01/2020 | 003653-01891-001 | קלמן גבריאלוב 27 | 3 | 1 | 63 | ₪ 1,130,000 | ₪ 17,937 | 1 | ₪ 17,937 |
| 10/03/2020 | 003653-0191-011 | קלמן גבריאלוב 19 | 4 | 3 | 78 | ₪ 1,290,000 | ₪ 16,538 | 1 | ₪ 16,538 |
| 07/04/2020 | 003653-0194-016 | הרב דוד נדב 3 | 3 | 4 | 63 | ₪ 1,085,000 | ₪ 17,222 | 0.97 | ₪ 16,706 |
| 06/09/2020 | 003653-0189-013 | קלמן גבריאלוב 27 | 3 | 4 | 63 | ₪ 1,070,000 | ₪ 16,984 | 0.96 | ₪ 16,305 |
| 14/12/2020 | 003653-0190-025 | קלמן גבריאלוב 23 | 4 | 3 | 78 | ₪ 1,240,000 | ₪ 15,897 | 0.97 | ₪ 15,421 |
| 16/12/2020 | 003653-0193-016 | הרב דוד נדב 11 | 3 | 4 | 63 | ₪ 1,078,100 | ₪ 17,113 | 0.97 | ₪ 16,599 |
| 18/02/2021 | 003653-0194-030 | הרב דוד נדב 7 | 3 | 3 | 63 | ₪ 1,200,000 | ₪ 19,048 | 0.97 | ₪ 18,476 |
| 22/03/2021 | 003653-0189-029 | קלמן גבריאלוב 29 | 4 | 4 | 78 | ₪ 1,330,000 | ₪ 17,051 | 0.97 | ₪ 16,540 |
| ממוצע | | | | 3 | 69 | | | | ₪ 16,815 |

| מהות | מ״ר בנוי | שווי למ״ר בנוי בש״ח | סה״כ שווי בנוי בש״ח |
|---|---|---|---|
| שטח רשום למגורים | 2,265 | ₪ 16,815 | ₪ 38,082,910 |

| מהות | שווי בש״ח | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|
| שווי בהתאם לזכויות בתוכנית | ₪ 54,296,598 | 0.7 | ₪ 38,007,619 |
| שווי בהתאם לעסקאות השוואה | ₪ 38,082,910 | 0.3 | ₪ 11,424,873 |
| סה״כ שווי מצב חדש משוקלל | | | ₪ 49,432,491 |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | ₪ 31,707,200 |
| השבחה | | | ₪ 17,725,291 |
| היטל השבחה 25% | | | ₪ 4,431,323 |

9.2 <u>שמאי המבקשים</u>

9.2.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם:

שמאי המבקשים, חולק עם המשיבה בדבר שטח המבנה הקיים. לדעתו שמאי המשיבה, הביא בחשבון שטח בהתאם לרשום בנסח הרישום, אשר אינו תואם להיתר בניה.

לדעתו, בהתאם להיתר בניה, שטח קומתי ברוטו הינו 665.38 מ״ר ובניכוי 2 חדרי מדרגות ל-2 כניסות, מתקבל, שטח קומתי נטו 641.38 מ״ר- בהכפלת 4 קומות (טיפוסיות זהות) מתקבל שטח עיקרי לבניין 2,566 מ״ר.

שמאי המבקשים סבר, כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ״א 38 במצב הקודם, וזאת לאור פס״ד לויתן וההחלטה בערר אהרון ברק נ׳ ו.מ ירושלים.

9.2.2 ערכי שווי:

מצב קודם:

שמאי המבקשים, סבר כי שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה בסביבת הנכס מהשנים 2016-2018, אולם קבע מקדם זמן מבלי פירוט. כמו כן, חלקן מייצגות ערך נומינלי וחלקן ערך ריאלי לפי עליית מחירי הדיור.

לפיכך בחן עסקאות מהסביבה בסמוך למועד הקובע, אשר לדעתו מייצגות נכון את שווי הדירות נכון למועד קובע:

| עסקאות השוואה בגוש הנדון למצב הקודם- מתחילת 2019 ועד סוף 2020 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש/חלקה | תאריך | כתובת | שנת בניה | שטח | שווי מדווח | שווי למ״ר כולל מע״מ |
| 3653/190 | 04/09/2019 | גבריאלוב 23 | 1970 | 65 | ₪ 1,150,000 | ₪ 17,692 |
| 3653/52 | 13/07/2020 | טוכמן יעקב 106 | 1970 | 65 | ₪ 1,145,000 | ₪ 17,615 |
| 3653/189 | 05/12/2019 | גבריאלוב 29 | 1970 | 63 | ₪ 1,130,000 | ₪ 17,937 |
| 3653/189 | 03/10/2019 | גבריאלוב 27 | 1960 | 73 | ₪ 1,120,000 | ₪ 15,342 |
| 3653/193 | 16/12/2020 | נדב הרב 11 | 1970 | 62 | ₪ 1,078,100 | ₪ 17,389 |
| 3653/117 | 05/03/2020 | גבריאלוב 17 | 1970 | 62 | ₪ 1,083,000 | ₪ 17,468 |
| 3653/188 | 17/06/2019 | גבריאלוב 33 | 1960 | 63 | ₪ 1,060,000 | ₪ 16,825 |
| שווי מ״ר בנוי ממוצע- כולל מע״מ | | | | | | ₪ 17,181 |

בהתאם לכך, חישב את השווי במצב הקודם לפי שווי של 17,181.22 ₪ למ״ר בנוי.

| חילוץ שווי מ״ר מבונה ע״פ עסקאות השוואה | | |
|---|---|---|
| שווי מ״ר בנוי כולל מע״מ | 17,181 | ₪ |
| שווי מ״ר בנוי בניכוי מע״מ | 14,685 | ₪ |
| בניכוי רווח יזמי 20% [3] | 12,551 | ₪ |
| עלות בניה למ״ר | 7,500 | ₪ |
| שווי מ״ר מבונה למגורים מצב קודם | 5,051 | ₪ |

שמאי המשיבה הסביר, כי הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% מאחר ובבינוי על הקיים, יש יותר סיכונים ועלויות ליזם, מאשר בבניה חדשה. אין מחלוקת על עלות הבניה למ״ר.

בדיון שמאי המבקשים טען, כי המימוש של פרויקט תמ״א 38 תיקון 2 ו 3 א בד״כ מהיר יותר ביחס לחלופה. ישנם פחות החתמות ופחות מגבלות. לא צריך לתמ״א 38 תוכנית מיוחדת.

חילוץ השווי לשטחים, יש לחשב לפי השטחים שאושרו בהיתרי בניה. שמאי המבקשים הסתמך על טבלאות שטחים מהיתרי הבניה. שמאי המשיבה הסתמך על טבלאות שטחים אחרות.

מצב חדש:

- שמאי המבקשים, מסכים עם המשיבה אשר הסתמך על שומות מכריעות, תוך התאמה למיקום לשווי לייעוד מעורב לרבות שב״צ.
- שמאי המבקשים, חולק עם המשיבה אשר חישב את המצב החדש על בסיס שטח הבניין הקיים בהכפלתו בשווי למ״ר בנוי כולל מע״מ, שחושב על בסיס עסקאות מכר.
- אין מחלוקת בדבר שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים 3,800 ₪ ומסחר 4,800 ₪.

9.2.3 הפחתה לשטחי מחסנים:

שמאי המבקשים סבר, כי המשיבה, הביא בחשבון מחסנים במקדם 0.4. בבקשה להיתר מרבית שטחי המחסנים הינם תת קרקעיים. כאשר עסקאות ההשוואה ששמאי המשיבה מביא הינם כוללות מחסנים דירתיים, על כן, לדעתו יש להביא בחשבון מחסנים במקדם 0.3. השמאי הפנה לשומה מכרעת של מר יהודה פלד, אשר התייחס לכך[4].

9.2.4 שטחי כל הממ״דים אינם ברי חיוב

שמאי המבקשים, חולק על שמאי המשיבה בכך שחייב על שטחי ממ״דים אשר הינם מעבר לדירות הבעלים.

[3] קיימת טעות סופר בשומת המבקשים, אשר בפועל, ניכה 17%.

[4] השמאי לא ציין איזו שומה של מר יהודה פלד, ככל הנראה התייחס לשומותיו, בגו״ח 3653/153.

- השמאי הפנה לכך שמדובר בבקשה להיתר.
- השמאי הפנה לערר (ים) 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ, נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- ערר 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב. ועדת הערר קבעה שיש להחיל את הפטור מהיטל השבחה לכל הממ"דים הנבנים בפרויקט.
- ערר גש/8107/1122 גבעת שמואל החדשה בע"מ (אפריקה ישראל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, מיום 22/7/2024, ועדת הערר קבעה שיש להחיל את הפטור לכל הממ"דים הנבנים בפרויקט.

בדיון טען כי המועד הקובע בהקלה, הינו יום אישור הבקשה להיתר ולכן הם פטורים מהיטל השבחה.

9.2.5 הפחתת שווי בגין הגדלת צפיפות יח"ד קומתית:

שמאי המבקשים מציין, כי קיימים 2 מבנים ובכל קומה 4 יח"ד בכל מבנה. במצב החדש מוצע באגף המזרחי של הבניין מבנה עם 6 יח"ד לקומה. על כן, סבר, כי יש להביא בחשבון פגיעה בשל אובדן פרטיות, ו"הפסד" כיווני אוויר לחלק מהדירות.

השמאי חישב פגיעה בשיעור של 5% לזכויות המגורים באגף המזרחי. השמאי הפנה לשומה מכרעת, של גב' רינת וויס רביב בגו"ח 2754/38-40 באשקלון, מר אליהו כהן בגו"ח 4351/19 רמלה, ושומה מייעצת של מר משה נדם בבת ים, בגו"ח 7121/29.

9.2.6 מגורים מעל מסחר ושב"צ:

שמאי המבקשים מציין, כי במצב החדש, מוצע מבנה עם קומה מסחרית+ גלריה למסחר ומעליהם קומות בייעוד שב"צ, כאשר רק מעליהם מוצעים קומות מגורים.

לדעתי, מגורים מעל מסחר ושב"צ, פוגע בפרטיות וברווחת הדיירים. כאשר במצב הקודם, עסקינן במקרקעין בייעוד מגורים בלבד.

שמאי המשיבה ביצע ניתוח פרויקט שאינו כולל שימוש מעורב.

בהתאם לכך, השווי המוסכם הינו של 3,800 ₪ המבוסס על שומה מכרעת של מר יהודה פלד בהפחתה של 10%.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של גב' דורית פריאל בגו"ח 7932/449,450,505,506 בנתניה.

9.2.7 ביטול תוספת השווי בגין שימוש ביניים:

שמאי המבקשים סבר, כי יש לבטל את תוספת שימושים הביניים, השמאי הפנה לפס"ד במחוזי 55750-12-2 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל. בית המשפט קבע כי אין להביא בחשבון את השכירות בתקופת הביניים במסגרת חישוב השווי במצב החדש.

בדיון, הפנה לערר מרגנית, וציטט:

"יש להדגיש בשומת היטל השבחה יש לתת את הדעת רק להשבחת תכנון הנובעת מאופן ישיר מהחלת פעולת התכנון על המקרקעין", נאמר כהפניה, לפס"ד אברמוביץ.

9.2.8 הפחתת עלות בניית חדר טרנספורמציה:

על פי התוכנית, החברה נדרשת בבניית חדר טרנספורמציה במרתף הבניין. החדר יירשם ע"ש חברת החשמל, כאשר בנייתו כרוכה בעלות עודפת.

למרות זאת על הצד הזהיר, לא הביא בחשבון הפחתה בהשבחה.

9.2.9 עלות עודפת לבניית מרתפי חניה לכלל הייעודים:

שמאי המבקשים, הפנה לשומה מכרעת של מר יהודה פלד, אשר קבע שווי חניה תת"ק 50,000 ₪.

עוד נקבע עלות הקמת חניה תת"ק לפי 35 מ"ר למקום חניה ברוטו 114,000 ₪, כלומר עלות בניה במרתף הינה 3,257 ₪. השמאי הציג את התחשיב של מר יהודה פלד, שם נקבע עלות עודפת למקום חניה 111,918 ₪ ועלות הקמת חניה 161,918 ₪.

שמאי המבקשים ערך חישוב עלות עודפת לחניה, באופן הבא:

- שמאי המבקשים סבר, כי מאחר ושווי מסחר הינו 4,800 ₪ ושווי מגורים 3,800 ₪, אזי היחס המתאים לשווי חניה, הינו 50,000 במכפלת 1.25, כלומר 62,500 ₪.
- לפיכך קבע, עלות עודפת לחניה למסחר 99,418 ₪ (לפי 62,500 ₪ - 161,918 ₪).

להלן תחשיב עלויות עודפות לחניות:

| | | |
|---|---|---|
| מקומות חניה ראשוניים | 186 | |
| עלות עודפת למקום חניה | -111,918 | ₪ |
| עלות עודפת לחניות ראשונות | -20,816,788 | ₪ |
| מקומות חניה עוקבות/מעבר לדיירים | 36 | |
| עלות עודפת למקום חניה | -111,918 | ₪ |
| עלות עודפת לחניות ראשונות | -4,029,056 | ₪ |
| מקומות חניה-ייעוד מסחרי | 38 | |
| עלות עודפת למקום חניה | -99,418 | ₪ |
| עלות עודפת לחניות ראשונות | -3,777,884 | ₪ |
| מקומות חניה לשטחי ציבור | 7 | |
| עלות בניה למקום חניה | 161,918 | ₪ |
| עלות הקמת מקום חניה בתוספת מע"מ | 189,444 | ₪ |
| עלות עודפת לחניות ראשונות/דיירים | -1,326,110 | ₪ |
| סה"כ עלות עודפת לחניות בפרויקט | -29,949,838 | ₪ |

השמאי הפנה לפס"ד בורשטיין 7255/17 לעניין הפחתה בגין חניות.

בדיון התייחס לשומה המכרעת של מר יהודה פלד, לטענתו בשומה של מר יהודה יש רק 6.2% למסחר ותעסוקה, בעוד שכאן יש מסחר ושטח בנוי ציבורי, על כן העלויות בשומתו של יהודה מתאימות למקרה כאן.

9.2.10 הפחתה לגודל/היצף דירות/הפחתה לאורך שיווק הדירות:

שמאי המבקשים סבר, כי הפרויקט הינו גדול וכולל דירות רבות, על כן, ייווצר קושי לשווק את הדירות, לאור כך, יש להביא בחשבון הפחתה של 5% בשל גודל.

השמאי הפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/73.

בעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, מדובר ב-94 יח״ד, כאן מדובר בפי 2 יח״ד.

9.2.11 **רכיב הריבית**:

שמאי המבקשים, מבקש לבטל את רכיב הריבית, בסכום של 770,000 ₪ שהושת ע״י המשיבה ע״פ תחשיב שערך.

השמאי נימק, כי לא מדובר על חוב שלא שולם, החיוב התקבל בשובר, ביום 21/4/2024.

המבקשת כהנמקה לכך, מפנה לפס״ד מותג עירוני עמ״נ 46044-03-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ מותג עירוני צה״ל 14, קרסו נדל״ן בעיר בע״מ ואח׳, מיום 28/4/2022, בו נקבע, כי אומנם המועד הקובע, לכניסתו לתוקף של הסכם תמ״א הוא מועד חתימתו, אולם המועד הקובע לחישוב השטחים הפטורים מהיטל השבחה, מכוח תמ״א 38 והשטחים ברי החיוב בהיטל השבחה, הוא מועד החלטת הועדה המקומית, למתן היתר בניה.

כך גם נקבע בע״א 154/06 ד״ר גרינשטיין ראובן נ׳ הועדה לתכנון ובניה נתניה.

התייחסות לסוגיית הריבית הועברה בנוסף, בחוו״ד מאת עו״ד אלון לוונשטיין ב״כ המבקשים, ממשרד עו״ד מיכאל רוזן מיום 12/12/2024:

"בפס"ד עמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ, מיום 28/4/2022. בית המשפט המחוזי דחיה מכל וכל את ניסיונותיה של הועדה המקומית באותו עניין לראות בהסכם קומבינציה כאירוע מימוש החייב היטל, ולצורך חיוב בריבית ממועד זה.

אין מחלוקת כי מועד תוקפו של ההסכם הינו מועד חתימתו גם אם כלולים בו תנאים מתלים. למרות תוקפו המחייב של ההסכם, הרי שאין לראות בו כמועד מימוש לעניין החיוב בהיטל השבחה, לרבות ובפרט לעניין הריבית.

בית המשפט הזהיר את בתוצאות האבסורדיות שעלולות להתרחש אילו תתקבל טענה מהסוג אותה מבקשת לטעון כאן הועדה המקומית. עורך הדין הפנה לסעיפים 25-29 בפסק הדין.

לא מדובר כאן על הפחתת הריבית, אלא רק חישוב הריבית למועד הנכון, הוא מועד מתן ההיתר, ומאחר ומועד זה טרם בא לעולם, הרי שיש לבטל את רכיב הריבית. מכאן כי לשמאי המכריע יש סמכות בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לדון בסוגייה זו.

עורך דין מזכיר, כי העקרון העל בדיני מיסים ובכלל ובהיטל השבחה בפרט, הוא עיקרון ההתעשרות, שרק כאשר הוא מתקיים נולדה ההצדקה לחייב בפועל את הנישומים.

בעמ"נ (ת"א) 21688-06-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה יפו נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, מיום 1/12/2024 שניתן לאחרונה, בית המשפט המחוזי קבע כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש בהיתר בנוגע לתוכנית ע'1, וזאת משום שרק במועד מתן ההיתר קמה לנישום התעשרות, שלא קמה לפני כן במועד אישור התוכנית, כאשר הדגש היה כאמור על אלמנט ההתעשרות."

**התייחסות נוספת לסוגיית הריבית, ניתנה בחוו"ד מאת עו"ד אלון לוונשטיין ממשרד מיכאל רוזן מיום 22/12/2024:**

"בהתאם להחלטת השמאי המכריע הנכבד, מיום 16.12.24, ובהמשך להתייחסותה של המשיבה, מיום 16.12.24 מתכבדת המבקשת להגיש את התייחסותה. מודגש כי התייחסות זו היא אך ורק להתייחסות שהוגשה מטעם המשיבה ביום 16.12.24 , והיא באה בנוסף על התייחסותה הקודמת של המבקשת, מיום 15.12.24.

1. המשיבה טוענת כי בפסק הדין שבעניין מותג עירוני מעולם לא נקבע כי למרות שהסכם קומבינציה עם תנאים מתלים הוא הסכם תקף מיומו הראשון, אין לראות בו כמועד מימוש בנוגע לסוגיית הריבית.
2. ובכן, הקורא התמים, או זה שאינו בקיא בענייני השבחה, ייתכן והיה מוצא היגיון או אמת בדברי המשיבה, שהרי אין בפסק הדין קביעה ישירה שלפיה יש לחייב בריבית ממועד מתן ההיתר.
3. ואולם, כידוע, אחת הסוגיות העיקריות שדרשו הכרעה ועמדו בבסיס שומת ההשבחה נשוא ההליך בעניין מותג עירוני, היא זו שלפיה המועד שממנו חושבה הריבית היה מועד כניסתו לתוקף של הסכם הקומבינציה. עובדה זו נמצאת בוודאי בידיעתו השיפוטית של השמאי המכריע הנכבד, אולם במידת הצורך הח"מ יעביר לעיונו של השמאי המכריע הנכבד עשרות שומות השבחה, לרבות זו הספציפית שנדונה במסגרת מותג עירוני, ושבהן ביקשה הועדה המקומית גבעתיים (המערערת בעניין מותג עירוני) לגבות את היטל ההשבחה בתוספת ריבית למן מועד כניסתו לתוקף של הסכם הקומבינציה.
4. הנה כי כן, העובדה שפסק הדין שבעניין מותג עירוני שותק לגבי סוגיית הריבית, אינה מלמדת, כפי שמבקשת לטעון המשיבה, כי סוגיה זו לא נדונה באותו עניין, והרי שההיפך הוא הנכון, וסוגיה זו נדונה ואף הייתה למרכזית, ובית המשפט הנכבד ידע כי הכרעתו, שלפיה יש לראות במועד מתן ההיתר כמועד המימוש,

תשפיע במישרין גם על סוגיית החיוב בריבית, אף על פי שהדברים לא נקבעו במפורש.

5. כמובן שלאחר מתן פסק הדין בעניין מותג עירוני, תוקנו שומות ההשבחה, ובמקום חיוב בריבית ממועד ההסכם, נעשה החיוב כאמור למועד מתן ההיתר, ובהתאם לקביעות פסק הדין בעניין מותג עירוני.
6. כך נעשה שם, וכך, כמתבקש, יש לקבוע גם בענייננו."

9.2.12 תחשיב השבחה של שמאי המבקשים:

| תיאור | שטח קיים/ יח' קיימות | שטח השלמה/שטח תוספת | סה"כ במ"ר | מקדם אקוי' | סה"כ במ"ר אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|
| השלמת ק"ק | 219.32 | 526.15 | 526 | 1.2 | 631 |
| הרחבה של יח"ד בהיתר | 32 | 13 | 416 | 1 | 416 |
| שתי קומות תמ"א מורחבות | | | 1,491 | 1 | 1,491 |
| חצי קומת תמ"א מורחבת נטו | | | 373 | 1.2 | 447 |
| מרפסת גג | | | 373 | 0.3 | 112 |
| שטח נטו של הבניין הקיים (קומות א'-ד') | | | 2,566 | 1 | 2,566 |
| סה"כ בנוי קיים+ זכויות תמ"א | | | | | 5,663 |

| שווי מצב קודם ע"פ פס"ד לויתן | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ | ₪ 17,181 | |
| שטח עיקרי ע"פ היתר | 2,566 | |
| שווי מ"ר מבונה זכויות בניה | ₪ 5,051 | |
| מקדם בניה חדשה על ישן | 0.9 | |
| תמריצי תמ"א אקוי' | 3,125.80 | |
| כופר חניה 40,000 ₪ למקום חניה | ₪ -1,120,000 | |
| שווי הבניין הקיים נטו+ זכויות בניה לפי תמ"א 38 | ₪ 57,168,305.66 | |

- שמאי המבקשים מוסיף, כי לא הביא בחשבון תוספת זכויות לחדרי גג, במצב הקודם. נושא זה נדון, בערר חל/ 81154/1221, הוועדה המקומית חולון נ' יעז אנשי העיר.
- הובא בחשבון עלויות בינוי חדש ע"ג ישן לזכויות התמ"א.
- הובא בחשבון תוספת 28 דירות מכוח תמ"א 38.
- הובא בחשבון תוספת כופר חניה ל-28 יח"ד בסכום של 40,000 ₪ למקום חניה.

# דוד בריל- שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב חדש :

| מהות | מ״ר מבונה | מקדם אקוי׳ | שווי מ״ר מבונה | שווי מבונה בש״ח |
|---|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי ק.קרקע | 668.52 | 1 | ₪ 4,800 | ₪ 3,208,896 |
| מסחר עיקרי ק.ביניים | 293.51 | 0.55 | ₪ 4,800 | ₪ 774,866 |
| מסחר שירות (שקלול ק .קרקע וק .ביניים) | 232.85 | 0.3 | ₪ 4,800 | ₪ 335,304 |
| שטח עיקרי למגורים ללא מועדון | 19,048.61 | 1 | ₪ 3,800 | |
| מחצית שטח עיקרי- אגף מערבי | 9,524.31 | 1 | ₪ 3,800 | ₪ 36,192,378 |
| מחצית שטח עיקרי- אגף מזרחי- 0.95 | 9,524.31 | 0.95 | ₪ 3,800 | ₪ 34,382,759 |
| הפחתה לשיווק דירות | | 0.95 | | |
| | | | | ₪ 67,046,345 |
| סה״כ שווי גולמי למקרקעין | | | | ₪ 71,365,411 |
| שטח ממ״ד- מעבר לדירות בעלים | פטור | 1.00 | | |
| מרפסת מקורה זיזית | 3,193.81 | 0.50 | ₪ 3,800 | ₪ 6,068,239 |
| מרפסת מקורה זיזית | 1,159.2 | 0.3 | ₪ 3,800 | ₪ 1,321,488 |
| מחסנים | 1,277.65 | 0.3 | ₪ 3,800 | ₪ 1,456,521 |
| סה״כ שווי ביניים | | | | ₪ 80,211,659 |
| | | | | |
| מהות | יח״ד/מ״ר | עלות | | סה״כ |
| הפחתת עלויות עודפות לחניה ראשונה למגורים | 186 | ₪ -111,918 | | ₪ -20,816,748 |
| הפחתת עלות עודפת לחניות עוקבות למגורים | 36 | ₪ -111,918 | | ₪ -4,029,048 |
| הפחתת עלות עודפת לחניה למסחר | 38 | ₪ -99,418 | | ₪ -3,777,884 |
| הקמת שב״צ כולל שטח שירות ומע״מ | 725 | ₪ -7,000 | | ₪ -5,075,000 |
| הפחתת חניות שב״צ | 7 | ₪ -189,444 | | ₪ -1,326,108 |
| סה״כ מצב חדש גולמי | | | | ₪ 45,186,822 |
| הפחתה לדחייה 5 שנים לפי 6% | | 0.747258 | | ₪ 33,766,222 |
| תוספת שווי לשימוש ביניים | | | | |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | | ₪ 33,766,221.74 |

מסקנתו, כי לא חלה השבחה לתוכנית תמ״ל/1086.

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

### 9.3 <u>הכרעה לתוכנית תמ"ל/1086 למועד קובע 20/12/2019</u>

9.3.1 מהות ההשבחה:

תוכנית תמ"ל/1086 הינה תוכנית להתחדשות עירונית, במתווה פינוי בינוי, בשכונת קריית משה ברחובות, אשר אושרה בהתאם לחוק הותמ"ל. התוכנית הגדירה 8 מתחמי פינוי בינוי כאשר שישה מתוך שמונת המתחמים, מחולקים לתתי מתחמים. המקרקעין נשוא השומה, מסווג כמתחם 4 א' והוגדר כתא שטח 112. המקרקעין סווג בייעוד מגורים ד', שבו הוקנו זכויות בניה, בהיקף של 1,037 אחוזי בניה בתכסית של 50% עם 186 יח"ד מאושרות. למקרקעין הוקנו זכויות נוספות, בהיקף של כ- 1,000 מ"ר מסחר עיקרי ושירות, וכן שטחי ציבור נלווים. צפיפות הבניה המאושרת, היא, בהיקף של 50.5 יח"ד לדונם.

בבקשה להיתר 20220724 מוצעת הריסת המבנה הישן, הכולל 32 יח"ד בבניין, שהיה בנוי בן 4 קומות מעל קומת עמודים, ובניית מבנה חדש תחתיו, הכולל בניין מגורים משולב, בהיקף של 186 יחידות דיור, שטחי מסחר בהיקף של כ-960 מ"ר, שטחי ציבור בהיקף של כ-190 מ"ר מבונים, הכולל גני ילדים.

הצדדים חלוקים בדבר ערכי שווי, סך השטחים במצב הקודם. במצב החדש, הצדדים חלוקים באשר למקדמים, ממ"דים, צפיפות, שימוש ביניים ועלות בלתי מכוסה בגין מרתפי חניה.

### 9.3.2 <u>ערכי שווי</u>

9.3.2.1 שווי מצב קודם:

קיימת מחלוקת בין הצדדים, בדבר ערכי השווי במצב הקודם, שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי, למועד קובע 14,000 ₪. שמאי המבקשים, קבע שווי מ"ר בנוי 17,181 ₪.

אני מקבל את הסכמות הצדדים, כי שווי המקרקעין מגלם את זכויות הבניה המוקנות, בהתאם לתוכניות התקפות.

באשר לסוגיית תמ"א 38, בהתאם לערר לויתן[5] יש לאמוד שווי במצב הקודם, אשר ינטרל השפעת תמ"א 38. על ערר זה הוגש ערעור ופס"ד שהתקבל, בבית המשפט המחוזי[6] קבע כי יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38, על שווי המקרקעין, אולם תוך מתן מקדמי שווי ראויים, בדבר הסיכוי למימוש התוכנית. ראה ציטוט מפס"ד:

> "חמישית, לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. המדובר בעניין שמאי בבסיסו. **השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקומם, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד. המדובר בעניין שמאי שראוי שייבדק על ידי שמאי מומחה בדבר". (ההדגשה שלי ד.ב.)**

[5] ערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל אדווין סמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 18/8/2022.

[6] עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 8/1/2024.

על פס"ד זה הוגש ערעור לבית המשפט העליון אשר עומד ותלוי.
לאור האמור, לצורך קביעת השווי במצב הקודם אביא בחשבון, עסקאות מכר לדירות מגורים, אשר מגלמות קבלת זכויות, מכוח תמ"א/ 38 (פוטנציאל כללי לא פרטני נקודתי).
לכן, אביא בחשבון עסקאות לדירות מגורים, בבניינים ותיקים, בסמיכות לנכס ובנכס הנדון, כדלקמן[7]- ראה נספח 1:

| יום מכירה | כתובת | גוש | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | שטח רשום | שטח בהיתר | שווי מכירה בש"ח | שווי למ"ר מתואם להיתר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05/12/2019 | גבריאלוב 29 | 3653 | 189-27 | 3 | 3 | 63 | 69.93 | ₪ 1,130,000 | ₪ 16,159 |
| 03/10/2019 | גבריאלוב 27 | 3653 | 189-5 | 3 | 2 | 63 | 69.93 | ₪ 1,120,000 | ₪ 16,016 |
| 04/09/2019 | גבריאלוב 23 | 3653 | 190-20 | 3 | 1 | 63 | 69.93 | ₪ 1,150,000 | ₪ 16,445 |
| 17/06/2019 | גבריאלוב 33 | 3653 | 188-1 | 3 | 1 | 63 | 69.93 | ₪ 1,060,000 | ₪ 15,158 |
| 10/06/2019 | גבריאלוב 33 | 3653 | 188-7 | 4 | 2 | 78 | 86.58 | ₪ 1,250,000 | ₪ 14,438 |
| 04/04/2019 | גבריאלוב 33 | 3653 | 188-13 | 3 | 4 | 63 | 69.93 | ₪ 1,015,000 | ₪ 14,515 |
| 30/01/2019 | השקד 103 | 3653 | 49-13 | 3 | 4 | 60 | 66.6 | ₪ 1,050,000 | ₪ 15,766 |
| 08/11/2018 | גבריאלוב 29 | 3653 | 189-21 | 4 | 2 | 78 | 86.58 | ₪ 1,255,000 | ₪ 14,495 |
| 16/09/2018 | הורוביץ צבי 152 | 3653 | 94-43 | 3 | 3 | 61 | 67.71 | ₪ 1,090,000 | ₪ 16,098 |
| 19/08/2018 | גבריאלוב 28 | 3653 | 48-10 | 3 | 3 | 60 | 66.6 | ₪ 740,000 | ₪ 11,111 |
| 16/07/2018 | גבריאלוב 28 | 3653 | 48-2 | 3 | 1 | 60 | 66.6 | ₪ 1,090,000 | ₪ 16,366 |
| 07/06/2018 | גבריאלוב 22 | 3653 | 55-26 | 3 | 3 | 60 | 66.6 | ₪ 1,200,000 | ₪ 18,018 |
| 10/01/2018 | גבריאלוב 28 | 3653 | 48-11 | 3 | 3 | 60 | 66.6 | ₪ 920,000 | ₪ 13,814 |
| 09/01/2018 | גבריאלוב 13 | 3653 | 118-12 | 3 | 2 | 60 | 66.6 | ₪ 900,000 | ₪ 13,514 |
| שווי מ"ר בנוי בממוצע בהתאם להיתר | | | | | | | | | ₪ 15,137 |

הערה לעסקאות ההשוואה:
במקרקעין הנדון, השטח הרשום של כלל הדירות הינן 2,264.8 מ"ר. מעיון בהיתר הבניה, השטח הבנוי לקומה, לפני הפחתת חדר מדרגות, הינו, 665.38 מ"ר, בהפחתת חדר מדרגות כ-35 מ"ר[8], מתקבל שטח קומתי, בהיקף של כ-631 מ"ר, ולארבע קומות בשטח של 2,523 מ"ר. מכאן נובע, כי היחס בין השטח "הרשום", לשטח הדירה בהיתר הבניה, הינו 1.11:1.

[7] מובהר כי בכל עסקאות ההשוואה אותרו בקשות להיתרים להריסה ובניה מכוח תמל/1086.
[8] בתחשבי המבקשים, הובא בחשבון שטח חדרי מדרגות 24 מ"ר.

ביצעתי בדיקה מדגמית בהיתרי בניה, בעסקאות ההשוואה, ומשם מצאתי, כי קיים יחס זהה, של שטח רשום, לעומת שטח דירה בהיתר, להלן סיכום הממצאים:

| גוש | חלקה | שטח רשום מדווח | יחס שטח בהיתר לשטח רשום |
|---|---|---|---|
| 3653 | 48 | 60 | 108.33% |
| 3653 | 55 | 60 | 111.67% |
| 3653 | 94 | 61 | 109.84% |
| 3653 | 188 | 63 | 111.40% |

**לאור האמור, אביא בחשבון, שטחים בהתאם להיתרי הבניה, כפי שנמצאו.**

בפס"ד לוסטרניק[9] נקבע, כי יש לנכות את הציפיות הספציפיות, הנובעות מהליכי התכנון של התוכנית המשביחה.

אבחן כבקרה, עסקאות משכונת "אבן גבירול", על מנת לאשש את ערכי השווי ולעמוד בכללים האמורים, בהתאם לפס"ד לוסטרניק, כי יש להביא עסקות השוואה, שאינן מגלמות את קידומה של התוכנית המפורטת נשוא הדיון, תמ"ל/1086:

| יום מכירה | כתובת | גוש | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | שטח רשום | שטח בהיתר | שווי מכירה בש"ח | חלק נמכר | שווי למ"ר מתואם להיתר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/06/2018 | בן גוריון 45 | 3779 | 129-22 | 3 | 6 | 63 | 68.875 | ₪ 1,150,000 | 1 | ₪ 16,697 |
| 15/04/2018 | בן גוריון 45 | 3779 | 129-19 | 3 | 5 | 63 | 68.875 | ₪ 1,155,000 | 1 | ₪ 16,770 |
| 04/01/2018 | בן גוריון 41 | 3779 | 128-6 | 3 | 3 | 59 | 64.182 | ₪ 783,750 | 0.75 | ₪ 16,282 |
| שווי מ"ר בנוי בממוצע | | | | | | | | | | ₪ 16,583 |

הערה:

**מעיון בעסקאות בשכונת אבן גבירול, הסמוכה, מתקבלים ערכי שווי, לשטח רשום, הדומים ביחס לשטחים בהיתר הבניה, למקרקעין הכלולים, בתוכנית תמ"ל/1086,** ומכאן אני סבור, כי ערכי השווי שמצאתי, אינם מגלמים את הליכי התכנון והציפיות לאישור של תוכנית תמ"ל/1086.

לאור האמור ולאור פס"ד לויתן אשר קבע, כי יש להביא בחשבון, בהערכת השווי במצב הקודם, לאחר הפעלת שיקול דעת שמאי, את סיכויי המימוש הפרטניים, לקבלת היתר בניה, מכוח הוראות תמ"א/38, תוך מתן התאמות. לפיכך, אני מקבל את השווי במצב הקודם, בהתאם לעמדת שמאי המשיבה, ואביא בחשבון שווי במצב הקודם, **בסך של 14,000 ₪ למ"ר בנוי, בהיתר.** כמו כן אני סבור, כי שווי זה, מגלם את סך כלל הזכויות, המוקנות, מכלל התוכניות התקפות.

[9] רע"א/4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ואח', 22/6/2003 [פורסם בנבו].

להלן התייחסותי ליתר המחלוקות:

- אני מסכים עם שמאי המשיבה, כי עסקאות בסביבת הנכס, לבניינים אשר נבנו לפני, שנת 1980 מגלמות אפשרות למימוש זכויות מכוח תמ"א 38. זאת, למעט העסקה ברחוב מרבד הקסמים 45 אשר מיוחסת למבנה, שנבנה בהתאם לרשום בטבלה, בשנת 1998.
- אני מסכים עם שמאי המשיבה, אשר הביא בחשבון, עסקאות מכר לדירות מגורים, <u>לפני המועד הקובע</u>. יחד עם זאת, מאחר והמועד הקובע הינו 20/12/2019, הנני סבור, כי נכון היה להביא עסקאות, סמוכות יותר, למועד הקובע, כך שעסקאות משנת 2017[10] תהיינה בעדיפות שנייה, במידה ולא אותרו, עסקאות משנת 2018-2019. קבלתי את עמדת המבקשים, לסוגיית מקדם ההתאמה לזמן.
- מאחר ואותרו, עסקאות מכר של דירות מגורים, בסמוך למועד הקובע, ובמתחם נשוא התוכנית, אביא בחשבון, את העסקאות כפי שאותרו.
  באשר לבסיס הנתונים, של שמאי המבקשים, הובאו אצלו, בחשבון שלוש עסקאות, לאחר המועד הקובע, אשר לטעמי מתבקש היה לא להביאם בחשבון. יצוין כי עסקאות אלו, מגלמות קיומה של תמ"א 38, ולכן, אין מקום להביאם. בנוסף, תוספת זכויות, נוספות, לתחשיב, מכוח תמ"א 38.
- לסוגיית השטחים, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון שטחים בהתאם להיתר הבניה.
- שמאי המבקשים, צירף לאחר הדיון, עסקאות מכר אשר להבנתו, אינן מגלמות קיומה של תמ"א 38:
  - העסקה מגו"ח 3653/188 הינה מהנכס הנדון, לפני המועד הקובע, על כן, היא מגלמת קיומה של תמ"א 38.
  - בחנתי את העסקאות שהוצגו, אולם להבנתי, יתר העסקאות משכונות אחרות, חלקן מרוחקות מהמקרקעין, בעיר רחובות. להבנתי לא ניתן להתבסס על עסקאות אלו, בשל המרחק מהנכס הנדון, ובשל קיומן של חניות צמודות בעסקאות האמורות, ובשל גודלן היחסי שהינו גבוה מההדירות בנכס נשוא חוו"ד.

9.3.2.2 שווי מצב חדש מגורים:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע 3,800 ₪.

עיקר המחלוקת נובעת, האם העסקאות מגלמות מחסנים בקומות אם לאו.

בחנתי עסקאות השוואה משכונת, "חצרות המושבה", הסמוכה, בגו"ח 3654/12, בעסקאות בהם דווח מספר המגרש. להלן ריכוז הממצאים:

[10] כל העסקאות ששמאי המשיבה בחן הינן משנת 2017 למעט עסקה אחת משנת 2016 ועסקה נוספת משנת 2018.

| יום מכירה | מגרש | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | שטח רשום | שווי מכירה בש"ח | חלק נמכר | אחסנה | מרפסת | שטח אקוי' | מחיר למ"ר אקוי' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09/01/2020 | 203 | 12-83 | 5 | 21 | 133 | ₪ 1,176,045 | 0.5 | 6 | 12 | 142 | ₪ 16,564 |
| 12/12/2019 | 201 | 12-0 | 5 | 10 | 125 | ₪ 2,032,302 | 1 | 5.21 | 12 | 134 | ₪ 15,211 |
| 19/11/2019 | 202 | 12-53 | 5 | 14 | 125 | ₪ 1,026,153 | 0.5 | 5.21 | 12 | 134 | ₪ 15,361 |
| 15/11/2019 | 204 | 12-61 | 5 | 16 | 128 | ₪ 1,031,153 | 0.5 | 5.21 | 12 | 137 | ₪ 15,097 |
| 06/11/2019 | 203 | 12-36 | 4 | 9 | 92 | ₪ 896,153 | 0.5 | 7.54 | 12 | 102 | ₪ 17,611 |
| 06/10/2019 | 203 | 12-61 | 4 | 16 | 108 | ₪ 958,654 | 0.5 | 7.54 | 12 | 118 | ₪ 16,280 |
| שווי מ"ר בנוי | | | | | | | | | | | ₪ 16,021 |

הערה:

- השטחים שהובאו בחשבון, הינם מתוך שומתו המכרעת, של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153, ברחוב ששת הימים.
- בכל המגרשים המדווחים, העסקאות כוללות מחסנים בקומות. בשומת המשיבה התקבל שווי מ"ר בנוי בגובה של 16,100 ₪ לקומה 11 במעוגל. לאור האמור, אני מקבל את קביעתו של שמאי המשיבה, כי ערכי השווי, מגלמים מחסנים בקומות במקדם 0.5. יובהר כי בשומותיו של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153 נקבע מקדם למחסנים בשיעור של 0.4, אולם לא ניתן לדעת, האם כלל העסקאות, כוללות מחסנים בקומות. עוד נקבע בשומותיו, כי מקדם מחסן בתת הקרקע, הינו בשיעור של 0.33-0.35. בשומתי בגו"ח 3703/406, ברחוב גלוסקין 23, הובא בחשבון מחסנים בקומות טיפוסיות בשיעור של 0.5 ומחסנים בקומת מרתף וקרקע במקדם 0.4. לאור האמור, בתחשיב אביא בחשבון, מחסנים בקומת המרתף/קרקע, במקדם 0.4 בתחשיב ההשבחה.

**לאור האמור, קבלתי את עמדות הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע הינו 3,800 ₪.**

9.3.2.3 מצב חדש מסחר:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע למסחר, הינו 4,800 ₪.

- בשומתו המכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153 ברחוב קלמן גבריאלוב, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר, במצב החדש, בסך של 4,800 ₪.
- בשומתו המכרעת של מר תמיר שדה בגו"ח 3653/18,19, ברחוב משה יתום, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר 3,650 ₪ למועד קובע בסך של 8/1/2019.

לאור האמור, אני מקבל את הסכמת הצדדים, אביא בחשבון, שווי מ"ר מסחר בסך של 4,800 ₪.

9.3.3 שטחי ממ"דים:

שמאי המשיבה, חייב בגין ממ"דים, אשר ישויכו לדירות היזם, בעוד ששמאי המבקשים, זיכה בגין כלל הממ"דים במקרקעין.

אין מחלוקת, כי הוראות הפטור בהתאם לדין, חלות על דירות הבעלים, אני מקבל את הסכמת הצדדים. הסוגייה במחלוקת, האם לחייב בהיטל השבחה את הממ"דים אשר משויכים לדירות היזם.

במענה לסוגיה זו אפנה להוראות חוק התו"ב סעיף 19 (9)(ב):

> (9) (א) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 או השבחה במקרקעין בשל בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה;
>
> (ב) השבחה במקרקעין בשל תוכנית שמטרתה העיקרית היא קביעת הוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון כאמור בפסקת משנה (א); פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי החלק מההשבחה שמקורו בהוראות לבניית מרחב מוגן או שיפורי מיגון;
>
> (ג) פסקאות משנה (א) ו-(ב) יחולו גם לעניין שטח נוסף באזור עימות כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2);

**הוראות החוק כפי שצוינו דלעיל, קובעות כי הפטור בגין ממ"דים, הינו בשל בנייה בלבד. היות ומחולל ההשבחה במקרה דנן, הינה בקשה להיתר מספר 20220724, הנני סבור, כי אין מדובר במימוש בדרך מכר. על כן, הוראות הפטור, מעניקות את הפטור לממ"דים כאן, גם לדירות היזם.**

כתימוכין, אפנה כעת, לעניין זה להחלטה בערר חשדר מגדלי שליטה[11]:

> " סעיף הפטור הקבוע בסעיף 9 פטור להשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1). הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא **אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.."** (הדגשה שלי ד.ב)

הנני סבור, כי אין מדובר כאן במכר של מגרש עם זכויות תיאורטיות בלבד, כי אם, בבקשה להיתר בניה, אשר אושרה ביום 29/8/2023 ולגבי עובדה זו, אין מחלוקת.

שמאי המבקשים הפנה לערר סיגייט[12] שם מדובר במקרה של מכר, אולם בתנאי מתלה של הוצאת היתר בניה. וועדת הערר קבעה, כי גם עסקת מכר, המותנת בקבלת היתר בניה, זכאי המבקשים, למתן הפטור.

[11] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13/3/2012.

[12] ערר (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 5/6/2024.

להלן ציטוט מההחלטה:

" ניתן לראות בעסקאות המכר המותנות בהוצאת היתר, שנרקמו טרם הוצאת ההיתר, בבחינת מימוש מותנה הנכנס לתוקפו לעת מתן ההיתר, וזאת בהינתן כי מדובר בדירות המהוות חלק ממכלול (85 דירות מתוך 230 במבנה בפרויקט) ולאור הרציונל הגלום במתן פטור בעת מימוש בדרך של היתר, שהינו להבטיח את בניית הממ"ד (להבדיל ממכר שבו בניית הממ"ד היא 'על הנייר' ואין ערובה כי הממ"ד אכן ייבנה)."

כמו כן אבקש להפנות להחלטה בערר גבעת שמואל החדשה[13]. וועדת הערר קבעה, כי יש להכיל את הפטור, גם במקרה של מכר, הכפוף למתן היתר בניה.

"משנמצא כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה. התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; **אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל".** **(הדגשה שלי ד.ב.)**

שמאי המשיבה פוטר בגין הממ״דים של בעלי הזכויות הקיימים, בסך של 32 יח״ד בלבד, ומנגד, מחייב בגין שטחי הממ״דים לדירות היזם בלבד. להבנתו את הסכם הפינוי בינוי, במקרה דכאן, לא חל הפטור לממ״דים של דירות היזם, כי אם רק על דירות הבעלים. למרות זאת, אני סבור, כי יש לפטור בגין שטחי הממ״דים, בהתאם לדין ובהתאם להחלטות ועדות הערר בעניין, כפי שפורטו לעיל.

כמו כן, אני מוצא, כי ההחלטה בערר גבעת שמואל, תואמת המקרה כאן. זאת מאחר והסכם פינוי הבינוי שנחתם כאן, עם חלק מבעלי הזכויות, ביום 26/10/2021 הינו במסלול

[13] ערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל, מיום 22/7/2024.

שתכליתו הוצאת היתר בניה, כפוף לתנאים המתלים, וזאת כאמור בסעיפים 122-125 להחלטה של וועדת הערר האמורה.

**לאור האמור, אביא בחשבון פטור לממ"דים, לכלל יח"ד.**

9.3.4 הפחתה בגין הגדלת צפיפות יח"ד:

שמאי המבקשים סבר, כי יש להביא בחשבון הפחתה, בשיעור של 5% לאגף המזרחי בבניין המוצע, בשל קיומן של שש יח"ד בקומה, וזאת ביחס למצב הקודם.

שמאי המשיבה לעומת זאת, טען כי קיים קיזוז של ההשבחה, בשל העמסת שטחים לא כלכליים, ביחס קטן יותר, לעומת 4 יח"ד בקומה.

אני מקבל את טיעון שמאי המבקשים, כי קיומן של דירות מגורים נוספות בכל קומה, מגדיל את הצפיפות ומקטין מספר כיווני אוויר לכל דירה.

הנני סבור, כי יש לבדוק קיומן של יחידות דיור בקומה, ביחס לעסקאות השוואה והשומות המכריעות.

עסקאות השוואה בגו"ח 3653/12 אשר נבדקו לעיל, כוללות 4 יחידות דיור בקומה.

- בשומתו המכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153 בכתובת קלמן גבריאלוב, מוצעים 4 יח"ד בקומה טיפוסית.
- בשומתו המכרעת של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153 בכתובת רחוב ששת הימים, מוצעים 4 יח"ד בקומה טיפוסית.

בשומתי בגו"ח 12794/28, ברחוב עין גדי 2 חדרה, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לקומה, בשל קומה עם 5 יח"ד לעומת קומה עם 3-4 יח"ד. ובסה"כ למבנה כולו הפחתה בשיעור של 5% בגין צפיפות.

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הביא בחשבון הפחתה של 5%, ההפחתה לאגף המזרחי בהתאם לחלוקת יחידות הדיור בבניין בכל קומה.

9.3.5 הפחתה בגין מגורים מעל מסחר ושב"צ:

שמאי המבקשים סבר, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשל מגורים הממוקמים, מעל מסחר ומבני ציבור, על כן ערכי השווי, הינם 3,800 ₪ המהווים הפחתה של 10% ביחס לשומתו המכרעת של מר יהודה פלד אשר קבע 4,200 ₪.

במקרקעין הנדון, מוצע בבקשה להיתר כ-670 מ"ר מסחר, בקומת גלריה מסחרית, זאת ועוד, מבוקשים בקומה ראשונה שטח של כ-250 מ"ר למוסדות חינוך ובקומות 2-4 מוצעות כ-300 מ"ר שטחי ציבור.

קבלתי את טענת שמאי המבקשים, כי עסקאות השוואה, מגלמות מגורים ללא מסחר, וזאת ביחס לעסקאות ההשוואה, אשר הוצגו לעיל.

בשומתו של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153 ברחוב קלמן גבריאלוב, מדובר בפרויקט מגורים, הכולל מסחר, <u>אולם ללא שטחי ציבור מבונים נלווים</u>. מאחר ובפרויקט הנדון קיימים שטחי ציבור ומסחר, **אני מקבל את הטיעון שקבע שמאי המבקשים, כי יש להביא בחשבון, הפחתה של 10% משווי של 4,200 ₪, יובהר ששני הצדדים, הסכימו לשווי מגורים, במצב החדש בהתאם לנסיבות הפרטניות, של המקרקעין בהיקף של 3,800 ₪.**

מובהר כי בשומתו של מר יהודה פלד בגו"ח 3653/153 ברחוב דרך ששת הימים, נקבע שווי מ"ר מבונה של 4,200 ₪ למבנה מגורים, שאינו כולל מסחר ומבני ציבור.

9.3.6 שימוש ביניים:

שמאי המבקשים טען, כי יש לבטל את שימוש הביניים, בתקופת הדחייה וזאת על בסיס פס"ד טבצ'ניק.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שימוש ביניים, בטענה שפס"ד טבצ'ניק כלל לא רלוונטי בשל העובדה, כי שם דובר במקרה שונה, של בינוי פינוי, ואם בכל זאת לא יובא בחשבון שימוש ביניים, יש להכיל את הדחיה על ההשבחה.

קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי המקרה בפס"ד טבצ'ניק[14], דן בסוגייה של בינוי פינוי וזאת, כי בין היזם לבין הדיירים, נחתם הסכם, במסגרתו, הפינוי של הדירה הקיימת יהיה במועד המעבר לדירה החדשה.

בפס"ד נקבע, כי אין להביא בחשבון, שימוש ביניים, אשר במקרה הספציפי, שם, לבעל הדירה, ניתנה אפשרות להתגורר בדירה הקיימת, שהייתה ממילא, רכושה של המשיבה. על כן, תוספת השווי בגין שימוש ביניים, קיימת בשני מצבי התכנון.

לטעמי כאן, במצב החדש, יש לכלול, את כלל ההנאות הכלכליות מהמקרקעין, לרבות דמי שכירות, בתקופת הביניים.

באשר לטענת שמאי המשיבה, כי ניתן להעריך את השווי בנכס, בשיטת "ההפרשים" כלומר לבצע את ההיוון על ההפרש בלבד.

פס"ד טבצ'ניק קבע, כי אינו מוצא לנכון, למצות את הדיון הזה, מאחר והשיטה לא יושמה בשומת המשיבה, כי הטיעון לא הוצג בכתב הערעור, וכי השלכות הרוחב, רחבות, מעבר למקרה הקונקרטי בפס"ד.

כמו כן, אבקש להפנות, לסיכום דיון, שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, במשרד המשפטים, מיום 8/7/2018 שם נקבע, כי יש להביא בחשבון, שימוש ביניים בתקופת הדחייה. כך שתקופת השימוש הזמני, תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה.

קבלתי את הפנייתו של שמאי המשיבה להחלטה בערר חוה רודניק[15] אשר קבעה יש להביא בחשבון את הנאות הבעלים בתקופת הביניים.

**לאור האמור, בתחשיבי, אביא בחשבון שימוש ביניים, בהתאם לשומת המשיבה.**

יובהר, כי אינני חולק עם המשיבה בדבר דמי השכירות בשומתו, על כן קבלתי את תחשיבו.

9.3.7 הפחתת עלות בנייה חדר טרנספורמציה:

שמאי המבקשים מציין, כי במקרקעין הנדון, מוצע הקמת מבנה טרנספורמציה, אשר יירשם ע"ש חברת החשמל. השמאי ציין שבסוף לא הביא בחשבון עלות בנייה של המבנה בתחשיב המסכם של הפרויקט.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים אשר לא חייב בגין רכיב זה, יצוין שגם בעסקאות השוואה, קיים חדר טרנספורמציה, על כן, ערכי השווי מגלמים רכיב זה.

[14] עמנ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי, מיום 18/1/2023.

[15] ערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק, מיום 1/6/2023.

9.3.8 עלות עודפת לבניית מרתפי חניה:

שמאי המשיבה קבע עלות בלתי מכוסה, לחניות מגורים במרתף, בשיעור של 60% מעלות הבנייה של מקום חניה, בסכום של 144,480 ₪.

בנוסף קבע, עלות בלתי מכוסה לחניות למסחר, בגובה של 50,000 ₪.

שמאי המבקשים גזר עלויות בניה למקום חניה, מתוך שומתו של מר יהודה פלד, והגיע לעלות למ״ר, בגובה של 3,257 ש״ח (לפי 114,000/35), וכפל עלות זו בשטח חניה בפרויקט הנדון בהיקף של 49.7 מ״ר, כך שעלות חניה מסתכמת בסך של 161,918 ₪ ועלות בלתי מכוסה להקמת חניה נקבעה על ידו בסך של, 111,918 ₪ (שווי חניה 50,000 ₪).

עלות הקמת מקום חניה, בהתאם לשומת מר יהודה פלד בגו״ח 3653/135 הינה 114,000 ₪ לחניה ממוצעת, בשטח כ-35 מ״ר.

בשומה המכרעת שם, נקבע שווי הקרקע למ״ר מבונה, בגישת החילוץ, תוך קביעת עלות בניה שאינה כוללת, את עלות החניה, בהתאם לקביעת שמאי המשיבה, בסכום של 7,500 ₪ (קיימת הסכמת הצדדים, כי שווי מ״ר מבונה 3,800 ₪).

**לפיכך, אביא בחשבון את שטח החניה הממוצע לכל מקום חניה, בהתאם לבקשה להיתר שהוצגה ובנוסף, אביא בחשבון עלות עודפת למקום חניה ראשונה, לכל יח״ד, בסכום של 120,000 ₪, המגלם שטח חניה ממוצע, למקום, בהיקף של כ- 50 מ״ר, כלומר 186 חניות, ובסה״כ בגין חניות ראשונות 22,320,000 ₪.**

בנוסף, אביא בחשבון, שווי מקום חניה, בהתאם לשומת יהודה פלד בגו״ח 3653/153 שהינה 50,000 ₪. לבקרה, שווי מקום חניה, בהתאם לשומת מר אליהו כהן, בגו״ח 3648/33 הינה 67,000 ₪.

לאור האמור, אני קובע עלות בלתי מכוסה, להקמת חניה שניה, בסכום של 70,000 ₪.

**לאור האמור, בגין יתרת החניות, למגורים, 45 חניות, אביא בחשבון עלות בלתי מכוסה בסכום של 3,150,000 ₪.**

יובהר כי, לא קבלתי, את תחשיב שמאי המבקשים, אשר לא הביא את כלל החניות למגורים, אלא רק 222 חניות למגורים בלבד, וזאת בהתאם לטבלת מאזן החניה שבבקשה להיתר.

באשר לעלויות בלתי מכוסות למסחר, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה בדבר עלות בלתי מכוסה, בסכום של 50,000 ₪ וזאת בהתאם להכרעתי בגו״ח 3650/74.

להצלבה, של סוגיית עלות החניה למסחר, בחנתי דוחות IFRS:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה, של השמאי מר יוסף רייטן, להערכת שווי שוק של בנין הייטק חדש לשימושי מסחר ומשרדים, בגו״ח 3695/193, ובכתובת פינת הרחובות מנחם פלאוט וחיים פאקריס, פרק המדע רחובות.
נקבע כי שווי מקום חניה לבניין של מסחר ומשרדים 80,000 ₪ למועד קובע 12/2019.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה, של השמאים גב׳ דבורה אולפינר ומר גנאדי רפופורט ממשרד גרינברג אולפינר ושות׳, להערת שווי שוק של מתחם

"סנטרו", בגו"ח 3651/96, ובכתובת מוטי קינדר 10, פארק העסקים ע"ש הורוביץ, רחובות.
נקבע כי שווי מקום חניה לבניין של מסחר ומשרדים 60,000 ₪ למועד קובע 12/2019.

- בממוצע, נקבע שווי חנייה למסחר כ-70,000 ₪, בהנחת עלות בנייה לחניה 120,000 ₪, מתקבל עלות עודפת 50,000 ₪ למקום חניה.

**סה"כ עלות בלתי מכוסה למסחר 1,900,000 ₪ בגין 38 חניות.**

**עלויות בניה לשטחי ציבור:**

אין מחלוקת לעניין גובה עלות הקמת שטחי הציבור וכן, שטחי הציבור המבוקשים בהתאם להיתר הבניה עיקרי ושירות, בהיקף של כ- 725 מ"ר, ולכן קיבלתי את הסכמת הצדדים.
בנוסף, אני מקבל כי במקרקעין הנדון, נדרשים שבעה מקומות חניה לשטחי ציבור הנלווים, לכן קיבלתי את הסכמת הצדדים שצריך להביא עלות זאת בתחשיב.
**עלויות בניה לחניות יובאו בחשבון בעלות מלאה, בתוספת מע"מ, כלומר 140,400 ₪, ובסה"כ לשבע חניות, הינו, 982,800 ₪.**

**9.3.9 הכרעה לעניין רכיב הריבית:**

שומת המשיבה כוללת רכיב של ריבית, בהיקף של כ- 770 אלש"ח. שמאי המבקש ציין כי אין לחייב בריבית זו והיא מהווה ריבית עונשית.

ההנמקה לבקשה לפטור מחיוב בריבית, נסובה סביב סוגיית המועד המחולל את ההשבחה, שהינו מועד כריתת החוזה, לפי עמדת המשיבה, או מנגד, כעמדת המבקשים, מועד קבלת היתר הבניה.

שמאי המשיבה, העביר התייחסות כתובה וחוות דעת, שניתנה ע"י עו"ד מר יעקב ברכה, ב"כ המשיבה, שסבר, כי בפס"ד מותג עירוני[16], בית המשפט מקבל את העיקרון שהסכם קומבינציה, עם תנאי מתלה, הוא הסכם תקף, מיומו הראשון. כמו כן, במקרה כאן, מדובר בהסכם שנחתם לאחר אישור התוכנית המפורטת.

בנוסף, ב"כ המשיבה, הפנו כתימוכין לעמדתם, לפס"ד בעניין גרנישטיין[17].

מנגד, שמאי המבקשים, העביר את התייחסותו וחוות הדעת, של עו"ד אלון לוונשטיין, ב"כ המבקשים, ממשרד עו"ד מיכאל רוזן. אלה סבורים, כי מחולל ההשבחה, הינו מועד מתן ההחלטה לתת היתר הבניה, ע"י המשיבה **ולכן רק ממועד זה**, יש לחייב בריבית. עו"ד אלון לוונשטיין, בתגובתו לחוו"ד ב"כ המשיבה, מפנה לפס"ד מותג עירוני, שבו להבנתו נקבע, כי אומנם המועד הקובע לכניסתו לתוקף, של הסכם תמ"א, הוא מועד חתימתו. אולם המועד הקובע, לחישוב השטחים הפטורים, מהיטל השבחה, מכוח תמ"א 38 **והשטחים ברי החיוב, בהיטל השבחה, הוא מועד החלטת הוועדה המקומית למתן היתר בניה.**

לאחר שבחנתי את חוו"ד עו"ד של הצדדים, אפנה לסעיף 7 (ב) לתוספת השלישית, שם נקבע, כי היטל ההשבחה ישולם, לא יאוחר מהמועד שהחייב בו, מימש זכות במקרקעין שלגביהם חל ההיטל.

שיעור ההצמדה של סכום היטל ההשבחה, נקבע בהוראות חוק התכנון והבניה, וזאת בהתאם לסעיף 9 לתוספת השלישית נקבע שם כך:

> "עלה מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בסמוך לפני המועד לתשלום ההיטל או כל חלק ממנו, לעומת מדד כאמור שפורסם בסמוך לפני תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש החורג, שבעקבותיהם חל ההיטל, יוגדל הסכום שהחייב בהיטל חייב בו, לפי שיעור העלייה הנמוך ביותר של שני המדדים האמורים."

[16] עמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ, מיום 28/4/2022.
[17] ע"א 154/06 ד"ר גרינשטיין ראובן נ' ועדה מקומית נתניה מיום 30/7/2007.

לעניין שיעור הריבית, בהתאם לסעיף 15 לתוספת השלישית נקבע שם, כך:

> על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה), ויראו לעניין זה ועדה מקומית כאילו הייתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור."

לעניין סמכות השמאי המכריע, בהפחתת תשלומי הריבית, נקבע בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית, כך:

> "בית משפט לעניינים מנהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, **או שמאי מכריע** בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, **מנימוקים מיוחדים שיירשמו**, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת." (ההדגשה שלי ד.ב)

**ההלכה מפי בית המשפט העליון לעניין מועד המימוש, היא:**

בית המשפט העליון, בעניין נווה בנין[18] הגדיר באופן ברור, כי מועד המימוש הינו מועד כריתת החוזה:

> " 15. סיכומו של דבר, חוזה המכר במקרה שלפנינו בא בגדר הקטגוריה של "העברת המקרקעין" הקבועה ברישה של סעיף קטן (3), ומועד תשלום היטל ההשבחה לגביו קם ביום כריתת החוזה".

שהרי, בהתאם למצב המשפטי, מועד המימוש, הוא מועד יצירת החבות בתשלום ההיטל, על כן, מוצדק, כי סכום שלא שולם במועדו, לא יחויב רק בהפרשי הצמדה, אלא גם בריבית בשיעור המקובל, **שכן הריבית הרגילה, מבטאת את דמי השימוש בגין הכסף אשר נותר אצל העוררים[19].**

שמאי המבקשים הפנה לפס"ד, בעניין מותג עירוני בגבעתיים. קבלתי את עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה אשר סברו, כי פס"ד זה, כלל אינו דן פרטנית בסוגיית הריבית.

---

[18] ע"א 1321/02 נווה בנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבנייה למגורים ולתעשייה מיום 26/5/2003.

[19] ראה לעניין זה ההחלטה בערר הר/8116/1020 ארליך סטרליץ קופלנד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה מיום 16/7/2022. ופס"ד בעת"מ 42115-02-16 מנסור ואחי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים.

אפנה לסעיף 30 בפס"ד ואצטט:

> אבהיר כי הקביעה הנ"ל לפיה יש לאפשר לצדדים לעסקאות הנדונות, לנצל את הלכת **אקו סיטי** (ככל שהיא מתאימה לנסיבות הקונקרטיות) **איננה** נוגעת, לכאן או לכאן, לאופן הטלת ההיטל על אותו חלק מן הזכויות **שכן** ניתן לחייב (למשל בהיבט הוספת הפרשי הצמדה וריבית) וסוגיה יישומית זו לא נדונה במסגרת הערעור. דהיינו, אינני מתיימר לקבוע **לכל דבר ועניין** כי לא אירע מימוש בעת כריתת ההסכמים. (ההדגשות במקור ד.ב.)

פס"ד דן, בסוגיית הסכם קומבינציה, שנחתם בין בעלי הדירות, לבין יזם. וועדת הערר הנכבדה, קבעה כי עריכת הסכם קומבינציה, לא הביאה באותה עת, להעברתן של זכויות במקרקעין, ולפיכך לא נוצר אירוע "מימוש", במועד עריכת ההסכם, המביא לגביית היטל השבחה. בית המשפט המחוזי, דחה את הערעור שהוגש, והסכים עם ועדת הערר, וטען כי ההסכם תקף, ממתן ההיתר על פי זכויות מכוח תמ"א 38, מאחר ולפי הלכת אקו סיטי, לעניין היטל השבחה, יש להתייחס לזכויות המנוצלות בהיתר הבנייה, כאל זכויות שאושרו תחילה מכוח תמ"א 38 ורק ככל ונדרשות זכויות בנייה נוספות, אלו ייחשבו כנובעות מתוכניות תקפות. גישה תכליתית, כלכלית ומעשית מחייבת, כי ניתן יהיה ליישם את עקרון אקו סיטי, גם כאשר נכרת הסכם עם יזם, לביצוע פרויקט תמ"א 38, וזאת אף אם ההסכם עצמו תקף ומחייב מעת עריכתו (דהיינו, החוזה עומד בין היתר בדרישות גמירות הדעת והמסוימות) ואף אם, בעת חתימת ההסכם, מתרחש לכאורה אירוע מימוש, (העברת זכויות במקרקעין), על כן, יש לאפשר לצדדים, לכל העסקאות מושא הערעור, ליהנות מיתרון המיסוי הגלום בהלכת אקו סיטי.

בנוסף אבהיר, כי לא מדובר כאן, במימוש זכויות, לפי הוראות תמ"א/ 38. ביום כריתת חוזה הסכם הדיירים-התחדשות עירונית, לפינוי בינוי, תוכנית תמ"ל/1086 הייתה בתוקף והזכויות היו זמינות. כלומר להבנתי, הזכויות כאן, אינן מתגבשות ביום הוצאת היתר הבניה, כי אם ביום אישור התוכנית.

יצוין, כי במייל שהתקבל מאת שמאי המשיבה, צוין, כי במידה והפרויקט, לא יצא לפועל מטעמים כאלו או אחרים, והסכם הקומבינציה, יבוטל, כדין, ממילא יושב, תשלום היטל ההשבחה, בהעדר מימוש (שכן ההסכם יבוטל).

בנוסף לכך, שמאי המבקשים, הפנה לפס"ד, שניתן לאחרונה בעניין אשדר[20] הדוחה את מועד החיוב לתוכנית נושאית בעיר תל אביב ע1, למועד הוצאת היתר הבניה בגין תוספת דירות. אני מקבל את העקרון שאליו הפנה פס"ד. לכן, להבנתי, יש לבחון את המקרה כאן,

[20] עמ"נ 21688-06-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה יפו נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, מיום 1/12/2024.

גם לאור עיקרון נוסף, אשר התווה בבית המשפט העליון, שהינו עקרון "ההתעשרות"[21]. ראה פיסקה 11 לפס"ד.

> "שלושה נימוקים עומדים ביסוד "עקרון המימוש". האחד, נזילות. אנו דוחים את החיוב במס עד למועד המימוש, מועד שבו יהיה לנישום כסף נזיל שישמש אותו לתשלום המס. מיסוי על סמך עליית ערך בלבד יחייב את הנישום להיזקק למקורות כספיים אחרים לשם תשלום המס. דרישת המימוש פותרת זאת. השני, יכולת מדידה. אנו ממתינים למועד המימוש בכדי שיהיה ניתן למדוד את הרווח שהופק. מרגע התרחשות אירוע המימוש מתגבשת אמת-מידה נוחה לבחינת גובה הרווח שהופק. השלישי, גורם הוודאות. ברגע המימוש נוצרת ודאות כי אכן נוצר רווח, שהרי עליית ערך בנקודת זמן מסוימת עשויה להשתנות בהמשך הזמן ואף להפוך לירידת ערך..."

כלומר, יש לבחון בנוסף, האם קמה למבקשים, "התעשרות" במועד חתימת הסכם פינוי הבינוי, בין היזם לבעלים.

בחנתי, האם המבקשים ביצעו מכר, של דירות מגורים (דירות יזם) לפני קבלת ההיתר, מיום 29/8/2023 ולאחר החתימה על הסכם פינוי ובינוי, ביום 26/10/2021, זאת על פי, אתר רשות המיסים. כלומר בחנתי האם דווחו עסקאות למש"ח.

מאחר ולא אותרו דיווחים באתר רשות המיסים, ולא אותרו דיווחי מכר, של דירות יזם בתקופה זו, אני מסיק כי המבקשים, היזם כאן, לא "נפגש" עם הכסף, ולא נוצרה "התעשרות", כמשמעה בפסיקה של בית המשפט העליון, לעניין החיוב בהיטל השבחה, לאחר החתימה על החוזה.

זאת ועוד, הסכם הפינוי בינוי להתחדשות העירונית, כולל שישה תנאים מתלים כפי הנקובים בסעיף 6 אשר כל אחד מהם שלעצמו, מהווה מטלת יזם משמעותית, אשר מצדיקה את ביטול הריבית העונשית בגין התקופה שעד מועד קבלת שובר התשלום, לאחר מילוי התנאים לקבלת היתר הבניה למקרקעין.

לחיזוק טענתי, אפנה לפס"ד עלס דוברונסקי[22], בית המשפט המחוזי אשרר, את הסכם הפשרה, שנחתם בין הצדדים לעניין קביעת חיוב בריבית. לפיכך, הפחתת שיעור ריבית הפיגורים המתבקשת בנסיבות שם, והקטנת החבות במס, תואמת בנסיבות את הצורך

[21] ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ נ הוועדה המקומית חולון פורסם ביום 2/7/2001.

[22] עמ"נ (ת"א) 32055-06-18 עלס דוברונסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה - מחוז תל אביב, מיום 27/3/2019.

וההכרח לאפשר לצדדים, לרבות הנישום והוועדה מקומית, לממש את זכותם להגיע להסכמות, בכפוף כמובן לדרישות הדין.

אפנה בנוסף, להחלטה בערר בעניין דגני אליעזר[23], שם, וועדת הערר הצדיקה הפחתה של ריבית בשל הטענה, כי התמורה טרם התקבלה.

> 35.בחנו את נסיבות המקרה בהתאם לאמות המידה שנקבעו בעניין אזו-ריט, ואנו סבורים כי **אכן קיימת הצדקה להפחתת הריבית**. בהתאם להסכם, **התמורה טרם התקבלה במועד כריתתו**. בהתאם לסעיף 7.1 להסכם, הבעלים מוכרים ליזם את הממכר, בתמורה לכך שהיזם יבצע את הפרויקט, ימסור לבעלים או לפקודתם, יחידות דיור ו/או שטחי מסחר אשר ייוחדו לבעלים בבניין החדש, בשווי כולל בהתאם לאחוז שנקבע בהסכם מהשווי הכולל של כלל היחידות אותן ניתן לבנות על המקרקעין. (הדגשה שלי ד.ב.)

דברים דומים נאמרו גם בערר בעניין רותם שני[24], שם נקבע, הפחתה בגובה הריבית, באשר לתקופה השנייה, שהינה לאחר מועד חתימת הסכמי הבוררות. מצד אחד, ניתן משקל לעניין הדיווח, כאשר ההסכם לא דווח, מצד שני ניתן משקל לעובדה, כי התמורה בהסכם, איננה בכסף, כי אם בדירות מגורים. על כן, בתקופה זו יישא הנישום, שם, בריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א – 1961.

כתימוכין להחלטתי, התבססתי גם, על החלטת ועדת ערר 85050/16 ת"א, בערר הוועדה המקומית הרצליה נ' מגדל דניאל מלון דירות בע"מ, פורסם ביום 28/3/2023.
בהחלטה זו, קבעה ועדת הערר, **<u>שלא לחייב בריבית פיגורים, את סכום ההיטל המוסכם, והוא יישא הפרשי הצמדה וריבית משפטית, על פי חוק פסיקת ריבית</u>**. **<u>החלטתי תואמת אף את ההחלטה בערר קופלנד, לרבות פס"ד שצוטטו שם, שצוינה קודם לכן, שאף היא נקטה במנגנון דומה, של הצמדה וריבית מופחתת, התואם הכרעה זו.</u>**
בבחינה, של ההחלטה בערר אזוריט[25], ההקלה שניתנה על ידי ועדת הערר, התייחסה לתקופה שבה היה קיים, פער זמנים, בין תאריך הנפקת השומה לתאריך הנפקת השובר, שנדחה בכ- חודש ובנוסף הופחתה ריבית הפיגורים לכ-2% למשך תקופה של כ- 11 חודשים.
עוד קבעה ועדת הערר, כי מיום ההחלטה, עד התשלום בפועל, תשלם העוררת הצמדה וריבית כחוק.
עמדתי זו, לגבי הפחתת גובה הריבית, כקבוע בסעיף 15 לתוספת השלישית, תואמת את ההחלטה , שניתנה לאחרונה, בערר יוסף מעוז ואחרים נ' הוועדה המקומית תל אביב[26].

[23] ערר (ת"א) 82267-07-20 דגני אליעזר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 4/4/2021.
[24] ערר (ת"א) 85088/17 רותם שני אחזקות בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, מיום 28/2/2019.
[25] ערר אש- 86062/11 מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ הוועדה המקומית אשדוד, פורסם ביום 9/8/2011.
[26] ערר תא 8021/0320 יוסף מעוז נ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב . פורסם ביום 15/2/2024.

**ומן הכלל אל הפרט**, ביום 27/4/2021 הוגשה בקשה למידע לוועדה המקומית רחובות להקמת 186 יח״ד ע״י היזם. ביום 12/7/2022 הוגשה בקשה נוספת להיתר בניה, הכוללת שטחים עיקריים, מעודכנים. ביום 31/10/2022 הוועדה המקומית החליטה לאשר מתן היתר בניה, בתנאים. ביום 29/08/2023 החליטה הוועדה המקומית, לאשר מתן היתר בניה בתנאים. ביום 2/9/2024 הונפק היתר בניה למבקשים, לאחר השלמת כל התנאים שנדרשו ע״י הועדה המקומית. מכאן אני מסיק, כי יזם התוכנית, פעל בשקידה עוד בטרם החתימה, על הסכם פינוי בינוי, מול הוועדה המקומית, להנפקת היתר בניה, התואם את תוכנית תמ״ל/1086. בשובר אשר הומצא ע״י הועדה המקומית רחובות, נקבע סכום של 770,446 ₪ כריבית, שחושבה, ככל הנראה, בהתאם לחוק הרשויות מקומיות על סכום ההשבחה לתוכנית תמ״ל/1086. מאחר ומדובר ״בריבית עונשית״ בהתאם לחוק הרשויות מקומיות, אני סבור, כי במקרה דנן, לאור הנימוקים דלעיל, אין מקום להטיל סנקציית עונשין, על המבקשים, מאחר והם פעלו במרץ, להוצאת היתר בניה, כאמור בתיאור ההליכים שהוצגו, עובר לאישור היתר הבניה, אצל המשיבה. על כן, יש מקום להפחית את הריבית העונשית ולהתאימה לריבית הרגילה במשק, המשקפת את מחיר הכסף האלטרנטיבי, שכל יזם רואה לנגד עיניו.

לאור האמור, החלטתי להפחית את הריבית באופן הבא:

א. **מהמועד הקובע לאישור תוכנית תמ״ל/1086, שהינו 20/12/2019 ועד מועד החתימה, על הסכם הפינוי בינוי, שהועבר לידי, מיום 26/10/2021, תחול הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה 1965.**

ב. **מתום שלושים יום, מיום החתימה, על הסכם הפינוי בינוי, שהועבר לידי, דהיינו מיום 26/11/2021, עד מועד מינוי השמאי המכריע, 25/8/2024, יישא חוב היטל ההשבחה, בהצמדה ובריבית, בהתאם לחוק פסיקת ריבית, התשכ״א 1961.**

ג. **מיום המינוי של הח״מ 25/8/2024 ועד ההחלטה בהכרעתי כאן, תחול הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה 1965.**

ד. **מיום קבלת ההכרעה, בחוו״ד כאן, וככל שהיטל ההשבחה, לא ישולם, בפרק הזמן הנ״ל, תחול ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות, כאמור בסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה 1965 (ריבית והפרשי הצמדה של תשלומי חובה) התש״ם 1980.**

**9.3.10 תחשיב הכרעה לתוכנית תמ"ל/1086:**

| מצב קודם - חלקה 188 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ"ר בנוי | שווי למ"ר בנוי בש"ח | סה"כ שווי בנוי בש"ח |
| שטח בהיתר בניה | 2,523 | 14,000 | 35,322,381 |

| מהות | מ"ר מבונה | מקדם אקוי' | שווי מבונה בש"ח | | שווי מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי קומת קרקע | 668.52 | 1 | 4,800 | ₪ | 3,208,896 | ₪ |
| מסחר עיקרי קומת ביניים | 293.51 | 0.55 | 4,800 | ₪ | 774,866 | ₪ |
| מסחר שירות (שקלול ק .קרקע וק .ביניים) | 232.85 | 0.3 | 4,800 | ₪ | 335,304 | ₪ |
| שטח עיקרי- אגף מערבי 40% | 7,619.44 | 1 | 3,800 | ₪ | 28,953,887 | ₪ |
| שטח עיקרי- אגף מזרחי 60% במקדם 0.95 | 11,429.166 | 0.95 | 3,800 | ₪ | 41,259,289 | ₪ |
| מרפסות זיז | 3,193.81 | 0.5 | 3,800 | ₪ | 6,068,239 | ₪ |
| מרפסת גג | 1,159.20 | 0.3 | 3,800 | ₪ | 1,321,488 | ₪ |
| מחסנים בתת הקרקע ובקומת הקרקע | 1,277.65 | 0.4 | 3,800 | ₪ | 1,942,028 | ₪ |
| סה"כ שווי לפני הפחתות | | | | | 83,863,998 | ₪ |
| הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות | 276 | | | | -28,352,800 | ₪ |
| הקמת שב"צ כולל שטח שירות ומע"מ | 725 | | 7,000 | ₪ | -5,075,000 | ₪ |
| סה"כ שווי ביניים לפני דחייה ותוספת שימוש ביניים | | | | | 50,436,198 | ₪ |
| הפחתה לדחייה 5 שנים ב- 6% (כולל הכנת תכנית בינוי) | | | | | 37,688,861 | ₪ |
| תוספת שווי לשימוש ביניים לפי דמ"ש שנתיים ב- 3.5% | | | | | 5,331,374 | ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | 43,020,235 | ₪ |
| השבחה | | | | | 7,697,854 | ₪ |
| היטל השבחה 25% | | | | | 1,924,464 | ₪ |

**10. <u>הקלות</u>**

10.1 <u>שמאי המשיבה</u>

10.1.1 מהות ההשבחה:

- התוכנית מאפשרת את הגשת הבקשה להיתר, ללא התניה של הכנה והגשת תוכנית פיתוח, ולפיכך מייצרת זמינות.
- השבחה לתוספת קומות: במצב תכנוני קודם ניתן לבנות בנין בן 19 קומות+ קומת מסחר+ קומה טכנית. במצב חדש, בהתאם לבקשה להיתר בניה ולהקלה שאושרה, מבוקש בנין בן 20 קומות+ קומת מסחר+ קומת גלריה מסחרית+ קומה טכנית. ההשבחה חושבה בגין תוספת שווי בשיעור של 2% (לאחר התייקרות הבניה) לכל קומה מקומה ממוצעת 10 לקומה 20.

10.1.2 ערכי שווי:

שווי מגורים:

| יום מכירה | גוש חלקה | חדרים | קומה | קומות | שטח | שטח אקוי' | שווי מכירה בש"ח | | שווי למ"ר אקוי' בש"ח | | שנת בניה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 05/03/2024 | 003653-0188-070-00 | 3 | 12 | 22 | 83 | 94 | 2,210,000 | ₪ | 23,511 | ₪ | 2028 |
| 03/03/2024 | 003653-0188-046-00 | 3 | 8 | 22 | 83 | 94 | 2,085,000 | ₪ | 22,181 | ₪ | 2028 |
| 28/02/2024 | 003653-0188-058-00 | 3 | 10 | 22 | 83 | 94 | 2,100,000 | ₪ | 22,340 | ₪ | 2028 |
| 07/02/2024 | 003653-0188-040-00 | 3 | 7 | 22 | 83 | 94 | 2,050,000 | ₪ | 21,809 | ₪ | 2028 |
| 07/02/2024 | 003653-0188-010-00 | 3 | 2 | 22 | 83 | 94 | 1,980,000 | ₪ | 21,064 | ₪ | 2028 |
| 05/02/2024 | 003653-0188-029-00 | 4 | 8 | 22 | 112 | 123 | 2,690,000 | ₪ | 21,870 | ₪ | 2028 |
| 21/01/2024 | 003653-0188-016-00 | 3 | 3 | 22 | 83 | 94 | 2,010,000 | ₪ | 21,383 | ₪ | 2028 |
| 21/01/2024 | 003653-0188-012-00 | 5 | 2 | 22 | 124 | 135 | 2,710,000 | ₪ | 20,074 | ₪ | 2028 |
| 04/01/2024 | 003653-0188-021-01 | 4 | 6 | 22 | 112 | 123 | 2,575,000 | ₪ | 20,935 | ₪ | 2028 |
| 04/01/2024 | 003653-0188-022-00 | 3 | 4 | 22 | 83 | 94 | 2,030,000 | ₪ | 21,596 | ₪ | 2028 |
| 27/12/2023 | 003653-0188-034-00 | 3 | 6 | 22 | 82 | 93 | 2,115,000 | ₪ | 22,742 | ₪ | 2026 |
| 24/12/2023 | 003653-0188-015-00 | 3 | 3 | 22 | 82 | 93 | 2,000,000 | ₪ | 21,505 | ₪ | 2026 |
| 17/12/2023 | 003653-0188-027-00 | 3 | 5 | 22 | 82 | 93 | 2,080,000 | ₪ | 22,366 | ₪ | 2026 |
| 06/12/2023 | 003653-0188-009-00 | 3 | 2 | 22 | 82 | 93 | 2,080,000 | ₪ | 22,366 | ₪ | 2026 |
| 01/11/2023 | 003653-0188-004-00 | 3 | 1 | 22 | 83 | 94 | 2,080,000 | ₪ | 22,128 | ₪ | 2026 |
| ממוצע | | | 5 | | 89 | | | | 21,858 | ₪ | |

| | |
|---|---|
| ממוצע למ״ר בנוי בש״ח | ₪ 21,858 |
| התאמה למ״ר בנוי ממוצע עפ״י שטח בתוכנית (118 מ״ר פלדלת) | ₪ 19,672 |
| התאמה למ״ר בנוי בקומה ממוצעת 10 במעוגל (20,000 ₪ תוספת לקומה) | ₪ 20,500 |
| לאחר הפחתת מע״מ 17% | ₪ 17,521 |
| לאחר הפחתת יזמות 17% | ₪ 14,976 |
| עלויות בניה ישירה ועקיפה (כולל עלות חניות במרתף) | ₪ 10,500 |
| שווי קרקע למ״ר מבונה | ₪ 4,500 |

שווי מסחר:

- בשומת מר ערן ירקוני בגו״ח 3650/62, הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה מסחר בסך של 6,200 ₪ למועד 5/3/2022.

נתוני השווי הינם מאזור תעשיה הורוביץ המאופיין באזור שטרם התפתח ובבניה דלילה למבני תעסוקה ומסחר.

לפיכך, הובאה בחשבון תוספת למיקום ולאופי מסחרי בסביבת מגורים מפותחת בשיעור של 10% לשווי של 6,800 ₪ למ״ר מבונה.

בנוסף, הובאה שבחשבון עלות בלתי מכוסה בסך של 50,000 ₪ למקום חניה למסחר (עלות הקמת חניה 150,000 ₪) וכן עלות הקמת שב״צ בסך של 7,500 ₪ למ״ר.

10.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

| מהות | מ״ר מבונה | מקדם אקוי׳ | שווי מבונה בש״ח |
|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי ק. קרקע | 668.52 | 1 | ₪ 4,545,936 |
| מסחר עיקרי ק. ביניים | 293.51 | 0.55 | ₪ 1,097,727 |
| מסחר שירות (שקלול ק .קרקע וק. ביניים) | 232.85 | 0.3 | ₪ 475,014 |
| שטח עיקרי למגורים לא כולל מועדון דיירים | 19,048.61 | 1 | ₪ 85,718,745 |
| מרפסת מקורה/ זיזית | 3,193.81 | 0.5 | ₪ 7,186,073 |
| מרפסת גג | 1,159.20 | 0.3 | ₪ 1,564,920 |
| מחסנים | 1,277.65 | 0.4 | ₪ 2,299,770 |
| סה״כ שווי מגרש ביניים בש״ח | | | ₪ 102,888,185 |
| הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות מגורים במרתפים (כולל חניות נכים) | 231 | ₪ 104,490 | ₪ -24,137,190 |
| הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות מסחר | 38 | ₪ 50,000 | ₪ -1,900,000 |
| סה״כ שווי ביניים למגרש 112 | | | ₪ 76,850,995 |
| הקמת שב״צ כולל שטח שירות ומע״מ | 725 | ₪ 7,800 | ₪ -5,655,000 |
| הפחתת חניות שב״צ | 7 | ₪ 174,150 | ₪ -1,219,050 |
| סה״כ ביניים | | | ₪ 69,976,945 |
| **סה״כ השבחה במגרש 112 בזמינות להכנת תוכנית בינוי שנה ב-6% במעוגל** | | | **3,960,959** |
| שווי מ״ר מבונה ממוצע למגורים בש״ח | ₪ 4,500 | | |
| שווי מ״ר מבונה למסחר בש״ח | ₪ 6,800 | | |

השבחה לתוספת קומות:

| תחשיב השבחה לתוספת קומות | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר מבונה | מקדם השבחה | שווי מ״ר מבונה אקוי׳ | שווי בש״ח |
| תוספת קומות | 587 | 0.2 | ₪ 4,500 | ₪ 528,336 |

סה״כ תוספת בגין הקלות 4,489,300 ₪.

10.2 <u>שמאי המבקשים</u>

10.2.1 מהות ההשבחה:

אין מחלוקת בין הצדדים כי התוכנית מהווה גורם משביח בגין, שיפור זמינות, בגין חיסכון בזמן, של שנה בשיעור של 6%.

עלות עודפת לחניה:

- שמאי המבקשים טען כי עלות בניה למ״ר תת קרקעי הינה 2,700 ₪ בתוספת 25% עלויות עקיפות, על כן סה״כ העלות למ״ר 3,375 ₪.
- באשר לשווי חניה, שמאי המבקשים לא מצא עסקאות, לכן הניח עליית מחירים, של חניות בהתאם לעליית המחירים הכללית למגורים. שווי מגורים למועד בתוכנית תמ״ל/1086 הינה 3,800 שח, שווי למגורים למועד קובע בהקלות 4,500 ₪. על כן קיימת עליית שווי בחניה של 18%, כלומר 50,000*1.18= 59,210 ₪, במעוגל 60,000 ₪.

חישוב עלות עודפת לבניית מקום חניה למסחר:

- עלות מקום חניה תת״ק 167,784 ₪.
- אין מחלוקת שווי מסחר הינו 6,800 ₪ ביחס של 1.5 ביחס למגורים.
- מכאן כי שווי מקום חניה למסחר 60,000*1.5= 90,000 ₪.
- עלות עודפת למקום חניה למסחר 90,000 ₪ - 167,784 ₪= 77,784 ₪.

להלן התחשיב:

| | |
|---|---|
| מקומות חניה ראשוניים | 186 |
| עלות עודפת למקום חניה | ₪ -107,784 |
| עלות עודפת לחניות ראשונות | ₪ -20,047,908 |
| מקומות חניה עוקבות/מעבר לדיירים | 36 |
| עלות עודפת למקום חניה | ₪ -107,784 |
| עלות עודפת לחניות ראשונות | ₪ -3,880,240 |
| מקומות חניה-ייעוד מסחרי | 38 |
| עלות עודפת למקום חניה | ₪ -77,784 |
| עלות עודפת לחניות ראשונות | ₪ -2,955,792 |
| מקומות חניה לשטחי ציבור | 7 |
| עלות בניה למקום חניה | ₪ 167,784 |
| עלות בניה למקום חניה בתוספת מע"מ | ₪ -196,308 |
| עלות עודפת לחניות ראשונות/דיירים | ₪ -1,374,156 |
| סה"כ עלות עודפת לחניות בפרויקט | ₪ -28,258,096 |

10.2.2 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 6,800 ₪, ושווי מ"ר מבונה למגורים, הינו בסך של 4,500 ₪.

10.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים לשיפור זמינות:

| מהות | מ״ר מבונה | מקדם אקוי' | שווי מ״ר מבונה | שווי מבונה בש״ח |
|---|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי קומת קרקע | 668.52 | 1 | ₪ 6,800 | ₪ 4,545,936 |
| מסחר עיקרי קומת ביניים | 293.51 | 0.55 | ₪ 6,800 | ₪ 1,097,727 |
| מסחר שירות (שקלול קומת קרקע וקומת ביניים) | 232.85 | 0.3 | ₪ 6,800 | ₪ 475,014 |
| שטח עיקרי למגורים ללא מועדון | 19,048.61 | 1 | ₪ 4,500 | |
| מחצית שטח עיקרי- אגף מערבי | 9,524.31 | 1 | ₪ 4,500 | ₪ 42,859,373 |
| מחצית שטח עיקרי- אגף מזרחי- 0.95 | 9,524.31 | 0.95 | ₪ 4,500 | ₪ 40,716,404 |
| הפחתה לשיווק דירות | | 0.95 | | |
| | | | | ₪ 79,396,988 |
| סה״כ שווי גולמי למקרקעין | | | | ₪ 85,515,665 |
| שטח ממ״ד- מעבר לדירות בעלים | פטור | 1.00 | | |
| מרפסת מקורה זיזית | 3,193.81 | 0.50 | ₪ 4,500 | ₪ 7,186,073 |
| מרפסת מקורה זיזית | 1,159.2 | 0.3 | ₪ 4,500 | ₪ 1,564,920 |
| מחסנים | 1,277.65 | 0.3 | ₪ 4,500 | ₪ 1,724,828 |
| סה״כ שווי ביניים | | | | ₪ 95,991,485 |
| | | | | |
| מהות | יח״ד/מ״ר | עלות | | סה״כ |
| הפחתת עלויות עודפות לחניה ראשונה למגורים | 186 | ₪-107,784 | | ₪ -20,047,909 |
| הפחתת עלות עודפת לחניות עוקבות למגורים | 36 | ₪-107,784 | | ₪ -3,880,240 |
| הפחתת עלות עודפת לחניה למסחר | 38 | ₪ -77,784 | | ₪ -2,955,792 |
| הקמת שב״צ כולל שטח שירות ומע״מ | 725 | ₪ -7,800 | | ₪ -5,655,000 |
| הפחתת חניות שב״צ | 7 | ₪-196,308 | | ₪ -1,374,155 |
| סה״כ מצב חדש גולמי | | | | ₪ 62,078,389 |
| הקלה לזמינות בשנה בשיעור 6% | | | | ₪ 58,564,518 |
| תוספת שווי לשימוש ביניים | | | | |
| סה״כ שווי מצב חדש | | | | ₪ 3,513,871 |

10.2.4 הקלה לתוספת קומות:

- אין מחלוקת באשר להיקף השטחים.
- שמאי המבקשים סבר, כי ההשבחה הינה 2% לקומה מקומה 13 שהינה הקומה האמצעית למגורים בפרויקט.
- שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם משוקלל 0.15- בפרויקט תיבננה 15 קומות מגורים (6-20) כלומר קומת הבסיס לחישוב הינה קומה 13 ועד קומה 20, עלייה של 7 קומות.
- בהתאם למחקר דלפי, התוספת ממוצעת באחוזים לכל קומה כלפי מעלה מעל 15 קומות, הינה 2%, מכאן כי המכפלת 7, מתקבל 15%.
- תחשיב ההשבה: 587 מ״ר*4,500 ₪* 0.15= 396,225 ₪.

**סיכום תחשיב הקלות: 3,516,871 ₪+ 396,225 ₪ = 3,91,096 ₪.**

### 10.3 <u>הכרעה להקלות למועד קובע 29/08/2023</u>

10.3.1.1 **המסגרת הנורמטיבית**

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג".

עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה אינה במקור).

**בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה**[27].

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמעו בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית)" התשס"ב 2002.

10.3.1.2 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[28], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

10.3.1.3 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין אליק רון[29] חייבים להתקיים שני תנאים כדלקמן:

> 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

---

[27] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית** הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר לפי סעיף 145 לחוק, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטיה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטיה ניכרת. (ההדגשה אינה במקור). בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע.

[28] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49 (27.06.2002)

[29] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (15.07.2014).

10.3.1.4 בעניין אברמוביץ[30] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

10.3.1.5 בעניין אברמסון[31], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין

בהתאם לעקרונות הנ"ל אערוך את התחשיב,

**מן הכלל אל הפרט:**

10.3.2 מהות ההשבחה:

אין מחלוקת בין הצדדים, לעניין מהות ההשבחה הנובעת מפרסום ההקלה, לשינוי ביחס להוראות התוכנית, בהתאם לאמור בסעיף 6.1 ס"ק 1.1, **כך שתוכנית הבינוי**, **תהווה תנאי למתן היתר ולא תנאי להגשת בקשה להיתר**. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה על בסיס תרומה של שנה לזמינות התוכנית.

אין מחלוקת בין הצדדים בסוגייה זו ואני מקבל הסכמתם. קיימת מחלוקת לעניין אופן תחשיב השווי במצב החדש, המשפיע על תחשיב שווי ההקלה.

עיקר המחלוקת הינה, בגין הקלה לתוספת קומה, כך שייבנה מבנה בן 21 קומות ע"ג קומה מסחרית, במקום מבנה בן 19 קומות ע"ג קומת קרקע.

אין מחלוקת בין הצדדים, בדבר שיעור ההשבחה, לקומה, שהינו 2% ובהיקף השטחים המושבחים. אני מקבל הסכמתם.

יובהר כי שיעור השבחה של 2% לקומה, נקבע גם בשומתי בגו"ח 6714/336, הנשיאים 39, פתח תקווה.

לא קבלתי את טיעון שמאי המבקשים, כי בנכס הנדון, יבנה בניין בן 15 קומות למגורים, מהקומה השישית עד הקומה העשרים.

קומות המגורים מתפרסות על פני כל הקומות, מהקומה הראשונה ועד הקומה ה-20.

לפיכך, קבלתי את תחשיב שמאי המשיבה.

10.3.3 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע הינו 4,500 ₪.

יחד עם זאת, שמאי המשיבה קבע, כי ערכי שווי אלה, מגלמים הפחתה לחניות. הנני סבור כי בהתאם להחלטתו של מר יהודה פלד, במקרקעין סמוך, לאותה תוכנית, **ערכים אלו, אינם מגלמים עלויות בניה לחניות תת"ק**.

[30] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ [פורסם בנבו] (31.12.14).
[31] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. פורסם ביום ( 11/6/2020).

יש צורך להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין מגורים מעל מסחר ושב״צ.

להלן ניתוח עסקאות מכר בגו״ח 3654/12 בשכונת חצרות המושבה ברחובות:

| יום מכירה | כתובת | דירה | גוש | חדרים | קומה | שטח רשום | מרפסת | מחסן | שטח אקוי׳ | שווי מכירה בש״ח | חלק נמכר | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24/12/2023 | פריד משה 5 | 1 | 3654 | 5 | 15 | 120 | 12 | 7.54 | 129 | ₪ 2,900,000 | 1 | ₪ 22,412 |
| 18/12/2023 | פריד משה 5 | 22 | 3654 | 4 | 6 | 108 | 12 | 5.21 | 116 | ₪ 2,470,000 | 1 | ₪ 21,230 |
| 25/07/2023 | פריד משה 7 | 1 | 3654 | 4 | 6 | 109 | 12 | 5.21 | 117 | ₪ 2,475,000 | 1 | ₪ 21,092 |
| 06/06/2023 | פריד משה 7 | 62 | 3654 | 5 | 16 | 125 | 12 | 7.54 | 134 | ₪ 2,760,000 | 1 | ₪ 20,537 |
| 17/05/2023 | פריד משה 7 | 53 | 3654 | 4 | 14 | 108 | 12 | 5.21 | 116 | ₪ 2,550,000 | 1 | ₪ 21,918 |
| 06/12/2022 | פריד משה 7 | 38 | 3654 | 5 | 10 | 125 | 12 | 7.54 | 134 | ₪ 2,850,000 | 1 | ₪ 21,206 |
| 31/10/2022 | פריד משה 5 | 1 | 3654 | 6 | 11 | 120 | 12 | 7.54 | 129 | ₪ 3,160,000 | 1 | ₪ 24,422 |
| 24/08/2022 | פריד משה 5 | 50 | 3654 | 5 | 16 | 125 | 12 | 7.54 | 134 | ₪ 900,000 | 0.32 | ₪ 20,927 |
| 15/08/2022 | פריד משה 5 | 39 | 3654 | 4 | 10 | 91 | 12 | 5.21 | 99 | ₪ 1,000,000 | 0.5 | ₪ 20,132 |
| 22/06/2022 | פריד משה 5 | 28 | 3654 | 6 | 7 | 137 | 12 | 7.54 | 146 | ₪ 2,850,000 | 1 | ₪ 19,468 |
| 27/04/2022 | פריד משה 5 | 79 | 3654 | 4 | 20 | 115 | 12 | 6 | 124 | ₪ 2,755,000 | 1 | ₪ 22,272 |
| ממוצע | | | | | 12 | 116.64 | | | | | | ₪ 21,420 |

קבלתי את אופן ניתוח שמאי המשיבה:

| | |
|---|---|
| ממוצע למ״ר בנוי בש״ח | ₪ 21,420 |
| התאמה למ״ר בנוי בקומה ממוצעת 10 במעוגל (20,000 ש״ח תוספת לקומה) | ₪ 21,077 |
| הפחתה בגין מגורים מעל מסחר ושב״צ 10% (ראה הכרעתי בסעיף 9.3.5) | ₪ 18,969 |
| לאחר הפחתת מע״מ 17% | ₪ 16,213 |
| לאחר הפחתת יזמות 17% | ₪ 13,857 |
| עלויות בניה ישירות, עקיפות, והעמסת שטחי שירות | ₪ 8,800 |
| שווי קרקע למ״ר מבונה במעוגל | ₪ **5,057** |

הערה:

- השטחים שהובאו בשטח האקוויוולנטי, כוללים מרפסת 12 מ״ר ומחסנים בקומות.
- הובאו בחשבון עלויות בניה, על בסיס מחירון דקל 8/2023 בתוספת העמסת מרפסת, שטחי שירות 25% ועלויות עקיפות 25% ובהעמסת עלויות למרפסות 170 ₪ (1,700 ₪ לפי מחירון דקל * 10%).

לתימוכין, בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

- שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו״ח 3653/153 בכתובת קלמן גבריאלוב, נקבע שווי מ״ר מבונה 4,400 ₪ למגורים למועד קבוע 28/4/2021.
- שומה מכרעת של מר יהודה פלד בגו״ח 3653/153 בכתובת דרך ששת הימים, נקבע שווי מ״ר מבונה 4,400 ₪ למגורים למועד קבוע 24/2/2021.

יובהר, כי בכל השומות, עלויות בניה, אינן מגלמות חנייה תת״ק.

**סיכום- לאור האמור, ובשקלול עסקאות ההשוואה ושומות מכריעות, אני מקבל את הסכמת הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 4,500 ₪.**
**אולם כאמור שווי זה אינו מגלם הפחתה בגין חניות, למועד קובע 29/8/2023.**

**שווי מסחר:**
אין מחלוקת בין הצדדים כי שווי מ"ר מבונה למסחר, למועד קובע 6,800 ₪. קבלתי את הסכמת הצדדים.

10.3.4 **עלות עודפת למרתפי חניה**:
שמאי המשיבה קבע, עלות בלתי מכוסה לחניות מגורים במרתף בשיעור של 60% מעלות הבנייה של מקום חניה, בסכום של 174,150 ₪.
בנוסף, קבע, עלות בלתי מכוסה לחניות למסחר, בגובה של 50,000 ₪.
שמאי המבקשים, קבע עלות הקמה למקום חניה בסך של 167,784 ₪. שווי למקום חניה למגורים 60,000 ₪, ולמקום חניה למסחר 90,000 ₪ (ביחס של 1.5 ממגורים בשל פער דומה בערכי השווי). לאור האמור, הגיע, לעלות עודפת למסחר 77,784 ₪ (167,784-90,000).
בשומתו של מר יהודה פלד, בגו"ח 3653/135, הובא בחשבון עלויות בניה למ"ר, בסכום של 114,000 ₪, בהכרעתי בסעיף 9.3.8 הובא בחשבון עלות הקמת חנייה 120,000 ₪ . בהתאמה למדד תשומות הבניה, למועד קובע, מתקבל עלויות בניה, בסכום של 135,000 ₪ במעוגל.
לאור קביעתי בתחשיב החילוץ לשווי הקרקע, כי עלויות הבניה אינן כוללות את עלות החניה, אביא בחשבון עלות עודפת למקום חניה ראשונה, לכל יח"ד, בסכום של 135,000 ₪, **ובסה"כ עלות עודפת להקמת מרתפי החניה, בגין 186 חניות ראשונות, בסך של 25,110,000 ₪.**
בהתאם לשומה מכרעת של מר אליהו כהן, בגו"ח 3702/102 ברחוב בן יהודה 18, רחובות, נקבע שווי מקום חניה למגורים, בסך של 66,700 ₪ (על בסיס דמי שכירות של 250 ₪ ובשיעור היוון של 4.5%) למועד קובע 3/5/2023.
הנני סבור, כי נדרש להביא חשבון התאמה למיקום כ-20%, לאור האמור, דמי שכירות למקום חניה כ-300 ₪, ושווי מקום חניה הינו בגבולות של, 70,000 ₪.
לפיכך, העלות הבלתי מכוסה לחניה הינה בסכום של 65,000 ₪ למקום חניה.
**לאור האמור, בגין יתרת החניות, למגורים, בהיקף של 45 חניות, אביא בחשבון בסכום של 2,925,000 ₪.**
באשר לעלויות בלתי מכוסות לחניות למסחר, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, בדבר עלות בלתי מכוסה בסכום של 50,000 ₪ וזאת בהתאם להכרעתי בגו"ח 3650/74. **סה"כ עלות בלתי מכוסה בגין 38 חניות למסחר, 1,900,000 ₪.**

**עלויות בניה לשטחי ציבור:**

אין מחלוקת כי במקרקעין הנדון, נדרשים 7 מקומות חניה לשטחי ציבור, קבלתי את הסכמת הצדדים.

**עלויות בניה לחניות אלו, יובאו בחשבון בעלות מלאה בתוספת מע"מ, כלומר 157,950 ₪, ובסה"כ לשבע חניות 1,105,650 ₪.**

### 10.3.5 הכרעה – תחשיב ההשבחה להקלות:

**הקלה למרכיב שיפור הזמינות:**

| מהות | מ״ר מבונה | מקדם אקוי׳ | שווי מבונה בש״ח | | שווי מבונה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר עיקרי קומת קרקע | 668.52 | 1 | 6,800 | ₪ | 4,545,936 | ₪ |
| מסחר עיקרי קומת ביניים | 293.51 | 0.55 | 6,800 | ₪ | 1,097,727 | ₪ |
| מסחר שירות (שקלול קומת קרקע וקומת ביניים) | 232.85 | 0.3 | 6,800 | ₪ | 475,014 | ₪ |
| מחצית שטח עיקרי- אגף מערבי | 7,619.44 | 1 | 4,500 | ₪ | 34,287,498 | ₪ |
| מחצית שטח עיקרי- אגף מזרחי- 0.95 | 11,429.166 | 0.95 | 4,500 | ₪ | 48,859,685 | ₪ |
| מרפסות זיז | 3,193.81 | 0.5 | 4,500 | ₪ | 7,186,073 | ₪ |
| מרפסת גג | 1,159.20 | 0.3 | 4,500 | ₪ | 1,564,920 | ₪ |
| מחסנים בתת הקרקע ובקומת הקרקע | 1,277.65 | 0.4 | 4,500 | ₪ | 2,299,770 | ₪ |
| סה״כ שווי לפני הפחתות | | | | | 100,316,623 | ₪ |
| הפחתה לעלות בלתי מכוסה לחניות מגורים במרתפים | 276 | | | | -31,040,650 | ₪ |
| הקמת שב״צ כולל שטח שירות ומע״מ | 725 | | 7,000 | ₪ | -5,075,000 | ₪ |
| סה״כ שווי ביניים לפני דחיה ותוספת שימוש ביניים | | | | | 64,200,973 | ₪ |
| הקלה לזמינות בשנה בשיעור 6% (I=6%, N=1) | | | | | 60,566,955 | ₪ |
| השבחה | | | | | 3,634,017 | ₪ |

**הקלה לתוספת קומות:**

| תחשיב השבחה לתוספת קומות | | | | |
|---|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר מבונה | מקדם השבחה | שווי מ״ר מבונה אקוי׳ | שווי בש״ח |
| תוספת קומות | 587.04 | 0.2 | ₪ 4,500 | ₪ 528,336 |

**סיכום השבחה להקלות:**

| | |
|---|---|
| סה״כ השבחה | ₪ 4,162,353 |
| היטל השבחה | ₪ 2,081,177 |

הערה: בהסכמת הצדדים, בהיעדר שינוי בסך הזכויות בין המצב הקודם למצב החדש, נשוא ההקלות, בוצע כאן, תחשיב תוספתי המתבסס על שומת המשיבה.

כמו כן קיבלתי את הסכמות הצדדים, כי במקרה כאן, אין השבחה ליתר ההקלות, כפי שפורסמו ואושרו.

**11. <u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של התוכנית שלהלן, במימוש בדרך של בקשה להיתר מספר 20220724, הכוללת אישור הקלות, היא כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תמ"ל/1086 | 20/12/2019 | ₪ 7,697,854 | ₪ 1,924,464 |
| הקלות | 29/08/2023 | ₪ 4,162,353 | ₪ 2,081,177 |

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

לעניין קביעת גובה הריבית, לחיוב בגין תמ"ל/1086 מפנה להכרעה ולהנמקות בסעיף 9.3.9 ,

ובתמצית, ההכרעה כדלקמן, לאור האמור, החלטתי להפחית את גובה הריבית לתוכנית תמל/1086 באופן הבא:

מהמועד הקובע לאישור תוכנית תמ"ל/1086, שהינו 20/12/2019 ועד מועד החתימה, על הסכם הפינוי בינוי, שהועבר לידי, מיום 26/10/2021, תחול הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מתום שלושים יום, מיום החתימה, על הסכם הפינוי בינוי, שהועבר לידי, דהיינו מיום 26/11/2021, עד מועד מינוי השמאי המכריע, 25/8/2024, יישא חוב היטל ההשבחה, בהצמדה ובריבית, בהתאם לחוק פסיקת ריבית, התשכ"א 1961.

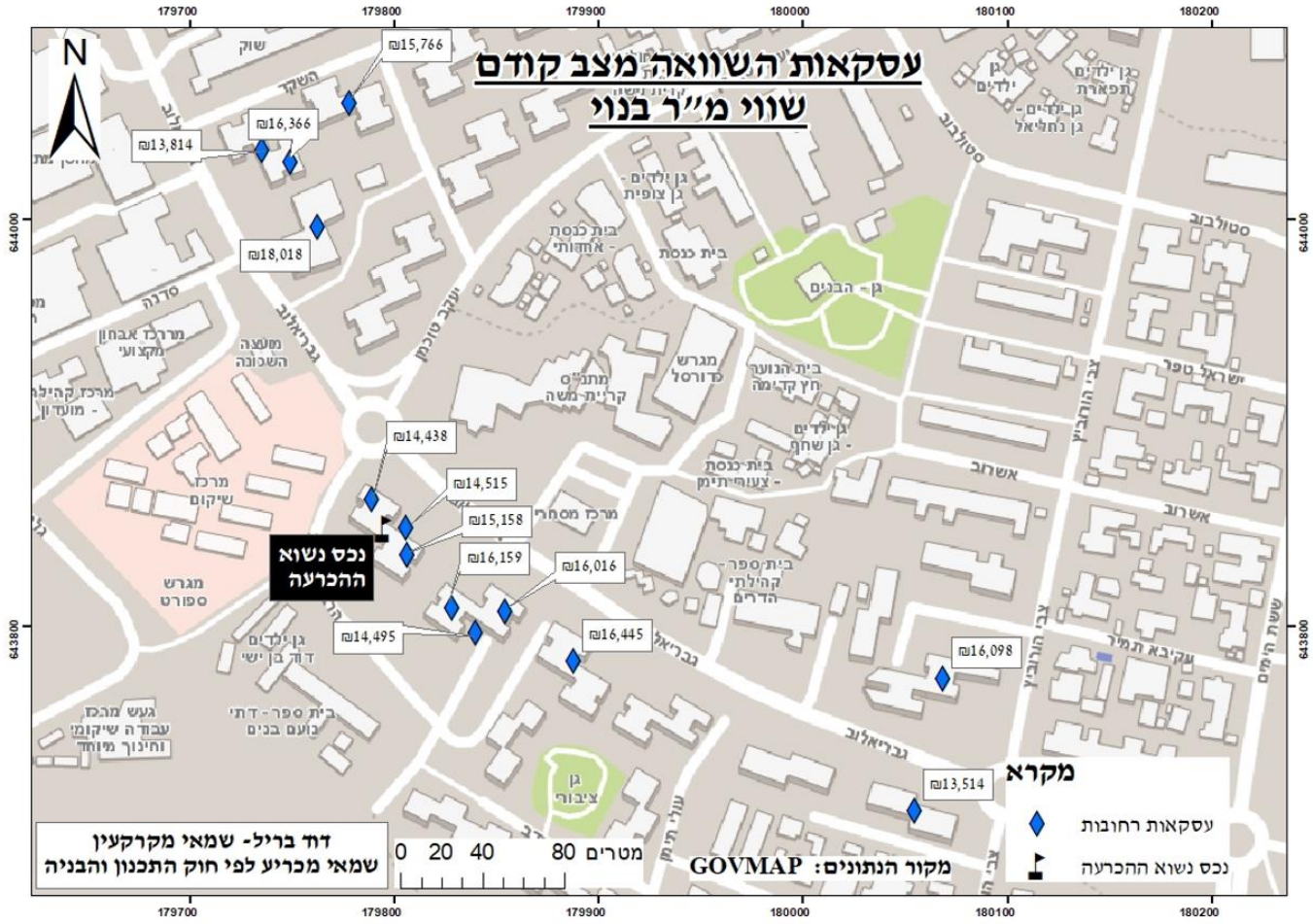
מיום המינוי של הח"מ 25/8/2024 ועד ההחלטה בהכרעתי כאן, תחול הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מיום קבלת ההכרעה, בחוו"ד כאן, וככל שהיטל ההשבחה, לא ישולם, בפרק הזמן הנ"ל, תחול ריבית והצמדה בהתאם לחוק הרשויות המקומיות, כאמור בסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

**נספח מפת עסקאות השוואה- מצב קודם:**





אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il