בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 14.08.2019
מס' מינוי: 646-2019
מספרנו: 406

לכבוד המבקשת,
חברת ישרס חברה להשקעות בע"מ
המיוצגת ע"י מר עדי נאור, שמאי מקרקעין
במייל: naor@adinaor.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת גן
המיוצגת ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין
במייל: shaul-lev@barak.net.il

שומה מכרעת - גוש 6181 חלק מחלקה 638,

מגרש מס' 101 (רג/2/1255/ב'),

<u>רח' החולה 12, רמת גן</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 18.03.2019 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכסים הנדונים, ככל שחלה, בגין אישור תכנית רג/מק/2/1255/ה.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן מתאריך 06.03.2019, שנערכה ע"י השמאי מר שאול לב, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 28.05.2019.

2.2. שומת המבקשת חב' ישרס חברה להשקעות בע"מ, מיום 28.04.2019, שנערכה ע"י השמאי מר אסף שאול.

2.3. בתאריך 25.06.2019 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בסביבת הנכסים נערך ביום 24.06.2019 על ידי הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רג/מק/2/1255/ה	01.01.2019

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכסים הנדונים

גוש	6181
חלקה	638 (חלק) (כיום חלקה 711)
שטח החלקה	1,737 מ"ר (כיום 1,212 מ"ר)
מגרש	101
שטח המגרש	1,230 מ"ר - לפי תכנית רג/2/1255/ב
מהות המקרקעין	מגרש להקמת מגדל מגורים
כתובת	רחוב החולה 12, שכונת "נווה יהושע", רמת גן
זכויות	חכירה

6. תיאור הנכסים והסביבה

6.1. הנכס הנדון מהווה מגרש לבניה רוויה, להקמת מגדל מגורים בן 21 קומות, ברחוב החולה בשכונת "נווה יהושע" שבדרום מזרח רמת גן.

6.2. רחוב החולה הינו רחוב צדדי ודו סטרי, המסתעף מצומת הרחובות נווה יהושע והמכבים במזרח ומסתיים ברחוב ארנון בדרום-מערב.

6.3. הנכס הנדון ממוקם ממזרח לרחוב.

6.4. סביבת הנכסים מאופיינת במבני מגורים ותיקים לצד חדשים, ומבני ציבור (בית ספר, גינה ציבורית, בית כנסת, קופת חולים ועוד).

6.5. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.6. לחלקה 638 צורה רגולרית מלבנית. מגרש תמורה מס' 101 התקבל בתמורה למלוא הזכויות בחלקה 638.

6.7. בעת הביקור בנכס ניכר כי המגרש גודר בגדר איסכורית והחלה התארגנות לבניה באתר ובכלל זה הכנסת חומרי בניין.

6.8. המגרש גובל עם מגרשים אחרים בהם בנויים מגדלי מגורים בסיום בניה.

7. המצב תכנוני

מצב קודם

7.1. תכנית רג/2/1255 פורסמה למתן תוקף ביום 21.06.2004 (י.פ 5306).

תכנון מחדש של המתחם, פינוי והריסת כל הבניינים הקיימים.

יעוד החלקה שטח מגורים מיוחד, המיועד להקמת שלושה בניינים בני עד 21 קומות טיפוסיות וקומה טכנית חלקית על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת בגובה עד 6.00 מ' ומעל שתי קומות מרתף.

על חלקה 638, ששטחה 1,737 מ"ר הותר לבנות עפ"י תב"ע במצב הקודם 2,375 מ"ר עיקרי, 25 יח"ד, ב-6 קומות + דירת גג.

במצב החדש החלקות מאוחדות למגרש I.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

קביעת זכויות הבניה:

במגרש ייבנו 231 יח"ד.

שטח עיקרי ממוצע ל-49 יח"ד מפונות יהיה 125 מ"ר ליח"ד.

שטח עיקרי ממוצע ליתר 182 יח"ד יהיה 110 מ"ר ליח"ד.

סה"כ 26,145 מ"ר שטח עיקרי.

סה"כ שטחי שירות מעל פני הקרקע 10,626 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מתחת לקרקע 7,168 מ"ר ל-2 קומות מרתף לחניה, מחסנים וכד'.

סה"כ שטחי הבניה 43,939 מ"ר.

מספר קומות 21 + ק. טכנית חלקית מעל קומת קרקע ומעל שני מרתפים.

הערות לטבלת הזכויות:

הרחבת דירות קיימות עד 92.35 מ"ר לדירה:	16 X 92.35 = 1478
חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לדירות עליונות	4 X 23 = 92
סה"כ	1570 מ"ר

ישנה אפשרות למרתף נוסף.

שטח קומת הגג הטכנית החלקית לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה.

בנוסף, קביעת שצ"פ, ביטול דרך קיימת וקביעת אזור מגורים מיוחד ושצ"פ במקומה, קביעת קווי בניין, תנאים להיתר וזיקות הנאה.

שטחי השרות כוללים חדרי מדרגות ומבואות, מחסנים לדיירים, ממ"דים, חדרי אשפה, חשמל, מים ושירותים נלווים אחרים לתפקוד נאות של הבניין.

יותרו מחסנים דירתיים אשר יוצמדו קניינית לכל דירה באחת משתי האפשרויות הבאות:

א. מחסן בשטח עד 10 מ"ר בקומת המרתף.

ב. מחסן בשטח עד 6 מ"ר בקומות הבניין אשר יהא ללא קיר חיצוני והכניסה אליו תהא מחדר המדרגות/הלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

במקרה של בניית מחסנים לדיירים בקומת המרתף ינוכה שטח של 6.00 מ"ר ליח"ד על כל מחסן שיבנה במרתף משטחי השירות שעל הקרקע.

ניתן להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה, לרבות תוספת שטחי שירות בגין קומה זו.

חניה:

נספח החניה מנחה בלבד לעניין מיקום הכניסה לחניה בלבד.

בשטח המרתף העליון יוקצו 25 מקומות חניה לטובת הציבור.

מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר אך לא פחות מ-1 ו-1/3 מקומות חניה ליח"ד.

זכויות הבניה עפ"י תכנית זו מתכלות לאחר 5 שנים מיום אישורה. אי מתן היתר בניה עם סיום התקופה יביא לביטול זכויות הבניה עפ"י תכנית זו והחזרת הזכויות עפ"י תכניות קודמות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7.2. תכנית רג/2/1255/ב פורסמה למתן תוקף ביום 23.10.2012 (י.פ 6846).

תכנית בסמכות ועדה מחוזית לאיחוד חלוקה והקצאת מגרשים, תכנית לשינוי בינוי, הארכת תוקף התכנית רג/2/1255.

עיקרי הוראות התכנית:

1. חלוקת מגרש מגורים מיוחד I ל-3 מגרשי משנה, 101, 102 ו-103 ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

   שטח מגרש 101 יהיה 1229 מ"ר.

   שטח מגרש 102 יהיה 1213 מ"ר.

   שטח מגרש 103 יהיה 1282 מ"ר.

2. חלוקת זכויות בניה בין המגרשים עפ"י טבלאות האיזון.
3. שינוי בינוי בהתאמה לתשתיות עירוניות קיימות ובהתאם לחלוקת המגרשים החדשה, כאמור.
4. קביעת זכויות בניה מתכלות ל-5 שנים.
5. קביעת תנאים להיתר בניה ולשלביות הביצוע.
6. ניתן יהיה בעת הוצאת היתר בניה להעביר עד 10 יחידות דיור ממגרש למגרש בתחום התכנית, בהסכמת בעלי הזכויות, כל עוד לא ישתנה מספר יחידות הדיור הכולל בתחום התכנית.

יעוד הקרקע אזור מגורים ד', בהתאם להוראות תכנית רג/2/1255.

זכויות הבניה למגרש 101, נשוא השומה.

שטח המגרש:	1,229 מ"ר
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	7,850 מ"ר
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת:	3,542 מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת:	4,540 כולל מתחת לשצ"פ
סה"כ שטחי הבניה מעל הקרקע:	12,257 מ"ר.
אחוזי בניה כוללים (מגרשים 102+101):	709%
תכסית:	60%
מס' יח"ד:	64
צפיפות יח"ד לדונם נטו:	52
גובה מבנה:	111.90 מ'
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת:	1+21+1
מתחת לכניסה הקובעת:	2-3
קווי בניין (מטר):	קדמי 4 מ', צדדי לפי תשריט, אחורי 3 מ'.

התכנית כפופה לתכנית הראשית רג/2/1255 ולתכניות המתאר רג/מק/340/ג/16, רג/מק/340/ג/1/16 ותכנית רג/מק/340/ג/17.

האחריות לפינוי המקרקעין המקוריים - חלקה 638 בגוש 6181 שברחוב החולה 14 תחול על מ. מגן אינטרנשיונל חברה לבניין והשקעות בע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תנועה וחניה:

החניה כולה תת קרקעית בתחום אזור המגורים המיוחד ובתחום השצ"פ בגבולות כמסומן בתשריט ובאופן שלא תהיה כל בליטה של תקרת המרתף והפיתוח מעל, מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין ובגבולות השטח הציבורי הפתוח ביחס למדרכה או מגרש גובל.

נספח החניה לתכנית יהיה ע"פ נספח החניה המנחה של התכנית הראשית רג/2/1255 ועפ"י סעיף 11ז' להוראות התכנית הנ"ל, למעט הכניסות לחניה שיהיו ע"פ המופיע בתכנית זו.

ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה לרבות שטחי שרות בגין קומה זו, לצורך עמידה בתקני חניה בזמן הוצאת היתר.

השטח שמעל תקרת המרתף העליון יפותח כגינה.

זכויות מתכלות:

זכויות הבניה עפ"י תכנית זו ניתנות ל-5 שנים מיום אישורה כחוק. באם לא יוצא היתר בניה והתחלת עבודות ביצוע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה תתבטלנה ויהיו עפ"י התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית רג/2/1255.

התחלת ביצוע לעניין סעיף זה הוא ביצוע בפועל של מרתפי החניה.

הועדה המחוזית תהא רשאית להאריך את המועד שנקבע כאמור אם תוגש בקשה מנומקת ע"י הועדה המקומית.

שלבי ביצוע:

ניתן יהיה להקים כל בניין בנפרד ללא תלות במגרשים השכנים בתנאי עמידה בתקני חניה וע"פ אישור מהנדס העיר.

7.3. תכנית רג/2/1255/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 17.12.2018 (י.פ 8041).

עיקרי הוראות התכנית:

תוספת 18 יח"ד - הגדלת מס' יח"ד עד ל-82.

תוספת זכויות עבור 2 כיתות גן ילדים בקומת הקרקע.

שינוי בקווי בניין.

הוספת שטח גזוזטראות ל-18 הדירות הנוספות.

מתוך הוראות הבינוי ו/או הפיתוח:

1. קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6 מ'.
2. קומות המרתף יתנו מענה לתקן החניה, צרכים טכניים ומחסנים לדיירים.
3. בקומת הקרקע יתוכננו שתי כיתות גן ילדים בהתאם לדרישות משרד החינוך.
4. לגני הילדים תוצמד חצר בתחום המגרש. הכניסה לגנים תהיה דרך החצר הצמודה, מהשטח הציבורי הפתוח הסמוך. מיקום החצר והכניסה עפ"י הנחיות משרד החינוך.
5. שטח גני הילדים ושטח חצר הגנים בקומת הקרקע מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6 להלן. ההוראה מחייבת.
6. שטחי השירות כוללים מבואות וחדרי מדרגות, מחסנים לדיירים, ממ"דים או ממ"קים, וכל חדר טכני הנדרש לתפקוד נאות של הבניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. שטח קומת הגג הטכנית לא יעלה על 30% משטח הקומה שמתחתיה.
8. בקומות המגורים תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממ"דים.
9. תתאפשר הקמת מועדון דיירים.
10. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.
11. יותרו מחסנים דירתיים שיוצמדו קניינית לכל דירה בקומת המרתף. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.
12. ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לחניה לרבות תוספת שטחי שירות בגין קומה זו לצורך עמידה בתקן החניה.
13. חומרי גמר יהיו קשיחים ובאישור מהנדס העיר.

זכויות הבניה למבני ציבור בתא שטח מס' 1:

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	260 מ"ר (1)
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת:	20 מ"ר
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת:	2 (2)
קווי בניין:	אחורי וצידי ימני 3 מ', צידי שמאלי 6 מ', קדמי 2 מ'.

זכויות הבניה לתא שטח מס' 1 ביעוד אזור מגורים ד'.

גודל מגרש כללי:	1,230 מ"ר
שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת:	8,102 מ"ר (3)
שטח שירות מעל הכניסה הקובעת:	3,542 מ"ר
שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת:	4,540 מ"ר
יח"ד:	82 (4)
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:	77 מ' (5)
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת:	21 (6)
קווי בניין:	אחורי וצידי ימני 3 מ', צידי שמאלי 6 מ', קדמי 2 מ'.

הערות לטבלה:

1) תוצמד חצר בשטח המגרש בסך 350 מ"ר
2) בקומת הקרקע ובהתאם לצורך גם בקומה הראשונה.
3) במסגרת תכנית זו נוספו 252 מ"ר עבור שטחי מרפסות ל-18 יח"ד הנוספות, תוך הבטחת שמירה על ממוצע של 14 מ"ר מרפסת לכלל יחידות הדיור. צירוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
4) 20% מכלל יח"ד תהיינה דירות קטנות אשר סך שטחן כולל ממ"ד יהיה עד 80 מ"ר.
5) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
6) מעל קומת קרקע ולא כולל קומה טכנית.

תקן חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

השטחים הציבוריים שייבנו בתא שטח 1, יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.

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

תנאים למתן היתרי בניה:

אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ובכלל זה התאמת קומת הקרקע לתכנון אופטימלי של גני הילדים וחצרותיהם.

אישור תכנית פיתוח למתחם ויישום המלצות אדריכלית העיר לנושא פיתוח הסביבה הקרובה לרבות המבנים הסמוכים, המעברים והשטחים הפתוחים.

אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה.

היתר לפיתוח השצ"פ יצא לכל המאוחר עם היתר הבניה למבנה המגורים.

רישום הערת אזהרה בדבר יעוד שטח בתחום הבניין לגני ילדים ובדבר קיומה של הוראת הפקעה לשטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין וחצר צמודה לצרכי גני ילדים.

חניה:

בהתאם לנספח תנועה וחניה, יש לבנות 7 מקומות חניה ציבורית ו-4 מקומות חניה לגן הילדים.

8. **<u>רישוי:</u>**

ביום 07.07.2016 ניתן לחברת רסקו מגורים בע"מ היתר מס' 2016129 לחפירה, דיפון, ביסוס וגידור ל-2 מרתפי חניה במגרש 101 השוכן על חלקות 638 ו-684.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, העתק גירסת אינטרנט מיום 20.12.2018, עולה כדלהלן:

גוש:	6181
חלקה:	638 (לשעבר 634)
שטח החלקה:	1,737 מ"ר
בעלויות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	רסקו מגורים בע"מ, בשלמות.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
רג/מק/2/1255/ה	01.01.2019	₪ 3,479,976	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

11.1. שמאי המשיבה:

התכנית הוסיפה 18 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי למגורים, ו-252 מ"ר עבור מרפסות מקורות ל-18 יח"ד הנוספות.

גישת תחשיב ההשבחה:

בהתבסס על החלטת ועדת ערר ת.א 85145/13 (רון ציון ואח' נ' הועדה לתכו"ב רמת גן), גישת התחשיב בהערכת שווי מצב קודם ומצב חדש, ולא בגישת ה"דלתא".

ערכי שווי:

ערכי השווי נקבעו בגישת החילוץ מעסקאות מכר דירות בבניין סמוך (רחוב החולה 12-10).

נותחו עסקאות לדירות בשטח 90 מ"ר - 144 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי:	21,280 ₪
בניכוי מע"מ 17%:	18,188 ₪
בניכוי יזמות 25%:	14,550 ₪
עלות בניה:	7,000 ₪
יתרה לקרקע:	7,550 ₪
במעוגל:	7,500 ₪ לשווי מ"ר מבונה קרקע בשטח עיקרי ממוצע של 122.5 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת לא קבע שווי אלא רק ציין שיש להביא בחשבון הימצאות גני ילדים בבניינים, ואף טעה בשווי שקבע שמאי המשיבה.

לעניין זה טוען שמאי המשיבה כי להימצאות גני ילדים השפעה זניחה על שווי דירה ממוצעת בבניין במצב חדש, ואינה מפחיתה משווי דירה למעלה מ-10%. זאת בדומה לשטח מסחרי שמשפיע על הדירות בקומה הראשונה בלבד. השפעת גן ילדים היא זניחה ביחס להשפעה של שטח מסחרי בקומת הקרקע.

שמאי המבקשת מפחית מההשבחה שטח אקו' של 306 מ"ר שלטענתו משקפים את הפגיעה בשווי המגרש.

ביטול שוליות:

מדובר בביטול שוליות מדירות של 122 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד, קרי 134 מ"ר פלדלת, לדירות של כ-96 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד, קרי 108 מ"ר פלדלת.

עסקאות ההשוואה של שמאי המבקשת משקפות שווי במצב החדש ולא במצב הקודם.

שמאי המשיבה הפחית שוליות בשיעור 20%. מפנה לפסיקת השמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 6490/457-459 בקרית אונו, שם קבעה שוליות בשיעור 20% לדירות מעל 100 מ"ר עיקרי.

תוספת שטחי המרפסות וממ"דים:

שמאי המבקשת לא הביא תוספת זו בחשבון. אמנם השטחים של המרפסות האלה הם לפי התקנות, אך אם התכנית לא היתה מתאשרת אז לא ניתן היה לבנות את המרפסות האלה. ולכן יש לחייב בגין שטח המרפסות לדירות הנוספות.

תוספת שטחי ממ"ד:

שטח זה לא הובא בחשבון בשומת המשיבה, אך מאחר ולא נקבעה סיבת המימוש, הרי שיש להביא שטח זה בחשבון, בהנחה שמדובר במימוש במכר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המחסנים:

הוסכם בין הצדדים כי התכנית רג/340/ג/15 אינה חלה.

בהוראות התכנית נקבע כי הוראות תכנית רג/1255/2 ימשיכו לחול ככל שלא שונו בתכנית. יש להבין את הנאמר בסעיף 18 בהערות, בו צויין כי "התב"ע מאפשרת מחסנים קומתיים בשטח של עד 6 מ"ר ומחסנים במרתפים בשטח של עד 10 מ"ר".

במצב הקודם, בהוראות סעיף 11א' בתכנית רג/1255/2 נקבע שטח מחסן עד 10 מ"ר בקומת המרתף, שטח עד 6 מ"ר בקומות הבניין ללא כניסה מהדירה.

בהערה לטבלת הזכויות נקבע: "במקרה של בניית מחסנים לדיירים בקומת המרתף ינוכה שטח של 6.00 מ"ר ליח"ד על כל מחסן שייבנה במרתף משטחי השירות שמעל הקרקע".

במצב החדש ניתן לבנות 10 מ"ר מחסן ליח"ד בקומת המרתף עבור 82 יח"ד.

שמאי המשיבה חולק על מקדם המחסנים שקבע שמאי המבקשת, ומפנה לשומות מכריעות לתכנית רג/340/ג/3 בהן מקדם מחסנים במרתף נקבע על 0.5.

שמאי המשיבה סבור כי שווי שטחי המחסנים במצב החדש עולה על שוויים במצב הקודם, וכן סבור כי ההפרש האקו' בין שווי מחסן בלובי קומתי לעומת מחסן בקומת המרתף הוא 0.1.

לטענת שמאי המשיבה, התייחסות שמאי המבקשים לשומה שנערכה על ידי שמאי המשיבה לצורך דמי חכירה לחניה תת קרקעית, אינה רלוונטית להערכת שווי מחסן בקומת המרתף.

טענה להפסד שטחים משותפים בקומת הקרקע:

במצב החדש אין מניעה לנצל את אותם שטחים כגון לובי מפואר, מכון כושר, חדר דיירים וכו',ולכן אין הפסד.

טענה להפסד שטח חצר:

לא הוכח ששווי קרקע ליח"ד מושפע משטח הקרקע של המגרש.

תקן החניה:

שמאי המשיבה טוען ששמאי המבקשת מתעלם מהחלטת הועדה המקומית באותה בקשה, סע' 18 בהערות הבדיקה, לפיה נקבע כי התכנית קובעת כי במצב קודם נדרשים 123 חניות לדיירים + 25 מקומות חניה לטובת הציבור. לפיכך התכנית החדשה משביחה בכך שמספר מקומות החניה הוקטן, הן עבור הדיירים והם עבור הציבור.

מטלות ציבוריות:

הוראות התכנית אינן קובעות כי שטחי הציבור יבנו ע"ח היזם, ולכן אין מקום להפחית את עלויות הבניה של שטחי הציבור מההשבחה.

כמו כן טוען שמאי המשיבה כי במצב החדש אין מושע. עיריית רמת גן צריכה לקבל לאחר בניית שטחי הגנים את הגנים כבנויים, ורק אז היא הופכת לבעלים של המקרקעין האלה.

בעלות בניית שטחי הגן אין להביא בחשבון את הפוטנציאל במצב הקודם לבניית דירות גן, כי אז באמת צריך להביא בחשבון עלות בנייה מופחתת רק לסגירת קירות ולגמר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב שמאי המשיבה:

מצב קודם:	
שטח עיקרי	7,850 מ"ר
מס' יח"ד:	64
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	122.65 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	₪ 7,500
שווי קרקע ליח"ד ממוצעת:	₪ 919,875 = ₪ 7,500 X 122.65 מ"ר
ובמעוגל:	₪ 920,000
שווי מצב קודם:	₪ 58,880,000 = ₪ 920,000 X 64 יח"ד
מצב חדש:	
שטח עיקרי ללא מרפסות:	7,850 מ"ר
מס' יח"ד:	82
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:	95.7 מ"ר
שווי קרקע למגורים:	₪ 61,569,200 = ₪ 750,844 X 82 יח"ד
שווי קרקע ליח"ד:	₪ 750,844 = [26.95X (0.8 + 95.7)] / 95.7 X ₪ 920,000
שווי מ"ר מבונה אקו':	₪ 7,845 = 95.7 מ"ר / ₪ 750,844
תוספת שטח מרפסות:	252 מ"ר
שווי תוספת מרפסות:	₪ 790,776 = 252 מ"ר X ₪ 7,845 X 0.4
שווי מצב חדש:	₪ 62,359,976
השבחה:	₪ 3,479,976

11.2. שמאי המבקשת:

גישת תחשיב ההשבחה:

התוצאה החשבונאית חייבת לצאת אותו הדבר, ולכן יש הסכמה לדרך החישוב.

ערכי שווי:

לפני המטלות התכנוניות, הפרוייקט מוצב כיוקרתי ומבוקש.

יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הדירות בגין בניית המטלה הציבורית, ובשל הקמת גני ילדים בקומת הקרקע. יש להוסיף אלמנט מושע במצב החדש.

אין שינוי בגובה המגדל בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם יש פחות דירות בכל קומה, עובדה היוצרת שווי עדיף וביקוש טוב יותר בעת מכירת הדירה וכו' "דירות מיוחדות", מאשר המצב התכנוני החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לדעת שמאי המבקשת, אם בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 6,500 ₪/מ"ר, אז יש לקבוע שווי מ"ר בסיסי בסך 5,800 ₪ למ"ר אקו'.

למרות שאין מובהקות לגבי ביטול שוליות, הובא בחשבון ביטול שוליות של 10% בהתחשב בתוספת גני הילדים ובניית מגדל פחות יוקרתי.

שמאי המבקשת מביא דוגמאות מעסקאות ברחוב שאר ישוב 2, כהמחשה לכך שלא קיימת מובהקות לגבי ביטול שוליות בשכונה הנדונה.

שמאי המשיבה סבור שישנה השפעה זניחה להימצאות גני הילדים, אולם שמאי המבקשת סבור שקונים פוטנציאליים והיזם עצמו יביאו בחשבון בתחשיבים שלהם הפחתה משמעותית יותר.

קיימת אדישות בתחשיב ההשבחה בשווי למ"ר מבונה, מאחר וישנם אלמנטים רבים שלא הובאו בחשבון בשומת המשיבה שמאיינים את ההשבחה עוד לפני הפחתת עלויות הבניה של גני הילדים.

ביטול שוליות:

אין מחלוקת כי קיימת השבחה בגין המרכיב הספציפי של ביטול השוליות. המחלוקת היא בין 10% ל-20%.

המקדם לתוספת שוליות מביא בחשבון את תוספת שטחי השירות שמתקבלים בהליך אישור תוספת יח"ד

תוספת שטחי המרפסות וממ"דים:

שמאי המבקשת טוען שהמרפסות והממ"דים פטורים מכוח התקנות.

לגבי הממ"דים, טענת שמאי המשיבה היא בעצם הפוכה. בשווי למ"ר עיקרי שהובא בחשבון בתחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה לא נוטרל ממ"ד, ולכן אם נבצע את התחשיב בניטרול ממ"ד, נקבל שווי למ"ר הרבה יותר נמוך. ככל שייקבע שיש להוסיף את שווי הממ"ד, אז יש לבצע שוליות בשוויו.

המחסנים:

הוסכם בין הצדדים כי התכנית רג/340/ג/15 אינה חלה.

במצב החדש אי אפשר לבנות מחסנים בלובי הקומתי. אין מחלוקת.

במצב הקודם אפשר לבנות מחסנים בלובי הקומתי. אין מחלוקת.

אין ספק שבמצב הקודם ניתן היה לבנות את המחסנים גם בקומת הקרקע ולא רק בלובי הקומתי. לכן אם מתייחסים לקומת העמודים במצב הקודם, כבנויה, ולא מפחיתים עלות בניה שלמה, אזי שיש להביא בחשבון שווי בנוי של המחסנים בקומת הקרקע לעומת שווי מ"ר מבונה בקומת מרתף שספק אם תיבנה, כי אולי נצטרך קומת מרתף נוספת.

בנוסף, מוסכם כי ככל שהנישום היה בוחר לבנות מחסן בשטח של 10 מ"ר בקומת המרתף, הוא היה מאבד את זכותו לבנות מחסן בלובי הקומתי בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. יחד עם זאת, שמאי המבקשת טוען שהשימוש היעיל והטוב הוא בניית מחסנים קומתיים.

במצב החדש אפשר לבנות 10 מ"ר במרתף.

על מנת לבחון את הזיכוי שיש להביא בחשבון בין המצב הקודם (6 מ"ר בלובי הקומתי) לבין המצב החדש (10 מ"ר במרתף), מפנה שמאי המבקשת הסכם חכירת השטח התת קרקעי מאת עיריית רמת גן, בו נקבע שווי מ"ר מבונה בקומת המרתף בסך 197 ₪ למ"ר מבונה (1,870 מ"ר / 368,333 ₪). זאת בהתאם לשומתו של שאול לב (שמאי המשיבה) שנערכה לצורך לחכירה מתחת לשצ"פ לצורך בניית חניון תת קרקעי, מטעם העירייה, למועד קובע 9/7/15.

כלומר הזיכוי יהיה שווי מ"ר מבונה 197 ₪ * 6 מ"ר * מקדם מחסן בלובי הקומתי * 64 יח"ד, פחות שווי מ"ר מבונה 197 ₪ * 10 מ"ר * 64 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

טענה להפסד שטחים משותפים בקומת הקרקע:

מדובר במגדל מגורים באזור בו קיים היצע נרחב של דירות מגורים במגדלים רבים. העובדה כי במגדל הנדון התבזבזו שטחים ציבוריים נרחבים, בהכרח תפחית משווי למ"ר מבונה במצב החדש. השטחים אשר נגרעו מהבעלים, מכלל הדיירים, יכלו לשמש כשטחי ציבור כגון: חדר כושר, חדר דיירים וכד', וכן מניעת האפשרות להקים בקומת הקרקע דירות גן, גם אם לא באופן ודאי אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.

יש להביא בחשבון מושע במצב החדש. נוספו בעלים - עיריית רמת גן. זה מעכב בבקשה להיתר, בקבלת טופס 4, ברישום בטאבו. יש מושע זמנית עד לרישום הבית המשותף.

זיכויים:

הובאו בחשבון "זיכויים" של השטחים הנוספים ששווים הופחת ביחס למצב התכנוני החדש.

ישנה התחייבות של היזם לבניית דירה ל"משפחת סלע", בשני מצבי התכנון. עיכוב ההליכים עד לאישור התב"ע גורר תשלום דמי שכירות לפולש. עפ"י הסכם משפטי שלטענת שמאי המבקשת הוצג בפניו, מדובר על דמ"ש שישלם היזם למשפחת סלע בתקופת הביניים בסך 5,500 ₪ לחודש למשך 36 חודשים, וכן יבנה להם דירה בת 5 חדרים.

יש לזכות את תשלום דמי השכירות לתקופת התכנון ועד אישור התב"ע, ככל שתיקבע השבחה זניחה.

מטלות ציבוריות:

שומת המשיבה מתעלמת מהמטלות הציבוריות ומהאלמנטים שנוצרים בעקבות קביעת מטלה ציבורית, מביטול שטחים משותפים של הדיירים (חדר כושר, חדר דיירים נרחב, מחסנים ושטחי שירות בקומת הקרקע וכד'), שינוי מיתוג למגדל בשל בניית גני ילדים בקומת הקרקע, הימצאות שטח ציבורי בקומת הקרקע, עלויות בניה, סיפוח חצרות הדיירים לצורך בניית שטחי כיתות גן 280 מ"ר ברוטו + חצרות גנים 350 מ"ר + 4 מקומות חניה עבור כיתות הגן.

יש להביא בחשבון גם את פיתוח חצר כיתות הגן.

ההשבחה קיימת לעיריית רמת גן המתעשרת מקבלת זכויות בעלות על שטחים נרחבים לרבות חצר וחניות, שלא היו לה במצב הקודם.

ככל שתובא עלות בניה חלקית מאחר וקומת העמודים נבנית בכל מקרה, אזי שיש לזכות את השימוש שהייתי יכול לבצע בשטח המקורה העילי הבנוי בקומת הקרקע, כגון מחסנים או פוטנציאל לדירות כפי שהוסבר קודם (דירת גן, דירת נכה וכד').

סגירת קירות וגמר, כמובן שיש לתת גנים תקניים עפ"י חוק התו"ב ותקני משרד החינוך. למסור גנים באופן מושלם.

תקן החניה:

נספחי התנועה הינם נספחים מנחים, ובכל מקרה יש לעמוד בתקן בעת הוצאת היתרי הבניה. אם היה שינוי במספר מקומות החניה, הוא שינוי שבוצע עפ"י התקן החדש מ-2016, וגם אם לא היתה תב"ע חדשה, עדיין כמות מקומות החניה היתה נבחנת בעת הוצאת ההיתר.

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

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

7,850 מ"ר ל-82 יח"ד.

7,850 מ"ר / 82 יח"ד = 95.73 מ"ר ממוצע ליח"ד (כאשר 20% מהדירות קטנות)

95.73 מ"ר X 18 יח"ד "חדשות" = 1,723 מ"ר

חיוב בהתחשב במאפייני הפרויקט:

<u>מצד אחד קיימת תוספת בגין ביטול שוליות של 10% בהתחשב בתוספת גני ילדים ובניית מגדל בעל מאפיינים פחות יוקרתיים:</u>

1,723 מ"ר X 10% (מקדם תוספת שווי משוקלל לשטח העיקרי) = 172.3 מ"ר אקו' – חיוב זיכויים

<u>יש לזכות את העובדה כי במגדל יהיו קיימות שתי כיתות גן:</u>

6,127 מ"ר X 5% בממוצע (הפסד מיתוג, תוספת מושע וכד') = 306 מ"ר (-)

<u>יש לזכות 64 מחסנים עפ"י רג/340/ג/15 בלובי הקומתי:</u>

64 יח"ד X 6 מ"ר מחסן דירתי X 95% (מחסן קומתי) = 365 מ"ר אקו' (-)

<u>זיכוי שטחי מטלות ציבוריות (לא כולל עלות בניית המטלות):</u>

280 מ"ר X 40% (מקדם ש"ש כגון חדר כושר, חדר דיירים מפואר, לובי יוקרתי וכד')

+ 350 מ"ר חצר משותפת X 15% = 165 מ"ר אקו' (-)

סה"כ זיכויים = 836 מ"ר אקו' - זיכוי.

בהתחשב בכך שהשטח האקו' לחיוב קטן משמעותית מהשטחים לזיכוי, הרי שלא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

11.3. הכרעה:

אופן עריכת תחשיב ההשבחה:

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, בכך שהדרך הנכונה לעריכת תחשיב לחיוב בהיטל השבחה הינה השוואה בין המצב הקודם למצב החדש.

תוספת שטחי המרפסות וממ"דים:

נוסף שטח של 252 מ"ר לטובת מרפסות ליח"ד שנוספו. מדובר על 14 מ"ר ליח"ד. שטח זה הינו מכוח התקנות ולכן אין לחייב בגינו. כך או כך, הרי ששטח המרפסות גם מגולם במסגרת קביעת השווי למ"ר מבונה הנגזר מעסקאות רלוונטיות בסביבה, הן בתחשיבי הצדדים והן בתחשיבי שומתי.

לעניין הממ"דים, ראו התייחסות בהמשך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המחסנים:

הוסכם בין הצדדים כי התכנית רג/340/ג/15 אינה חלה.

בתחשיבי ההשבחה אביא בחשבון מקדם שווי למחסן בקומת המרתף 0.4 ומקדם 0.8 למחסן בלובי קומתי בצמוד לדירה.

במצב קודם ניתן לבנות מחסנים בשטח 10 מ״ר ליח״ד שימוקמו בקומת המרתף ולקזז 6 מ״ר שירות עילי, או לבנות מחסנים בקומות בשטח של 6 מ״ר ליח״ד. המימוש המיטבי במצב הקודם הינו מחסנים בקומות, בהתאם לתחשיב המוצג להלן:

מצב קודם			
חלופה 1	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
יח"ד	64		
מחסנים במרתף	640	0.4	256
שטח שירות לאחר קיזוז	2902	0.3	870.6
סה"כ מ"ר אקו' לחלופה זו במצב הקודם			1126.6
חלופה 2			
יח"ד	64		
מחסנים בקומות	384	0.8	307.2
שטח שירות	3158	0.3	947.4
סה"כ מ"ר אקו' לחלופה זו במצב הקודם			1254.6

במצב החדש ניתן לבנות מחסנים אך ורק בקומת המרתף, וניתן לבנות קומת מרתף נוספת על מנת לעמוד בתקן החניה, תוך קבלת שטחי שירות בהתאם. במצב החדש לא נקבע בתכנית שטח למחסן, אך מאחר ותכנית רג/2/1255/ה משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית רג/2/1255 ושל תכנית רג/2/1255/ב, ממשיכות לחול, אזי ששטח המחסן בקומת המרתף הינו 10 מ״ר ליח״ד. כפועל יוצא, גם במצב החדש הופחת שטח של 6 מ״ר משטחי השירות העיליים.

מצב חדש			
יח"ד	82		
מחסנים במרתף לפי 10 מ"ר ליח"ד	820	0.4	328
שטח שירות עילי	3050	0.3	915
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש			1243

מכאן, שבמצב החדש אין תוספת לשווי המחסנים, אלא יש הפחתה מסויימת.

לעניין עלויות הבניה ובחינת עלויות עודפות, לא מצאתי הבדל בעלויות הבניה בין מצב קודם (מחסנים בקומות) לבין מצב חדש (מחסנים במרתף):

מצב קודם (חלופה 2)				
יח"ד	64			
מחסנים בקומות לפי 6 מ"ר ליח"ד	384	₪ 4,500	₪	1,728,000
שטח שירות לאחר קיזוז	3158	₪ 4,500	₪	14,211,000
סה"כ עלויות בניה			₪	**15,939,000**
מצב חדש				
יח"ד	82			
מחסנים במרתף לפי 10 מ"ר ליח"ד	820	₪ 2,700	₪	2,214,000
שטח שירות עילי	3050	₪ 4,500	₪	13,725,000
סה"כ עלויות בניה			₪	**15,939,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

טענה להפסד שטחים משותפים בקומת הקרקע ובחצר:

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה לכך שאין משמעות לשטח החצר שהוצמד לגני הילדים, שכן החניה הינה תת קרקעית בלבד ולא בחצר, ובנוסף זכויות הבניה לא נגזרות משטח המגרש.

זיכויים:

ראה התייחסות לכל רכיב בסעיפים לעיל.

לעניין הפולש, ככל שיובא בחשבון הוא יובא בחשבון בשני מצבי התכנון.

מעבר לכך, שעניינו של פולש, ככל שנמצא/קיים, הינו עניין חיצוני לתב"ע, ולכן אינו יכול לבוא בחשבון בקיזוז השווי בין שני מצבי התכנון.

מטלות ציבוריות:

הובהר לצדדים והוסכם על ידם, שיש להפחית משווי המצב החדש את עלויות הבניה לגן הילדים. מוסכם על הצדדים שעלות הקמת גן הילדים תהיה עלות ממוצעת בבניין.

יופחתו גם עלויות הבניה ל-2.7 מקומות החניה המהווים הפרש חניות ציבוריות/גן בין המצב הקודם למצב החדש (ראה הסבר להלן).

סה"כ שטח הגן הבנוי: 260 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 280 מ"ר.

עלות הקמה ממוצעת בבניין:	7,000 ₪[1]
עלות בניית הגן:	1,960,000 ₪
סה"כ שטח החצר:	350 מ"ר
עלות פיתוח חצר[2]:	350 ₪
עלות פיתוח חצר הגן:	122,500 ₪
סה"כ עלות הקמת הגן:	2,082,500 ₪

תקן החניה:

במצב קודם היה צורך לבנות 25 מקומות חניה לטובת הציבור על כלל שטח החלקה. לפיכך נבדק החלק היחסי של המגרש הנישום:

מגרש	שטח	חלק יחסי
101	1229	0.3300215
102	1213	0.325725
103	1282	0.3442535
	3724	

מכאן שחלקו היחסי של מגרש 101 בחניות הציבוריות הינו 8.3 מקומות חניה.

[1] ללא חניות שיחושבו בנפרד
[2] מחירון דקל מרץ 2019

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במצב החדש ייבנו על המגרש הנישום 7 חניות ציבוריות + 4 חניות לטובת גן הילדים, סה"כ 11 מקומות חניה.

לפיכך ישנה עלות עודפת להקמת 2.7 מקומות חניה (8.3 - 11).

סך הזיכוי: 30 מ"ר * 2.7 מקומות חניה * ₪ 2,760 = ₪ 223,560.

אופן מימוש הזכויות:

מאחר והמימוש לא נמסר לי, בשומה המכרעת יובאו בחשבון שתי חלופות:

חלופה א' - לפיה ההשבחה כוללת את שטחי הממ"דים,

חלופה ב' - למתן היתר בניה, קרי חישוב ההשבחה ללא שטחי הממ"דים (פטור ממ"דים).

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק קובע: "לא תחול חובת תשלום היטל השבחה שהיא אחת מאלה:... (9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951". תקנה 197א לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים), תש"ן-1990 קובעת את השטח המינימלי למרחב המוגן הדירתי.

בהתבסס על פס"ד בית המשפט המחוזי בתל-אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שניתן ביום 29.04.2018[3]:

> ***"58.המערערת טוענת כי החוק מעניק פטור מלא מתשלום היטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן. הדרך ליישום הפטור, לטענת המערערת, היא לנכות את שטחי הבניה בגין הממ"דים משטחי הבניה המותרים במצב החדש. כתוצאה מכך שטחי הממ"דים אינם נספרים כלל לצורך קביעת היטל ההשבחה וכך מיושמת הוראת הפטור כנדרש בחוק. המערערת טוענת כי זוהי הדרך המקובלת והשגרתית בשומות מכריעות.***
>
> ***59.השמאי המכריע לא פעל בדרך זו ונקט שיטה אחרת. הוא בחן, לגבי כל שטח מגרש במתחם, מהי ההשבחה בהתאם לפער בין המצב החדש לישן. לאחר מכן בחן מהו שטח הממ"דים בכל מגרש ואז הפחית מסכום ההשבחה לכל מגרש את השטח היחסי, באחוזים, הנדרש לבניית הממ"דים באותו המגרש. שיטת חישוב זה אינה מעניקה פטור מלא לגבי כל שטח הממ"דים, כערך מוחלט, אלא מנסה להפחית את החלק היחסי של הממ"דים מההשבחה, על בסיס ההנחה שגם במצב הקודם היו במקרקעין זכויות לממ"דים. כך קבע השמאי, בהציגו את שיטת החישוב בה נקט לצורך יישום הפטור לבניית ממ"דים:***
>
> ***"שמאי הצדדים לא התייחסו בטיעוניהם באופן כמותי (באמצעות תחשיב) לסוגיית הפטור לממ"דים. במגרש 100 מומשו זכויות תכנית הר/2073/א/מח בבניה ולכן, יחושב הפטור לפי החלק היחסי של שטח הממ"דים לפי התקנות מוכפל במספר הדירות 337.5 מ"ר מתוך סך יחידות התועלת ("אקוויוולנטים") שחושבו למגרש בשלמותו. שיעור הפטור יוכפל בגובה ההשבחה (ולא בשווי במצב החדש) מאחר שבמצב הקודם הקרקע היא בלתי מתוכננת, ששוויה ספקולטיבי ונגזר משווי מגרשים מופשרים שכוללים גם זכויות לממ"ד".***
>
> ***60.ועדת הערר דחתה את הערר לגבי קביעת השמאי גם בנושא זה.....***

[3] עמ"נ 32868-12-16 אחים עופר הנדסה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

***63. בחנתי את טענות הצדדים ואת קביעת השמאי המכריע ואני סבורה שיש ממש בטענות המערערת בעניין זה. משמעותה של הוראת הפטור בתוספת השלישית היא כי שטחי הממ"דים לא יחויבו כלל בהיטל השבחה ויש להוציא שטחים אלו מתחשיב היטל ההשבחה, באופן מלא. הטעם לכך הוא כי עליית שווי המקרקעין עקב תוספת אחוזי הבניה לצורך בניית ממ"דים אינה נובעת משינוי התכנית ואינה קשורה בקשר סיבתי אליה. עלייה זו נובעת מהוראות הדין, ומתכלית החקיקה לעודד ולתמרץ הקמת מרחבים מוגנים בדירות (ראה נמדר, 314-315, ומכאן גם ההלכה כי הפטור יינתן רק בעת בניית ממ"דים בפועל ולא בעת מימוש בדרך של מכר, ראה: ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (13.3.12)). לפיכך, יש לנטרל באופן מלא, ולא יחסי, את שטחי הממ"דים מחישוב היטל ההשבחה. מקובלת עלי, אם כן, טענת המערערת כי יש להפחית את השטח המוחלט, במ"ר, הנדרש לבניית הממ"דים, מהשטח הנלקח בחשבון להערכת שווי המצב החדש** (ההדגשה אינה במקור ב.ק.).*

***64. עם זאת, יש ממש בהנחת השמאי שיש לבחון גם את המצב הקודם בהקשר זה. נטרול שטחי הממ"דים צריך להתבצע הן לגבי המצב החדש והן לגבי המצב הקודם, ככל שקיימים שטחים כאלו גם במצב הקודם. השמאי המכריע ציין כי "במצב הקודם הקרקע היא בלתי מתוכננת, ששוויה ספקולטיבי ונגזר משווי מגרשים מופשרים שכוללים גם זכויות לממ"ד". שמאי הצדדים כלל לא התייחסו במסגרת הדיון בפני השמאי המכריע לשאלת הזכויות לבניית ממ"דים במצב הקודם ולרלוונטיות של זכויות אלו, ככל שקיימות, לא טענו טענותיהם ולא הציגו תחשיבים. המערערת טוענת כי בעת קביעת השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את כלל שטחי הבניה, לרבות שטחי הממ"דים, אשר בעת מכר אינם זוכים לפטור, כיון שהפטור בגין שטחי הממ"דים מוענק רק במקרה של בניה ולא במקרה של מכר. השמאי לא נתן דעתו לטענה זו. ועדת הערר אף היא לא התייחסה לשאלה לגופה וסברה, כפי שטוענת המשיבה, כי מדובר בשאלה שמאית גרידא בלבד. איני סבורה כך. אין מדובר בתחשיב ובאמדן שמאי בלבד אלא בקביעת שיטת החישוב ובישום נכון של הוראת הפטור שבדין. על השמאי היה לקבוע מהו שטח הממ"דים הרלוונטי, אם בכלל, במצב הקודם, בשים לב לטענות הצדדים, וככל שקיים שטח כזה להפחיתו במסגרת קביעת שווי המצב הקודם. במקביל, עליו להפחית מלוא שטחי הממ"דים בעת קביעת שווי המצב החדש. שיטה זו היא התואמת את הוראות החוק והיא זו שתגשים את הרציונל של מתן פטור מוחלט מהיטל השבחה לשטחי ממ"דים, באמצעות נטרול מלא של שטחים אלו, במצב הקודם ובמצב החדש.*

65. בנסיבות אלו, בהן טענות הצדדים בנושא זה כלל לא נשמעו בפני השמאי והוא לא דן בהן, וכאשר עולה חשש שהמערערת חויבה בגין חלק משטחי הממ"דים בניגוד להוראות הדין, אני סבורה שיש להחזיר הדיון בנקודה זו בלבד לשמאי המכריע אשר יערוך שומה מתוקנת, בשים לב להערות בפסק דין זה, לאחר שישמע טענות הצדדים ויקבל תחשיבים מטעמם. על השמאי המכריע להעריך את שווי המקרקעין תוך הפחתת שטחי הממ"דים במ"ר הן במצב הקודם (ככל שיקבע שאכן יש לבצע הפחתה כזו), והן במצב החדש."

לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה כולל ממ"ד, וחלק יחסי של שווי מ"ר מבונה לאחר נטרול החלק היחסי של הממ"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה א' - מימוש במכר:

ערכי שווי:

שמאי המבקשת לא הציג עסקאות אלא טען להפחתה של 10% מקביעת שמאי המשיבה. הערך בו נקב משומת המשיבה, 6,500 ₪ הינו שגוי. ככל שהתכוון לערך של 7,500 ₪, הרי שהשווי בשומתו היה צריך להיות 6,750 ₪.

שמאי המשיבה ניתח עסקאות מבניין סמוך, אך לא הביא בחשבון התאמות למועד העסקאות ולא לשוליות שטחי הדירות.

ניתחתי את אותן עסקאות שהביא שמאי המשיבה, תוך התחשבות במועד הקובע ובשוליות[4]:

תאריך	מחיר	שטח הדירה במ"ר	שוליות שטח דירה	התאמה למועד הקובע	מ"ר אקו'
09/01/2018	₪ 1,967,000	90	90.0	1.05	94.5
16/01/2018	₪ 2,509,000	125	121.3	1.05	127.3
11/02/2018	₪ 2,720,000	129	125.1	1.05	131.4
12/02/2018	₪ 2,450,000	120	116.4	1.05	122.2
21/02/2018	₪ 2,850,000	138	130.4	1.05	136.9
08/03/2018	₪ 2,740,000	129	125.1	1.04	130.1
20/03/2018	₪ 2,730,000	138	130.4	1.04	135.6
24/04/2018	₪ 2,555,555	127	123.2	1.04	128.1
02/05/2018	₪ 3,150,000	138	130.4	1.03	134.3
15/05/2018	₪ 2,915,000	138	130.4	1.03	134.3
13/05/2018	₪ 3,070,000	137	129.4	1.03	133.3
29/05/2018	₪ 2,945,000	138	130.4	1.03	134.3
06/06/2018	₪ 3,950,000	165	139.7	1.03	143.8
25/07/2018	₪ 2,600,000	120	116.4	1.02	118.7
26/07/2018	₪ 1,990,000	90	90.0	1.02	91.8
09/08/2018	₪ 3,060,000	138	130.4	1.02	133.0
09/08/2018	₪ 2,340,000	127	123.2	1.02	125.7
29/08/2018	₪ 2,700,000	120	116.4	1.02	118.7
29/08/2018	₪ 2,660,000	120	116.4	1.02	118.7
16/08/2018	₪ 2,350,000	125	121.3	1.02	123.7
20/09/2018	₪ 2,840,000	138	130.4	1.02	133.0
04/10/2018	₪ 2,950,000	137	129.4	1.01	130.7
15/10/2018	₪ 2,600,000	135	127.5	1.01	128.8
01/11/2018	₪ 3,550,000	144	133.4	1.01	134.7
סה"כ	₪ 66,191,555				3043.4
			ממוצע מ"ר בנוי		₪ 21,749
			הפחתת מע"מ 17%		₪ 18,589
			הפחתת יזמות 18%		₪ 15,753
			הפחתת ע. הקמה למגדל		₪ 9,000
			שווי מ"ר מבונה כולל ממ"ד		₪ 6,753

לפיכך, שווי מ"ר מבונה לשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) בהתחשב בשוליות ובהתאמה למועד הקובע, הינו במעוגל 6,750 ₪.

[4] עד שטח של 100 מ"ר מקדם 1, עד 125 מקדם 0.85, עד שטח 138 מ"ר מקדם 0.7, עד שטח 144 מ"ר מקדם 0.5, עד שטח 165 מ"ר מקדם 0.3

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ביטול שוליות ותחשיב ההשבחה:

במצב החדש ישנה התניה בתב"ע ש-20% מכלל יח"ד תהיינה דירות קטנות, כלומר 17 יח"ד, אשר סך שטחן כולל ממ"ד יהיה עד 80 מ"ר.

מצב קודם			
יח"ד			64
שטח עיקרי			7850
שטח ממ"ד			800
סה"כ שטח פלדלת מצב קודם			8650
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד			135.2
בשוליות			127.5
שטח פלדלת אקו' במצב הקודם			**8160**

מצב חדש	**קטנות (20% מהיח"ד בשטח 80 מ"ר פלדלת)**	**רגילות**	**סה"כ**
יח"ד	17	65	82
שטח עיקרי	1147.5	6954.5	8102
ממ"דים	212.5	812.5	
סה"כ פלדלת	1360	7767	
שטח ממוצע ליח"ד	80	119.5	
שטח אקו' ליח"ד	80	116.6	
שטח פלדלת אקו' במצב החדש	1360	7577	**8937**
השבחה במ"ר אקו' בגין ביטול שוליות			777.1
שווי מ"ר מבונה כולל ממ"ד			₪ 6,750
סך ההשבחה הגולמית			₪ 5,245,114
זיכוי בגין מטלות וחניות ציבוריות			₪ -2,306,060
עלויות עודפות בגין מחסנים			₪ -1,033,200
סך ההשבחה			**₪ 1,905,854**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה ב' - מימוש בהיתר:

ערכי שווי:

בהתבסס על ניתוח העסקאות לעיל, הובא בחשבון החלק היחסי של שטחי הממ"ד משטח הדירות האקו' המתואם:

שטח ממ"ד	12.5
סה"כ דירות בסקר	24.0
סה"כ שטח ממ"ד בסקר	300
שטח דירות אקו	3043.4
שטח דירות אקו' ללא ממד	2743.4
חלק יחסי	0.901

מכאן ששווי מ"ר מבונה בניטרול ממ"ד הינו 6,080 ₪ במעוגל (6,750 ₪ * 0.901).

ביטול שוליות ותחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
יח"ד			64
סה"כ שטח עיקרי מצב קודם			7850
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד			122.7
בשוליות			119.3
שטח אקו' במצב הקודם			**7635**
מצב חדש	**קטנות (20% מהיח"ד בשטח 80 מ"ר פלדלת)**	**רגילות**	**סה"כ**
יח"ד	17	65	82
סה"כ עיקרי	1147.5	6954.5	8102
שטח ממוצע עיקרי ליח"ד	67.5	107.0	
שטח אקו' ליח"ד	67.5	106	
שטח אקו' במצב החדש	1147.5	6890	**8038**
השבחה במ"ר אקו' בגין ביטול שוליות			402.3
שווי מ"ר מבונה בניטרול ממ"ד			₪ 6,080
סך ההשבחה הגולמית			₪ 2,445,984
זיכוי בגין מטלות וחניות ציבוריות			₪ -2,306,060
עלויות עודפות בגין מחסנים			₪ -1,033,200
סך ההשבחה			**₪ -893,276**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית רג/2/1255/ה ומימוש בשתי חלופות, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

12.2. מיקומו של הפרויקט ברחוב החולה 12, ומאפייניו השונים.

12.3. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור התכנית המשביחה + 15 יום כחוק.

12.4. מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

12.5. נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בסביבת הנכס.

12.6. הובאו בחשבון מטלות ציבוריות כגון בניית גן ילדים ותוספת חניות ציבוריות ביחס למצב הקודם.

12.7. הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין בניית מחסנים במרתף לעומת מצב קודם.

12.8. הערכים בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ, ככל שחל.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, חלקה 638 בגוש 6181, רחוב החולה 12 רמת גן, בגין אישור תכנית ומימוש בדרך של מכר (חלופה א') ובדרך של היתר בניה (חלופה ב') הינה כדלהלן:

מהות	החלופה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
רג/מק/2/1255/ה	א'	01.01.2019	₪ 1,905,854	₪ 952,927
	ב'		אין השבחה	אין השבחה

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע