אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

28 במאי 2024
מספר מינוי: 1519-2023
מספרנו: 1193

לכבוד
המבקש, דביר ברוך
באמצעות השמאים
דני טרשנסקי ואסתי עמר מצגר
dani@ktap.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאים
טל נייר ואלי קריסטל
office@dassa-nayer.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 383 בגוש 6416 רחוב גאולים ב' 3, מתחם "גאולים", רמת השרון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רש/2/392, רש/443, רש/541, רש/521א', רש/679, רש/819 ו-רש/1/819.

היטל ההשבחה נדרש כמידע מוקדם עבור מימוש מלא במכר.

בשנת 2015 הוכנה ע"י הוועדה המקומית שומת היטל השבחה שנערכה מטעמה ע"י השמאית דברת אולפינר למתחם תכנית רש/1/819 כולו. הבעלים פנו לוועדת הערר ודרשו כי תיערך שומה נפרדת לכל חלקה. בערר 85289/15 **שלמה כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** נקבע שיש לבטל את שומת הוועדה ולערוך שומות פרטניות. משלא הוצאו שומות פרטניות עתרו הבעלים לבית המשפט 53705-12-22 **כהן ו- 42 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.** בהתאם לפס' הדין הוגשו לוועדה הסכמי קומבינציה שנחתמו במתחם והוצאו שומות פרטניות לכל החלקות במתחם. חלק מהבעלים השיגו על השומות הפרטניות בפני ועדת הערר (כפי שנמסר לי, טרם התקיים דיון) וחלק, ובהם המבקש כאן, פתחו בהליך בפני שמאי מכריע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
רש/2/392	31/10/1977
רש/443	07/03/1980
רש/541	05/06/1981
רש/521א'	13/03/1987
רש/679	11/02/1994
רש/819	24/04/2008
רש/1/819	12/09/2014

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/09/2023.

2.3 ביום 30/04/2024 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מבנה מגורים חד קומתי
גוש	6416
חלקה	383
שטח רשום של החלקה	237 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב גאולים ב'3, שכונת אלון, רמת השרון

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם בבניה צמודת קרקע ותיקה בשכונת "אלון", בצפון רמת השרון. סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה, בבנייני מגורים ומבני ציבור.

הנכס מהווה חלק ממתחם מגורים לפי תכנית רש/1/819 בשטח של כ- 7 דונם. המתחם ממוקם מדרום לרחוב יבנה ומדרום לשכונת צמרות בהרצליה, מצפון לבית ספר "אלון", ממערב לרחוב שארית ישראל (בו הוקם מגדל מגורים) וממזרח לרחוב קהילת לודג' המאופיין בבניה רוויה חדשה.

במתחם בנויים 24 בתי מגורים צמודי קרקע וותיקים אשר נבנו בשנות ה- 50 של המאה הקודמת. בהתאם לתכנית רש/1/819 לאחר הריסת המבנים יוקמו 7 בנייני מגורים בני 11 קומות מעל חניון משותף, ובסה"כ 180 יח"ד.

[1] מטעם המבקש השתתפו גם עו"ד אביב טסה ועו"ד עמיעד גולדברג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שטחה הרשום של חלקה 383 בגוש 6416 הינו 237 מ"ר והיא בעלת צורה רגולרית. לחלקה חזית מערבית באורך של כ- 15 מ' לרחוב. על החלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ותיק מחופה גג רעפים. בהתאם להיתר הבניה שטח הבית הוא 57.62 מ"ר ועוד מרפסת 20.42 מ"ר. עפ"י מדידה[2], שטחו הבנוי הוא 89.75 מ"ר + מחסן בשטח 8.16 מ"ר.

5. <u>המצב התכנוני הרלוונטי</u>

5.1 <u>מצב קודם - תכנית רש/210א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971.

התכנית מסווגת את המתחם בייעוד אזור למשקי עזר. עיקרי ההוראות:

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
צפיפות:	2 יחידות למגרש מינימלי
שטח בניה:	15% בקומה אחת או קוטג'
מבנה עזר:	25 מ"ר ליח"ד

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית רש/2/392</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2374 מיום 16/10/1977.

התכנית מסווגת את החלקה כחלק ממגרש 120

בייעוד אזור מגורים א' מיוחד. בהתאם לתשריט התכנית המגרש מהווה חלק מחלקה 1 אשר פוצלה למגרשים. שטח מגרש 120 הוא 1,090 מ"ר. עיקרי הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי:	840 מ"ר
שטח בניה:	20% בקומה אחת או 2X15% בקוטג'
נספח:	20 מ"ר
צפיפות:	4 יח"ד במגרש מינימלי
קווי בניין:	חזית- 5 מ', צדדי- 3 מ' (אם רוחב החזית מעל 20 מ' קו הבניין הצדדי יהיה 3.5 מ'), אחורי- 6 מ'.

5.2.2 <u>תכנית רש/443</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980.

התכנית מתירה להוסיף מרפסות בהיקף 30% משטח הבניה המותר באזורי המגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה

[2] מדידה לצרכי ארנונה שהוצגה בשומת המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל וזאת בכל אזורי המגורים, כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
באזור מגורים א' שהבתים הקיימים נבנו לפני 18/03/1971 תאפשר הוועדה בניה של עד 25% בקומה תחתונה. בקוטג'- במקרה שהבנייה הקיימת היא 20%, תוספת של 10% בקומה העליונה.

5.2.3 <u>תכנית רש/541</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2713 מיום 21/05/1981.
התכנית קובעת כי שטח הבניה באזור מגורים א', בקומה אחת או בקוטג' יהיו 25% או 2X18%. לפי תב"ע 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד לשנת 1971, 30% או בקוטג' 24% בקומת קרקע ו- 12% בקומה א'.
בכל מקרה תבנה מרפסת שרות בשטח 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.
תורשה בניית מרתף מתחת לבניין, כאשר המקלט ייבנה במפלס המרתף.
במידה שייבנה קוטג' ללא מרתף, ניתן לבנות מבנה עזר בשטח 10 מ"ר ובגובה 2.20 מ' נטו (2.40 ברוטו), לכל יח"ד.
תותר בניית מוסכים בצמוד לקו בניין צדדי. או בקו בניין אפס לחזית באזור מגורים א'.

5.2.4 <u>תכנית רש/521א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3431 מיום 26/02/1987.
התכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.
סה"כ השטח המבונה על הגג, כולל מתקנים טכניים, לא יעלה על 40% משטח הגג. יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים יאושרו באזורי מגורים א' ו- א'1 בלבד. בכל דירה שמעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ'. שיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

5.2.5 <u>תכנית רש/679</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4186 מיום 27/01/1994. התכנית קובעת את עיקרי ההוראות, כמפורט:

<u>בריכות שחיה</u>

תותר הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי, באזורי בניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתיים. גודל הבריכה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
קווי הבניה לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית.

<u>מחסנים דירתיים</u>

תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות, בבניינים צמודי קרקע כמפורט:
בבניינים עד שתי דירות במגרש - 13 מ"ר לכל יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בבניינים בני 3-6 דירות במגרש - 6 מ"ר ליח"ד.
השימוש במחסנים מותר לאחסון בלבד לדיירי הדירות אליהם צמודים המחסנים.
במבנה בו הותרה קומת מרתף, יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף. עודף השטחים יוכל להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

<u>פרגולות</u>

תותר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש ובגובה של 2.20 מ'.

<u>מרתפים</u>

מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים.
גובהה המירבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו. במבנה בו הותרה הקמת מרתף לא יותרו מחסנים או שטחי שירות במפלסים עליונים למעט סככות חניה.

5.2.6 <u>תכנית רש/819</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5793 מיום 09/04/2008.
התכנית קובעת הוראות להריסת המבנים הקיימים, שינוי ייעוד, שינוי במערכת הדרכים והחניות וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה וזאת לשם הקמת 230 יח"ד בבניינים בני 7-14 קומות וקומות מרתף.
התכנית מסווגת את החלקה כחלק ממגרשים 120-125 ומשנה את ייעוד החלקה מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים ג' ושפ"פ.
<u>תכליות ושימושים</u> - באזורי המגורים יותרו בנייני מגורים וכן הקמת בריכות ומעדוני בריאות לשימוש דיירי הבניין בלבד. במגרשים בייעוד לשפ"פ לא תותר כל בניה למעט חניון תת קרקעי לדיירי הבית, ומעליו אפשרות לגינון והתקנת מתקני גן.
<u>זכויות בניה</u> -

מגרש	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי	שטח ממוצע ליח"ד
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע		
120	8 ע"ע חלקי מעל מרתף	24	960 מ"ר	2,160 מ"ר	2,400 מ"ר	100 מ"ר
121a	7 ע"ע חלקי מעל מרתף	24	960 מ"ר	1,800 מ"ר	2,400 מ"ר	
122		22	880 מ"ר	1,850 מ"ר	2,200 מ"ר	
123	9 ע"ע חלקי מעל קומת מרתף	27	1,080 מ"ר	2,180 מ"ר	2,700 מ"ר	
124a		23	920 מ"ר	1,700 מ"ר	2,300 מ"ר	
125	7 ע"ע חלקי מעל מרתף	22	880 מ"ר	2,050 מ"ר	2,200 מ"ר	

<u>הוראות בניה</u> - ניצול גודל דירה עד 100 מ"ר עיקרי מותנה בעמידה בקווי הבניין וגובה הבניינים. בנוסף למצוין בשטחים העיקריים שלעיל, תותר הקמת חדר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יציאה לגג מהדירה שמתחת לגג בשטח של 23 מ"ר. תותר הקמת מתקנים טכניים במרתף בשטח מירבי של 20% משטח המרתף. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

<u>חניה</u> - החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף. החניה תהיה בתחומי המגרש. ניתן להקים מרתף עד גבול המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח. לא תותר גישה לחניה מדרך יבנה.

<u>תנאים להיתר בניה</u>

- אישור תשריט לאיחוד וחלוקה בהסכמה או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בסמכות הועדה המקומית.
- לא יוצאו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע השצ"פ המוצע בתחום תכנית רש/1/647.
- נספח הבינוי מחייב מבחינת קווי בניין וגובה הבניינים.
- תנאי להיתר בניה ל- 100 יח"ד ראשונות בכל מתחם, יהיה תיאום בין עיריית הרצליה ועיריית רמה"ש בנושא הסדרי תנועה, לגבי שלושת הצמתים המתחברים להרצליה ואישור משרד התחבורה לכך.
- תנאי לאכלוס וטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כך שיאפשרו פניות לכל הכיוונים.
- הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם בו מבוקש ההיתר.
- הריסה ופינוי המבנים במגרש. ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.
- המבקש יגישו נוהל אחזקה שוטף של הנכס.

רישום השטחים הפרטיים ואחזקתם – השטחים הפתוחים יירשמו ע"ש בעלי המגרשים הגובלים. מגרש b121 יירשם ע"ש בעלי מגרש a121. הפיתוח והטיפול בשטחים אלה ייעשה ע"י בעלי המגרשים שעליהם נרשמו.

5.2.7 <u>תכנית רש/1/819</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6858 מיום 17/08/2014 ובעיתונים ביום 28/08/2014. התכנית חלה על חלק ממתחם תכנית רש/819.

מטרת התכנית, הריסת מבנים צמודי קרקע הקיימים בשטח והקמת שכונת מגורים בת 180 יח"ד במקום 142 יח"ד מאושרות לפי תכנית רש/819, וזאת במסגרת התחדשות עירונית.

התכנית כוללת טבלת איזון לפיה מקבלים כל בעלי החלקות במתחם זכויות במושע בארבעת המגרשים המוצעים בתכנית. חלקו של המבקש הוא 0.03725.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>שימושים</u> – בכל אחד מתאי שטח 101 ו- 102 לאורך רחוב יבנה, ייבנו 2 בניני מגורים בני 10 קומות מגורים מעל קומת כניסה, ובסה"כ 4 בניינים. בתא שטח 101 2 בניינים בני 25 ו- 26 יח"ד ובסה"כ 51 יח"ד. בתא שטח 102 2 בניינים בני 26 יח"ד כ"א ובסה"כ 52 יח"ד. בתא שטח 103 לאורך ביה"ס אלון, ייבנו 2 בניינים בני 10 קומות מעל קומת כניסה בני 25 ו- 26 יח"ד ובסה"כ 51 יח"ד. בתא שטח 104 ייבנה בניין בן 10 קומות מעל קומת כניסה ובו 26 יח"ד. סה"כ 180 דירות בתכנית. כל הבניינים ייבנו מעל חניון משותף בכל שטח המגרש, למעט שטחי חלחול.

<u>הוראות</u>

- שטחן העיקרי של 20% מיחידות הדיור שיבנו ולא פחות מ-36 יח"ד, לא יעלה על 68 מ"ר עיקרי (או 80 מ"ר כולל שטח הממ"ד).
- יותר לבנות קומת כניסה בגובה עד 6 מ'. בחלק מקומת הכניסה יותר לבנות גלריה.
- בקומה עליונה תותר בניית דירות קוטג'.
- תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע ותותר הצמדת שטח הקרקע הגובל בדירה לדירת הגן.
- תותר בניית קומה נוספת בתנאי בניה מדורגת בשתי הקומות העליונות.
- לדירות בקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר.
- תותר בניית מחסנים בני 8 מ"ר. כל מחסן יוצמד לדירה ספציפית ובתנאי שהכניסה אליו לא תהיה מתוך הדירה.
- תותר בניית 3 מרתפי חניה.
- החניון יתוכנן לפי 2 מקומות חניה לכל דירה, לדירות 3 חדרים תתוכנן חניה אחת.
- החניה לדיירים תהיה תת קרקעית בלבד. החניון התת קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים.
- תותר בניית מרפסות לדירות בסה"כ ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד. תותר בניית מרפסות גדולות מ-12 מ"ר.
- בנוסף לשטחי המרפסות תותר בניית "גינות תלויות" צמודות למרפסות הדירות, בשטח ממוצע של 15 מ"ר לגינה ובתנאי שיהיו בגובה 2 קומות לפחות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

טבלת זכויות והוראות בניה -

תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			מס' יח"ד	תכסית	גובה המבנה	מספר קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת- שירות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות						
101	1,743 מ"ר	5,558 מ"ר	2,762 מ"ר	16,353 מ"ר	51 יח"ד	60%	100 מ' מעל פני הים	11 קומות	3
102	1,692 מ"ר	5,748 מ"ר	2,817 מ"ר		52 יח"ד				
103	1,592 מ"ר	5,558 מ"ר	2,762 מ"ר		51 יח"ד				
104	970 מ"ר	2,936 מ"ר	1,409 מ"ר		26 יח"ד				

הערות לטבלה –

- לדירות בקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר.
- תותר בניית קומה טכנית על הגג.
- תותר העברת זכויות בניה בין תאי השטח בתנאי עמידה בדרישות משרד הביטחון לגובה מירבי מותר ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה ומספר הדירות במתחם לא ישתנו.
- יותרו שטחים עיקריים בסך 250 מ"ר בקומת הקרקע או במרתף לצורכי מועדון או חדר כושר או חדר משחקים לדיירי הבית, שטח זה יהיה בנוסף לשטחים שלעיל.
- הגובה המאושר בתכנית זו הינו בחריגה מהגבלות הקיימות בגין קיום שדה תעופה הרצליה ולא יינתנו חריגות נוספות לגובה זה, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

תנאים למתן היתרי בניה –

- הכנת תכנית פיתוח לכל המתחם ואישורה על ידי מהנדס העיר.
- הריסת המבנים בשטח המגרש.
- תיאום עם נת"ע.
- הבטחת ביצוע שצ"פ.
- ביצוע סקר קרקע. במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לטפל בקרקע זו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לא יינתן היתר ללא אישור המשרד.

5.3 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, אותר בין היתר, היתר בניה מס' 130 מיום 28/04/1953. ההיתר ניתן למר רוזנברג בצלאל להוספת שטח של 29.4 מ"ר + 11.62 מ"ר מרפסת ועוד 7.59 מ"ר מחסן.

סה"כ שטח בית המגורים 57.62 מ"ר ועוד 20.42 מ"ר מרפסות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
רש/2/392	31/10/1977	₪ 1.85	פטור עד 140 מ"ר
רש/443	07/03/1980	₪ 3.03	פטור עד 140 מ"ר
רש/541	05/06/1981	₪ 1.54	פטור עד 140 מ"ר
רש/521א'	13/03/1987	₪ 5,327	₪ 4,205
רש/679	11/02/1994	₪ 2,880	₪ 2,880
רש/819	24/04/2008	₪ 1,317,493	₪ 25,642
רש/1/819	12/09/2014	₪ 2,847,239	₪ 779,507

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקות

7.1 השבחה בגין תכנית רש/2/392 ליום 31/10/1977

7.1.1 עמדת המשיבה

במצב החדש, התכנית משנה את ייעוד הנכס מאזור למשקי עזר לאזור מגורים א' מיוחד כחלק ממגרש 120 ששטחו 1,090 מ"ר. התכנית מגדילה את הצפיפות ל- 4 יח"ד במגרש מינימלי בשטח של 840 מ"ר. כמו כן, התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ- 15% בקומה או 2 קומות, ל- 20% בקומה או 15% כפול 2 קומות. כן מתירה התכנית 20 מ"ר מבנה עזר ליח"ד. הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.80 לתוספת הזכויות בקומה א', וכן הובאה בחשבון הפחתה של 20% למושע.

ערכי שווי

שמאי המשיבה התבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
רן וירניק	6415/759-760	₪ 0.120
שאול אשרת	6416/249	₪ 0.075
עדי נאור[3]	מגרש A1001 לפי תכנית רש/1/647	₪ 0.075
רן וירניק	6599/451	₪ 0.125
נורית ג'רבי	6599/454	₪ 0.125

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מחודש מאי 1977 שווי ממוצע לקרקע ברמת השרון הוא 800 ל"י שהם 0.08 ₪.

בהתאם לנתונים הביא בחשבון שווי של 0.11 ₪ למ"ר מבונה.

[3] שומה מכרעת מלפני תיקון 84 לחוק התו"ב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

שטח מגרש 120				1,090 מ"ר
החלק היחסי של הנכס הנדון במגרש				0.22658
שטח המגרש לחישוב זכויות בניה				247 מ"ר
מצב חדש				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 30%	16.47 מ"ר	1	0.8	13.18 מ"ר
מרפסת פתוחה 25%	18.52 מ"ר	0.5		9.26 מ"ר
מבנה עזר	20.00 מ"ר	0.5		10.00 מ"ר
יתרת חצר	169.35 מ"ר	0.25		42.34 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**132.40 מ"ר**
מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
מרפסת פתוחה 25%	14.41 מ"ר	0.5		7.20 מ"ר
מבנה עזר	11.33 מ"ר	0.5		5.66 מ"ר
יתרת חצר	163.62 מ"ר	0.25		40.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**111.39 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				21.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				0.11 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**1.85 ₪**

במקרה שהמבקש זכאי לפטור עד 140 מ"ר בהתאם להוראות החוק, אין היטל השבחה במקרה הנדון.

7.1.2 עמדת המבקש

לאור הבינוי הקיים ולאור זכויות הבנייה, הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לזכויות בניה עבור 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב בתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר. זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון** הדנה בסוגיית הממ"ד בנוסף לפטור 19(ג)(2) ומקנה בסה"כ פטור לשטח דירה של עד 152 מ"ר.

7.1.3 הכרעה לתכנית רש/2/392

התכנית משנה את יעוד הקרקע ממשקי עזר למגורים א' מיוחד ומוסיפה זכויות בניה. שמאי המבקש אינם חולקים על תחשיב המשיבה ומסתפקים בטענה כי בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, המבקש זכאי לפטור מהיטל השבחה בגין תכנית זו.

בכפוף לזכאות לפטור, אכן, אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו. ככל שיקבע כי המבקש אינו זכאי לפטור יוצג להלן תחשיב ההשבחה. אני מקבל את מרכיבי התחשיב שפורטו בשומת המשיבה למעט מקדם מרפסת ושווי מ"ר מבונה. יובא בחשבון מקדם מרפסת 0.80 בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי. בחנתי את ערכי השווי שפורטו בשומת המשיבה. בהתחשב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במיקום הנכס הנדון מצאתי לנכון להסתמך על הערך שנקבע בשומה המכרעת של שאול אושרת בה נקבע שווי של 0.075 ₪ למ"ר מבונה. שומת וירניק לנכס סמוך בה נקבע שווי של 0.125 נסמכה על ממוצע ערכים ברמת השרון ולכן אינה משקפת את המיקום הנדון.

7.1.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית רש/2/392</u>

שטח מגרש 120			1,090 מ"ר
החלק היחסי של הנכס הנדון במגרש			0.22658
שטח המגרש לחישוב זכויות בניה			246.97 מ"ר
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1	57.62 מ"ר
יתרת שטח עיקרי במקדם התאמה לקיים	16.47 מ"ר	0.8	13.18 מ"ר
מרפסת קיימת בהיתר	20.42 מ"ר	0.8	16.34 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.5	10.00 מ"ר
יתרת חצר	148.93 מ"ר	0.25	37.23 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**134.37 מ''ר**
מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1	57.62 מ"ר
מרפסת קיימת בהיתר	20.42 מ"ר	0.8	16.34 מ"ר
מבנה עזר	11.33 מ"ר	0.5	5.66 מ"ר
יתרת חצר	157.60 מ"ר	0.25	39.40 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**119.02 מ''ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'			15.34 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			0.075 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%			0.8
סה"כ השבחה			**0.92 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית רש/443 ליום 07/03/1980

7.2.1 עמדת המשיבה

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות פתוחות עד 30% משטח הבניה המותר. מקדם מרפסות 0.50 ומקדם מרפסות סגורות 0.70. לאור העובדה שסגירת המרפסות תבוצע ע"י בניה קלה, הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה 0.90. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה למושע בשיעור 20%.

ערכי שווי

שמאי המשיבה התבססו על ערכים משומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
בצלאל קציר	6415/332	0.90 ₪
שאול אשרת	6416/249	0.90 ₪
אמנון נזרי	6415/331	0.90 ₪
יצחק ברמן	6415/661	0.90 ₪
עאטף עאלם	6415/422	0.80 ₪

בהתאם לנתונים הביאו בחשבון שווי של 0.80 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב המשיבה

מצב חדש				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 30%	16.47 מ"ר	1		16.47 מ"ר
מרפסות סגורות השלמה ל- 30%	22.23 מ"ר	0.7	0.9	14.00 מ"ר
מבנה עזר	20.00 מ"ר	0.5		10.00 מ"ר
יתרת חצר	169.35 מ"ר	0.25		42.34 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**140.43 מ"ר**
מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 30%	16.47 מ"ר	1		16.47 מ"ר
מרפסת פתוחה 25%	18.52 מ"ר	0.5		9.26 מ"ר
מבנה עזר	20.00 מ"ר	0.5		10.00 מ"ר
יתרת חצר	169.35 מ"ר	0.25		42.34 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**135.69 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				4.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				0.80 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**3.03 ₪**

במקרה שהמבקש זכאי לפטור עד 140 מ"ר בהתאם להוראות החוק, אין היטל השבחה במקרה הנדון.

7.2.2 עמדת המבקש

לאור הבינוי הקיים ולאור זכויות הבנייה, הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לזכויות בניה עבור 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב בתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר. זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ם) **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון** הדנה דן בסוגיית הממ"ד בנוסף לפטור 19(ג)(2) ומקנה בסה"כ פטור לשטח דירה של עד 152 מ"ר.

7.2.3 <u>הכרעה לתכנית רש/443</u>

בכפוף לזכאות לפטור, אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין תכנית זו. ככל שיקבע כי המבקש אינו זכאי לפטור יוצג להלן תחשיב ההשבחה.

התכנית מאפשרת תוספת שטח למרפסות מקורות עד 30% משטח הבניה. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי יובא שטח המרפסות הנוספות במצב חדש במקדם 1.0 ובהתחשב בעובדה שמדובר בתוספת לבית קיים, תובא במקדם 0.80. מרפסות קיימות שהותרה סגירתן יובאו במקדם 0.90 המשקף פחת פונקציונלי.

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה וכן ערכי שווי נוספים משומות מכריעות בשכונת אלון למועד הקובע של תכנית רש/443, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
דוד טיגרמן	6416/126	הקישון 1	0.90 ₪
אייל יצחקי	6416/127	הירמוך 4	0.90 ₪
דנה שיחור	6416/134	הקישון 18	0.81 ₪
רמה מאור	6416/153	ירדן 3	0.84 ₪
בועז קוט	6416/315	אז"ר 37	0.90 ₪
דוד דדון	6416/340	צבי בנימיני 26	0.90 ₪
ערן ירקוני	6415/467	סמטת גד 5	0.90 ₪
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	1.11 ₪
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	0.90 ₪
שאול אשרת	6416/249	נחל קדרון 4-6	0.90 ₪
ארז כהן	6416/79	אז"ר 20	0.90 ₪

בהתאם למיקום הנכס הנדון אני מקבל את השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, 0.8 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.4 תחשיב ההשבחה לתכנית רש/443

מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1	57.62 מ"ר
יתרת שטח עיקרי במקדם התאמה לקיים	16.47 מ"ר	0.8	13.18 מ"ר
תוספת מרפסות סגורות במקדם התאמה	1.81 מ"ר	0.8	1.45 מ"ר
סגירת מרפסות קיימות	20.42 מ"ר	0.9	18.38 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.5	10.00 מ"ר
יתרת חצר	148.93 מ"ר	0.25	37.23 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**137.85 מ"ר**
מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1	57.62 מ"ר
יתרת שטח עיקרי במקדם התאמה לקיים	16.47 מ"ר	0.8	13.18 מ"ר
מרפסות קיימות בהיתר	20.42 מ"ר	0.8	16.34 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.5	10.00 מ"ר
יתרת חצר	148.93 מ"ר	0.25	37.23 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			**134.37 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'			3.49 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			0.80 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%			0.8
סה"כ השבחה			**2.23 ₪**

7.3 השבחה בגין תכנית רש/541 ליום 05/06/1981

7.3.1 עמדת המשיבה

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ל- 36% בשתי קומות שוות או 25% בקומה אחת. כמו כן, מתירה מרתף בקונטור קומת הקרקע. תוספת זכויות הבניה ניתנת למימוש מיידי והובאה בחשבון התאמה לקיים במקדם 0.80. זכויות הבניה למרתף הובאו בחשבון לתום החיים הכלכליים של הנכס. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% למושע.

ערכי שווי

שמאי המשיבה התבססו על הערכי בשומות המכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**שווי למ"ר מבונה**
ניקי פרימו	6415/416	2.50 ₪
מוטי דיאמנט	6415/302	2.30 ₪
אמנון נזרי	6415/331	3.20 ₪
עאטף עאלם	6415/442	2.50 ₪
דוד טיגרמן	6415/442	3.50 ₪
עאטף עאלם	6415/330	3.50 ₪
שושי שרביט שפירא	6416/314	3.50 ₪
שאול אשרת	6416/249	3.00 ₪
אומדן שווי קרקע מבונה מתואם לנכס הנדון		**2.85 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

מצב חדש				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה/ דחיה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1	1	57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 30%	16.47 מ"ר	1	1	16.47 מ"ר
השלמה ל- 36%	14.82 מ"ר	1	0.8	11.85 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75	0.8	2.40 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.65	3.25 מ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'- 18%	44.45 מ"ר	0.4	0.35	6.22 מ"ר
יתרת חצר	179.35 מ"ר	0.25	1	44.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**142.66 מ"ר**
מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 30%	16.47 מ"ר	1		16.47 מ"ר
מרפסות סגורות השלמה ל- 30%	22.23 מ"ר	0.7		15.56 מ"ר
מבנה עזר	20.00 מ"ר	0.5		10.00 מ"ר
יתרת חצר	169.35 מ"ר	0.25		42.34 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**141.99 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				0.67 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				2.85 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**1.54 ₪**

במקרה שיתקבל פטור עד 140 מ"ר לפי הראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, אין היטל השבחה במקרה הנדון.

7.3.2 עמדת המבקש

לאור הבינוי הקיים ולאור זכויות הבנייה, הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה לזכויות בניה עבור 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב בתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר. זאת בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) **הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון** הדנה דן בסוגיית הממ"ד בנוסף לפטור 19(ג)(2) ומקנה בסה"כ פטור לשטח דירה של עד 152 מ"ר.

7.3.3 הכרעה לתכנית רש/541

התכנית הגדילה את זכויות הבניה במקום הזכויות למרפסות. בנוסף התירה הקמת מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר ליח"ד ומרתף בקונטור קומת הקרקע. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הזכויות הנוספות ניתנות למימוש ללא דחיה (בכפוף למושע) למעט הזכויות למרתף אשר ידחו לתום חייו הכלכליים של הבית. לצורך אומדן החיים הכלכליים הביא בחשבון שמאי המשיבה את מועד הקמת הבית הקיים. בהתחשב בחיוב על תוספת הבניה כתוספת לבית הקיים, הרי שמימוש המרתף ידחה לתום החיים הכלכליים של הבית לאחר תוספת הבניה. בהתאם, תובא בחשבון דחיה בת 40 שנה למימוש המרתף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מרפסת השירות הינה חלק מהבית ולכן תובא בחשבון במקדם 1.0.

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה וכן ערכים נוספים משומות מכריעות למועד הקובע של התכנית בשכונת אלון, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
אורית גלן	6416/78	אז"ר 30	2.30 ₪
אייל יצחקי	6416/127	הירמוך 4	2.30 ₪
דנה שיחור	6416/134	הקישון 18	2.19 ₪
נתלי הוכטייל	6416/311	השומרון 19	2.40 ₪
בועז קוט	6416/315	אז"ר 37	2.30 ₪
דוד דדון	6416/340	צבי בנימיני 26	2.45 ₪
ערן ירקוני	6415/467	סמטת גד 5	2.30 ₪
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	3.58 ₪
שאול אשרת	6416/249	נחל קדרון 4-6	3.00 ₪
ארז כהן	6416/79	אז"ר 20	2.30 ₪

בהתאם לנתונים שלעיל ובהתאם למיקומו של הנכס הנדון, אני קובע כי השווי למ"ר מבונה הוא 2.3 ₪.

7.3.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית רש/541</u>

מצב חדש				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**דחיה /התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
השלמה ל- 36% עיקרי	31.29 מ"ר	1	0.8	25.03 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	1	0.8	3.20 מ"ר
מחסן עד להקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.903	4.51 מ"ר
מרתף בדחייה	46.45 מ"ר	0.4	0.097	1.81 מ"ר
יתרת חצר	158.93 מ"ר	0.25		39.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**131.90 מ"ר**
מצב קודם				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
תוספת שטח עיקרי עד 30%	16.47 מ"ר	1	0.8	13.18 מ"ר
תוספת מרפסות סגורות במקדם התאמה	1.81 מ"ר	1	0.8	1.45 מ"ר
סגירת מרפסות קיימות	20.42 מ"ר	1	0.9	18.38 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.5		10.00 מ"ר
יתרת חצר	148.93 מ"ר	0.25		37.23 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**137.85 מ"ר**
השבחה				**אין השבחה**

כיוון שהתקבל בתחשיב שאין השבחה מתכנית זו הרי שאין רלוונטיות במקרה זה לפטור לפי סעיף 19(ג).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4 השבחה בגין תכנית רש/521א' ליום 13/03/1987

7.4.1 עמדת המשיבה

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לחלל גג רעפים. חלל הגג חושב לפי 40% מקומה א'. חלל הגג הובא במקדם 0.70. הובאו בחשבון עלויות התאמה במקדם 0.80. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% למושע.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 950 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על ערכים בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
יצחק ברמן	6415/456	950 ₪
מוטי דיאמנט	6415/302	1,000 ₪
שמואל רוזנברג	6415/402	1,100 ₪
יצחק ברמן	6415/661	1,000 ₪
מנחם מלוכנא	6415/395	1,100 ₪
שושי שרביט שפירא	6416/314	960 ₪
בצלאל קציר	6415/332	1,150 ₪
ניקי פרימו	6415/358	1,100 ₪
עאטף עאלם	6415/330	900 ₪

תחשיב המשיבה

מצב חדש				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה/דחיה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1	1	57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 36%	31.29 מ"ר	1	1	31.29 מ"ר
עליית גג בדחיה	12.52 מ"ר	0.7	0.8	7.01 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75	1	3.00 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.71	3.53 מ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'- 18%	44.45 מ"ר	0.4	0.29	5.23 מ"ר
יתרת חצר	179.35 מ"ר	0.25	1	44.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**152.51 מ"ר**
מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה/דחיה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1	1	57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 36%	31.29 מ"ר	1	1	31.29 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75	1	3.00 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.71	3.53 מ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'- 18%	44.45 מ"ר	0.4	0.29	5.23 מ"ר
יתרת חצר	179.35 מ"ר	0.25	1	44.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**145.51 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				7.01 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				950 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**5,327 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב בהתחשב בפטור

סה"כ היטל השבחה ללא פטור 140 מ"ר	₪ 2,663
שטח בניה חדש במ"ר	12.52 מ"ר
היטל השבחה למ"ר חדש	₪ 212.8
שטח בניה כולל	149.88 מ"ר
שטח בניה לחיוב ללא פטור במ"ר	9.88 מ"ר
היטל השבחה בפטור	**₪ 2,102**

7.4.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש מקבלים את ההשבחה בשומת המשיבה.

7.4.3 הכרעה לתכנית רש/521א'

התכנית התירה הקמת עליית גג. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי מקדם עליית הגג שיובא בחשבון הוא 0.75. שטח עליית הגג מחושב כנגזרת משטח קומה א'. בשל קיומן של מרפסות בהיתר בקומת הקרקע נותרות זכויות מצומצמות לניצול בקומה א' ולכן מתקבל שטח עליית גג קטן ביותר אשר אינו אפקטיבי לניצול. בהתאם לכך, יובאו בחשבון זכויות לעליית הגג בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבית ובהיקף הנגזר מהזכויות לקומה א' בבינוי סימטרי בקרקע ריקה. אין צורך במקדם התאמה לקיים לעליית הגג כיוון שתיבנה בקרקע ריקה.

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה וכן ערכים נוספים משומות מכריעות למועד הקובע של התכנית בשכונת אלון, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
אורית גלן	6416/78	אז"ר 30	₪ 1,000
אייל יצחקי	6416/127	הירמוך 4	₪ 1,000
דנה שיחור	6416/134	הקישון 18	₪ 900
רמה מאור	6416/153	ירדן 3	₪ 1,000
יעל הרון	6416/236	בן שלום 31	₪ 1,000
בועז קוט	6416/315	אז"ר 37	₪ 1,000
דוד דדון	6416/340	צבי בנימיני 26	₪ 1,000
ערן ירקוני	6415/467	סמטת גד 5	₪ 1,000
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	₪ 960
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	₪ 1,000
שאול אשרת	6416/249	נחל קדרון 4-6	₪ 900
ארז כהן	6416/79	אז"ר 20	₪ 1,000

בהתאם לנתונים שלעיל ובהתאם למיקומו של הנכס הנדון, אני קובע כי השווי למ"ר מבונה הוא 900 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4.4 תחשיב ההשבחה לתכנית רש/521א'

מצב חדש				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**דחיה/התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
השלמה ל- 36% עיקרי	31.29 מ"ר	1	0.8	25.03 מ"ר
עליית גג	18.58 מ"ר	0.75	0.130	1.81 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	1	0.8	3.20 מ"ר
מחסן עד להקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.870	4.35 מ"ר
מרתף בדחייה	46.45 מ"ר	0.4	0.130	2.42 מ"ר
יתרת חצר	158.93 מ"ר	0.25		39.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**134.16 מ"ר**
מצב קודם				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**דחיה/התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
השלמה ל- 36% עיקרי	31.29 מ"ר	1	0.8	25.03 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	1	0.8	3.20 מ"ר
מחסן עד להקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.870	4.35 מ"ר
מרתף בדחייה	46.45 מ"ר	0.4	0.130	2.42 מ"ר
יתרת חצר	158.93 מ"ר	0.25		39.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**132.35 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				1.81 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				900 ₪
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**1,305 ₪**

תחשיב בהתחשב בפטור

סה"כ היטל השבחה ללא פטור 140 מ"ר	653 ₪
שטח בניה חדש במ"ר	18.58 מ"ר
היטל השבחה למ"ר חדש	35.1 ₪
שטח בניה כולל	157.95 מ"ר
שטח בניה לחיוב ללא פטור במ"ר	17.95 מ"ר
היטל השבחה בפטור	**630 ₪**

חישוב הפטור נערך בגישת המשיבה.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי השטח לחישוב הפטור הוא 152 מ"ר כולל ממ"ד. הפטור לממ"ד אפשרי בעת מימוש בהיתר בלבד. שומה מכרעת זו נערכת למימוש מלא במכר ולכן שטח הממ"ד אינו פטור. בכל מקרה, במועד הקובע לתכנית טרם אושרו תקנות להקמת ממ"דים כך שמתן פטור בגין שטח ממ"ד אינה רלוונטית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5 השבחה בגין תכנית רש/679 ליום 11/02/1994

7.5.1 עמדת המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחייה בבתים חד ודו משפחתיים. במקרה הנדון, לאור הבינוי הקיים, שטח המגרש ומגבלת קווי הבניין לא ניתן להקים בריכת שחיה. לפיכך לא הובאה בחשבון השבחה בגין מרכיב זה. בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת פרגולות בהיקף של 10% משטח המגרש. לאור מגבלת גובה הפרגולה שנקבעה בהוראות התכנית, הובא בחשבון מקדם 0.30. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% למושע.

ערכי שווי

שמאי המשיבה התבססו על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
יצחק ברמן	6415/456	₪ 3,500
מוטי דיאמנט	6415/302	₪ 3,500
יצחק ברמן	6415/661	₪ 3,500
ניקי פרימו	6415/648	₪ 3,300
מנחם מלוכנא	6415/395	₪ 3,000
שושי שרביט שפירא	6416/314	₪ 3,200
אמנון נזרי	6416/341	₪ 3,400
בצלאל קציר	6416/434	₪ 4,000
אומדן שווי קרקע מבונה מתואם לנכס הנדון		**₪ 3,000**

תחשיב המשיבה

מצב חדש				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה/דחיה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי השלמה ל- 36%	31.29 מ"ר	1		31.29 מ"ר
עליית גג בדחיה	12.52 מ"ר	0.7		8.76 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75		3.00 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.25	1.26 מ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'- 18%	44.45 מ"ר	0.4	0.75	13.29 מ"ר
פרגולה אפקטיבי	24.00 מ"ר	0.3		7.20 מ"ר
יתרת חצר	155.35 מ"ר	0.25		38.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**161.26 מ"ר**
מצב קודם				
סעיף	**שטח**	**מקדם**	**התאמה/דחיה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע עיקרי בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
קומה א' עיקרי זכויות השלמה ל- 36%	31.29 מ"ר	1		31.29 מ"ר
עליית גג בדחיה	12.52 מ"ר	0.7	0.75	6.57 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75		3.00 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.25	1.26 מ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'- 18%	44.45 מ"ר	0.4	0.75	13.29 מ"ר
יתרת חצר	179.35 מ"ר	0.25		44.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**160.1 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				1.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,000
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**₪ 2,880**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5.2 <u>עמדת המבקש</u>

שמאי המבקש מקבלים את ההשבחה בשומת המשיבה.

7.5.3 <u>הכרעה לתכנית רש/679</u>

התכנית מתירה הקמת בריכות שחיה בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. בהתאם לשטח החלקה ולקווי הבניין, אני מקבל את עמדת המשיבה כי לא ניתן להקים בריכת שחיה ללא הקלה בקו בניין.

התכנית מתירה הוספת פרגולה בגובה של 2.2 מ' בהיקף של 10% משטח המגרש. תובא בחשבון פרגולה בשטח של 24.7 מ"ר במקדם 0.3.

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה וכן ערכים נוספים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
אורית גלן	6416/78	אז"ר 30	₪ 3,200
דוד טיגרמן	6416/126	הקישון 1	₪ 3,000
אייל יצחקי	6416/127	הירמוך 4	₪ 3,300
דנה שיחור	6416/134	הקישון 18	₪ 3,040
רמה מאור	6416/153	ירדן 3	₪ 3,200
יעל הרון	6416/236	בן שלום 31	₪ 3,300
בועז קוט	6416/315	אז"ר 37	₪ 3,300
דוד דדון	6416/340	צבי בנימיני 26	₪ 3,200
אמנון נזרי	6416/341	איילון 11	₪ 3,400
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	₪ 3,000
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	₪ 3,200
ארז כהן	6416/79	אז"ר 20	₪ 3,100

בהתאם לנתונים אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5.4 תחשיב ההשבחה לתכנית רש/679

מצב חדש				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**דחיה/התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
השלמה ל- 36% עיקרי	31.29 מ"ר	1	0.8	25.03 מ"ר
עליית גג	18.58 מ"ר	0.75	0.233	3.25 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	1	0.8	3.20 מ"ר
מחסן עד להקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.767	3.84 מ"ר
מרתף בדחייה	46.45 מ"ר	0.4	0.233	4.33 מ"ר
פרגולה	24.70 מ"ר	0.3		7.41 מ"ר
יתרת חצר	134.23 מ"ר	0.25		33.56 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**138.23 מ"ר**
מצב קודם				
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**דחיה/התאמה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע קיים בהיתר	57.62 מ"ר	1		57.62 מ"ר
השלמה ל- 36% עיקרי	31.29 מ"ר	1	0.8	25.03 מ"ר
עליית גג	18.58 מ"ר	0.75	0.233	3.25 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	1	0.8	3.20 מ"ר
מחסן עד להקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.5	0.767	3.84 מ"ר
מרתף בדחייה	46.45 מ"ר	0.4	0.233	4.33 מ"ר
יתרת חצר	158.93 מ"ר	0.25		39.73 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				**137.00 מ"ר**
סה"כ שטח תוספת במ"ר אקו'				1.23 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,000
מקדם הפחתה למושע 20%				0.8
סה"כ השבחה				**₪ 2,964**

בהתחשב בעובדה שבמדרגת ההשבחה הקודמת הזכויות עלו מעבר ל- 140 מ"ר, אין זכאות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.6 השבחה בגין תכנית רש/819 ליום 24/04/2008

7.6.1 עמדת המשיבה

רקע

בשנת 2015 הוכנה שומת היטל השבחה על ידי שמאית המקרקעין דברת אולפינר לטרום מימוש בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית. כנגד שומת אולפינר הוגש ערר 85289/15 **שלמה כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון** במסגרתו בוטלה שומת אולפינר והועדה המקומית נדרשה להוציא שומה פרטנית לכל אחת מהחלקות. יצוין כי העוררים עצמם ביקשו לבטל את שומת אולפינר.

במסגרת הכנת השומות הפרטניות התברר לוועדה המקומית, כי כבר בשנת 2014 ובשנת 2017, עוד בטרם התקבלה החלטת ועדת הערר בערר הקודם, בעלי הזכויות במתחם, לרבות המבקש, חתמו על הסכם קומבינציה למכירת הזכויות. לפיכך, הוועדה המקומית דרשה מהמבקש לקבל פרטים אודות ההסכם, בכדי להוציא שומות פרטניות המתייחסות למימוש הזכויות.

במסגרת עת"מ 53705-12-22 **כהן ו-42 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** הומצאו לוועדה המקומית מלוא ההסכמים שנחתמו על ידי בעלי הזכויות במתחם ובית המשפט פסק כי על הוועדה המקומית לערוך לעוררים שומות פרטניות מבלי להתייחס למימוש הזכויות במקרקעין.

התייחסות לטענת הסף של המבקש – שומה קודמת של הוועדה

טענת המבקש כי שומת אולפינר צריכה להיות הרף העליון לחישוב ההשבחה, הינה טענת סף משפטית אשר אמורה להתברר בוועדת ערר ולא בהליך בפני שמאי מכריע. מאחר שפנו לשמאי מכריע לא ניתן לטעון כנגד עצם החבות. מאחר ששומת אולפינר בוטלה ואינה חלוטה, ומאחר שעתה מצוי ההליך בפני שמאי מכריע, הרי ששומת אולפינר מהווה כלי עזר בלבד לצורך קביעת שומת השמאי המכריע והוא אינו כבול לה ואף רשאי וחייב לפסוק בהתאם לדעתו המקצועית הבלתי תלויה.

ועדת הערר לא קבעה, כי על הוועדה המקומית לערוך שומות פרטניות הנגזרות משומת אולפינר. מאחר שהשומה בוטלה על ידי ועדת הערר, ממילא אין שומה קודמת המחייבת את הוועדה המקומית, שומה זו לא יכולה להוות בסיס לדיון בפני השמאי המכריע ולא מדובר בתיקון שומה על בסיס סעיף 14(ו) לתוספת השלישית אלא בעריכת שומה חדשה מטעמה של הוועדה המקומית. משכך, טענות העוררים, כי הוועדה המקומית לא יכולה לשנות את שומתה בהתבסס על הפסיקה המפורטת בשומות האחרות, המתייחסת לנסיבות שונות מהמקרה הנדון, אינן רלוונטיות למקרה הנדון. בנוסף, ערכו שמאי המשיבה טבלה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המסבירה את ההבדלים בין שומתם לשומת אולפינר בתכניות רש/819 ורש/1/819.

<u>חלק יחסי</u>

החלק היחסי של המבקש במצב הקודם ובמצב החדש נגזר מחלקם במתחם בהתאם לטבלת ההקצאות בתכנית רש/1/819.

<u>שווי מצב חדש</u>

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי למתחם "גאולים" רמת השרון. התכנית מסווגת את המתחם כאזור "מגורים ג".

הובאו בחשבון זכויות בניה ל- 142 יח"ד ב- 6 בניינים לפי שטח דירה ממוצעת 100 מ"ר + ממ"ד. בנוסף, הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר עבור 18 יח"ד עליונות במקדם 1.3 עבור שטח הגג המגלם גם את מרפסת הגג.

הופחתו משווי המצב החדש עלויות הריסת ופינוי המבנים הקיימים.

מאחר שמדובר במימוש בדרך של מכר, הובאו בחשבון שטחי הממ"דים לכל יחידות הדיור במתחם. בבחינת עסקות ההשוואה הובא בחשבון שטח דירתי, עיקרי + ממ"ד, כלומר השווי לא מגלם את שטחי הממ"דים ולכן יש להביאם בחשבון.

<u>מקדם הפחתה למורכבות ומושע</u> - התכנית כוללת תנאים להוצאת היתרי בניה כגון: פיתוח השפ"פ בתחום המגרש וביצוע הסדרי תנועה. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 20% בגין מורכבות הפרויקט, תנאים לביצוע הסדרי תנועה, מושע וגודל. מקדם המושע נבחן לכל תכנית בנפרד. אין קשר בין קביעת מקדם המושע במדרגות ההשבחה הקודמות לקביעת המקדם במועד הקובע לתכנית זו.

<u>מקדם דחיה</u> - לצורך מימוש התכנית נדרש אישור תשריט לאיחוד וחלוקה בהסכמה או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם דחיה נוסף בשיעור 15% בגין הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה. דחיה זו מביאה בחשבון גם תשלום צפוי של היטל השבחה בגין התכנית.

לגישת שמאי המשיבה, מקדם הדחיה שהובא בשומת המבקש אינו סביר. להיקף הבעלויות וכמות הדירות המתוכננות משקל רב בקביעת מקדם הדחיה הנדרש. שמאי המשיבה בחנו את הנכסים בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקש לצורך קביעת מקדם הדחיה. בהתאם לבחינה עולה כי מדובר בפרויקטים בהיקף גדול יותר, מספר הבעלים גדול יותר וכן כמות יחידות הדיור המוצעת גדולה יותר. לכן הפרויקטים אליהם הפנו שמאי המבקש מורכבים יותר ומצדיקים דחיה ארוכה יותר מאשר בנכס הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בנוסף, הפנו לשומות מכריעות במתחמים לפינוי בינוי מהן עולה כי הדחייה הממוצעת היא 7 שנים למתחמים בהיקף גדול יותר. הפרמטרים שנקבעו בתקן 21.1 לקביעת הדחיה הם מצב תכנוני, מספר בעלי הזכויות בנכס, מצב משפטי קנייני וגודל המתחם. בכל המתחמים שהוצגו נדרש לערוך תכנית איחוד וחלוקה נוספת בעוד שבמתחם הנדון ניתן להסתפק גם בתשריט בלבד, עובדה המקצרת את הדחיה. כמו כן, נבדקו התנאים להיתר במתחם הנדון ונמצא כי המגבלות פשוטות ומקלות ביחס למתחמי פינוי בינוי אחרים שנסקרו. כאמור, מספר בעלי הזכויות במתחם הנדון נמוך לעומת מתחמים אחרים. במעד הקובע החלקות שבמתחם הן לאחר ביצוע פרצלציה וכמות הדירות המתוכננת במתחם הינה מזערית ביחס למתחמים שנסקרו. שמאי המשיבה הפנו למתחם פינוי בינוי דפנה בגוש 6110 בתל אביב בו נקבעה, בשומה מכרעת, דחיה בת 12 שנים. כנגד שומה זו הוגש ערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' יובל קיכל**. בהחלטה נקבע כי דחיה בת 12 שנים הינה תקופה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר. ועדת הערר החזירה את הדיון לשמאי המכריע שייתן הנמקות למקדמי הדחייה ושיעור ההיוון.

בהתייחס לטענת המבקש כי המעבר מבינוי של בתים צמודי קרקע לבינוי של דירה במגדל הינו מעבר מורכב לאוכלוסייה הקיימת, המאריך את הדחייה, טענו שמאי המשיבה כי מדובר בתרומה משמעותית לשווי הנכס. תרומה זו לשווי מאפשרת מכירת הזכויות ורכישת בית צמוד קרקע אחר בסביבה ואף במיקום טוב יותר ולכן אין משמעות לאופי האוכלוסייה. כמו כן, לא מדובר בצמודי קרקע "קלאסיים" אלא, מדובר על מבנים שהוסבו ממשקי עזר לבתי מגורים לצורך פתרונות דיור מהירים לגלי העלייה של תחילת שנות ה- 50 של המאה הקודמת. מרבית המבנים במתחם בנויים בסטנדרט בניה נמוך מאוד. מכל האמור, ניתן לראות כי הדחייה הארוכה בשומת המבקש אינה סבירה במקרה הנדון לאור מאפייני המתחם.

כל עסקאות ההשוואה כוללות 1-3 קומות מרתף ולפיכך עלות עודפת במרתף ככל שקיימת כבר מגולמת בשווי הקרקע ולכן לא הובאו בחשבון עלויות עודפות במרתף.

<u>שווי מצב קודם</u>

השימוש המיטבי במצב הקודם הוא לקרקע ריקה ופנויה וניצול מלוא זכויות הבניה תוך הריסת הקיים. לאחר שאושרה תכנית רישום שטחים ציבוריים 3/30/26 אשר הסדירה את רישום המקרקעין, הנכס הנדון מהווה את חלקה 383 ולא חלק במושע במגרש 120.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתייחס לתחשיב המבקש, טען שמאי המשיבה כי ההבדל המהותי בין התחשבים הוא במקדמי השווי. מקדמי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה נסמכים על שומות מכריעות בסביבה. שמאי המבקש הביאו בחשבון שטח בריכה אפקטיבי במצב הקודם. אם יוחלט שיש להביא בחשבון בריכת שחיה הרי שיש לחייב בגינה במועד הקובע של תכנית רש/679.

בהתייחס לשטח המרתף שהובא בשומת המבקש, טענו שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד בקומת הקרקע במצב הקודם. בהתאם להוראות תכניות רש/541 ורש/679 יש לבנות את המקלט ושטחי השירות בקומת המרתף. לחיזוק הטענה הפנו לבקשה להיתר בניה בתחום מגורים א'1 בו לא חלות תכניות רש/754 ורש/900, ובבקשה זו נדרשה הקלה להקמת הממ"ד בקומת הקרקע.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי במצב הקודם נבחנו ערכי שווי לצמודי קרקע בסביבה. שמאי המשיבה הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	אזור מגורים	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	התאנה 3, רמת השרון	15/08/2010	מגורים א'	₪ 6,500
נורית ג'רבי	גליל ים	27/11/2009	צמודי קרקע	₪ 6,500
רן וירניק	טרומפלדור 6, רמת השרון	26/07/2009	מגורים א'	₪ 6,300
יצחק ברמן	המתמיד 2, הרצליה	01/07/2009	צמודי קרקע	₪ 6,485
מוטי דיאמנט	פדויים 5, רמת השרון	07/06/2008	א' מיוחד	₪ 6,200

להלן ניתוח עסקת מכר קרקע בגו"ח 6416/391:

עסקה בגו"ח 6416/391 פדויים 5			
תאריך עסקה			25/10/2009
מחיר			₪ 1,850,000
בניכוי הריסה ופינוי			₪ 50,000-
יתרה לקרקע			₪ 1,800,000
שטח מגרש לחישוב זכויות			309
<u>להלן זכויות:</u>	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
קומת קרקע	70.62 מ"ר	1	70.62 מ"ר
קומה א'	70.62 מ"ר	1	70.62 מ"ר
ממ"ד	12.00 מ"ר	1	12.00 מ"ר
עליית גג	28.25 מ"ר	0.7	19.78 מ"ר
מרתף	82.62 מ"ר	0.55	45.44 מ"ר
פרגולה בגובה 2.2 מ'	30.00 מ"ר	0.3	9.00 מ"ר
בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
חצר	166.38 מ"ר	0.25	41.60 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			279.55 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			**₪ 6,439**

מהנתונים הביאו בחשבון שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לצורך קביעת השווי במצב החדש נבחנו ערכי שווי בבנייה רוויה. שמאי המשיבה הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכריעות למועד קובע 14/02/2007 לייעוד מגורים ג, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	6417/163	₪ 6,000
שושי שרביט שפירא	6418/213	₪ 6,000
אריה אריאל	6415/705	₪ 6,200
גד נתן	6418/412	₪ 6,400
תמיר שדה	6418/197	₪ 6,250
אייל יצחקי	6417/451	₪ 5,500
דוד דדון	6417/454	₪ 5,500

להלן ניתוח עסקאות מכר קרקע:

כתובת	השפלה 12	סוקולוב פינת בן גוריון 44
גו"ח	28/11/2006	14/05/2007
תאריך עסקה	6415/628	6417/926
ייעוד	מגורים 2	מגורים מיוחד
תכנית	רש/647/1	רש/718
סכום עסקה ללא מע"מ	₪ 6,880,001	₪ 17,037,999
שטח המגרש	800 מ"ר	1,828 מ"ר
שטח בניה עיקרי עילי ליח"ד	100 מ"ר	125 מ"ר
שטח ממ"ד ליח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר
שטח דירתי	112 מ"ר	137 מ"ר
מס' יח"ד אפשרי במגרש	10	22
סה"כ שטח דירתי	1,120 מ"ר	3,014 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	**₪ 6,143**	**₪ 5,653**

כמו כן, בחנו עסקאות מכר דירות מפרויקט סמוך ברחוב השפלה 3-5 בגו"ח 6415/751-752. הפרויקט כולל 46 יח"ד ו- 2 קומות מרתף. להלן חילוץ השווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי דירתי	₪ 17,031
בהפחתת מע"מ 15.5%	₪ 14,745
בהפחתת רווח יזמי 20%	₪ 12,288
עלות בניה	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,288**

מהנתונים הביאו בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה בניה רוויה למועד הקובע.

שמאי המבקש ביססו את השווי בשומתם על ערכים בשומות מכריעות בלבד כאשר 2 מתוך השומות מתייחסות לנכסים ברחובות ראשיים ולכן השווי ביחס למתחם הנדון צריך להיות גבוה יותר. בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקש, השכונה נחשבת לשכונה במיקום טוב בסמוך לשכונת צמרות בהרצליה. ממזרח הוקם מגדל גינדי ומדרום בית ספר אלון שנחשב לבית ספר טוב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה לתכנית רש/819

שווי מצב חדש מגורים ג' לפי תכנית רש/819				
מס' מגרש	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי + ממ"דים במקדם 1**	**שטח חדרים על הגג במקדם 1.3**	**שטח אקו'**
120	24	2,688 מ"ר	90 מ"ר	2,778 מ"ר
121a	24	2,688 מ"ר	90 מ"ר	2,778 מ"ר
122	22	2,464 מ"ר	90 מ"ר	2,554 מ"ר
123	27	3,024 מ"ר	90 מ"ר	3,114 מ"ר
124a	23	2,576 מ"ר	90 מ"ר	2,666 מ"ר
125	22	2,464 מ"ר	90 מ"ר	2,554 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				16,442 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				₪ 6,000
שווי מצב חדש ברוטו				₪ 98,653,200
הוצאות הריסה ופינוי				₪ 1,250,000-
הפחתה למורכבות הפרויקט, גודל ומושע 20%				₪ 19,730,640-
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 77,672,560
הפחתה לדחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה 15%				₪ 11,650,884-
סה"כ שווי לאחר הפחתות				₪ 66,021,676
חלק יחסי של המבקש				3.725%
שווי מצב חדש לנכס הנדון				**₪ 2,459,307**
שווי מצב קודם מגורים א' מיוחד				
סעיף	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקו'**
קומת קרקע + א'	85.32 מ"ר	1		85.32 מ"ר
עליית גג	17.06 מ"ר	0.7		11.94 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75		3.00 מ"ר
מרתף בגובה 2.2 מ'- 18%	42.66 מ"ר	0.4		17.06 מ"ר
ממ"ד בקומת קרקע	12.00 מ"ר	1		12.00 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.3		7.50 מ"ר
יתרת חצר	155.34 מ"ר	0.25		38.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				175.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,500
סה"כ שווי חלקה 383 במצב הקודם				**₪ 1,141,815**
סה"כ השבחה למבקש				**₪ 1,317,493**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.6.2 <u>עמדת המבקש</u>

<u>שומת קודמת של הוועדה</u>

במקרקעין הנדונים אושרו תכניות רש/819 ולאחר מכן רש/1/819 המהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית הראשית ובין היתר מגדילה זכויות.

לאחר אישורה של התכנית האחרונה, ביקשו חלק מבעלי הזכויות, מהועדה המקומית בקשה למידע מוקדם בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ולשם כך לערוך שומת היטל השבחה. ביום 06/10/2015 נערכה שומת השבחה על ידי השמאית, דברת אולפינר, אשר נערכה למתחם בשלמותו וללא התייחסות באופן פרטני לחבות של כל אחד מהנישומים בנפרד. לאחר קבלת שומת ההשבחה, פנו בעלי הזכויות לועדה המקומית בבקשה לקבל שומות פרטניות אשר יביאו בחשבון את פרטי הנכס הספציפי של כל נישום בנפרד, הועדה המקומית סירבה, ולכן הוגש ערר על החלטתה.

ביום 13/05/2018 נקבע בערר מס' 85289/15 כי על הועדה המקומית לערוך שומות פרטניות לכל אחד מהנישומים בנפרד, ולכן ביטלה את שומת הועדה המקומית הראשונית וזאת מבלי להביע עמדה לגבי השומה עצמה. יוער כי חרף החלטת ועדת ערר, התעכבה הועדה המקומית בהפקת שומות אלו. לאחר שעתרו חלק מבעלי הזכויות לדרישתם זו, קבע בית המשפט בעת"מ 53705-12-22 **כהן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון** מיום 26/03/2023, שעל הועדה המקומית לערוך שומות פרטניות לכל אחד מהבעלים ואף קבע הוצאות על המשיבה לאור התנהלותה. ביום 10/05/2023 נערכה שומות ועדה חדשות למתחם, לכל אחד מבעלי הזכויות בנפרד בהתאם לפסק הדין והחלטת ועדת ערר שהוצגו לעיל, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין אלי קריסטל וטל נייר.

להלן הפערים בשומות הוועדה השונות:

תכנית	השבחה בשומת אולפינר	השבחה בשומת קריסטל נייר
רש/819	₪ 25,215,00	₪ 34,009,224
רש/1/819	₪ 27,535,000	₪ 76,435,935

נראה כי הגדלת שומת הועדה, על בסיס אותן תכניות לאותם מקרקעין הינה מלאכותית, ונערכה ללא כל נימוק או הסבר הגיוני לפערים בין השומות.

סוגיות מעין אלו נדונו בעבר בבתי המשפט, כך לדוגמא עסק בית המשפט המחוזי בע"א 1160/08 **פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת גן** בסוגיה שונה אבל בעלת עקרון דומה, וקבע כי לא ייתכן שיצאו

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שתי שומות במקרקעין גובלים בעלי אותן זכויות עם פערים כה גדולים ויש לפעול לאחידות השומות:

> **"חזקת התקינות מחייבת כי השומה המכרעת אשר הוציאה המשיבה למגרש סייפוייז הינה תקינה, שאלמלא כן הייתה המשיבה פועלת לתיקונה. חיוב בהיטל השבחה צריך שיהיה סביר בהתייחס לשומות והיטלים שהוטלו על נכסים סמוכים ודומים.**
>
> **שוויון הוא עקרון על."**

במקרה הנדון, הוצאה למבקשים שומת השבחה אשר במהלך 8 שנים ייצגה את עמדת המשיבה לגבי ההשבחה בגין התכניות. רק לאחר החלטת בית המשפט הוציאה הוועדה המקומית שומה חדשה, ללא כל סיבה מוצדקת הגבוהה פי 3 מהדרישה הראשונה. יצוין, כי לאורך השנים, לא נטען ע"י הוועדה המקומית כי שומתה אינה נכונה. כאמור, בשומת הועדה החדשה לא הוסבר או נומק מדוע קיימים פערים כה גדולים בין השומות שיצאו על ידי אותה ועדה מקומית לאותה תכנית ולאותם מקרקעין.

בהחלטת ועדת ערר מס' 8217-07-18 **ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, נדונה סוגיה דומה, במסגרתה הפיקה הועדה המקומית שומת ועדה חדשה גבוהה מ-2 שומות קודמות שלה לאותם מקרקעין בגין אותה תכנית. ועדת הערר קבעה כי דין שומה חדשה זו של הועדה המקומית להתבטל:

> **"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן."**
>
> **"...בענייננו אין מדובר במצב שבו התקיים הליך של שמאות מכרעת. בנסיבות העניין, יש לבטל את שומת הועדה המקומית, ולגבות מהעוררות היטל השבחה בהתאם לשומות המוקדמות."**

לאור האמור, אין לקבל את שומת הועדה המקומית האחרונה אלא שומת הועדה הראשונה שנערכה על ידי הגב' אולפינר הינה השומה הקובעת ומהווה את הרף העליון לקביעת ההשבחה במתחם הנדון ביחס לתכניות הנדונות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בנוסף לטענה הכללית הציגו שמאי המבקש תחשיב השבחה לתכנית.

<u>שווי מצב חדש</u>

התכנית קובעת את המתחם הנדון לאיחוד וחלוקה, משנה את ייעוד החלקות במתחם מאזור מגורים א' מיוחד הכולל צמודי קרקע, לאזור מגורים ג' - בנייה של 6 בניינים הכוללים 142 יח"ד ושטח עיקרי בסך של 14,200 מ"ר. כמו כן, הובאו בחשבון חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר עבור 17 יח"ד בקומה עליונה. הובא בחשבון מקדם שווי לשטח עיקרי 1, לשטח חדר יציאה לגג 1.3 המגלם את תרומת מרפסת גג. הובאו בחשבון עלויות הריסה של המבנים במתחם, בסך של 1,250,000 ₪.

<u>דחיה</u> - המתחם הנדון מהווה מתחם מגורים בבינוי צמודי קרקע הכולל אוכלוסייה ותיקה ומבוגרת בעלת מעמד סוציו-אקונומי נמוך. על בעלי הזכויות להגיע להסכמות ולבחור יזם אשר יוציא את התכנית לפועל וכן להתפנות מבתיהם. כידוע, הוצאה לפועל של פרויקטים מעין "פינוי-בינוי" הינם מורכבים מאין כמותם, מבחינה כלכלית, משפטית ויישומית, בפרט כשמדובר במועד הקובע הנדון. לא זו בלבד, הוראות התכנית כוללות התניות במתן היתרי בנייה המקשים עוד יותר על מימושה של התכנית, שכן זכויות התכנית אינן זמינות. כך לדוגמא: יש לערוך תכנית איחוד וחלוקה למתחם וכן קיים תשלום היטל השבחה בגין אותה תכנית, תנאי למתן היתר בנייה ל- 100 יח"ד הראשונות יהיה תיאום בין הרשויות הרצליה ורמת השרון בנוגע להסדרי תנועה וביצועם, הכנת תכנית אדריכלית ועוד. כלל ההתניות האמורות לעיל מקשות על מימושה של התכנית, בפרט כאשר מדובר באוכלוסייה אשר אינה מעורה ולא בהכרח יש ברצונה לממש את התכנית. לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון דחייה של 12 שנים בשיעור היוון 7%.

הדוגמאות למשך הדחיה שניתן בשומות מכריעות באזורי ביקוש אחרים אינם רלוונטיים למקרה הנדון. לדוגמא במתחם דפנה שם קבעה השמאית המכריעה דורית פריאל דחיה של 5 שנים, אינה משקפת את המציאות. רק היום לאחר 10 שנים מאישורה של התכנית במתחם דפנה מתחילים לממש את הבניה ומדובר באזור מבוקש במרכז העיר תל אביב. הדחיה אמורה לשקף את מה שיביא בחשבון הקונה הסביר.

הובא בחשבון חלקם היחסי של המבקש במתחם לפי תכנית איחוד וחלוקה במצב הנכנס בשיעור 3.725%.

<u>שווי מצב קודם</u>

נכון למועד הקובע, קיימות זכויות בניה לא מנוצלות והשימוש היעיל והטוב הוא כקרקע ריקה ופנויה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי המבקש חולקים על שווי המצב הקודם בשומת המשיבה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדמי שווי נמוכים יותר למצב הקודם ביחס למצב החדש ולניתוח עסקות ההשוואה.

יש להביא בחשבון תוספת מרתף 12 מ"ר כיוון שבקומת הקרקע יוקם ממ"ד. אין מניעה תכנונית להקים ממ"ד בקומת הקרקע. ממ"ד מהווה חלק מהמגורים ובהתאם להוראות התכנית אסורה הקמת מגורים במרתף. הוצגה בקשה להיתר ע"י שמאי המשיבה הכוללת הקלה לצורך הקמת ממ"ד בקומת הקרקע. בקשה זו הינה בקשה יחידה ואינה מעידה על הכלל.

מרפסת השירות היא שטח בתוך הדירה ושוויה הינו כשל כל מ"ר בדירה. לא סביר שמרפסת השירות תהיה שווה פחות.

השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הוא כקרקע ריקה. כאשר זכויות הבניה הן 36% והתכסית 18% אין מניעה להקים בריכת שחייה בקווי הבניין.

<u>ערכי שווי במצב חדש</u>

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 5,500 ₪, המתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות בסמוך למועד הקובע (14/02/2007) ובסביבה הנדונה:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
אבישי זיו	6417/178	5,500 ₪
שושי שרביט שפירא	6418/213	6,000 ₪
משה נדם	6417/747	4,920 ₪
רן וירניק	6417/163	6,000 ₪
אייל יצחקי	6417/451	5,500 ₪
דוד דדון	6417/454	5,500 ₪

בשומת אולפינר למתחם הנדון, קבעה השמאית שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל למצב הקודם בסך של 10,700 ₪ ולמצב החדש בסך של 9,630 ₪.

המתחם לא נמצא במיקום מבוקש בעיר והוא במצב ירוד. רחוב אוסישקין ורחוב וויצמן מהן הוצגו נתוני ההשוואה לעיל אמנם רחובות ראשיים, אך במיקום עדיף על המתחם הנדון. השווי צריך להיות בגבולות השווי של שומת אולפינר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקש לתכנית רש/819

מצב קודם			
שטח מגרש			237
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי 36%	85.32 מ"ר	1	85.32 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	0.8	3.20 מ"ר
מרתף	54.66 מ"ר	0.55	30.06 מ"ר
ממ"ד	12.00 מ"ר	1	12.00 מ"ר
עליית גג	19.20 מ"ר	0.7	13.44 מ"ר
פרגולה	23.70 מ"ר	0.3	7.11 מ"ר
שטח בריכה	30.00 מ"ר	0.35	10.50 מ"ר
שטח חצר	148.34 מ"ר	0.25	37.09 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			199 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,500
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,291,653**

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
142 יח"ד ממוצעות 100 מ"ר	14,200 מ"ר	1	14,200 מ"ר
17 חדרי גג	391 מ"ר	1.3	508 מ"ר
סה"כ			14,708 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 5,500
סה"כ שווי חדש גולמי			₪ 80,895,650
הוצאות הריסה ופינוי			₪ 1,250,000-
מקדם דחיה למימוש, הכנת תכנית מפורטת, מושע והיטל השבחה			0.44
סה"כ שווי המצב החדש			₪ 35,363,621
חלק יחסי			3.73%
שווי מצב חדש למבקש			**₪ 1,317,295**
השבחה			**₪ 25,642**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.6.3 הכרעה לתכנית רש/819

שומה קודמת של הוועדה

כאמור, בשנת 2015 הוכנה ע"י הוועדה המקומית שומת היטל השבחה שנערכה מטעמה, ע"י השמאית דברת אולפינר למתחם תכנית רש/1/819 כולו. הבעלים פנו לוועדת הערר ודרשו כי תיערך שומה נפרדת לכל חלקה. בערר 85289/15 **שלמה כהן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון** נקבע שיש לבטל את שומת הוועדה ולערוך שומות פרטניות. משלא הוצאו שומות פרטניות עתרו הבעלים לבית המשפט 53705-12-22 **כהן ו- 42 אחרים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.** בהתאם לפס' הדין הוצאו שומות פרטניות לכל החלקות במתחם. שומות הוועדה שנערכו עתה, ע"י השמאים טל נייר ואלי קריסטל, גבוהות משמעותית מהשומות הקודמות שנערכו. המבקשים טענו כי הוועדה המקומית כגוף ציבורי אינה יכולה לשנות את שומתה, אך בשל העובדה שהתבקשה להציג שומות פרטניות לכל חלקה בנפרד. לחיזוק טענתם הפנו לפס"ד פנינת העיר[4] ולפס"ד פרדסי ברנדייס[5] וכן להחלטת ועדת הערר בעניין ווי בוקס[6].

פסקי הדין בעניין פנינת העיר ופרדסי ברנדייס עוסקים בשומות מכריעות בהן התקבלה תוצאה שונה למרות שהמקרקעין דומים, והחלטת ועדת הערר בעניין ווי בוקס עוסקת בשומת ועדה מקומית הגבוהה משומות קודמות שהוציאה הוועדה לאותה חלקה. הפסיקה קובעת כי עקרון השיוויון מחייב אחידות בשומות בין נישומים שונים. לשאלתי בדיון, הודיעו שני הצדדים כי במתחם הנדון לא שולם היטל השבחה על ידי בעלים אחרים. מכך עולה, כי מקרה זה שונה מהמקרים שנדונו בפסיקה, כיוון שאין מדובר במקרה בו חויבו בעלים מסוימים בהיטל השבחה לפי שומה אחת, ובעלים אחרים לפי שומה אחרת, גבוהה יותר. בענייננו, בחלוף השנים בין שומת המשיבה משנת 2015 לשומתה הנוכחית, שינתה המשיבה את דעתה והגיעה למסקנה כי ההשבחה גבוהה יותר. שומת המשיבה משנת 2015 אינה שומה חלוטה כיוון שזו בוטלה ע"י ועדת הערר והוטל על המשיבה לערוך שומות פרטניות. ניתן להבין את טרוניית המבקשים, אך איני סבור שניתן למנוע מהמשיבה להציג עמדה שונה מעמדתה המקורית. במקרים רבים, מוגשות שומות על ידי הצדדים לשמאי מכריע ובהמשך ההליך מוצגות טענות חדשות המובילות לתוצאת השבחה שונה. בהליכים משפטיים מדובר אולי בהרחבת חזית, אסורה, אולם בהליך בפני

[4] ע"א 1160-08 **פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן.**
[5] בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.**
[6] ערר תא/8217/0718 **ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי מכריע נדרש מהשמאי המכריע לערוך שומה מלאה והוא אינו כבול לטווח ההשבחה שבשומות הצדדים. כך, אם עולה טענה חדשה, השמאי המכריע אינו יכול להתעלם ממנה. בהתאם לכך, תיבחן ההשבחה בהתאם לכל המידע המצוי בפניי.

כאמור, הצדדים הודיעו כי במתחם רש/1/819 לא שולם היטל השבחה ע"י בעלים אחרים, ולכן נראה כי אין במקרה זה פגיעה בשיוויון. יחד עם זאת, תכנית רש/819 חלה על חלקות נוספות שמחוץ למתחם רש/1/819 ויתכן שבגין חלקות אלה שולם היטל השבחה עבור תכנית רש/819. ראוי כי שאלת השיוויון בין נישומים תיבחן ע"י ערכאה משפטית, לפחות ביחס לתכנית רש/819.

<u>שווי מצב חדש</u>

תכנית רש/819 משנה את ייעוד המתחם למגורים ג' וקובעת כי יש להכין תשריט לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית או תכנית איחוד וחלוקה ללא ללא הסכמת בעלים.

המתחם הנדון כולל 142 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר עיקרי שייבנו ב- 6 בנייני מגורים בני 7-9 קומות על קומת עמודים חלקית. להלן טבלת הזכויות מהתכנית:

מגרש	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח שירות		שטח עיקרי
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
120	8 ע"ע חלקי מעל מרתף	24	960 מ"ר	2,160 מ"ר	2,400 מ"ר
121a	7 ע"ע חלקי מעל מרתף	24	960 מ"ר	1,800 מ"ר	2,400 מ"ר
122		22	880 מ"ר	1,850 מ"ר	2,200 מ"ר
123	9 ע"ע חלקי מעל קומת מרתף	27	1,080 מ"ר	2,180 מ"ר	2,700 מ"ר
124a		23	920 מ"ר	1,700 מ"ר	2,300 מ"ר
125	7 ע"ע חלקי מעל מרתף	22	880 מ"ר	2,050 מ"ר	2,200 מ"ר

<u>דירות גן</u> - לא קיימת הוראה בתכנית האוסרת על הקמת דירות גן אולם נקבע שיש להקים קומת עמודים חלקית ולכן אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי התכנית אינה מאפשרת דירות גן.

<u>חדרי גג</u> - בנוסף לזכויות שלעיל, יותרו חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה. אני מקבל עמדת הצדדים כי בינוי סביר הוא של 3 יח"ד בקומה ולכן ניתן להקים בסה"כ 18 חדרי יציאה לגג. חדרי היציאה לגג יובאו במקדם 1.0 ושטח מרפסת הגג, 89 מ"ר[7] ליח"ד, תובא במקדם 0.25.

<u>חיוב על ממ"דים</u> - בהתאם לבקשת הצדדים השומה המכרעת נערכת למימוש מלא במכר ולכן חל חיוב גם בגין שטחי הממ"דים. אומדן השווי למ"ר מבונה,

[7] 89 מ"ר מרפסת גג = 23 מ"ר – 12 מ"ר ממ"ד + 100 מ"ר עיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כפי שיפורט בהמשך, מחושב לשטח דירתי הכולל את הממ"ד ולכן אינו מגלם את שווי הממ"ד.

<u>מקדם הדחיה ומקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט</u> - שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה לדחייה בשיעור 15% (כולל היטל השבחה בגין תכנית האיחוד וחלוקה) וכן הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט בשיעור 20% נוספים (מקדם מצטבר 0.68). שמאי המבקשים הביאו בחשבון מקדם 0.44 המשקף את הדחיה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה (לרבות היטל השבחה בגינה), תנאי התכנית ומושע.

לצורך מימוש התכנית יש להכין טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה או תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה. הסבירות להגעה להסכמות נמוכה מאוד ולכן יובא בחשבון כי נדרשת תכנית איחוד וחלוקה (כפי שהתקיים בפועל). משך הזמן הסביר להכנת תכנית איחוד וחלוקה הוא 3 שנים (בפועל חלפו 6 שנים עד אישורה). מקדם ההפחתה בשיעור 0.724 מגלם גם את היטל ההשבחה בגין תכנית האיחוד וחלוקה.

היתר בניה ל- 100 יח"ד הראשונות בכל מתחם, כפוף לתיאום בין עיריית הרצליה ועיריית רמה"ש בנושא הסדרי תנועה, לגבי שלושת הצמתים המתחברים להרצליה ואישור משרד התחבורה לכך. תנאי לאכלוס וטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כך שיאפשרו פניות לכל הכיוונים. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט במקדם 0.80 (מתקבל מקדם הפחתה מצטבר 0.579).

<u>הוצאות הריסה</u> – הצדדים הביאו בחשבון הפחתה להריסה ופינוי הקיים בסך 1,250,000 ₪ במצב החדש (למתחם בשלמותו). מוסכם כי השימוש היעיל והטוב, גם במצב הקודם, הוא הריסת הקיים ומימוש הזכויות להקמת יחידות צמודות קרקע. כלומר, הוצאות ההריסה קיימות גם במצב הקודם. בהתאם לכך, עלויות ההריסה אינן משפיעות על ההשבחה ולכן לא יובאו בחשבון.

<u>שווי מצב קודם</u>

כפי שהביאו בחשבון הצדדים, במצב הקודם לתכנית רש/819 מדובר בחלקה 383 ששטחה הוא 237 מ"ר ממנה ייגזרו הזכויות לבניה צמודת קרקע. אני מקבל את עמדת הצדדים כי השימוש היעיל והטוב הינו לקרקע ריקה ופנויה. הזכויות הן 36% עיקרי, מרפסת שירותים 4 מ"ר, עליית גג, פרגולה בשטח של 10%, בריכת שחיה ומרתף.

<u>ממ"ד בקומת קרקע או במרתף</u> - שמאי המשיבה טענו כי בהתאם להוראות תכניות רש/541 ו- רש/679 המקלט וכל שטחי השירות יבנו בקומת המרתף בלבד. בהתאם, לא ניתן למקם את הממ"ד בקומת הקרקע ולהגדיל בהתאמה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

את שטח המרתף. שמאי המבקש טענו כי ניתן להקים את הממ"ד בקומת הקרקע ובכך להגדיל את שטח המרתף.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הוראות התכניות מחייבות הקמת כל שטחי השירות ובהם "מקלט" במרתף. בהתאם לכך, לא ניתן להקים את הממ"ד בקומת הקרקע ולהגדיל בכך את שטח המרתף. הממ"ד יוקם במרתף ולכן אין צורך לקבוע עבורו מקדם שווי נפרד שכן הוא חלק מהמרתף. שמאי המבקש הביאו בחשבון מקדם שווי 0.55 למרתף. מדובר במרתף המוגבל לגובה 2.20 מ' ולכן מקדם השווי הראוי לו הוא 0.40.

<u>בריכת שחיה</u> - שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון אפשרות להקמת בריכת שחייה. שמאי המבקש הביאו בחשבון כי ניתן להקים בריכת שחייה בהיקף של 30 מ"ר במסגרת קווי הבניין. לאחר שבחנתי את מידות המגרש וקווי הבניין מצאתי כי לא ניתן להקים בריכה אפקטיבית ללא קבלת הקלה בקווי בניין. בהתאם לכך, לא תובא בחשבון האפשרות להקים בריכה במצב הקודם.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי את ערכי השווי בשומות הצדדים ואני מקבל את הסכמתם כי השווי במצב הקודם לצמודי קרקע הוא 6,500 ₪ למ"ר מבונה.

במצב החדש הביאו בחשבון שמאי המשיבה שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקש הביאו בחשבון שווי של 5,500 ₪ למ"ר מבונה.

בחנתי את ערכי השווי בשומות הצדדים וכן ערכים נוספים מהסביבה. העסקה שנערכה ברחוב השפלה 12 מייצגת באופן מיטבי את המיקום ומגלמת גם את הצורך במרתפי חניה. בחנתי גם מחירי דירות בנויות בסביבה וחולץ מרכיב הקרקע תוך התחשבות בצורך בהקמת מקומות חניה. ממכלול הנתונים מצאתי לנכון לקבל את השווי בסך 6,000 ₪ למ"ר מבונה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה. שווי זה אינו מגלם את שטחי הממ"ד ולכן בתחשיב יוכפל השווי בשטח דירתי הכולל שטח עיקרי וממ"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.6.4 תחשיב ההשבחה לתכנית רש/819

מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי+ ממ"ד ל- 142 יח"ד	15,904 מ"ר	1	15,904 מ"ר
18 חדרי גג	414 מ"ר	1	414 מ"ר
מרפסות גג	1,602 מ"ר	0.25	401 מ"ר
סה"כ			16,719 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,000
סה"כ שווי חדש גולמי			₪ 100,311,000
הפחתה למורכבות הפרויקט			20%
סה"כ שווי המצב החדש			₪ 80,248,800
חלק יחסי			3.725%
דחיה והיטל השבחה	3 שנים	6%	0.724
שווי מצב חדש למבקש			**₪ 2,162,951**
מצב קודם			
שטח חלקה 383			237 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי 36%	85.32 מ"ר	1	85.32 מ"ר
מרפסת שירות	4.00 מ"ר	1	4.00 מ"ר
מרתף כולל ממ"ד	44.66 מ"ר	0.4	17.86 מ"ר
עליית גג	17.86 מ"ר	0.75	13.40 מ"ר
פרגולה	23.70 מ"ר	0.3	7.11 מ"ר
שטח חצר	168.64 מ"ר	0.25	42.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			169.85 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 6,500
סה"כ שווי חלקה 383 מצב קודם			**₪ 1,104,038**
השבחה למבקש			**₪ 1,058,913**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.7 השבחה בגין תכנית רש/1/819 ליום 12/09/2014

7.7.1 עמדת המשיבה

התכנית מסווגת את המתחם כאזור מגורים ד', מוסיפה 38 יח"ד וכן מוסיפה זכויות.

ניתן להקים חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר. שטח חדר הגג הובא במקדם 1.3 המגלם גם את מרפסת הגג.

התכנית מתירה תוספת מרפסות גן תלויות של 15 מ"ר עבור 76 יח"ד[8]. הזכויות עבור הקמת מרפסות גן תלויות מכוח התכנית מהוות תוספת מעבר ל- 12 מ"ר מרפסת ליחידה שמאפשרות התקנות. מרפסות אלה ייחודיות במתחם הנדון ואינן שכיחות ברחבי העיר ולפיכך שווין אינו מגולם בעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון.

הובאה בחשבון האפשרות להקמת 7 דירות גן וניתן להן מקדם 1.15 המגלם את החצר הצמודה. הובאו בחשבון 14 דירות מיני פנטהאוזים במקדם 1.2 המגלם גם את שטח מרפסות הגג. בניגוד לנטען בשומת המבקש, במצב הקודם לא ניתן היה להקים דירות גן. תכנית רש/819 קבעה כי על הבניינים להיבנות מעל קומת עמודים לעומת זאת בתכנית רש/1/819 נקבע כי היא מתירה הקמת דירות גן. בנוסף, הפנה שמאי המשיבה לחלק מהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה רמה"ש לנכס ברחוב יבנה 66 הסמוך לנכס הנדון. בהתאם להחלטה עולה כי לצורך מימוש דירות גן נדרש לבקש הקלה כיוון שלא מדובר בזכות מוקנית. כמו כן, ערכי השווי אינם מגלמים דירות גן.

התכנית קובעת כי 36 יח"ד יהיו בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי. יתרת הדירות המתקבלות הינן בגודל של 120.5 מ"ר עיקרי ליחידה. הובאה בחשבון שוליות.

הובאה בחשבון הפחתה של 20% בגין מורכבות הפרויקט, מושע וגודל.

עלות עודפת לחניה - במקרה הנדון, קביעת השווי מתבססת בעיקרה על פרויקט גינדי הסמוך למתחם הנדון בו הוקמו 3 קומות מרתף ולפיכך, עלויות החניה מגולמות בשווי. הוראות התכנית מאפשרות הקמת מרתף משותף לכלל הבניינים. מרתף משותף מאפשר תכנון יעיל יותר של השטחים במרתף, חוסך בשטחי מעברים ו"משחרר" שטח בנוי לשימוש פונקציונלי של חניה במרתף וכן חוסך בעלויות. במקום 3 רמפות כניסה ויציאה כפולות ורמפה בודדת במצב הקודם, נדרשות 2 רמפות בודדות במצב החדש. הפחתת שטחי הרמפות מאפשר תוספת של 15 חניות במצב החדש באותו השטח, בנוסף קיים חיסכון בעלויות הקמת קירות מרתפים בין המגרשים ועוד.

[8] מרפסות תלויות הן מרפסות בדילוג קומות ולכן ניתנות להקמה במחצית הדירות בלבד (לאחר הפחתת דירות גן וגג).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאור העובדה שהמרתפים מגולמים בעסקות ההשוואה ולאור העובדה שאיחוד המרתפים חוסך עלויות רבות, אין עלות עודפת לחניה.

<u>מקדם דחיה</u> – התכנית הנדונה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ולכן היא זו המאפשרת ומייצרת זמינות למתן היתרי בניה במתחם הנדון ובנוסף, מאיינת את מרכיב הדחייה והסיכון. לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם דחיה שונה בשני מצבי התכנון. כאמור, בתחשיב הובאה בחשבון הפחתה לגודל ומורכבות בשיעור 20% המשקפת גם את מרכיב המושע.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הפנו לשומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	אזור מגורים	שווי מ"ר מבונה	הערות
שמואל רוזנברג	6416/441-442	23/11/2011	מגורים מיוחד	₪ 10,345	השווי לא מגלם מרפסות וש"ש ומגלם 3 קומות מרתף
נורית ג'רבי	6415/633	30/08/2015	מגורים ג'	₪ 11,400	שווי בדירות בשטח עיקרי עד 60 מ"ר. מגלם 3 קומות מרתף
נורית ג'רבי	6415/633	30/08/2015	מגורים ג'	₪ 10,700	שווי בדירות בשטח עיקרי עד 100 מ"ר. מגלם 3 קומות מרתף

להלן ניתוח עסקאות קרקע:

כתובת	יבנה 66	ביאליק 37
תאריך עסקה	29/06/2011	28/12/2011
גו"ח	6416/441-442	6416/16
ייעוד	מגורים מיוחד	מגורים ג'
תכנית	רש/מק/1072	רש/מק/832/א/1
סכום עסקה ללא מע"מ	₪ 125,155,555	₪ 34,550,000
שטח המגרש	2,185 מ"ר	1,946 מ"ר
שטח בניה עיקרי עילי	100 מ"ר	75 מ"ר
שטח ממ"ד ליח"ד	12 מ"ר	12 מ"ר
שטח דירתי	112 מ"ר	87 מ"ר
מס' יח"ד אפשרי במגרש	88	32
סה"כ שטח דירתי	9,856 מ"ר	2,777 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	**₪ 12,698**	**₪ 12,442**

שמאי המשיבה הפנו גם לעסקאות לדירות מגורים חדשות בסביבה מהן חילצו שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי דירתי	₪ 26,640
בהפחתת מע"מ 18%	₪ 22,576
בהפחתת רווח יזמי 18%	₪ 19,132
עלות בניה	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 11,132**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאור הנתונים, ובהתאמה לנכס הנדון הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 11,100 ₪ למ"ר מבונה ליחידה בשטח 68 מ"ר, שווי מ"ר מבונה 10,700 ₪ לדירה בשטח 100 מ"ר במצב הקודם ושווי 10,300 ₪ למ"ר מבונה דירה בשטח 120.5 מ"ר.

תחשיב המשיבה לתכנית רש/1/819

שווי מצב חדש מגורים ד' לפי רש/1/819				
סעיף	**סה"כ שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי מגורים עד 68 מ"ר	2,448 מ"ר	1	₪ 11,100	₪ 27,172,800
שטח ממוצע עיקרי מגורים 120 מ"ר	13,134.5 מ"ר	1	₪ 10,300	₪ 135,285,350
14 דירות חדר גג	1,687 מ"ר	1	₪ 10,300	₪ 17,376,100
14 מיני פנטהאוז	1,687 מ"ר	1.2	₪ 10,300	₪ 20,851,320
7 דירות גן	843.5 מ"ר	1.15	₪ 10,300	₪ 9,991,258
תוספת חדרי גג 40 מ"ר ב- 14 דירות	560 מ"ר	1.3	₪ 10,300	₪ 7,498,400
ממ"ד בדירות עד 68 מ"ר עיקרי	432 מ"ר	1	₪ 11,100	₪ 4,795,200
ממ"ד בדירות 120 מ"ר עיקרי	1,728 מ"ר	1	₪ 11,100	₪ 19,180,800
מרפסות גן תלויות 15 מ"ר	1,140 מ"ר	0.25	₪ 10,300	₪ 2,935,500
סה"כ שווי מצב חדש ברוטו				**₪ 245,086,728**
הפחתה למורכבות הפרויקט, גודל ומושע 20%				-₪ 49,017,346
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות				**₪ 196,069,382**

שווי מצב קודם מגורים ג' לפי תכנית רש/819				
מס' מגרש	**מס' יח"ד**	**שטח עיקרי + ממ"דים במקדם 1**	**שטח חדרים על הגג במקדם 1.3**	**שטח אקו'**
120	24	2,688 מ"ר	90 מ"ר	2,778 מ"ר
121a	24	2,688 מ"ר	90 מ"ר	2,778 מ"ר
122	22	2,464 מ"ר	90 מ"ר	2,554 מ"ר
123	27	3,024 מ"ר	90 מ"ר	3,114 מ"ר
124a	23	2,576 מ"ר	90 מ"ר	2,666 מ"ר
125	22	2,464 מ"ר	90 מ"ר	2,554 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				16,442 מ"ר
שווי למ"ר מבונה				₪ 10,700
שווי מצב קודם ברוטו				₪ 175,931,540
הפחתה למורכבות הפרויקט, גודל ומושע 20%				-₪ 35,186,308
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 140,745,232
הפחתה לדחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה 15%				-₪ 21,111,785
סה"כ שווי לאחר הפחתות				**₪ 119,633,447**
השבחה למתחם בגין תכנית רש/1/819				**₪ 76,435,935**
חלק יחסי של המבקש				3.725%
סה"כ השבחה למבקש				**₪ 2,847,239**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.7.2 עמדת המבקש

התכנית הנדונה כוללת הוראות איחוד וחלוקה, מגדילה את מספר יחידות הדיור בתחומה מ-142 ל-180, ואת השטח העיקרי לסך של 19,800 מ"ר, בבינוי של 7 בניינים ב-11 קומות כל אחד.

שווי מצב חדש

התכנית קובעת כי 20% מיחידות הדיור בתכנית ולא פחות מ- 36 יח"ד יהיו בשטח של 68 מ"ר עיקרי. יתר היחידות יהיו בשטח של כ-120 מ"ר. בנוסף, מותרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר בקומות העליונות ולכן כ-14 יח"ד יהיו בשטח עיקרי של 160 מ"ר ליח"ד.

ערכי השווי בשומה המכרעת של נורית ג'רבי עליה נסמכים שמאי המשיבה מהווים ערכי שווי ממוצעים למ"ר עיקרי, אולם בתחשיב המשיבה הובאו בחשבון דירות גן ודירות מיני פנטהאוז וכן תוספת לממ"דים. מדובר בהשוואה שאינה נכונה המעוותת את השווי. בנוסף, במצב הקודם אין מניעה לממש דירות גן או לבנות דירות מיני פנטהאוז ולכן יש לערוך בינוי דומה גם במצב הקודם. בתחשיב המצב החדש בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,100 ₪ לשטחי הממ"דים. יש להביא בחשבון שווי מ"ר לממ"ד בהתאם לדירה אליה מתווסף. לגישת שמאי המבקש, שטחי הממ"דים מגולמים בשווי למ"ר עיקרי ולכן אין להביאם בחשבון כלל.

מקדם דחיה - הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש כפי שהובא בחשבון לתכנית רש/819, זאת לאור העובדה כי דבר מתנאי התכנית לא השתנה למעט הכנתה של תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בנוסף, מקדם הדחיה במקרה הנדון משקף את מורכבות הפרויקט ומימושו, גודלו ושיווקו. מקדם הדחיה שנקבע בשומת המשיבה אינו משקף את הדחיה להליך תכנוני מורכב, את מרכיב המושע ופינוי המתחם הכולל אוכלוסייה מבוגרת, תכנית עיצוב אדריכלי והשגת הסכמות של בעלי הזכויות. כמו כן, לשם המחשת אי הסבירות במקדם הדחיה, הובא ע"י שמאי המשיבה במדרגות ההשבחה הקודמות הפחתה בשיעור 20% למושע כאשר התכנית הייתה משותפת ל- 4 בעלי זכויות בלבד, זאת לעומת רש/819 ורש/1/819 בהן מדובר ב- 24 צמודי קרקע. שמאי המבקש סקרו שומות מכריעות במתחמי פינוי בינוי באזור המרכז מהן עולה כי הדחיה היא בין 9 ל- 12 שנים. המעבר בין צמודי קרקע למגדלים הוא מעבר מורכב, הן תודעתית והן לאור אופי האוכלוסייה. מבחן הזמן מוכיח כי מאז אישורה של התכנית הראשונה עברו 15 שנים ומהתכנית השנייה עברו 9 שנים.

לאור האמור, הובאה בחשבון דחיה של 12 שנים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>עלות עודפת לחניה</u> - לאור נתוני ההשוואה, המשקפים מקום חניה וחצי לכל יח"ד, הובאה בחשבון עלות עודפת בגין חצי מקום חניה, בסך של 1,500 ₪. מקום חניה חושב לפי 45 מ"ר ברוטו.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת ההשבחה של השמאית דברת אולפינר, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל למצב הקודם בסך של 10,700 ₪ ולמצב החדש בסך של 9,630 ₪.

בשומה מכרעת של נורית ג'רבי ברחוב השפלה 6, בגו"ח 6415/633, ייעוד לאזור מגורים ג' הכוללים תכנית נקודתית, למועד קובע 30/08/2015, נקבע שווי מ"ר מבונה לדירה בשטח עיקרי ממוצע של עד 60 מ"ר בסך 11,400 ₪ ודירה בשטח של 100 מ"ר עיקרי 10,700 ₪. כל מ"ר מעל 60 מ"ר ועד 100 מ"ר בשווי בסך של 9,500 ₪, משקף שוליות של כ - 83%.

בהתאמה לנכס הנדון:

דירות עד 68 מ"ר עיקרי			
דירה עד 60 מ"ר	60 מ"ר	11,400 ₪	684,000 ₪
תוספת 8 מ"ר עיקרי	8 מ"ר	9,500 ₪	76,000 ₪
שווי דירה עד 68 מ"ר			760,000 ₪
שווי למ"ר עיקרי ממוצע בדירות 68 מ"ר			**11,176 ₪**

דירות עד 120 מ"ר עיקרי			
דירה עד 100 מ"ר	100 מ"ר	10,700 ₪	1,070,000 ₪
תוספת 20 מ"ר עיקרי	20 מ"ר	8,560 ₪	171,200 ₪
שווי דירה עד 120 מ"ר			1,241,200 ₪
שווי למ"ר עיקרי ממוצע בדירות 120 מ"ר			**10,343 ₪**

דירות עד 160 מ"ר עיקרי (כולל חדר יציאה לגג)			
דירה עד 100 מ"ר	100 מ"ר	10,700 ₪	1,070,000 ₪
תוספת 60 עיקרי	60 מ"ר	8,560 ₪	513,600 ₪
שווי דירה עד 160 מ"ר			1,583,600 ₪
שווי למ"ר עיקרי ממוצע בדירות 160 מ"ר			**9,898 ₪**

כמו כן, המועד הקובע בשומת ג'רבי כשנה לאחר המועד הקובע כאן, לכן הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 5%, להלן סיכום ערכי השווי:

שווי מ"ר מבונה עיקרי בדירה עד 68 מ"ר	10,600 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי בדירה עד 100 מ"ר	10,200 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי בדירה עד 120 מ"ר	9,800 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי בדירה מעל 100 מ"ר	8,100 ₪

ערכי השווי מייצגים שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע המגלם ממ"ד ומקום חניה וחצי לכל יח"ד בתכנית.

לבקשת השמאי המכריע, הוגש הסכם הקומבינציה. שמאי המבקש ערכו ניתוח של ההסכם ממנו התקבל שווי של כ- 5,100 ₪ למ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקש לתכנית רש/1/819

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
142 יח"ד ממוצעות 100 מ"ר	14,200 מ"ר	1	₪ 10,200	₪ 144,840,000
18 חדרי גג	414 מ"ר	1.3	₪ 8,100	₪ 4,359,420
סה"כ שווי המתחם				₪ 149,199,420
מקדם דחיה למימוש, הכנת תכנית מפורטת, מושע והיטל השבחה				0.44
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 66,246,327
חלק יחסי				3.73%
שווי מצב קודם למבקשים				**₪ 2,467,676**

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
36 יח"ד קטנות עד 68 מ"ר	2,448 מ"ר	1	₪ 10,600	₪ 25,948,800
144 יח"ד גדולות 120 מ"ר	17,280 מ"ר	1	₪ 9,800	₪ 169,344,000
14 חדרי גג מגלם שוליות	560 מ"ר	1.3	₪ 8,100	₪ 5,896,800
שווי מצב חדש גולמי				₪ 201,189,600
עלות עודפת להקמת חצי מקום חניה ליח"ד גדולות				₪ 4,860,000-
מקדם דחיה לפינוי, מימוש התכנית ומושע				0.44
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 87,172,690
חלק יחסי				3.73%
שווי מצב חדש למבקש				**₪ 3,247,183**
השבחה				**₪ 779,507**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.7.3 <u>הכרעה לתכנית רש/1/819</u>

תכנית רש/1/819 חלה על המתחם הנדון וכוללת טבלת איחוד וחלוקה. בהתאם להוראות התכנית במגרשים 101-104 יוקמו 7 בנייני מגורים בני 11 קומות כ"א, סה"כ 180 יח"ד ומרתף חניה משותף. התכנית מתירה גם הגדלת חדרי היציאה לגג לדירות העליונות ל- 40 מ"ר. בנוסף, מתירה הקמת מרפסות גן תלויות. למבקשים 0.03725 חלקים במתחם.

כאמור בהכרעתי לגבי תכנית רש/819, הצדדים הודיעו כי במתחם רש/1/819 לא שולם היטל השבחה ע"י בעלים אחרים ולכן קביעת שומה חדשה גבוהה יותר אינה מהווה פגיעה בשוויון בין נישומים.

<u>דירות מיוחדות (גן, דופלקס ומיני פנטהאוז)</u> – במצב הקודם נדרשה בניה על עמודים ולכן לא התאפשרה הקמת דירות גן. במצב החדש נקבע בתכנית במפורש כי מותרות דירות גן. אני מקבל את עמדת המשיבה כי סביר לקבוע שבכל בניין תוקם דירת גן אחת ובסה"כ 7 דירות גן במתחם התכנית. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, יובא בחשבון מקדם שווי 1.10 לשטח דירת הגן המגלם גם את שווי החצר הצמודה.

הן במצב הקודם והן במצב החדש הותרה הקמת דירות דופלקס הכוללות חדר יציאה לגג. במצב הקודם הבינוי הסביר הוא של 3 דירות בקומה לכל בניין ובמצב החדש הבינוי הסביר הוא שתי דירות בקומה בכל בניין. שטח חדר הגג במצב הקודם הוא 23 מ"ר ובמצב חדש 40 מ"ר. מקדם השווי לשטח הבניה בגג הוא 1.0 ומקדם השווי למרפסת הגג הוא 0.25.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי במצב חדש יוקמו 14 דירות מיני פנטהאוז בנוסף לדירות הדופלקס. תכנית רש/819 אינה כוללת הוראה המונעת הקמת דירות מיני פנטהאוז ולכן ניתן להניח כי גם במצב הקודם אפשרית הקמת דירות מסוג זה. בהתאם לכך, מצאתי לנכון שלא להביא בחשבון שווי נפרד לדירות מיני פנטהאוז (בשני המצבים).

<u>גינות תלויות</u> – התכנית מאפשרת בנוסף למרפסות המותרות מכח התקנות הקמת "גינות תלויות" בשטח 15 מ"ר כ"א בצמוד למרפסות ובתנאי שיהיו בגובה שתי קומות. מוסכם על הצדדים כי הכוונה להרחבה של המרפסות תוך דילוג על קומות. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יוקמו 76 "גינות תלויות". מקדם השווי הראוי למרפסות זיזיות על פי התקנות הוא 0.50. "הגינות התלויות" מהוות הרחבה של המרפסות כלומר תוספת שולית ובדומה למרפסות הצמודות לחדרי גג, יובא בחשבון מקדם שווי 0.25 ל"גינות התלויות".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חיוב על ממ"דים – כפי שקבעתי לגבי תכנית רש/819, בהתאם לבקשת הצדדים השומה המכרעת נערכת למימוש מלא במכר ולכן חל חיוב גם בגין שטחי הממ"דים. אומדן השווי למ"ר מבונה, כפי שיפורט בהמשך, מחושב לשטח דירתי הכולל את הממ"ד ולכן אינו מגלם את שווי הממ"ד.

דחיה ומורכבות - שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי מאחר שהתכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה היא ניתנת למימוש מיידי ולכן לא הובאה בחשבון דחיה אלא רק הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט בשיעור 20%. שמאי המבקשים הביאו בחשבון מקדם 0.44, כפי שהביאו בחשבון לתכנית רש/819, המשקף את הדחיה בגין תנאי התכנית ומושע. לגישתם, תנאי התכנית נותרו דומים.

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ולכן הזכויות הופכות לזמינות. עם זאת, מצאתי לנכון להביא בחשבון דחיה למשך שנה וחצי בגין התיאום הנדרש בתכנית עם נת"ע בשל הקרבה לתוואי המטרו המוצע. כפי שהובא בחשבון לגבי תכנית רש/819, אני מקבל גם כאן את עמדת המשיבה כי ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות בשיעור 0.80.

ערכי שווי

לצורך אומדן שווי הקרקע בחנתי את הנתונים שהציגו הצדדים וכן נתונים נוספים.

להלן ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח	חניה	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6415/633	השפלה 6	עד 60 מ"ר עיקרי	השווי מביא בחשבון את עלויות הבניה העודפות לחניה	30/08/2015	₪ 11,400
			עד 100 מ"ר עיקרי			₪ 10,700
			40 מ"ר יתרה עד 100 מ"ר			₪ 9,500
אריה אריאל	6415/672	בראשית 9	שטח ממוצע 119 מ"ר	הפרויקט כולל 2 קומות מרתף	28/12/2016	₪ 11,000
אבישי זיו	6415/302	ההגנה 19	פרויקט להקמת דירות גן ופנטהאוזים בבניין בן 3 קומות- שטח ממוצע ליח"ד כ- 200 מ"ר	הפרויקט כולל קומת מרתף	11/03/2013	₪ 10,000
שמואל רוזנברג	6416/400	יבנה 66	פרויקט גינדי ממוצע דירה 150 מ"ר	הפרויקט כולל 3 קומות מרתף	23/11/2011	₪ 12,000

שתי עסקאות בקרקע שהוצגו ע"י שמאי המשיבה מצביעות על שווי כדלקמן:

גו"ח	6416/441-442	6416/16
תאריך העסקה	29/06/2011	28/12/2011
כתובת	יבנה 66	ביאליק 37
סכום עסקה ללא מע"מ	₪ 125,155,555	₪ 34,550,000
שטח דירתי כולל ממ"ד	112 מ"ר	87 מ"ר
מס' יח"ד אפשרי במגרש	88	32
סה"כ שטח דירתי	9,856 מ"ר	2,777 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	**₪ 12,698**	**₪ 12,442**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן מחירי מכירה של דירות בסביבה בסמוך למועד הקובע:

גוש	חלקה	תאריך העסקה	מחיר	שטח	מספר קומות	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
6415	759	09/01/2014	₪ 3,680,000	100 מ"ר	6	2012	₪ 36,800
6415	665	16/02/2014	₪ 3,850,000	156 מ"ר	8	2012	₪ 24,679
6415	750	17/02/2014	₪ 2,565,000	100 מ"ר	10	2012	₪ 25,650
6415	741	24/02/2014	₪ 7,100,001	150 מ"ר	12	2010	₪ 47,333
6415	765	25/02/2014	₪ 3,000,001	112 מ"ר	12	2010	₪ 26,786
6415	747	12/03/2014	₪ 3,799,999	126 מ"ר	9	2009	₪ 30,159
6415	747	27/03/2014	₪ 3,074,998	108 מ"ר	10	2009	₪ 28,472
6415	750	02/06/2014	₪ 2,590,000	120 מ"ר	11	2010	₪ 21,583
6415	667	24/07/2014	₪ 2,035,400	116 מ"ר	4	2014	₪ 17,547
6415	750	01/08/2014	₪ 2,465,002	108 מ"ר	10	2012	₪ 22,824
6416	439	04/08/2014	₪ 3,375,000	107 מ"ר	4	2011	₪ 31,542
6415	741	07/08/2014	₪ 3,500,001	117 מ"ר	14	2009	₪ 29,915
6415	747	21/08/2014	₪ 2,765,000	100 מ"ר	5	2009	₪ 27,650
6415	667	26/08/2014	₪ 2,035,400	100 מ"ר	5	2014	₪ 20,354
6415	750	17/09/2014	₪ 2,570,229	120 מ"ר	10	2012	₪ 21,419
6416	199	23/10/2014	₪ 3,700,000	100 מ"ר	8	2016	₪ 37,000
6415	762	28/10/2014	₪ 2,950,000	100 מ"ר	10	2010	₪ 29,500
6415	750	02/11/2014	₪ 2,720,000	120 מ"ר	10	2011	₪ 22,667
6415	753	19/11/2014	₪ 3,999,998	158 מ"ר	3	2012	₪ 25,316

להלן מחירי דירות שנערכו בסמוך למועד הקובע בפרויקט "גינדי" שהוקם בצמוד למתחם הנדון בגו"ח 6416/441-442 ברחוב יבנה 66. לצורך בחינת שטחי הדירות נבחן היתר הבניה ותשריט הבית המשותף:

תת חלקה	תאריך העסקה	מחיר	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
11	02/01/2014	₪ 3,316,150	128.00 מ"ר	₪ 25,907	1.019	₪ 26,393
20	16/01/2014	₪ 4,813,722	153.78 מ"ר	₪ 31,304	1.019	₪ 31,890
16	23/01/2014	₪ 4,640,712	158.40 מ"ר	₪ 29,297	1.019	₪ 29,846
63	06/02/2014	₪ 8,650,450	198.28 מ"ר	₪ 43,629	1.013	₪ 44,175
58	16/02/2014	₪ 5,831,421	154.90 מ"ר	₪ 37,646	1.013	₪ 38,117
61	16/02/2014	₪ 8,792,928	198.28 מ"ר	₪ 44,347	1.013	₪ 44,902
59	16/02/2014	₪ 5,729,651	154.80 מ"ר	₪ 37,013	1.013	₪ 37,476
43	26/02/2014	₪ 5,576,996	153.78 מ"ר	₪ 36,267	1.013	₪ 36,721
27	27/05/2014	₪ 5,088,498	158.40 מ"ר	₪ 32,124	1.001	₪ 32,152
22	27/05/2014	₪ 5,088,498	154.90 מ"ר	₪ 32,850	1.001	₪ 32,879
39	11/06/2014	₪ 5,235,109	158.40 מ"ר	₪ 33,050	1.000	₪ 33,059
31	06/07/2014	₪ 4,643,285	153.78 מ"ר	₪ 30,195	1.007	₪ 30,414
28	13/07/2014	₪ 4,787,910	158.40 מ"ר	₪ 30,227	1.007	₪ 30,445
62	28/07/2014	₪ 8,655,170	200.88 מ"ר	₪ 43,087	1.007	₪ 43,399
40	11/08/2014	₪ 5,200,079	158.40 מ"ר	₪ 32,829	1.008	₪ 33,086
36	26/08/2014	₪ 6,365,345	181.50 מ"ר	₪ 35,071	1.008	₪ 35,345
38	21/09/2014	₪ 5,448,695	158.40 מ"ר	₪ 34,398	1.000	₪ 34,398
51	23/09/2014	₪ 5,907,380	167.70 מ"ר	₪ 35,226	1.000	₪ 35,226
15	06/10/2014	₪ 4,959,503	158.40 מ"ר	₪ 31,310	0.996	₪ 31,185
12	12/10/2014	₪ 5,608,707	181.50 מ"ר	₪ 30,902	0.996	₪ 30,778
55	27/10/2014	₪ 5,652,955	155.28 מ"ר	₪ 36,406	0.996	₪ 36,260
9	04/01/2015	₪ 3,922,865	127.20 מ"ר	₪ 30,840	0.981	₪ 30,240
10	08/01/2015	₪ 5,866,672	181.50 מ"ר	₪ 32,323	0.981	₪ 31,695
21	14/06/2015	₪ 4,704,720	154.80 מ"ר	₪ 30,392	0.945	₪ 28,709
52	25/06/2015	₪ 5,064,720	148.80 מ"ר	₪ 34,037	0.945	₪ 32,152

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תת חלקה	תאריך העסקה	מחיר	שטח אקו'	שווי למ"ר בנוי	התאמה לזמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
46	25/06/2015	₪ 5,504,720	154.90 מ"ר	₪ 35,537	0.945	₪ 33,569
26	08/07/2015	₪ 4,989,720	158.40 מ"ר	₪ 31,501	0.942	₪ 29,683
30	13/07/2015	₪ 5,004,722	153.78 מ"ר	₪ 32,546	0.942	₪ 30,668
7	28/07/2015	₪ 4,650,000	153.78 מ"ר	₪ 30,239	0.942	₪ 28,494
25	29/07/2015	₪ 4,900,000	158.40 מ"ר	₪ 30,934	0.942	₪ 29,150
42	11/08/2015	₪ 5,464,719	153.78 מ"ר	₪ 35,537	0.943	₪ 33,505
17	19/11/2015	₪ 4,704,680	153.78 מ"ר	₪ 30,595	0.922	₪ 28,196

השטח האקוויולנטי חושב לפי שטח פלדלת במקדם 1.0, מרפסת זיזית 12 מ"ר במקדם 0.5 ותוספת מרפסת מעבר ל- 12 מ"ר במקדם 0.25. ההתאמה לזמן נערכה בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות הארצי של הלמ"ס.

ההדירות בעסקאות (למעט אחת) כוללות 2 חניות. השווי שהתקבל מגלם 2 חניות, מחסנים ומסתור כביסה. מרכיבים אלה לא חושבו בשטח האקוויולנטי כיוון שקיימים גם בנכס הנדון.

בחינת עסקת הקומבינציה שנערכה במתחם הנדון:

ביום 09/12/2014 (בסמוך לאחר המועד הקובע) נחתם הסכם קומבינציה בין חלק מבעלי הזכויות במתחם לבין חברת רוטשטיין נדל"ן בע"מ. בהתאם להסכם, יקבלו בעלי הזכויות 48% משווי שטחי הבניה שיבנו והחברה תקבל 52% מהשטחים שיבנו. העסקה נחתמה בהתבסס על שומה שערכו השמאים יוסף פישלר ז"ל ומוטי מערבי יבדל"א. בהתאם לשומה זו, סך העלויות הצפויות ליזם להקמת הפרויקט נאמדו ב - 224,980,000 ₪. סה"כ השטח האקוויולנטי במצב החדש הוא 23,221.5 מ"ר. בתמורה ל- 52% מהזכויות, 12,075.18 מ"ר תיבנה החברה את דירות הבעלים בעלות של 107,990,400 ₪[9] ומכאן שהשווי למ"ר מבונה ממוצע הוא 8,943.17 ₪[10] ושווי הקרקע בשלמותה 207,673,846.15 ₪[11]. שווי זה משקף את כלל מאפייני המתחם במועד הקובע. לצורך התאמה לנתוני ההשוואה האחרים יש להוסיף לשווי שהתקבל את ההפחתה לגודל ומורכבות, שהוא כבר משקף, וכן את הדחיה לתיאום עם נת"ע. סה"כ משקפת העסקה שווי כולל למתחם כזמין בסך 283,302,637 ₪ ושווי מ"ר מבונה ממוצע 12,200 ₪.

[9] 224,980,000 ₪ X 48% = 107,990,400 ₪.
[10] 107,990,400 ₪ / 12,075.18 = 8,943 ₪.
[11] 23,221.5 מ"ר X 8,943 ₪ = 207,673,846.15

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאחר שבחנתי את הנתונים שלעיל מצאתי לנכון לקבל את השווי לרבות מקדמי השוליות כפי שהביאו בחשבון שמאי המשיבה כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה לדירות עד 80 מ"ר	₪ 11,100
שווי מ"ר מבונה לדירות עד 132.5 מ"ר	₪ 10,300
שווי מ"ר מבונה לדירות של 112 מ"ר בממוצע במצב הקודם	₪ 10,700

הנתונים שנבחנו משקפים פרויקטים דומים אשר כוללים חניה תת קרקעית וגם חילוץ שווי הקרקע מעסקאות בדירות הביא בחשבון עלות המגלמת מרתפי חניה. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בשל מרתפי החניה.

7.7.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית רש/1/819</u>

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
7 דירות גן 120 עיקרי+ ממ"ד	928 מ"ר	1.1	₪ 10,300	₪ 10,508,575
36 יח"ד עד 68 מ"ר עיקרי + ממ"ד	2,880 מ"ר	1	₪ 11,100	₪ 31,968,000
137 יח"ד עד 120 מ"ר עיקרי + ממ"ד	18,153 מ"ר	1	₪ 10,300	₪ 186,970,750
חדרי יציאה לגג	560 מ"ר	1	₪ 10,300	₪ 5,768,000
מרפסות גג	1,295 מ"ר	0.25	₪ 10,300	₪ 3,334,625
מרפסות תלויות	1,140 מ"ר	0.25	₪ 10,300	₪ 2,935,500
סה"כ שווי חדש גולמי				₪ 241,485,450
הפחתה למורכבות הפרויקט ומושע				20%
דחיה		1.5 שנים	6%	0.916
סה"כ שווי המצב החדש				₪ 177,019,927
חלק יחסי				3.725%
שווי מצב חדש למבקש				**₪ 6,593,992**

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי+ ממ"ד ל- 142 יח"ד	15,904 מ"ר	1	₪ 10,700	₪ 170,172,800
18 חדרי גג	414 מ"ר	1	₪ 10,700	₪ 4,429,800
מרפסות גג	1,602 מ"ר	0.25	₪ 10,700	₪ 4,285,350
סה"כ שווי חדש גולמי				₪ 178,887,950
הפחתה למורכבות הפרויקט				20%
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 143,110,360
חלק יחסי				3.725%
דחיה והיטל השבחה		3 שנים	6%	0.724
שווי מצב קודם				**₪ 3,857,263**
השבחה למבקש				**₪ 2,736,729**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות שלהלן, ומימוש הזכויות בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בכפוף לפטור לפי סעיף 19(ג)
רש/2/392	31/10/1977	₪ 0.92	₪ 0.46	₪ 0.00
רש/443	07/03/1980	₪ 2.23	₪ 1.12	₪ 0.00
רש/541	05/06/1981	אין השבחה		₪ 0.00
רש/521א'	13/03/1987	₪ 1,305	₪ 653	₪ 630
רש/679	11/02/1994	₪ 2,964	₪ 1,482	₪ 1,482
רש/819	24/04/2008	₪ 1,058,913	₪ 529,457	₪ 529,457
רש/1/819	12/09/2014	₪ 2,736,729	₪ 1,368,365	₪ 1,368,365

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il