רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 אוקטובר, 2023
מינוי: 202-2022
מספרנו: מכרעת.460

לכבוד
המבקשת
פ.ש.ח. חברה לבניין בע"מ
ע"י מר אבישי לוי, שמאי מקרקעין

המשיבה
הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
ע"י מר רועי אייל, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6384 חלקות 6 ו-18
רחוב הרב קלישר 5, פתח תקוה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רועי אייל, מיום 8 דצמבר 2021 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 29 מרץ 2022.

עמדת המבקשת, פ.ש.ח. חברה לבניין בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אבישי לוי, מיום 28 פברואר 2022.

ביום 16 מאי 2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' פת/במ/14/2000, תמ"א 3/38/א ואישור הקלות. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 18.4.2023.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
פת/במ/14/2000	3.4.1992
תמ"א 3/38/א	11.11.2021
הקלות	

4. פרטי הנכס

גוש:	6384	6384
חלקה:	6	18
שטח החלקה[2]:	475 מ"ר	462 מ"ר
שטח המגרש[3]:	806 מ"ר	
כתובת:	רחוב הרב קלישר 5, פתח תקוה	
מהות הנכס:	מגרש עליו מצוי בהקמה בניין מגורים	

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת מחנה יהודה מהווה שכונה ותיקה הממוקמת בצדה הדרומי של העיר פתח תקוה. גבולות השכונה: רחוב אחד העם מצפון, רחוב הרב קטרוני ורחוב שפרינצק ממערב, רחוב הנריטה סאלד מדרום ורחובות הנביאים, הצנחנים ועין גנים ממזרח.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4 קומות ובבנייני מגורים חדשים בני 7-8 קומות. רחוב הרב קלישר מהווה רחוב דו סיטרי, בקטע הנדון, תחילתו ברחוב אחד העם בצפון והמשכו ברחוב קיש בדרום. רחוב הבעל שם טוב מהווה רחוב חד סיטרי, מדרום לצפון. תחילתו ברחוב הרב קלישר בצפון וסופו ברחוב הנריטה סאלד בדרום. בסביבה בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים, גנים ציבוריים ומגרש כדורגל. מעברו הצפוני של רחוב הבעל שם טוב מצוי בית ספר ופנימייה "כפר הנוער גן ונוף".

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקות 6 ו-18 בגוש 6384 בשטח קרקע רשום כולל של 937 מ"ר אוחדו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר למגרש בשטח נטו של 806 מ"ר. המגרש פינתי, בעל צורה אי רגולרית דמוית טרפז עם פינה צפון מערבית מעוגלת. למגרש חזית מערבית בת כ-25 מ' לרחוב קלישר וחזית צפונית בת כ-33 מ' לרחוב הבעל שם טוב. פני הקרקע מישוריים.

---

[1] בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן-1990, המועד הקובע לתכנית פת/במ/14/2000 הוא מועד הפרסום הראשון בעיתון. המועד הקובע לתמ"א 3/38/א וההקלות, יום אישורן של ההקלות ע"י הוועדה המקומית.

[2] בהתאם לאתר המפות הרשמי של מדינת ישראל govmap. בהתאם להעתק נסח רישום, החלקות רשומות במשותף בשטח של 937 מ"ר.

[3] בהתאם לתכנית בקשה להיתר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

על החלקות היה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, בחלוקה ל-12 יח״ד ולשתי כניסות.

במסגרת פרויקט מכח תמ״א 38, התבקשה הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו. על המגרש מתוכנן בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף. הבניין החדש בחלוקה ל-37 יח״ד.

במועד הביקור הבניין החדש מצוי בהקמה.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ פת/3/1002ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.5.1971.

התכנית מסווגת את החלקות באזור מגורים ב׳ לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי-	650 מ״ר.
מס׳ קומות-	2 או 3.
שיעור בניה-	25% בקומה. שיעור הבניה המקסימלי בקומת עמודים כולל חדר מדרגות מהשטח המותר לבנייה הוא 60%.
קווי בניין-	אחורי 6 מ׳. צדדי 1/5 מרוחב המגרש אך לא פחות מ- 3 מ׳ ולא יותר מ-4 מ׳.

6.1.2 תכנית מס׳ פת/3/1002ד׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.5.1973.

התכנית קובעת כי שיעור הבניה באזור מגורים ב׳ יהיה 27.5%. הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד. סגירת מרפסות, השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה. שטח חדר המדרגות יהיה 10 מ״ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות. התכנית קובעת הוראות בדבר הבלטת מרפסות.

6.1.3 תכנית מס׳ פת/10/1002

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 מיום 23.1.1975.

התכנית קובעת צפיפות של 12 יח״ד לדונם נטו באזור מגורים ב׳.

6.1.4 תכנית מס׳ פת/1211

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2522 מיום 18.3.1979.

התכנית חלה על שטח של 466 דונם. מטרת התכנית, בין היתר, עריכת תכנית מפורטת ושינוי תכנית פת/3/1002ב ביחס לשכונת מגורים הידועה בשם ״עין גנים״. התכנית מסווגת את החלקות באזור מגורים ב׳. הקצה הצפון מערבי של חלקה מס׳ 6 מסומן כדרך קיימת.

בהתאם לתשריט התכנית קו בנין קדמי לרחוב קלישר ולרחוב הבעל שם טוב 4 מ׳.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.1.5 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית פתח תקוה, נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. רישיון מס' 1678 מיום 14.10.1945 להקמת בית דירה בן קומה אחת בשטח כולל של 60 מ"ר.

ב. היתר בניה מס' 96 מיום 3.4.1994 לתוספת בניה לדירה קיימת.

ג. היתר בניה מס' 97151 מיום 28.3.1997 לתוספת בניה להרחבת דירה בקומות א', ב' ו-ג'. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הבניין בחלוקה ל-12 יח"ד. להלן פירוט שטח הבניה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			מבואות וחדרי מדרגות במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	
קרקע				32.45
א'	311.48	29.93	341.41	17.08
ב'	311.48	29.93	341.41	17.08
ג'	311.48	29.93	341.41	17.08
סה"כ	934.44	89.79	1,024.23	83.69

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' פת/1273

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17.6.1986.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניה על גגות בתים.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

גובה החדר לא יעלה על 2.5 מ'.

בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג בחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.

6.2.2 תכנית מס' פת/2/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 6.9.1987.

מטרת התכנית קביעת הוראות לבנית מרתפים. התכנית קובעת כי בבניה רוויה תותר בניית מרתף לשימוש מחסנים פרטיים או חדרי משחק לדיירים. שטח המרתף יקבע לפי 3 מ"ר לכל יחידת דיור ובנוסף מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבניין. בבתי מגורים רבי קומות תותר קומת מרתף נוספת.

תותר חניה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן.

6.2.3 תכנית מס' פת/1/1271

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 3.7.1988.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית קביעת הוראות לבניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים. עפ"י הוראות התכנית בבתי מגורים משותפים תותר בניית מרפסות פתוחות למטרת סוכה, בשטח מקסימלי של 3 מ"ר לכל דירה. זאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש. לא תותר תוספת מרפסת סוכה מחזית בניין הפונה לרחוב במגרש פינתי.

6.2.4 תכנית מס' פת/במ/14/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30.4.1992.

התכנית אושרה עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה הוראת שעה (התש"ן 1990). דבר אישורה פורסם לראשונה בעיתונות מיום 3.4.1992.

מטרת התכנית שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו-ג'. התכנית מסווגת את החלקות באזור מגורים ב' באזור תכנון מס' 5א.

התכנית קובעת כי הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב לפי 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל מירבי של 110%. 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים ובשטח מרבי של 75 מ"ר כל אחת.

במקרה של פינויים, 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110%. תוספת 2 יחידות דיור לדונם נטו בנות 3 חדרים ובשטח מרבי של 75 מ"ר כל אחת. יח"ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר.

בצפיפות של 9 ו-10 יחידות לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יחידות דיור בנות 3 חדרים, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

הוראות התכנית יחולו על בניית מגורים חדשים.

באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו, תותר בנייה עפ"י הוראות תכנית פת/2000.

6.2.5 תכנית מס' פת/2000- תכנית מתאר פתח תקוה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.5.1992.

התכנית מסווגת את החלקות באזור צפיפות מגורים בינונית. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה באזור מגורים ב' כמפורט להלן-

שטח מגרש מינימלי- 650 מ"ר.

אורך חזית- 18 מ'.

שיעור בניה- 30% לקומה ובסה"כ 120% משטח מגרש נטו.

גובה- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

צפיפות- צפיפות בהתאם לשיעור ההפקעה.

שיעור הפקעה	25%	33%	40%	40%+
יח"ד לדונם נטו	9	10	11	לפי תכנית מפורטת

קווי בניין- קדמי לפי תכנית קיימת, צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שטח גינון-	לפי 35 מ״ר לכל דירה.
הבלטת מרפסות-	הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין צדדי, קדמי ואחורי אסורה.
מרפסת שירות-	לכל יח״ד תהיה מרפסת שירות אחת המתוכננת לתליית כביסה.
מרתף-	בבתי קומות תותר בניית מרתף לשימוש מחסנים וחדרי משחק לדיירים, לפי 3 מ״ר ליחידת דיור לא כולל מקלט, חניה וחדרי מכונות. שטח המרתף לא יגדל מקו ההיקף של הבניין. בבניינים רבי קומות תותר קומת מרתף נוספת. תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 בהסכמת השכן.
קומת הקרקע -	בבנייני מגורים בני 3 קומות ומעלה קומת הקרקע תהיה מפולשת. השטח הבנוי בקומה מפולשת עבור חדר כניסה, מחסן, חדר הסקה, חדר אשפה וגז לא יעלה על 25% משטח הקומה כאשר המקלט הוא תת קרקעי ו-40% כאשר המקלט עילי. שטח הבניה האמור לא ייכלל בשטח הבניה המותר.
חניה-	לכל דירה תהיה חניה לרכב פרטי.
מגרש שצורתו אי רגולרית-	לענין סעיף זה יחשב מגרש אי רגולרי כאחד מאלה- א. רוחב חזיתו קטנה מ- 16 מ׳ לא כולל מגורים א׳. ב. טרפזי או מצולע בין 4 צלעות הדומה בצורתו לטרפז, שאחת מצלעותיו קטנה מ-12 מ׳. ג. בצורת משולש או משולש שאחת מצלעותיו מעוגלת. ד. בצורת מצולע בעל יותר מ-4 צלעות. ה. אחת מצלעותיו מקומרת ובליטת הקימור עולה על 1.2 מ׳. למעט במקרים בהם נובע המקרה מרדיוס כביש. במגרש שצורתו אי רגולרית רשאית הוועדה המקומית לדון בשינוי קווי בניין עפ״י בקשה להקלה מכוח סעיף 147 לחוק התכנון והבניה.

6.2.6 תכנית מס׳ פת/14/1261

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4104 מיום 22.4.1993.

התכנית חלה על חלקות 6 ו-18 נשוא השומה בשטח קרקע כולל של 937 מ״ר.

מטרות התכנית, קביעת קו בנין לחזית, קביעת 3 קומות במקום 4 קומות ובסה״כ שיעור בניה לקומה 38.6% במקום 30% (סה״כ 115.8%).

התכנית מייעדת את החלקות לאזור מגורים ב׳ וקובעת כי תותר תוספת בניה בשטח של 27.83 מ״ר בכל אחת מהקומות ועד ל-38.53% בכל קומה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מייעדת שטח של 85 מ״ר להרחבת דרך.
התכנית קובעת כי עם הריסת המבנה בעתיד יחולו הוראות תכנית פת/2000.

6.2.7 תכנית מס׳ פת/מק/2000/ד׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.2.1997.
מטרת התכנית שינוי הוראות הבניה מתכנית פת/2000. התכנית מתירה העברת זכויות בניה מקומה לקומה ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים, ללא חריגה מקווי בנין, גובה ומספר הקומות המותר. התכסית המירבית המותרת 45%.
עוד נקבע כי יותר קו בניין 0 למרתפים בכל היעודים למעט מגורים א׳.
תותר הבלטת גזוזטראות המצויות לפחות 2.5 מ׳ מעל למפלס המדרכה, מעבר לקו הבנין הקדמי שנקבע בתכנית ומעבר לקו הבנין האחורי, של עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח האמור הכל לפי הבליטה הקטנה.

6.2.8 תכנית מס׳ פת/2000/א׳

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.4.1999.
מטרת התכנית קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע ושינויים בהוראות הבניה ביחס לחדרים על הגג ומרתפים.

<u>חדרי גג</u>

תותר בניית חדרי גג לכל דירה בקומה עליונה בשטח של עד 60 מ״ר ובמרחק של לא פחות מ-2 מ׳ ממעקה הגג (או 1.5 מ׳ במקרה של רוחב גג פחות מ 8 מ׳).
חדר הגג יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור מתחתיו ולא יהווה יחידת דיור נפרדת.
היציאה תהיה מחדר מדרגות פנימי ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין. מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זאת בניית חדר על הגג תותר תוספת שטח רק כהפרש בין 60 מ״ר לשטח חדר הגג המותר עפ״י תכנית תקפה.

<u>מרתפים</u>

בבתי קומות תותר בניית קומת מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימוש מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר למחסן.

6.2.9 תכנית מס׳ פת/מק/2000/ד/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000.
מטרת התכנית שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף ופרגולות וקביעת קווי בנין לבריכות.

6.2.10 תמ״א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 3537 מיום 14.4.2005 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.
התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מטרת התכנית הינה לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידת אדמה ולעודד ביצוע חיזוק המבנים ע"י תוספות בניה.

התכנית קובעת כי לכל בנין קיים שהוצא לגביו היתר בניה לפני 1.1.80 ו/או בנין שלא נבנה עפ"י התקן ת"י 413, לא ינתן היתר אלא לאחר מילוי הוראות התמ"א לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

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

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה.

עוד קובעת התכנית כי תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה הקיים. תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.

התכנית קובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו, מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם אישור תכנית זו, להרחבת דיור או תכניות המאפשרות תוספת קומות, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים בכללותו ביחד עם התוספת. תוספות הבניה יתבצעו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות החלות על המבנה.

תנאי להיתר לתוספות בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה אלא אם החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקפה לתקופה או לתקופות נוספות מפעם לפעם. ביום 5.4.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התכנית עד ליום 1.10.2023.

תמ"א 1/38 א'

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1953 מיום 12.7.07 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.07.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

תמ"א 2/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1334 מיום 4.2.10 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

עפ"י הוראות התכנית במבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס שיש צורך בחיזוקו, תהיה רשאית הועדה המקומית להתיר הריסתו והקמתו מחדש בתוספת הזכויות שהתמ"א מעניקה.
עוד קובעת התכנית כי לועדה המקומית, עפ"י חוות דעת של מהנדס הועדה, אפשרות לאשר בבנין בעל קומה מפולשת סגירה ומילוי של הקומה המפולשת בנוסף להקמת קומה נוספת לבנין או הקמת אגף נוסף ובנוסף להרחבת יחידות דיור קיימות (עד 25 מ"ר לכל יחידה).

תמ"א 3/38

התכנית אושרה בהחלטת ממשלה 4737 מיום 7.6.2010 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לאשר תוספת זכויות בניה בהיקף של עד 2 קומות טיפוסיות מורחבות, במקום קומה אחת נוספת. בנוסף תתאפשר הקמת קומה חלקית על הגג. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. קומת הגג תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה מתחתיה או לשם הוספת יחידות דיור חדשות. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות התוספת תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית הגגות.

התכנית מתירה הקלות שונות בקווי בניין ומאפשרת חיזוק מבנים ללא תוספת קומות בתמורה לתוספת זכויות במגרשים אחרים בתחום אותה הרשות המקומית. המנגנון כרוך בעריכת תכנית.

תמ"א 3/38/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התכניות החלות במקום. עפ"י הוראותיה, את תוספת זכויות הבניה בגין תוספת קומות יש לחשב באופן הבא: יש לקבוע את שטח הקומה הטיפוסית המורחבת, המהווה את שטח קומה טיפוסית בתוספת 13 מ"ר בגין כל יחידת דיור המצויה בקומה הטיפוסית. אם הבניין הקיים הוא בן שלוש קומות ניתן להוסיף לבניין שטח השווה להכפלת "הקומה הטיפוסית המורחבת" ב-3. מספר הקומות בבניין לעניין חישוב התוספת נקבע לפי מספר הקומות הטיפוסיות בבניין. כל קומה חלקית אשר השטח שלה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית תחשב אף היא כקומה.
מבקש ההיתר רשאי להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת ששטחה הבנוי פחות מ- 50%. בחלופה זו לא תינתן תוספת להשלמת הקומה המפולשת.
ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה אלו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימות לכל מבנה על פי תנאי הבניין, המקום או הסביבה. הוועדה רשאית להביא במסגרת שיקולים אלו גם מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה. הוועדה המקומית

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

רשאית, תוך הנמקה בכתב, לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות אם אי מתן ההיתר נובע משיקולים תכנוניים או אדריכליים, נופיים או כושר נשיאה של תשתיות. בתכנית נקבעה הוראה המאפשרת לוועדה המקומית לדרוש ממבקש ההיתר כתב שיפוי כנגד תביעות מכח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.11 תכנית בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר מכח תמ"א 38 להריסת בניין קיים הכולל 12 יח"ד והקמת בנין חדש בן 9 וחצי קומות מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתפי חניה. הבניין החדש בחלוקה ל-37 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי מוצע במ"ר			שטח שירות במ"ר						פרגול ה במ"ר	מרפסת מקורה במ"ר
	מגורים	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מבואות וח. מדרגות	חניה	אחסנה	חדר כביסה	סה"כ		
מרתף 2-					35.22	685.14	24.16		744.52		
מרתף 1-					29.61	624.14	24.16		677.91		
קרקע	46.65	0.78	47.43	12.00	115.22		12.03		139.25		
1	296.93	2.40	299.33	47.88	43.35			9.97	101.20		48.65
2	295.37	2.52	297.89	47.88	44.79			9.97	102.64		48.65
3	293.36	2.52	295.88	47.88	46.80			9.97	104.65		48.65
4	298.42	2.88	301.30	47.88	41.38			9.97	99.23		48.64
5	293.66	2.88	296.54	47.88	46.28			9.83	103.99		48.64
6	296.02	2.88	298.90	47.88	43.92			9.83	101.63		48.64
7	296.02	2.88	298.90	47.88	43.92			9.83	101.63		48.64
8	296.02	2.88	298.90	47.88	43.92			9.83	101.63		48.64
9	298.11	2.88	300.99	47.88	41.83			9.83	99.54	48.35	
10	131.06		131.06		36.62		14.23		50.85	38.78	
סה"כ	2,841.62	25.50	2,867.12	442.92	612.86	1,309.28	74.58	89.03	2,528.67	87.13	389.15

בנוסף, נתבקשו קומת עמודים מפולשת בשטח של 251.05 מ"ר בקומת הקרקע, מתקנים ומערכות טכניות בשטח של 19.48 מ"ר בקומת הקרקע, מרפסת לא מקורה בשטח של 48.64 מ"ר בקומה 9 ומרפסת גג בשטח של 203.95 מ"ר בקומה 10. שטח להריסה 1,150 מ"ר.

התכנית כללה בקשה להקלות הבאות:

א. הגדלת מס' יח"ד בשיעור של 20%. תוספת 2 יח"ד (11 יח"ד מתב"ע, 24 יח"ד לפי תמ"א 38, 2 יח"ד בהקלה. סה"כ 37 יח"ד).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב. תוספת 2 קומות מלאות.

ג. קומת גג חלקית במקום זכויות לחדרים על הגג.

ד. הקטנת קו בנין צדדי מזרחי, 3.3 מ׳ במקום 4 מ׳ במגרש אי רגולרי.

ה. הקטנת קו בנין צדדי דרומי, 3.6 מ׳ במקום 5 מ׳ בקטע מגרש אי רגולרי או במקום 4 מ׳ עפ״י תקנות סטייה ניכרת סעיף 2(6).

ו. שינוי קו בנין בחזית קדמית לרחוב קלישר ולרחוב הבעל שם טוב למרפסות עד 1.85 מ׳ במקום 40% במגרש אי רגולרי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה להיתר בישיבתה מס׳ 20210021 מיום 11.11.2021 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 15.9.2022 ניתן היתר בניה מס׳ 2022251.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ״י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 23 יולי 2020, עולה כי חלקה 6 בגוש 6384 במשותף עם חלקה 18 בגוש 6384 בשטח כולל של 937 מ״ר. הרישום המשותף של החלקות בחלוקה ל-13 חלקות משנה, לרבות הרכוש המשותף. חלקות המשנה בבעלות בעלים שונים.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
פת/במ/14/2000	[4]3.4.1992	₪ 1,758	לא חלה השבחה
תמ״א 38/3/א[5]	11.11.2021	₪ 1,219,400	לא חלה השבחה
הקלות		₪ 500,200	לא חלה השבחה

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 השבחה בגין אישור תכנית פת/במ/14/2000

מצב קודם

שטח בנוי קיים	1,024.23 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 610
שווי מצב קודם	₪ 624,780

[4] בשומת הצדדים 15.5.1992.

[5] היטל השבחה בשיעור של 25%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם דחייה	שטח במ"ר אקו'
שטח בנוי קיים	1,024.23	1.000	1,024.23
זכויות בניה	12.37	0.233	2.88
סה"כ שטח אקוויוולנטי			1,027.11
שווי מ"ר מבונה			610 ₪
שווי מצב חדש			626,538 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	626,538 ₪
שווי מצב קודם	624,780 ₪
השבחה מלאה במועד הקובע (לפני התחשבות במימושי עבר)	**1,758** ₪

8.1.2 השבחה בגין תמ"א 3/38/א ואישור הקלות

<u>השבחה בגין תוספת זכויות בניה</u>

שטח קומה טיפוסית מורחבת, בתוספת 13 מ"ר ל-4 דירות בקומה		393.41 מ"ר[6]
תמריצי תמ"א 38	2.5 קומות מורחבות	984 מ"ר
	הרחבת יח"ד קיימות בהיתר (12 x 13 מ"ר)	156 מ"ר
	שטח השלמת קומת הקרקע לשטח קומה מורחבת	361 מ"ר[7]
סה"כ שטח לפי תמ"א 38		1,501 מ"ר
שטח מותר לפי תכניות פת/במ/14/2000 ו-פת/2000/א		1,185 מ"ר
סה"כ שטח סל זכויות פטור מהיטל השבחה		2,686 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש		2,868 מ"ר
שטח לחיוב		182 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		6,700 ₪
השבחה בגין תוספת זכויות בניה מכוח תמ"א 3/38/א		**1,219,400** ₪

[6] 393.41 מ"ר= 341.41 מ"ר קומה טיפוסית כולל מרפסות + 13 מ"ר X 4 יח"ד.
[7] 361 מ"ר= 32.45 מ"ר- 393.41 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.3 השבחה בגין אישור הקלות

השבחה בגין תוספת 2 קומות

שטח עיקרי מבוקש קומות 8 ו-9	600 מ״ר
שטח שחויב בהקלה לתוספת שטח	(40 מ״ר)[8]
שטח לחיוב בגין אישור ההקלה לתוספת 2 קומות	560 מ״ר

קומה	שטח לחיוב במ״ר	מקדם השבחה[9]	סה״כ שטח במ״ר אקו׳
קומה 8	279	0.08	22.32
קומה 9	281	0.10	28.10
סה״כ שטח אקוויוולנטי			50.42
שווי מ״ר מבונה			₪ 6,700
השבחה בגין תוספת 2 קומות			**₪ 337,800**

השבחה בגין תוספת 2 יח״ד

זכויות מכוח תכנית פת/14/2000	1,037 מ״ר
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד מצב קודם (11 יח״ד)	94.27 מ״ר
שטח עיקרי ממוצע ליח״ד מצב חדש (13 יח״ד)	79.76 מ״ר
שטח ליח״ד שהוסב משולי לגרעיני	14.51 מ״ר
סה״כ שטח שהוסב משולי לגרעיני (11 יח״ד)	160 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 6,700
מקדם השבחה (מגלם התייקרות עלות בניה)	0.2
עלות עודפת במרתף (חלק יחסי)	(₪ 52,000)[10]
השבחה בגין תוספת 2 יח״ד	**₪ 162,400**

סיכום

השבחה בגין הקלה לתוספת 2 קומות	₪ 337,800
השבחה בגין הקלה לתוספת 2 יח״ד	₪ 162,400
השבחה	**₪ 500,200**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

8.2.1 השבחה בגין אישור תכנית פת/במ/14/2000

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית פת/במ/14/2000.

[8] 40 מ״ר = 20 מ״ר מיוחס לקומה x 2 קומות. 20 מ״ר מיוחס לקומה = 9 קומות מבוקשות / 182 מ״ר שטח לחיוב בגין תוספת זכויות בניה מכוח תמ״א 3/38/א.

[9] תוספת 2% לקומה, מקומה 4 ממוצעת, מגלם התייקרות בעלויות בניה.

[10] 52,000 ₪ = 1.6 מקומות חניה במרתף עבור תוספת 2 יח״ד x 32,500 ₪ עלות שולית להקמת חניה תת קרקעית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

8.2.2 השבחה בגין תמ"א 3/38/א ואישור הקלות

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות. לטענתו שווי המצב הקודם עולה על שווי המצב החדש, זאת בהסתמך על התחשיב הבא:

אומדן שווי מצב חדש כולל הקלות

שווי כבנוי

תיאור	שטח מיוחס לדיירים במ"ר	שטח מיוחס ליזם במ"ר אקו'
שטח עיקרי וחדרי כביסה	1,020	[11]2,092
מרפסת גג		[12]30.6
סה"כ בנוי	1,020	2,122.6
שווי מ"ר בנוי	₪ 18,240	₪ 18,240
סה"כ שווי כבנוי	₪ 18,604,800	₪ 38,716,224
בניכוי מע"מ (17%) עבור היזם בלבד	₪ 18,604,800	₪ 33,090,789
רווח יזמי	10%	22%
בניכוי רווח יזמי	₪ 16,913,454	₪ 27,123,597
סה"כ שווי כבנוי ללא מע"מ ויזמות	₪ 44,037,051	

עלות בניה ומרכיב הקרקע

תיאור	שטח במ"ר	עלות בניה	סה"כ עלות בניה
שטח עילי ללא קומת עמודים וממ"ד (שירות)	3,522	₪ 5,180	₪ 18,243,960
מרתף (חניה ומבואות וחדרי מדרגות, ללא אחסנה)	1,375	₪ 2,370	₪ 3,258,750
מרפסת גג	204	₪ 1,460	₪ 297,840
פיתוח חצר וקומת עמודים	668	₪ 370	₪ 247,160
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 22,047,710
עלות עקיפה (25% מעלות בניה ישירה)			₪ 5,511,927
עלות דמי שכירות בתקופת הבניה והעברת דיירים[13]			₪ 1,272,000
עלות הריסה (1,150 מ"ר x 300 ₪)			₪ 345,000
כופר חניה בגין חניה אחת עפ"י החלטת ועדה מקומית			₪ 76,873
סה"כ עלות בניה			₪ 29,253,510

[11] 2,092 מ"ר = 9.8 מ"ר חדרי כביסה x 25 יח"ד + 1,020 מ"ר עיקרי מיוחס לדיירים – 2,867 מ"ר עיקרי מבוקש.
יצוין כי בטעות הביא בחשבון 9.8 מ"ר חדר כביסה לכל יח"ד. צ"ל 89 מ"ר בסה"כ וכ-9.8 לקומה.

[12] 30.6 מ"ר אקו' = 204 מ"ר מרפסת גג בקומה 10 x 0.15 מקדם שווי.

[13] 1,272,000 ₪ = 4,000 ₪ x 12 יח"ד x 24 חודשים + 10,000 ₪ x 12 יח"ד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

סה״כ שווי כבנוי ללא מע״מ ויזמות	₪ 44,037,051
סה״כ עלות בניה	(₪ 29,253,510)
שווי מצב חדש	₪ **14,783,541**

אומדן שווי מצב קודם

שווי 12 יח״ד קיימות (לפי 1,350,000 ש״ח שווי יח״ד כבנויה)	₪ 16,200,000
הפחתה בגין גמר חלקי בהרחבה (27.8 מ״ר x (2,000 ₪ +4,000 ₪))	(₪ 166,800)
שטח חצר שמופסדת במצב חדש (70 מ״ר x 0.1 x 15,800 ₪)	₪ 110,600
שווי מצב קודם	₪ **16,143,800**

8.2.3 השבחה בגין אישור ההקלות

בשומת המבקשת נטען כאמור כי שווי המצב החדש כולל ההקלות שנתבקשו נמוך משווי המצב הקודם. שמאי המבקשים הציג תחשיב חלופי לבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלה להגדלת צפיפות ובגין אישור ההקלה לתוספת קומות, אשר אף לפיו לא חלה השבחה בגין אישור ההקלות. להלן פירוט:

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי ללא שטח עיקרי למגורים בקומות 8 ו-9[14] וללא חדרי יציאה לגג	2,144	1.00	2,144.0
שטח עיקרי למגורים בקומות 8 ו-9 (תוספת 2 קומות)	590	1.04	613.6
סה״כ שטח אקוויוולנטי עבור 37 יח״ד ללא חדרי יציאה לגג			2,757.6
שווי מ״ר מבונה בבניין בן 9 קומות			₪ 3,690
סה״כ שווי לפני הפחתה בגין עלות עודפת			₪ 10,175,544
עלות בניה עודפת בגין הגדלת צפיפות (תוספת 2 יח״ד x 50,000 ₪)			(₪ 100,000)
עלות עודפת עבור 2 מקומות חניה (2 יח״ד x 111,280 ₪[15])			(₪ 222,560)
שווי מצב חדש			₪ **9,852,984**

[14] כולל שטח ממ״ד עיקרי בקומות 8 ו-9.

[15] 111,280 ₪ = 24,400 ₪ שווי מקום חניה תת קרקעי – 135,680 ₪ עלות בנית מקום חניה תת קרקעי בממוצע.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שוליות	סה״כ שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי גרעיני של 35 יח״ד	[16]2,587	1.0	2,587
שטח עיקרי שולי	149	0.8	119
סה״כ שטח אקוויוולנטי			2,706
שווי מ״ר מבונה בבניין בן 3-8 קומות			₪ 3,990
שווי מצב קודם			**₪ 10,796,940**

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקת שבין הצדדים והכרעה בה:

9.1 תרומת תכנית מס׳ פת/במ/14/2000 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת לא חלה השבחה בגין אישור תכנית מס׳ פת/במ/14/2000. התכנית חלה על בנייה חדשה למגורים. לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הוא הבניין הקיים, לצמיתות. כראיה, אף בסוף שנות ה-90 למאה הקודמת בוצעו הרחבות בבניין הקיים. יש לבחון את ההשבחה לפי מבחן שוק במועד הקובע. קונה ריאלי שרוכש דירה בבניין לא צופה הריסתו לאחר 30 שנה לצורך תוספת שטח זניחה.

טיעוני המשיבה

תכנית מס׳ פת/במ/14/2000 מקנה זכויות בניה בשיעור של 110% בתוספת 150 מ״ר ל-2 יח״ד ובסה״כ 1,036.6 מ״ר. שטח הבניין הקיים 1,024.23 מ״ר. הובאה בחשבון תוספת זכויות בניה בשטח של 12.37 מ״ר (1,024.23 – 1,036.6 מ״ר) במקדם דחייה של 0.233 (25 שנים, שיעור היוון 6%).

לטענת שמאי המשיבה במסגרת המימוש הנדון מומשו בדרך היתר זכויות בניה מכוח התכנית. לפיכך, לא ברורה טענת המבקשת כי התכנית לא חלה בענייננו. תוספת הזכויות הובאה בחשבון בדחייה לתקופה של 25 שנה אף שהבניין הקיים הורחב במהלך השנים.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון מימושים קודמים במכר[17].

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 610 ₪, זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כמפורט להלן-

[16] 2,587 מ״ר= 73.9 מ״ר ליח״ד x 35 יח״ד. 73.9 מ״ר ליח״ד = 37 יח״ד מבוקשות / (131.06 מ״ר חדר יציאה לגג – 2,867.73 מ״ר עיקרי מבוקש).

[17] בהתאם לאמור בשומת המשיבה החיוב הוא בגין 2/6 מההשבחה. בהתאם לתחשיב המשיבה מומשו בעבר במכר 45.72% מהזכויות כך שהחיוב מהווה 54.28%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
6389/22	קלישר 61	$ 250
6388/32	קלישר פינת הנריטה סולד	$ 250

בהתאם לשער חליפין של 2.437 ₪ = $ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ-610 ₪.

הכרעה

קיבלתי את עמדת המבקשת כי במקרה דנן לא חלה השבחה בגין אישור התכנית. בחינת ההשבחה צריכה להיערך למועד הקובע. תכנית פת/במ/14/2000 חלה על בנייני מגורים חדשים. על מנת לממשה יש צורך בהריסת הבניין הקיים. הבניין הקיים ניצל את רוב זכויות הבניה המוקנות, למעט 12.37 מ״ר בסה״כ (1.03 מ״ר לכל יח״ד קיימת). בהתאם לרציונל שעמד בבסיס ההחלטה ב**ערר 85090/17 שרה קרול רפיח נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, לפיו מידע מאוחר לתכנית, פרשנות מאוחרת לה, טעמי שוק והעדפות בניה מאוחרות (במקרה שם של 15 שנה), כמו גם עליה כללית במחירי השוק, אשר עשויים להגדיל את ההתעשרות אינם אמורים להילקח בחשבון, בבחינת ההשבחה במועד הקובע ולו מהטעם שהם לא יכולים להשפיע באופן רטרואקטיבי על שווי השוק האובייקטיבי, במועד תחילת ההשבחה.

9.2 מתודולוגיה לבחינת ההשבחה בגין אישור תמ״א 3/38/א וההקלות וסל הזכויות הפטור

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגישת התועלת. בשומת המבקשת נקבע כי לא חלה השבחה, בהתחשב בכך שלשיטת שמאי המבקשת שווי הבניין הקיים, גבוה משווי שטח הבניה המבוקש.

טיעוני המבקשת

לטענת שמאי המבקשת במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין אישור הזכויות מכוח תמ״א 38 ואישור ההקלות שכן לטענתו שווי הנכס במצב הקודם, המהווה בניין הכולל 12 דירות קיימות, גבוה משווי השטח המבוקש במצב החדש, כולל הקלות.

לטענת שמאי המבקשת השלב הקודם לבחינת גובה ההשבחה הוא בחינת קיומה של השבחה.

שמאי המבקשת הפנה ל**ערר (ת״א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל״ן בע״מ** שם נקבע עקרון דומה. לטענת שמאי המבקשת בשומות מכרעות אחרות נערכה הפרדה בין השבחה מכוח תמ״א 38 לבין השבחה בגין הקלות. במקרה הנדון לא מבוקשות הקלות כמותיות אלא הקלות להגדלת צפיפות ותוספת קומות לפיכך, לשיטתו ניתן לערוך תחשיב מאוחד למצב החדש.

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא הבניין הקיים. שמאי המבקשת הביא בחשבון את שווי 12 הדירות הקיימות. הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות גמר חלקית בהרחבה מזרחית קיימת בקומות 1 ו-3 בשטח של 27.8 מ״ר לפי 6,000 ₪ למ״ר עבור גמר.

כן הובאה בחשבון תוספת בגין הפסד חצר במצב החדש. לטענת שמאי המבקשת במצב החדש קיים קו מגמה תכנוני שאינו סטטוטורי אשר יוצר אובדן שטח חצר של כ-70 מ״ר בחזית רחוב קלישר. הובאה בחשבון חצר מופסדת בשטח של 70 מ״ר במקדם שווי 0.1, בהתייחס לשווי מ״ר בסך 15,800 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

<u>מצב חדש</u>

בשומת המבקשת הוערך שווי מרכיב הקרקע במצב החדש תוך חילוץ מרכיב הקרקע משווי זכויות הבניה המבוקשות. חולץ מע"מ משטח הבניה שיוחס ליזם בלבד, רווח יזמי בשיעור 10% לחלק שיוחס לבעלים ו-22% לחלק שיוחס ליזם, עלות הקמה, דמ"ש בתקופת הבניה ועלות העברת דיירים, עלות הריסה וכופר חניה עבור מקום חניה אחד. שמאי המבקשת לא הביא בחשבון שטח ממ"דים, שטח מרפסות שמש מכוח תקנות התכנון והבניה ושטח מחסנים במרתף שכן לשיטתו השטח האמור פטור מתשלום היטל השבחה. שמאי המבקשת הפנה ל**ערר 8069/14 ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אבי ניסים בובליל בע"מ** בו קבעה ועדת הערר כי ככל שלא חלה תכנית הקודמת לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 הכוללת הוראות מפורשות בעניין שטחי מרפסות, יחולו התקנות כפי שתוקנו בשנת 2008 ובשנת 2011 שהורו לא לכלול את שטחי המרפסות המקורות בתנאים מסוימים, בשטח הבניה הכולל.

שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת ערר בעניין קבוצת הירדן חביבה[18] בה נקבע כי "כאשר מדובר בבקשות מכוח תמ"א 38, הבחינה הכלכלית הרלוונטית הינה בחינה כלכלית כוללת, אשר בוחנת את הרווח הכלכלי ליזם ולבעלי הדירות יחדיו".

כן הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6326/325 (רחוב ברנר 30, פתח תקוה) בה נערכה הפרדה בין שטח בניה שיוחס לבעלים וליזם .

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגישת התועלת בגין תוספת שטח מעבר ל-2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה מכוח סעיף 19 (ב)(10) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקלה לתוספת 2 קומות והקלה לתוספת 2 יח"ד.

בהתייחס למתודולוגיה בה נערכה שומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי ככל שבחינת ההשבחה נערכת תוך השוואה של שווי הנכס בין מצבי התכנון, יש לערוך את בחינת ההשבחה בשני שלבים, בדומה לשומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת בגו"ח 6326/325 ולשומה מכרעת בגו"ח 6387/186,188 (ברנדה זאב פתח תקוה). בשלב הראשון בחינת ההשבחה תיערך לפי הפרש שווי המקרקעין בין המצב הקודם (כבנוי) לבין המצב החדש ללא אישור ההקלות ובשלב שני בחינת ההשבחה תיערך לפי הפרש שווי המקרקעין בין השווי ללא אישור ההקלות לבין השווי כולל אישור ההקלות. כך מתקבלת ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות בלבד.

כן טען שמאי המשיבה כי בשומות שנערכו לפי גישה זו כאמור, נוטרלה הציפייה לתמ"א 38 מהשווי הבנוי במצב הקודם. לטענתו, בשומת המבקשת לא נוטרלה ציפייה כאמור והובאו בחשבון נתוני השוואה עם פוטנציאל לתמ"א 38, באופן המאיין את ההשבחה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי סל הזכויות הפטור מהיטל השבחה הוא 2,686 מ"ר, זאת כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל. השטח העיקרי המבוקש הוא 2,868 מ"ר. דהיינו, השטח לחיוב המיוחס לתמ"א 38 הוא 182 מ"ר. שטח זה חויב בהיטל בשיעור 25%.

[18] ערר (ת"א) 6134/17 קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח'.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיה לבחינת ההשבחה בגין אישור זכויות מכוח תמ"א/3/38/א וההקלות. בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הבניין הקיים ללא פוטנציאל לזכויות מתמ"א 38. במצב החדש הובאו בחשבון הזכויות המבוקשות לרבות תרומת ההקלות המבוקשות. בוצעה הבחנה בין השטח המיוחס לבעלים לבין השטח המיוחס ליזם. כן הובאו בחשבון עלות העברה ודמי שכירות לבעלים בתקופת הבניה, עלות הריסה וכופר חניה בגין חניה אחת. שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי לבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלות בנפרד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח לחיוב בהיטל השבחה הוא השטח העיקרי המבוקש בניכוי זכויות תמ"א 38 פטורות וזכויות מכוח תכניות שבתוקף (לרבות תוספת זכויות לחדרי יציאה לגג מכוח תכנית פת/2000/א'). ההשבחה בגין אישור ההקלות נבחנה בגישת התועלת.

ב**ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה** קבעה ועדת הערר כי יש לבחון את עליית שווי המקרקעין בין שני מצבי התכנון זאת בהתחשב בשווים המיטבי של המקרקעין במצב הקודם, אם לפי שווי הבינוי הקיים ואם לפי שווי הקרקע כריקה ופנויה לאחר הריסת הבינוי הקיים. עוד קבעה ועדת הערר כי במצב הקודם יש לנטרל זכויות פוטנציאליות הנובעות מתמ"א 38.

בעניין כרמון מינצר דנה ועדת הערר בשומה מכרעת בה שם השמאי המכריע את המצב הקודם כשוויו של הבניין הקיים כבנוי ואת המצב החדש כמגרש ריק ופנוי עם זכויות מכח כל התכניות התקפות כולל תמ"א 38. השמאי המכריע קבע כי שווי הבניין הקיים במצב הקודם גבוה משווי הזכויות במצב החדש ולכן קבע כי לא חלה השבחה. ועדת הערר קבעה כי אופן עריכת השומה המכרעת עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב ועם ההלכה הפסוקה. ועדת הערר סברה כי בחינת ההשבחה באמצעות חישוב מאוחד של זכויות פטורות וחייבות בהיטל השבחה אינו יוצר עיוות. בידוד האלמנטים החייבים מאלו הפטורים נדרש רק כאשר תוצאת בחינת ההשבחה היא כי יש השבחה. נקבע שלא היה מקום לשום רק את תוספת הקומה שאינה פטורה מהיטל השבחה. שיטת התועלת רלוונטית רק למקרים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה לכן ניתן לשום רק את הפער. שיטה זו אינה מתאימה למקרים בהם במצב החדש נדרשת הריסה ובניה מחדש וישנם שינויים מהותיים בין שני מצבי התכנון.

בעניין מנוס בוליביה[19] נקבע כי דרך המלך לבחינת ההשבחה הנובעת מזכויות שניתנו מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 היא שווי המקרקעין במצב החדש בניכוי שווי המקרקעין במצב הקודם ובדיקת החלק היחסי של הזכויות הנוספות בהשבחה. ככלל שיטת התועלת אינה מתאימה למקרים של הריסה ובניה מחדש.

ב**עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** וב**עמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, אשר נדונו במאוחד נקבע אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש. בפסק הדין נקבע כי על

[19] ערר/8007/0119 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים:

א. אומדן ההשבחה הכוללת ללא ממ"דים והקלות.

ב. בחינת הזכויות שנוספו ביחס למצב הקודם. יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכח תמ"א 38 ולזכויות מכח תכנון אחר.

ג. חלוקת ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

<u>שלב ראשון -אומדן ההשבחה הכוללת</u>

שטח הבניין עפ"י היתר ללא חדר מדרגות ומבואות הוא 1,024.23 מ"ר. השטח המותר הוא 1,036.6 מ"ר לא כולל זכויות לחדרי יציאה לגג. דהיינו, במצב הקודם נוצלו מרבית זכויות הבניה. מצאתי כי המימוש המיטבי במצב הקודם הוא הבינוי הקיים.

בדומה לשומת המבקשת לא הבאתי בחשבון בשווי המצב הקודם את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכח תכנית פת/2000/א, שכן בבניין הקיים גג רעפים; הגג מהווה חלק מהרכוש המשותף; בהתאם לסעיף 13א של תמ"א 38, תנאי למימוש זכויות בניה שטרם מומשו הוא חיזוק הבניין בהתאם לדרישות ת"י 413.

במצב החדש הבאתי בחשבון את השטח העיקרי המבוקש למגורים (2,867.12 מ"ר) במקדם שווי 1.0, חדר כביסה (89.03 מ"ר) המהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים במקדם שווי 1.0, שטח אחסנה מבוקש למעט מחסנים דירתיים (60.35 מ"ר) במקדם שווי 0.4, מחסנים דירתיים בקומת הגג (14.23 מ"ר) במקדם שווי 0.5 ומרפסת גג (203.95 מ"ר) מ"ר במקדם שווי 0.3.

עפ"י תחשיב כאמור מתקבל כי חלה השבחה.

יצוין שלא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון את עלות העברת הדיירים ואת דמ"ש בתקופת הבניה. זאת בהסתמך על העקרון שנקבע ב**ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' יובל קיכל** וב**ערר (ת"א) 8200-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו נ' מר אבנר שקד.** בעררים נקבע, בין היתר, כי אין מקום לניכוי דמי שכירות בתקופת הבניה וניכוי עלויות פינוי והעברת דיירים שכן מדובר בהוצאות החלות על היזם. דהיינו, הוצאות שאינן מהוות חלק משווי המקרקעין. לצורך בחינת השבחה יש לשום את שווי המקרקעין עבור בעליהם העושה בנכס את השימוש הטוב והיעיל. תשלום דמי השכירות המועבר בין היזם לבעלים בתקופת הבניה הוא תשלום פנימי ולכן אין מקום להביאו בחשבון. להן חלק רלוונטי מהחלטת ועדת הערר-

"זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"".

יצוין כי אני ערה לכך ש**ערר הר/82360/1220 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ ואח' ובערר הר/82359/1220 קבוצת הירדן-חביבה 14 על הנהר בע"מ** אשר נדונו

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במאוחד קבעה ועדת הערר כי יש לנכות עלויות כאמור. יחד עם זאת, בהחלטתה הסתמכה ועדת הערר על הנקבע בסעיף 54 ב**עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** לפיו לכאורה עולה כי יש להתחשב בהוצאה זאת. ועדת הערר ציינה כי גם בתקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין בדבר פירוט מזערי בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי ניתן להוצאה זאת ביטוי. בפסק הדין בעניין אשדר נקבע כי לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי בשני מצבי התכנון. אני סבורה כי הנקבע בסעיף 54 לפסק הדין רלוונטי בעת ניתוח מלוא נתוני העסקה הנערכת בין היזם לבעלים. באשר לתקן 21.1 של מועצת שמאי המקרקעין, הוא עוסק בבחינת כדאיות כלכלית של היזם ותמורות הדיירים ולא בשווי המקרקעין לעניין היטל השבחה. אני סבורה כי במקרה דנן, יש לבחון את שווי המקרקעין במצב הקודם מול שווי המקרקעין במצב החדש, זאת ללא השפעת גורמים חיצוניים.

לא קיבלתי את טענת המבקשת בדבר ניכוי עלויות הריסה. במצב החדש מצוי על החלקות בניין אשר מחד קיימת עלות בהריסתו ומאידך קיים קיזוז של היטלים בגינו.

לא קיבלתי את עמדת המבקשת לתוספת שווי במצב הקודם בגין הפסד חצר במצב החדש. בהתחשב בכך שמדובר בבניין משותף, במיקום קו המגמה ובשטחו אני סבורה כי מדובר במרכיב זניח שאין להביאו בחשבון. יצוין כי לא חלה פגיעה בזכויות הבניה ובמגבלת קווי הבניין.

<u>שלב שני - חלוקת הזכויות הנוספות לזכויות פטורות מהיטל ולזכויות לא פטורות מהיטל</u>

סך תוספת השטח המבוקשת מסתכמת בסך של 2,024.36[20] מ"ר אקו'.

בעניינו יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה ומהן הזכויות שמומשו מכח תיקון 3א' לתמ"א המחויבות בהיטל השבחה חלקי.

שטח עיקרי בקומה טיפוסית הוא 341.41 מ"ר. שטח קומה טיפוסית מורחבת הוא 393.41 מ"ר (341.41 מ"ר שטח קומה טיפוסית קיימת + 13 מ"ר * 4 יח"ד). לפיכך הבאתי בחשבון כי השטח ב-2.5 קומות מורחבות הוא **983.53 מ"ר.**

כאמור בסעיף 14 א' ובדברי ההסבר לתיקון 3א' לתמ"א 38, השטח לסגירת קומת העמודים מחושב לפי שטח קומה טיפוסית מורחבת ברוטו (393.41 מ"ר + 17.08 מ"ר חדר מדרגות) בניכוי הבינוי הקיים (32.45 מ"ר כולל את שטח חדר המדרגות), דהיינו **378.04 מ"ר.** תוספת 13 מ"ר ל-12 יח"ד קיימות מסתכמת בסך של **156 מ"ר.**

מכאן שסך התוספת המותרת לפי תמ"א 38 (לא כולל שטח בניה מכח תיקון 3א') מסתכמת בסך של **1,517.57 מ"ר**.

השטח המוקנה מכוח תכנית שבתוקף הוא **1,184.6 מ"ר** (806 מ"ר x 110% + 2 יח"ד x 75 מ"ר + 4 יח"ד x 37 מ"ר חדרי יציאה לגג). יצוין כי בהכרעות קודמות שלי הובא בחשבון כי שטח חדרי היציאה לגג שהוקנו בתכנית גגות מהווה חלק מ-2.5 הקומות הפטורות מהיטל השבחה. יחד עם זאת, במקרה דנן המשיבה הביאה בחשבון את חדרי היציאה לגג במסגרת התחשיב שהוצג בתגובת המשיבה. עמדה דומה מצאה ביטוי בשומות מכרעות נוספות בעיר פתח תקווה.

[20] 2,024.36 מ"ר אקו'= (מצב קודם 1,024.23*1)-(מצב חדש 2,867.12* 1.0+ 0.3*203.95 + 0.4*60.35 +1.0*89.03+ 0.5 *14.23).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לאור האמור לעיל, סל הזכויות המקסימלי הפטור באופן מלא הוא 2,702.17 מ״ר[21]. השטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה הוא 2,867.12 מ״ר.

השטח אותו יש לייחס לתיקון 3 א׳ לתמ״א 38 הוא **164.96 מ״ר.**

<u>שלב שלישי - חלוקת ההשבחה לנובעת מהזכויות החייבות לנובעת מהזכויות הפטורות</u>

בהתאם לפסק הדין בעניין קבוצת הירדן היחס בין השטח הפטור לבין השטח המחויב יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות. במקרה הנדון שיעור השטח לחיוב בהיטל השבחה חלקי הוא 8.15%[22] מההשבחה.

9.3 תרומת אישור תמ״א 3/38/א לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

בהתאם לתחשיב שמאי המבקשת כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל מתקבל כי לא חלה השבחה בגין אישור תמ״א 3/38/א.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא תוספת 182 מ״ר, חלק משטח קומה מורחבת, מעבר ל-2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה. בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה שטח קומה מורחבת הוא 393.41 מ״ר (341.41 מ״ר + 13 מ״ר x 4 יח״ד). שיעור היטל ההשבחה בהתאם לסעיף האמור 25%.

הכרעה

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.2 לעיל הבאתי בחשבון כי שיעור השטח לחיוב בהיטל השבחה חלקי במקרה הנדון הוא 8.15%.

9.4 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

בהתאם לתחשיב שמאי המבקשת כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל מתקבל כי לא חלה השבחה בגין אישור תמ״א 3/38/א ובגין אישור ההקלות.

שמאי המבקשת הציג תחשיב חלופי לבחינת ההשבחה בגין אישור ההקלה להגדלת צפיפות ובגין אישור ההקלה לתוספת קומות. גם בתחשיבו החלופי התקבל כי לא חלה השבחה, זאת כמפורט בסעיף 8.2.3 לעיל.

הקלה לתוספת שתי קומות-

בתחשיב החלופי הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה בבניין בן 9 קומות נמוך משווי מ״ר מבונה בבניין בן 3-8 קומות בשיעור של 8%, זאת בגין התייקרות עלות הבניה[23]. במצב החדש יוחס מקדם שווי 1.04 לשטח העיקרי בקומות 8 ו-9.

הקלה להגדלת הצפיפות בשתי יח״ד-

לשיטת שמאי המבקשת, במצב הקודם, לאחר אישור הזכויות מכוח תמ״א 38 וללא ההקלה לתוספת 2 יח״ד, מס׳ יח״ד הוא 35. השטח העיקרי המבוקש ללא חדרי יציאה לגג (2,736 מ״ר)

[21] 2,702.17 מ״ר=1,184.6 מ״ר + 1,517.57 מ״ר.
[22] 8.15% = 2,024.36 מ״ר אקו׳/164.96 מ״ר אקו׳.
[23] עלות בניה בסך 9,000 ₪ לבניינים בני 3-8 קומות ועלות בניה בס 9,300 ₪ לבניינים בני 9-16 קומות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

חולק ב-37 יח״ד מבוקשות. מתקבל שטח עיקרי ממוצע ליח״ד בסך 73.9 מ״ר. את השטח האמור הכפיל השמאי ב-35 יח״ד זאת ללא היחידות שהתבקשו בהקלה (2 יח״ד) ובסה״כ 2,587 מ״ר. יתרת השטח, 149 מ״ר (2,736-2,587 מ״ר) הובאה בחשבון במקדם שווי 0.8 המשקף מרכיב שוליות.

במצב החדש הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 50,000 ₪ בגין התייקרות עלות הבניה הנובעת מהגדלת הצפיפות. זאת בגין דלת כניסה נוספת, מטבח נוסף, חדרי אמבטיה, ארון חשמל, דוד שמש, מיזוג אוויר וכדומה. תוספת הצפיפות גוררת ייקור עלויות בניה. גישה דומה הובאה בחשבון בשומה מכרעת בגו״ח 6389/106 (הבעל שם טוב 53). בנוסף, הובאה בחשבון עלות עודפת בגין בניית 2 מקומות חניה נוספים בסך 111,280 ₪ למקום חניה ובסה״כ 222,560 ₪. השמאי העריך שווי מקום חניה בסך 24,400 ₪ (כמפורט סעיף 9.5 להלן) ועלות הקמת מקום חניה במרתף בסך 135,680 ₪. במרבית הבניינים בשכונה פתרון החניה נמצא בקומת עמודים או במכפילי חניה. במקרה הנדון נאלצים לבנות מרתף חניה בגלל הצפיפות.

טיעוני המשיבה

הקלה לתוספת שתי קומות-

בשומת המשיבה הובא בחשבון כאמור כי שטח מבוקש של עד 2.5 קומות מורחבות פטור מהיטל השבחה, כך גם שטח חדרי הגג המתוכננים בקומת הגג החלקית. כן הובא בחשבון כי מכח תמ״א 38 מתאפשר בינוי במסגרת קווי בניין קדמי וצידי 2 מ׳ ואחורי 3 מ׳.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח העיקרי בקומות 8 ו-9 הוא 600 מ״ר. בניכוי השטח שחויב במסגרת בחינת ההשבחה המיוחסת לתמ״א 38 (9 קומות/ 182 מ״ר= 20 מ״ר לקומה ו-40 מ״ר לשתי הקומות), מתקבל שטח עיקרי של 560 מ״ר. שמאי המשיבה ייחס 279 מ״ר עיקרי לקומה 8 ו-281 מ״ר עיקרי לקומה 9. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 2% לקומה. הובא בחשבון כי הקומה הממוצעת במצב הקודם היא 4. שיעור ההשבחה מגלם התייקרות בעלויות הבנייה.

הקלה להגדלת הצפיפות בשתי יח״ד-

במצב הקודם ניתן לבנות 11 יח״ד בשטח של 1,037 מ״ר (עפ״י תכנית מס׳ פת/במ/14/2000, 806 מ״ר x 110% + 2 יח״ד x 75 מ״ר), דהיינו שטח עיקרי ממוצע ליח״ד של 94.27 מ״ר. במצב החדש ניתן לבנות 13 יח״ד, דהיינו שטח עיקרי ממוצע ליח״ד של 79.76 מ״ר. מדובר בשטח של 14.51 מ״ר שהפך משולי לגרעיני ובסה״כ כ-160 מ״ר עיקרי. בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 המגלם התייקרות עלות הבניה.

הובאה בחשבון עלות עודפת ל-1.6 מקומות חניה בסך 52,000 ₪ (32,500 ₪ למקום חניה). תוספת שתי יח״ד מחייבת פתרון לשני מקומות חניה. מתוך 39 מקומות חניה, 31 מקומות חניה במרתף (0.79 = 31/39. 0.79 x 2 מקומות חניה = 1.6). שמאי המשיבה הביא בחשבון כי עלות הקמת מקום חניה היא 130,000 ₪ ותוספת עלות שולית היא 25%. מדובר בעלות עודפת יחסית. בגין הזכויות מכוח תמ״א 38 יש פטור. קיזוז יהווה כפל הפחתה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בעניין הצורך בהתחשבות בהתייקרות עלות הבניה בגין הגדלת צפיפות, טען שמאי המשיבה כי בגין השומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת בגו״ח 6389/106 הוגש ערר ובו הושגה פשרה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

כאמור, בשומת המבקשת נערכה השוואה בין שווי המצב החדש לרבות ההקלות לבין שווי המצב הקודם המהווה את הבניין הקיים. בפסק הדין בעניין קבוצת הירדן נקבע כי אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש. בפסק הדין נקבע כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לאמוד את ההשבחה הכוללת ללא ממ"דים וללא הקלות. לפיכך, ערכתי תחשיב נפרד בו בחנתי את תרומת אישור ההקלות לשווי.

הקלה לתוספת שתי קומות- בחנתי ומצאתי כי ניתן היה להקים את השטח המבוקש בקומות 8 ו-9 בקומות התחתונות במגבלת קווי הבניין המותרים מכוח סעיף 11.1.4(א) לתמ"א 38, לפיכך, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי מהות ההשבחה היא שיפור תכנון.

במצב הקודם, ניתן להקים בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית דהיינו קומה ממוצעת היא 3.5. במצב החדש, לאחר אישור ההקלות ניתן להקים בניין בן 9 קומות וקומת גג חלקית, דהיינו קומה ממוצעת היא 4.5.

בשומה מכרעת בגו"ח 6385/23 (שמואל סלנט 11) הוצגו נתוני מכר של דירות מגורים מפרויקט בניה חדשה בגו"ח 6386/74 (רוטשילד 166) לפיהם התרומה לשווי לקומה לדירה היא בגבולות 20,000 ₪. כן בחנתי נתוני מכר מהחלקה דנן לפיהם התרומה לשווי לקומה נעה בטווח של 20,000-30,000 ₪ לדירה. לאור האמור אני קובעת תוספת שווי לקומה בשיעור של 1.5%.

אני סבורה כי בחינת ההשבחה בגין הגבהת הבניין צריכה להיעשות ביחס לכלל השטחים הסחירים המבוקשים ללא אחסנה, 3,399.07 מ"ר, וזאת בגין עלייה של קומה ממוצעת כאמור. יצוין כי אין מחלוקת שמדובר במימוש בהיתר ולפיכך קיים פטור להקמת הממ"דים. מהות ההשבחה במקרה זה היא בין היתר, שיפור תכנון של שטח זה.

הקלה להגדלת הצפיפות בשתי יח"ד- בתחשיבו החלופי של שמאי המבקשת הובא בחשבון כי השטח השולי שהפך לשטח גרעיני הוא 149 מ"ר במקדם שווי 0.8 המשקף שוליות. . כן הובאה בחשבון עלות עודפת בגין הגדלת הצפיפות ועלות עודפת ל-2 מקומות חניה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח השולי שהוסב לשטח גרעיני הוא 160 מ"ר עיקרי. הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.2. כן הובאה בחשבון עלות עודפת ל-1.6 מקומות חניה.

אני סבורה שאין מקום לקבוע השבחה בגין אישור הקלה להגדלת צפיפות. תמ"א 38 לא קובעת מגבלת צפיפות, לפיכך לא נדרשה הקלה כאמור. המצב הקודם ללא אישור ההקלה מהווה מגרש ריק ופנוי עם זכויות בניה מכח תמ"א 38. גם במקרה בו מביאים בחשבון את המצב הקודם בהתעלם מזכויות התמ"א, כבשומת המשיבה, בחינת ההשבחה להגדלת הצפיפות בשתי יח"ד ללא תוספת שטח היא תאורטית ואינה תואמת את השימוש הטוב והיעיל שהוא הבניין הקיים.

9.5 ערכי שווי תמ"א 38/3/א והקלות (מועד קובע 11.11.2021)

עמדת המבקשת

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקשת קבע כי שווי דירה קיימת[24] במועד הקובע הוא 1,350,000 ₪, זאת בהסתמך על נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות מאתר רשות המיסים כמפורט להלן-

[24] בהתאם להיתר הבניה שטח דירה ממוצע בבניין הקיים 85 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	חדרים	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
19.1.2020	6388/238	שמחוני 18	1970	3	81	₪ 1,400,000	₪ 17,284
17.4.2019	6388/241	קיש 24	1970	3	81	₪ 1,300,000	₪ 16,049
9.11.2021	6383/78	הרצל 52	1960	3	83	₪ 1,380,000	₪ 16,627
25.7.2019	6383/42	וולפסון 30	1960	3	82	₪ 1,350,000	₪ 16,463
5.3.2019	6383/220	הרצל 91	1960	3.5	85	₪ 1,300,000	₪ 15,294
29.6.2020	6383/222	הרצל 91	1970	3	73	₪ 1,340,000	₪ 18,356
9.9.2019[25]	6389/177		1960	3	80	₪ 1,370,000	₪ 17,125
ממוצע					81	₪ 1,348,571	₪ 16,743

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחיר ממוצע בפתח תקווה של דירות בנות 2.5-3 חדרים הוא 1,450,000 ₪. כבקרה, דמי השכירות החודשיים בסביבה הם בסך של 3,800 ₪ - 4,000 ₪ לדירה. שכן, בהתאם ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה, המחירים הממוצעים החודשיים של שכר דירה חופשי לרבעון השלישי לשנת 2021 בפתח תקווה הם 3,519 ₪ לדירות בנות 2.5-3 חדרים ו-4,297 ₪ לדירות בנות 3.5-4 חדרים. שיעור התשואה השנתית הסביר הוא 3%.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקשת קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 3,990 ₪ בבניין בן 3-8 קומות ו-3,690 ₪ בבניין בן 9-16 קומות[26]. השמאי ביסס ערכים אלו על נתוני מכר של דירות מגורים חדשות בנות 4 חדרים. לטענת שמאי המבקשת כל נתוני המכר כוללים מחסן צמוד לדירה. להלן פירוט-

תאריך	גו״ח	כתובת	חדרים	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
14.7.2021	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,855,000	₪ 20,611
24.6.2021	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,890,000	₪ 21,000
6.6.2021	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,900,000	₪ 21,111
4.4.2021	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,900,000	₪ 21,111
4.3.2021	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,890,000	₪ 21,000
3.3.2021	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,900,000	₪ 21,111
27.12.2020	6384/15	קלישר 15	4	94	₪ 1,929,999	₪ 20,532
1.12.2020	6384/15	קלישר 15	4	90	₪ 1,950,000	₪ 21,667
15.7.2020	6384/15	קלישר 15	4	100	₪ 1,950,000	₪ 19,500

[25] העסקה לא אותרה ברשות המיסים.
[26] בהתחשב בהתייקרות עלות הבניה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

12.3.2020	6384/15	קלישר 15	4	100	₪ 1,900,000	₪ 19,000
9.2.2020	6384/15	קלישר 15	4	100	₪ 1,900,000	₪ 19,000
21.11.2019	6384/15	קלישר 15	4	100	₪ 1,800,000	₪ 18,000
9.9.2019	6384/15	קלישר 15	6	100	₪ 1,800,000	₪ 18,000
8.9.2019	6384/15	קלישר 15	4	100	₪ 1,800,000	₪ 18,000
26.8.2020	6385/94	קלישר 6	4	92	₪ 1,850,000	₪ 20,109
22.4.2020	6385/94	קלישר 6	4	92	₪ 1,815,000	₪ 19,728
16.7.2019	6385/94	קלישר 6	4	93	₪ 1,800,000	₪ 19,355
20.6.2019	6385/94	קלישר 6	4	100	₪ 1,830,000	₪ 18,300
8.4.2019	6385/94	קלישר 6	4	90	₪ 1,850,000	₪ 20,556
ממוצע				94	₪ 1,868,947	₪ 19,878

מתקבל כי שווי דירה ממוצעת עם מחסן צמוד הוא 1,868,000 ₪. בהתחשב בשטח אקוויוולנטי של 102.4 מ״ר (94 מ״ר + 6 מ״ר מחסן x 0.7 + 12 מ״ר מרפסת x 0.35) מתקבל כי שווי מ״ר בנוי אקוויוולנטי הוא בסך 18,240 ₪.

בחילוץ הופחת מע״מ, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה כמפורט להלן:

תיאור	בנין בן 3-8 קומות	בנין בן 9-16 קומות
עלות בניה לפי מחירון דקל מעודכן לחודש אוקטובר 2021	₪ 4,980	₪ 5,180
העמסת שטחי שירות ללא ממ״דים וקומת עמודים (17%)	₪ 5,826	₪ 6,061
עלות הקמת מרתף ל-35 יח״ד[27]	₪ 1,390	₪ 1,390
עלויות עקיפות (25%)[28]	₪ 9,020	₪ 9,312

מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,990 ₪ בבניין בן 3-8 קומות ו-3,690 ₪ בבניין בן 9-16 קומות. לעמדת שמאי המבקשת מאחר והבניין מאוכלס יש להביא בחשבון רווח יזמי גבוה מהמקובל. כן, טען השמאי כי הבינוי המבוקש לא רגולרי וכולל קירות אלכסוניים, זאת ביחס ליתר הבניינים ברחוב. מדובר במרכיב המשפיע על התייקרות הבנייה ופונקציונאליות הדירה.
לטענת שמאי המבקשת יש לקבוע את ערכי השווי בהתבסס על נתוני השוואה מהשכונה. חלק מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה הם ממרכז העיר שם ערכי שווי גבוהים יותר. בנוסף, המגרש הנדון ממוקם בסמוך למוסד בו מגרשי ספורט, הגורמים למטרדי רעש. יש להביא בחשבון את סטטוס הבניה בנתוני ההשוואה. התמורה עבור הדירות עולה עם התקדמות הבניה. חלק מנתוני ההשוואה בשומת המשיבה כוללים מחסנים הצמודים לדירה.

שמאי המבקשת הציג עסקאות השוואה למקומות חניה כמפורט להלן:

[27] 1,390 ₪ = 78 מ״ר עיקרי / 108,546 ₪. 108,546 ₪ = 2,370 ₪ למ״ר x 45.8 מ״ר. 45.8 מ״ר = 30 מקומות חניה / 1,375 מ״ר ללא מחסנים.
[28] לטענת שמאי המבקשת בהתאם לקווים המנחים שיעור העלויות העקיפות נע בין 25%-35%.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	גו״ח	תמורה
20.1.2020	6360/197	₪ 30,000
19.1.2020	6397/159	₪ 30,750
7.1.2020	6715/567	₪ 25,000
שווי חניה בממוצע		₪ 28,580
שווי חניה ללא מע״מ במעוגל		₪ 24,400

עמדת המשיבה

<u>מצב קודם</u>

שומת המשיבה נערכה כאמור בגישת התועלת.

שמאי המשיבה טען כי בשומת המבקשת לא נוטרלה ציפייה בגין תמ״א 38. לטענתו, כל העסקאות שהובאו בחשבון הם מבניינים שנבנו בשנות ה-60 וה-70. זאת ועוד, בגו״ח 6383/220,222 (הרצל 91) המהווה חלק מנתוני השוואה בשומת המבקשת, הוגשה בקשה להיתר לפרויקט תמ״א 38. לפיכך, כלל נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת במצב הקודם אינם ברי השוואה. שכן הסתמכות על נתוני השוואה המגלמים פוטנציאל מאיינים את ההשבחה.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 6,700 ₪, זאת בהסתמך על נתוני ההשוואה הבאים-

<u>נתוני מכר של דירות מגורים</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	חדרים	שטח במ״ר	שטח במ״ר אקו׳	תמורה	תמורה למ״ר אקו׳
6.6.2021	6384/15	קלישר 11	4	90	96	₪ 1,900,000	₪ 19,792
24.6.2021	6384/15	קלישר 11	4	90	96	₪ 1,890,000	₪ 19,688
14.7.2021	6384/15	קלישר 11	4	90	96	₪ 1,855,000	₪ 19,323
27.6.2021	6384/38	הבעל שם טוב 6	3	79	85	₪ 1,680,000	₪ 19,765
ממוצע							₪ 19,642

בניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור של 17% ועלות בניה כוללת בסך 7,600 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 6,700 ₪.

<u>ערכים שנקבעו בשומות מכרעות</u>

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
6381/146	בן יהודה 12-10	12.9.2019	₪ 6,494
6389/106	הבעל שם טוב 53	5.9.2019	₪ 6,100
6324/105	חיסין 1	28.3.2019	₪ 5,700

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6402/53	הזוהר 17	27.7.2018	6,500 ₪
6381/164	התשעים ושלוש 42	11.7.2019	6,500 ₪

במסגרת תגובתו לשומת המבקשת הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת בגו״ח 6387/186,188 (רחוב ברנדה זאב 57-59) בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪ נכון למועד קובע 7.5.2020. מועד שקדם לעליית המחירים החדה.

לטענת שמאי המשיבה בחילוץ מרכיב הקרקע מבנוי אין להביא בחשבון עלות הקמת חניה תת קרקעית, שכן חובת הקמת מרתף החניה נוצרה כתוצאה מתוספת יח״ד במסגרת תמ״א 38, אשר ברובה פטורה מהיטל השבחה. אין מקום לקיזוז עלות עודפת מלאה שכן מתקבל כפל קיזוז.

לטענת שמאי המשיבה נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת ואף בשומת המשיבה לצורך קביעת השווי במצב החדש הם ממועדים מוקדמים מהמועד הקובע. מדובר בתקופה המאופיינת בעליית מחירים חדה. בתגובתו לשומת המבקשת הציג שמאי המשיבה נתוני השוואה נוספים בסמוך למועד הקובע כמפורט להלן-

תאריך	גו״ח	כתובת	חדרים	שטח במ״ר	שטח במ״ר אקו׳	תמורה	תמורה למ״ר אקו׳
18.11.2021	6385/113	בלפור 34	4	99	105	2,160,000 ₪	20,571 ₪
16.2.2022	6385/23	סלנט 11	4	96	102	2,170,000 ₪	21,275 ₪
13.10.2021	6385/113	בלפור 34	4	90	96	1,920,000 ₪	20,000 ₪
17.2.2022	6385/113	בלפור 34	4	90	96	1,950,000 ₪	20,313 ₪
ממוצע							20,540 ₪

לביסוס טענתו כי הערך שנקבע בשומת המבקשת נמוך באופן לא סביר, הציג שמאי המשיבה נתוני עסקה שנערכה בגו״ח 6385/160 (ביאליק 2-4) לדירה בת 4 חדרים בשטח של 95 מ״ר ובשטח של 101 מ״ר אקו׳ שנמכרה תמורת 1,915,000 ₪. שווי מ״ר בנוי אקו׳ 18,960 ₪. מדובר בפרויקט תמ״א 38 חיזוק. השווי שקבע שמאי המבקשת, לפרויקט הריסה ובניה, נמוך מהשווי האמור בכ-4%.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בעניין מיקום נתוני ההשוואה בשומתו ביחס למיקום הנכס הנדון, טען שמאי המשיבה כי במועד הקובע לא קיים פער בערכי השווי בין השכונה דנן לבין מרכז העיר. השטח הציבורי המצוי ממול לנכס נשוא השומה משמש כפנימיית גן ונוף פתוח. דהיינו לכיוון זה לא תהיה בניה ויש בכך יתרון ולא חסרון.

הכרעה

<u>מצב קודם</u>

לצורך אומדן שווי הדירות במצב הקודם בחנתי נתוני מכר של דירות מגורים ותיקות שנבנו בין השנים 1980-1995 בשטח של 76-94 מ״ר, זאת מסביבת הנכס נשוא השומה ובסמוך למועד הקובע, זאת תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט להלן:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
13.12.2020	6384/26/11	קלישר 9	1984	4	3/4	79	₪ 1,540,000	₪ 19,494
22.6.2021	6385/168/5	קטרוני 23	1980	4	3/3	76	₪ 1,530,000	₪ 20,132
11.4.2021	6385/31/4	סלנט 19	1980	3	2/4	79	₪ 1,415,000	₪ 17,911
7.2.2022	6385/43/3	ביאליק 12	1985	4	2/4	92	₪ 1,780,000	₪ 19,348
7.2.2022	6385/170/2	אחד העם 36	1986	4	1/4	83	₪ 1,825,000	₪ 21,988
27.3.2022	6385/46/1	אורלנסקי 10	1991	4	1/4	94	₪ 1,970,000	₪ 20,957
13.12.2020	6388/55/2	הנרייטה סולד 2	1985	4	1/3	80	₪ 1,400,000	₪ 17,500
22.4.2021	6389/253/1	הבעל שם טוב 35	1980	4	2/3	81	₪ 1,500,000	₪ 18,519
5.12.2021	6389/253/5	הבעל שם טוב 35	1981	4	3/3	94	₪ 1,590,000	₪ 16,915
9.5.2021	6388/166/4	ישראלוב 3	1980	4	2/3	87	₪ 1,420,000	₪ 16,322
27.5.2021	6389/307/9	רצון מנחם 43	1980	3	3/4	82	₪ 1,500,000	₪ 18,293
27.7.2021	6389/73/2	הבעל שם טוב 39	1985	3	1/4	82	₪ 1,510,000	₪ 18,415
29.6.2021	6388/43/2	ביליס 19	1991	4	2/5	87	₪ 1,550,000	₪ 17,816
5.1.2022	6388/596/16	כץ מיכל לייב 37	1992	4	4/7	90	₪ 1,750,000	₪ 19,444
ממוצע						84.7	₪ 1,591,429	₪ 18,789

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית הבניין הקיים נבנה בשנת 1962. בהתחשב בפחת פיזי ביחס לנתוני ההשוואה ובכך שהמבנה הקיים אינו עומד בתקן 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה הבאתי בחשבון מקדם הפחתה של 0.8. בהתחשב בשטח הרשום של הדירות הקיימות ובמספר הקומות הממוצע של נתוני ההשוואה לא הבאתי בחשבון מקדם התאמה לקומה או לשוליות. לאור האמור ובהתחשב במועד הקובע ובשטח הדירות אני קובעת שווי מ״ר בנוי בבניין הנדון בסך 15,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי הצדדים ובחרתי לבסס את ערכי השווי על נתוני מכר מפרויקט ברחוב קלישר 15 (גו״ח 6384/15) ומפרויקט ברחוב קלישר 8 (גו״ח 6385/173), בהיותם ממועדים סמוכים למועד הקובע כמפורט להלן-

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

קלישר 15 (גו"ח 6384/15) -

תאריך	חדרים	קומה	שטח במ"ר	שטח במ"ר אקו'[29]	תמורה	תמורה למ"ר אקו'
14.7.2021	4	1/8	90	93	₪ 1,855,000	₪ 19,946
24.6.2021	4	1/8	90	93	₪ 1,890,000	₪ 20,323
6.6.2021	4	1/6	90	93	₪ 1,900,000	₪ 20,430
4.4.2021	4	1/7	90	93	₪ 1,900,000	₪ 20,430
4.3.2021	4	1/8	90	93	₪ 1,890,000	₪ 20,323
3.3.2021	4	3/8	90	93	₪ 1,900,000	₪ 20,430
27.12.2020	4	4/7	94	97	₪ 1,929,999	₪ 19,897
1.12.2020	4	4/7	90	93	₪ 1,950,000	₪ 20,968
ממוצע						₪ 20,343

מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה שאינו כולל מרתף חניה. היתר בניה ניתן ביום 1.8.2019.

קלישר 8 (גו"ח 6385/173)-

תאריך	חדרים	קומה	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
7.1.2021	4	5/7	92	₪ 1,860,000	₪ 20,217
20.1.2021	4	4/7	92	₪ 1,840,000	₪ 20,000
23.2.2021	4	3/7	92	₪ 1,820,000	₪ 19,783
25.2.2021	4	3/7	92	₪ 1,835,000	₪ 19,946
11.4.2021	4	4/7	92	₪ 1,840,000	₪ 20,000
12.5.2021	4	5/7	92	₪ 1,860,000	₪ 20,217
ממוצע					₪ 20,027

מדובר בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה שאינו כולל מרתף חניה. היתר בניה ניתן ביום 30.6.2019. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר לדירות בקומות 5-3 אין שטח אחסנה.

בהתחשב במיקום, בשטח הדירתי הממוצע במצב החדש ובמועד הקובע אני קובעת כי שווי מ"ר בנוי מגלם מרפסת ולא מגלם מחסן בקומה ממוצעת 3.5 הוא 20,500 ₪. בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 18% ועלות בנייה בסך 9,000 ₪ (מגלמת עלות הקמת מרתף חניה) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 5,850 ₪.

[29] הובא בחשבון מקדם שווי 0.5 למחסן הממוקם במפלס קומת המגורים בשטח של 6 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10. תחשיב השומה

10.1 תרומת אישור תמ"א 3/38/א לשווי הנכס

אומדן שווי מצב קודם

שווי הבנוי

שטח בנוי מצב קודם ללא חדר מדרגות וכולל מרפסות	1,024.23 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	15,000 ₪
שווי מצב קודם	15,363,450 ₪

אומדן שווי מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי מבוקש	2,867.12	1.0	2,867.12
חדרי כביסה	89.03	1.0	89.03
מחסנים	60.35	0.4	24.14
מחסנים דירתיים	14.23	0.5	7.12
מרפסת גג	203.95	0.3	61.19
סה"כ	3,234.68		3,048.59
שווי מ"ר מבונה			5,850 ₪
שווי מצב חדש			17,834,252 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	17,834,252 ₪
שווי מצב קודם	15,363,450 ₪
השבחה מלאה	2,470,802 ₪
שיעור השטח החייב בהיטל השבחה	8.15%
השבחה במועד הקובע	**201,333** ₪

10.2 תרומת אישור ההקלות לשווי הנכס

שטח דירות סחיר מבוקש ("פלדלת")	3,399.07 מ"ר
תוספת קומה ממוצעת (מקומה ממוצעת 3.5 במצב קודם לקומה ממוצעת 4.5 במצב חדש)	1.0
שיעור השבחה	1.5%
שווי מ"ר מבונה	5,850 ₪
השבחה בגין תוספת קומות	**298,268** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, אני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	שיעור ההיטל	ההשבחה	היטל ההשבחה
פת/במ/14/2000	3.4.1992	50%	לא חלה השבחה	
תמ"א 38/3/א[30]	11.11.2021	25%	₪ 201,333	₪ 50,333
הקלות		50%	₪ 298,268	₪ 149,134

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

[30] היטל השבחה בשיעור של 25%.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com