תאריך: 31/01/2023
מספר מינוי: 1923-2022
מספרנו: 193-1923-2022

לכבוד

המבקשת, ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ
באמצעות השמאים גיל עטר ודור לרון
בדו"אל gil@alap.co.il
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון
באמצעות השמאית רחל פרנקו
בדו"אל rafranco@walla.com

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6043, חלקה 1570
רחוב אפעל 7, שיכון ותיקים, חולון

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1923-2022 מיום 17/8/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, מיום 16/6/2022, ערוכה על ידי הגב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין וכן תגובתה לשומת המבקשת מיום 11/10/2022.

1.2. שומה מטעם המבקשת, ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ, מיום 7/9/2022, ערוכה על ידי מר גיל עטר, שמאי מקרקעין מר דור לרון, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 30/10/2022 קיימתי דיון וידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 30/10/2022 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחה התייחסות מאת המבקשת ביום 30/10/2022 והופץ לצדדים סיכום דיון מתוקן.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכנית 4/1/ח, תכנית 4/1/ח/א', תכנית 23/1/ח והקלות.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה מס' 20200349.

היקף המימוש - חלקי לגבי התכניות (חלק מהמימוש הינו במסגרת עסקת הקומבינציה וחלק במסגרת הבקשה להיתר בניה) ומלא לעניין היקף ההקלות המבוקשות.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומה מטעם המשיבה.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקשת.

ג. תקנון תכנית תיקון 14א' לתכנית המתאר ח/1.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. תשריט בקשה להיתר בניה להיתר בניה מס' 20200349.

ג. החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר בניה.

ד. נסח רישום.

ה. הסכם קומבינציה מיום 19/8/2016+תוספת להסכם קומבינציה מיום 21/4/2020.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית 4/1//ח	9/7/1982
תכנית 4/1/ח/א'	9/8/1986
תכנית 23/1/ח	11/7/2008
הקלות	10/5/2022

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 23/8/2022
הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה ועליה בנוי מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.
גוש	-	6043.
חלקה	-	1570.
שטח רשום של החלקה[1]	-	534 מ"ר.
הזכויות במקרקעין	-	חכירה מהוונת.
כתובת עירונית	-	רחוב אפעל 7, שכונת שיכון ותיקים, חולון.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 1570 בגוש 6043 וידוע ככתובת עירונית אפעל 7, שכונת שיכון ותיקים בחולון.
שכונת שיכון ותיקים הינה שכונה בדרום מערב העיר חולון הממוקמת מדרום לשכונת נווה רמז ונאות רחל ומצפון לשכונת מכס וג'סי כהן.
השכונה הינה שכונת מגורים ותיקה שהוקמה בשנות ה-50 של המאה הקודמת.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע מבניה ותיקה בת 1-2 קומות לצד מבני "שיכונים" בני 3-4 קומות על ציר רחוב אהרונוביץ ומבני מגורים מבניה רוויה חדשה.
בסביבה שירותים עירוניים מלאים ובין היתר, גינות ציבוריות ובית ספר הממוקמים בסביבת הנכס הקרובה.

הרחוב:

רחוב אפעל הינו רחוב חד סטרי המתפצל מרחוב אילת ומרחוב ויתקין ומהווה את המשכו של רחוב סירני, הממוקם מצפון לו. הרחוב מחבר בין רחוב ויתקין לצומת הרחובות אפעל-סירני-דוד רמז. ברחוב פתרונות חניה.

פיתוח:

הפיתוח הבסביבתי מלא.

[1] בהתאם לנסח הרישום.

7.2. <u>תאור הנכס</u>:

<u>החלקה</u>:

חלקה 1570 בגוש 6043 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית, בשטח רשום של 534 מ״ר.

החלקה בעלת פני קרקע מישוריים ופונה בחזיתה המערבית לרחוב אפעל.

<u>תאור הנכס</u>:

בחלקה בנוי מבנה דו משפחתי שנבנה בהתאם להיתר בניה משנת 1958.

המבנה הינו חד קומתי ומקורה בגג רעפים.

המבנה כולל תוספות בניה מאוחרות.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19/7/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	6043.
חלקה	-	1570.
מס׳ חלקה ישן	-	1408.
שטח החלקה	-	534 מ״ר.
בעלויות	-	קק״ל, בשלמות.
חכירות:		
סוג חכירה	-	מהוונת עד ליום 31/3/2053.
חלק במקרקעין	-	שבירו דניאל, החלק בזכות 1/80
		שבירו צהל, החלק בזכות 79/240
		אבוטבול צהלית, החלק בזכות 79/240
		שטיינהרט סמדר, החלק בזכות 79/240
חלק במקרקעין	-	נקש דורון, החלק בזכות 1/2
		שמואל דורית גל, החלק בזכות 1/2.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

8.2. <u>הסכם קומבינציה</u>:

בהתאם לעולה מעיון בהעתק הסכם קומבינציה מיום 19/8/2016, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר/הבעלים	-	החסויה גב' הלן (זיוה) שבירו, מר מנשה שבירו ומר ציון נקש.
הקונה/היזם	-	ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ.
המקרקעין/המגרש	-	מגרש ברחוב אפעל 7 חולון ששטחו הרשום בשלמותו הינו 534 מ"ר הידוע כחלקה 1570 בגוש 6043 עליו בנויים 2 בתים פרטיים.
העסקה	-	עסקת קומבינציה.
התמורה לבעלים	-	דירות בהתאם לנספח ב' להסכם וכן 40% מכל זכויות הבניה הנוספות מעבר ל-24 יח"ד.

8.3. <u>תוספת להסכם קומבינציה</u>:

בהתאם לעולה מעיון בהעתק תוספת מיום 21/4/2020 להסכם קומבינציה מיום 19/8/2016, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר/הבעלים	-	יורשי גב' הלן (זיוה) שבירו, מר מנשה שבירו ומר ציון נקש.
הקונה/היזם	-	ל.י.ב.א טאואר ייזום ובניה בע"מ.
העסקה	-	עסקת קומבינציה.
התמורה לבעלים	-	4 דירות בשטח שלא יפחת מ-79 מ"ר כולל ממ"ד, חניה ומחסן ככל שייבנו מחסנים בבניין, מרפסת שמש בגודל שלא יפחת מ-10 מ"ר. בנוסף, ככל שהרווח יעלה על 16% מעלות הקמת הפרוייקט כפי שנקבע בהתאם לדו"ח 0, הבעלים יהיו זכאים ל-30% מכל תוספת לריווחיות. התוספת תנתן בשדרוג המפרט הטכני של דירות הבעלים או בהגדלת שטח דירות התמורה של הבעלים, לפי שיקול דעתם של הבעלים.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. הזכויות בנכס אינן שנויות במחלוקת בין הצדדים.

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[3]:

מספר תכנית	מועד אישור/ פרסום למתן תוקף	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
ח/1 תיקון 2	6/1/1966	1252	
מצב חדש			
ח/1 תיקון 4	24/6/1982	2829	הקמת חדרי יציאה לגג.
ח/1 תיקון 4ד'	15/7/1986	3358	תוספת זכויות לחדרי יציאה לגג.
ח/1 תיקון 8	30/7/1989	3683	זכויות בניה במרתפים.
ח/1 תיקון 10 א'	13/10/1994	4252	תוספת פרגולות לחדרי יציאה לגג.
ח/1 תיקון 15	17/5/1998	4644	זכויות בניה במרתפים.
ח/1 תיקון 14א'	20/6/2002	5087	
ח/1/23	26/6/2008	5824	הגדלת שטחי חדרי יציאה לגג
הקלות	10/5/2022		

מצב קודם:

על הנכס שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר כדלקמן:

9.1. תכנית ח/1 תיקון 2:

יעוד - אזור מגורים ד'.

זכויות הבניה:

זכויות בניה - 33% לקומה.

מס' קומות - 4 מעל קומת עמודים מפולשת.

מרפסות - 30% משטח הבניה המותר בקומה.

[3] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

מצב חדש:

9.2. ח/1 תיקון 4:

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

זכויות בניה:

שטח - 12 מ״ר ברוטו.

גובה - 2.4 מ׳.

9.3. ח/1 תיקון 4 ד׳:

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

זכויות בניה:

שטח - 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה ועד 40% משטח הגג.

גובה - 2.5 מ׳.

9.4. ח/1 תיקון 8:

התכנית מגדירה זכויות בניה במרתפים.

זכויות בניה:

תותר בניית מחסנים בנוסף לשטחי החניה והמקלט בהיקף של 6 מ״ר/יח״ד.

9.5. ח/1 תיקון 10 א׳:

תותר בניית פרגולות בצמוד לחדרי גג בשטח של עד 23 מ״ר ועד 1/3 משטח הגג הפנוי.

9.6. ח/1 תיקון 15:

התכנית מגדירה זכויות בניה במרתפים.

זכויות בניה:

שטח - עד 90% משטח המגרש לשימושי חניה ושטחי אחסנה של עד 10 מ״ר/יח״ד.

9.7. ח/1 תיקון 14 א׳:

התכנית קובעת צפיפות ומגדירה במקרה הנדון צפיפות דיור של עד 22 יח״ד/דונם.

שטח יחידת דיור מינימלי נקבע ל-72 מ״ר עיקרי.

9.8. ח/1/23:

התכנית מאפשרת הגדלת שטחי חדרי היציאה לגג עד לשטח של 40 מ״ר. כמו כן, התכנית מאפשרת בניית פרגולה בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי ולחלופין 30 מ״ר בדירות עד 120 מ״ר, 40 מ״ר בדירות מעל 120 מ״ר, 20 מ״ר בדירות מדורגות.

השטח הינו בהתאם לשטח הקטן.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

היתרי בניה:

מצב תכנוני קודם:

10.1 היתר הבניה המקורי של הנכס לא אותר.

10.2 בחלקה ניתן היתר בניה מס' 4543 ביום 22/3/1958 לתוספת בניה של מרפסת.
המצב הקודם בהיתר זה מופיע כשתי יחידות דיור צמודות קרקע הבנויות בקיר משותף.
שטח קיים - 91.93 מ"ר.
שטח מוצע - 17.16 מ"ר.

מצב תכנוני חדש:

10.3 בקשה להיתר בניה מס' 20200349 הוגשה ביום 11/8/2020.
הבקשה הינה להריסת מבנה קיים בשטח של 127.29 מ"ר והקמת מבנה מגורים חדש בן 6.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 2 חדרים על הגג, סה"כ 12 יח"ד. חניות ומערכות טכניות בקומת הקרקע. הסדרת פיתוח שטח, ארגון אתר והוספת מתקני חניה.
שטחי הבניה:

	שטחים עיקריים	שטחי שירות				משטחים לא מקורים	
קומה		קומת עמודים מפולשת	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מבואות וחדרי מדרגות בשטח העיקרי	מרפסות שמש	מרפסות
קרקע		160.17		49.65			
1	170.22			14.98	(12.00)	24.32	
2	173.21		24.12	14.98	(12.00)	24.32	
3	173.21		24.12	14.98	(12.00)	24.32	
4	173.21		24.12	14.98	(12.00)	24.32	
5	141.68		24.12	15.00	(12.00)	24.32	34.56
6	123.04		24.12	14.75	(12.00)	24.32	18.90
גג	80			16.13			66.00
סה"כ	1,034.57	160.17	144.72	212.2	(72.00)	145.92	119.46

חישוב זכויות הבניה וההקלות בבקשה להיתר בניה:

תחשיב הזכויות הינו בהתאם לשטח עיקרי של 916.34 מ״ר = 534 מ״ר * 1.3 * 132%.

בנוסף 5% עבור מעלית ו-3% עבור שיפור תכנון, סה״כ 42.72 מ״ר = 8% * 534 מ״ר.

סה״כ כולל הקלות מותרות 959.06 מ״ר.

מבוקש ללא חדרי יציאה לגג 954.57 מ״ר.

<u>במסגרת הבקשה להיתר פורסמו הקלות כדלקמן</u>:

תוספת קומות 5-6 בהקלה.

תוספת של 5% משטח החלקה (534 מ״ר) עבור תוספת מעלית.

תוספת של 3% משטח החלקה (534 מ״ר) עבור שיפור תכנון.

2 דירות קטנות מ-72 מ״ר בתב״ע בקומה 5.

דירה אחת בשטח של 66.42 מ״ר במקום 72 מ״ר.

דירה אחת בשטח של 66.26 מ״ר במקום 72 מ״ר.

קו בניין לרחוב 3 מ׳ במקום 5 מ׳ למרפסות פתוחות בלבד.

קו בניין צדדי 2.7 מ׳ במקום 3 מ׳ לקומות 1-4.

קו בניין צדדי 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ בקומה 5 .

קו בניין צדדי 4.5 מ׳ במקום 5 מ׳ בקומה 6 .

קו בניין אחורי 4.5 מ׳ במקום 5 מ׳ לקומות 1-4.

קו בניין אחורי 5.4 מ׳ במקום 6 מ׳ לקומות 5-6 .

גובה קומת קרקע 2.8 מ׳ במקום 2.2 מ׳ נטו.

גובה קומה טיפוסית 3.15 מ׳ במקום 3 מ׳ ברוטו.

2 מתקני חניה בגבול מגרש צפון מזרח במידות 5.4/5.8 מ״ר ברוטו בעומק של 2 מ׳.

הבקשה אושרה ביום 10/5/2022.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
ח/4/1//	295 ש"ח	147 ש"ח	295 ש"ח	147 ש"ח
ח/4/1/א'	5,769 ש"ח	2,884 ש"ח	5,769 ש"ח	2,884 ש"ח
ח/23/1	92,480 ש"ח	46,240 ש"ח	92,480 ש"ח	46,240 ש"ח
הקלות	1,839,910 ש"ח	919,955 ש"ח	220,000 ש"ח	110,000 ש"ח

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת יובהר, כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי על הנכס חלות תכניות נוספות שאינן יוצרות בו השבחה.

שמאי המבקשת אינו חולק על החיוב בגין התכניות שחוייבו שהינן תכנית ח/4/1, ח/4/1 א' וח/23/1 וחולק אך ורק על גובה החיוב בגין מרכיב ההקלות.

ביחס לחיוב בגין התכניות הוא טוען לעניין החיוב בגין מרכיב הריבית בלבד.

11.1. עמדת המשיבה

מהות ההשבחה:

בהתאם לתכניות החלות מותרת בניית 33% + 30% מרפסות ב-4 קומות, סה"כ 12 יח"ד.

קווי הבניין הינם 5 מ' לחזית, 5 מ' לעורף ו-3 מ' לצד.

לפיכך מידת החלקה לניצול לאחר הפחתת קווי הבניין הינה 216.6 מ"ר = 11.4 מ' * 19 מ'.

בהפחתת 39.1 מ"ר לש"ש לקומה, מתקבל ניצול של 177.5 מ"ר עיקרי בקומה וסה"כ ב-4 קומות ניצול של 710 מ"ר.

לפיכך, תחושב ההשבחה בגין התכניות החלות בהתאם למגבלה זו ויתר החיובים יחולו בגין ההקלות שאפשרו את ניצול יתרת הזכויות וזאת בהתאם לפסיקה.

בנוסף תחושב תרומת יתר ההקלות שפורסמו.

חיוב בריבית:

העובדה שנחתם הסכם קומבינציה אינו רלוונטי לעצם החיוב הכולל, שהינו הן בגין המכר והן בגין הבקשה להיתר בו מבוקשת בנייתם של חדרי הגג.

הטענה לפיה יש תנאים מתלים להסכם הקומבינציה אינה מבטלת את עצם החיוב וגם לא דוחה אותו עד למימוש בהיתר. תנאים מתלים ככל שיהיו לא דוחים ובוודאי לא מבטלים חיובי מיסוי

כולל היטל השבחה. בפועל ההסכם מומש, הבנייה של חדרי הגג אושרה במלואה ויש לשלם היטל השבחה מלא כולל ריבית, בגין תכניות אלו בהתאם לחוק.

<u>השבחה תיקון ח/1 תיקון 4</u>:

בהתאם לתכנית זו הותרה בניית חדר יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 12 מ״ר ויתרת השטח תשמש כמרפסת גג.

שטח עיקרי	-	12 מ״ר.
סה״כ יח״ד	-	2.
סה״כ שטח	-	24 מ״ר.
יתרת שטח למרפסת גג	-	153.5 מ״ר.
מקדם שווי מרפסת	-	0.2.
סה״כ שטח משוקלל	-	54.7 מ״ר.
שווי מ״ר מבונה	-	5.4 ש״ח/מ״ר.
השבחה	-	295 ש״ח.
היטל השבחה	-	147 ש״ח.

<u>השבחה ח/1 תיקון 4ד׳</u>:

בהתאם לתכנית זו הותרה הגדלת שטח חדרי היציאה לגג לשטח של 23 מ״ר/יח״ד ויתרת השטח תשמש כמרפסת גג.

שטח עיקרי מצב חדש	-	46 מ״ר.
שטח עיקרי מצב קודם	-	24 מ״ר.
תוספת שטח עיקרי	-	22 מ״ר.
אובדן שטח מרפסת גג	-	24 מ״ר.
מקדם שווי מרפסת גג לזיכוי	-	0.2.
סה״כ שטח משוקלל	-	17.6 מ״ר.
שווי מ״ר מבונה	-	327.8 ש״ח/מ״ר.
השבחה	-	5,769 ש״ח.
היטל השבחה	-	2,884 ש״ח.

<u>השבחה תכנית ח/23/1</u>:

בהתאם לתכנית זו הותרה הגדלת שטח חדרי היציאה לגג לשטח של 40 מ״ר/יח״ד ויתרת השטח תשמש כמרפסת גג.

שטח עיקרי מצב חדש	-	80 מ״ר.
שטח עיקרי מצב קודם	-	46 מ״ר.

תוספת שטח עיקרי - 34 מ״ר.

סה״כ שטח - 34 מ״ר.

אובדן שטח מרפסת גג - 34 מ״ר.

מקדם שווי מרפסת גג לזיכוי - 0.2.

סה״כ שטח משוקלל - 27.2 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה - 3,400 ש״ח/מ״ר.

השבחה - 92,480 ש״ח.

היטל השבחה - 46,240 ש״ח.

<u>הקלות</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

למועד הקובע לאישור ההקלות, הוצגו עסקאות השוואה בדירות כדלקמן:

מועד עסקה	כתובת	גו״ח	מהות הנכס	תמורה בעסקה בש״ח	שווי מ״ר בנוי בש״ח
9/1/2022	עמל 10	6043/1577	דירת 4 חד׳ בשטח 97 מ״ר, קומה 4	2,260,000	23,300
31/3/2022	הציונות 33	6043/1952	דירת 4 חד׳ בשטח 105 מ״ר, קומה 7	2,740,000	26,095
26/4/2022	אפעל	6043/1519	דירת 3 חד׳ בשטח 70 מ״ר, קומה 1	1,750,000	25,000
8/3/2022	אהרונוביץ	6043/1458	דירת 3 חד׳ בשטח 74 מ״ר, קומה 2	2,100,000	28,378
9/11/2021	הציונות 31	6043/1972	דירת 5 חד׳ בשטח 123 מ״ר, קומה 1	2,880,000	23,415
26/12/2021	אהרונוביץ	6043/1255	דירת 4 חד׳ בשטח 79 מ״ר, קומה 5	2,270,000	28,734
18/8/2021	סירקין 43	6043/1461	דירת 3 חד׳ בשטח 74 מ״ר, קומה 6	2,000,000	27,027
20/4/2020	ביאליק 83	6746/159	דירת 3 חד׳ בשטח 92 מ״ר, ק״ק	2,350,000	25,543
30/4/2020	ביאליק 83	6746/159	דירת 3 חד׳ בשטח 57 מ״ר, ק״ק	1,700,000	29,824
13/6/2021	ביאליק 83	6746/159	דירת 3 חד׳ בשטח 64 מ״ר, קומה 3	1,850,000	28,906

בנוסף הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
גיל הרצברג	פיארברג 16	7169/41	12/6/2018	9,000 ש״ח
שושי שרביט-שפירא	פיארברג 9	7169/54	16/10/2018	8,850 ש״ח
גבע בלטר	ביאליק 60	7175/43	14/5/2019	7,500 ש״ח
עומר סרחאן	פרץ ברנשטיין 3	6746/347	9/3/2019	7,250 ש״ח
נורית ג׳רבי	ארלוזרוב 101	6746/270	1/5/2018	7,500 ש״ח
נורית ג׳רבי	שנקר 39	7168/159	17/5/2016	8,000 ש״ח

לאור האמור נקבע שווי מ״ר מבונה של 8,500 ש״ח/מ״ר.

ההקלות התורמות לשווי הנכס הינן כדלקמן:

<u>תוספת 2 קומות (6 קומות במקום 4 קומות)</u>:

הקלה זו מאפשרת את ניצול שטחי הבניה שלא ניתן היה לממש קודם לכן במסגרת מגבלת קווי הבניין.

בהתאם לפסיקה שטח, זה צריך להיות מחויב במקדם שווי מלא, שכן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מאושרת בניית 12 יח״ד במקום 8 יח״ד, בשטח של מלוא הזכויות לפי תב״ע+ הקלות כמותיות ב-6 קומות כולל קומות 5,6 חלקיות.

הטענה שכביכול במצב הקודם ניתן היה לנייד את הזכויות לחלקה אחרת שגויה ,שכן כשמאית ועדה של עיריית חולון במשך עשרות שנים היא יודעת שהועדה לא מתירה כלל ניוד זכויות והיא לא נתקלה ולו במקרה אחד בעיר בו נוידו זכויות.

כמו כן, היא מציינת כי בערים אחרות ככל שמאשרים ניוד זכויות, הרי זה בדרך של אישור תב״ע והזכויות מחויבות בעת אישור התב״ע באופן מלא בהיטל השבחה.

לפיכך, אין להביא בחשבון כל פוטנציאל כזה בתחשיב היטל ההשבחה.

לעניין זה היא מפנה להחלטות בהליכים משפטיים שונים כדלקמן:

עמ״נ 19341-04-19 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דיניש בע״מ</u>** שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **״תכלית היטל ההשבחה, כפי שראתה זאת הפסיקה וצוטט בסעיף 9 לעיל, מהווה בסיס לדיון ונקודת מוצא לאופן שבו נכון להביט על הסוגיה שלפנינו. עמדת ועדת הערר, אפוא, כי אין מקום להעלות טיעון בדבר הנזק הכלכלי שייגרם לציבור עקב עמדתה של השמאית המכרעת - אינה עולה בקנה אחד עם האמור לעיל ועם הרציונל המיסויי של היטל ההשבחה. בצד החובה לגלות הגינות כלפי הנישומים ולא לחייב בהיטל השבחה מקום שההשבחה עדיין לא באה לעולם ואין וודאות כי תתרחש, ניצבת החובה הנגדית לקיים את האינטרס הציבורי שמגולם בגביית מס אמת, בשיעור המלא, ממי שנהנה מההשבחה וחייב בתשלומו.**
>
> **כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצורכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת הערר**

שלפיה בכל מקרה "שווי שוק הוא שווי שוק הוא שווי שוק" אינה מדויקת אפוא".

ערר (ת"א) 82011-01-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מקוב דן דוד ואח'.**

בעמ"נ (מינהלי ת"א) 23304-06-14 **יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.**

עמ"נ (מינהלי ת"א) 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ.**

עמ"נ (מינהלי ת"א) 31336-07-18 **ארמן פרץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב.**

בר"מ 6547/19 **ארמן פרץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו.**

עמ"נ (מינהלי ת"א) 55083-05-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו נ' יצחק לב**.

בר"מ אשר הוגש על פסק הדין בעניין לב ונדחה (בר"מ 3271/21) **יצחק לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**.

ערר רג/8524/0419 **אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ נ' הוועדה המקומית רמת גן** במסגרתו נקבע כי יש לחייב את הזכויות בשיעור של 100% למועד אישור ההקלה לתוספת קומות שאפשרה את ניצול הזכויות.

לטענתה, היא חייבה בעניין זה על הצד הזהיר במקדם 0.6.

תחשיב:

סה"כ שטח מותר עפ"י תכנית	-	916.34 מ"ר = 1.3 * 33% * 534 מ"ר
שטח לניצול בתחום קווי הבניין	-	710 מ"ר
יתרת שטח שלא ניתן לניצול	-	206.34 מ"ר
מקדם השבחה	-	0.6
סה"כ שטח משוקלל	-	123.8 מ"ר.

תוספת שטח בהקלה כמותית:

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה הקלה כמותית, עבור הקלה זו יש לשלם שווי זכויות מלא.

תחשיב:

שטח לפי תכניות מאושרות	-	916.34 מ"ר
שטח מבוקש	-	954.57 מ"ר
הפרש שטח בהקלה כמותית	-	38.23 מ"ר.

בהתייחס לטענה לגבי שטח חדר מדרגות בקומות 5 ו-6 בשטח 24 מ"ר, היא משיבה, כי אכן שטחי הבנייה בקומות אלו כוללים 12 מ"ר חדר מדרגות בכל קומה, אולם קומות אלו מהוות קומות חלקיות עם מרפסות גג בדירות מיוחדות, מיני פנטהאוזים ששווים גבוה באופן ניכר מדירות רגילות.

בקומה ה': מרפסות גג 34.56 מ"ר + 24.32 מ"ר מרפסות שמש.

ובקומה ו': מרפסות גג 18.90 מ"ר + 24.32 מ"ר מרפסות שמש.

סה"כ מרפסות הגג הינן בשטח של 53.46 מ"ר במקדם 0.5 לדירות ייחודיות מתקבל שטח משוקלל של 26.73 מ"ר אשר עולה על 24 מ"ר חדרי המדרגות.

<u>תוספת 2 קומות - שיפור תכנוני</u>:

בהתאם להקלה זו נויידו שטחים מקומה ממוצעת 2.5 לקומות 5-6 וכן התאפשרה בניית 2 יח"ד בקומה במקום 3 יח"ד בקומה.

השווי שנקבע לפי 8,500 ₪ הינו לקומה ממוצעת במבנה בן 4 קומות לפי תב"ע לפיכך מעבר לתוספת השטח חויבה השבחה בגין העובדה שהשטחים הנוספים נבנים בקומות עליונות אשר עלו מקומה ממוצעת 2.5 לקומות 5 ו- 6 ושווים השתפר.

ההשבחה התכנונית הוערכה בכ-5%.

<u>תחשיב</u>:

שטח לחישוב	-	264.72 מ"ר
מקדם השבחה	-	5%
סה"כ שטח משוקלל	-	13.23 מ"ר

<u>הקטנת שטח יח"ד</u>:

בהתאם לתיקון 14 א' לתכנית ח/1 הותרה בניית 22 יח"ד לדונם. במגבלת שטח דירה מינימלי של 72 מ"ר עיקרי, ניתן לממש 2 דירות בקומה בלבד, וסה"כ 8 יח"ד בלבד בחלקה.

לעניין זה היא מפנה לסעיף 11.7 להוראות התכנית.

שווי דירות קטנות עולה על שווי דירות גדולות ולעניין זה היא מפנה לבסיס הנתונים בשומתה, ממנו עולה כי שווי דירות קטנות הינו 27-30,000 ש"ח/מ"ר ומתקבל בשיטת החילוץ שווי מ"ר מבונה של 13,310 ש"ח/מ"ר בעוד ששווי דירות גדולות הינו 24,500 ש"ח/מ"ר ומתקבל שווי מ"ר מבונה של 10,700 ש"ח/מ"ר.

בשומתה היא העריכה שווי מ"ר מבונה על הצד הנמוך בכ-8,500 ש"ח/מ"ר.

<u>תחשיב</u>:

שטח לשיפור תכנוני	-	57 מ"ר = 72 מ"ר - 129 מ"ר
שיפור תכנוני	-	0.1
שטח משוקלל	-	5.7 מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הקלות בקווי בניין</u>:

ההקלה מאפשרת בניית מרפסות בעומק של 2 מ׳ במקום 1.2 מ׳.

<u>תחשיב</u>:

שטח בהקלה - 58 מ״ר.

מקדם הקלה - 0.2.

סה״כ שטח משוקלל - 11.6 מ״ר.

<u>הקלה בקו בניין צידי ואחורי</u>:

בסעיף זה בוצע חויב בגין שיפור תכנוני להקלה של קו בניין צדדי 2.7 מ׳ במקום 3 מ׳ וקו בניין אחורי 4.5 מ׳ במקום 5 מ׳ בקומות 1-4. השטח הכלוא בהקלות אלו הינו כ-51 מ״ר ובקומה 5 השטח הכלוא בהקלה מהווה מרפסת פתוחה בקומה חלקית.

תחשיב:

השטח הכלוא - 64 מ״ר.

מקדם השבחה - 0.15.

שטח משוקלל - 9.6 מ״ר.

<u>הקלה בגובה 3.15 מ׳ במקום 3 מ׳</u>:

מגבלת גובה קומה נקבעה בסעיף 12 לתיקון 4 לתכנית המתאר ח/1,לפיו נקבע כי גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3 מ׳. האמור בתקנות התכנית מחייב לגבי השטחים הנבנים הן מכח תב״ע והן מכח תמ״א 38 על תיקוניה. לפיכך, נדרשה הקלה לאישור הגבהת גובה הקומות.

לא בכדי הגבהת הקומות מבוקשת כמעט בכל הבקשות להיתרים, שכן היא משביחה את שווי הנכסים מעבר לעלות הקמתה ומאפשרת ,בין היתר, מפתחים גדולים יותר בדירות. לפיכך, קשה למצוא דירות חדשות הנבנות בגובה נמוך.

לעניין זה היא מפנה לשומת השמאית המכריעה, נאוה סירקיס, שקבעה השבחה של 12% לגבי הגבהת דירות מגובה של 2.8 מ׳ לגובה של 3.8 מ׳ בגו״ח 6873/7 , מגרש 21 בתכנית ח/370.

כן היא מפנה לשומת השמאי המכריע, אלי כהן, בגו״ח 6874/32, רחוב אורי אלמוג 3, חולון, שם נקבעה תוספת שווי של 4% להגבהת יחידות מגובה של 3.7 מ׳ ברוטו, 3.3 מ׳ נטו.

בנוסף, צויינה רשימת שומות מכריעות לעניין הגבהת גובה קומה בת״א, בהן נקבעה תוספת של 10% בגין הגבהת הגובה מ-2.5 מ׳ ל-2.75 מ׳ עד 3 מ׳ (מקדם זהה).

היא מפנה גם לפס״ד תא (י-ם) 1237/86, **<u>זקס ובן דוד נ׳ נאני ושות׳</u>** שם נקבע מקדם ירידת ערך של 0.4% לכל ס״מ ומכאן תוספת שווי ל-15 ס״מ הינה 6%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

שטח לחיוב	-	954 מ״ר
מקדם השבחה	-	0.015
שטח משוקלל	-	14.3 מ״ר

סיכום ההקלות:

תחשיב:

סה״כ שטח לחיוב	-	216.46 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	8,500 ש״ח/מ״ר
השבחה	-	1,839,910 ש״ח
היטל השבחה	-	919,955 ש״ח

עלויות עודפות:

לטענתה העלות של חדר המשאבות לא הוכחה וכן מדובר בעלות זניחה לפרוייקט בניה בסדר גודל שכזה.

11.2. עמדת המבקשת

מהות ההשבחה:

שמאי המבקשת אינו חולק על ההשבחה שנקבעה ביחס לתכניות שאושרו וחולק רק לגבי מרכיב הריבית שחוייבה בגין תכניות אלו.

ביחס לתרומת ההקלות שאושרו הוא חולק על תרומתן ואופן חישובן כפי שיפורט לעיל.

בהתאם לתכניות החלות מותרת בניית 33% + 30% מרפסות ב-4 קומות, סה״כ 12 יח״ד.

קווי הבניין הינם 5 מ׳ לחזית, 5 מ׳ לעורף ו-3 מ׳ לצד.

לפיכך מידת החלקה לניצול לאחר הפחתת קווי הבניין הינה 216.6 מ״ר = 11.34 מ׳ * 19.4 מ׳.

בהפחתת 39.1 מ״ר לש״ש לקומה מתקבל ניצול של 180.9 מ״ר עיקרי בקומה וסה״כ ב-4 קומות ניצול של 723.6 מ״ר עיקרי ללא צורך בניצול הקלות.

לדעתו, בוצע בשומת המשיבה כפל בחיוב בהיטל השבחה בין תוספת שטחים ובין תוספת קומות והקלות בקווי בניין. לדעתו, אם מתווספים שטחים, ברור שצריך מקום לבצע את הבניה שלהם. לכן, התוספת היא או בקווי בניין או בקומות נוספות. מכאן שחיוב על השטח בנפרד ועל הקומות/קווי בניין בנפרד זה כפל חיוב.

הערה לגבי חדרי המדרגות:

שטח של 12 מ״ר בכל קומה בעמודת חדרי מדרגות בשטחי השירות מופיע בסוגרים (לא לסיכום) מאחר ושטח זה כבר כלול בתוך השטח העיקרי. כלומר, מתוך השטח העיקרי, 12 מ״ר בכל קומה מהווים חדרי מדרגות ולא שטח דירות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ההערה מתייחסת לחישוב השטח בשתי הקומות העליונות.

<u>חיוב בריבית</u>:

הסכם הקומבינציה אכן נחתם ביום 19/8/2016, ברם בהסכם נקבעו מספר תנאים מתלים. הצדדים החליטו ביניהם כי ההסכם יכנס לתוקף רק לאחר קבלת אישור רשויות התכנון לבניית בניין חדש. בהתאם לתוספת להסכם מיום 21/4/2020, נקבע כי ככל ולא יתקבל היתר בניה (כולל ההקלות המבוקשות בגובה בניין) תוך 18 חודשים ממועד חתימת תוספת זו, יראו את התנאים המתלים שבהסכם כלא מתקיימים וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי להודיע למשנהו על ביטול ההסכם באופן המפורט בהסכם. אישור כאמור התקבל רק ביום 10/5/2022, כאשר רק במועד זה העסקה מומשה וההסכם נכנס לתוקף.

לפיכך, יש לחשב את הריבית רק מיום 10/5/2022 ולא מיום 21/4/2020.

<u>הקלות</u>:

ההקלות התורמות לשווי הנכס הינן כדלקמן:

<u>תוספת 2 קומות (6 קומות במקום 4 קומות)</u>:

הקלה זו מאפשרת את ניצול שטחי הבניה שלא ניתן היה לממש קודם לכן במסגרת מגבלת קווי הבניין.

החיוב בגין שטח זה כבר מגלם את יתר ההקלות שרק שילובן יחד הוא המאפשר את ניצול הזכויות ולפיכך יש להמנע מכפל חיובים בגין כל הקלה בנפרד שהרי ללא ההקלות המבוקשות בקווי הבניין והקומות לא ניתן היה לנצל את ההקלה הכמותית המבוקשת.

אפשרות לניוד זכויות במצהב התכנוני הקודם:

לטענתו, השווי במצב הקודם צריך להביא בחשבון כי ניתן היה לנייד את הזכויות למגרש אחר. הוא מציין, כי במצב התכנוני הקודם היה באפשרות הבעלים למכור את זכויות הבניה האלו במסגרת ניוד זכויות למגרש אחר, בכפוף למו"מ וכן לדחיה להכנה של תכנית מפורטת לניוד זכויות.

במקרה הנדון, בחרו הבעלים לממש את הזכויות באמצעות בקשת הקלות לתוספת קומות ולהרחבת קווי הבניה, באופן שיאפשר את מימושן במגרש הנדון באופן מיידי.

אין חולק על כך שאישור ההקלות אפשר ניצול מיידי של הזכויות, אך אין מקום לנקוט במקדם השבחה של 60% המשקף דחיה של 16 שנים בריבית של 6%. לפיכך, הוא מחשב מקדם דחיה של 3 שנים בלבד במקדם של 6%.

לחלופין אם עמדתו זו לא תתקבל הוא טוען כי יש לאמץ מקדם של 0.4, כפי שנקבע בשומה מכרעת של השמאית המכריעה, אורית גלן בגו"ח 7163/224, רחובהרב יצחק לוי 9 בחולון שם נקבע מקדם 0.4 המגלם הקלה בקווי בניין ובקומה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תוספת שטח בהקלה כמותית</u>:

במסגרת תחשיב ההקלה לתוספת שטחים הובא בחשבון שווי תוספת השטחים באופן מלא (מקדם 1), כאשר ברור כי לצורך ניצול שטחים שאושרו בהקלה נדרשת הרחבה של קווי הבניין ושל מספר הקומות.

לפיכך, תחשיב שטחי ההקלה הכמותית שחושבו במקדם 1 כבר מגלמים את יתר ההקלות שנדרשו לצורך חישוב שטחים אלו.

לחלופין, ניתן לחשב שטחים אלו כבלתי ניתנים לניצול בשלב א' ואז להשלים את התחשיב בהקלות האחרות.

לעניין זה הוא מפנה להחלטת השמאי המכריע, דוד דדון, ברחוב יד לגולה 10, חולון ולהחלטת השמאי המכריע, ניקי פרימו, בגו"ח 6021/306 בחולון.

כמו כן, הוא מציין כי תוספת השטח העיקרי כוללת עפ"י חישוב השטחים 12 מ"ר בקומה המהווים בפועל שטחי שירות ולא שטחי דירות. לאור האמור, יש להפחית את שטח חדר המדרגות המחושב של 12 מ"ר בשתי הקומות הנוספות שאושרו בהקלה.

<u>תוספת 2 קומות</u>:

בהתאם להקלה זו נויידו שטחים לקומות 5-6 אך כפי שצויין זכויות אלו כבר חושבו במסגרת תחשיב ההקלה הכמותית ולפיכך אין מקום לחיוב נוסף בגינן.

<u>הקטנת שטח יח"ד</u>:

התבקשה הקלה לבניית שתי יחידות בשטח של 66.26 מ"ר ו-66.42 מ"ר במקום 72 מ"ר כנדרש בתכנית.

ללא הקלה ניתן היה לבנות 11 יח"ד ולאחריה 12 יח"ד.

שטח ממוצע עיקרי במצב חדש הינו כ-80 מ"ר = 954.57 / 12 מ"ר.

שטח ממוצע עיקרי במצב קודם הינו כ-87 מ"ר = 954.57 / 11 מ"ר.

שמאי המבקשת טוען, כי לא נצפתה מובהקות ביחס להפחתה בגין שוליות שטחי בניה בין דירות של 87 מ"ר לדירות של 80 מ"ר בסקר המחירים שערך ולכן לא חלה השבחה בגין הקלה מבוקשת זו.

לדבריו, ההשבחה היחידה שנוצרה הינה מתוספת ממ"ד והקלה זו פטורה מתשלום היטל השבחה במימוש בבניה.

כך או כך לטענתו, שמאית המשיבה לא הרימה את נטל ההוכחה לקיומה של ההשבחה במקרה הנדון.

בנוסף לטענתו, אם תחושב אף השבחה של 5% בגין שטחים אלו, אזי בקיזוז עלות מכפיל החניה שנדרש לבניה עקב תוספת יח"ד שהינו כ-50,000 ש"ח למכפיל + 60,000 ש"ח לבור למכפיל חניה, לא תיווצר כל השבחה.

<u>הקלה בגובה 3.15 מ' במקום 3 מ':</u>

מגבלת גובה קומה נקבעה בסעיף 12 לתיקון 4 לתכנית המתאר ח/1 לפיו נקבע כי גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3 מ'. גם במקרה הנדון לא הורם נטל ההוכחה ולא הוצגה מובהקות לעניין תספת שווי של דירות בגובה הגבוה בכ-15 ס"מ.

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה, רמה מאור, ברחוב ביאליק 94 בחולון נקבע , בין היתר כדלקמן:

> **"מניתוח עסקאות אלה, בנטרול מרכיב השוליות עולה כי לא קיימת מובהקות לתוספת השווי עבור תוספת הגובה. כמו כן נבחנו עסקאות של דירות מאותו הבניין ברחוב ארלוזרוב 100, בעלות גובה פנימי שונה, שגם מהן לא נמצאה עלייה בשווי בגין תוספת הגובה"**

בנוסף, קיימת בשומה הפניה למספר שומות מכריעות בהן נקבע כי לא נוצרה בתחום העיר חולון השבחה בגין תוספת גובה של 15 ס"מ מגובה של 3 מ' לגובה של 3.15 מ'.

לאור כל האמור, לא חלה השבחה בגין מרכיב הקלה זאת.

לחלופין, גם אם מחושבת הקלה בגין מרכיב זה, היא צריכה להיות מחושבת לגבי השטח בניכוי שטח חדר המדרגות.

<u>עלויות עודפות:</u>

לטענתו, יש להפחית מההשבחה עלויות עודפות שנוצרו על מנת שהשבחה זו תוכל להיות ממומשת בפועל ומכאן שהעלות משוייכת ישירות להשבחה שנוצרה.

לעניין זה הוא מציין, כי תאגיד המים העירוני "מי שקמה" מספק פתרון לבניית 4 קומות בלבד וכאשר מבוקשת תוספת קומות יש לבצע התאמות לבניין הכוללות התקנת משאבת מים ובניית חדר משאבות ומאגר מים.

עלות משאבת המים נאמדת ב-25,000 ש"ח.

עלות בניית חדר נאמדת בכ-5,000 ש"ח/מ"ר *14 מ"ר * 1.3 (תוספת עלויות עקיפות), סה"כ 90,000 ש"ח.

מכאן שהעלויות אותן יש להביא בחשבון הינן כ- 115,000 ש"ח.

לאור העובדה שהעלויות נוצרו לצורך תוספת בניה בקומות 5-6 בלבד, יש להכיר במלוא העלויות כמשוייכות ליצירת ההשבחה של ההקלה.

ערכי שווי:

שמאי המבקש מציג סקר מחירים והכרעות שמאים מכריעים.

הוצגו עסקאות השוואה בדירות חדשות כדלקמן:

פרוייקט אהרונוביץ 43:

מועד עסקה	קומה	שטח נטו לפי תכנית ההיתר	שטח מרפסות בהתאם לתכנית ההיתר במקדם 0.5	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי בש"ח
12/4/2022	2	75	13	1,825,000 ש"ח	22,400 ש"ח
28/3/2022	3	75	13	2,300,000 ש"ח	28,200 ש"ח
24/1/2022	6	75	13	1,800,000 ש"ח	22,100 ש"ח
25/11/2021	6	75	13	1,800,000 ש"ח	22,100 ש"ח
2/11/2021	5	75	13	2,060,000 ש"ח	25,300 ש"ח
14/10/2021	2	75	13	1,950,000 ש"ח	23,900 ש"ח
19/10/2021	5	75	13	1,800,000 ש"ח	22,100 ש"ח

פרוייקט אפעל 6-2:

מועד עסקה	קומה	שטח נטו לפי תכנית ההיתר	שטח מרפסות בהתאם לתכנית ההיתר במקדם 0.5	תמורה בש"ח	שווי מ"ר בנוי בש"ח
26/4/2022	1	70	8	1,750,000 ש"ח	23,600 ש"ח
18/11/2021	1	60	8	1,510,000 ש"ח	23,600 ש"ח
20/5/2021	7	108	15	2,380,000 ש"ח	20,600 ש"ח
11/3/2021	1	73	8	1,750,000 ש"ח	22,700 ש"ח
3/5/2021	7	98	15	2,250,000 ש"ח	21,300 ש"ח
6/1/2021	7	109	15	2,380,000 ש"ח	20,400 ש"ח

שווי מ"ר בנוי כולל חניות	-	20,400-25,300 ש"ח/מ"ר
שווי ממוצע	-	22,500 ש"ח/מ"ר
התאמה לחניות עיליות ובמכפילים לעומת תת קרקעי	-	22,000 ש"ח/מ"ר
שטח דירה ממוצעת	-	86 מ"ר
מרפסת	-	12 מ"ר במקדם 0.5
שווי דירה ממוצעת	-	2,024,000 ש"ח
בניכוי מע"מ	-	1,729,915 ש"ח
הפחתת יזמות - 18%	-	1,466,029 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הפחתת עלויות בניה[4]	-	832,000 ש״ח
קרקע ליח״ד	-	634,029 ש״ח
שווי מ״ר מבונה עיקרי+ממ״ד	-	7,400 ש״ח

<u>רצ״ב סקירת שומות מכריעות בעיר חולון</u>:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה
אורית גלן	7163/224	15/6/2021	8,300 ש״ח
רמה מאור	6746/223	16/3/2021	8,000 ש״ח
יעקב פז	7164/189	15/6/2021	8,000 ש״ח
אוולין דודזון שמאמה	7174/71	4/8/2020	8,200 ש״ח
אלי כהן	7164/206	20/4/2021	9,000 ש״ח

הכרעות השמאים המכריעים הינן ממיקומים עדיפים בעיר חולון (חלקם מיקומים עדיפים משמעותית ונעות בטווח השכיח של 8,000 ש״ח/מ״ר ועד 8,300 ש״ח/מ״ר (לצד הכרעה חריגה בסך של 9,000 ש״ח/מ״ר של השמאי המכריע אלי כהן).
לפיכך, הוא סבור, כי נראה לו בהתאמה לזמן ולמיקום נחות קביעת שווי של 7,400 ש״ח/מ״ר מבונה הינה קביעה התואמת להכרעות אלו.

<u>תחשיב</u>:

הקלה לתוספת שטחים וניצול שטחים מאושרים אשר לא נכנסו בקווי הבניין:

שטח מבוקש לבניה בפועל	-	954.57 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי בתב״ע	-	916.34 מ״ר
קיזוז חדרי מדרגות קומות 5-6	-	24 מ״ר
יתרת שטח לחיוב	-	14.23 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,400 ש״ח
סה״כ השבחה	-	105,000 ש״ח

הקלה בקווי בניין ותוספת קומות 5-6 (שטחי בניה שלא ניתן לנצל במסגרת קווי הבניין):

סה״כ שטח עיקרי בתב״ע	-	916.34 מ״ר
סה״כ שטח הניתן לבניה במסגרת קווי בניין וקומות מאושרות	-	723.6 מ״ר
יתרת שטח מאושר שאינו ניתן לניצול	-	192.74 מ״ר

[4] חושב שטח בניה של 120 מ״ר = 86 מ״ר + 12 מ״ר + 28 מ״ר חלק יחסי ברכוש המשותף. עלות בניה למ״ר 5,000 ש״ח ועלות חניה עילית 40,000 ש״ח למקום חניה, סה״כ 640,000 ש״ח עלויות בניה ישירות ובתוספת 30% לעקיפות מתקבל 832,000 ש״ח.

שווי מ״ר מבונה	-	7,400 ש״ח
הפחתה לדחיה למימוש (3 שנים, 6%)	-	0.16
סה״כ השבחה	-	229,000 ש״ח

סיכום ביניים:

תוספת שטח בהקלה	-	105,000 ש״ח
שטחים שניתן לנייד-הקלה לזמינות בלבד	-	229,000 ש״ח
עלות עודפת לקיזוז (חדר משאבות ומאגר מים)	-	(115,000 ש״ח)
סה״כ השבחה	-	219,000 ש״ח

<u>הקטנת שטח דירות</u>:

ללא ההקלה היו נדרשים לבנות 11 יח״ד במקום 12 יח״ד והשטח העודף היה מתחלק בין היחידות. ממוצע שטח ליח״ד במצב החדש הינו 80 מ״ר עיקרי (954.57/12) ובמצב הקודם כ-87 מ״ר עיקרי (954.57/11). בהתאם לסקר לא עולה כי קיימת מובהקות ביחס להפחתת שוליות בין דירות בשטח 80 מ״ר לדירות בשטח 87 מ״ר. מכאן שעיקר ההשבחה נובעת מתוספת הממ״ד שהינה פטורה מתשלום היטל השבחה. לפיכך הוא מחשב ביטול שוליות על הצד הזהיר במקדם 5% ומקזז מתרומה זו את עלות מכפיל החניה הנדרש בהתאם לתקן החניה עבורר יח״ד נוספת.

שטח דירות בהקלה	-	132.68 מ״ר
שטח מינימלי ליח״ד עפ״י תב״ע	-	72 מ״ר
יתרה	-	60.68
מקדם שוליות	-	5%
שווי מ״ר מבונה	-	7,400 ש״ח
סה״כ	-	22,452 ש״ח
הפחתת עלות מכפיל חניה	-	(100,000 ש״ח)
השבחה	-	0

<u>סיכום</u>:

השבחה לתוספת שטחים וניצול שטחים שלא היו ניתנים לניצול	-	219,000 ש״ח
השבחה בגין יח״ד קטנות	-	0
השבחה בגין גובה קומה	-	0
סה״כ השבחה	-	219,000 ש״ח
השבחה במעוגל	-	220,000 ש״ח
היטל השבחה במעוגל	-	110,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

ההשבחה נובעת מאישור תכניות והקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.

הצדדים אינם חלוקים לגבי ההשבחה הנובעת מאישור התכניות והמחלוקת לעניין חיוב זה הינה בעניין החיוב בתוספת ריבית בגין ההשבחות המוסכמות.

בחנתי את הסכמות הצדדים בעניין היטלי ההשבחה הנובעים מהתכניות השונות ולא מצאתי כי יש מקום לשנות מהסכמות אלו.

לאור האמור, ההחלטה הנדונה תתמקד בחיוב בריבית בגין היטלי ההשבחה הנובעים מהתכניות השונות כמפורט ובהשבחה בגין ההקלות המבוקשות שהינה לב המחלוקת בין הצדדים.

<u>מרכיב הריבית ביחס להיטל ההשבחה בתכניות ח/4/1, ח/4/1/א', ח/23/1</u>:

המשיבה חייבה במרכיב ריבית ביחס לחלק של 66% מהיטל השהבחה בגין תכניות אלו.

לטענת שמאית המשיבה, הטענה לפיה יש תנאים מתלים להסכם הקומבינציה אינה מבטלת את עצם החיוב וגם לא דוחה אותו עד למימוש בהיתר.

תנאים מתלים ככל שיהיו לא דוחים ובוודאי לא מבטלים חיובי מיסוי כולל היטל השבחה.

בפועל ההסכם מומש, הבנייה של חדרי הגג אושרה במלואה ויש לשלם היטל השבחה מלא בגין תכניות אלו בהתאם לחוק.

בהתאם לשומת המבקשת אין מחלוקת על העובדה שהסכם הקומבינציה נחתם ביום 19/8/2016, אך לטענת שמאי המבקשת נקבעו בו מספר תנאים מתלים וביניהם, כי ההסכם יכנס לתוקף רק לאחר קבלת "אישור רשויות התכנון לבניית בניין חדש". בהתאם לתוספת להסכם מיום 21/4/2020 נקבע, כי ככל ולא יתקבל היתר בניה (כולל ההקלות המבוקשות בגובה הבניין) תוך 18 חודשים ממועד חתימת תוספת זו, יראו את התנאים המתלים שבהסכם כלא מתקיימים וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי להודיע למשנהו על ביטול ההסכם באופן המפורט בהסכם.

אישור כאמור התקבל בהתאם להחלטת הועדה מתאריך 10/5/2022, כאשר רק במועד זה העסקה מומשה וההסכם נכנס לתוקף. לפיכך, עולה כי אין מקום להשית עלויות ריבית בגין היטל השבחה שכביכול לא שולם.

רצ"ב הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית, אשר הינו מקור הסמכות שניתנה לשמאי המכריע לדון בהפחתת ריבית הפיגורים:

> **"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות**

חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת".

מלשון הסעיף עולה כי סמכותו של השמאי המכריע בהחלטתו בערעור להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניו ללא נימוקים. בנוסף, רשאי השמאי המכריע להפחית את ריבית הפיגורים מנימוקים מיוחדים שיירשמו, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

לאור האמור, בתקופה שהתיק התנהל בפני איני נוהג לחייב בריבית כלל, אלא רק בהצמדה כחוק, כך בתיק שבנדון וכך זה בכל התיקים שהתנהלו בפני עד כה.

מקור החיוב בריבית ביום כריתת החוזה הינו בהוראות החוק ובפרשנות שניתנו להוראות אלו בהלכה שנקבעה בע"א 1321/02 **נווה בנין ופיתוח בע"מ נ' ועדה המקומית למגורים ולתעשייה מרכז**, שם נקבע, כי מועד מימוש הזכויות הינו יום כריתת החוזה.

"סיכומו של דבר, חוזה המכר במקרה שלפנינו בא בגדר הקטגוריה של "העברת המקרקעין" הקבועה ברישא של סעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית, ומועד תשלום היטל ההשבחה לגביו קם ביום כריתת החוזה."

וכן נקבע בע"א 489/89, **אלדר שרון נ. מנהל מס שבח** כי חוזה עם תנאי מתלה הינו חוזה תקף ושלם מיום כריתתו.

"חוזה עם תנאי מתלה הינו חוזה שלם מרגע כריתתו, ואין השלכה רטרואקטיבית לעניין תוקפו בעת כריתתו לעובדה, אם התנאי המתלה נתקיים ואם לאו."

מכאן שהסוגיה הנותרת להכרעה הינה האם ניתן לסייג הסכם קומבינציה מהכלל שנקבע בהלכה זו ואם כן באילו תנאים.

בע"א (ראשל"צ) 20/08 **חלקה 304 בגוש 6020 בע"מ וחלקה 312 בגוש 6020 בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון**, נקבע כי גם במקרים בהם מדובר בהסכמי קומבינציה, מרכיב המכר בהסכמים מהווה מימוש זכויות ומקים חבות בתשלום היטל השבחה:

"המסקנה היא כי אין לומר, בהיבט כללי, שמועד המימוש של רכיב המכר בהסכם קומבינציה אינו מועד כריתת הסכם הקומבינציה. יש להחיל, ככלל, על מרכיב המכר הכלול בהסכם קומבינציה את הלכת נוה בנין ולקבוע שמועד כריתת הסכם הקומבינציה הוא מועד המימוש של רכיב המכר של ההסכם."

מנגד ניתנה החלטת ביניים בועדת הערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב-יפו, בה נקבע, כי הסכמי הקומבינציה מושא אותם ההליכים המתייחסים לתמ"א 38 אינם מהווים

מימוש זכויות. ראה ערר גב/8188/0718 **מוחג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**, שם נקבע כדלקמן:

"סיכומו של דבר, אנו דוחים את טענות המשיבה אף בסוגיה זאת וקובעים כי עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה."

בערר אש-86062/11, **מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב אשדוד**, נקבע בין היתר, כדלקמן:

"אנו קובעים כי מועד המימוש בחוזה התלוי בתנאי מתלה הינו מועד כריתת ההסכם ולא מועד התקיימות התנאי"

ולאחר קביעה זו דנה הועדה בהשלכות הקביעה על מרכיב החיוב בריבית פיגורים וקבעה, כי ההמקרה של חוזה המותלה בתנאי מתלה הינו מקרה מובהק בו יש לעשות שימוש בסעיף 16 ושבחוזה שכזה קיים פוטנציאל לקיומם של אותם "נימוקים מיוחדים" להפחתת הריבית.

וכן ציינה כדלקמן:

"סעיף 16 הוא המכשיר המאפשר את האיזון הראוי בין הרצון לקבוע כלל אחיד וברור למועד המימוש (והוא מועד כריתת החוזה) לבין הימנעות מהטלת ריבית פיגורים עונשית בנסיבות שאינן מוצדקות על החייב.

לטעמנו סעיף 16 מאפשר את עריכת האיזון הספציפי לגבי כל חוזה וחוזה בהיותו מחייב הגשת בקשה לועדת הערר או לשמאי המכריע להפחתת ריבית הפיגורים, ונותן לועדת הערר או לשמאי המכריע את האפשרות לבחון את החוזה באופן ספציפי ולהכריע האם ראוי להפחית את הריבית ובאיזה שיעור.

.....

באופן כללי אנו סבורים כי הפעלת הסמכות להפחתת הריבית מכוח סעיף 16 במקרה של חוזה מותלה תלויה בשני פרמטרים מרכזיים:

הפרמטר הראשון הינו מועד קבלת התמורה על ידי המוכר, כך שבמקרים שקיימת דחייה בקבלת התמורה קיימת הצדקה להפחתת הריבית הפרמטר השני הינו מהותו של התנאי המתלה, כך שככל שמדובר בתנאי מתלה מהותי, בעל משקל ואשר עומד בשורשה של העסקה כך תהיה הנטייה להפחית את הריבית גדולה יותר.

עוד נציין, כי הנטל להוכחת הפרמטרים הינו על הנישום."

אני מוצא, כי עמדה זו של ועדת הערר אכן מאפשרת את האיזונים הנכונים של מחד חיוב בהתאם לחוק ולהלכת "נוה בניין" ומאידך מאפשרת חיוב בריבית שאינה ריבית עונשית גבוהה בהתאם לריבית רשויות מקומיות.

לצורך כך בחנתי את המסמכים השונים שהוצגו בפני וביניהם הסכם קומבינציה מיום 19/8/2016 ותוספת להסכם קומבינציה מיום 21/4/2020.

הסכם הקומבינציה משנת 2016 כלל תנאים מתלים רבים ואילו התוספת להסכם נועדה כאמור בו

"לשנות את תנאי ההסכם כדי להתאימם לנסיבות החדשות וכן לשנות את התמורות שנקבעו בהסכם..."

מעיון בשובר התשלום שהופק ע"י המשיבה עולה כי היא התחשבה בנושא זה ולא בוצע חיוב בריבית בגין התקופה שבין חתימת ההסכם לחתימת התוספת להסכם ובפועל החיוב בריבית בוצע בגין התקופה שבין חתימת התוספת להסכם 21/4/2020 ליום 9/6/2022.

מכאן שעיקר בחינת החיוב צריכה להערך ביחס לתנאי התוספת לחוזה ולא לתנאי החוזה המקורי ששונו.

מבחינת המסמך עולה, כי מדובר בהסכם בין 100% מבעלי הזכויות בנכס שהינם יורשי 3 בעלי הזכויות החתומים על ההסכם המקורי ומכאן שבפן הקנייני לא קיימת כל אי ודאות.

אי הודאות בהסכמי קומבינציה הינה אלמנט הפוחת ככל שמצטמצם טווח הזמן שבין כריתת החוזה למועד אישור הבניה המבוקשת. לדוגמא, במצבים בהם מבוקש ניצול של זכויות קיימות אי הודאות קטנה מבמצבים בהם נדרש הליך תכנוני נוסף של תכנון תב"ע ו/או בקשה לניצול זכויות התלויות במדיניות הועדה המקומית.

התוספת להסכם הנדון נחתמה כאמור כ-4 שנים לאחר החוזה המקורי שבו אכן היה מרכיב אי ודאות גבוה, שאף המציאות הוכיחה את עוצמתו, עת שהתכנון המוצג בו לא אושר. בשלב זה כבר היתה ידועה המדיניות החדשה של הועדה המקומית ואף היה קיים בידי היזם תכנון מצומצם בהתאם למדיניות זו. הבקשה להיתר בניה הוגשה כבר ביום 11/8/2020, קרי כחודשיים בלבד לאחר חתימת התוספת להסכם. ראיה נוספת לאי הודאות המצומצת, הינה התחייבות היזם להגיש את הבקשה תוך 120 ימים ממועד חתימת התוספת להסכם הקומבינציה.

סעיפים 9+8 להסכם קובעים את התמורות הכוללות יח"ד וכן חלק של 30% מכל תוספת לרווח מעבר לרווח שהוגדר. סעיף זה מאפשר לחוזה להתקיים גם אם התכנית המוצעת לא תאושר במדוייק ומפחית אף הוא את מרכיב אי הודאות.

סעיף 16.1 להסכם המקורי קובע, כי היזם יבצע את הפרוייקט במסגרת ליווי בנקאי אשר יתייחס לפרוייקט זה בלבד (ליווי סגור) הכולל מתן ערבויות חוק מכר לבעלי הזכויות.

סעיף זה הינו לבדו סיבה מוצדקת להפחתת ריבית והצמדה וזאת מפני שמדובר בתנאי מתלה אמיתי. אמנם התנאי המתלה כביכול אינו מוגבל בזמן, אולם הוא מרחף מעל ההסכם בעת שהקבלן כבר מושקע מאוד בפרוייקט.

מהמקובץ עולה, כי מדובר בהסכם קומבינציה אשר עומד בתנאים המצדיקים הקטנת חיוב ריבית.

עם זאת, יש להדגיש, כי במקרה הנדון המשיבה נהגה בהגינות רבה, עת לא חייבה כלל בריבית על התקופה שבין מועד חתימת ההסכם המקורי למועד חתימת התוספת להסכם.

במקרה שלפנינו התמורה בהסכם הקומבינציה הינה ביח"ד וכן בתוספת תמורות ולפיכך התמורות בפועל יתקבלו רק בסיום הפרוייקט, כולל המרכיב הכספי.

לפיכך, אני סבור כי יש מקום להפחתת מרכיב הריבית במקרה הנדון מבחינת שיעורו בלבד, ללא שינוי בתקופת החיוב, שממילא חוייבה ע"י המשיבה על הצד המקל של הפרשנות שניתן היה לתת להלכת "נוה בניין".

לכן, במקרה זה אני מקבל חלקית את טיעוני המבקשת וקובע כי המבקשת תחוייב בריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961, בגין התקופה שתחילתה בחתימת התוספת להסכם הקומבינציה (21/4/2020) ועד למועד קבלת שובר התשלום וממועד זה ועד למועד התשלום תחוייב ריבית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (ריבית רשויות מקומיות).

בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

<u>הקלות</u>:

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרו מספר הקלות שלעמדת המשיבה יוצרות השבחה בנכס כדלקמן:

א. תוספת 2 קומות (6 קומות במקום 4 קומות) המאפשרת ניצול שטח שלא היה ניתן לנצל ללא ההקלה.
ב. תוספת שטח בהקלה כמותית.
ג. תוספת 2 קומות - שיפור תכנוני.
ד. הקטנת שטח 2 יח"ד.
ה. הקלה בקווי בניין צידי ואחורי.
ו. הקלה בגובה 3.15 מ' במקום 3 מ'.

על מנת לבחון את תרומת ההקלות, יש לבצע ראשית בדיקה של אפשרויות ניצול הזכויות המוקנות ללא ההקלות ולהשוותה לניצול המבוקש וכן יש לבחון את תוספת הזכויות הן הכמותית והן האיכותית ביחס למצב התכנוני הקודם. לפיכך תוערך כל הקלה בנפרד בהתאם לתרומתה ותוך במנעות מחפיפה בין החישובים היכולה להביא לכפל חיוב. כמו כן, תבחן

השאלה האם לצורך ההקלות נדרשו עלויות מיוחדות המהוות תנאי להשלמת בנייתן ובמידה וכן תבחן עלות זו מול תרומתה לשווי הנכס.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי העובדה כי השווי המתייחס לבניה רוויה במצב התכנוני החדש הינו שווי ללא מרכיב מע"מ.

שמאית המשיבה מציגה סקר עסקאות מהשנים 2020-2022 בגושים 6043 ו-6746 וכן סקר שומת מכריעות וקבעה שווי מ"ר מבונה של 8,500 ש"ח/מ"ר.

שמאי המבקשת מציג סקר עסקאות מפרוייקטים ברחוב אהרונוביץ 43 וברחוב אפעל 2-6 וכן סקר שומות מכריעות וקובע שווי מר מבונה של 7,400 ש"ח/מ"ר.

ערכתי סקר מחירים בפרוייקט ברחוב אפעל 2+4+6 שהינו פרוייקט הממוקם ברחוב עצמו.
במסגרת הסקר נסקרו עסקאות מהשנים 2021-2022 בלבד.
כמו כן, נוטרלו עסקאות בדירות שאובחנו כדירות גג/גן.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי בש"ח
006043-1518-000-00	11/03/2021	1,750,000	73	3	1	23973
006043-1518-012-00	31/10/2022	1,757,160	74	3	3	23745
006043-1518-019-00	08/12/2022	1,738,000	74	3	5	23486
006043-1519-000-00	18/11/2021	1,510,000	60	2	1	25167
006043-1519-010-00	31/10/2022	1,778,200	75	3	3	23709
006043-1519-013-00	31/10/2022	1,782,800	75	3	4	23771
006043-1519-016-00	31/10/2022	1,728,800	75	3	4	23051
006043-1520-000-00	06/01/2021	2,380,000	109	4	4	21835
006043-1520-000-00	03/05/2021	2,250,000	98	4	7	22959
006043-1520-017-00	31/10/2022	1,752,560	68	3	5	25773
006043-1520-019-00	20/11/2022	1,480,000	52	2	6	28462

ממוצעי הסקר:

שטח דירה ממוצע	-	78.1 מ״ר
מועד עסקה ממוצע	-	2/4/2022 לפיכך אין צורך בביצוע התאמות מועד.
שווי מ״ר בנוי	-	23,750 ש״ח/מ״ר

שטח מתואם לסקר:

שטח משוקלל כולל מרפסת ממוצעת של 10 מ״ר במקדם 0.3 הינו 81.1 מ״ר ולפיכך מתקבל שווי מ״ר בנוי משוקלל שאינו מגלם מרפסות בשווי של 22,870 ש״ח/מ״ר.

לאור העובדה כי מדובר אך ורק בדירות מבניה חדשה, יש להפחית עלות בניה המשקפת בניה חדשה וכן משקפת העמסת שטחי שירות ובניה אופיינית במיקום הנדון, כולל עלות חניונים תת קרקעיים, היות ששווי החניות לא חושב בנפרד לפיכך, תופחת עלות בניה של כ-7,500 ש״ח ללא מע״מ + העמסת עלות חניון תת קרקעי.

העמסת עלות חניה:

עלות בניה למקום חניה לפי 35 מ״ר*3,000 ש״ח/מ״ר	-	105,000 ש״ח
שטח יח״ד ממוצע בסקר המחירים	-	78.1 מ״ר
שטח משוקלל למרפסת שמש	-	3 = 10 מ״ר[5] * 0.3
סה״כ שטח משוקלל	-	81.1 מ״ר
עלות העמסה למ״ר בנוי במעוגל	-	1,334 ש״ח/מ״ר=81.1 מ״ר/105,000 ש״ח
שווי מ״ר בנוי	-	22,870 ש״ח/מ״ר
בניכוי מע״מ	-	19,547 ש״ח/מ״ר
הפחתת יזמות - 20%	-	16,289 ש״ח/מ״ר
הפחתת עלויות בניה	-	7,500 ש״ח/מ״ר
הפחתת העמסת חניה	-	1,334 ש״ח/מ״ר
שווי מבונה לפני התאמות לבניין במעוגל	-	7,455 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות למבנה הנדון[6]	-	7,660 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה מעוגל מתואם למבנה הנדון	-	7,650 ש״ח/מ״ר

[5] שטח מרפסת שמש ממוצע מוערך בדירות שנסקרו.

[6] במקרה הנדון שטח המרפסות (מרפסות שמש ללא מרפסות גג) הינו 145.92 מ״ר. מתוכן 58.37 מ״ר חוייב במסגרת הקלות לקווי בניין ונותר שטח של 87.55 מ״ר מרפסות מגולמות בשווי המהווה 7.3 מ״ר /יח״ד בממוצע שהינו פחות ביחס לעסקאות ההשוואה ולפיכך בוצעה התראמ.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הערה:

השווי מגלם עלות עודפת לחניה ומרפסות.

רצ"ב סקירת שומות מכריעות למיקומים ומועדים ברי השוואה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	פיארברג 16	7169/41	12/6/2018	9,000 ש"ח
דנה שיחור	אהרונוביץ 43	6043/1307	16/10/2018	6,000 ש"ח
אמנון נזרי	ארלוזרוב 103	6746/269	4/9/2018	7,000 ש"ח
שושי שרביט-שפירא	פיארברג 9	7169/54	16/10/2018	8,850 ש"ח
גבע בלטר	ביאליק 60	7175/43	14/5/2019	7,500 ש"ח
עומר סרחאן	פרץ ברנשטיין 3	6746/347	9/3/2019	7,250 ש"ח
נורית ג'רבי	ארלוזרוב 101	6746/270	1/5/2018	7,500 ש"ח
רמה מאור	ביאליק 94	6746/223	16/3/2021	8,000 ש"ח

לאור האמור נקבע שווי מ"ר מבונה של 7,650 ש"ח/מ"ר.

<u>פירוט מרכיבי ההקלות:</u>

<u>תוספת שטח בהקלה כמותית:</u>

במסגרת הבקשה להיתר בניה התבקשה הקלה כמותית.

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת כי עבור הקלה זו יש לשלם בערכי שווי מלא, כאשר המחלוקת בין הצדדים מתייחסת לחישוב השטח עליו יש לחייב.

תחשיב השטח בהקלה כמותית:

- שטח לפי תכניות מאושרות - 916.34 מ"ר = 4 קומות * 1.3 * 0.33 * 534 מ"ר
- שטח מבוקש - 954.57 מ"ר
- הפרש שטח בהקלה כמותית - 38.23 מ"ר.

שמאי המבקשת טוען כי משטח זה יש להפחית שטח של 24 מ"ר המהווה שטח מדרגות שחושב במסגרת השטח העיקרי בקומות בהן מנוצלת ההקלה שהינן הקומות העליונות, קומות 5-6.

בהתייחס לטענה זו שמאית המשיבה מציינת, כי אכן שטחי הבנייה בקומות אלו כוללים 12 מ"ר חדר מדרגות בכל קומה, אולם קומות אלו מהוות קומות חלקיות עם מרפסות גג בדירות מיוחדות, מיני פנטהאוזים ששווים גבוה באופן ניכר מדירות רגילות.

סה"כ מרפסות הגג הינן בשטח של 53.46 מ"ר במקדם 0.5 לדירות ייחודיות ומתקבל שטח משוקלל של 26.73 מ"ר אשר עולה על 24 מ"ר חדרי המדרגות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כלומר, שמאית המשיבה לכאורה מקזזת את שטחי חדרי המדרגות עם שטחי מרפסות הגג שהתווספו.

תחשיב זה אינו תואם לתחשיב שהוצג בשומתה.

אינני סבור שמדובר בחישוב נכון ויש לדייק את התחשיב כך שאכן יחוייבו שטחי ההקלה הכמותית הנכונים ומכאן שיש להפחית משטחים אלו את שטחי חדרי המדרגות המהווים שטחים שאינם סחירים.

לאור האמור השטח לחיוב הינו כדלקמן:

שטח לפי תכניות מאושרות	-	916.34 מ"ר = 4 קומות * 1.3 * 0.33 * 534 מ"ר
שטח מבוקש	-	954.57 מ"ר.
הפרש שטח בהקלה כמותית	-	38.23 מ"ר.
הפחתת שטחי מדרגות (2 קומות)	-	24 מ"ר.
סה"כ שטח לחיוב	-	14.23 מ"ר.

ביחס לשטחי מרפסות הגג, הרי שהן אינן מתוקף ההשבחה הכמותית אלא התאפשרו כתוצאה מההקלה בקומות והתייחסות לשטחים אלו תבוצע במסגרת תחשיב ההקלה בסעיף ההקלה במספר קומות.

<u>תוספת 2 קומות (6 קומות במקום 4 קומות) המאפשרת ניצול שטח שלא היה ניתן לנצל ללא ההקלה</u>:

אין בין בצדדים מחלוקת, כי הקלה זו מאפשרת את ניצול שטחי הבניה שלא ניתן היה לממש קודם לכן במסגרת מגבלת קווי הבניין.

אפשרות לניוד זכויות במצב התכנוני הקודם:

שמאי המבקשת טוען, כי השווי במצב הקודם צריך להביא בחשבון כי ניתן היה לנייד את הזכויות למגרש אחר בעוד ששמאית המשיבה טוענת כי חלופה זו אינה ריאלית ולא בוצעה מעולם בעיר חולון.

היות ולא קיימת מחלוקת, כי לא ניתן לנצל זכויות אלו ללא הליך הקלה אני סבור כי יש לחייב בגין זכויות אלו חיוב מלא וזאת לאור הפסיקה בעמ"נ (מינהליים ת"א) 14-06-23304 **<u>יצחק כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u>** ובעמ"נ 19341-04-19 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"תכלית היטל ההשבחה, כפי שראתה זאת הפסיקה וצוטט בסעיף 9 לעיל, מהווה בסיס לדיון ונקודת מוצא לאופן שבו נכון להביט על הסוגיה שלפנינו. עמדת ועדת הערר, אפוא, כי אין מקום להעלות טיעון בדבר הנזק הכלכלי שייגרם לציבור עקב עמדת ה של השמאית המכרעת - אינה עולה בקנה אחד עם האמור לעיל ועם הרציונל המיסויי של היטל ההשבחה. בצד החובה לגלות הגינות כלפי**

הנישומים ולא לחייב בהיטל השבחה מקום שההשבחה עדיין לא באה לעולם ואין וודאות כי תתרחש, ניצבת החובה הנגדית לקיים את האינטרס הציבורי שמגולם בגביית מס אמת, בשיעור המלא, ממי שנהנה מההשבחה וחייב בתשלומו.

כאמור, על רקע החובה לנטרל ציפיות להעלאת השווי של מקרקעין עקב תכניות משביחות, נקבע שלצורכי היטל השבחה, לא מן הנמנע ששווי המקרקעין במצב הקודם לא יהיה זהה לשווי השוק האובייקטיבי שלהם. ככל ששווי השוק הושפע מהתכנית המשביחה, הרי שלמען ייגבה מס מלא ואמיתי, השפעה זו בשווי השוק צריכה להיות מנוטרלת בעת הערכת המקרקעין במצב הקודם, שאם לא נעשה כך תושם לאל המטרה שבהטלת ההיטל. גישתה של ועדת הערר שלפיה בכל מקרה "שווי שוק הוא שווי שוק הוא שווי שוק" אינה מדויקת אפוא".

יצויין, כי פסק דין זה אומץ לאחר פרסומו בהחלטות רבות של ועדות הערר השונות.

ביחס לחלופה שהוצגה שהינה ניוד זכויות, הרי שחלופה זו לא הוכחה ולא הודגמה במרחב התכנון של העיר חולון. מהכרותי את אפשרות זו, אציין כי מדובר באפשרות חריגה המנוצלת בעיקר בניוד זכויות ממבנים לשימור בעיר תל אביב לפרוייקטים אחרים בעיר וזאת לאור מנגנון מסודר שהוקם לצורך הליך זה. פרט לזאת, אין מדובר בהליך שכיח ומכאן שסבירותו נמוכה, אם בכלל. לאור האמור, לא ניתן לשייך שווי לזכויות אלו וזאת כאמור בהתאם לפסיקה שהוצגה.

<u>שטח לחישוב</u>:

בהתאם לתכנית המדידה בבקשה להיתר בניה עולה, כי אורך החלקה הממוצע הינו 25.9 מ' (בין 25.8 מ' ל-26 מ') ועומקה הממוצע 21.34 מ' (בין 21.28 מ' ל-21.40 מ'). מכאן ששטח החלקה לניצול במגבלת קווי בניין (קו בניין צידי 3 מ', אחורי 5 מ' וקדמי 5 מ') הינו כדלקמן:

225.67 מ"ר = 19.9 מ' * 11.34 מ'.

לפיכך, לא ניתן לבנות בקומה יותר בשתי יח"ד, בהנתן שטח עיקרי מינימלי ליח"ד של 72 מ"ר. בהתאם לעולה מעיון בבקה להיתר בניה המתייחסת לחלופת בניית 2 יח"ד בקומה עולה כי שטחי השירות בקומה הינם 39.1 מ"ר (24.12 מ"ר ממ"ד ו-14.98 מ"ר שטחי מדרגות ומבואות) ומכאן ששטח עיקרי לניצול בקומה הינו כדלקמן:

186.57 מ"ר = 39.1 מ"ר - 225.67 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי לבניה ב-4 קומות ובמגבלת קווי בניין הינו 746.28 מ"ר.

לפיכך, השטח הכלול במסגרת הקלה זו הינו כדלקמן:

170.06 מ"ר = 746.28 מ"ר - 916.34 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מרפסות גג:

בנוסף לשטחים אלו כאמור ההקלה אפשרה תוספת שטח למרפסות גג הצמודות לדירות בקומות 5+6 ויוצרות דירות פנטהאוס, שטח מרפסות אלו כאמור יחושב בסעיף זה.

שטח מרפסות הגג (בנוסף למרפסות השמש) הינו 53.46 מ"ר = 18.9 מ"ר + 34.56 מ"ר

מקדם השווי הראוי לחישוב מרפסות גג בדירות פנטהאוס בשטח קטן ובקומות 5/6, הינו 0.4.

לפיכך, שטח לחישוב הינו כדלקמן:

שטוח מרפסות גג - 53.46

מקדם שווי - 0.4

שטח משוקלל - 21.38 מ"ר

סה"כ הקלות "כמותיות":

תוספת שטח בגין תוספת קומות - 170.06 מ"ר

מרפסות גג - 21.38 מ"ר

תוספת שטח הקלה כמותית - 14.23 מ"ר

סה"כ - 205.67 מ"ר

תוספת 2 קומות - שיפור תכנוני:

בהתאם לעולה מהסקר שהוצג הקומה הממוצעת בסקר הינה קומה 3.7 ובמעוגל 4.

הקומה הממוצעת לשטחים בהקלה בקומות הינה בממוצע 5.5.

לפיכך יש לכאורה לבצע התאמה של כקומה וחצי בממוצע לקומה בין הסקר ובין השטחים בהקלה וזאת בהתאם לטענה שהועלתה ע"י המשיבה.

מעיון בסקר לא נצפתה עליית מחיר בהפרש בין הקומות בעסקאות בהן השטח היה זהה והינן ניתנות להשוואה מבחינת מועדים, כאשר בסקר קיימים שני צמדי עסקאות כאלו.

לאור האמור, לא תחושב השבחה נוספת בגין רכיב זה במקרה הנדון.

אין באמור לקבוע, כי באופן כללי לא חלה השבחה בגין שינוי בקומות מבנה אך כאמור במקרה הנדון, לא נצפתה בפועל עליה שכזאת ויתכן שעובדה זו נובעת גם מהתנודות החדות ממילא בשוק הנדל"ן בתקופה האמורה.

הקטנת שטח 2 יח"ד:

הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה עקב אישורה של הקלה להקטנת שטח דירה מינימלי, ולחילופין חלוקים לגבי דרך חישוב ההשבחה כאשר שמאי המבקשת טוען כי גם אם חלה הרי שבמידה והיתה מחושבת במקדם 5% בלבד הרי שההשבחה המתקבלת קטנה מההוצאה העודפת בגין הקמת מקום החניה הנוסף במכפיל חניה שנדרש עקב אישורה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ככלל ההשבחה עקב אישורה של ההקלה להקטנת שטח עיקרי מינימלי ליח״ד נוצרת עקב ביטול שוליות שטחי הבנייה ביח״ד המותרות במצב קודם לטובת יח״ד חדשות וכן השבחה הנוצרת כתוצאה מתוספת שטחי ממ״ד סחירים.

ראשית יובהר, כי ההשבחה בגין בניית תוספת שטחי ממ״ד סחירים פטורה במקרה הנדון מתשלום היטל השבחה עקב מימוש הזכויות במסגרת בקשה להיתר בניה. לפיכך, לעיתים גם קביעה כי לא קיימת חובת תשלום היטל השבחה בגין הקלה זו, אינה זהה לקביעה כי לא נוצרה השבחה בגינה, אלא רק קובעת כי ההשבחה שנוצרה פטורה עפ״י חוק.

בהתאם להוראות תכנית ח/1 תיקון 14א׳ עולה כי באזור מגורים ד׳ (4 קומות ע״ע), הצפיפות המותרת תהיה עד 22 יח״ד לדונם נטו וכן כי גודל דירה לא יפחת מ-72 מ״ר שטח עיקרי.

במקרה הנדון ההקלה המבוקשת מתייחסת לשתי יחידות דיור כדלקמן:

דירה אחת בשטח של 66.42 מ״ר במקום 72 מ״ר.

דירה אחת בשטח של 66.26 מ״ר במקום 72 מ״ר.

לצורך בחינת ההשבחה הובאו בחשבון העובדות כדלקמן:

במקרה הנדון הקטנת שטח היחידות אינו יוצר הגדלה בכמות יחידות הדיור המותרות עפ״י התכנית שהינן 12 יח״ד[7]. כמו כן, יצויין, כי הבעיה שהיתה קיימת לאור העדר אפשרות לבניית יותר מ-2 יח״ד בקומה טרם לאישור ההקלה נפתרה כבר ע״י ההקלה במס׳ קומות ולפיכך הקלה זו אינה מוסיפה בפועל יח״ד חדשות.

היחידות הנדונות ממוקמות בקומה 5 שהינה קומה שאושרה בהקלה וכל השטחים בה חושבו כשטחי הקלה כמותית ומכאן שחוייבו ב-100% השבחה בהתאם לשווי ממוצע.

לפיכך, את ההשבחה יש לחשב לעניין זה בהתייחס לשיפור שטחים שוליים לשטחים פחות שוליים אך ללא תוספת יח״ד ומכאן שמדובר בשיפור שוליות בעצימות נמוכה. כמו כן, יצויין כי מדובר בשיפור שוליות של כ-6 מ״ר ליח״ד מה שמשנה את שטחה כולל ממ״ד של יח״ד משטח של כ-84 מ״ר לשטח של כ 78 מ״ר, קרי היחידות נותרות יח״ד בנות 3 חדרים בשני מצבי התכנון (בתכנון תאורתי הניתן לביצוע בהתאם לשטחים אלו).

ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי לא ניכרת מובהקות לשוליות של שטחי יחידות אלו, יצויין כי מהעולה מהעסקאות שצויינו, ניכר כי קיימת השפעה לשוליות גם אם לא תמיד במובהקות מלאה. כמו כן, יצויין כי מבדיקת פרוייקט סמוך ברחוב אפעל 6+4+2 של המבקשת עולה כי גם בפרוייקט זה התבקשו במסגרת 3 היתרי בניה שונים, הקלות להקטנת שטח יח״ד לשטח של פחות מ-72 מ״ר עבור סה״כ 64 יח״ד מתוך 82 יח״ד בפרוייקט. בקשות אלו מחזקות את הטענה

[7] לפי צפיפות של 22 יח״ד/דונם. שטח החלקה 534 מ״ר מתקבל 11.748 יח״ד. לפי סעיף 13.4 לתכנית ח/1 תיקון 14 א׳ נקבע כי אם השבר יתקבל ללמעלה ממחצית היחידה יעוגל מספר היחידות ללמעלה ולפיכך הצפיפות הינה 12 יח״ד. יצויין, כי לראיה לא פורסמה הקלה במספר יחידות הדיור.

כי קיים ביקוש ליח״ד קטנות, שאחרת אין סבירות גבוהה שאותה חברה תחזור על אותה טעות תכנונית שוב ושוב בפרוייקטים באותו הרחוב.
לאור האמור, יש להביא בחשבון, על הצד הזהיר, שוליות למרכיב מ״ר מבונה בשיעור של 10% ביחס לשטחים אלו.
ביחס לשומת המשיבה יצויין, כי התחשיב מניח כי השטח השולי יוצר יח״ד חדשה ולפיכך לטעמי שגוי בהיקף השטח אליו הוא מתייחס.
לאור האמור ההשבחה הינה כדלקמן:

שטח לחישוב - 11.32 מ״ר
מקדם השבחה - 0.1
סה״כ - 1.13 מ״ר

לעניין עלות תוספת מכפיל חניה שנטענה הרי שהיא לא רלוונטית כאמור לאור העובדה כי ההקלה אינה מוסיפה יח״ד. כמו כן, השווי הבסיסי מגלם הפחתה לעלויות בניית חניה תת״ק שאינן פחותות מעלויות מכפיל חניה והכנת בור למכפיל חניה בחניה עילית.

למעלה מן הצורך יצויין גם, כי קיימת בתחום החלקה אפשרות לפתרון חניה למקום נוסף ללא מכפיל חניה וזאת בשטח המסומן כיום לגינה לכל דיירי הבניין בחלק הצפוני שמנותק מאזור הכניסה להולכי רגל לבניין.

<u>הקלה בקווי בניין צידי ואחורי</u>:

תחשיב הקלה זו מתייחס רק לשטח מרפסות שנבנו מעבר לקווי בניין ולא לשטחים עיקריים, היות ושטחים אלו כבר חוייבו במלואם ואין ליצור כפל חיוב בגינם.
תחשיב המשיבה כולל התייחסות נפרדת להקלה אשר אפשרה את בניית מרפסות השמש בעומק של 2 מ׳ במקום 1.2 מ׳ ולהקלה בקווי בניין צידי ואחורי שאפשרה בניה של שטחי מרפסות.
שמאי המבקשת לא סתר את העובדה כי ההקלה מאפשרת תוספת קומות, אך מציין, כי ההקלה הכמותית כבר מגלמת את כל ההקלות האחרות שהרי על מנת לנצלן יש לפרסם הקלות נוספות.
לא מצאתי כי יש בסיס לאיין את ההשבחה בגין הקלה בקווי בניין החזיתית לאור הקלות כמותיות כנטען על ידו וזאת לאור העובדה כי כאמור החיוב שבוצע ע״י שמאית המשיבה בסעיף זה אינו מתייחס לשטחים עיקריים שחוייבו במסגרת הקלה כמותית אלא אך ורק לשטחי המרפסות שלא חוייבו במסגרת הקלה זו ומכאן שאין בין החיובים חפיפה.
לפיכך ,אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה שיש לחייב בגין הקלה זו ביחס לשטחי המרפסות.
עם זאת יצויין, כי חישוב שטח המרפסות בקומה 5, שהינן מרפסות גג שההקלה שיצרה אותן כבר חוייבה במלואה ולפיכך לא תחוייב שנית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, אני סבור כי מקדם שווי מרפסת שחושב הינו על הצד הנמוך ולפיכך יש לשנותו למקדם 0.25.

<u>הקלות בקווי בניין למרפסות</u>:

ההקלה מאפשרת בניית מרפסות בעומק של 2 מ' במקום 1.2 מ'.

החיוב הוא חיוב מלא לאור המפורט בפס"ד "דייניש" וזאת לאור העובדה שלא קיימת אפשרות למיקום המרפסות בתוך תחומי קווי הבניין ללא הקלה זו.

תחשיב:

שטח בהקלה - 58.368 מ"ר = 6 קומות * 6.08 * 2 *0.8

מקדם שווי - 0.3.

סה"כ שטח משוקלל - 17.51 מ"ר.

<u>הקלה בקו בניין צידי ואחורי</u>:

בסעיף זה בוצע חויב בגין שיפור תכנוני להקלה של קו בניין צדדי 2.7 מ' במקום 3 מ' וקו בניין אחורי 4.5 מ' במקום 5 מ' בקומות 1-4.

היות ובגין שטחים שלא ניתן היה לממש ללא הקלות חושבה השבחה במסגרת תחשיב ההקלות הכמותיות, הרי שאין מקום לחישוב ההשבחה בגינם שנית בסעיף זה.

<u>הקלה בגובה 3.15 מ' במקום 3 מ'.</u>

לטענת שמאי המבקשת, לא הוכחה בעניין זה מובהקות המאפשרת גביית היטל השבחה.

לטענתו, לא ניתן להוכיח בעסקאות ההשוואה או בכל נתון אחר כי שוויה של דירה משתנה כתוצאה מתוספת גובה של 15 ס"מ. לעניין זה הוא מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה, רמה מאור, ברחוב ביאליק 94.

שמאית המשיבה מפנה לרשימה של שומות מכריעות בהן נקבע מקדם השבחה גבוה משמעותית לעניין תוספת גובה יח"ד וכן לפסיקה בעניין זה.

לא קיימת מחלוקת כי בהתאם להוראות תיקון 4 לתכנית 1/ח נקבע כי גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו (כולל עובי התקרה).

<u>שטח לחיוב</u>:

השטח לחיוב הינו השטח העיקרי למגורים ללא חדרי היציאה לגג אשר עומדים בתנאי הגובה כפי שנקבע בתיקון מס' 23 לתכנית 1/ח. לגבי שטחי הממ"ד הרי שאין לחשבם וזאת בהתאם לעולה מההחלטה בעמ"נ 38773-11-19 מיום **<u>פז קבלים יזמות ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה</u>**, שם נקבע כי על מנת להגשים את תכליתה של הוראת הפטור לעודד בנייתם של ממ"דים לשם שמירה על בטחון האזרחים יש לפרשה באופן מאוזן ותכליתי, שאינו מצמצם או מחמיר יתר על המידה וכן נקבע שיש לערוך הבחנה בין "שיפור תכנון איכותי"

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הממוקד בתכנון נוח יותר, שאינו שולל את תחולת הפטור, לבין " שיפור תכנון כמותי" המאפשר הרחבת הבניה לשטחים נוספים, שכן שולל אותו.

לפיכך, היות וההקלה בגובה הממ"ד מהווה שיפור תכנוני איכותי בלבד, הרי שהוא אינו שולל את תחולת הפטור כפי שנקבע בסעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לאור האמור, במידה ותחושב השבחה הרי שהיא צריכה להתייחס לשטח העיקרי בקומת בלבד ללא שטחי הממ"ד.

<u>מקדם ההשבחה</u>:

עיינתי בשומת השמאית המכריעה, רמה מאור, אליה הפנה שמאי המבקשת וכן מבדיקתי עולה כי קביעה דומה התקבלה גם במספר שומות מכריעות נוספות ברחבי העיר חולון כדלקמן:

שומת השמאי המכריע, מרדכי דדון, בגו"ח 6021/436.

שומת השמאית המכריעה, גבע בלטר בגו"ח 6020/656.

שומת השמאי המכריע, אלי כהן גו"ח 7164/209.

שומת השמאי המכריע, בועז קוט, גו"ח 6049/7.

שומת השמאי המכריע, אלי כהן גו"ח 6049/376.

שומת השמאי המכריע, אלי כהן, גו"ח 6874/32).

בכלל השומות המכריעות האלו נקבע כי לא נוצרה השבחה בגין הגבהת הקומה מ-3 מ' ל-3.15 מ' ברוטו.

כמו כן, מעיון בשומת מכריעות נוספות עולה כי אף המשיבה אינה מחייבת תמיד עבור הקלה זו.

מבחינת מספר רב של פרוייקטים בעיר ובכלל זה מספר פרוייקטים של המבקשת עצמה עולה כי הקלה בגובה מ-3 מ' ל-3.15 מ' מבוקשת כשבשגרה ומכאן שיש בכך כדי להעיד על תרומתה של הקלה זו לשווי הנכס.

לפיכך אני מוצא כי מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה בשיעור של 1.5% הינו בגבולות הסביר וניתן לאמצו.

עם זאת בתחשיב השומה הנדונה, לאור העובדה כי השווי הבסיסי בשומה נקבע מחילוץ מ"ר מבונה מפרוייקט חדש שאף בו התבקשה הקלה זו, הרי שבהעדר ביצוע התאמה לגובה יח"ד בשיטת חילוץ שווי מ"ר מבונה מהעסקאות אין לחייב בגינה היות והדבר יביא לכפל חיוב.

לאור האמור ובהנתן שההקלה הנדונה כבר מגולמת בשווי הבסיסי המחולץ מעסקאות ההשוואה, לא יבוצע חיוב נוסף בגינה.

לסיכום שטחי הבניה לחיוב הינם השטחים העיקריים בלבל שלא חוייבו במסגרת הקלות וללא שטחי ממ"ד ומכאן סה"כ 770.21 מ"ר = 14.3 מ"ר – 170.06 מ"ר – 954.57 מ"ר.

תחשיב:

שטח - 770.21 מ״ר

מקדם השבחה - 0.015

סה״כ שטח משוקלל - 11.55 מ״ר

<u>עלות עודפת הנדרשת לשם קבלת ההקלות</u>:

לטענתו של שמאי המבקשת יש להפחית מההשבחה עלויות עודפות שנוצרו על מנת שהשבחה זו תוכל להיות ממומשת בפועל ומכאן שהעלות המשוייכת ישירות להקלה נדרשת לקיזוז מלא מההשבחה שנוצרה בגין אותה ההקלה..

לעניין זה הוא מציין כי תאגיד המים העירוני ״מי שקמה״ מספק פתרון לבניית 4 קומות בלבד וכאשר מבוקשת תוספת קומות יש לבצע התאמות לבניין הכוללות התקנת משאבת מים ובניית חדר משאבות ומאגר מים.

עלות משאבת המים נאמדת ב-25,000 ש״ח ועלות בניית חדר נאמדת בכ-5,000 ש״ח/מ״ר*14 מ״ר*1.3 (תוספת עלויות עקיפות), סה״כ 90,000 ש״ח. סה״כ כולל המשאבה עצמה מתקבלת עלות עודפת של כ- 115,000 ש״ח.

שמאית המשיבה טוענת כי עלות זו הינה עלות זניחה ביחס לעלות הניה הכוללת וכן כי היא לא הוכחה.

טענת שמאי המבקשת לא נתמכה בחוו״ד ו/או בהחלטת ועדה המציינת ספציפית כי הצורך בהקמת מאגר המים וחדר המשאבות נובע מההקלה בלבד.

למעלה מן הצורך, יצויין כי עלויות הבניה לחדר משאבות שהוצגו על ידו והינן כ-5,200 ש״ח/מ״ר מהוות עלויות בניה גבוהות לחדר משאבות שרובו מהווה מבנה ברמת מעטפת בלבד. כמו כן, עלויות אלו מעמיסות עלות נמוכה על שטחי הבניה בהקלה בקומות 5+6 שהינם כולל שטח עיקרי ושטחי ממ״ד כ-313 מ״ר. מכאן, שיתכן שהעמסה זו מתקזזת עם העובדה שעלות הבניה בקומות אלו הינה מופחתת בהיותה עלות שולית בפרוייקט.

כמו כן, נטען ע״י שמאי המבקשת כי בניית מאגר המים על הגג הינו מחוייב המציאות בכל פרוייקט של בניית מבנה מעל 4 קומות וזאת בעוד שמהעולה מבדיקתי בפרוייקט של אותה המבקשת ברחוב אפעל 6+4+2 הוגשו לאחרונה 3 בקשות להיתר (אחת לכל בניין) לשינויים בבינוי המאושר ובכלל הבקשות התבקש גם ביטול מאגר המים על הגג. לאור האמור, אין באמירה זו מספיק כדי לבסס טענה ובמיוחד שהיא נסתרת ע״י בניה במבנה סמוך.

כאמור, לאור העובדה כי לא הוצגו חוות דעת ספציפית לבניין זה לביסוס הוצאה זו ושיוכה הספציפי להקלה המבוקשת, הרי שלא ניתן לקבל טענה זו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית/אישור הקלות בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס בשני מצבי התכנון השונים ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6 המועד הקובע.

12.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 הובאו בחשבון היקפי הבינוי הקיימים והמוצעים במצב התכנוני הקודם והחדש.

12.10 הובא בחשבון כי ההקלה במספר הקומות מהווה בפועל גם הקלה כמותית ביחס לחלק מהשטחים המבוקשים בקומות אלו, היות ולא ניתן היה לבנות את כלל זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם במסגרת קווי הבניין.

לפיכך ובהתאם לפסיקה יחושבו זכויות אלו במקדם השבחה של 100%.

12.11 לאור מימוש הזכויות בבקשה להיתר בניה לא בוצע חיוב בגין בניית שטחי ממ"ד.

12.12 לאור העובדה שהשווי הבסיסי חושב בהתאם ליחידות דיור בגובה 3.15 לא חושבה השבחה להגבהת גובה קומה המגולמת בשווי הבסיס לחישוב ביחס לשטחים שכבר חוייבו במלואם במסגרת ההקלות הכמותיות.

13. תחשיב

סיכום שטח משוקלל לחיוב:

הקלות כמותיות	-	205.67 מ״ר
הקלות בקווי בניין	-	17.51 מ״ר
הקלה לשטח יח״ד קטן מ-72 מ״ר	-	1.13 מ״ר
הקלה לגובה קומה	-	11.55 מ״ר
סה״כ שטח משוקלל לחישוב ההשבחה	-	235.86 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	-	7,650 ש״ח/מ״ר
השבחה	-	1,804,330 ש״ח
היטל השבחה	-	902,165 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 1570 בגוש 6043, רחוב אפעל 7, שכונת שיכון ותיקים חולון, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות וההקלות המפורטות להלן ובהתאם למימוש בבקשה להיתר בניה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/1/4	9/7/1982	295 ש"ח	147 ש"ח
תכנית ח/4/1/א'	9/8/1986	5,769 ש"ח	2,884 ש"ח
תכנית ח/1/23	11/7/2008	92,480 ש"ח	46,240 ש"ח
הקלות	10/5/2022	₪ 1,804,330	₪ 902,165

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

לעניין מרכיב החיוב בריבית, ראה פרק ההכרעה.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com