תאריך : 06.06.2024
מספר מינוי : 0314-2022
מספרנו : 234

לכבוד,

המבקשת, אזורים בנין (1965) בע"מ

באמצעות השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן

בדוא"ל : michal@bfks.co.il

המשיבה, הוועדה מקומית גבעת שמואל

באמצעות השמאים יונתן לוי ויוחאי חן

בדוא"ל : yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 1035 בגוש 6189
רחוב בן גוריון 1, גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות בנין עיר ממ/10002, ממ/3032, ממ/3059, ממ/3180, 427-0169672 והקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בניה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

תכנית ממ/10002	-	03.01.1986	ממ/3180	-	27.03.2013
תכנית ממ/3032	-	16.05.1986	427-0169672	-	20.08.2019
תכנית ממ/3059	-	11.10.1991			

- מועד ועורך הביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 05.08.2022 וביום 31.05.2024.
- ביום 15.06.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
מס'	מהות	מועד המסמך
1	שומה מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן	21.03.2022
2	העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים לחלקות	02.01.2022
3	העתק פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לאישור הבקשה להיתר בניה	29.04.2021
4	דוגמת הסכם פינוי בינוי בין אזורים בנין (1965) בע"מ לבין הדיירים [1]	
5	התייחסות המבקשת לפרוטוקול הדיון מיום 15.06.2022	27.06.2022
6	התייחסות המבקשת לתגובת המשיבה מיום 10.07.2022	17.07.2022
7	אישור ב"כ הבעלים עו"ד לירן זילברמן בעניין מניין החתימות במתחם	23.06.2022

מטעם המשיבה		
מס'	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי ויוחאי חן	12.01.2021
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי ויוחאי חן	08.05.2022
3	מסמכי השלמה לאחר דיון כולל התייחסות לחיוב תכניות ממ/3059, ממ/ 3032	10.07.2022

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	מתחם בינוי-פינוי-בינוי הכולל במצב קודם 5 מבני מגורים ב- 5 חלקות ובמצב חדש 3 מגרשים לבינוי של מגדל מגורים מעל קומות מסחר ומבני ציבור בן 27 קומות ושני מגדלי מגורים מעל קומות מסחר ומבני ציבור בני 22 קומות.									
גוש	6189									
חלקות	1035	1056	1037	1038	1039	1047	1048	1049	1046 (חלק)	1050 (חלק)
שטח החלקות רשום (מ"ר)	1011	739	1033	1,874	1,692	1,255	3,914	53	6,284	10,768
זכויות משפטיות	בעלים פרטיים שונים					מועצה מקומית גבעת שמואל				קרן קיימת לישראל
כתובת	בן גוריון 9/ג	בן גוריון 9/ב	בן גוריון 9/א	בן גוריון 1 א, ב	בן גוריון 1,3,5,7					
מס' מגרש	1				2A				2B	
שטח המגרש	3,252 מ"ר				2,203 מ"ר				974 מ"ר	

[1] קובץ וורד שאינו חתום

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו מתחם בינוי-פינוי-בינוי ברחוב בן גוריון בשכונה הוותיקה בגבעת שמואל.

מתחם הפרויקט ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר גבעת שמואל. המתחם כולל 5 מבנים המכילים 112 יח״ד המיועדים להריסה וחלקות ריקות מבניה ביעוד שצ״פ, והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים 367 יח״ד, שטחי מסחר ומבנים למוסדות ציבור.

הבניינים במתחם שנבנו בשנות ה- 70 בני 4 קומות מעל קומת עמודים. שלושה בניינים מכילים 16 יח״ד כל אחד, בנין אחד הכולל 2 כניסות ומכיל 32 יח״ד ובניין טורי בעל 4 כניסות ובו 8 יח״ד בכל כניסה ובסה״כ 32 יח״ד.

הבניינים בנויים שלד בטון מזוין, קירות בלוקים ובטון מחופים טיח מותז, גגות המבנים יצוקים בטון ושטוחים. מצבם התחזוקתי של המבנים מתאים לגילם.

הבניינים ללא מעלית נוסעים ובשטחם (חלקה 1047) חניה פתוחה המשרת את הדירות הקיימות.

בהתאם לתכנית 427-0169672 ובמסגרת טבלאות האיזון כחלק מתכנית זו, לבעלי הזכויות במבני המגורים, בחלקות 1035-1039 הוקצו הזכויות במגרשי ההקצאה המפורטים להלן:

<u>בחלק הצפוני עליו בנויים מבני מגורים</u>

מגרש מס׳ 1 שייעודו ״מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״

<u>בחלק הדרומי שהינו ריק ופנוי</u>

תא שטח 2A שייעודו ״מגורים ומסחר״

תא שטח 2B שייעודו ״מסחר״

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מבוקש מימוש חלקי הכולל הקמת מגדל מגורים ומסחר במגרשים 2A ו- 2B.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בבינוי של 2-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד בניה מתחדשת ומוסדות ציבור וגנים עירוניים. סביבת הנכס כוללת פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

<u>גבולות המתחם:</u>

מדרום - מחלף גבעת שמואל (קוקה קולה)

מצפון - מבני מגורים מעל קומת מסחר ומבנה ביעוד מסחר מקומי ומשרדי תעשיה עתירת ידע.

ממזרח - רחוב בן גוריון ומעברו בניה רוויה ותיקה למגורים.

ממערב - מבנה חניון ומעברו רצועה ביעוד שפ״פ ומעברה כביש מס׳ 4.

תצלום אוויר של החלקות בתחומן מבני המגורים (החלקות תחומות בקו אדום):



תצלום אוויר המתחם והמגרשים הכלולים בו (המגרשים תחומים בקו אדום):



6. מצב תכנוני

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

תכנית	מיום	מועד קובע	י.פ.
מצב קודם			
ממ/853	05.05.1972		1820
ממ/2/853	25.06.1972		1833
ממ/8/853/א'	31.07.1980		2648
ממ/12/853/א'	01.08.1985		3233
מצב חדש			
ממ/10002	19.12.1985	03.01.1986	3282
ממ/10005	19.12.1985	03.01.1986	3282
ממ/3032	01.05.1986	16.05.1986	3327
ממ/3059	26.09.1991	11.10.1991	3924
ממ/3180	[2]20.03.2013	04.04.2013	6566
427-0169672	05.08.2019	[3]20.08.2019	8377
הקלות	29.04.2021	29.04.2021	

מצב קודם

6.1 תכנית ממ/853

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות באזור מגורים ג'. עפ"י הוראות התכנית ב- "לוח האזורים", אזור מגורים ג' מוגדר כאזור לבינוי לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. שטח חלקה מינימלי הינו 600 מ"ר.

6.2 תכנית ממ/2/853

מטרת התכנית קביעת חניה כחניה ציבורית, הקטנת קווי בנין למבנים כמסומן בתשריט ופתיחת שביל ציבורי להולכי רגל.

כל הוראות תכנית המתאר 853 חלות על תכנית זו וכל ההוראות בהתאם ללוח האזורים מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות מסווגות באזור מגורים ג'.

6.3 תכנית ממ/8/853/א'

מטרת התכנית קביעת אזורים למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות באזור מגורים ג'.

[2] בהתאם לסעיף 119 לחוק התו"ב - תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. במקרה הנדון התכנית פורסמה ברשומות בתאריך 12.03.2013 בי.פ. מס' 6563 ופעם נוספת בתאריך 20.03.2013 בי.פ. 6566.

[3] בהתאם להסכמת הצדדים שקבעו מועד קובע לתכנית ביום 17.08.2019, על אף שביום 13.05.2021 פורסמה בי.פ מס' 9611 הודעה בדבר שינוי שלביות.

להלן זכויות הבניה והוראות הבינוי לאזור מגורים ג' בהתאם ללוח האזורים כפי שמפורט בהוראות התכנית:

שטח חלקה מינימלי	:	750 מ"ר
מס' הקומות	:	4 + עמודים
אחוזי בנייה לקומה למ"ר ברוטו	:	35%
קווי בניין	:	לחזית – כמסומן בתשריט, לצד – 4 מ', לאחור – 5 מ'.
תקן חניה	:	מקום אחד לכל יח"ד

6.4. **<u>תכנית ממ/12/853/א'</u>**

מטרת התכנית קביעת אזורים למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות באזור מגורים ג' כמגרשים 1-4, ומגרש 7.

להלן הוראות הבניה לאזור מגורים ג למגרשים 1-8:

שטח חלקה מינימלי	:	750 מ"ר
מס' הקומות	:	4 + עמודים
אחוזי בנייה לקומה (ברוטו)	:	35%
קווי בניין	:	לחזית – כמסומן בתשריט, לצד – 4 מ', לאחור – 5 מ'.

<u>מצב חדש</u> [4]

6.5. **<u>תכנית ממ/10002</u>**

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה לגימור גגות. בהתאם להוראות התכנית סעיף ד', הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים המפורטים בהוראות התכנית, להלן חלק מהתנאים:

1. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
2. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
3. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
4. על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג של בניין קיים, להגיש תכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג מוסכמת ע"י כל בעלי הדירות בקומה העליונה.

בתכנית יסומן שטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם עם גישה מתאימה, וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם.

[4] בהתאם להסכמת הצדדים

6.6. **<u>תכנית ממ/10005</u>**

התכנית קובעת שבמבנים שאין להם מרתף תותר בקומת העמודים המפולשת בניית מחסנים לדירות, גודל יחידת מחסן לא יעלה על 3 מ״ר לדירה.

בנוסף, תותר בניית חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל 30 מ״ר.

סה״כ התכסית בקומת העמודים לא תעלה על 25% למבנה עם מקלט תת קרקעי ו- 40% למבנה עם מקלט עילי.

6.7. **<u>תכנית ממ/3032</u>**

התכנית הינה תכנית נקודתית **לחלקה 1039** המסומנת כמגרש 4 בתשריט התכנית.

מטרת התכנית הקטנת קווי בניין והגדלת שטח בניה להרחבת דירות קיימות בצורה אחידה לכל הבניינים.

להלן לוח שטחי הבניה ל- 4 בניינים כפי שמופיע בתשריט:

מס׳ בית	שטח בניה ליח״ד קיימת	שטח התוספת ליח״ד	שטח בניה ליח״ד כולל תוספת	שטח בניה לקומה 8 יח״ד
א	71.0 מ״ר	22.7 מ״ר	93.7 מ״ר	749.3 מ״ר
ב	70.7 מ״ר	23.3 מ״ר	94.0 מ״ר	751.7 מ״ר
ג	70.8 מ״ר	22.7 מ״ר	93.5 מ״ר	747.8 מ״ר
ד	70.9 מ״ר	23.3 מ״ר	94.2 מ״ר	753.3 מ״ר
סה״כ	283.5 מ״ר	91.8 מ״ר	375.3 מ״ר	3,002.0 מ״ר

6.8. **<u>תכנית ממ/3059</u>**

התכנית הינה תכנית נקודתית **לחלקה 1038**.

מטרת התכנית:

1. קביעת קווי בניין להרחבת דירות קיימות עפ״י התשריט.
2. קביעת גודל דירה מורחבת עד 107 מ״ר כולל מרפסות ומדרגות.
3. המרת שטח ציבורי פתוח באזור מגורים ג[5].

בין יתר ההוראות הכלליות להיתר בניה, הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד.

[5] חלקה 1038 מסווגת כשטח מגורים ג ורצועה דרומית ביעוד שטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית ממ/12/853א׳.

להלן לוח שטחי הבניה כפי שמופיע בתשריט:

מס' כניסה	מס' דירה	שטח בניה לדירה קיימת	שטח התוספת לדירה	שטח בניה לדירה כולל התוספת	שטח בניה לקומה
1	א	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	107.0 מ"ר	394.6 מ"ר
	ב	70.6 מ"ר	3.0 מ"ר	73.6 מ"ר	
	ג	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	107.0 מ"ר	
	ד	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	107.0 מ"ר	
2	א	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	107.0 מ"ר	394.6 מ"ר
	ב	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	107.0 מ"ר	
	ג	70.6 מ"ר	3.0 מ"ר	73.6 מ"ר	
	ד	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	107.0 מ"ר	

6.9. **<u>תכנית ממ/3180</u>**

תכנית זו באה לעדכן את תכנית ממ/10002 ולאפשר בניה על גגות בשטח של עד 45 מ"ר ליח"ד, כחלק מיחידת הדיור שמתחתיה.

מטרת התכנית הגדלת שטח הבניה על הגגות עד 45 מ"ר ליחידת דיור בקומה עליונה, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע.

<u>הוראות בניה:</u>

1. שטח תוספת הבניה המותרת יהיה 45 מ"ר לכל יח"ד לכל יח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן מבניהם. שטח זה יחשב כ- "שטח עיקרי".
2. שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות ייכלל במניין השטחים (סה"כ 45 מ"ר)
3. חדרי יציאה לגג ומתקנים על הגג ימוקמו בנסיגה של 2.0 מ' מהמעקה. הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, לצמצם את עומק הנסיגה ל- 1.2 מהמעקה.

<u>תנאים למתן היתרי בניה לחדרים על הגג:</u>

1. הוכחת בעלות על הגג, בשטח בו מבוקשת הבניה.
2. היתר לתוספת בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. בבקשה להיתר יסומן השטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם, עם גישה מתאימה וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם.
4. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בחינת השטחים הנותרים על הגג באופן שהבנייה לא תפגע בתפקודו כמקום לקולטי שמש ולמתקנים הנדרשים לתפקודו המלא של הבניין.

6.10. **<u>תכנית 427-0169672</u>**

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית בכניסה הראשית לעיר גבעת שמואל.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. פינוי בשלבים של 112 יח״ד הקיימות ב- 9 מבנים ובנייה מחדש בשלבים של 367 יח״ד ב- 3 מגדלים המשלבים חנייה תת קרקעית, מסחר ומבני ציבור.

ב. יצירת כיכר מסחרית בין מבני התעסוקה הקיימים הסמוכים לתכנית ומבני המגורים החדשים.

ג. סידור תחבורתי חדש.

ד. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי למגורים ומסחר.

ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.

ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדש בשטח התכנית לפי פרק ג׳ סעיף ז לחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

בהתאם לתשריט התכנית המבנים הקיימים מסומנים להריסה ובתחומן תא מס׳ 1 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ותא מס׳ 3 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

בחלקה הדרומי של התכנית, הפנוי ממבנים, תא מס׳ 2 ביעוד מגורים ומסחר.

להלן הוראות התכנית ביחס לכל תא שטח:

<u>מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס׳ 1)</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים
2. מרתפי חניה מתקנים טכניים ומחסנים
3. מועדון דיירים
4. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מבני ציבור וחינוך, בתי כנסת, מעונות יום, ספריות, רווחה, מבנה ספורט וקהילה, מבנה דת ומרפאות.
5. שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו׳.

<u>הוראות אדריכליות:</u>

1. בתא שטח זה תותר בניה למגורים בשני בניינים (B,C) שיעוצבו באותה שפה אדריכלית וסימטרית ככל שניתן, עם קומת מסד בגובה 9.5 מ׳ שתאפשר גלריה שיכולה לשמש למסחר.
2. בקומת הקרקע יתוכננו מבני ציבור, לוביים בשטח מינימלי של 80 מ״ר ומתקנים טכניים כנדרש.
3. בקומת הקרקע יותרו שימושים לטובת הדיירים והציבור (מבני הציבור), מועדון דיירים, מחסן עגלות/אופניים ואחסנה למסחר. יותרו שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופיים וכו׳.
4. לא יותרו דירות למגורים בקומת הקרקע.

5. הקומות הטיפוסיות ישמשו למגורים.
6. תותר קומה טכנית גבוהה למתקנים הנדסיים לשימוש הבניין הכוללים חדרים על הגג.
7. 20% מתוך הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ״ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסות.
8. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות, תותר בו אחסנה למסחר וכמו כן מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 5 מ״ר לדירה.
9. מבני הציבור שישמשו לגני ילדים יהיו עם חצר פרטית.
10. בחזית המסחר יותר גגון עד קו גבול המגרש.

<u>מגורים ומסחר (תא שטח מס׳ 2A)</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים
2. מרתפי חניה מתקנים טכניים ומחסנים
3. מועדון דיירים
4. שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו׳.

<u>הוראות אדריכליות:</u>

1. בתא שטח זה תותר בניה למגורים בבניין אחד, עם קומת מסד בגובה של כ- 9.5 מ׳ שתאפשר גלריה למסחר ועם חזית מחייבת למסחר על קו הבניין לכוון הכיכר הציבורית וחזית מסחרית לכוון רחוב בן גוריון, קומת הקרקע תכלול לוביים ומתקנים טכניים לפי הצורך.
2. בקומת הקרקע יותרו שימושים לטובת הדיירים. מועדון דיירים, מחסן עגלות/אופניים ואחסנה למסחר. לוביים בשטח מינימלי של 80 מ״ר.
3. הקומות הטיפוסיות ישמשו למגורים.
4. תותר קומה טכנית גבוהה למתקנים הנדסיים לשימוש הבניין הכוללים חדרים על הגג.
5. 20% מתוך הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ״ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסות.
6. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות, תותר בו אחסנה למסחר וכמו כן מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 5 מ״ר לדירה.
7. בחזית המסחר יותר גגון עד קו גבול המגרש.
8. החניון התת קרקעי בתאי שטח 2A,2B יהיה משותף עם הפרדה ע״פ השימושים השונים.

מסחר (תא שטח 2B)

שימושים:

1. בתא שטח זה יותר מסחר וכמו כן שטחי שירות הנלווים.
2. קומת המסד תהיה בגובה של כ- 9.5 מ' בהתאמה למסחר שבתא שטח 2A ובהתאם לטופוגרפיה במקום. תותר גלריה. ביצועו יהיה כחלק בלתי נפרד מהבניין שבתא שטח 2A.
3. יותרו שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים. יותרו שימושים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו'.
4. החזית המסחרית תהיה בקו הבניין.
5. יותר גגון בחזית המסחרית עד לקו גבול המגרש.
6. בתא שטח זה תהיה כניסה לחניה תת קרקעית שתשמש כניסה למרתף התת קרקעי המשותף עם ת"א שטח 2A.
7. מרתף החניה יהיה כחלק בלתי נפרד מהמרתף שבתא שטח 2A.

שטח ציבורי פתוח (תא שטח 3)

שימושים:

שימוש לשעות הבנאי לכלל הציבור הכולל: צמחיה מתקני משחקים, ריהוט גן, מתקנים ומצללות.
לא תור בניה תת קרקעית ועל קרקעית. חניה ציבורית תת קרקעית תותר בתא שטח מס' 3 בלבד.
החניה התת קרקעית תהיה ציבורית וללא אפשרות הצמדה לשימושים גובלים

להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין (מ')				מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			עילי	תחתי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מגורים				21,966	(1)10,500		16,000	(2)210	(3)25	5	3	3	3	3	2,940
מבנים ומוסדות ציבור	1	B, C	3,252	650	250										
מסחר				1,500	(4) 800										
מגורים	2A	A	2203	16,441	(1)7,850		(6)16,000	(2)157	(7)30	5	3	3	0 (8)	3 (9)	2,198
מסחר				1,500	(4)750										
מסחר	2B		974	450	(4)200						3	0	3	3	
שצ"פ	3		4410				(11)10,000			3					

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. ניתן יהיה להעביר את שטחי השירות עבור המסחר אל מתחת לפני הכניסה הקובעת.

ב. תותר קומת קרקע כפולה

ג. תותר קומת מסחר נוספת

ד. בקומה הכפולה מעל לקומת הקרקע ניתן יהיה לתכנן גלריה (במסגרת השטחים המותרים לבניה)

ה. תותר קומה טכנית כפולה כוללת חדר על הגג.

ו. יותרו גגונים בולטים לאורך החזית המסחרית עד קוי המגרש.

ז. קוי הבנין של המסחר לכוון הכיכרות יהיו מחייבים.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:</u>

(1) תותר בניית מועדון דיירים

(2) מתוכם 20% דירות קטנות.

(3) קומת קרקע כפולה +קומת מסחר+22 קומות מגורים+ קומה טכנית על הגג.

(4) כולל גגונים.

(5) תותר קומת קרקע כפולה.

(6) כולל את החניה בתא שטח 2B.

(7) קומת קרקע כפולה +קומת מסחר+27 קומות מגורים+ קומה טכנית על הגג.

(8) לכיוון מערב

(9) לכיוון רחוב בן גוריון.

(10) חניה תת קרקעית משולבת עם תא שטח 2A.

(11) לחניה ציבורית

<u>בטיחות טיסה:</u>

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.

שלבי הביצוע

שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר למבנה A	ביצוע רחוב רחבעם זאבי במיקומו החדש כמפורט בנספח התנועה.
2	היתר למבנה B	א. הריסת בניינים שכתובתם בן גוריון 9ב', 9ג'. (פינוי 32 יח"ד) ב. ביצוע קטע רחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון כמפורט בנספח התנועה.
3	היתר למבנה C ולתא שטח 3 (חניון ופיתוח)	א. אישור תכנית פיתוח לשצ"פ שבתא שטח מס' 3 ע"י הועדה המקומית. ב. הריסת בניינים שכתובתם בן גוריון מס' 1, 1א', 1ב', 3, 5, 7, 9א', 9ב' (פינוי של 96 יח"ד[6]) ג. היתר הבניה לחניון התת קרקעי בתא שטח מס' 3 יהיה חלק מהיתר הבניה של בניין C.

שלביות הביצוע המפורטת הינה מחייבת, אך סדר השלבים אינו מחייב ובתנאי שתובטח גישה מוטורית לכל אחד מהשלבים ובתנאי שבכל שלב תישמר הגישה הקיימת היום למתחם עמיטק ולתחנת הדלק.

6.11. **שינוי בשלבי הביצוע**

בתאריך 13.05.2021 פורסם בי.פ. 9611 הודעה בהתאם להחלטה מיום 11.04.2021 ובהתאם לסעיף 145ג(1)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, בדבר אישור לשינוי התנאים המופיעים בסעיף 7.1 (3) בהוראות התכנית באופן הבא:

- תנאי להיתר למבנה C יהיה הריסת המבנים שכתובתם בן גוריון 7,5, 9א, 9ב, וקביעת תנאי בהיתר כי בניית שלד הקומה ה- 12 ואילך תותנה בהריסת הבניינים בבן גוריון 1, 1א, 1ב, ו-3.
- ניתן יהיה להפריד את היתר הבניה להקמת החניון מהיצר הבנייה למבנה C. אולם, תנאי למתן היתר למבנה C יהיה מתן היתר לחניון הציבורי.
- יקבע תנאי בהיתר למבנה C לפיו בניית שלד הקומה ה- 12 ואילך תותנה בתחילת חפירת החניון בפועל.

טבלת איזון והקצאה

עפ"י טבלת ההקצאה, 112 יח"ד משתתפים בהקצאה בהתאם לחלק היחסי שלהם במצב קודם.

[6] הערת החי"מ קיימת טעות סופר הואיל ונותר פינוי של 80 יח"ד מתוך 112 יח"ד במתחם.

7. רישוי

7.1 חלקה 1035

7.1.1 רשיון בניה מספר 541 מיום 22.09.1971

הותרה הקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה״כ 16 יח״ד.

בהתאם לחישוב השטחים שבתכנית ההיתר, שטח כל אחת מהקומות 296.22 מ״ר (כולל חדר מדרגות) + מרפסות מקורות בשטח של 36.8 מ״ר, סה״כ שטח קומה 333.02 מ״ר.

בהתאם לטבלת השטחים השטח שהותר לבניה הוא 296.22 מ״ר לקומה וסה״כ 1,244.93 מ״ר ב- 4 קומות ומקלט בקומת המרתף בשטח של 60.05 מ״ר.

7.2 חלקה 1036

לא נמצאו היתרי בניה בחלקה.

7.3 חלקה 1037

7.3.1 רשיון בניה מספר 542 מיום 22.07.1971

הותרה הקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה״כ 16 יח״ד.

בהתאם לחישוב השטחים שבתכנית ההיתר, שטח כל אחת מהקומות 296.22 מ״ר (כולל חדר מדרגות) + מרפסות מקורות בשטח של 36.8 מ״ר, סה״כ שטח קומה 333.02 מ״ר.

בהתאם לטבלת השטחים השטח שהותר לבניה הוא 296.22 מ״ר לקומה וסה״כ 1,244.93 מ״ר ב- 4 קומות ומקלט בקומת המרתף בשטח של 60.05 מ״ר.

7.4 חלקה 1038

לא נמצאו היתרי בניה בחלקה.

7.5 חלקה 1039

7.5.1 רשיון בניה מספר 543 מיום 22.07.1971

הותרה הקמת בית מגורים בן 4 קומות ו- 4 כניסות נפרדות מעל קומת עמודים, סה״כ 32 יח״ד.
בהתאם לטבלת השטחים וחישוב השטחים שבתכנית ההיתר, שטח כל אחת מהקומות הינו 568.4 מ״ר כולל חדר מדרגות ובסה״כ 2,273.6 מ״ר.

7.5.2. **רשיון בניה מספר 7871 מיום 07.08.1986** [7]

הותרה תוספת מגורים לבית משותף בשטח של 186 מ״ר לקומה עבור 4 כניסות [8].

בהתאם לטבלת השטחים וחישובי השטחים שבתכנית ההיתר, בכל קומה 564.37 מ״ר קיים (כולל חדר מדרגות)+ 186 מ״ר מוצע, סה״כ 750.37 מ״ר בקומה וסה״כ שטחי בניה ב- 4 קומות 3,001.48 מ״ר.

7.6. **בקשה להיתר בניה מס׳ 1-1162368631**

בתאריך 01.02.2021 הוגשה בקשה עבור הקמת בניין חדש בן 27 קומות מגורים סה״כ 157 יח״ד מעל 2 קומות מסחר, 4 קומות מרתפים חניה, חדר טרפו, 2 צוברי גז, אחת קומת גג.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות בזה הנוסח:

1. הקלה בגובה המבנה, 102 מ׳ במקום 100 מ׳ המותרים.
2. הקלה לגובה קומת מסד 10.7 מ׳ ממפלס כניסה 0.00 במקום 9.5 מ׳ המותרים על פי התכנית.
3. הקלה לקו בניין קידמי 40% למרפסות, 1.8 מ׳ במקום 3 מ׳.
4. הקלה לקו בניין קידמי 40% (לכוון רחוב בן גוריון 10) למרפסת, 1.8 מ׳ במקום 3מ׳.
5. הקלה להארכת חזית מסחרית בחזית הדרומית עד 30% מאורך המבנה.

בתאריך 29.04.2021 אושרה הבקשה בישיבת ועדת משנה מספר 2021005.

בתאריך 22.11.2022 הופק היתר הבניה שמספרו 2021006.

פירוט השטחים מופיע בנספח מס׳ 1 ולהלן סיכום השטחים המבוקשים לבניין 2A ו-2B במ״ר:

מגורים במ״ר				
עיקרי	שירות ממד	סה״כ דירתי	אחסנה	מרפסות
16,272.97	1,986.32	18,259.29	1,029.61	2,160.38

מסחר במ״ר		
עיקרי	שירות עילי	סה״כ
1,835.86	754.86	2,590.72

[7] ההיתר ניתן בתאריך 7.8.86 בהתאם להיתר המילולי.
[8] בפועל לא בוצעה ההרחבה לכניסה הצפונית (בן גוריון 7)

8. מצב משפטי

8.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 02.01.2022 בחלקות 1035-1039 עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	מס' ת"ח	שטח חלקה רשום	תקנון	בעלות
6189	1035	16	1,011.0 מ"ר	מצוי	פרטיים/ קרן קיימת לישראל
	1036	16	739.0 מ"ר	מצוי	
	1037	16	1,033.0 מ"ר	מצוי	
	1038	32	1,874.0 מ"ר	מוסכם	
	1039	32	1,692.0 מ"ר	מצוי	
סה"כ		**112**	6,349.0 מ"ר		

על כל תתי החלקות (למעט תת חלקה 13 בחלקה 1035) רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת אזורים בנין (1965) בע"מ.

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 02.01.2022 בחלקות 1046-1050 עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלות	הערות
6189	1046	6284	מועצה מקומית גבעת שמואל	
	1047	1255		
	1048	3914		
	1049	53		
	1050	10768	קרן קיימת לישראל	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סע' 19 לטובת מועצה מקומית גבעת שמואל. פורסם בילקוט פרסומים מס' 2687 מיום 22.1.81, 1216 מיום 19.3.81, 2698 מיום 19.3.81

8.2 הכרזה על המתחם לפינוי בינוי

בתאריך 21.01.2020 בי.פ. מס' 8330 הוכרז המתחם הנדון לפינוי בינוי במסלול מיסוי.

8.3 הסכם פינוי בינוי

הוצג לעיוני דוגמה להסכם פינוי בינוי[9] ותוספת להסכם בין בעלי הדירות לבין חברת אזורים בנין (1965) בע"מ להלן עקרי הפרטים העולים מהסכמים אלו:

בתמורה למכירת כל זכויות הבעלים בדירה הנוכחית לאזורים, פינויה ומסירתה לאזורים ולמילוי כל יתר התחייבויות הבעלים שבהסכם זה, מתחייבת אזורים לבנות את הבנין החדש ולבנות במסגרתו עבור הבעלים את הדירה החדשה, שתיקבע בהתאם לפרמטרים ועל פי חלוקה כמפורט

[9] בקובץ וורד ללא תאריך

בסעיף 7 להלן, ולמסור את הדירה החדשה לחזקת הבעלים כשהיא בנויה על פי הסכם זה וכשהיא ראויה למגורים וכשניתן טופס 4 לגביה, והכל בתנאים המפורטים להלן.

בעלי הדירות בכל בנין קיים יהיו זכאים לקבל, ככל הניתן, בבנין החדש שיבנה במקום הבניין הקיים, מספר דירות שיוקצו ע"י אזורים, התואם את מספרם בבנין הקיים בקומות 3 עד 10 וככל הניתן בקומות שלמות וברציפות (להלן - "דירות החלוקה"). כמו כן לכל אחת מדירות החלוקה תוצמד חניה, שמאפשרת חניית שתי מכונית עוקבות (להלן - "חניות החלוקה"). למען הסר ספק מובהר כי התחייבות אזורים לבעלים על פי הסכם זה היא לבניית הבנין החדש והדירה החדשה בהתאם להוראות הסכם זה והיא איננה מקבלת כל התחייבות לגבי בניית יתר הבניינים בפרויקט.

בעלי הדירות, וביניהם הבעלים, יהיו זכאים לדירה החדשה מבין דירות החלוקה וחניות החלוקה, בהתאם למפורט להלן בהתאם לפרמטרים ולתנאים שבהסכם זה:

א. בעלי דירה נוכחית ששטחה 66 מ"ר, בהתאם למדידות ברשימה המפרטת את שטחי הבנין בו נמצאת הדירה הנוכחית המצ"ב כנספח ד', יהיו זכאים לקבל דירה החדשה בשטח שלא יפחת משטח דירה של 92 מ"ר בהתאם להגדרת שטח הדירה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) - (תיקון) התשס"ח - 2008 בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, בכפוף לסטייה של עד 5%.

ב. בעלי דירה נוכחית ששטחה 77 מ"ר בהתאם למדידות ברשימה המפרטת את שטחי הבנין בו נמצאת הדירה הנוכחית המצ"ב כנספח ד', יהיו זכאים לקבל דירה החדשה בשטח שלא יפחת משטח דירה של 107 מ"ר בהתאם להגדרת שטח הדירה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) - (תיקון) התשס"ח - 2008 בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, בכפוף לסטייה של עד 5%.

ג. בעלי דירה נוכחית ששטחה 90 מ"ר, בהתאם למדידות ברשימה המפרטת את שטחי הבנין בו נמצאת הדירה הנוכחית המצ"ב כנספח ד', יהיו זכאים לקבל דירה החדשה בשטח שלא יפחת משטח דירה של 120 מ"ר בהתאם להגדרת שטח הדירה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) - (תיקון) התשס"ח - 2008 בנוסחו ביום חתימת הסכם זה, בכפוף לסטייה של עד 5%.

לכל דירה חדשה מבין דירות החלוקה תוצמד מרפסת בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר, וחניה שמאפשרת חניית 2 מכוניות עוקבות ומחסן בשטח שלא יפחת מ- 4 מ"ר, בכפוף לכך שנבנו מחסנים בפועל במפלס המרתף של הבנין החדש במספר השווה לכל הפחות למספר כל יחידות הדיור בפרויקט. ככל שייבנו מחסנים בפועל במפלס המרתף של הבנין החדש במספר נמוך ממספר כלל יחידות הדיור בפרויקט, יהיו זכאים כל בעלי הדירות במתחם זכאים לקבל מספר מחסנים בהתאם לחלקם ביחס לכלל יחידות הדיור שיבנו בפרויקט. הבחירה מי מבעלי הדירות בפרויקט יקבל מחסן תיקבע על פי הגרלה שתיערך ע"י עורכי הדין של הבעלים מבלי שלבעלי הדירות תהיה טענה ו/או תביעה כלפי אזורים בקשר לכך.

בתוספת להסכם, שהוצג במסמך נוסף[10] צוינו שלבי הביצוע כדלקמן:

<u>שלביות והקדמת ביצוע</u>

- בסעיף 9.4 בסיפא, יתווסף: "למען הסר ספק, אזורים תוכל לבצע את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו במתכונת של "בינוי-פינוי", ובמקרה כאמור יחולו הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים מכך שהבעלים אינם נדרשים לפנות את דירותיהם הקיימות אלא כנגד קבלת

[10] בקובץ וורד ללא תאריך

החזקה בדירה החדשה, לרבות בכל הנוגע לאי תשלום דמי שכירות ומסירת ערבויות לבעלים. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי בהתאם לאילוצי התכנון ושלביות הפרויקט הידועים לאזורים ביום חתימת תוספת זו, הרי שבניית הפרויקט במתחם מתוכננת להתבצע בשני שלבים, כך שבשלב הראשון ייבנה הבניין החדש (בניין A) בחלק הדרומי של המתחם (להלן: "**השלב הראשון**") ובו יוקצו הדירות החדשות לבעלי דירות בבניינים 1, 3, 1א', 1ב' (להלן: "**הדירות שישתתפו בשלב הראשון**") ואילו בשלב השני ייבנו שני בניינים חדשים נוספים (בניינים B ו-C) בחלקו הצפוני של המתחם (להלן: "**השלב השני**"), ובהם יוקצו דירות חדשות ליתר בעלי הדירות במתחם (להלן: "**הדירות שישתתפו בשלב השני**").

9. <u>מהות ההשבחה</u>

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות בנין עיר ממ/10002, ממ/3032, ממ/3059, ממ/3180, 427-0169672 ואישור הקלות, ומימוש בדרך של היתר בניה.

10. <u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה יחסית למימוש לפי שומת שמאי המבקשת	השבחה יחסית למימוש לפי שומת שמאי המשיבה
ממ/10002	₪ 34,000	₪ 65,386
ממ/3032	-	₪ 17,856
ממ/3059	-	₪ 151,901
ממ/3180	₪ 564,200	₪ 884,732
427-0169672	₪ 3,934,913	₪ 51,331,803
הקלות	₪ 1,158,000	₪ 1,347,542

11. <u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>

א. איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
ב. שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 20,000 למועד קובע של תכנית 427-0169672.
ג. מקדם שווי בשיעור 0.8 ליתרת זכויות הבניה במצב קודם לתכנית 427-0169672.
ד. מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בשיעור של 95% לשלב ב' בתכנית 427-0169672.
ה. מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני בשיעור של 8% עבור הקלה לגובה קומת מסד.
ו. מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני בשיעור של 10% עבור שטח חורג מקו בניין למסחר.
ז. שטח אקווי לחיוב בסך 3.45 מ"ר עבור מרפסות גג החורגות מקו בניין.
ח. אחוז המימוש החלקי נבחן בהתאם "נוסחת קלמן"[11]
ט. הוסכם כי בשומות הצדדים נפלה טעות ולא נכללה תכנית ממ/3059 המתירה הרחבת יח"ד קיימות בחלקה 1038.

[11] ערר (י-ם) 289/11 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' פרידה קלמן.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל, אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה, למעט מקדם השווי עבור יתרת זכויות הבניה במצב קודם כפי שיפורט בהמשך.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
כללי		
שיעור המימוש החלקי	49.59%	45.74%
ממ/10002		
שווי מ"ר מבונה מגורים	140 ₪	200 ₪
שטח לחיוב	23 מ"ר חדר יציאה לגג + מרפסת גג במקדם 0.2	23 מ"ר חדר יציאה לגג + מרפסת גג במקדם 0.2
מקדמים	מושע – 67% התאמה בינוי חדש על ישן – 90%	מקדם התאמה משוכלל – 75%
מימושם קודמים במכר	5	-
ממ/3032 (חלקה 1039)		
זכויות בניה לחיוב	מומש בהיתר מס' 7871	139.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	140 ₪	200 ₪
מקדמים	–	התאמה בינוי חדש על ישן – 0.8 מקדם דחייה – 0.8
ממ/3059 (חלקה 1038)		
זכויות בניה לחיוב	מומש בהיתרי בניה ובמכר	558.46 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים		850 ₪
מקדמים	–	התאמה בינוי חדש על ישן – 0.8 מקדם דחייה – 0.8
מימושים קודמים במכר	16 [12]	14
ממ/3180		
שווי מ"ר מבונה מגורים	4,500 ₪	5,000 ₪
שטח לחיוב	תוספת 22 מ"ר מגורים בניכוי 22 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.2	תוספת 22 מ"ר מגורים בניכוי 22 מ"ר מרפסת גג במקדם 0.2
מקדמים	מושע – 67% התאמה בינוי חדש על ישן – 90%	מקדם התאמה משוכלל – 80%
מימושים קודמים במכר	5	

[12] בהתאם לטבלת המימושים מוספרו 14 בלבד.

427-0169672		
שווי מ״ר מבונה מגורים בשני מצבי התכנון	₪ 6,500	₪ 8,000
שטחי מגורים קיים	₪ 9,469.03	8,568 מ״ר
יתרת זכויות בניה במצב קודם	2,389.33 מ״ר	1,622 מ״ר
מקדם שווי ליתרת זכויות בניה מצב קודם	0.8	0.8
שטח מסחר לחיוב	מסחר – 2,203 מ״ר ברוטו לפי מקדם 1.2	מסחר – 2587 מ״ר ברוטו בהתאם לבקשה להיתר
מקדם שווי למסחר ק.ק	97.5%	100%
שימוש ביניים	-	₪ 8,828,006
מקדמים	דחיה שלב א׳- 83.96% דחייה שלב ב׳ – 75% עירוב שימושים שלב א׳ – 97.5% עירוב שימושים שלב ב׳- 95% מורכבות וגודל פרויקט – 97.5%	דחייה – 79% עירוב שימושים שלב ב׳- 95%
הפחתות	עלויות הריסה – 4,888,320 ₪ מטלות ציבוריות – 9,440,000 ₪	עלויות הריסה – 2,058,496 ₪ מטלות ציבוריות – 8,424,000 ₪
הקלה לגובה קומת מסחר		
שטח מסחר לחיוב	שטח ברוטו בקומת גלריה במקמי שווי שונים	שטח ברוטו בקומת קרקע במקדם 1
שטח אקוו׳ לחיוב	1,116.29 מ״ר	1,241.49 מ״ר
הקלה להארכת חזית מסחרית		
מקדם שווי לשטח החורג מקו הבניין	50% - לפי מקדם לשטח שירות	100% - מקדם לשטח ברוטו

13. **<u>כללי</u>**

על המקרקעין מושא השומה חלה תכנית 427-0169672 תכנית ״בינוי פינוי בינוי״ (להלן: **תכנית פינוי בינוי**) להריסת 112 יח״ד ובניית 367 יח״ד חדשות.

המתחם הנדון כולל בין היתר, 5 חלקות עליהם 5 מבנים למגורים. שלושה מבנים מטיפוס זהה בחלקות 1035-1037 ועוד שני מבנים נוספים מטיפוסים שונים בחלקות 1038-1039.

לא קיימת מחלוקת ביחס למתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה לתכנית פינוי בינוי, לפיה יש לאמוד את המצב הקודם בהתאם לשווי שטח המגורים הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה ואת המצב החדש בהתאם לשווי הזכויות במגרשי התמורה.

כמו כן הצדדים תמימי דעים כי על מנת לזקוף את יתרת זכויות הבניה במצב הקודם לתכנית פינוי בינוי, יש לחייב בהיטל השבחה עבור זכויות אלה שטרם מומשו.

על המקרקעין שבנדון חלות תכניות נקודתיות ותכניות נושאיות להרחבת הדירות הקיימות. שתיים מהן תכניות שמהותן תוספת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה ושתי תכניות נקודתיות להרחבת יח״ד קיימות בחלקות 1038 ו- 1039.

בשומות הצדדים נפלה טעות ותכנית ממ/3059 החלה על חלקה 1038, לא נכללה כחלק מהמשטר התכנוני החל על המקרקעין ולכן נדרשו לבחון את השבחה הנובעת מתכנית זו.

כמו כן בהתחשב בבינוי הקיים בפועל והיתרי הבניה בחלקה 1039 נדרשו הצדדים להבהרה ביחס לחיוב יתרת הזכויות מכוח תכנית ממ/3032.

לאור האמור, יפורטו עמדות הצדדים כפי שעולות משומותיהם, מהדיון וממסכמי ההשלמה שנדרשו על ידי.

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת וההכרעה הבן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

14. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

14.1 **<u>תכנית ממ/10002 (03.01.1986)</u>**

14.1.1 **<u>היקף יח״ד לחיוב</u>**

לטענת שמאי המבקשת, מבדיקה שערכו באתר רשות המיסים (מידע נדל״ן) עולה, כי 5 יח״ד מתוך סה״כ 28 יח״ד הממוקמות בקומות העליונות בבנייני המגורים, נמכרו לאחר המועד הקובע לתכנית ממ/10002. לטענתם, שולם מלוא היטל ההשבחה בגין זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג בהיקף של 23 מ״ר ליח״ד ביחס ליח״ד שנמכרו.

להלן יחידות הדיור הממוקמות בקומות העליונות אשר נמכרו לאחר המועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה
06.05.2004	6189	1037	13
09.05.2005	6189	1037	16
11.02.2015	6189	1037	15
02.03.2016	6189	1037	13
14.03.2017	6189	1039	24
11.07.2004	6189	1035	14

בהתאם לכך, שמאי המבקשת הביאו בחשבון 23 יח״ד בקומות העליונות בתחשיב ההשבחה.

14.1.2. **<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, ערכי השווי שהובאו בשומת המשיבה נקבעו בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, אולם ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות מיוחסות לבניה צמודת קרקע. לטענתם, ערכי הקרקע לבנייה צמודת קרקע שונים מערכי הקרקע לבניה רוויה. לתימוכין מפנים לשומה מייעצת של הגב' נורית ג'רבי [13] לנכס הממוקם ברחוב דוד בן גוריון 4 גו"ח 6189/1043/23 בגבעת שמואל (להלן: "**שומת ג'רבי**"), במסגרתה נידונה סוגיית החבות בהיטל השבחה בגין תכנית ממ/3180 (תכנית המרחיבה את חדרי היציאה לגג, מועד קובע 27.03.2013). בשומתה, קבעה שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה בסך 4,500 ₪ לעומת שווי מ"ר מבונה בבנייה צמודת קרקע בסך של 6,500 ₪ למ"ר. מהחלטה זו, מסיקים שמאי המבקשת כי מקדם היחס שבין מגורים צמודי קרקע לבניה רוויה הינם בשיעור של 70%.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 140 ₪.

שמאי המבקשת מציינים, כי בבדיקה שערכו, לא איתרו שומות מכריעות בגין מימוש זכויות מכח תכנית ממ/10002 בבנייה רוויה, ומזאת מניחים כי ייתכן והוועדה המקומית כלל לא גבתה ו/או גובה היטל השבחה בגין אישורה של תכנית זו.

להלן החלטות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה כפי שמובאת בשומתם:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	אפרים 6	6189/99	250 ₪
ארז כהן	יצחק שדה 11	6189/632	250 ₪
נורית ג'רבי	לוחמי הגטאות 17	6189/102/4	250 ₪
ארז כהן	יהודה הלוי 67	6189/570	250 ₪
בועז קוט	לוחמי הגטאות 5	6189/924	200 ₪
משה נדם	יהודה הלוי 21	6189/559	250 ₪
בצלאל קציר	יהודה הלוי 45	6189/565	250 ₪
תמיר שדה	גוש עציון 16	6189/612	250 ₪

14.1.3. **<u>מקדמים</u>**

<u>מורכבות קניינית</u>

שמאי המבקשת מציינים, כי קיים תנאי בהוראות התכנית שלמבקש היתר בניית חדר על הגג תהיה בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו. מבדיקתם במסמכי הבתים המשותפים, לדירות הממוקמות בקומות העליות כלל לא נרשמו הצמדות. בהתאם לכך, קבעו בשומתם מקדם מורכבות קניינית בשיעור של 0.67 המגלם דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%. לחיזוק עמדתם מפנים לשומת ג'רבי.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

שמאי המבקשת קבעו מקדם בשיעור 0.9 עבור בינוי חדש על ישן, וזאת בהתאם לשומת ג'רבי.

[13] מיום 02.01.2017

14.1.4. **<u>תחשיב שמאי המבקשת לתכנית ממ/10002</u>**

חלקה	מס' יחידות דיור לחישוב	חדרי יציאה/אובדן שטח מרפסת גג	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
1035	3	23.00 מ"ר	1	69.00 מ"ר
		56.19 מ"ר	0.2	33.71 מ"ר
1036	4	23.00 מ"ר	1	92.00 מ"ר
		56.19 מ"ר	0.2	44.95 מ"ר
1037	1	23.00 מ"ר	1	23.00 מ"ר
		56.19 מ"ר	0.2	11.24 מ"ר
1038	8	23.00 מ"ר	1	184.00 מ"ר
		66.49 מ"ר	0.2	106.38 מ"ר
1039	7	23.00 מ"ר	1	161.00 מ"ר
		67.00 מ"ר	0.2	93.80 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו' חדרי יציאה לגג				**819.08 מ"ר**
מקדם התאמה למושע ומורכבות קניינית				67%
מקדם התאמה לבינוי				90%
סה"כ מ"ר אקו' מותאם				490.3 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				140 ₪
השבחה, במעוגל				68,640 ₪
היטל השבחה בפרויקט בשלמות				34,320 ₪
חלק יחסי המיוחס למימוש החלקי				49.59%
היטל השבחה במיוחס למימוש החלקי				**17,000** ₪

14.2. **<u>תכנית ממ/3032 (16.05.1986)</u>**

בשומתם המקורית של שמאי המבקשת הובאו יתרת זכויות הבניה שטרם מומשו בפועל כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית הפינוי בינוי, כפי שנקטו שמאי המשיבה.

במסגרת הדיון נדרשו הצדדים להתייחס לשאלה האם שולם היטל השבחה עבור זכיות הבניה שלא מומשו במסגרת היתר הבניה.

לטענת שמאי המבקשת, סך השטחים המותרים לבניה בחלקה הנידונה לאחר אישור התכנית הינו 3,002 מ"ר. לטענתם, במסגרת היתר בניה מס' 7871 שניתן ביום 07.08.1986, הותרה תוספת זכויות בניה בהיקף של 186 מ"ר לקומה וסה"כ 744 מ"ר עבור 4 קומות. לפיכך, טוענים שמאי המבקשת כי על אף שהתוספת לא מומשה בכניסה הצפונית של המבנה, הואיל והשטח שהותר מכח תכנית ממ/3032, אושר משכבר בהיתרי בניה קודמים לנכס, אין לגבות בגין תכנית זו היטל השבחה נוסף.

בתגובה למסמך הפיקוח שמציגים שמאי המשיבה לפיו לא שולם היטל השבחה, טוענים שמאי המבקשת, כי חזקה על הועדה המקומית שלא להוציא היתר בניה אלא אם שולמו סך כל ההיטלים והאגרות. העובדה כי בפועל בניין מס' 7 לא הורחב, אין בה בכדי להוכיח כי לא שולם היטל השבחה.

מעבר לאמור לעיל, טוענים שמאי המבקשת, כי לאחר המועד הקובע לתכנית ממ/3032, נמצאו באתר רשות המיסים 2 עסקאות מכר שבעבורם שולם היטל השבחה עבור תכנית זו, ויתכן כי נמכרו

יחידות נוספות בבניין בטווח שבין שנת 1986 (אישור התכנית) ועד למועד הפרסום ברשות המיסים משנת 1995.

לעניין ערכי השווי, הביאו בחשבון שווי בסך 140 ₪ למ״ר מבונה, וזאת בהתאם לקביעתם בס״ק 14.1.1.

14.3. **<u>תכנית ממ/3059 (11.10.1991)</u>**

בשומת המבקשת המקורית לא נכללה תכנית ממ/3059 כחלק מהמצב התכנוני ובדומה לשומת המשיבה. לטענתם התכנית אינה מופיעה כחלק מהמידע התכנוני בוועדה לתכנון ובניה גבעת שמואל. משהובאה לידיעתם תכנית זו במהלך הדיון, ניתנה למשיבה הזדמנות לערוך תחשיב לתכנית זו ולמבקשת להגיב לתחשיב המשיבה.

לטענת שמאי המבקשת, תכנית ממ/12/853/א׳ מסמנת את חלקה 1038 בייעוד ״מגורים ג׳״, עם זכויות בניה ברוטו בשיעור של 140% להקמת בניין הכולל 2 אגפים ו- 32 יח״ד סה״כ 2,623.6[14] מ״ר ברוטו. לאחר ניכוי 5% שטחי שירות השטח העיקרי הינו 2,498.67 מ״ר.

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ממ/3059, שטח הבניה מכוח התכנית הינו 3,156.96 מ״ר עיקרי.

לפיכך, לטענת שמאי המבקשת, תוספת זכויות בניה עיקריות מכח תכנית ממ/3059 לחלקה 1038 הינו בהיקף של 658.29[15] מ״ר.

בהתאם למדידה גרפית שנערכה על ידי שמאי המבקשת, השטח הבנוי של יח״ד בחלקה 1038 מסתכם ל- 2,863.69 עיקרי בנוי[16], כלומר גבוה יותר בכ- 365.02 מ״ר עקרי מהיקף הזכויות שבתכנית ממ/12/853/א׳. בהתאם לאמור, חלק מזכויות הבניה מכח תכנית ממ/3059 נוצלו משכבר בהיתרי בניה קודמים ובגינם שולם מלוא היטל ההשבחה.

ביחס ליתרת השטחים אשר לא נוצלו ו/או נבנו בפועל מתכנית ממ/3059 בסך 293.27 מ״ר [17], טוענים שמאי המבקשת כי אלו מומשו בדרך של מכר כפי שמפורט להלן:

גו״ח	יום מכירה	אגף	קומה	סך השטח שנוסף מכח תכנית ממ/3059
006189-1038-020-00	09.03.1998	מערבי	1	36.4 מ״ר
006189-1038-004-00	17.09.1998	מזרחי	1	36.4 מ״ר
006189-1038-023-00	04.04.1999	מערבי	2	36.4 מ״ר
006189-1038-019-00	08.09.1999	מערבי	1	36.4 מ״ר
006189-1038-016-00	17.09.1999	מזרחי	4	36.4 מ״ר
006189-1038-003-00	12.07.2001	מזרחי	1	36.4 מ״ר
006189-1038-007-00	28.05.2002	מזרחי	2	3.0 מ״ר
006189-1038-012-00	19.03.2004	מזרחי	3	36.4 מ״ר
006189-1038-006-00	05.06.2005	מזרחי	2	3.0 מ״ר
006189-1038-021-00	03.12.2007	מערבי	2	36.4 מ״ר

[14] 1,874 מ״ר שטח החלקה x 140%
[15] 658.29 מ״ר = 2,498.67 מ״ר – 3,156.96 מ״ר
[16] מדידה גרפית המבוססת על תשריט הבית המשותף ומדידה באתר GOVMAP
[17] 293.27 מ״ר = 365.02 מ״ר – 658.29 מ״ר

גו״ח	יום מכירה	אגף	קומה	סך השטח שנוסף מכח תכנית ממ/3059
006189-1038-022-00	23.09.2009	מערבי	2	36.4 מ״ר
006189-1038-011-00	17.11.2011	מזרחי	3	36.4 מ״ר
006189-1038-008-00	25.02.2014	מזרחי	2	3.0 מ״ר
006189-1038-024-00	04.11.2021	מזרחי	2	36.4 מ״ר
סה״כ השטח שנמכר באגף המערבי				182.1 מ״ר
סה״כ השטח שנמכר באגף המזרחי (ללא תתי חלקות 12, 16)				154.8 מ״ר
סה״כ שטח שנמכר מכח תכנית ממ/3059				**336.9 מ״ר**

שמאי המבקשת מציינים, כי תתי חלקות 12 ו- 16 ממוקמות באגף המזרחי במיקום בו הורחבו הדירות בפועל, ולכן לא הובאו בחשבון זכויותיהם בחישוב סך הזכויות שנמכרו.

בהתאם לזכויות שנמכרו ובנוסף להיקף השטח שנבנה בפועל מכח תכנית ממ/3059 מתקבל סך של כ- 700 מ״ר המשקף את סך היקף השטחים שתכנית ממ/3059 מוסיפה לחלקה, שהם 658.29 מ״ר ולכן לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

עוד מוסיפים כי היקף יתרת זכויות הבניה בחלקה 1038 שיש להביא בחשבון במסגרת המצב הקודם לתכנית הפינוי בינוי הוא 336.9 מ״ר, זכויות שנמכרו ולא נוצלו בפועל.

14.4. **<u>תכנית ממ/3180 (04.04.2013)</u>**

14.4.1. **<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, השמאית המכריעה נורית ג׳רבי קבעה שווי של מ״ר מבונה מגורים בסך 4,500 ₪ בגו״ח 6189/1043 נכון למועד קובע של תכנית ממ/3180, ללא כל רלוונטיות לשינויים שחלו במהלך השנים ביחס לפסיקה ולרכיב המע״מ כפי שטענו שמאי המשיבה.

לטענתם, כלל החלטות השמאים המכריעים בסביבת הנכס בנדון במסגרתם נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 6,500 ₪, הינם ליחידות צמודות קרקע ולא לבנייה רוויה.

להלן החלטות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה כפי שמובאים בשומתם:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	דוד בן גוריון 4	6189/1043/23	4,500 ₪
נאוה סירקיס	אפרים 6	6189/99	6,500 ₪
ארז כהן	יצחק שדה 11	6189/632	6,500 ₪
נורית ג׳רבי	לוחמי הגטאות 17	6189/102/4	6,500 ₪
ארז כהן	וויצמן 43	6189/542	6,500 ₪
ארז כהן	יהודה הלוי 67	6189/570	6,500 ₪
בועז קוט	לוחמי הגטאות 5	6189/924	5,525 ₪
משה נדם	יהודה הלוי 21	6189/559	6,000 ₪
בצלאל קציר	יהודה הלוי 45	6189/565	6,500 ₪
תמיר שדה	גוש עציון 16	6189/612	6,500 ₪

בהתאם לכך, שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 4,500 ₪.

בתגובה לשומות המכריעות אליהם מפנים שמאי המשיבה, טוענים כי כלל השומות המכריעות המוצגות בתגובת המשיבה נערכו לנכסים הממוקמים בשכונות שונות הכוללות מאפיינים שונים לגמרי מהנכס הנדון, בינוי שונה(בניינים רבי קומות 13-17 קומות ו/או בניה צמודת קרקע).

14.4.2. **<u>שטח אקוו׳ לחיוב</u>**

בהתאם לקביעתם בס״ק 14.1.1 לעניין היקף יח״ד שבגינן יש לחייב בהיטל השבחה, שמאי המבקשת מביאים בחשבון תוספת של 22 מ״ר ליח״ד על הגג במקדם 1 והפחתה של 22 מ״ר ליח״ד על הגג עבור הפסד שטח מרפסת גג במקדם 0.2, עבור סך 23 יח״ד על הגג ובהתחשב במימושים קודמים.

14.4.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם למורכבות קניינית בשיעור של 0.67 ומקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9 בהתבסס על שומה מייעצת של נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 ובהתאם לקביעתם בס״ק 14.1.3.

14.4.4. **<u>תחשיב שמאי המבקשת לתכנית ממ/3180</u>**

חלקה	מס׳ יחידות דיור לחישוב	חדרי יציאה/אובדן שטח מרפסת גג	מקדם אקו׳	סה״כ מ״ר אקו׳
1035	3	22.0 מ״ר	1.00	66.0 מ״ר
		-22.0 מ״ר	0.20	-13.2 מ״ר
1036	4	22.0 מ״ר	1.00	88.0 מ״ר
		-22.0 מ״ר	0.20	-17.6 מ״ר
1037	2	22.0 מ״ר	1.00	44.0 מ״ר
		-22.0 מ״ר	0.20	-8.8 מ״ר
1038	8	22.0 מ״ר	1.00	176.0 מ״ר
		-22.0 מ״ר	0.20	-35.2 מ״ר
1039	7	22.0 מ״ר	1.00	154.0 מ״ר
		-22.0 מ״ר	0.20	-30.8 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו׳ חדרי יציאה לגג				422.4 מ״ר
מקדם התאמה למושע ומורכבות קניינית				67%
מקדם התאמה לבינוי				90.0%
סה״כ מ״ר אקו׳ מותאם				252.8 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				4,500 ₪
השבחה, במעוגל				1,137,700 ₪
היטל השבחה בפרויקט בשלמות				568,850 ₪
חלק יחסי המיוחס למימוש החלקי				49.59%
היטל השבחה במיוחס למימוש החלקי				282,100 ₪

14.5. **<u>תכנית 427-0169672 (20.08.2019)</u>**

שמאי המבקשת ביססו את תחשיב היטל ההשבחה לתכנית "הפינוי בינוי" על פס"ד **בעמ"נ 5238-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח'** (להלן: **פס"ד אשדר**) אשר קבע כי יש לשום את ההשבחה בהתאם לשיטה הקלאסית, לפי שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים ויתר ההנחות המקובלות.

14.5.1. **<u>שטחי בניה קיימים</u>**

שמאי המבקשת מביאים בחשבון במצב קודם שטח בנוי בסך 9,469.03 מ"ר בהתאם להיתרי הבנייה למעט חלקה 1038. לטענת שמאי המבקשת הואיל ולא נמצאו היתרי בניה בחלקה 1038, ביססו את שטחי הבניה הקיימים בהתאם לבנוי בחלקה 1039 ללא הרחבות.

להלן שטחי הבנייה כפי שמובאים בתחשיב ההשבחה לתכנית פינוי בינוי:

חלקה	יח"ד	שטח בנוי
1035	16	1,266.98 מ"ר
1036	16	1,266.98 מ"ר
1037	16	1,377.33 מ"ר[18]
1038	32	2,863.69 מ"ר
1039	32	2,694.04 מ"ר
סה"כ	**112**	**9,469.03 מ"ר**

14.5.2. **<u>יתרת זכויות בניה במצב קודם</u>**

במסגרת שומת המבקשת הובא בחשבון יתרת זכויות בניה מכוח תכניות הגגות לפי התכנית האחרונה, תכנית ממ/3810 המתירה חדר בהיקף של עד 45 מ"ר ובתוספת מרפסת גג במקדם שווי בשיעור של 1.5. כמו כן הובא בחשבון תוספת הזכויות שטרם נוצלו מכוח תכנית ממ/12/853/א' המתירה בינוי של 140% ותוספת זכויות שטרם נוצלו בחלקה 1039 מכוח תכנית ממ/3032.

סה"כ יתרת זכויות בניה לניצול במצב קודם 2,389.33 מ"ר במקדם שווי בשיעור של 80%.

<u>ממ/12/853/א'</u>

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב זכויות הבניה במצב קודם יש להביא בחשבון גם את זכויות הבניה מכוח תכנית ממ/12/853/א' אשר הקנתה לכל אחד מן החלקות הנדונות היקף זכויות בניה בשיעור של 140% ברוטו על קרקעי. בהעמסה של שטחי שירות בשיעור של 5% ביחס לשטח העיקרי, מקבלים שמאי המבקשת היקף שטחים של כ- 191.37 מ"ר עיקרי ב**חלקות 1035-1037**, כדלקמן:

[18] בהתאם לטבלאות שטחי בניה קיימים בשומת המבקשת, בחלקה 1037 קיים בינוי בשטח של 1,266.98 מ"ר בדומה לחלקות 1035-1036 ראה סע"ק 14.5.1, וסה"כ בנוי קיים 9,358.68 מ"ר.

חלקה	מס' קומות	כמות יח"ד	שטח החלקה	סה"כ זכויות הבניה ברוטו מוקנות לחלקה במ"ר (140%)	סה"כ זכויות בניה עיקריות מוקנות לחלקה[19]	סה"כ בינוי קיים בהתאם להיתרי בניה	יתרת זכויות בניה לניצול
1035	4	16	1,011 מ"ר	1,415.4 מ"ר	1,348.0 מ"ר	1,266.98 מ"ר	81.02 מ"ר
1036	4	16	739.0 מ"ר	1,034.6 מ"ר		1,266.98 מ"ר	0.0 מ"ר
1037	4	16	1,033 מ"ר	1,446.2 מ"ר	1,377.3 מ"ר	1,266.98 מ"ר	110.35 מ"ר
סה"כ					**2,725.3 מ"ר**	**3,800.9 מ"ר**	**191.37 מ"ר**

<u>ממ/3032</u>

שמאי המבקשת מביאים בחשבון היקף זכויות בניה של 307.96 מ"ר עיקרי החלים על **חלקה 1039** בהתאם למימוש זכויות הבניה ב- 3 מתוך 4 הכניסות כדלקמן:

סה"כ זכויות בניה מוקנות מכוח תכנית ממ/3032	3,002 מ"ר
סה"כ בינוי קיים בהתאם להיתרי בניה	2,694.04 מ"ר[20]
יתרת זכויות בניה לניצול	307.96 מ"ר

<u>ממ/3180</u>

שמאי המבקשת מביאים בחשבון את זכויות חדרי היציאה לגג בהיקף של 45 מ"ר ליח"ד עליונה, ובמכפלת 28 יח"ד עליונות במקדם אקוו' המגלם מרפסות גג בשיעור של 1.5 ומקבלים יתרת זכויות בניה בסך 1,890 מ"ר אקוו'.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה ביחס למקדמים האקוו' לשטחי חדרי היציאה לגג ולמרפסות, לפיה יש ליתן מקדם בשיעור של 100% לחדרי היציאה לגג (המבטא שוליות) ושטחי המרפסת בשיעור של 20% שכן יש ליצור הפרדה בין מרפסת גג בשטח של 10 מ"ר ל- 150 מ"ר, טוענים שמאי המבקשת כי חדר יציאה לגג בשטח של 45 מ"ר הינו מקובל ושכיח במגוון ערים שונות ואין להביא כל מקדם המגלם שוליות. כמו כן, לא ברור כיצד הגיעו שמאי המשיבה למרפסות גג בשטח של 150 מ"ר. שטחי מרפסות הגג המתקבלים בחישוב פשוט הינם כ- 35 מ"ר/יח"ד.

<u>ממ/3059</u>

במסגרת השומה המקורית לא הובאו בחשבון יתרת זכויות בניה מכוח תכנית ממ/3059 ב**חלקה 1038** ובמסמך מאוחר לדיון המתייחס לתכנית זו טענו להיקף זכויות שטרם נוצל בפועל בהיקף של 336.9 מ"ר ראה סע"ק 14.3

[19] לאחר העמסה של 5% לשטחי שירות
[20] 90 מ"ר יח"ד לאחר הרחבה מכוח ממ/3032 X 32 יח"ד ובניכוי 186 מ"ר זכויות שלא נוצלו בכניסה הצפונית.

סיכום יתרת זכויות הבנייה כפי שעולה משומת שמאי המבקשת הינה 2,38933 מ״ר ולאחר התייחסות לתכנית ממ/3059 יתרת זכויות הבניה הם בסך 2,726.23 מ״ר, כדלקמן:

חלקה	כמות יח״ד	כמות יח״ד בקומה העליונה	סה״כ יתרת זכויות בניה עיקריות	חדרי יציאה לגג ומרפסות גג 45 / 1.5	סה״כ זכויות בניה מוקנות אקו׳
1035	16	4	81.02	270.00	351.02
1036	16	4	0.00	270.00	270.00
1037	16	4	110.35	270.00	380.35
1038	32	8	336.9	540.00	876.9
1039	32	8	307.96	540.00	847.96
סה״כ		**28**	**499.33**	**1,890**	**2,726.23**

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה ביחס ליתרת זכויות הבניה:</u>

ביחס לטענת שמאי המשיבה בדבר אי הכללת יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג כחלק מהמצב הקודם, זאת לאור הצורך בעמידת תקן 413, המוביל לגישתם לחוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, טענו כי טענתם אינה עולה בקנה אחד עם מבחן השוק, בעיניו של רוכש סביר הרואה כנגד עיניו את יתרת זכויות הבניה להקמת חדרי היציאה לגג. אין זה סביר כי הועדה תדרוש תשלום היטל השבחה בגין תכניות חדרי היציאה לגג כאשר לגישתם התכנית השביחה, ובחלוף כ- 6 שנים ממועד אישורה של תכנית ממ/3180 כאשר זו מהווה את המצב הקודם, לפתע אין כדאיות כלכלית בניצולן.

כתימוכין מפנים לשומתה המייעצת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 מיום 02.01.2017, במסגרתה קבעה כי יש כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג מכח תכנית ממ/3180, נכון למועד הקובע 27.03.2013. כמו כן מפנים לשומה המכרעת של נורית ג׳רבי ביחס לאותם המקרקעין לפרויקט פינוי בינוי, במסגרתה הובאו בחשבון כלל יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, וזאת נכון למועד הקובע 21.02.2018. כשנה מהמועד הקובע דכאן, ובהתעלם מתקן 413.

זאת ועוד, בהתאם להיתר בניה מס׳ 2015013 שניתן ביום **02.09.2015** לנכס הממוקם בגו״ח 6185/343, הותר: *״תוספת בניה חדרים על הגג לפי תב״ע 3180 בדיעבד + פרגולה בדירה מספר 15״.* היתר הבניה ניתן כ- 3.9 שנים מהמועד הקובע דכאן ומעיד יותר מכל על כדאיות ניצול הזכויות.

בנוסף, מפנים להיתר מס׳ 7871 מיום 17.12.1984 שניתן בחלקה מס׳ 1039 הנדונה, במסגרתו הותרה תוספת (הרחבה) לבניין המגורים המעידה יותר מכל על כדאיות הזכויות במועד הוצאת ההיתר, קל וחומר במועד הקובע לתכנית מס׳ 427-0169672 הנדונה.

כהוכחה לכדאיות הכלכלית הטמונה בשווי יתרת זכויות הבניה בחלקות הנדונות, ציינו כי משרדם כולל מחלקה בלעדית העוסקת בליווי פרויקטים וכדאיות כלכלית.

לאור תגובת המשיבה, הציגו שמאי המבקשת תחשיב המוכיח כי קיימת יתרה משמעותית לשווי קרקע וכדאיות כלכלית למימוש זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין - זאת עוד טרם מימוש

זכויות מכוח תמ"א 38, בהתייחס למספר הבניינים בכל חלקה ובתוספת עלות הקמת מעלית שאינה מחויבת בעת תוספת זכויות הבניה, כדלקמן:

חלקה	יתרת זכויות בניה מוקנות אקו'	מס בניינים בחלקה	חיזוק הבניין	מעלית לבניין	סה"כ לבניין	סה"כ עלות חיזוק כולל 1.15 עקיפות	שווי זכויות לפי 6,500 ₪ /מ"ר	יתרת שווי זכויות הבניה
1035	351.02	1	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 780,000	₪ 897,000	₪ 2,281,604	₪ 1,384,604
1036	270.00	1	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 780,000	₪ 897,000	₪ 1,755,000	₪ 858,000
1037	380.35	1	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 780,000	₪ 897,000	₪ 2,472,271	₪ 1,575,271
1038	540.00	2	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 1,560,000	₪ 1,794,000	₪ 3,510,000	₪ 1,716,000
1039	847.96	2	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 1,560,000	₪ 1,794,000	₪ 5,511,740	₪ 3,717,740
סה"כ	2,389.33	7.00				₪ 6,279,000	₪ 15,530,615	₪ **9,251,615**

עוד מוסיפים, כי טענתם של שמאי המשיבה לאי הכללת יתרת זכויות הבניה, זאת בשונה מן האמור בחוות דעתם, העומדות לרשות המבקשת וזמינות לבניה באופן מיידי מנוגד לפסיקה הרווחת, החלטות ועדות ערר והחלטות שמאים מכריעים. ברי לכל, כי ערב אישורה של התכנית הנידונה לחלקות קיימות זכויות בניה לא מנוצלות, ומשכך התעלמות מהן, תוביל בהכרח לגביית מס ביתר ולהתעשרות הועדה המקומית שלא כדין.

14.5.3. **<u>ערכי שווי</u>**

14.5.3.1. **<u>שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם</u>**

כאמור, שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי בנוי למגורים במצב קודם בסך 20,000 ₪ למ"ר, בדומה לעמדת המשיבה.

כמו כן מציגים שמאי המבקשת נתוני מכר של דירות מגורים בבניה וותיקה כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח מדווח במ"ר	שנת בניה	תמורה ב- ₪	תמורה למ"ר בנוי
18/11/2019	6185	346	28	רחבת אילן 14	95	1971	₪ 1,915,000	₪ 20,158
27/08/2019	6185	341	18	רחבת אילן 4	106	1981	₪ 1,905,191	₪ 17,973
23/06/2019	6185	342	7	רחבת אילן 6	86	1971	₪ 1,780,000	₪ 20,698
16/06/2019	6185	346	33	רחבת אילן 14	93	1971	₪ 2,100,000	₪ 22,581
13/06/2019	6185	224	20	אלונים 4	77	1970	₪ 1,690,000	₪ 21,948
04/06/2019	6185	189	4	קרן היסוד 1	77	1968	₪ 1,750,000	₪ 22,727
10/03/2019	6185	347	20	רחבת אילן 16	113	1978	₪ 2,010,000	₪ 17,788
27/02/2019	6185	350	32	רחבת אילן 22	129	1972	₪ 2,429,999	₪ 18,837

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה ביחס לשווי בנוי במצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ״ר בנוי בסך 20,000 ₪/מ״ר כפי שהובא בחוות דעתם, הינו בהתאם לנתוני מכר לדירות מגורים בבנייה וותיקה בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון אשר ניצלו את מלוא זכויות הבניה המוקנות להם מכח תכניות בניין עיר, ונערך בדומה לשמאי המשיבה. כך שטענת שמאי המשיבה, כי השווי שנקבע מגלם את יתרת זכויות הבניה נטענה בעלמא וללא כל תימוכין.

כתימוכין מפנים שמאי המבקשת לשומתה המכרעת לפרויקט פינוי בינוי, של הגב׳ נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043, במסגרתה נקבע כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לפי 20,000 ₪/מ״ר, יחד עם תוספת יתרת זכויות הבניה בחלקה הנידונה.

בתגובה להתייחסות שמאי המשיבה לנספח טבלת ההקצאה והאיזון לפרויקט הנדון מיום 03.06.2018 שנערך במשרדי שמאי המבקשת, במסגרתו צוין כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 19,000 ₪/מ״ר ובקיזוז פוטנציאל לפינוי בינוי 15,670 ₪/מ״ר, טוענים כי בהתאם ל- **עמ״נ 41505-10-13 אשרי ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**: ״שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה״.

בנוסף, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים, ובמיוחד בהתחשב במסד הנתונים הדל בטבלת ההקצאה.

14.5.3.2. **<u>שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש</u>**

שמאי המבקשת בחנו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה בגו״ח 6189/1043 הסמוך לנכס מושא השומה, מהן התקבל שווי מ״ר בנוי פלדלת ממוצע בסך של כ- 21,200 ₪.

להלן פרטי העסקאות כפי שמובאים בשומתם:

יום מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	תמורה למ״ר בנוי
01.07.2020	2023	128.0 מ״ר	₪ 2,692,438	₪ 21,035
01.07.2020	2023	128.0 מ״ר	₪ 2,646,638	₪ 20,677
01.07.2020	2023	119.0 מ״ר	₪ 2,527,500	₪ 21,239
01.07.2020	2023	119.0 מ״ר	₪ 2,511,346	₪ 21,104
01.07.2020	2023	121.0 מ״ר	₪ 2,510,125	₪ 20,745
01.07.2020	2023	119.0 מ״ר	₪ 2,584,375	₪ 21,717
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,601,619	₪ 21,862
01.07.2020	2024	120.0 מ״ר	₪ 2,536,458	₪ 21,137
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,473,084	₪ 20,782
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,502,603	₪ 21,030
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,466,346	₪ 20,726
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,481,346	₪ 20,852
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,489,423	₪ 20,920
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,536,250	₪ 21,313
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,496,346	₪ 20,978
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,511,346	₪ 21,104
01.07.2020	2024	123.0 מ״ר	₪ 2,710,225	₪ 22,034

יום מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	תמורה למ"ר בנוי
01.07.2020	2024	123.0 מ"ר	₪ 2,664,648	₪ 21,664
01.07.2020	2024	120.0 מ"ר	₪ 2,538,190	₪ 21,152
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,525,125	₪ 20,869
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,549,750	₪ 21,072
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,551,250	₪ 21,439
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,527,603	₪ 21,240
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,553,975	₪ 21,107
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,488,084	₪ 20,908
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,466,250	₪ 20,725
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,589,750	₪ 21,403
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,511,731	₪ 21,107
01.07.2020	2023	107.0 מ"ר	₪ 2,366,718	₪ 22,119
שווי מ"ר בנוי ממוצע				**₪ 21,200**

בחילוץ שווי הקרקע שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות בניה למ"ר פלדלת המגלמים מקום חניה בסך של 9,300 ₪.

להלן תחשיב עלויות הבניה והחילוץ כפי שמובאים בשומתם:

עלות בנייה ישירה 16-24 ק' לברוטו עילי ממוצע[21]		₪ 4,980
המרה לשטח פלדלת	1.10	₪ 5,478
תוספת נלוות	1.20	₪ 6,574
גילום מרתף[22]		₪ 2,700
עלות בניה כוללת למ"ר נטו פלדלת		₪ 9,274
עלויות בניה כוללת למ"ר פלדלת במעוגל		**₪ 9,300**
שווי מ"ר בנוי ממוצע		**₪ 21,200**
מע"מ	1.17	₪ 18,120
רווח יזמי	1.18	₪ 15,356
עלות בניה כוללת		₪ 9,300-
שווי מ"ר מבונה		**₪ 6,100**

שמאי המבקשת סבורים, כי לאחר חילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,100 ₪, אך יחד עם זאת וכפי שנקבע בשומתה של הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6189/1043, הביאו בחשבון בשומתם שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה ביחס לשווי מבונה במצב חדש:</u>

- לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך של 8,000 ₪/מ"ר. לטענת שמאי המבקשת, גישת ההשוואה הישירה למכירת דירות מגורים חדשות

[21] בהתאם למחירון דקל יוני 2019
[22] שטח מקום חניה = 35 מ"ר, עלות בניה למ"ר מרתף חניה ישירה 2,250 ₪ + עקיפה 20% = 2,700 ₪

בצמוד לנכס הנדון מהווה את הנתון המהימן ביותר. אין להביא בחשבון ערכי שווי שנקבעו ביחס לשכונות אחרות בעיר הכוללות מאפיינים שונים לחלוטין.
בהתאם לנתוני מכר של דירות מגורים בפרויקט פינוי בינוי הצמוד לנכס הנדון בגו״ח 6189/1043, עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 21,200 ₪/מ״ר.
ביחס לטענת שמאי המשיבה לעניין חילוץ היתרה לקרקע שגויה טענו כי ערכי השווי למ״ר בנוי מגלמים פתרון חניה תת״ק. בהתחשב במקום חניה בודד ליח״ד, בשטח של 35 מ״ר על הצד הזהיר, עלות ישירה בסך של 2,250 ₪/מ״ר תת״ק בתוספת עקיפות בשיעור של 20% על הצד הזהיר, מתקבל עלות כוללת למ״ר תת״ק למק׳ חניה בסך של 2,700 ₪, אותה יש להוסיף לעלות הבניה העל קרקעית.

- ביחס לשומה מכרעת של החי״מ ברחוב הנשיא בשכונת גיורא אליה מפנה שמאי המשיבה, טוענים כי מדובר באזור בעל מאפיינים העולים בכמה מונים על השכונה הנדונה. כמו כן, קביעתה נערכה למועד קובע המאוחר בלמעלה משנה מן המועד הקובע בענייננו.

יובהר, כי השווי התבסס בין היתר, על ניתוח מחיר הזכייה במכרז מס׳ 282/2019 בגו״ח 6369/332 בגבעת שמואל. תוצאת הניתוח הביאה את כב׳ השמאית המכריעה לשווי מ״ר מבונה, לאחר התאמה לשוליות ונטרול המושע בסך של 8,300 ₪/מ״ר. ביחס לעסקה זו, טוענים כי היא מגלמת מאפיינים השונים לחלוטין ממאפייני הנכס הנדון, לרבות להיקף, מושע, עירוב שימושים, צפיפות, מיקום, מורכבות קניינית ומשפטית, גודל והיקף פרויקט ועוד. בהתאם לזאת, כלל ונבצע את ההתאמות הנדרשות, יתקבל שווי מ״ר מבונה, בדומה לזה המוצג בשומת המבקשת דכאן. גם יתר נתוני ההשוואה אינם מגלמים מאפיינים דומים לנכס הנדון, כמפורט לעיל.

14.5.3.3. **<u>שווי מ״ר מבונה מסחר מצב חדש</u>**

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בדומה לקביעת שמאי המשיבה וזאת בהתאם לקביעתה של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בשומתה לפרויקט פינוי בינוי בגו״ח 6189/1043.

כמו כן מדגישים, כי במסגרת שומתה המכרעת של הגב׳ ג׳רבי, היקף השטח אשר הובא בחשבון למסחר הינו 180 מ״ר <u>עיקרי</u> בלבד ללא שטחי שרות, זאת בשונה מהיקף שטחי המסחר המבוקשים בשלב א׳ לפרויקט - 1,836 מ״ר עיקרי ובשלב ב׳ - 1,500 מ״ר עיקרי.

לטענתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון את כלל שטחי השירות בתכנית הבקשה להיתר בשלב א׳, אלו מגלמים העמסת שטחים חריגים שאינם סחירים (״מסחר אחר״, ״מבני שמירה״ וכד׳) ובשיעור כולל העולה על 40%. ככל ובחרו לעשות כן, חזקה עליהם לבצע את ההתאמות לערכי השווי המגלמים שיעור העמסה נורמטיבי למסחר – 20%.

עוד טוענים שמאי המבקשת, כי בהתאם לבקשה להיתר והטופוגרפיה במגרש, מיקום קומת הקרקע המסחרית (865.8 מ״ר) הנו מתחת למפלס הרחוב ולפיכך אינה כוללת חשיפה מרבית לחזית הרחוב ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2.5% עבור שטחים אלו.

14.5.4. **<u>מקדמים</u>**

14.5.4.1. **<u>עירוב שימושים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, היקף קומות המסחר בשלב א' של הפרויקט הינו כ- 1835 מ"ר עיקרי, ובשלב ב' עתידים להיבנות שטחי מסחר ומבני ציבור בהיקף שטח של כ- 2,300 מ"ר עיקרי ובנוסף חצר צמודה בשטח של 900 מ"ר. שמאי המבקשת מציינים, כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה בגו"ח 6189/1043 אינם מגלמים היקף עירוב שימושים בדומה לנכס הנדון, ולכן יש לקבוע מקדם הפחתה עבור עירוב שימושים גם לבניין המגורים בשלב א'.

לתימוכין מפנים להחלטות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם עבור עירוב שימושים בשיעור של 90% כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שיעור הפחתה	מועד קובע
גבע בלטר	8268/61,70,73,95	90%	17.11.2017
עומר סרחאן	30614/312	90%	19.04.2017
מוטי דיאמנט	8264/6	90%	21.12.2015
	[23]3703/526-527	90%	27.05.2014

לחיזוק טענתם, שמאי המבקשת הציגו עסקאות השוואה אשר לטענתם מוכיחים כי ישנה הפחתה לשווי המגורים בבנייה רוויה הכוללת עירוב שימושים, כדלקמן:

עסקאות קרקע בבת ים, מכרזי רמ"י באשקלון, עסקאות מכר של דירות מגורים בגבעת שמואל ורמת גן וכן החלטות שמאים מכריעים.

בהתאם לאמור לעיל, קבעו שמאי המבקשת מקדם הפחתה עבור עירוב שימושים בשיעור של 97.5% לכלל שטחי המגורים בפרויקט שלב א', ומקדם הפחתה עבור עירוב שימושים בשיעור של 95% לשטחי המגורים בשלב ב' בדומה לקביעת שמא המשיבה.

14.5.4.2. **<u>מקדם דחייה</u>**

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית הקובע את שלבי הביצוע המחייבים לצורך הוצאת היתר, שמאי המבקשת קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.84 עבור שלב א' של הפרויקט המשקף דחייה של 3 שנים. עבור שלב ב' של הפרויקט קבעו שמאי המבקשת מקדם דחייה של 0.75 המשקף דחייה של 5 שנים, כלומר תוספת של שנתיים מעבר לדחייה של שלב א'.

בתגובה לתקופה הדחייה בה נקטו שמאי המשיבה טענו כי בהתאם לשלביות הנקובה בתכנית ולעדכון השלביות בהתאם לישיבה של ועדת המשנה להתחדשות עירונית במחוז מרכז מס' 2021010 מיום 11.04.2021, במסגרתה נבחן שינוי שלביות הביצוע עפ"י תכנית 427-0169672, והן בהתאם לאמור בהסכם שנחתם עם בעלי הדירות נקבע, כי בהתאם לשלביות, בניית הפרויקט במתחם

[23] לא נמצאה השומה המוזכרת

מתוכננת להתבצע בשני שלבים, כך שבשלב הראשון ייבנה הבניין החדש (בניין A) בחלק הדרומי של המתחם ובו יוקצו הדירות החדשות לבעלי דירות בבניינים 1, 3, 1א', 1ב', ואילו בשלב השני ייבנו שני בניינים חדשים נוספים (בניינים B ו-C) בחלקו הצפוני של המתחם, ובהם יוקצו דירות חדשות ליתר בעלי הדירות במתחם.

לפיכך מסיקים שמאי המבקשת מהאמור, כי הדחיה שהובאה בחישובם הינה על הצד הזהיר.

14.5.4.3. **<u>מקדם הפחתה לגודל ומורכבות</u>**

שמאי המבקשת סבורים, כי בתחשיב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה לגודל המשקפת את משך הזמן שיידרש למכירת יחידות הדיור לגורמים השונים. לפיכך, קבעו מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 97.5% אשר אינו חופף למקדמים אחרים.

לטענתם, נתוני השוואה בשומת המשיבה מהווים מכר של דירות מגורים בודדות ולא פרויקט בשלמות, משכך נדרשת התאמה לגודל והיקף הפרויקט. יודגש, כי הנ"ל מגלם את משך הזמן בו תידרשנה המבקשת לשיווק יחידות המגורים. בתקופה זו תאלץ המבקשת כמובן לשאת בעלויות רבות, בין היתר, עלויות מימון גבוהות.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה בדבר אטרקטיביות העיר גבעת שמואל, טוענים כי טענה זו נטענה בעלמא ובטח ובטח בפרויקט פינוי-בינוי הממוקם באחת השכונות החלשות בעיר.

ביחס לטענת שמאי המשיבה לפס"ד אשדר, טוענים כי ככל ונפעל ולא נביא בחשבון מקדם התאמה לגודל/שיווק ייווצר מצב בו בעלי הדירות יישאו בתשלום היטל השבחה ביתר שאינו עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות וגביית מס אמת. ברי לכל, כי בעלי הדירות לבדם לא היו מוציאים פרויקט שכזה אל הפועל.

14.5.4.4. **<u>מקדם הפחתה לאישור משרד הבטחון</u>**

לטענת שמאי המבקשת בהתאם להוראות התכנית "תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון". כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר גובה המבנה הוא 102 מ' ולכן, שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה בגין מגבלת אישור משרד הביטחון בשיעור של 94.34% המשקף דחייה של שנה בשיעור היון של 6%, וזאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 7124/154.

14.5.5. **<u>הפחתות</u>**

14.5.5.1. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

שמאי המבקשת סבורים כי יש לחשב את עלות הקמת המטלות הציבוריות לפי 10,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ וזאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע בעז קוט בגו"ח 6977/282.

בהתאם לזאת, הביאו בחשבון עלות הקמה כוללת ל- 900 מ"ר שטחים עיליים בסך 9,000,000 ₪.

בנוסף לכך, הביאו בחשבון עלות הקמה של 4 חניות תת קרקעיות עבור מבני הציבור בהתאם לשטח חניה של 35 מ"ר בעלות כוללת של 440,000 ₪.

סך כל ההפחתה עבור עלות המטלה הציבורית בשומת שמאי המבקשת הינה 9,440,000 ₪.

<u>תגובה לטענות שמאי המשיבה ביחס למטלות הציבוריות:</u>

ביחס לטענת שמאי המשיבה לפיה המטלה הציבורית אינה נכללת בשלב א', ומשכך אין להביאה בחשבון, יובהר כי את תחשיב היטל ההשבחה יש לערוך ביחס למלוא הפרויקט בהתחשב בשלביות הנקובה בתכנית ותוך הפחתת המטלה הציבורית בשלב ב'.

זכויות הבניה לשלב א' לא היו ניתנות למימוש ככל והפרויקט לא היה יוצא לפועל בשלמותו, עצם העובדה כי השלביות הינה שלביות ביצוע בלבד ומהווה חלק מהפרויקט בשלמות. בהתאם לזאת, ככל והמטלה הציבורית לא תוקם הפרויקט לא יצא אל האור.

לטענתם, עלויות הקמת המטלה הציבורית כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, הינן על הצד הזהיר ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

כתימוכין נוספים, מפנים לשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן לנכס הממוקם בגו"ח 6894/7, במסגרתה הביא בחשבון השמאי המכריע עלות בניה להקמת מבני ציבור בסך של **10,000** ₪/**מ"ר** (כולל מע"מ), למועד הקובע ינואר-2020. כמו כן, עלות הקמה למק' חניה תת קרקעי בשומתו נקבעה על סך של **140,000** ₪/**מק' חניה תת"ק** (כולל מע"מ ומגלם 40 מ"ר/מק' חניה).

14.5.5.2. **<u>עלות הריסת המבנים</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות הריסה/פינוי והטמנה בסך 500 ₪ למ"ר. במענה לטענת שמאי המשיבה כי יש לקזז את עלויות ההריסה באגרות הבניה בגין השטחים הבנויים, טוענים שמאי המבקשת כי שווי אגרות הבנייה נע בין 300 ₪ ל- 410 ₪ למ"ר ואילו עלויות ההריסה הינם 500 ₪ למ"ר. בנוסף, בעת הקמת פרויקט חדש, היטלי הפיתוח יחושבו כהפרש בין העלות ששולמה בעבר לבין השטחים המבוקשים בהיתר, וזאת בתנאי שיוכח שאכן שולמו עלויות הפיתוח.

14.5.6. **<u>שימוש ביניים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון במהלך תקופה הדחייה, שימוש ביניים בדירות הבנויות בתקופה הזהה לתקופת הדחיה בשיעור היוון של 3.25% ובסך של 8,828,006 ₪/דמ"ש לתקופת הדחיה.

היקף דירות התמורה לבעלי הזכויות בשלב א' של הפרויקט הינו בסך של 53/יח"ד בעלים מתוך 157 יח"ד חדשות. לפיכך, מתקבל כי דמ"ש החודשיים המתקבלים אשר הובאו בשומת המשיבה הינם בסך של 3,760 ₪/דמ"ש לחודש.

לטענתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי שימוש ביניים בהתעלם מהיקף ההוצאות החלות על היזם (ר' הסכם פינוי בינוי בפרק המשפטי). ככל ובחרו להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים, חזקה עליהם לנכות משווי המצב החדש את הוצאות העברת דיירים (כיוון אחד ו/או 2 כיוונים).

כתימוכין לעניין זה, מפנים לשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב לוי אשכול 139 (גו"ח 6497/203) בקרית אונו, במסגרתה הועלתה סוגיית תוספת השווי בגין שימוש הביניים במהלך תקופת הדחיה בפרויקט פינוי בינוי, לפיה ההנאה מדמ"ש בתקופת הדחיה מתקזז עם עלות דמ"ש במקום חלופי בתקופת הבניה.

14.5.7. **<u>שיעור המימוש החלקי</u>**

חישוב שיעור המימוש בשומת המבקשת נערך לפי שווי המימוש המבוקש על בסיס הבקשה להיתר ביחס לשווי מלוא שלב ב + שווי המימוש במבוקש. לפי חישוב זה שמאי המבקשת נקטו באחוז מימוש בשיעור של 49.59%, כדלקמן:

שווי המימוש המבוקש	₪ 104,006,162
שווי שלב ב'	₪105,728,969
שווי המימוש המבוקש + שלב ב'	₪209,735,131
שיעור המימוש המבוקש	49.59%

14.5.8. **<u>פטור לפי סע' 19(ג)(2)</u>**

לטענת המבקשת יש להביא בחשבון פטור לפי סע' זה וזאת עבור 112 דירות הבעלים. זאת ועוד בהתאם להסכם פינוי המפורט בשומת המבקשת, בעלי הזכויות במקרקעין התחייבו לפעול לשם קבלת פטורים שונים, ביניהם, פטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג)(2).

במסגרת הדיון טענו שמאי המבקשת כי הם מבקשים את סוגיית הפטור שלא לטעון בשל העדר מידע ביחס לזכאות הפטור.

14.5.9. **<u>תחשיב שמאי המבקשת לתכנית 427-0169672</u>**[24]

שווי המצב הקודם				
שווי הבינוי הקיים				
חלקה	**כמות יח"ד**	**שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה**	**שווי למ"ר בנוי**	**סך השווי הבנוי**
1035	16	1,267.0 מ"ר	₪ 20,000	₪ 25,339,680
1036	16	1,267.0 מ"ר	₪ 20,000	₪ 25,339,680
1037	16	1,377.3 מ"ר	₪ 20,000	₪ 27,546,667
1038	32	2,863.7 מ"ר	₪ 20,000	₪ 57,273,760
1039	32	2,694.0 מ"ר	₪ 20,000	₪ 53,880,800
סה"כ	112	9,469.0 מ"ר		₪ 189,380,587
שווי יתרת זכויות הבניה				
חלקה	**יתרת זכויות בניה אקו'**	**מקדם התאמה לבינוי קיים**	**שווי מ"ר מבונה**	**סך שווי יתרת הזכויות משוקלל**
1035	351.0 מ"ר	0.8	₪ 6,500	₪ 1,825,283
1036	270.0 מ"ר	0.8	₪ 6,500	₪ 1,404,000
1037	380.3 מ"ר	0.8	₪ 6,500	₪ 1,977,817
1038	540.0 מ"ר	0.8	₪ 6,500	₪ 2,808,000
1039	848.0 מ"ר	0.8	₪ 6,500	₪ 4,409,392
סה"כ	2,726.2 מ"ר			₪ 12,424,492
סה"כ שווי המצב הקודם				**₪ 201,800,000**

[24] בהתאם לשומתם המקורית, לא הוגש תחשיב מתוקן בעקבות תכנית ממ/3059.

שווי המצב החדש			
שלב א' בפרויקט - בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 1-1162368631			
רכיב המגורים			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ יח"ד בפרויקט			157
דירות יזם			104
דירות בעלים			53
סה"כ שטח עיקרי למגורים			16,273.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 6,500
סה"כ שווי רכיב המגורים			₪ 105,774,305
מקדם התאמה למגורים מעל מסחר			0.975
סה"כ שווי רכיב המגורים			₪ **103,129,947**

רכיב המסחר			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח מסחרי בקומת קרקע מתחת למפלס הכניסה	1038.96	97.5%	1,013.0 מ"ר
שטח מסחרי בקומת הגלריה	1164.072	100%	1,164.1 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			2,177.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 12,000
סה"כ שווי רכיב המסחר			₪ **26,124,696**
סה"כ שווי שלב א' בפרויקט במצב חדש			₪ 129,254,643
עלויות הריסה, פינוי הריסות והטמנה			₪ 2,205,409 -
דחיה להוצאת היתר שלב א' (3 שנים, i=6%)		84%	₪ 106,672,987
הפחתה למורכבות וגודל פרויקט		97.5%	₪ 104,006,162
סה"כ שווי שלב א' בפרויקט במצב חדש לאחר התאמות			₪ **104,006,162**

שלב ב' בפרויקט - בהתאם להוראות התכנית בניינים B ו- C			
רכיב המגורים			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ יח"ד בפרויקט			210
דירות יזם			151
דירות בעלים			59
סה"כ שטח עיקרי למגורים			21,966.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 6,500
סה"כ שווי רכיב המגורים			₪ 142,779,000
מקדם התאמה לעירוב שימושים			0.95
סה"כ שווי רכיב המגורים			₪ 135,640,050
רכיב המסחר			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח מסחרי	1800	1	1,800.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 12,000
סה"כ שווי רכיב המסחר			₪ 21,600,000

סה"כ שווי שלב ב' בפרויקט במצב חדש		₪ 157,240,050
עלויות הריסה, פינוי הריסות והטמנה (500 ₪/מ"ר בנוי)		₪ 2,682,911 -
מטלות ציבוריות (הקמת גני ילדים, פיתוח חצרות ו- 4 מק' חניה)		₪ 9,440,000 -
דחיה להוצאת היתר (5 שנים, i=6%)	750.	₪ 108,439,968
הפחתה למורכבות וגודל פרויקט	0.975	₪ 105,728,969
סה"כ שווי שלב ב' בפרויקט במצב חדש לאחר התאמות		₪ 105,728,969
סה"כ שווי המצב החדש (שלב א' + שלב ב'), במעוגל		₪ 209,735,000
שווי יחסי לשלב א'		49.59%
שווי יחסי לשלב ב'		50.41%

תחשיב	
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 209,735,000
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 201,800,000
סה"כ השבחה לכלל הפרויקט	₪ 7,935,000
חלק יחסי שלב א'	49.59%
השבחה יחסית לשלב א', במעוגל	₪ **3,934,913**
היטל השבחה	₪ **1,967,000**

14.6. **<u>הקלות</u>**

14.6.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בהתאם לשווי שקבעו למדרגת תכנית 427-0169672.

14.6.2. **<u>הקלה בקומת מסחר</u>**

<u>הגבהת קומת המסחר</u>

לטענת שמאי המבקשת, ההקלה עבור הגבהת קומת המסחר התבקשה לקומת הגלריה ולא לקומת הקרקע, בשונה מטענת שמאי המשיבה. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר גובה קומת הקרקע המסחרית 3.46 מ', בעוד גובה קומת הגלריה 4.95 מ' נטו. כמו כן טוענים שמאי המבקשת, כי השטח לחיוב בגין ההקלה הנו שטח אקווי' בהתאם לשימושים השונים בקומת המסחר.

שמאי המבקשת קבעו מקדם שיפור תכנוני עבור הגבהת קומת המסחר בשיעור של 8% ובדומה לקביעת המשיבה.

<u>הארכת חזית מסחרית</u>

לטענת שמאי המבקשת, מעיון בבקשה להיתר בניה עולה, כי השטח החורג מקו הבניין הדרומי הינו שטח שירות שהתבקש לטובת הקמת חדר מחזור, ובהתאם לזאת יש להביא בחשבון מקדם אקווי' ראוי לשטחי שירות בשיעור של 50%. לא קיימת מחלוקת לעניין השטח לחיוב בהיקף של 106.8 מ"ר ולעניין מקדם ההשבחה שנקבע בשיעור של 10%.

14.6.3. **<u>הקלה בקומת המגורים</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטח לחיוב בדומה לקביעת המשיבה בהיקף של 76.7 מ״ר ומקדם שיפור תכנוני עבור הקלה לקו בניין קדמי 40% למרפסות בשיעור של 15%.

14.6.4. **<u>תחשיב שמאי המבקשת להקלות</u>**

הגבהת קומת המסחר			
פירוט	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי קומת גלריה	970.1 מ״ר	100.0%	970.1 מ״ר
ממ״מ	48.7 מ״ר	100.0%	48.7 מ״ר
מבני שמירה וכו׳	325.1 מ״ר	30.0%	97.5 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו׳			**1,116.3 מ״ר**
מקדם שיפור תכנון			8%
סה״כ מ״ר אקו׳			89.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 12,000
סה״כ השבחה, במעוגל			₪ 1,072,000
סה״כ היטל השבחה			₪ **536,000**

הארכת חזית מסחרית			
פירוט	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
שטח שירות החורג מקו בניין	106.8 מ״ר	50%	53.4 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו׳			**53.4 מ״ר**
מקדם שיפור תכנון			10%
סה״כ מ״ר אקו׳			5.3 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 12,000
סה״כ השבחה, במעוגל			₪ 64,000
סה״כ היטל השבחה			₪ **32,000**

הקלה בקומת המגורים			
פירוט	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
שטח מרפסות החורג מקו בניין	76.7 מ״ר	30%	23.0 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו׳			23.0 מ״ר
מקדם שיפור תכנון			15%
סה״כ מ״ר אקו׳			3.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 6,500
סה״כ השבחה, במעוגל			₪ 22,000
סה״כ היטל השבחה			₪ **11,000**

15. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

15.1. **<u>תכנית ממ/10002 (03.01.1986)</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון חדרי גג בשטח של 23 מ״ר עבור 28 יח״ד הממוקמות בקומות העליונות להן ניתנה התוספת לחדרי הגג, ובנוסף תוספת מרפסות גג לכל יח״ד. בתגובתם לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה, כי אין מחלוקת עם המבקשת לעניין יח״ד שנמכרו לאחר מועד אישורה של תכנית ממ/10002, ויח״ד אלו אינם חייבים בהיטל השבחה.

15.1.1. **<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>**

שמאי המשיבה סבורים, כי שווי מ״ר מבונה למגורים למועד הקובע הינו 200 ₪. לטענתם, סקירת השומות המכריעות אומדות את ערכי השווי לבניית צמודי קרקע ורביעיות, כאשר למעט הכרעה בודדת כלל ערכי השווי שנקבעו ע״י שמאים מכריעים הינם בסך 250 ₪ למ״ר מבונה.

עוד טוענים שמאי המשיבה, כי שטחי דירות המגורים בבית פרטי ובבינוי גן/גג, גדולים משמעותית מאלו שבבניה רוויה, ובוודאי שבמועד הקובע נדרשת לכך התאמה והתייחסות.

15.1.2. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה קבעו בשומתם מקדם התאמה משוכלל לבניית חדש על ישן המבטא גם מורכבות קניינית בשיעור של 75%. כמו כן, בתגובתם לשומת המבקשת, טענו שמאי המשיבה, כי אין להם התנגדות לקבל את עמדת המבקשים למקדם דחיה בגין מורכבות קניינית בשיעור 67% לזכויות הבניה בקומת הגג, ואף למקדם הפחתה נוסף בגובה של 90% בשל התאמה לבינוי חדש על הקיים, בתנאי שמקדמים אלו יהיו בקורלציה גם במדרגות ההשבחה הבאות.

15.1.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה לתכנית ממ/10002</u>**

גו״ח	רחוב	מהות	מס׳ דירות	שטח	מקדם אקוו׳	סה״כ
6189/1035	בן גוריון 9 א׳	תוספת חדרי גג	4 יח״ד	23.0 מ״ר	1	92 מ״ר
6189/1035	בן גוריון 9 א׳	תוספת מרפסת גג	4 יח״ד	56.2 מ״ר	0.2	45 מ״ר
6189/1036	בן גוריון 9 ב׳	תוספת חדרי גג	4 יח״ד	23.0 מ״ר	1	92 מ״ר
6189/1036	בן גוריון 9 ב׳	תוספת מרפסת גג	4 יח״ד	56.2 מ״ר	0.2	45 מ״ר
6189/1037	בן גוריון 9 ג׳	תוספת חדרי גג	4 יח״ד	23.0 מ״ר	1	92 מ״ר
6189/1037	בן גוריון 9 ג׳	תוספת מרפסת גג	4 יח״ד	56.2 מ״ר	0.2	45 מ״ר
6189/1038	רחבעם זאבי 1	תוספת חדרי גג	8 יח״ד	23.0 מ״ר	1	184 מ״ר
6189/1038	רחבעם זאבי 1	תוספת מרפסת גג	8 יח״ד	44.0 מ״ר	0.2	70 מ״ר
6189/1039	בן גוריון 1,3,5,7	תוספת חדרי גג	8 יח״ד	23.0 מ״ר	1	184 מ״ר
6189/1039	בן גוריון 1,3,5,7	תוספת מרפסת גג	8 יח״ד	64.8 מ״ר	0.2	104 מ״ר
					סה״כ תוספת שטח אקוו׳	953 מ״ר
					מקדם התאמה משוכלל לבניית חדש על ישן המבטא גם מורכבות קניינית	0.75
					שווי מ״ר מבונה	200 ₪
					חלק יחסי המיוחס למימוש החלקי	45.74%
					סה״כ השבחה המיוחסת למימוש שבנדון	**65,386 ₪**

15.2. **<u>תכנית ממ/3032 (16.05.1986)</u>**

בשומתם המקורית של שמאי המשיבה הובאו יתרת זכויות הבניה שטרם מומשו בפועל כחלק מהמצב התכנוני הקודם לתכנית הפינוי בינוי.

במסגרת הדיון נדרשו הצדדים להתייחס לשאלה האם שולם היטל השבחה עבור זכיות הבניה שלא מומשו במסגרת היתר הבניה.

לטענת שמאי המשיבה, במסמכי תיק הבניין שבעירייה, נמצא מסמך חתום ע"י מפקח הבנייה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה "המרכז", ביקורת בניה מיום 25.08.1986, ממנו עולה כי גמר יסודות 3 כניסות. כניסה רביעית לא שילמו במועצה המקומית ולא ניתן להם אפשרות לבנות. לאור האמור לעיל, למדים שמאי המשיבה, כי היתר הבניה שניתן בחלקה פג תוקפו לגבי כניסה ד' אשר לא שילמו בגינו היטלים.

לטענתם, ישנם 2 מימושים במכר בכניסה שלא הורחבה. לפיכך החיוב עבור הרחבה הינו 6/8 מתוך 186 מ"ר בהתאם לטבלת השטחים, שהם 139.5 מ"ר יתרת זכויות בניה לחיוב עבור כניסה צפונית.

15.2.1. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

שמאי המשיבה סבורים, כי לאור סמיכות המועדים לתכנית ממ/10002 ובהתאם למפורט בס"ק 15.1.1, שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 200 ₪.

15.2.2. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה קבעו מקדם התאמה בינוי חדש על ישן בשיעור של 80%, ומקדם דחיה בשיעור של 80%.

15.2.3. **<u>תחשיב שמאי המשיבה לתכנית ממ/3032</u>**

מהות	כמות
תוספת זכויות בניה	139.5 מ"ר
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	80.0%
מקדם דחייה למימוש	80.0%
שווי מר מבונה	200 ₪
סה"כ השבחה	17,856 ₪
סה"כ היטל השבחה	8,928 ₪

15.3. **<u>תכנית ממ/3059 (11.10.1991)</u>**

בשומת המשיבה המקורית לא נכללה תכנית ממ/3059 כחלק מהמצב התכנוני. משהובאה לידיעתם תכנית זו במהלך הדיון, ניתנה למשיבה הזדמנות לערוך תחשיב השבחה לתכנית זו ולמבקשת להגיב לתחשיב המשיבה.

בהתאם לעמדת המשיבה מטרת התכנית קביעת קווי בניין להרחבת דירות קיימות עפ"י תשריט, קביעת גודל דירה מורחבת עד 107 מ"ר כולל מרפסות ומדרגות והמרת שטח ציבורי פתוח באזור מגורים ג'. התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה 1038 אשר מוסיפה 224.64 מ"ר לכל קומה, בשני

אגפים ובסה"כ 898.4 מ"ר בארבע קומות הבניין. כתימוכין מפנים לטבלת השטחים כפי שמוצגת בתשריט התכנית.

15.3.1. **<u>זכויות בניה לחיוב בהתחשב במימושים קודמים</u>**

מבדיקה שערכו שמאי המשיבה באתר רשות המיסים ובאתר הוועדה המקומית גבעת שמואל, עולה כי בחלקה 1038, נמכרו לאחר המועד הקובע סה"כ 14 יח"ד, לפיכך הביאו בחשבון יתרת זכויות בניה לחיוב בשטח של 558.46, כדלקמן:

תתי חלקות	שטח תוספת
1	36.4 מ"ר
2	36.4 מ"ר
5	36.4 מ"ר
9	36.4 מ"ר
10	36.4 מ"ר
13	36.4 מ"ר
14	36.4 מ"ר
15	3.0 מ"ר
17	3.0 מ"ר
18	36.4 מ"ר
24[25]	36.4 מ"ר
25	3.0 מ"ר
26	36.4 מ"ר
27	36.4 מ"ר
28	36.4 מ"ר
29	3.0 מ"ר
30	36.4 מ"ר
31	36.4 מ"ר
32	36.4 מ"ר
סה"כ	**558.5 מ"ר**

15.3.2. **<u>שווי מ"ר מבונה</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לביטאון מקרקעין וערכם יולי 1991, שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזור בינוני בבני ברק נע בגבולות שבין 12,000 $ - 14,000 $. לטענתם, ערכים אלו מבטאים שווי מ"ר מבונה בגבולות 850 ₪ למ"ר קרקע. כמו כן טוענים, כי ערכים דומים נמצאו גם בסקירת ערכי השווי באזורים בינוניים בעיר פתח תקווה הסמוכה.

[25] לטענת שמאי המשיבה, תת חלקה 24 הינה דירת מגורים שנמכרה לאחר מועד אישור ההקלות ובשומת המשיבה לא חויב היטל השבחה בגינה. בנסיבות אלו היות וחו"ד זו עתידה לעמוד בפני כבוד השמאית המכריעה בתיק אחר, נדרשת התייחסות גם לאומדן היטל ההשבחה הנדרש בגינה בחוות דעת זו.

15.3.3. **<u>מקדמים</u>**

לטענת שמאי המשיבה, מימוש הבניה יחייב עמודות שלמות בלבד, כאשר אחת העמודות בבניין אינה זוכה לזכויות להרחבה למעט שטחים זניחים שאינם כלכליים. לאור האמור לעיל, קבעו שמאי המשיבה מקדם השבחה בשיעור 80% המבטא את ההתאמות הנדרשות, ובנוסף מקדם דחייה בשיעור של 80% עד למימוש.

15.3.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה לתכנית ממ/3059</u>**

מהות	כמות
תוספת זכויות בניה	558.5 מ״ר
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	80.0%
מקדם דחייה למימוש	80.0%
שווי מר מבונה	₪ 850
סה״כ השבחה	₪ 303,802

15.4. **<u>תכנית ממ/3180 (04.04.2013)</u>**

15.4.1. **<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בסקירות שומות מכריעות רבות שנערכו ברחבי העיר גבעת שמואל, נאמד שוויו של מ״ר מבונה לתכנית ממ/3180 לפי גישת ההשוואה בגבולות 6,500 למ״ר. שומות מכריעות אלו נשענו תחילה על מס״ד נתונים מגישת ההשוואה, ולאחר מכן אוזכרו בין השמאים המכריעים השונים. לטענתם, בין היתר בשל שינויי פסיקה ואופן קיזוז המע״מ בשומות בהם בעל הזכויות הינו אדם פרטי, ניתן לראות מספר שומות מכריעות האומדות את ערכי השווי בערכים גבוהים יותר ומפנים לשומתם המכריעה של השמאים המכריעים אורית גלן ויהודה פלד לתכנית.

שמאי המשיבה מפנים לשומה מכריעה של הגב׳ נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 הסמוך לנכס מושא השומה שם הציגה השמאית המכריעה סקירת נתוני השוואה שערכיה גבוהים יותר וכותבת ב״רחל ביתך הקטנה״ כי קיבלה את השווי שקבע שמאי המשיבה על הצד הזהיר. לטענת שמאי המשיבה, בנסיבות אלו אמצה השמאית המכריעה את ערכי השווי שנקבעו בשומה הועדה המקומית שעמדה בפניה בגבולות 4,500 ₪ למ״ר מבונה.

לפיכך, מסיקים שמאי המשיבה כי לאחר פסיקת בית המשפט העליון לענין רכיב המע״מ, לא ניתן עוד ליישם את גישת החילוץ בצורה הזהה עובר לקבלת הפסיקה.

שמאי המשיבה מציגים עסקאות השוואה מהמתחם הנדון הסמוכות למועד הקובע, כדלקמן:

גו״ח	תאריך	מחיר מכירה	שטח רשום	קומה	שווי מר רשום
6189/1038/8	25.02.2014	₪ 1,155,000	56.5 מ״ר	2	₪ 20,442
6189/1036/5	23.02.2014	₪ 1,270,000	74.0 מ״ר	2	₪ 17,162
6189/1038/21	30.12.2013	₪ 1,100,000	56.5 מ״ר	2	₪ 19,469
6189/1038/22	15.08.2013	₪ 1,300,000	56.5 מ״ר	2	₪ 23,009

בנוסף מפנים שמאי המשיבה לשומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	סוג בניה	שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	מועד קובע
ארז כהן	6191/56	בניה רוויה	₪ 5,500	ממ/3180
רינת וויס	6189/1124	בניה רוויה	₪ 5,200	ממ/3180
אייל יצחקי	6369/112	בניה רוויה	₪ 6,000	ממ/3180
אמנון נזרי	6392/112	בניה רוויה	₪ 5,000	21.12.2012

על כן, על הצד הזהיר, ולו בשל השינויים בהתייחס לרכיב המע"מ, סבורים שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה עומד על 5,000 ₪ למ"ר.

15.4.2. **<u>שטח אקוו' לחיוב</u>**

שמאי המשיבה ערכו תחשיב עבור כלל השטחים של יח"ד על הגג, אולם מסכימים עם עמדת שמאי המבקשים, כי גם עבור תכנית זו, יש להתחשב במימושים קודמים שנעשו במכר לאחר המועד הקובע.

15.4.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה מדגישים, כי ככל ועלויות ההתאמה כגון התאמות במבנה הקיים, פריצת פתח בתקרה, הובלת חשמל ותשתיות למפלס העליון וכיוצא בזה, קיימות במצב התכנוני הקודם ומתקזזות בין מצבי התכנון. לעמדתם, מקדם בשיעור של 80% הנו על הצד הזהיר, אולם אין מצידם התנגדות לקבל את עמדת שמאי המבקשת וזאת בתנאי שמקדמים אלו יהיו בקורלציה גם במדרגות ההשבחה הבאות.

15.4.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה לתכנית ממ/3180</u>**

גו"ח	רחוב	מהות	מס' דירות	שטח	מקדם אקוו'	סה"כ
6189/1035	בן גוריון 9 א'	תוספת חדרי גג	4 יח"ד	22.0 מ"ר	1	88.00 מ"ר
6189/1035	בן גוריון 9 א'	תוספת מרפסת גג	4 יח"ד	-22.0 מ"ר	0.2	-17.60 מ"ר
6189/1036	בן גוריון 9 ב'	תוספת חדרי גג	4 יח"ד	22.0 מ"ר	1	88.00 מ"ר
6189/1036	בן גוריון 9 ב'	תוספת מרפסת גג	4 יח"ד	-22.0 מ"ר	0.2	-17.60 מ"ר
6189/1037	בן גוריון 9 ג'	תוספת חדרי גג	4 יח"ד	22.0 מ"ר	1	88.00 מ"ר
6189/1037	בן גוריון 9 ג'	תוספת מרפסת גג	4 יח"ד	-22.0 מ"ר	0.2	-17.60 מ"ר
6189/1038	רחבעם זאבי 1	תוספת חדרי גג	8 יח"ד	20.6 מ"ר	1	164.40 מ"ר
6189/1038	רחבעם זאבי 1	תוספת מרפסת גג	8 יח"ד	-20.6 מ"ר	0.2	-32.88 מ"ר
6189/1039	בן גוריון 1,3,5,7	תוספת חדרי גג	8 יח"ד	22.0 מ"ר	1	176.00 מ"ר
6189/1039	בן גוריון 1,3,5,7	תוספת מרפסת גג	8 יח"ד	-22.0 מ"ר	0.2	-35.20 מ"ר
				סה"כ תוספת שטח אקוו'		483.52 מ"ר
				מקדם התאמה משוכלל לבניית חדש על ישן המבטא גם מורכבות קניינית		0.8
				שווי מ"ר מבונה		5,000 ₪
				חלק יחסי המיוחס למימוש החלקי		45.74%
				סה"כ השבחה המיוחסת למימוש שבנדון		**884,732 ₪**

15.5. **<u>תכנית 427-0169672 (20.08.2019)</u>**

עבור תכנית הפינוי בינוי המתירה הריסת 112 יח״ד ובניה חדשה של 357 דירות מגורים ושטחי מסחר, מציינים שמאי המשיבה כי המקרה שבנדון מבוקש מימוש חלקי, בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה, לפיה מבוקש 157 יח״ד בתוספת שטחי מסחר במגרשים 2A ו- 1A.

לצורך חישוב ההשבחה בחנו את שווי הדירות הבנויות בתוספת זכויות הבניה במצב קודם ובמצב חדש בחנו את שווי הזכויות המבוקש.

15.5.1. **<u>יתרת זכויות בניה במצב קודם</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון יתרת זכויות בניה מכח תכניות חדרי היציאה לגג, תכנית ממ/10002 המתירה 23 מ״ר חדרי יציאה לגג ותכנית ממ/3180 המגדילה את חדרי היציאה לגג לשטח של עד 45 מ״ר בתוספת שטחי מרפסות הגג במקדם 20% ובשטח אקווי בסך 1,436 מ״ר. כמו כן מביאים בחשבון את שטחי ההרחבה המותרים מכוח תכנית ממ/3032 בחלקה 1039 שטרם נוצלו בהיקף של 186 מ״ר.

סה״כ יתרת זכויות לניצול במצב קודם 1,622.44 מ״ר שהובא במקדם שווי במצב קודם בשיעור של 80%.

<u>ממ/12/583/א׳</u>

בתגובה לתוספת הזכויות שמביאים בחשבון שמאי המבקשת מכוח תכנית זו, טוענים כי גם אם קיימת יתרת זכויות בניה שולית לחלק מיחידות הדיור, זו גלומה בערכי השווי ואינה משפיעה על שוויה של דירת המגורים שנקבע כפונקציה של 20,000 ₪ למ״ר בנוי. להמחשה מפנים ליתרת זכויות הבניה בחלקה 1035, שם מומשו 1,267 מ״ר עיקרי, כאשר יתרת זכויות הבנייה הם כ- 148 מ״ר נוספים המהווים 9 מ״ר לכל יח״ד. מיקום ההרחבה יחייב שבירת קירות, חלונות, התאמה בריצוף וכיוצ״ב. בנוסף, המימוש חייב להתבצע לכולם יחד בהינף אחד, באופן שמקטין את סבירות הצלחתו. וזאת כאמור בהתעלם מההוראה בתקן 413 לחיזוק הנדרש במועד הקובע. מכל האמור לעיל, שמאי המשיבה סבורים כי ככל וקיימת יתרת זכויות, הרי שהיא שואפת ל- 0 וגלום באומדן שווי מ״ר בנוי. עוד טוענים שמאי המשיבה, כי חלקה 1036 נמצאת בגירעון יתרת זכויות של כ- 232 מ״ר וזאת בשל היתרי הבניה שניתנו בתקופות סמוכות ונבחנו כלל החלקות יחדיו באופן שמנייד זכויות בין החלקות וכמעט מאפס את יתרת הזכויות הנותרות לכל החלקות יחדיו לכ- 95 מ״ר ל- 48 יח״ד בשלושת הבניינים.

בתגובה לשומת המבקשת טענו שמאי המשיבה, כי עמדתם בשומת המשיבה זהירה עד מאוד, עת שהכירה בשווי יתרת זכויות הבנייה שלא מומשו, בנוסף לערכי השווי בסך 20,000 ₪ למ״ר בנוי. לטענתם, השפעתם של חדרי יציאה לגג במועד הקובע אפסית ונמוכה, וזאת בין היתר בשל הצורך הנדרש בחיזוק המבנה בהתאם לתקן 413, המוביל לחוסר כדאיות כלכלית למימוש זכויות אלו.

<u>ממ/3032</u>

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון את יתרת זכויות הבנייה מתכנית ממ/3032 להרחבתו של בניין מס׳ 7 (כניסה ד׳) בחלקה 1039 בשטח של 186 מ״ר.

בתגובה ליתרת זכויות בניה בחלקה 1039 בשטח של 307.96 מ״ר בשומת המבקשת לפי 140% עיקרי ובנוסף זכויות מכוח תכנית ממ/3032, טוענים שמאי המשיבה כי התכנית האחרונה מציינת במפורש את שטח הבניה ליח״ד כולל תוספת, מציינת את שטח הבניה לקומה ומשרטטת את מיקום גבולות השטחים הנוספים וכלל השטחים מסתכמים ב- 3,002 מ״ר בלבד.

<u>ממ/3180</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון את זכויות חדרי הגג בהיקף של 45 מ״ר ליח״ד עליונה כפול 28 יח״ד במקדם 100% לשטח המגורים המבטא שוליות ואת שטח מרפסת הגג במקדם 20%. לתימוכין מפנים להחלטות שמאים מכריעים[26].

<u>ממ/3059</u>

במסגרת השומה המקורית לא הובאו בחשבון זכויות הבניה מכוח תכנית ממ/3059 **בחלקה 1038** ובמסמך מאוחר לדיון המתייחס לתכנית זו טענו לתוספת זכויות בניה מכוח תכנית זו בהיקף של 898.4 מ״ר שלא נוצלו בפועל.

15.5.2. **<u>שטחי בניה קיימים</u>**

שמאי המשיבה מביאים בחשבון במצב קודם שטח בנוי בהתאם להיתרי הבנייה ומדידה גרפית בסך 8,568 מ״ר, כדלקמן:

תיאור השטחים הבנויים ע״פ היתרי הבניה / מדידה							
מס׳׳ בניין	**חלקה**	**קומה**	**לובי קומתי**	**פלדלת מגורים**	**פלדלת לדירה**	**קומות**	**פלדלת בבניין**
בנין 9 א׳	1035	333.02	16.28	316.74	79.18	4	1,267
בניין 9 ב׳	1036	333.02	16.28	316.74	79.18	4	1,267
בניין 9 ג׳	1037	333.02	16.28	316.74	79.18	4	1,267
בניין 1 א׳ ו – ב׳	1038	560.00	24.00	536.00	67.00	4	2,144
בניין 1 / 3 / 5 / 7	1039	750.37	48.00	702.37	87.80	4	2,809
	זכויות בנייה שלא הורחבו בפועל בבניין 7						-186
סה״כ שטחי הפלדלת הבנויים בתוך תחום התכנית							**8,568**

15.5.3. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>שווי מ״ר בנוי מגורים מצב קודם</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון שווי מ״ר בנוי למגורים במצב קודם בסך 20,000 ₪ בהסתמך על שומה מכרעת של נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 לפרויקט פינוי בינוי. כמו כן סקרו עסקאות השוואה של דירות מגורים בבינוי חדש יותר מהשיכונים שבנדון, בניינים גבוהים יותר הכוללים מעלית הממחישים כי ערכי השווי שנאמדו בשומה מכרעת לצורך המצב הקודם הינם על הצד העליון, כדלקמן:

[26] נורית ג׳רבי גו״ח 6189/1043, ארז כהן בגו״ח 6189/542, יעל הרון בגו״ח 6189/940, רינת וויס בגו״ח 6189/1124

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	שטח ברוטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
22/11/2021	6185	340	2	רחבת אילן 2	87.0 מ"ר	4	1	8	32	1985	₪ 1,930,000	₪ 22,184
15/10/2021	6185	343	12	רחבת אילן 8	100.0 מ"ר	4	6	8	32	1970	₪ 1,800,000	₪ 18,000
07/07/2021	6185	350	7	רחבת אילן 22	88.0 מ"ר	4	4	8	32	1970	₪ 2,000,000	₪ 22,727
18/06/2021	6185	342	8	רחבת אילן 6	100.0 מ"ר	4	4	8	32	1980	₪ 1,850,000	₪ 18,500
06/05/2021	6185	349	23	רחבת אילן 20	98.0 מ"ר	4	4	8	32	1980	₪ 2,000,000	₪ 20,408
14/03/2021	6185	225	25	אורנים 9	100.0 מ"ר	4	7	13	50	1970	₪ 1,835,000	₪ 18,350
15/02/2021	6185	340	25	רחבת אילן 2	87.0 מ"ר	4	5	9	32	1982	₪ 1,900,000	₪ 21,839
02/02/2021	6185	347	30	רחבת אילן 16	93.0 מ"ר	4	8	13	54	1970	₪ 1,937,500	₪ 20,833
02/07/2020	6185	347	33	רחבת אילן 16	93.0 מ"ר	4	8	13	51	1990	₪ 2,100,000	₪ 22,581
01/07/2020	6185	344	21	רחבת אילן 10	100.0 מ"ר	4	6	13	50	1970	₪ 1,850,000	₪ 18,500
23/06/2020	6185	189	10	קרן היסוד 1	77.0 מ"ר	4	5	8	16	1970	₪ 1,625,000	₪ 21,104
18/06/2020	6185	347	2	רחבת אילן 16	93.0 מ"ר	4	1	8	32	1980	₪ 1,870,000	₪ 20,108
21/05/2020	6185	224	29	אלונים 4	96.0 מ"ר	4	6	8	33	1970	₪ 1,940,000	₪ 20,208
19/05/2020	6185	224	21	אלונים 4	96.0 מ"ר	4	2	8	32	1970	₪ 1,750,000	₪ 18,229
15/05/2020	6185	341	17	רחבת אילן 4	95.0 מ"ר	4	1	8	32	1980	₪ 1,880,000	₪ 19,789
05/03/2020	6185	340	6	רחבת אילן 2	95.0 מ"ר	3	3	6	12	1970	₪ 1,750,000	₪ 18,421
20/02/2020	6185	350	21	רחבת אילן 22	98.0 מ"ר	4	3	8	32	1970	₪ 1,804,999	₪ 18,418
23/01/2020	6185	342	22	רחבת אילן 6	99.0 מ"ר	4	0	8	32	1985	₪ 1,900,000	₪ 19,192
03/12/2019	6185	224	7	אלונים 4	100.0 מ"ר	4	3	8	32	1980	₪ 2,040,000	₪ 20,400
25/11/2019	6185	189	20	קרן היסוד 1	92.0 מ"ר	4	3	12	24	1960	₪ 1,740,000	₪ 18,913
11/07/2019	6185	191	44	קרן היסוד 15	80.0 מ"ר	3	8	8	32	1960	₪ 1,835,350	₪ 22,942
23/06/2019	6185	342	7	רחבת אילן 6	86.0 מ"ר	4	4	8	32	1988	₪ 1,780,000	₪ 20,698
16/06/2019	6185	346	33	רחבת אילן 14	93.0 מ"ר	4	9	13	50	1980	₪ 2,100,000	₪ 22,581
13/06/2019	6185	224	20	אלונים 4	77.0 מ"ר	4	2	8	32	1970	₪ 1,690,000	₪ 21,948
15/04/2019	6185	189	12	קרן היסוד 1	96.0 מ"ר	4	6	8	27	1970	₪ 1,900,000	₪ 19,792
11/03/2019	6185	226	19	אורנים 7	87.0 מ"ר	4	5	8	32	1981	₪ 1,950,000	₪ 22,414
שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס שבנדון, במבנה מגורים וותיקים במיקומו בצמוד לכביש												₪ 20,000

בתגובה לשומת המבקשת טוענים שמאי המשיבה כי ערכי השווי נשענים כולם, ללא יוצא מהכלל, על סקירת עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניינים גבוהים יותר, הכוללים מעלית וחניה. התאמה מינימלית למיקום אופי בינוי, הייתה מובילה לתוצאה נמוכה משמעותית. תשומת הלב כי המבקשים עצמם קבעו כי שוויו של מ"ר בנוי בנכס שבנדון בגבולות של15,670 ₪ למ"ר לשוויו של מ"ר רשום, המגלם את יתרת זכויות בניה, ולמועד קובע סמוך 03/06/2018 במסגרת טבלת הקצאה ואיזון לתכנית שבנדון.

ברור לכל כי פער הזמנים, בין המועד הקובע בחוות דעת זו, למועד הקובע לצורך היטל השבחה, כשנה ו- 3 חודשים, ממחיש פער בלתי סביר בגבולות של עשרות אחוזים, אפילו במשרד המבקשים עצמם.

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש</u>

שמאי שמשיבה סקרו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות אשר נמכרו בפרויקט הסמוך, על הנייר. דירות אלו נמכרו בערי שווי ממוצעים בגבולות כ- 21,500 ₪ המשקפים שווי של כ- 8,000 ₪ למ"ר מבונה. להלן סקירת העסקאות כפי שמובאים בשומתו:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	מחיר למ"ר
25.01.2021	6189	1043	0	₪ 2,426,000	124.0 מ"ר	5	11	14	₪ 19,565
25.01.2021	6189	1043	-1	₪ 2,450,000	124.0 מ"ר	5	12	14	₪ 19,758
03.02.2021	6189	1043	0	₪ 2,200,000	108.0 מ"ר	4	2	14	₪ 20,370
31.01.2021	6189	1043	44	₪ 2,225,000	109.0 מ"ר	4	9	14	₪ 20,413
01.07.2020	6189	1043	-1	₪ 2,646,638	128.0 מ"ר	5.5	4	15	₪ 20,677

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	מחיר למ"ר
01.07.2020	6189	1043	-30	2,466,250 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,725 ₪
01.07.2020	6189	1043	-16	2,466,346 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,726 ₪
01.07.2020	6189	1043	-14	2,466,346 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,726 ₪
01.07.2020	6189	1043	-5	2,510,125 ₪	121.0 מ"ר	5	6	15	20,745 ₪
01.07.2020	6189	1043	-12	2,473,084 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,782 ₪
01.07.2020	6189	1043	-15	2,481,346 ₪	119.0 מ"ר	5	6	15	20,852 ₪
01.07.2020	6189	1043	-11	2,481,346 ₪	119.0 מ"ר	5	6	15	20,852 ₪
01.07.2020	6189	1043	-24	2,525,125 ₪	121.0 מ"ר	5	7	15	20,869 ₪
01.07.2020	6189	1043	-29	2,488,084 ₪	119.0 מ"ר	5	6	15	20,908 ₪
01.07.2020	6189	1043	-17	2,489,423 ₪	119.0 מ"ר	5	4	15	20,920 ₪
01.07.2020	6189	1043	-32	2,496,346 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	20,978 ₪
01.07.2020	6189	1043	-19	2,496,346 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	20,978 ₪
01.07.2020	6189	1043	-13	2,502,603 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	21,030 ₪
01.07.2020	6189	1043	0	2,692,438 ₪	128.0 מ"ר	5.5	5	15	21,035 ₪
01.07.2020	6189	1043	-25	2,549,750 ₪	121.0 מ"ר	5	8	15	21,072 ₪
01.07.2020	6189	1043	-7	2,511,250 ₪	119.0 מ"ר	4	8	15	21,103 ₪
01.07.2020	6189	1043	-20	2,511,346 ₪	119.0 מ"ר	5	8	15	21,104 ₪
01.07.2020	6189	1043	-4	2,511,346 ₪	119.0 מ"ר	5	8	15	21,104 ₪
01.07.2020	6189	1043	-33	2,511,731 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	21,107 ₪
01.07.2020	6189	1043	-28	2,553,975 ₪	121.0 מ"ר	5	9	15	21,107 ₪
01.07.2020	6189	1043	-10	2,536,458 ₪	120.0 מ"ר	5	9	15	21,137 ₪
01.07.2020	6189	1043	-23	2,538,190 ₪	120.0 מ"ר	5	9	15	21,152 ₪
01.07.2020	6189	1043	-2	2,527,500 ₪	119.0 מ"ר	4	7	15	21,239 ₪
01.07.2020	6189	1043	-27	2,527,603 ₪	119.0 מ"ר	5	9	15	21,240 ₪
01.07.2020	6189	1043	-3	2,338,103 ₪	110.0 מ"ר	4	4	15	21,255 ₪
01.07.2020	6189	1043	-18	2,536,250 ₪	119.0 מ"ר	5	10	15	21,313 ₪
01.07.2020	6189	1043	-8	2,536,250 ₪	119.0 מ"ר	4	10	15	21,313 ₪
01.07.2020	6189	1043	-31	2,589,750 ₪	121.0 מ"ר	5	11	15	21,403 ₪
01.07.2020	6189	1043	-26	2,551,250 ₪	119.0 מ"ר	4	11	15	21,439 ₪
01.07.2020	6189	1043	-22	2,664,648 ₪	123.0 מ"ר	5	9	15	21,664 ₪
01.07.2020	6189	1043	-6	2,584,375 ₪	119.0 מ"ר	5	10	15	21,717 ₪
01.07.2020	6189	1043	-9	2,601,619 ₪	119.0 מ"ר	4	9	15	21,862 ₪
01.07.2020	6189	1043	-21	2,710,225 ₪	123.0 מ"ר	5	13	15	22,034 ₪
01.02.2021	6189	1043	0	1,807,000 ₪	82.0 מ"ר	3	5	14	22,037 ₪
01.07.2020	6189	1043	-34	2,366,718 ₪	107.0 מ"ר	4	12	15	22,119 ₪
16.02.2021	6189	1043	3	3,800,000 ₪	154.0 מ"ר	6	1	14	24,675 ₪
17.03.2021	6189	1043	0	4,260,000 ₪	137.0 מ"ר	6	15	15	31,095 ₪
ממוצע									**21,500** ₪

בתגובה לשווי בו נקטו שמאי המבקשת לפי 6,500 ₪/מ״ר, טוענים שמאי המשיבה, כי השווי בו נקטו למגורים בסך 8,000 ₪ הנו על הצד הזהיר ושמרני.

כתימוכין לעמדתם מפנים לשומת ג׳רבי ברחוב בן גוריון 6-2 מצידו השני של הנכס מושא השומה בו קבעה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 7,000 ₪ ליום 21.02.2018, כשנה וחצי לפני המועד הקובע בשומתנו. עוד מפנים לשומות מכריעות בעיר אשר קבעו שווי למ״ר מבונה במועדים סמוכים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר
רמה מאור	6189	870	הנשיא 22	16.11.2020	8,500 ₪
נורית ג׳רבי	1689	1043	בן גוריון 2	21.02.2018	7,000 ₪
אמנון נזרי	6369	242	מנחם בגין 1	01.06.2018	7,800 ₪
גיל הרצברג	6392	96	מנחם בגין 15	08.08.2019	8,000 ₪

עוד טוענים, כי בשיטת החילוץ שנקטה המבקשת נפלה טעות, עלות בניה ישירה נאמדה בסך של כ– 5,000 ₪, להם הוספו עלויות עקיפות ושטחי שירות. כך הגיע המבקשת לעלויות של 6,900 ₪ למ״ר ברוטו, המשקפים שטח ברוטו של כ – 140 מ״ר דירתי. לערכים הנ״ל הוספו 2,700 ₪ לכל מ״ר, נוספים בגין מרתפים. בתכנית הבקשה להיתר נדרשים 1.3 חניות לדירה סה״כ 203 חניות, ששטחה הממוצע של מקום חניה הינו עד 40 מ״ר. בנסיבות אלו לא נכון היה להוסיף 2,700 ₪ לכל מ״ר, אלא כשליש, (40 מ״ר למקום חניה, כפול 1.3 מקדם חניות נדרש, חלקי 140 מ״ר ברוטו ליח״ד), תוצאה אשר גם היא תוביל לזו שנקבעה בזהירות בשומת המשיבה וביתר השומות המכריעות.

<u>שווי מ״ר מבונה מסחר במצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ וזאת בהתאם לקביעתה של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 על אף שעסקאות ההשוואה למסחר בגבעת שאול גבוהים יותר. יתרה מכך, בשל מיקומו הייחודי של הנכס, יש להניח כי החשיפה למסחר תהיה גבוה ובעוצמה נמוכה ולכן מנסיבות אלה אימצו שמאי המשיבה את ערכי השווי שנקבעו בשומת ג׳רבי.

לטענת שמאי המשיבה, כלל שטחי המסחר הניתנים לשיווק נאמדו נכונה בשומתם. מענה לטענת שמאי המבקשת כי בשומת ג׳רבי היקף המסחר קטן ולכן יש להביא זאת בחשבון, עונים שמאי המשיבה, כי במסחר קיים יתרון לגודל באופן שמפרה אחד את השני, במיוחד בשל מיקומו הייחודי בשער הכניסה לעיר.

15.5.4. **<u>מקדמים</u>**

15.5.4.1. **<u>עירוב שימושים</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בעידן התכנון המודרני עירוב שימושים אינו מוביל בהכרח לפגיעה בערכי שווי המגורים, אלא בדיוק הפוך. מיקום המסחר בתכנון המוצע רק משפר את איכות החיים במתחם ונותן לכלל הדיירים תנאי מגורים אידאלים, בצמוד לשצ״פ רחב ואיכותי. בנסיבות אלו לעמדתם ערכי השווי שנקבעו למגורים מבטאים שווי הוגן וראוי, ולא נדרשת כל הפחתה נוספת. כמו כן, מציינים כי תקנון התכנית אף מוסיף ומדגיש כי ״יותרו שימושים מסחרים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים...״. עוד טוענים שמאי המשיבה, כי הפחתה לעירוב שימושים לא ניתנה בשומות אחרות לפינוי בינוי ברחבי העיר, ואינה מתאימה גם במקרה זה.

בתגובה לסקירת עסקאות אשר הביאו שמאי המבקשת המוכיחים כי יש פער בין שווי מגורים עם ובלי עירוב שימושים, טוענים שמאי המשיבה, כי אינם מקבלים טענות אלו וכי הפרשי שווי צריכים להיבחן בפרויקטים בנויים ולא בערכי קרקע בהם יש השפעה רבה של ספקולציה.

כמו כן הפנו לשומה מכרעת של כב' השמאי הכריע אלי כהן ברחוב ארניה אסוולדו 8, ת"א (גו"ח 7101/8) לפיה קבע כי מעבר לכך שקיומו של עירוב שימושים בפרויקט זה או אחר אינו בהכרח משפיע באופן אוטומטי בצורה שלילית על שווי המגורים, במקרה הנדון לא הוכח שערוב שימושים מפחית את שווי המגורים בפרויקט.

15.5.4.2. **<u>מקדם דחייה</u>**

שמאי המשיבה נוקטים במקדם דחייה בשיעור של 0.79 המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6 אחוז.

לטענת שמאי המשיבה, תקופת הדחייה הממוצעת הנדרשת בתכניות פינוי בינוי דומות, במיוחד אלו המקודמות עם 100% הסכמה, הינה לכל היותר 4 שנים. תימוכין ניתן לראות בפרויקט שבנדון שכבר נמצא בשלבי היתרי חפירה (שנתיים וחצי לאחר המועד הקובע), וכן גם פרויקטים אחרים ברחבי העיר. ייתכן והדרך הנכונה יותר הייתה ליצור דיפרנציאציה בין שלב א' בו תקבע תקופה של 3 שנים לשלב ב' שם תקבע תקופה של 4 שנים, אבל אין כל סיבה בדחייה של שנתיים נוספות לשלב ב', אותו ניתן לקדם כמעט באופן מיידי. לטענתם, התנאי היחידי למימושו הינו הריסת הבניינים מספר 9ב' ו – 9ג' בהם 32 יח"ד (החתומים במלואם), והמשך ביצוע הכביש ברחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון.

15.5.4.3. **<u>מקדם הפחתה לגודל ומורכבות</u>**

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל ומורכבות.

שמאי המשיבה מציינים כי העיר גבעת שמואל נמצאת בצמיחה ובמיקום אסטרטגי והינה אזור מבוקש מאוד אשר מרבית דירות המגורים בו נמכרות "על הנייר". לטענתם ניתן לראות את מאות עסקאות ההשוואה שבוצעו "על הנייר" באזור המשולש הדרומי. הפרויקט בצפון גבעת שמואל, ברחוב ירושלים, נמצא עוד לפני שלב הוצאת היתר בניה (גוש 6191 חלקה 83) וכבר דווחו בו למעלה מ 30 עסקאות מכר. בפרויקט הסמוך לנו, בן גוריון 6-2 גם נראות מכירות רבות עוד לפני קבלת היתר בניה ועליה על הקרקע.

לטענתם, כלל הטענות בדבר קצב מכירת הדירות והזמן שיידרש ליזם למכור אותם כלל אינן רלוונטיות וזאת בהתאם לפס"ד אשדר עמ"נ 52383-10-2, אשר מתייחס לעקרות חישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי ומורה לבחון את ההשבחה בעיני הבעלים ולא בעיני היזם. קצב מכירת הדירות, אף על פי שגם לדברי המבקשים עתיד להסתיים בטרם יושלם הבניין, אינו רלוונטי למטרה זו. גם מסיבה זו,כמו גם העובדה כי אין מדובר בפרויקט שונה במהותו מפרויקטים אחרים בעיר, אין לקבל את עמדת המבקשת למורכבות קניינית, שכן נוצרו בו 3 מגרשים עצמאיים ונפרדים.

15.5.4.4. **<u>מקדם הפחתה לאישור משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית</u>**

שמאי המשיבה טוענים, כי במקרה שבנדון אין כל מניעה לקדם את אישור משרד הבטחון מייד עם אישור התכנית ובמקביל לקידום הבקשה להיתר. בנסיבות אלו, במיוחד כאשר מדובר בתכנית חדשה המביאה בחשבון את אלמנט הגובה, רכיב הדחייה הינו במקביל לדחייה שהובאה בחשבון.

15.5.5. **<u>הפחתות</u>**

15.5.5.1. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה עבור מטלות ציבוריות בשווי 9,360 למ״ר עיקרי כפול 900 מ״ר, סה״כ הפחתה של 8,424,000 ₪.

לטענתם, במסגרת תכנית הבקשה להיתר אין מימוש של שטחי המטלה הציבורית, ולכן אין להביאם בחשבון בשלב א׳. כך או אחרת, מדגישים כי גם לעמדתם עלויות הבניה הנדרשות ללא מרתפים הינם בגבולות של כ- 6,900 ₪ למ״ר ברוטו. בניגוד לשטחי המגורים, כלל שטחי המטלה הציבורית הינם בהיקף של כ- 900 מ״ר ודורשים 4 חניות בלבד ונאמדים במצב מעטפת. בנסיבות אלו נכון היה לאמוד את ההפחתה בערכים נמוכים יותר, ושומת המשיבה גם במקרה זה זהירה עד מאוד.

בתגובה לשומת בועז קוט אליה מפנים שמאי המבקשת אשר קבע עלות מטלה ציבורית בסך של 10,000 ₪ למ״ר, טענו כי אין להקביל בינה לבין המקרה שבנדון, שם מדובר בהקמת אולם ספורט מתחת לעמודים ולכן יש להבדילה מהמקרה הנדון הן בשל מיקומה, מהותה והן בשל אלמנט החניות הנדרש.

15.5.5.2. **<u>עלות הריסת המבנים</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה עבור עלויות הריסה בסכום של 2,058,496 ₪.

לטענתם, בבדיקה מול מחלקת הרישוי עולה כי קיזוז האגרות בגין השטח הקיים ינוע בגבולות שבין 300 ₪ - 410 ₪ למ״ר, תלוי מועד מתן היתר הבניה. לפיכך, לא היה נכון להביא בתחשיב ההשבחה הפחתה זו, וזאת מכוון שעלות הריסת המבנים מתקזזת בזיכוי עבור אגרות בנייה לשטחים הבנויים בהיקף של 8,568 מ״ר.

15.5.6. **<u>שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה טוענים, כי בהתאם להחלטות ועדות ערר, יש לבחון את היטל ההשבחה במשקפיים של בעלי הקרקע ולא של היזם. במקרה דנן, טוענים שמאי המשיבה, מתקבלת חטיבת קרקע לבינוי פינוי, אותה ניתן למכור ולממש באופן מיידי עם אישור התכנית. בניגוד לתכניות ״סטנדרטיות״ הרי שבמקרה הנדון ניתן במקביל, בחופף לתקופת ההתארגנות ואפילו בחופף לתקופת הבניה להמשיך ולהניב הנאות מדירות המגורים הבנויות. באם נקביל את שימוש הביניים משומת החי״מ במתחם גיורא, שם נאמדו ההנאות לתקופה של 3.5 שנים (עד תחילת הבניה), הרי שבמקרה שבנדון התחשיב הנכון צריך לבטא שימוש ביניים לתקופה של 7 שנים לפחות, גם לאורך כל תקופת הבניה, ועד למסירת הדירות התמורה בפועל. לטענתם, שומתם נערכה על הצד הזהיר.

15.5.7. **<u>שיעור המימוש החלקי</u>**

בחלוקת שווי מימוש שלב א' בהתאם לבקשה להיתר בניה בשווי כלל הפרויקט מתקבל מימוש חלקי בשיעור של 45.74% כדלקמן:

בניין	שימושים	גודל מגרש	שטח עיקרי ללא ממ"ד	שווי למ"ר	סה"כ
B: C	מגורים	3,252.0 מ"ר	21,966.0 מ"ר	₪ 7,600	₪ 166,941,600
	מוסדות ציבור		-900.0 מ"ר	₪ 9,360	₪ 8,424,000 -
	מסחר		2,300.0 מ"ר	₪ 12,000	₪ 27,600,000
2A	מגורים	2,203.0 מ"ר	16,441.0 מ"ר	₪ 8,000	₪ 131,528,000
2A	מסחר		2,250.0 מ"ר	₪ 12,000	₪ 27,000,000
2B	מסחר		650.0 מ"ר	₪ 12,000	₪ 7,800,000
סה"כ שווי מצב זכויות הבנייה במתחם בשלמותו					₪ 352,445,600
חלק יחסי מבוקש להיתר מתוך הזכויות המותרות					
שימושים			**שטח פלדלת מבוקש ללא ממ"ד**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מגורים			16,273 מ"ר	₪ 8,000	₪ 130,183,680
מסחר			2,587 מ"ר	₪ 12,000	₪ 31,040,280
שווי הזכויות המבוקשות למימוש					₪ 161,223,960
סה"כ החלק היחסי המבוקש למימוש					45.74%

בתגובה לחלק היחסי בו נקטו שמאי המבקשת בשיעור של 49.59% טענו שמאי המשיבה כי לא קיימת התנגדות לשיעור מימוש אחר ככול ותישמר לשלבים הבאים ולכלל המימושים במתחם אשר ישלימו ל- 100%.

15.5.8. **<u>פטור לפי סע' 19(ג)(2)</u>**

בתגובה לבקשת שמאי המבקשת, טוענים שמאי המשיבה כי אין להם התנגדות שיערך תחשיב המבטא פטור לדירות הבעלים אולם מתן הפטור תלוי באישור הועדה המקומית לאחר שזו תבחן מי מהבעלים עומד בתנאי הפטור. כמו כן מפנים את תשומת הלב לטבלאות האיחוד והחלוקה לפיהן מוקנה לבעלי הקרקע מאות מטרים.

15.5.9. **<u>תחשיב שמאי המשיבה לתכנית 427-0169672</u>**

שווי המתחם הבנוי כולו במצב קודם				
מהות	**שטח**	**שווי אקוו'**	**מקדם**	**שווי מלא**
שטחי הבניה הקיימים ע"פ מדידה / היתר	8,568.3 מ"ר	₪ 20,000	1	₪ 171,366,240
יתרת זכויות בנייה למימוש בשטח אקוו'	2,180.9 מ"ר	₪ 8,000	0.8	₪ 13,957,732
תחשיב שווי מיוחס למצב התכנוני הקודם - מגרש בשלמות				₪ 185,323,972
מימוש חלקי מבוקש				45.7%
חלק יחסי לתכנית שבנדון במצב התכנוני הקודם				₪ 84,775,252
שווי המקרקעין במצב חדש				
שימושים	**שטח עיקרי ללא ממ"ד**	**שווי למ"ר**	**מס' יח"ד**	**סה"כ**
מגורים בניין 2 ע"פ בקשה להיתר	16,273 מ"ר	₪ 8,000	157 יח"ד	₪ 130,181,280
מסחר (שטח ברוטו אקוו')	2,586.7 מ"ר	₪ 12,000		₪ 31,040,280
שווי הזכויות המבוקשות למימוש, בזמינות מיידית				₪ 161,221,560
תקופת דחייה למימוש ביניים, 4 שנים, 6%				79%
שימוש ביניים (3.25% משווי בנוי לתקופת הדחייה)		₪ 2,547,687		₪ 8,828,006
ניכוי עלויות הריסה חלקיות				-₪ 2,058,496
סה"כ שווי המצב החדש לצורך אומדן ההשבחה				₪ 134,472,086
סה"כ השבחה בגין המימוש המבוקש				₪ **49,696,833**

15.6. **<u>הקלות</u>**

15.6.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 8,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בהתאם לשווי שקבעו למדרגת תכנית 427-0169672.

15.6.2. **<u>הקלה בקומת מסחר</u>**

<u>הגבהת קומת המסחר</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון את השטח המסחרי בקומת הקרקע בשטח כולל של 1,241.49 מ"ר (עיקרי + שירות) במקדם שיפור תכנוני בשיעור של 8%.

<u>הארכת חזית מסחרית</u>

שמאי המשיבה נקטו במקדם שיפור תכנוני בשיעור של 10% עבור חריגה מקו בניין בחזית המסחרית, עבור כלל השטח החורג בסך 106.75 מ"ר.

15.6.3. **<u>הקלה בקומת המגורים</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שיפור תכנוני עבור הקלה לקו בניין קדמי 40% למרפסות בשיעור של 15%.

15.6.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה להקלות</u>**

הקלות בקומת המסחר	
שטח קומת המסחר במפלס הקרקע	1,241.5 מ״ר
מקדם השבחה להגבהה ב- 1.2 מ׳	8.0%
סה״כ שטח אקו׳ להקלות בגובה והארכת חזית	99.3 מ״ר
שטח חורג מקו בניין במסחר	106.8 מ״ר
מקדם השבחה לחריגה מקו בניין	10.0%
סה״כ שטח אקו׳ להקלה בקו בניין למסחר	10.7 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי להקלות בקומת המסחר	110.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 12,000
השבחה להקלות בקומת המסחר	**₪ 1,319,930**

השבחה להקלות בקומות המגורים	
שטח מרפסת גג בהקלה מקו בניין	76.7 מ״ר
מקדם אקו׳ למרפסות	30.0%
מקדם שיפור תכנון לחריגה מקו בניין	15.0%
סה״כ שטח אקוויוולנטי להקלות בקומת המסחר	3.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,000
השבחה להקלות בקומות המגורים	**₪ 27,612**
סה״כ השבחה בגין הקלות	**₪ 1,347,542**
היטל השבחה (50%)	**₪ 673,771**

16. הכרעה

16.1 תכנית ממ/10002 (03.01.1986)

תוכנית ממ/10002 מתירה תוספת חדרי יציאה על הגג לדירות בקומה עליונה בשטח כולל של 23 מ״ר. הוראות התכנית מציינות, כי יש לסמן בתכנית עיצוב אדריכלית שטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג לצורך מתקנים על הגג וגישה מתאימה. כמו כן, תנאי נוסף להוצאת היתר, הינה בעלות על חלק הגג הצמוד לדירת הגג.

16.1.1 היקף יח״ד לחיוב[27]

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, כי יח״ד שנמכרו לאחר מועד אישרה של תכנית זו אינם חייבים בהיטל השבחה בגינה. שמאי המבקשת טוענים, כי ישנם 5 יח״ד מסך כל 28 יח״ד בקומות העליונות אשר נמכרו לאחר המועד הקובע בתכנית זו.

מעיון באתר מידע נדל״ן נמצא, כי ישנם 9 יח״ד בקומות העליונות אשר נמכרו לאחר המועד הקובע כדלקמן:

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת
6189	1035	14	11.07.2004	₪ 501,760
		16	14.07.1998	₪ 490,306
	1036	15	08.05.2000	₪ 411,000
		15	08.05.2005	₪ 472,951
		16	20.12.1999	₪ 458,700
	1037	13	01.10.2003	₪ 373,500
		13	06.05.2004	₪ 507,603
		13	02.03.2016	₪ 1,220,002
		15	11.02.2015	₪ 990,000
		16	09.05.2005	₪ 453,544
	1038	16	09.03.2015	₪ 1,207,000
	1039	24	14.03.2017	₪ 1,632,001
כמות				**9**

* השורות הצבועות מסמנות יח״ד שנמכרו מספר פעמים במהלך התקופה האמורה.

בהתאם לאמור לעיל, יובאו בחשבון 19[28] יח״ד לחיוב בקומות העליונות.

16.1.2 שווי מ״ר מבונה מגורים

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה למגורים. שמאי המשיבה נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 200 ₪ על בסיס שומות מכריעות, ואילו שמאי המבקשת נקטו בשווי מ״ר מבונה בסך 140 ₪ על בסיס שומות מכריעות ומקדם התאמה לבניה רוויה.

[27] הואיל ולא התקבלו מהצדדים מסמכים המעידים אחרת, ערכתי בדיקה באתר מידע נדל״ן לגביו קיים מידע משנת 1998.
[28] 19 = 9 – 28

שומת ג'רבי אליה מפנים שמאי המבקשת, מתייחסת למדרגת תכנית ממ/3180 למועד 04.04.2013, לפיה ציינה, כי לבניה צמודת קרקע קבעה שווי בסך של 6,500 ₪ /מ"ר בנכסים אחרים, ובנכס הנדון קבעה שווי לפי 4,500 ₪ על הצד הזהיר ובהתאם לקביעת שומת המשיבה.

לפיכך, לא נקבעה בשומה המכרעת מקדם התאמה מבניה צמודת קרקע לבניה רווה על בסיס עסקאות השוואה, ובשים דגש למועד הקובע שבנדון. לפיכך סבורני, כי אין לבסס את השווי על שומה מכרעת זו.

בהתייחס לפסיקות שומות מכריעות לתכנית אציין, כי כלל השומות המכריעות, למעט אחת, קבעו שווי לפי 250 ₪ למ"ר עבור בניה צמודת קרקע (דו משפחתי).

עפ"י הפרסום בביטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1985 עולה, כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בבני ברק באזור בינוני נע בין 5,000 $ - 6,000 $ ובפתח תקווה בין 3,000 $ - 4,000 $.

ממוצע הערכים מתקבל שווי קרקע לחדר בסך של 4,500 $ ובגישה זהירה יובא בחשבון שווי של 4,000 $ לחדר שהם כ- 237 ₪ למ"ר מבונה, ולכן אקבל את קביעתו של שמאי המשיבה לשווי לפי 200 ₪ למ"ר מבונה המשקף התאמה סבירה בשיעור של 0.8 מבניה צמודת קרקע לבניה רוויה.

16.1.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה קבעו מקדם משוכלל בשיעור של 0.75, לעומת שמאי המבקשת אשר הביאו בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.67 ובנוסף מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.9.

<u>מקדם דחייה</u>

לאור הוראות התכנית המחייבות הסדרה קניינית של הגג כתנאי למתן היתר, ובהתחשב במספר הדירות בקומה העליונה ביחס למספר הדירות בחלקה, אקבע מקדם דחייה בשיעור של 0.79 המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>

אני סבורה, כי יש להביא בחשבון את עלות ההתאמה כערך אבסולוטי בהתאם לעליות הבנייה במועד הקובע. בהתאם למחירון דקל יולי 1986 עלויות בניה נורמטיביות כולל עלויות עקיפות ומע"מ 504 ₪, בחישוב של 5% עלויות התאמה ובהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, מתקבלת עלות התאמה בסך 25 ₪ / מ"ר, המשקפת הפחתה בשיעור של 0.87 לכל מ"ר תוספת בניה.

16.1.4. **<u>שטח מרפסות גג</u>**

בהתאם להוראות התכנית, שטח הבניה של חדר היציאה לגג יהיה מעל שטח הדירה בקומה העליונה, ולכן שטח מרפסת הגג מהווה תוצאה של שטח הדירה בניכוי שטח חדר היציאה לגג, כפי שנקטו הצדדים. לפיכך, יחושב שטח הדירות בקומה העליונה בכל מבנה, בהתחשב בהיתרי הבניה במועד הקובע. מקדם שווי למרפסת גג לפי 0.2 כפי שקבעו הצדדים.

16.1.5. **<u>תחשיב הכרעה לתכנית ממ/10002</u>**

חלקה	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	שטח הגג	שטח חדר על הגג	שטח מרפסות גג	סה"כ שטח אקוו'
1035	79.2 מ"ר	2 יח"ד	158.4 מ"ר	46.0 מ"ר	112.4 מ"ר	68.5 מ"ר
1036	79.2 מ"ר	1 יח"ד	79.2 מ"ר	23.0 מ"ר	56.2 מ"ר	34.2 מ"ר
1037	79.2 מ"ר	1 יח"ד	79.2 מ"ר	23.0 מ"ר	56.2 מ"ר	34.2 מ"ר
1038	70.6 מ"ר	7 יח"ד	494.1 מ"ר	161.0 מ"ר	333.1 מ"ר	227.6 מ"ר
1039	66.6 מ"ר	7 יח"ד	466.1 מ"ר	161.0 מ"ר	305.1 מ"ר	222.0 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'						586.6 מ"ר
מקדם דחייה למושע ומורכבות קניינית						0.79
מקדם בינוי חדש על ישן						0.87
שווי מ"ר מבונה						200 ₪
סה"כ השבחה מלאה						81,223 ₪
מימוש חלקי						48.04%
סה"כ השבחה בהתאם למימוש החלקי						**39,021** ₪

16.2. **<u>תכנית ממ/3032 (16.05.1986)</u>**

תוכנית ממ/3032 הינה תכנית נקודתית החלה על חלקה **1039** ומטרתה הרחבת שטח הדירות הקיימות בצורה אחידה לכל הבניינים (ארבעת הכניסות במבנה אחד).

התכנית מתירה תוספת של כ- 23 מ"ר ליח"ד, וסה"כ 734.4 מ"ר לכלל הדירות בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט התכנית כדלקמן:

כניסה	שטח בנייה ליח"ד במצב קודם	שטח התוספת ליח"ד	סה"כ יח"ד	סה"כ תוספת	שטח בניה כולל
א	71.0 מ"ר	22.7 מ"ר	8	181.20 מ"ר	749.28 מ"ר
ב	70.7 מ"ר	23.3 מ"ר	8	186.00 מ"ר	751.68 מ"ר
ג	70.8 מ"ר	22.7 מ"ר	8	181.20 מ"ר	747.76 מ"ר
ד	70.9 מ"ר	23.3 מ"ר	8	186.00 מ"ר	753.28 מ"ר
סה"כ				734.40 מ"ר	3,002.00 מ"ר

בהתאם להיתר המילולי מס' 7871, בתאריך 17.12.1985 הועדה המקומית אישרה בישיבתה מס' 4/5 תוספת מגורים לבית משותף בהתאם לתכנית ממ/3032. בתאריך 07.08.1986 ניתן ההיתר.

עוד עולה מההיתר המילולי, כי חושבו אגרות בניה עבור תוספת הבניה לכל 4 הכניסות ובשטח של 744 מ"ר, על בסיסו לכאורה הופק ההיתר.

בהתאם לתכנית ההיתר עולה, כי השטח המבוקש הוא 186 מ"ר לקומה/כניסה וסה"כ 744 מ"ר המיוחס לכל 4 הכניסות.

שמאי המשיבה מציגים מסמך, שמעבר לעובדה שאינו חתום ע"י הועדה המקומית, לא קיימת התייחסות ספציפית שלא שולם היטל השבחה בכניסה הרביעית, אלא צוין שלא שולם במועצה המקומית ולכן לא ניתנה לכניסה הרביעית לבנות.

בהתחשב במסמך ההיתר המילולי החתום ע"י הועדה המקומית ותכנית ההיתר שהופק עבור 4 הכניסות, אני מסכימה עם שמאי המבקשת, כי ככול שהופק היתר במתכונתו הנוכחית, חזקה שהועדה המקומית גבתה את האגרות וההיטלים הנדרשים כתנאי למתן היתר, ולכן אין לחייב עבור זכויות הבניה שטרם נוצלו בפועל, כפי שנקטו שמאי המשיבה בשומתם המקורית.

אדגיש, כי מימוש בהיתר בניה דומה למימוש במכר. לכן ככול ששמאי המשיבה מסכימים שלא לחייב עבור היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע, על אף שלא נבדק פרטנית אם שולם היטל ההשבחה, כך יש לפעול במימוש בהיתר.

16.3. **<u>תכנית ממ/3059 (11.10.1991)</u>**

תוכנית ממ/3059 הינה תכנית נקודתית החלה על חלקה **1038** ומטרתה הרחבת דירות קיימות עד 107 מ"ר כולל מרפסות וחדר מדרגות. הבנייה תתאפשר בעמודות שלמות בלבד.

בהתאם ללוח שטחי הבניה המוצג בתשריט, התכנית מתירה תוספת של 224.6 מ"ר לקומה וסה"כ 898.4 מ"ר לכלל הדירות כדלקמן:

מס' כניסה	מס' דירה	שטח לבנייה לדירה קיימת	שטח תוספת לדירה	מס' קומות	סה"כ תוספת	סה"כ שטחי בנייה
1	א	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	4	145.7 מ"ר	428.00 מ"ר
	ב	70.6 מ"ר	3.0 מ"ר	4	12.2 מ"ר	294.48 מ"ר
	ג	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	4	145.7 מ"ר	428.00 מ"ר
	ד	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	4	145.7 מ"ר	428.00 מ"ר
2	א	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	4	145.7 מ"ר	428.00 מ"ר
	ב	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	4	145.7 מ"ר	428.00 מ"ר
	ג	70.6 מ"ר	3.0 מ"ר	4	12.2 מ"ר	294.48 מ"ר
	ד	70.6 מ"ר	36.4 מ"ר	4	145.7 מ"ר	428.00 מ"ר
סה"כ					**898.4 מ"ר**	**3,156.96 מ"ר**

16.3.1. **<u>זכויות בניה לחיוב בהתחשב במימושים קודמים</u>** [29]

לטענת שמאי המשיבה, בהתחשב במימושים קודמים בדרך של מכר לאחר המועד הקובע לתכנית של 14 יח"ד, נותר שטח לחיוב בסך של 558.5 מ"ר. לעומתם, שמאי המבקשת טוענים, כי זכויות הבניה מומשו בדרך של היתרים קודמים ומכר של יחידות לאחר המועד הקובע לתכנית ולכן לא קיימת יתרת זכויות לחיוב.

ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי חלק מזכויות הבנייה מומשו בדרך של היתר בניה אציין, כי מעבר לעובדה שלא נמצאו היתרי בניה על החלקה, בהתאם לביקור בנכס ומדידות המבנה על תשריט הבית המשותף שנרשם לפני המועד הקובע [30] ובהצלבה למידות המבנה על גבי אתר SIMPLEX עולה, כי המבנה לא הורחב ולא מומשו הזכויות מכוח תכנית זו בדרך של היתר בניה.

[29] הואיל ולא התקבלו מהצדדים מסמכים המעידים אחרת, ערכתי בדיקה באתר מידע נדל"ן לגביו קיים מידע משנת 1998.
[30] 13.02.1991

בהתאם לעמדת הצדדים, 14 יח״ד נמכרו לאחר המועד הקובע, כך שביחס אליהן אין לגבות היטל השבחה עבור תכנית זו. להלן רשימת יח״ד בחלקה 1038 שנמצאו במידע נדל״ן:

גו״ח ת״ח	חלקה	יום מכירה	שטח לזיכוי
006189-1038-003-00	1038	12.07.2001	3.0 מ״ר
006189-1038-004-00	1038	17.09.1998	36.4 מ״ר
006189-1038-006-00	1038	05.06.2005	36.4 מ״ר
006189-1038-007-00	1038	28.05.2002	3.0 מ״ר
006189-1038-008-00	1038	25.02.2014	36.4 מ״ר
006189-1038-011-00	1038	17.11.2011	3.0 מ״ר
006189-1038-012-00	1038	19.03.2004	36.4 מ״ר
006189-1038-016-00	1038	09.03.2015	36.4 מ״ר
006189-1038-019-00	1038	08.09.1999	36.4 מ״ר
006189-1038-020-00	1038	09.03.1998	36.4 מ״ר
006189-1038-021-00	1038	03.12.2007	3.0 מ״ר
006189-1038-021-00	1038	30.12.2013	
006189-1038-022-00	1038	23.09.2009	36.4 מ״ר
006189-1038-022-00	1038	15.08.2013	
006189-1038-023-00	1038	04.04.1999	36.4 מ״ר
006189-1038-023-00	1038	21.02.2016	
006189-1038-024-00	1038	01.01.1997 [31]	36.4 מ״ר
סה״כ ללא ת״ח 24	**14**		**376.4 מ״ר**
מימוש באחוזים מתוך כלל התכנית		898.4 מ״ר	41.9%

* השורות הצבועות מסמנות יח״ד שנמכרו מספר פעמים במהלך התקופה האמורה.

יוצא אפוא, כי 41.9% מהיקף הזכויות בתכנית ממ/3059 מומשו בדרך של מכר ואין לחייב בגינם היטל השבחה.

16.3.2. **<u>שווי מ״ר מבונה</u>**

לאחר שבחנתי את ערכי השווי שהוצגו על ידי שמאי המשיבה, על בסיס חוברת ביטאון מקרקעין וערכם יולי 1991. הגעתי למסקנה, כי השווי אותו קבעו שמאי המשיבה בסך 850 ₪ הינו סביר והחלטתי לאמצו.

16.3.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.8 ומקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

שמאי המבקשת סבורים, כי התכנית מומשה ולכן לא נתנו התייחסות למקדמים אלו.

[31] בהתאם למינוי מס׳ 1382-2022 המיוחסת למכר מיום 4.11.2021 של ת״ח 24 עולה משומת המשיבה, כי הדירה נרכשה לאחר אישור התכנית במועד 01.01.1997.

<u>מקדם דחייה</u>

התכנית מגדירה שלביות ביצוע ומחייבת בניה בעמודות שלמות ללא הוראת סטייה ניכרת. לכן, בהתחשב במדרגות שלביות הביצוע לכל קומה, לעמודה הכוללת 4 דירות, יוצא אפוא ששיעור מקדם הדחייה לשלביות מימוש הזכויות הינו 0.75 [32].

<u>מקדם חדש על ישן</u>

אני סבורה, כי יש להביא בחשבון את עלות ההתאמה כערך אבסולוטי בהתאם לעליות הבנייה במועד הקובע. בהתאם למחירון דקל ספטמבר 1991 עלויות בניה נורמטיביות כולל עלויות עקיפות ומע"מ 1,586 ₪, בהתחשב בגיל המבנה, מיקום התוספת והעלויות הנדרשות אני סבורה שיש להביא בחשבון תוספת של 10% עבור עלויות התאמה ופחת תכנוני בדירה, המשקף הפחתה בשיעור של 0.8 [33] לכל מ"ר תוספת ובדומה למקדם בו נקטו שמאי המשיבה.

16.3.4. <u>תחשיב הכרעה לתכנית ממ/3059</u>

תחשיב השבחה	
סה"כ שטח התוספת	898.4 מ"ר
שטח שחויב במימושים קודמים	376.4 מ"ר
יתרת שטח לחיוב	522.0 מ"ר
מקדם דחייה לשלביות	0.75
מקדם בינוי חדש על ישן	0.80
שווי מ"ר מבונה	₪ 850
סה"כ השבחה	₪ 266,240
מימוש חלקי	48.0%
סה"כ השבחה בהתאם למימוש החלקי	**₪ 127,906**

16.4. <u>תכנית ממ/3180 (04.04.2013)</u>

תכנית ממ/3180 הינה תכנית מפורטת החלה על מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל ומטרתה הגדלת שטח בניה לחדרים בגג עד ל- 45 מ"ר ליח"ד, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע. בהתאם להוראות התכניות במצב קודם, חדרי הגג גדלים ב- 22 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, ובהתאמה שטחי מרפסות הגג קטנים ב- 22 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

16.4.1. <u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

שמאי המבקשת קובעים שווי בסך 4,500 ₪ בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6189/1042/23 הנמצא סמוך לנכס מושא השומה, לעומת שמאי המשיבה שקובעים שווי בסך

---

[32]

קומה א	0.9	1
קומה ב	0.8	1
קומה ג	0.7	1
קומה ד	0.6	1
סה"כ	3.0	4
משוקלל	0.75	

[33] 159/850

5,000 ₪ כולל מע"מ בהתאם לפסיקה ובהתבסס על שומות מכריעות לבנייה רוויה בגבעת שמואל והצגת נתוני שווי במתחם הנדון.

בהתאם לתקן מס' 11.0 א' בדבר סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין ובהתחשב בהלכת אטבליסמנט סמונד[34], ההתייחסות למרכיב המע"מ נערכת בהתאם לאופי הנכס הנישום.

בהתחשב, כי מושא השומה מהווה תוספת זכויות ליחידת מגורים אשר סביר, כי שוק הרוכשים המיוחס לו מורכב מגורמים פרטיים, אני מסכימה עם שמאי המשיבה, כי יש לכלול את רכיב המע"מ בקביעת שווי הקרקע. בהתאמה, בעת חילוץ שווי הקרקע תובא בחשבון עלות בניה הכוללת את רכיב המע"מ.

אני סבורה, כי ישנו קושי רב לאמוד שווי מ"ר מבונה בשיטת החילוץ ובמיוחד בנכסים ותיקים, מאחר וישנה שחיקה של שיעור היזמות ועלויות הבנייה ששיעורם אינו ידוע. באופן מיטבי עדיף חילוץ הקרקע מדירות חדשות. אולם בהעדר דירות חדשות בסביבת הנכס הדומות למאפייני המבנים שבנדון, בחנתי בגישה זהירה את העסקאות במתחם הנדון ובמבנים סמוכים הדומים במאפייניהם למבנים מושא השומה.

העסקאות שמציג שמאי המשיבה בחלקה 1038 במתחם הנדון, מושפעות מתוספת זכויות הבניה מכוח תכנית ממ/3059 שיש לנטרל, לפיכך לא יובאו בחשבון כחלק ממסד הנתונים.

להלן עסקאות ההשוואה שנמצאו בקרבה למועד הקובע לדירות שלא בקומה העליונה, הדומות במאפייניהם לדירות מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	קומה	שווי מ"ר בנוי
006189-1035-007	24/08/2012	₪ 800,000	74.0 מ"ר	שניה	₪ 10,811
006189-1036-005	23/02/2014	₪ 1,270,000	74.0 מ"ר	שניה	₪ 17,162
006189-1042-009	23/08/2012	₪ 1,140,000	62.3 מ"ר	שלישית	₪ 18,299
006189-1042-026	18/11/2012	₪ 1,055,000	62.3 מ"ר	שלישית	₪ 16,934
006189-1043-013	15/04/2013	₪ 950,000	74.8 מ"ר	ראשונה	₪ 12,709
006189-1041-004	05/11/2013	₪ 1,300,000	72.7 מ"ר	ראשונה	₪ 17,882
סה"כ	**29/03/2013**		**70.0 מ"ר**		₪ **15,633**

בניתוח העסקאות, התאמה משטח רשום לשטח רישוי, וחילוץ הקרקע לפי שיעור יזמות מקסימאלי של 15% ועלויות בניה בהתחשב בגיל המבנים ועל הצד הגבוה לפי 6,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי קרקע בגבולות של 6,100 ₪. בהתחשב בהשפעת הפוטנציאל של תכניות פינוי בינוי בחלקות הנדונות, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה לפי 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

16.4.2. **<u>שטח אקוו' לחיוב</u>**

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין השטח לחיוב. בתגובת המשיבה הסכימו שמאי המשיבה, כי יש להתחשב במימושים קודמים במכר.

מבדיקה שערכתי באתר מידע נדל"ן, נמכרו 4 יח"ד בקומות העליונות לאחר המועד הקובע של תכנית ממ/3180 כדלקמן:

[34] ברע"מ 1621/18

גו"ח	חלקה	יום מכירה
006189-1037-015-00	1037	11.02.2015
006189-1038-016-00	1038	09.03.2015
006189-1037-013-00	1037	02.03.2016
006189-1039-024-00	1039	14.03.2017

לפיכך, לאחר הפחתה של 4 יח"ד מתקבלים 24 יח"ד לחיוב כדלקמן:

חלקה	תוספת שטח לחדר גג ליח"ד	יח"ד לחיוב	שטח מרפסת גג	שטח אקוו' חדרי גג	שטח אקוו' מרפסות גג (0.2)	סה"כ שטח אקוו'
1035	22.0 מ"ר	4 יח"ד	-22.0 מ"ר	88.0 מ"ר	-17.6 מ"ר	70.4 מ"ר
1036	22.0 מ"ר	4 יח"ד	-22.0 מ"ר	88.0 מ"ר	-17.6 מ"ר	70.4 מ"ר
1037	22.0 מ"ר	2 יח"ד	-22.0 מ"ר	44.0 מ"ר	-8.8 מ"ר	35.2 מ"ר
1038	22.0 מ"ר	7 יח"ד	-22.0 מ"ר	154.0 מ"ר	-30.8 מ"ר	123.2 מ"ר
1039	22.0 מ"ר	7 יח"ד	-22.0 מ"ר	154.0 מ"ר	-30.8 מ"ר	123.2 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' לחיוב						**422.4 מ"ר**

16.4.3. **<u>מקדמים</u>**

שמאי המשיבה קבעו מקדם משוכלל בשיעור של 0.8, לעומת שמאי המבקשת אשר הביאו בחשבון מקדם דחייה בשיעור שך 0.67 ובנוסף מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור של 0.9 בהתבסס על שומה מייעצת של נורית ג'רבי ברחוב בן גוריון 4.

<u>מקדם דחייה</u>

במסגרת הוראות התכנית נקבע, כי תנאי למתן היתרי בניה, הוא הוכחת בעלות על הגג בשטח בו מבוקשת הבניה. לכן, בהתחשב כי גגות המבנים רשומים כרכוש משותף נדרשת דחיה עד להסדרה קניינית. בהתחשב כי במועד הקובע חתומים רוב בעלי הדירות על הסכם "פינוי בינוי" אשר עלול להקשות בקבלת הסכמת הדיירים להצמדת הגג לצורך מימוש הזכויות, אקבע מקדם דחיה בשיעור של 0.67 המבטא דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6%, בדומה לקביעת השמאית המכריעה נורית ג'רבי ברחוב בן גוריון 4.

תימוכין להשפעת הסכמי פינוי בינוי על מימוש זכויות חדרי גג, במצב בו טרם הוגשה לוועדה המחוזית תכנית לעניין זה, אני מוצאת במסגרת החלטת ועדת **ערר (חי) 8515-07-20 משפ' שובע נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה** (להלן: **ערר שובע**), במסגרתה נקבע כדלקמן:

> "במצב הנתון, בשל הסכם הפינוי בינוי, על המקרקעין מרחפת "עננה" לגבי אפשרות מימוש תוספת בניה על גבי הבניין הקיים. הסכם הפינוי והבינוי עליו חתומים כל או לכל הפחות רובם המכריע של הדיירים בבניינים דנן, משפיע על האפשרות לקבל את הסכמת הדיירים האחרים להצמדת הגג לביתם ולמימוש הזכויות.
>
> עם זאת, אין להתעלם מהאפשרות לפיה הסכם הפינוי בנוי לא יבוא בסופו של יום לידי מימוש. על כן, אין אנו מקבלים את טענת העוררים לפיה הזכויות

אינן שייכות להם עוד או שעברו ליזם. לכאורה, הסכם חדש או אחר בין הדיירים ליזם יכול להפוך את הקערה על פיה, ואז יימצא כי הוועדה המקומית לא תגבה היטל השבחה מלא.

על כן, על סמך הסכם הפינוי בינוי לבדו, לא ניתן לקבוע כי זכויות הבניה אינן ניתנות למימוש ואינן משביחות.

יחד עם זאת, יש מקום להתייחס להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85319/17 **שרונה ואדוין גבריאל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (פורסם בנבו, 13.09.2020), שם נדון הצורך להתחשב בצורך ברכישת הזכויות בגג מיתר בעלי הזכויות בבית המשותף. הצורך ברכישת הזכויות צריך להילקח בחשבון כשיקול המשפיע על גובה ההיטל גם בענייננו. בנוסף, במקרה דנן, ליתר דיירי הבניין עשויה להיות עמדה מוצדקת שלא להסכים להצמדת הגג והזכויות לבעלי הדירות בקומת הגג, מאחר והדבר מנוגד להסכם הפינוי בינוי ועשוי לסכלו, על כן ייתכן ויש מקום להכיר במקדם דחיה משמעותי לגבי אפשרות מימוש זכויות אלו.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>

במקרה הנדון התכנית מגדילה את היקף חדרי היציאה לגג משטח של 23 מ"ר בהתאם לתכנית ממ/10002 לחדר יציאה לגג בשטח של עד 45 מ"ר, ולכן ככול שקיימת עלות התאמה למימוש הזכויות הרי שזו עלות התאמה אבסולוטית הקיימת בשני מצבי התכנון.

16.4.4. **<u>תחשיב הכרעה לתכנית ממ/3180</u>**

סה"כ שטח אקוו' לחיוב	422.4 מ"ר
מקדם דחייה למושע ומורכבות קניינית	0.67
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
השבחה מלאה	₪ 1,404,601
מימוש חלקי	48.04%
סה"כ השבחה בהתאם למימוש החלקי	₪ **674,793**

16.5. **<u>תכנית 427-0169672 (20.08.2019)</u>**

תכנית 427-0169672 מהווה תכנית נקודתית לפינוי בינוי למתחם הכולל הריסה של 112 יח"ד ב- 9 מבננים בחלקו הצפוני של המתחם וקרקע ריקה בחלקו הדרומי, ובנייה של 367 יח"ד ב- 3 מגדלים, מסחר ומבני ציבור.

אני מסכימה עם הצדדים ביחס למתודת בחינת ההשבחה המבוססת על פסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי **עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** (להלן: **פס"ד אשדר**).

בהתאם לפס"ד אשדר, ישנו יתרון לבחינת ההשבחה בגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, אולם, שאר

המתודות בהתאם לערר קיכל עומדות בפני עצמם כל עוד נעשות בהתאם להוראות הדין ואין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה:

> "כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב קודם **לבין מלוא הזכויות במצב החדש**, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
>
> ....
>
> אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר ת"א 13 18-07-8199 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה." (ההדגשות של הח"מ)

לאור האמור, ובהתאם לגישה בה נקטו הצדדים, אבחן את ההשבחה בחישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות, לבין מלוא השווי במצב קודם המורכב משווי בנוי למגורים ומיתרת זכויות בניה שטרם נוצלו מכוח תכניות תקפות.

16.5.1. **<u>ערכי שווי</u>**

16.5.1.1. **<u>ערכי שווי למצב קודם</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין שווי מגורים בנוי למגורים במצב קודם וקבעו שווי בסך 20,000 ₪ למ"ר על בסיס השומה המכרעת של נורית ג'רבי לפרויקט הפינוי בינוי בגו"ח 6189/1043 למועד 21.02.2018.

יחד עם זאת טענו שמאי המשיבה בתגובתם, כי השווי שנקבע הוא על הצד הגבוה המגלם את יתרת זכויות הבניה, לאור עסקאות ההשוואה המשקפות בינוי חדש יותר של דירות בבניינים גבוהים הכוללים מעלית.

לפיכך, בחנתי עסקאות השוואה בסמוך למושא השומה, של דירות מגורים בבנייני מגורים בעלי מאפיינים דומים, בנטרול דירות בקומה עליונה להן זכות תכנונית לתוספת חדר יציאה לגג, בסמוך למועד הקובע ובהצלבת נתוני השטח בהתאם להיתרי הבניה ותשריטי הבית המשותף, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	רשום	שווי למ"ר
6189/1058/9	02.07.2020	₪ 1,900,000	1976	96.04	4	3	92	₪ 19,783
6189/1058/8	27.08.2019	₪ 1,730,000	1976	73.82	3	2	68	₪ 23,435
6189/835/13	17.11.2020	₪ 1,750,000	1974	88	4	3	78.6	₪ 19,886
6189/835/4	19.02.2019	₪ 1,700,000	1974	88	4	1	78.6	₪ 19,318
6189/835/10	12.07.2018	₪ 1,710,000	1974	88	3	3	78.6	₪ 19,432
6189/826/2	20.08.2020	₪ 1,650,000	1974	79	3	1	64	₪ 20,886
ממוצע	**21.11.2019**			**85**				₪ **20,457**

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה, כי בהתחשב במיקום הנכס ובנטרול פוטנציאל קונקרטי לזכויות תמ"א 38[35], מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 20,000 ₪ למ"ר ושאינו מגלם יתרת זכויות בניה.

אציין, כי בהתאם לפסיקת השמאית המכריעה אוולין דודזון להשלמת מימוש פרויקט הפינוי בינוי ברחוב בן גוריון 2, בגו"ח 6189/1043 נקבע שווי למ"ר בנוי בסך 20,000 ₪ על בסיס עסקאות השוואה למועד 15.08.2020.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת הצדדים לשווי מ"ר בנוי במצב קודם לפי 20,000 ₪ למ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי הצדדים קבעו שווי מ"ר מבונה ליתרת זכויות הבנייה על בסיס קביעתם לשווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש. בהתחשב בבינוי הקיים במצב קודם ובשיעור שונה של עלויות הבניה בשני מצבי התכנון, ובדגש על רכיב המע"מ, אני מסכימה עם עמדת הצדדים לשווי זהה לפי 7,100 ₪ כפי שיפורט בהמשך.

16.5.1.2. **<u>ערכי שווי למצב חדש</u>**

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

הצדדים קובעים את השווי על בסיס עסקאות השוואה מפרויקט הפינוי בינוי ברחוב בן גוריון 2 (גו"ח 6189/1043) ובחילוץ הקרקע מקבלים ערכים שונים. שמאי המבקשת קובעים שווי בסך 21,200 ₪ למ"ר בנוי למגורים למועד ממוצע של 7/2020 ובחילוץ הקרקע לפי 17% מע"מ, שיעור יזמות 18% ועלויות בניה בסך 9,300 ₪/מ"ר מקבלים שווי לפי 6,500 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 21,500 למ"ר בנוי מגורים למועד ממוצע של 8/2020 ובחילוץ הקרקע ללא פירוט קובעים שווי לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

הצדדים מפנים לעסקאות ההשוואה ממבנה מגורים הכולל 72 יח"ד, בן 14 קומות מגורים וקומת גג חלקית ע"ג 2 קומות מרתף לחניה וקומת קרקע מסחרית בהיקף של כ- 180 מ"ר.

בחנתי את עסקאות המכר שהובאו ע"י שמאי הצדדים לדירות מגורים בבנייה חדשה בגוש 6189 חלקה 1043 הסמוכה לנכס מושא השומה לדירות בשטח ממוצע של 120 מ"ר כדלקמן:

[35] בחלקות 1058, 826 הוגשו בקשות בשנת 2018 לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 חיזוק ועיבוי אשר לא קודמו.

יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי
01/07/2020	₪ 2,489,423	2024	119.0 מ״ר	5	4	₪ 20,920
01/07/2020	₪ 2,646,638	2023	128.0 מ״ר	5.5	4	₪ 20,677
01/07/2020	₪ 2,473,084	2024	119.0 מ״ר	5	5	₪ 20,782
01/07/2020	₪ 2,466,346	2024	119.0 מ״ר	5	5	₪ 20,726
01/07/2020	₪ 2,692,438	2023	128.0 מ״ר	5.5	5	₪ 21,035
01/07/2020	₪ 2,466,346	2023	119.0 מ״ר	5	5	₪ 20,726
01/07/2020	₪ 2,466,250	2023	119.0 מ״ר	5	5	₪ 20,725
01/07/2020	₪ 2,481,346	2024	119.0 מ״ר	5	6	₪ 20,852
01/07/2020	₪ 2,510,125	2023	121.0 מ״ר	5	6	₪ 20,745
01/07/2020	₪ 2,488,084	2023	119.0 מ״ר	5	6	₪ 20,908
01/07/2020	₪ 2,502,603	2024	119.0 מ״ר	5	7	₪ 21,030
01/07/2020	₪ 2,496,346	2024	119.0 מ״ר	5	7	₪ 20,978
01/07/2020	₪ 2,527,500	2023	119.0 מ״ר	4	7	₪ 21,239
01/07/2020	₪ 2,525,125	2023	121.0 מ״ר	5	7	₪ 20,869
01/07/2020	₪ 2,496,346	2023	119.0 מ״ר	5	7	₪ 20,978
01/07/2020	₪ 2,511,731	2023	119.0 מ״ר	5	7	₪ 21,107
01/07/2020	₪ 2,511,346	2024	119.0 מ״ר	5	8	₪ 21,104
01/07/2020	₪ 2,511,346	2023	119.0 מ״ר	5	8	₪ 21,104
01/07/2020	₪ 2,549,750	2023	121.0 מ״ר	5	8	₪ 21,072
01/07/2020	₪ 2,601,619	2024	119.0 מ״ר	4	9	₪ 21,862
01/07/2020	₪ 2,536,458	2024	120.0 מ״ר	5	9	₪ 21,137
01/07/2020	₪ 2,664,648	2024	123.0 מ״ר	5	9	₪ 21,664
01/07/2020	₪ 2,538,190	2024	120.0 מ״ר	5	9	₪ 21,152
01/07/2020	₪ 2,527,603	2023	119.0 מ״ר	5	9	₪ 21,240
01/07/2020	₪ 2,553,975	2023	121.0 מ״ר	5	9	₪ 21,107
01/07/2020	₪ 2,536,250	2024	119.0 מ״ר	5	10	₪ 21,313
01/07/2020	₪ 2,584,375	2023	119.0 מ״ר	5	10	₪ 21,717
01/07/2020	₪ 2,551,250	2023	119.0 מ״ר	4	11	₪ 21,439
01/07/2020	₪ 2,589,750	2023	121.0 מ״ר	5	11	₪ 21,403
01/07/2020	₪ 2,366,718	2023	107.0 מ״ר	4	12	₪ 22,119
01/07/2020	₪ 2,710,225	2024	123.0 מ״ר	5	13	₪ 22,034
01/07/2020			**119.8 מ״ר**		**7.7**	₪ **21,154**
בהתאמה לזמן 3% ומכירה מוקדמת 7%					1.04	₪ **21,975**

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

עסקאות ההשוואה נערכו ביולי 2020 בעוד היתר הבניה הראשון של המבנה הצפוני הופק בתאריך 19.11.2020, ולכן בהתחשב במחירי מכירה מוקדמת בקיזוז מקדם ההתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי בסך של כ- 22,000 ₪ למ״ר בנוי.

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה, כי קיימת תוספת של כ- 0.66% לתוספת קומה בממוצע. ולכן בהתחשב בשיעור של 0.6% לתוספת קומה בגישה זהירה ובהתחשב בקומה ממוצעת במושא השומה בתא שטח 2A ותא שטח 1 לפי 14 קומות ו- 11.5 קומות בהתאמה, וביחס לקומה הממוצעת בעסקאות ההשוואה, מתקבל שווי למ״ר בנוי לפי 22,835 ₪ למ״ר בבנין 2A ובבניינים B ו-C שווי ממוצע לפי 22,505 ₪.

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לעלויות הבנייה בחילוץ שווי הקרקע. שמאי המבקשת טוענים לעלויות של 9,300 ₪ למ״ר פלדלת, ואילו בתחשיב חילוץ הקרקע מערכי השווי שקבעו שמאי המשיבה עולה, כי עלות הבנייה שהובא בשומתו עומדת על כ- 7,500 ₪.

בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר ותקני החניה כפי שמופיעים בנספח התנועה של התכנית, עולים הנתונים הבאים:

מהות	סה״כ שטח	ליח״ד
שטח עיקרי + ממ״ד	18,259.3 מ״ר	116.3 מ״ר
שטח שירות עלי	4,128.2 מ״ר	26.3 מ״ר
סה״כ שטח עילי	**22,387.5 מ״ר**	**142.6 מ״ר**
מרפסות	2,160.4 מ״ר	13.8 מ״ר
אחסנה ת״ק	908.7 מ״ר	5.8 מ״ר
חניה ת״ק	8,280.3[36] מ״ר	52.7 מ״ר

בהתאם לנתונים שלעיל ולעלויות בנייה לפי מחירון דקל יולי 2019 לבתים גבוהים 16-24 קומות ומעלה, מתקבלים עלויות הבניה בסך של 9,240 ₪ כדלקמן:

מהות	שטח	עלות	סה״כ עלויות ישירות
שטח פלדלת + שירות עילי	142.6 מ״ר	4,980 ₪	710,125 ₪
שטח מרפסות	13.8 מ״ר	1,310 ₪	18,026 ₪
שטח ת״ק חניה + אחסנה	58.5 מ״ר	2,250 ₪	131,690 ₪
סה״כ עלות ישירה ליח״ד			859,842 ₪
עקיפות			1.25
סה״כ עלות בניה ליח״ד			**1,074,802** ₪
שטח יח״ד בממוצע פלדלת			116.3 מ״ר
עלות בנייה למ״ר פלדלת ליח״ד			9,240 ₪

חילוץ שווי הקרקע:

בנין	בנין A2	בניין C, B
שווי למ״ר בנוי	22,835 ₪	22,505 ₪
מע״מ	1.17	1.17
יזמות	1.18	1.18
עלויות בניה	9,240 ₪	9,240 ₪
שווי קרקע במעוגל	7,300 ₪	7,060 ₪

[36] סה״כ שטחי חניה 9,998.9 פחות 1,719 מ״ר שטח חניה ת״ק למסחר.

עסקאות קרקע

בתאריך 15.03.2020 כחצי שנה לפני המועד הקובע, התפרסמו תוצאות מכרז רמ״י שמספרו 282/2019, בגו״ח 6369/332 (כקילומטר ממיקום הנכס מושא השומה) בעיר גבעת שמואל עבור רכישת מגרש מס׳ 1 במושע (58% מהזכויות) בהתאם להוראות תכנית 472-0139089. במגרש מס׳ 1 המיועד למגורים ד׳ ניתן לבנות 72 יח״ד ב- 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מרתף חניה. בהתאם לניתוח המכרז מתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים בהתאמה לשוליות, מושע ולמועד הקובע 7,200 ₪, כמפורט להלן:

מחיר זכייה		38,585,215 ₪
הוצאות פיתוח		336,694 ₪
סה״כ מחיר כולל פיתוח		38,921,909 ₪
סה״כ עיקרי + ממ״ד		10,413 מ״ר
שטח פלדלת בממוצע		145 מ״ר
אחוז זכייה	58%	6,079 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		6,403 ₪
שוליות[37]	0.94	6,788 ₪
מושע	0.9	7,543 ₪
התאמה לזמן	1.05	7,184 ₪
שווי מ״ר קרקע במעוגל		**7,200** ₪

כמו כן, בחנתי עסקאות קרקע בעיר גבעת שמואל ממידע נדל״ן לפרויקטים בסדרי גודל של הפרויקט מושא השומה ובסמוך למועד הקובע לפיהם מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 7,200 ₪ בהתאמה לשטח דירתי במושא השומה ובהתאמה למועד הקובע.

להלן עסקאות המכר:

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	חלק נמכר	תב״ע	מגרש	עיקרי	יח״ד	מס׳ קומות	שטח יח״ד פלדלת בממוצע	שוליות	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות
6369	326	20/10/2020	100,435,000	1	427-0139089	10	12,889 מ״ר	94	19	149	0.94	7,623 ₪
6369	338	09/02/2020	72,150,000	1		15B	9,559 מ״ר	74	22	141	0.95	7,270 ₪
6369	332	30/09/2020	32,189,134	0.416		1	9,549 מ״ר	72	22	145	0.94	7,905 ₪
		20/07/2020										**7,599** ₪

בהתאם לכל האמור לעיל ובשקלול כלל הנתונים, אני קובעת שווי למועד הקובע בסך **7,300** ₪ למ״ר מבונה לבניין A2 ולבניינים B ו-C **7,100** ₪ למ״ר מבונה.

שווי מ״ר מבונה מסחר

כאמור, שמאי הצדדים קבעו שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043. שמאי המבקשת טוענים לשווי לפי 12,000 ₪ למ״ר המגלם 20% שטחי שירות, המשקף 14,400 ₪ למ״ר עיקרי, בעוד שמאי המשיבה טוענים לשווי לפי 12,000

[37] שטח פלדלת במושא השומה כ- 117 מ״ר לעומת 145 מ״ר במגרש ההשוואה.

₪ המגלם את כל שטחי השירות המבוקשים בשיעור של כ- 40% המשקף שווי עיקרי בסך של כ- 16,900 ₪ למ״ר עיקרי.

בשומה המכרעת של נורית ג׳רבי עליהם התבססו הצדדים, קבעה השמאית המכריעה שווי בהתבסס על נתוני מכר לחנויות חדשות בפרויקט ברחוב הסיבים פינת הנשיא בגו״ח 6368/334.

בחנתי את ערכי השווי המדווחים כחנויות בפרויקט הנדון, מהן עולה, כי שווי עיקרי בנוי למסחר הנו בגבולות של כ- 25,900 ₪ למ״ר, ובחילוץ שווי הקרקע תוך התחשבות בעלויות בניה עבור שטחי שירות בשיעור של 40% מתקבל שווי עיקרי למסחר בסך של 14,400 ₪, ובדומה לקביעת שמאי המבקשת.

להלן עסקאות השוואה המדווחות בפרויקט כדלקמן:

גו״ח	תאריך עסקה	שווי מכירה	מהות	שטח	שווי מ״ר בנוי
006368-0334-000-00	24.01.2017	820,000 ₪	חנות	31.0 מ״ר	26,452 ₪
006368-0334-000-00	24.01.2017	1,900,000 ₪	חנות	72.0 מ״ר	26,389 ₪
006368-0334-000-00	24.01.2017	1,000,000 ₪	חנות	36.0 מ״ר	27,778 ₪
006368-0334-001-00	24.01.2017	2,380,000 ₪	חנות	99.0 מ״ר	24,040 ₪
006368-0334-000-00	30.01.2017	1,900,000 ₪	חנות	76.0 מ״ר	25,000 ₪
006368-0334-000-00	05.02.2017	1,920,000 ₪	חנות	73.0 מ״ר	26,301 ₪
006368-0334-000-00	28.02.2017	3,850,000 ₪	חנות	182.0 מ״ר	21,154 ₪
006368-0334-000-01	28.02.2017	4,175,000 ₪	חנות	139.0 מ״ר	30,036 ₪
006368-0334-022-00	20.03.2017	2,300,000 ₪	חנות	107.0 מ״ר	21,495 ₪
006368-0334-021-00	20.03.2017	1,521,000 ₪	חנות	59.0 מ״ר	25,780 ₪
006368-0334-008-00	20.03.2017	2,223,000 ₪	חנות	82.0 מ״ר	27,110 ₪
006368-0334-000-00	03.05.2017	3,508,830 ₪	חנות	110.0 מ״ר	31,898 ₪
006368-0334-006-00	20.03.2017	400,000 ₪	חנות	18.0 מ״ר	22,222 ₪
006368-0334-000-00	12.07.2017	3,170,000 ₪	חנות	117.0 מ״ר	27,094 ₪
ממוצע	**06.03.2017**				**25,911** ₪
יזמות לבנייה חדשה				1.25	20,729 ₪
עלויות בנייה ברמת מעטפת עם העמסת שטחי שירות				6,300 ₪[38]	14,429 ₪
שווי מסחר עיקרי מגלם שטחי שירות					**14,400** ₪

בהתאם לכל האמור לעיל, אני קובעת שווי למסחר בסך **14,400** ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

16.5.2. **<u>שטחי בניה קיימים</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לשטח המגורים הבנוי בפועל במתחם. שמאי המבקשת טוענים לשטח בנוי בסך של 9,358.68 מ״ר ובתחשיב ההשבחה מביאים בחשבון שטח של 9,469.13 מ״ר בעוד שמאי המשיבה טוענים לשטח מגורים בנוי בסך של 8,568 מ״ר.

במתחם בנויים 5 מבנים בני 4 קומות על 5 חלקות שונות.

[38] בהתאם למחירון דקל יולי 2019

חלקות 1035-1037

3 המבנים הצפוניים, בחלקות 1035 1036 ו- 1037 בנויים באופן דומה, כפי שמשתקף מהיתרי הבניה של הקמת המבנים בחלקות 1035 ו- 1037 ומתשריטי הבית המשותף של המבנים. בהתאם להיתר מס׳ 541 לחלקה 1035 והיתר מס׳ 542 לחלקה 1037, שטח קומה כולל חדר מדרגות ומרפסות מקורות הוא 333.02 מ״ר, ושטח כל מבנה הוא 1,332.08 מ״ר ובניכוי חדר מדרגות שטח המגורים בכל מבנה הוא 1,266.94 מ״ר.

חלקה 1039

המבנה הממוקם על חלקה 1039 בחזית רחוב בן גוריון, מורכב מארבע כניסות. בכל כניסה 2 דירות בקומה ו- 8 יח״ד בכניסה, סה״כ 32 יח״ד במבנה.

בהתאם להיתר הבניה מס׳ 543 שטח כל קומה ל- 8 יח״ד הוא 568.4 מ״ר וסה״כ שטח המבנה עבור 4 קומות הוא 2,273.6 מ״ר כולל חדר מדרגות.

במסגרת היתר מס׳ 7871 הותרה הרחבת הדירות מכוח תכנית ממ/3032 בשטח של 186 מ״ר לכניסה/ קומה. בפועל הכניסה הצפונית (בכתובת הידועה רחוב בן גוריון 7) לא ניצלה את ההרחבה.

בהתאם לחישובי השטחים וטבלת השטחים שבתכנית ההיתר, בכל קומה 564.37 מ״ר בתוספת 186 מ״ר מתקבל שטח קומה כולל מדרגות 750.37 מ״ר. במכפלה ל- 4 קומות ובניכוי 186 מ״ר שלא נבנה בפועל וחדרי מדרגות, מתקבל שטח בסך 2,672.6 מ״ר.

חלקה 1038

על חלקה 1038 קיים מבנה המורכב מ- 2 כניסות, בכל כניסה מבנה הכולל 4 דירות בקומה וסה״כ 16 יח״ד בכניסה ו- 32 יח״ד בשתי הכניסות. על חלקה 1038 לא נמצא היתר הבניה להקמת המבנה. בתאריך 13.02.1991 המבנה נרשם כבית משותף ובתאריך 11.10.1991 אושרה תכנית נקודתית בחלקה, תכנית ממ/3059, המתירה הרחבת יח״ד קיימות. בהתאם לתשריט הבית המשותף השטח הרשום של כל דירה הוא 56.5 מ״ר, אולם בהתאם למידות המופיעות על גבי התשריט עולה, כי שטח דירה ללא קירות חיצוניים הוא 61.7 מ״ר. בתשריט תכנית ממ/3059 קיים ״לוח שטחי בניה״ לפיו שטח דירה קיימת הוא 70.58 מ״ר, ולצידו סכמת תכנית בינוי של קומה טיפוסית בבניין המציג את השטח הקיים ואת התוספות המוצעות.

לאחר שבחנתי את התשריטים הקיימים בפני עולה, כי השטח שצוין ב״לוח שטחי הבניה״ נכונים לשטח דירתי ולכן השטח הבנוי הוא 2,258.56 מ״ר.

להלן סיכום שטח מגורים קיים במתחם:

חלקה	שטח מגורים בנוי
1035	1,266.9
1036	1,266.9
1037	1,266.9
1038	2,258.6
1039	2,672.6
סה״כ	**8,732.0**

לפיכך שווי המגורים הבנוי במצב קודם הוא 8,732 מ״ר X 20,000 ₪ = 174,639,840 ₪

16.5.3. **<u>יתרת זכויות בניה במצב קודם</u>**

הצדים חלוקים ביחס ליתרת זכויות הבניה במצב קודם. שמאי המבקשת טוענים לשטח בסך של 2,726.23 מ״ר לרבות זכויות בניה מכוח ממ/3059, שלא הובא בחשבון בשומתם, לעומת שמאי המשיבה שטוענים להיקף בשטח של 2,520.84 מ״ר[39] לרבות זכויות מכוח ממ/3059.

<u>להלן פירוט מקור זכויות הבניה לחלקות הנדונות:</u>

<u>ממ/12/853/א׳</u>

תכנית ממ/8/853/א ותכנית ממ/12/853/א׳ אשר הגדירו את זכויות הבניה בכל מגרש אושרו בשנות ה- 80 לאחר הקמת המבנים. תכניות אלה מתירות בניה בשיעור של 35% בקומה וסה״כ 140% בניה ב- 4 קומות. התכניות ומתן היתר בניה ניתן לפני 1992, עובר למועד תיקון מס׳ 33 לחוק התכנון והבניה מיום 23.02.1992, זאת ללא פילוח שטחי הבניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.

לפיכך, בהתחשב בהוראת סעיף 13 (א) לתחולה והוראת המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב – 1992, לפיו תקנות פילוח השטחים אינו חל על בניה לפי היתר שניתן לפני תחילת תקנות אלה, יבחנו יתרת השטחים המותרים לבניה מכלל השטח שאושר בהיתר.

יתרת זכויות הבניה יבחן ביחס למגרש התכנוני למועד הקובע המיוחס לשטח החלקה הרשום. הדבר נכון ביחס למבנים בחלקות הצפוניות 1035 ו- 1037. בחלקה 1036 הצדדים מסכימים, כי נוצלו מלוא זכויות הבניה.

יתרת זכויות הבניה, ביחס לחלקות 1038 וחלקה 1039, יבחנו בהתאם לתכניות המאוחרות להרחבת יח״ד אשר קובעות את הבינוי המותר בחלקה.

לאור האמור, יתרת זכויות הבניה שמקורן מכוח תכנית ממ/12/853/א הינה כדלקמן:

חלקה	שטח חלקה	בנוי ברוטו לפי היתר	140%	יתרת זכויות	יתרת זכויות בניה ליח״ד
1035	1,011.0 מ״ר	1,332.1 מ״ר	1,415.4 מ״ר	83.3 מ״ר	5.2 מ״ר
1037	1,033.0 מ״ר	1,332.1 מ״ר	1,446.2 מ״ר	114.1 מ״ר	7.1 מ״ר
סה״כ				197.4 מ״ר	

<u>ממ/3032</u>

תכנית ממ/3032 שאושרה בשנת 1986, מתירה הרחבת יח״ד קיימות בחלקה 1039 וקובעת בלוח שטחי הבניה, את הבינוי הקיים המוצע והמותר לכל קומה. במסגרת לוח זה נקבע שטח מותר בחלקה בסך של 3,002 מ״ר כולל חדרי מדרגות.

במסגרת היתר בניה 7871 ביקשו לנצל את ההרחבות המותרות לפי 186 מ״ר לקומה/ כניסה ואת מלוא זכויות הבניה מכוח תכנית ממ/3032 בשטח כולל של 750.37 מ״ר לקומה המשקף שטח כולל של 3,001.48 מ״ר. בפועל לא נבנתה התוספת בכניסה הצפונית של הבניין ולכן יתרת זכויות הבניה בחלקה זו הוא 186 מ״ר.

[39] 1622.44 מ״ר כפי שצוין בשומת המשיבה + 898.4 מ״ר מכוח תכנית ממ/3059= 2,520.84 מ״ר.

<u>ממ/3059</u>

כאמור, הצדדים לא הביאו בחשבון את התכנית הנדונה במסגרת שרשרת התכניות החלות על המקרקעין.

בהתאם להחלטתי בס"ק 16.3.1, יתרת זכויות הבנייה מכוח תכנית ממ/3059 הינה כלל הזכויות אשר תכנית זו הוסיפה בשטח כולל של 898.4 מ"ר.

<u>ממ/3180</u>

בהתאם להחלטתי בס"ק 16.4 יתרת זכויות הבנייה הינן עבור 45 מ"ר חדר על הגג במכפלת 28 יח"ד בקומות העליונות ובנוסף יתרת שטחי מרפסות הגג במקדם 0.2 לפי שטח הדירות כמשתקף מהיתרי הבניה ותשריטי הבית המשותף למועד הקובע, כדלקמן:

חלקה	שטח יח"ד	יח"ד בקומה	שטח הגג	שטח חדר על הגג	שטח מרפסות גג (0.2)	שטח אקוו'
1035	79.2 מ"ר	4 יח"ד	316.7 מ"ר	180.0 מ"ר	27.3 מ"ר	207.3 מ"ר
1036	79.2 מ"ר	4 יח"ד	316.7 מ"ר	180.0 מ"ר	27.3 מ"ר	207.3 מ"ר
1037	79.2 מ"ר	4 יח"ד	316.7 מ"ר	180.0 מ"ר	27.3 מ"ר	207.3 מ"ר
1038	70.6 מ"ר	8 יח"ד	564.6 מ"ר	360.0 מ"ר	40.9 מ"ר	400.9 מ"ר
1039	89.3 מ"ר	6 יח"ד	536.0 מ"ר	270.0 מ"ר	53.2 מ"ר	323.2 מ"ר
1039	66.1 מ"ר	2 יח"ד	132.2 מ"ר	90.0 מ"ר	8.4 מ"ר	98.4 מ"ר
			סה"כ שטח אקוו'			1,444.6 מ"ר

להלן סיכום יתרת זכויות הבנייה במצב קודם בהתאם למקור הזכויות:

תכנית	יתרת זכויות
ממ/853	197.4 מ"ר
ממ/3032	186.0 מ"ר
ממ/3059	898.4 מ"ר
ממ/3180	1,444.6 מ"ר
סה"כ	**2,726.4 מ"ר**

להלן סיכום שטחי הבניה הקיימים ויתרת זכויות הבניה בכל חלקה:

חלקה	שטח מגורים בנוי	יתרת זכויות בעמודה	יתרת זכויות על הגג
1035	1,266.9	83.32	207.3472
1036	1,266.9	0	207.3472
1037	1,266.9	114.12	207.3472
1038	2,258.6	898.4	400.928
1039	2,672.6	186	421.63
סה"כ	**8,732.0**	**1,281.8**	**1,444.6**

16.5.4. **<u>מקדמי שווי עבור יתרת זכויות הבניה</u>**

שמאי הצדדים הביאו בחשבון את כלל יתרת הזכויות במקדם שווי בשיעור כולל של 0.8.

כפי שהכרעתי במדרגות התכניות המשביחות, המקנות את זכויות הבניה, הן בעמודות והן על גג המבנה ובדומה לעמדת הצדדים, יש לתת מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן ומקדם דחיה עד לבניה משותפת בעמודה, או דחיה עד להסדרה קניינית למימוש הזכויות על הגג עבור זכויות בניה שטרם נוצלו.

<u>מקדם דחייה בעמודה</u>

עבור זכויות בניה בעמודה תינתן הפחתה בהתחשב במדרגות שלביות הביצוע לכל קומה, לעמודה הכוללת 4 דירות, יוצא אפוא ששיעור מקדם הדחייה לשלביות מימוש הזכויות הינו 0.75 [40] ובדומה להכרעתי בסע"ק 16.3.3.

<u>מקדם דחייה עבור הסדרה קניינית על הגג</u>

כפי שהכרעתי בסע"ק 16.4.3 בשל הסכמי הפינוי בינוי, תינתן דחיה עד להסדרה קניינית תוך התחשבות ב"עננה" המרחפת לגבי אפשרות מימוש בניה על גג הבניין הקיים בשיעור של 0.67 המשקף דחיה לתקופה של 7 שנים בשיעור היון של 6%.

<u>בינוי חדש על ישן ביחס לתוספת זכויות של חדרי יציאה לגג:</u>

לפי הוראות תכנית ממ/3180 סעיף 6.2: **"היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413."**

תקן ישראל 413 עניינו עמידות מבנים ברעידות אדמה. התקן מבחין בין בנייתם של מבנים חדשים לבין תוספות הנבנות על גבי מבנה קיים.

תקן 413 פורסם לראשונה בשנת 1975 ומאז עבר שינויים שונים. בשנת 1980, נקבע לראשונה תקנה, בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), המחייבת בדיקת יציבות המבנה לפי תקן 413. הבניינים שבנדון נבנו בתחילת שנות ה- 70 של המאה הקודמת, עוד בטרם תוקן לראשונה תקן 413 ולכן סביר להניח, כי הם אינם עומדים בתנאיו ובהוראותיו והם אינם מחוזקים כנגד רעידות אדמה.

סביר להניח, כי תוספת הבניה המסיבית תדרוש חיזוק הבניין והתאמתו לת"י 413 על שינויו, לרבות הקשחת קירות הבטון הקיימים באמצעות קירות גזירה היקפיים מבטון שיעבירו דרכם את עומסי רעידת האדמה מהמבנה הקיים ותוספות הבניה, אל הקרקע, והן את תוספת העומסים האנכית.

בהנחת עבודה כללית, במקרה של מבנה בעל צורה רגולרית וגובה קומה ממוצע של כ- 3 מ', היחס בין שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה, הינו כ- 50% בממוצע. עלות ישירה של הקמת קירות חיזוק היקפיים מוערכת בסך של כ- 900 ₪ למ"ר (מהווה מחיר משוקלל של עלות הקמת קירות גזירה

[40]

קומה א	0.9	1
קומה ב	0.8	1
קומה ג	0.7	1
קומה ד	0.6	1
סה"כ	3.0	4
משוקלל	0.75	

היקפיים בעובי של 20 ס״מ ביציקת בטון בתבנית אחת כנגד קירות המבנה המקורי, כולל זיוון, ביסוס, איטום ובידוד, ומחצית מעלות חיפוי אבן למ״ר). בהעמסת עלויות ״עקיפות״ בגין תכנון, ניהול, בדיקות, חיבורים למבנה קיים, עמודים, הקשחת חדר מדרגות, העתקת תשתיות והסדרי עבודה, בשיעור של כ- 35%, מתקבלת עלות של כ- 1,200 ₪ למ״ר.

כאמור, יחס שטח המבנה ושטח מעטפת המבנה המוערך הינו 50% ולפיכך סביר, כי יש להביא בחשבון עלות עודפת לחיזוק המבנה הקיים בסך של כ- 600 ₪ לכל מ״ר בנוי קיים.

אציין, כי עלות זו משקפת את העלות המינימלית של נשיאת המשקל על המבנה הקיים ולא עלות מלאה של חיזוק המבנה. אציין, כי גם שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות חיזוק בסך של כ- 700 ₪ / מ״ר בנוי כולל מעלית.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

בדומה להכרעתי במדרגות ההשבחה לתכניות המקנות את תוספת זכויות הבניה על המבנים הקיימים, אני סבורה, כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע״ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר. התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, העתקת מערכות בגג הקיים לגג החדש, התאמת תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים בבניין הקיים. בהתחשב בגיל המבנים במועד הקובע, התייקרות עלות הבניה מוערכת על-ידי בשיעור של כ- 5% מעלות בניה מלאה[41], ולפיכך מתקבל, כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית מתבטאת בהעמסת 636 ₪ לכל מ״ר בניה של תוספת זכויות בניה המשקפת הפחתה בשיעור של כ- 5% משווי הקרקע[42].

אציין, כי תוספות הבניה הנרחבות בעמודה יכולות להיות גם חלק מחיזוק המבנה הקיים.

16.5.5. **<u>תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה</u>**

חלקה	שטח מגורים בנוי	שטח בנוי ברוטו	יתרת זכויות בעמודה	יתרת זכויות על הגג	שווי זכויות בעמודה [43]	עלויות חיזוק	שווי זכויות על הגג [44]
1035	1,266.9	1332.08	83.32	207.3472	₪ 421,495	₪ 799,248	₪ 398,575
1036	1,266.9	1332.08	0	207.3472	₪ 0	₪ 799,248	₪ 398,575
1037	1,266.9	1332.08	114.12	207.3472	₪ 577,305	₪ 799,248	₪ 398,575
1038	2,258.6	2389.6	898.4	400.928	₪ 4,544,781	₪ 1,433,760	₪ 844,955
1039	2,672.6	2815.48	186	421.63	₪ 940,928	₪ 1,689,288	₪ 767,879
סה״כ	**8,732.0**	**9,201.3**	**1,281.8**	**1,444.6**	**₪ 6,484,508**		**₪ 2,808,558**

<u>סיכום שווי מצב קודם</u>:

סה״כ שווי מגורים בנוי	₪ 174,639,840
סה״כ שווי יתרת זכויות בניה	₪ 9,293,066
סה״כ שווי מצב קודם	**₪ 183,932,906**

[41] בהתאם ל״מחירון דקל״ יולי 2019 בתים של 3-8 קומות עלות ישיקה 4,730 X 1.15 עקיפות X 1.17 מע״מ = 6,364 ₪
[42] 1 – 318/7100
[43] שטח 7,100X ₪ X 0.95 בינוי חדש על ישן X 0.75 דחיה.
[44] (שטח 7,100 X ₪ X 0.95 בינוי חדש על ישן בניכוי עלויות חיזוק) X 0.67 דחיה

16.5.6. **<u>מקדמי שווי למצב חדש</u>**

16.5.6.1. **<u>עירוב שימושים</u>**

שמאי הצדדים מסכימים ביחס למקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים למבני המגורים בשלב ב', בתא שטח 1, בשיעור של 5% וחלוקים ביחס למקדם ההפחתה הנדרש בתא שטח 2 המבוקש, שלב א'. שמאי המבקשים קבעו מקדם הפחתה בשיעור של 2.5% ואילו שמאי המשיבה טוענים, כי אין כלל הפחתה לשטחי המגורים בגין שטחי המסחר, המעלה לדעתם את השווי.

במסגרת השלמת המסמכים לאחר הדיון, נדרשו הצדדים להציג עסקאות השוואה התומכות בעמדתם.

בחנתי את סקירת העסקאות שהציגו שמאי המבקשת בדגש על עסקאות ההשוואה של פרויקטים בנויים שהוצגו בגבעת שמואל, מהן עולה, כי קיימת הפחתה למגורים בפרויקט הכולל מסחר בהיקף הדומה למושא השומה. לפיכך, אני מאמצת את עמדת שמאי המבקשת לעניין מקדם הפחתה לשלב א' וקובעת מקדם הפחתה בשיעור של 2.5% עבור עירוב שימושים של מסחר ומגורים.

16.5.6.2. **<u>מקדם הפחתה לקומת מסחר מתחת למפלס הכניסה</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה עבור שטחי המסחר הנמצאים בקומת הקרקע בשיעור של 2.5%. לאחר שבחנתי את הבקשה להיתר עולה, כי החזית הדרומית של קומת הקרקע הפונה לצומת הרחובות בן גוריון מבצע קדש קבורה מתחת למפלס הרחוב ובעלת חשיפה מוגבלת לרחוב, ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת ומאמצת את מקדם ההפחתה בשיעור של 2.5% עבור המסחר שבקומת הקרקע ששטחו 865.8 מ"ר עיקרי.

16.5.6.3. **<u>מקדם דחייה</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.84 המשקף דחיה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 6% לשלב א' ומקדם דחיה לשלב ב' בשיעור של 0.75 המשקף דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור של 6%. שמאי המשיבה קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.79 לכלל התכנית המשקף דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, אולם, בתגובתו הסכים, כי יש להביא בחשבון דחיה לשלב א' לתקופה של 3 שנים ולשלב ב' לתקופה של 4 שנים, ולא 5 שנים כפי שסוברים שמאי המבקשת.

תכנית 427-0169672 מהווה תכנית נקודתית לפינוי בינוי למתחם הכולל הריסה של 112 יח"ד ב- 9 מבננים בחלקו הצפוני של המתחם וקרקע ריקה בחלקו הדרומי, ובנייה של 367 יח"ד ב- 3 מגדלים, מסחר ומבני ציבור.

הפרויקט מורכב משלושה שלבים לפי סעיף 7.1 בהוראות התכנית. שלב ראשון, בנייה של "מבנה A" בחלקו הדרומי של המתחם, בקרקע ריקה. שלב שני פינוי 32 יח"ד (9ב, 9ג בחלקות 1035, 1035) וביצוע רחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון כתנאי להיתר "מבנה B". שלב שלישי הריסת ופינוי של יתרת יח"ד (80 יח"ד) ואישור תכנית לשצ"פ כתנאי להיתר "מבנה C" והחניון התת קרקעי בתא שטח 3.

סעיף 7.2 קובע, כי שלביות הביצוע המפורטת הינה מחייבת, אך סדר השלבים אינו מחייב ובתנאי שתובטח גישה מוטורית לכל אחד מהשלבים ובתנאי שבכל שלב תישמר הגישה הקיימת למתחם עמיטק ולתחנת הדלק.

שינוי השלבים שאושר ביום 13.05.2021, ולאחר המועד הקובע משנה את השלב השלישי ומטיב עם בעלי הדירות כך שבמקום לפנות 80 יח״ד, יש לפנות תחילה את הדירות שכתובתם בן גוריון 5, 7, 9א הכוללים 32 יח״ד ובעת בניית שלד קומה 12 של בנין C, יפנו את יתרת הדירות, בסך של 48 יח״ד מבניינים 1, 3, 1א, 1ב. כמו כן, מפרידים את היתר הבניה להקמת החניון הציבורי מהיתר הבניה למבנה C.

שינוי השלבים מקצר את לוח הזמנים עבור הדיירים הנדרשים לפינוי למגורים זמניים, עד לקבלת דירת הקבע אך אינו משנה את תקופת הדחיה עד למימוש הזכויות התלויה בהסכמה מלאה של הדיירים, ביטול המושע ופינוי הדיירים.

על אף שהמתחם כולל קרקע ריקה לבינוי הבניינים בתא שטח 2 המהווה את שלב א׳, בהתאם למידע שהתקבל מב״כ הדיירים עו״ד לירן זילברמן, מניין החתימות במתחם נכון למועד אישור התכנית עמד על כ- 83% (93 יח״ד מתוך 112). כמו כן, בהתאם לתצ״א מאתר GOVMAP כבר בשנת 2021 בוצע רחוב רחבעם זאבי במיקומו החדש[45], ולכן אני מסכימה עם הצדדים לדחייה לתקופה של 3 שנים עבור שלב א׳.

שלב ב׳, במועד בו קיימת הסכמה מלאה, תלוי בפינוי דיירים לבינוי מבנים B ו- C בחלק הצפוני של המתחם ולכן תינתן דחיה נוספת של שנה במקדם 0.79 המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

16.5.6.4. **<u>מקדם הפחתה לגודל ומורכבות</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה עבור גודל ומורכבות בשיעור של 2.5%. שמאי המשיבה טענו, כי אין להביא בחשבון מקדם זה.

נתוני השווי עליהם מבוסס השווי הוא מעסקאות קרקע בעלי מאפיינים דומים למושא השומה, וחילוץ הקרקע מעסקאות של דירות מגורים, בהן שיעור היזמות בחילוץ הקרקע מגלם את קצב המכירות והסיכון. כמו כן, שיעור הדחיה שנקבע מגלם את מורכבות הפרויקט ככול שקיים.

לפיכך, לא תינתן הפחתה נוספת למורכבות וגודל הפרויקט.

16.5.6.5. **<u>מקדם הפחתה לאישור משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם דחייה של שנה עבור הוצאת אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית בשיעור של 94.34%. שמאי המשיבה טוענים, כי ככל וקיימת דחייה עבור הוצאת אישורים אלו, הם חופפים לתקופת הדחייה עד להוצאת היתר הבניה ואין להביא דחייה נוספת עבור הוצאת אישורים אלו.

בהתחשב כי ערכי השווי מבוססים על עסקאות קרקע בעלי מאפיינים דומים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וקובעת, כי אין להביא בחשבון מקדם דחייה נוסף עבור הוצאת אישורים אלו.

[45] לא נמצא היתר הבניה לביצוע הכביש באתר הועדה המקומית.

16.5.7. **<u>הפחתות</u>**

16.5.7.1. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

הצדדים מסכימים, כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית אך חלוקים ביחס לגובה העלות. שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות בנייה בסך 9,440,000 ₪ לפי 10,000 ₪/מ״ר בתוספת עלות הקמת 4 מקומות חניה תת קרקעי, ואילו שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות בנייה בסך 8,424,000 ₪ לפי 9,360 ₪ למ״ר.

סעיף 4.1.1 (ד) קובע במסגרת השימושים המותרים בתא שטח 1, גני ילדים, מבני ציבור וחינוך, בתי כנסת מעונות יום, ספריות, רווחה, מבנה ספורט וקהילה, מבנה דת ומרפאות.

סעיף 4.1.2 קובע במסגרת ההוראות האדריכליות, כי בקומת הקרקע יתוכננו מבני ציבור, כאשר מבני ציבור שישמשו לגני ילדים יהיו עם חצר פרטית. סעיף 6.7 קובע, כי השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית יירשמו על שם הרשות המקומית.

במסגרת טבלת הזכויות נקבע שטח למוסדות ציבור בתא שטח 1 בהיקף של 900 מ״ר (עיקרי + שירות) ובנספח התנועה והחניה נקבע במתחם הצפוני 4 מקומות חניה עבור מבני ציבור.

בתכנית הנדונה, לא נקבעו הוראות הנוגעות לרמת הגמר (מעטפת/גמר מלא) הדרושה לצורך הקמת השטחים הציבורים שבתחום המבנה. שמאי המבקשת לא ידעו לענות על כך במסגרת הדיון, ושמאי המשיבה לא הביעו את עמדתם לעניין. לכן תובא בחשבון בגישה שמרנית עלות בניה ברמת מעטפת בתוספת גמר בסטנדרט בסיסי להסדרת הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור.

עלות הבניה הישירה תחושב בהתאם למחירון דקל למבני משרדים בבניה נמוכה עד 5 קומות, ברמת גמר בסטנדרט בסיסי נכון למועד יולי 2019.

במקרה שבנדון, לאחר הקמת מבני הציבור ע״י היזם, מעביר היזם שטחים אלו לידי העירייה אשר נכנסת לנעליו, ומשכך אני סבורה, כי אין לכלול אגרות בניה והיטלים אשר בגינם העירייה איננה חייבת ויש לכלול את רכיב המע״מ בגינו חייבת העירייה.

בהתאם לקו המנחה דנן, שיעור העמסה שכיחה למיזמים לתעסוקה נע בטווח של 25%-35%.

אולם, חלק מרכיבי העלות העקיפה אינם רלוונטיים למקרה הנדון בו מועבר מבנה הציבור מהיזם לעירייה, כדוגמת אגרות בניה והיטלים שכאמור העירייה איננה חייבת בגינם, הוצ׳ שיווק ופרסום וכיו״ב.

להלן רכיבי העלות העקיפה אשר הבאתי בחשבון:

הוצאות תכנון ויועצים	4%
בצ״מ	5%
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4%
משפטיות	1%
מימון	5%
סה״כ שיעור עלות עקיפה	**19%**

לאור זאת, יובא בחשבון עלות עקיפה בשיעור של 20% המשקפת גישה זהירה.

להלן תחשיב עלות הבניה הציבורית:

מחירון דקל - יולי 2019			
מהות	**שטח**	**תעריף**	**עלות כוללת**
עלות בניית מ"ר ברמת מעטפת (עיקרי + שירות)	900.0 מ"ר	3,600 ₪	3,240,000 ₪
עלויות בניה למ"ר ברמת סטנדרט בסיס	900.0 מ"ר	1,470 ₪	1,323,000 ₪
עלות בניית 4 מקומות חניה ת"ק	140.0 מ"ר[46]	2,250 ₪	315 ₪,000.0
סה"כ עלות בניה ישירה			**4,878,000** ₪
בתוספת עלות בניה עקיפה ללא חיבור לחשמל		20.0%	975,600 ₪
חיבור חשמל	900	30 ₪	27,000 ₪
סה"כ עלות בניה למ"ר בתוספת מע"מ		**17%**	**6,880,302** ₪

לפיכך, הקמת מבני ציבור תובא בעלות בסך 6,880,302 ₪.

16.5.7.2. **<u>עלות הריסת המבנים</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות הריסה בשווי של 500 ₪ למ"ר וסה"כ עלויות הריסה בסך 4,888,320 ₪. בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות הריסה חלקיות ובהתאם לאחוז המימוש בסך 2,058,496 ₪, אולם בדיון שנערך בפניי טענו, כי יש לקזז את עלויות ההריסה עם החיסכון בהיטלים ואגרות הפיתוח לשטח הבנוי. בהתאם לתגובה ששלחו שמאי המשיבה לאחר הדיון נמצא, כי לאחר בדיקה מול מחלקת הרישוי קיזוז האגרות בגין השטח הבנוי ינוע בין 300 ₪ ועד 410 ₪ למ"ר. לאור זאת, ועל הצד הזהיר, אביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בקיזוז חסכון אגרות והיטלים בסך 300 ₪ למ"ר וסה"כ הפחתה בסך 2,760,396 ₪.

16.5.8. **<u>שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון את עלות שימוש הביניים למשך תקופת הדחייה בסך של 8,828,006 ₪ המהווה 3.25% מהשווי הבנוי לתקופת הדחייה ולאחר מכפלה באחוז המימוש החלקי.

לטענת שמאי המבקשת, ככל ויש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים, יש לנקות משווי המצב החדש את הוצאות העברת הדיירים ובהתבסס על שומה מכרעת של כב' השמאי המכריע אלי כהן.

לענין עלויות העברת הדיירים אציין, כי עסקינן בתכנית "בינוי פינוי בינוי". בהוראות התכנית לא קיימת קביעה ביחס למספר הדירות שיאלצו לגור במגורים זמניים עד לקבלת דירת הקבע. על אף הוראת שלב 2 בסעיף 7.1 הקובעת הריסת 32 יח"ד, שמאי המבקשת טוענים על בסיס ההסכמים שנחתמו עם היזם כי 53 יחידות מתוך 112 יעברו במתכונת של "בינוי פינוי" ויתרת היחידות בסך של 59 במתכונת של "פינוי בינוי". לפיכך עולה, כי בשלב ראשון קיימת אפשרות תאורטית להעברת כל 112 יח"ד למתחם הדרומי ללא צורך בהעברת הדיירים למגורים זמניים. כמו כן, הוצאות העברת הדיירים במקרה זה אינה שקולה להנאה העומדת לזכות הדיירים בתקופת הבניינים שעד למועד בו הקרקע זמינה למימוש הזכויות, ולכן עלויות אלה אינן מתקזזות.

[46] 35 מ"ר למקום חניה X 4 מקומות

במסגרת העררים בעניין חדוה פרימרמן ויובל קיכל [47]במתחם דפנה בתל אביב מיום 06.09.2020 נקבע, כי אין להביא בחשבון עלות פינוי דיירים בתקופת הבניה במסגרת פרויקט פינוי בינוי, כדלהלן:

> "הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון".

ככלל, בפרויקט מסוג פינוי בינוי מתקיים סחר חליפין בין בעלי המקרקעין לבין היזם, במסגרתו סוחרים בעלי המקרקעין בזכויות הבניה המיוחסות להם מכח התכנית המשביחה מול היזם, בתמורה למתן שירותי בניה, הובלה, דמי שכירות בזמן הבניה, שכר טרחת עו"ד וכיו"ב, זאת על מנת לקבל דירה חדשה בעתיד.

התקשרות חוזית מעין זו בין בעלי הקרקע ליזם והתנאים שנחתמו במסגרתו, משקף הוצאות חיצוניות לתכנית המשביחה ואינן מהוות הוצאות קונקרטיות כנגזרת של הוראות התכנית, ולכן אין בהוצאות אלו בכדי להשפיע על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין אשר אינו תלוי בהוצאות והתחייבויות סובייקטיביות של בעלי הזכויות מול היזם.

לאור זאת, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לכך שאין להביא בחשבון הוצאות המהוות נגזרת של הסכם פינוי הבינוי בין הבעלים ליזם אולם יובא בחשבון שימוש ביניים המשקף את השימוש הזמני בשטח הבנוי בתקופת הדחיה.

לאור החלטות בתי המשפט וועדות הערר השונות שיפורטו בהמשך, אני נדרשת לבחון את סוגיית שימוש הביניים במסגרת פינוי בינוי, כדלקמן:

במסגרת **ערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק מיום** 01.06.2023, נערך סיכום של השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה, כדלהלן:

	שיטה א' ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב' ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג' על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	**הדירה הקיימת.** השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	**שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה).** השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות)	**שווי הדירה החדשה.** השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות

[47] ערר תא/ 8199/0718

	שיטה א' ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב' ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג' על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה)	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון	לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי

לאור האמור, מאחר והגישה המוסכמת הינה שיטה ב', עפ"י שווי הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית, יש להביא בחשבון שימוש ביניים / תשלומי שכ"ד בתקופה שעד להריסת הקיים.

בערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 11.11.2021 נקבע כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים במקרה של תכנית פינוי בינוי, בו הדירה הקיימת אינה מיועדת להריסה, בזה הנימוק:

> "העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה. אשר על כן אנו מקבלים את טענות העוררת בענין זה. זאת, מבלי לקבוע מסמרות בענין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות. "

במסגרת **עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** מיום 18.01.2023 בית המשפט דחה את ערעור הועדה המקומית בקביעה, כי לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה **שונה**: מה שוויו של היתרון **התכנוני** הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **בעסקה** שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה.

במסגרת **ערר תא/82115/0621 הועדה לתכנון ובניה תל אביב נ' נועה לב** מיום 20.05.2024 קבעה ועדת הערר לסוגיית תוספת שווי שימוש ביניים בפרויקט פינוי בינוי, כי החלטת בית המשפט

המחוזי הינו פסק דין חלוט שמצווים אנו להחילו ולכן דחתה את הערר. יחד עם זאת, מפורטת עמדת השמאי אור לוי בזו הלשון איתה אני מסכימה:

"מסכים אני לתוצאה לפיה יש לדחות את הטענה, בשל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אבריל, ובהתאם לעקרון כיבוד הערכאות 2 אולם, בראייתי המקצועית ומן ההיבט הכלכלי שמאי, סבורני כי מדובר בפסיקה אשר ראוי לבחנה מחדש.

על כן, ככל שהנושא יובא בפני בית המשפט המחוזי בשנית אני סבור כי ראוי שהעמדה המקצועית שאפרט להלן תהייה בפניו לעת שקילת הסוגיה.

השומה המכרעת במקרה שבפנינו נערכה בדרך המלך לעריכת שומת השבחה. דהיינו שומת מלוא השווי במצב החדש וממנה מופחת מלוא השווי במצב הקודם.

שומת המצב החדש אמורה לשקף ולגלם את כלל הנאות הבעלים לא רק מן הזכויות שהתווספו ונוצרו מכח התכנית החדשה, אלא את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי המצב החדש.

לאחר מכן, בהמשך תחשיב השומה, לכשיופחת שווי המצב הקודם אשר אמור לשקף ולגלם את כלל הנאות והכנסות הבעלים מנכסו אלמלא התכנית המשביחה, ניוותר עם ההפרש (שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם) וההפרש הוא הוא אשר יבטא כספית אך ורק את תוספת השווי הנקייה, המיוחסת לתכנית המשביחה הנישומה.

בהקשר זה, כבר נפסק כי ההשבחה נקבעת: **"בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות...במקרקעין כפי שהיה לפני התכנית, לבין השווי שאחריה".** וכן: **"קובעים את ההפרש בהתאם לשווי ערב התכנית לזה שבעקבות הוראותיה"** (דנ"א 6130590 קרית בית הכרם נ' הוועמ"ק ירושלים).

השמאי המכריע שם את שווי המצב הקודם על פי שווי השוק של הדירה הקיימת טרם התכנית, ואת השווי החדש כנובע משווי קרקע ריקה עם זכויות בניה בהתאם לתכנית. את השווי החדש ראה כשווי נדחה, שאינו ניתן למימוש מיידי אלא כעבור שבע שנים מן המועד הקובע. זאת, בין היתר בשל מורכבות המושע ובהינתן כי לא ניתן להוציא היתרי בניה על פי התכנית, אלא בין היתר נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

כלל בסיסי בשמאות הינו כי שוויו של נכס מגלם את סך ההנאות הצפויות לבעליו. ואכן שומת השמאי המכריע לשווי המצב הקודם בהיותה נסמכת על ערכי שוק של דירות דומות, מגלמת את סך ההנאות לבעלים הניתנות למימוש,

דהיינו השווי נובע מן הערך הנוכחי של זרם ההנאות או ההכנסות הצפויות לבעלים מדירתו, החל מן המועד הקובע ואילך.

אולם באשר לשומת שווי המצב החדש, אין שומת השמאי המכריע מקיימת כלל זה, ואינה משקפת את מלוא ההנאות הצפויות לבעלים החל מן המועד הקובע והלאה. אמנם השומה מבטאת את הנאות הבעלים החל מן המועד הדחוי, אשר יחול כעבור שבע שנים לאחר המועד הקובע שאז ייהרס הבניין הקיים ותתקבל קרקע פנויה, אולם את הנאות הבעלים מן הדירה הקיימת, בתקופת שבע השנים החל מן המועד הקובע ועד להריסתה, לא הביא השמאי המכריע בחישובו, ובכך טעה.

לטעמי, וכפי שהסברתי לעיל, הואיל ובצד אחד של המשוואה, בשווי המצב הקודם הובאו כלל הנאות הבעלים מנכסו, בעוד שבצד האחר בשווי המצב החדש הובאו רק חלק מהנאות הבעלים הרי שאלמלא פסק הדין בעניין אבריל היה עלינו להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על מנת שיקח בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים.

בהינתן המתודה השמאית המקצועית בה נקט השמאי המכריע לקביעת ההשבחה ביחס לתכנית פינוי בינוי. מתודה שעניינה קביעת השווי לעת מכירת מלוא זכויות הבעלים במועד העתידי בו ניתן יהיה להוציא את הבניה על פי התכנית החדשה אל הפועל, אך טרם תחילת הבניה החדשה. קביעת שווי לאותו המועד מחייב את השמאי המכריע להזדקק לדחייה מחד אך מאידך גם לשווי ההנאה לבעלים בדמות דמי השכירות עד אותו המועד. בעוד שעניין הדחייה משתקף בשומה המכרעת, הרי שעניין דמי השכירות נעדר ממנה, ולטעמי המדובר בשגגה שמאית מהותית באופן עריכת התחשיב."

לאור ההחלטות המפורטות מעלה ובהתחשב בהחלטת בית המשפט, תובא בחשבון תוספת שווי עבור שימוש ביניים לתקופת הדחיה שניתן להפחית מתחשיב ההשבחה, במידה ויוחלט ליישם את החלטת בית המשפט המחוזי.

בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018, תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים לא תהיה יותר מ- 3.5 שנים) ולכן יובא בחשבון שימוש ביניים לפרק זמן של 3.5 שנים.

במקרה הנדון, תקופת שימוש הביניים היא עד לפינוי המתחם הצפוני ומימוש הזכויות בתא שטח 1. לפיכך בהתחשב, כי עבור תא שטח זה קבעתי דחיה לתקופה של 4 שנים, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 3.5 שנים.

עפ"י הלמ"ס שכר דירה עבור דירות 4 חדרים בסביבת העיר גבעת שמואל במועד הקובע עומד על כ- 4,500 ₪ כדלקמן:

עיר	שנה	ממוצע שנתי	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
בני ברק	2019	4,272 ₪	4,220 ₪	4,244 ₪	4,288 ₪	4,327 ₪
מחוז מרכז	2019	4,384 ₪	4,345 ₪	4,370 ₪	4,394 ₪	4,424 ₪
פתח תקווה	2019	4,191 ₪	4,164 ₪	4,182 ₪	4,197 ₪	4,220 ₪
רמת גן	2019	5,239 ₪	5,199 ₪	5,206 ₪	5,244 ₪	5,303 ₪
ממוצע		4,521 ₪	4,482 ₪	4,500 ₪	4,531 ₪	4,568 ₪

מאחר ואין בידי חוזי שכירות לדירות דומות במאפייניהם למועד הקובע, בחנתי את ההיצע הנמצא באתר יד 2 ברחוב בן גוריון בגבעת שמואל, להלן היצע הדירות להשכרה באתר יד 2:

רחוב	חדרים	קומה	שטח	שכ"ד	שכ"ד למ"ר
דוד בן גוריון 16	3	4	90.0 מ"ר	4,300 ₪	48 ₪
דוד בן גוריון 5	4.5	4	100.0 מ"ר	4,100 ₪	41 ₪
דוד בן גוריון 11	2	4	45.0 מ"ר	4,000 ₪	89 ₪
ממוצע				4,133 ₪	59 ₪

לפיכך, ועל הצד הזהיר, קבעתי דמי שכירות ראויים בסיסיים לדירה ממוצעת בתחום הפרויקט במצב קודם לפי 4,000 ₪ לחודש.

להלן תחשיב שווי שימוש הביניים:

סה"כ יח"ד			112 יח"ד
דמ"ש ראויים			4,000 ₪
דמ"ש חודשי לכלל הדירות			448,000 ₪
דמ"ש שנתי			5,376,000 ₪
שווי שימוש ביניים	**3.5**	5%[48]	**16,878,578** ₪

16.5.9. **<u>שיעור המימוש החלקי</u>**

במקרה הנדון אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לשיטת חישוב המימוש החלקי, לפי "נוסחת קלמן[49]".

נוסחת קלמן קובעת את שיטת החישוב למימוש חלקי, לפי היחס שבין שווי המימוש החלקי לבין שווי מצב חדש מלא[50]. יובא בחשבון בשווי המצב המלא מלוא הזכויות שמקנה התכנית הואיל ולא קיימת מניעה תכנונית למימושן.

בהתאם לתחשיב ההכרעה בס"ק 16.5.10, ובחלוקת שווי המימוש החלקי בהתאם להיתר הבנייה בשווי מצב חדש של כלל הפרויקט מתקבל שיעור מימוש חלקי בשיעור של **48.04%** כמפורט:

[48] בהתחשב בגיל המבנים יובא בחשבון שיעור היון 5%.
[49] ערר (י-ם) 289/11 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' פרידה קלמן.
[50]

$$\frac{\text{שווי מימוש חלקי}}{\text{שווי מצב חדש}} = \text{אחוז המימוש} \times \text{השבחה מלאה}$$

שווי מצב חדש מלא					
מגרש 1- צפוני	שטח	שווי	מקדם	שווי	חלק יחסי
שטח עיקרי למגורים	21,966 מ״ר	₪ 7,100	0.95	₪ 148,160,670	51.06%
שטח עיקרי מסחר	1,500 מ״ר	₪ 14,400	1.00	₪ 21,600,000	
סה״כ שווי				₪ 169,760,670	
בניכוי עלות מטלה ציבורית				₪ 6,880,302 -	
עלויות הריסה	9,201.3 מ״ר	₪ 300 -		₪ 2,760,396 -	
סה״כ שווי לאחר הפחתות				₪ 160,119,972	
דחיה		4	6%	0.79	
שווי תא שטח 1- צפוני				**₪ 126,830,015**	

מגרש 2 - דרומי	שטח	שווי	מקדם	שווי	חלק יחסי
שטח עיקרי למגורים	16,441 מ״ר	₪ 7,300	0.975	₪ 117,018,818	48.94%
שטח עיקרי למסחר ק.ק	866 מ״ר	₪ 14,400	0.975	₪ 12,155,832	
יתרת שטח עיקרי למסחר	1,084 מ״ר	₪ 14,400	1	₪ 15,612,480	
סה״כ שווי				₪ 144,787,130	
דחיה		3	6%	0.84	
שווי תא שטח 2- דרומי				**₪ 121,566,066**	
סה״כ שווי תא שטח 2+1				**₪ 248,396,081**	
שווי שימוש ביניים				₪ 16,878,578	
סה״כ שווי מגרשים כולל שימוש ביניים				**₪ 265,274,659**	

שווי המימוש החלקי- בתא שטח 2				
שווי לפי הבקשה להיתר	שטח	שווי	מקדם	שווי
מגורים מבוקש	16,273 מ״ר	₪ 7,300	0.975	₪ 115,822,864
מסחר מבוקש ק.ק	866 מ״ר	₪ 14,400	0.975	₪ 12,155,832
יתר שטח מסחר מבוקש	970 מ״ר	₪ 14,400	1	₪ 13,968,864
סה״כ שווי				₪ 141,947,560
דחיה				0.84
שווי מגרש דרומי				₪ 119,181,909
שימוש ביניים לפי חלק יחסי			48.94%	₪ 8,260,446
סה״כ שווי הזכויות לפי הבקשה להיתר				**₪ 127,442,354**
אחוז מימוש				**48.04%**

16.5.10. **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית 427-0169672</u>**

שווי מצב קודם	
שווי מגורים בנוי	₪ 174,639,840
שווי יתרת זכיות בניה	₪ 9,293,066
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 183,932,906
שווי מצב חדש	
שווי מצב חדש מלא	₪ 265,274,659
השבחה	₪ 81,341,754
אחוז מימוש	48.04%
השבחה יחסית לאחוז המימוש	₪ **39,077,930**

16.6. **<u>הקלות (29.04.2021)</u>**

16.6.1. **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי הצדדים קבעו בשומתם ערכי שווי למגורים ומסחר זהים לערכי השווי שקבעו במועד קובע לתכנית 427-0169672.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי למועד הקובע ובהתחשב, כי ערכי המגורים במדרגת ההקלה מיוחסים לשטח אקווי', בשונה ממדרגת תכנית הפינוי בינוי, אני מקבלת על הצד הזהיר את עמדת הצדדים לשווי זהה למגורים ולמסחר וכפי שנקבע בהכרעתי למועד תכנית 427-0169672, כדלקמן:

שווי למ"ר מבונה למגורים – 7,100 ₪ בבניין 2A

שווי למ"ר עיקרי מסחר – 14,400 ₪

16.6.2. **<u>הקלה בקומת מסחר</u>**

<u>הגבהת קומת המסחר</u>

סעיף 4.2.2(א) בהוראות תכנית 427-0169672, קובע כי בתא שטח 2A תותר בניה עם קומת מסד בגובה של 9.5 מ' שתאפשר גלריה למסחר. כמו כן, סעיף 4.3.1 קובע בתא שטח 2B קומת מסד בגובה של כ- 9.5 מ' בהתאמה למסחר שבתא שטח 2A.

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה לקומת מסד בגובה של כ- 10.7 מ' ממפלס הכניסה במקום 9.5 מ' המותרים על פי התכנית.

בהתאם להוראות התכנית גובה קומת הקרקע וקומת הגלריה בחלוקה שווה הינו 4.75 מ' ברוטו.

מעיון בבקשה להיתר עולה, כי קומת הקרקע בגובה של 3.46 מ' נטו (4.9 מ' ברוטו) בעוד קומת המסחר העליונה בגובה של 4.95 מ' נטו (5.79 מ' ברוטו) ולכן צודקים שמאי המבקשת, כי ההקלה מיוחסת לקומת המסחר העליונה ששטחה המבוקש הוא כ- 970 מ"ר עיקרי.

הואיל וערכי השווי שנקבעו מגלמים את שטחי השירות, יובא בחשבון שטח עיקרי לחיוב.

אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים ביחס למקדם ההשבחה עבור שיפור תכנוני של הגבהת הקומה בשיעור של 8%.

<u>הארכת חזית מסחרית</u>

במסגרת הבקשה אושרה הקלה לחריגה מקו הבנין בחזית מסחרית לקומת הקרקע.

אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים ביחס לשטח החורג מקו בניין בהיקף של 106.75 מ״ר וביחס למקדם ההשבחה המבטא שיפור תכנוני בשיעור של 10%.

שמאי הצדדים חלוקים לעניין השטח האקווי אשר יש להביא בחשבון. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 1 ואילו שמאי המבקשת קבעו מקדם 0.5 בטענה, כי השטח החורג הינו שטח שירות.

אני סבורה, כי יש להביא בחשבון את השטח החורג בהתאם ליחס בין שטחי המסחר העיקריים לבין שטחי השירות. בהתאם לבקשה להיתר, יחס ברוטו נטו בקומת הקרקע הוא 1.4, ועל כן, אקבע שטח לחיוב לפי כ- 76 מ״ר עיקרי, כדלקמן:

מסחר ברוטו (עיקרי+ שירות)	1,213.3 מ״ר
מסחר עיקרי	865.8 מ״ר
יחס ברוטו נטו	1.40
סה״כ שטח בחריגה	106.8 מ״ר
שטח אקווי לחיוב	76.2 מ״ר

כמו כן, תינתן הפחתה בשיעור של 2.5% עבור שטחי המסחר שבקומת הקרקע בשל חשיפה מוגבלת כפי שהכרעתי במדרגת התכנית בסע״ק 16.5.6.2.

16.6.3. **<u>הקלה בקומת המגורים</u>**

במסגרת הבקשה אושרה הקלה לקו בנין קדמי עבור מרפסות גג.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים ביחס לשטח לחיוב בסך 76.7 מ״ר וביחס לשיעור מקדם ההשבחה עבור שיפור התכנוני בשיעור של 15%.

16.6.4. **<u>תחשיב הכרעה להקלות</u>**

תחשיב להקלות בקומות המסחר	
שטח עיקרי קומת מסחר עליונה	970.1 מ״ר
מקדם שיפור תכנוני	8.0%
סה״כ שטח אקו׳	**77.6 מ״ר**
שטח עיקרי חורג מקו בניין	76.2 מ״ר
הפחתה לחשיפה מוגבלת	0.975
מקדם שיפור תכנוני	10.0%
סה״כ שטח אקו׳	**<u>7.4 מ״ר</u>**
סה״כ שטח אקוויוולנטי להקלות עבור המסחר	85.0 מ״ר
שווי מ״ר עיקרי למסחר	₪ 14,400
השבחה להקלות בקומת המסחר	₪ **1,224,513**
תחשיב להקלות בקומות המגורים	
שטח מרפסות החורג מקו בניין	76.7 מ״ר
מקדם אקו׳ למרפסות	0.30
מקדם שיפור תכנון לחריגה מקו בניין	0.15
סה״כ שטח אקוויוולנטי להקלות בקומת המגורים	3.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	₪ 7,100
השבחה להקלות בקומות המגורים	₪ **24,506**
סה״כ השבחה בגין הקלות	₪ **1,249,018**

16.6.5. **<u>פטור לפי סעיף 19 (ג)(2)</u>**

שמאי המבקשת סבורים, כי יש להביא בחשבון פטור לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו״ב עבור 112 בעלי הדירות ובמסגרת הדיון הסירו טענה זו.

שמאי המשיבה טוענים, כי אין התנגדות כי יערך תחשיב המבטא פטור לדירות הבעלים, אולם מתן הפטור הינו ע״י הועדה המקומית, לאחר שזו תבחן מי מהבעלים עומד בתנאי הפטור ובכפוף לחתימה על תצהירים שלא נתבקשו עד עתה.

לאור התנאים השונים החלים על בעל מקרקעין על מנת לעמוד בתנאי הפטור המותנה לפי התוספת השלישית בכפוף לבדיקה מדוקדקת מטעם הועדה המקומית, הרי שאין בידי האפשרות לבחון החלת פטור מותנה ביחס לכל אחת מדירות הבעלים ולכן תחשיב ההשבחה לא יבטא פטור בהתאם לסעיף 19(ג)(2).

17. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ממ/10002	03.01.1986	₪ 39,021	₪ 19,511
ממ/3032	16.05.1986	אין השבחה	
ממ/3059	11.10.1991	₪ 127,906	₪ 63,953
ממ/3180	04.04.2013	₪ 674,793	₪ 337,397
427-0169672	20.08.2019	₪ 39,077,930	₪ 19,538,965
הקלות	29.04.2021	₪ 1,249,018	₪ 624,509

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841

נספח מס' 1

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	שטח למטרות עיקריות (במ"ר)				
			מגורים	מסחר והסעדה	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
-14.82	כן	מרתף 4-					
-11.82	כן	מרתף 3-					
-8.82	כן	מרתף 2-					
-5.82	כן	מרתף 1-					
± 0.00	לא	קרקע		865.80			865.80
+ 4.9	לא	גלריה		970.06			970.06
+ 10.69	לא	1	609.45		75.24	1.29	685.98
+ 14.09	לא	2	598.58		75.24	1.28	675.10
+ 17.15	לא	3	601.07		72.83	1.28	675.18
+ 20.21	לא	4	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 23.27	לא	5	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 26.33	לא	6	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 29.39	לא	7	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 32.45	לא	8	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 35.51	לא	9	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 38.57	לא	10	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 41.63	לא	11	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 44.69	לא	12	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 47.75	לא	13	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 50.81	לא	14	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 53.87	לא	15	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 56.93	לא	16	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 59.99	לא	17	601.09		72.83	1.28	675.20
+ 63.05	לא	18	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 66.11	לא	19	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 69.17	לא	20	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 72.23	לא	21	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 75.29	לא	22	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 78.35	לא	23	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 81.41	לא	24	620.80		81.09	1.28	703.17
+ 84.47	לא	25	621.14		80.94	1.28	703.36
+ 87.70	לא	26	613.81		179.54	1.18	794.53
+ 91.10	לא	27	434.39		89.34	0.48	524.21
+ 94.50	לא	קומת גג					
+ 97.51	לא	גג עליון					
מעל הקרקע			**16,239.30**	**1,835.86**	**2,160.38**	**33.67**	**20,269.21**
מתחת לקרקע							
סה"כ			**16,239.30**	**1,835.86**	**2,160.38**	**33.67**	**20,269.21**

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	שטח למטרות שירות (במ"ר)					
			מגורים	מגורים	מסחר	מגורים	מגורים	מגורים
			ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק/ממ"מ /מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות ומבנה שירות	חדרי שירות משותפים
-14.82	כן	מרתף 4-				124.64		330.06	
-11.82	כן	מרתף 3-				109.92		6.83	
-8.82	כן	מרתף 2-				120.22		1.33	
-5.82	כן	מרתף 1-				160.69		121.49	
± 0.00	לא	קרקע			33.60	257.35		152.12	
+ 4.9	לא	גלריה			48.71	174.93	216.37	18.92	142.03
+ 10.69	לא	1	54.00	21.98		94.15		42.32	
+ 14.09	לא	2	54.00	21.87		98.38		10.94	
+ 17.15	לא	3	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 20.21	לא	4	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 23.27	לא	5	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 26.33	לא	6	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 29.39	לא	7	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 32.45	לא	8	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 35.51	לא	9	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 38.57	לא	10	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 41.63	לא	11	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 44.69	לא	12	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 47.75	לא	13	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 50.81	לא	14	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 53.87	לא	15	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 56.93	לא	16	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 59.99	לא	17	54.00	21.86		98.38		10.94	
+ 63.05	לא	18	54.00	21.85		91.62		13.78	
+ 66.11	לא	19	54.00	21.85		91.62		13.78	
+ 69.17	לא	20	54.00	21.85		91.62		13.79	
+ 72.23	לא	21	54.00	21.85		91.62		13.79	
+ 75.29	לא	22	54.00	21.85		91.62		13.79	
+ 78.35	לא	23	54.00	21.85		91.62		13.79	
+ 81.41	לא	24	54.00	21.85		91.62		13.79	
+ 84.47	לא	25	54.00	21.85		91.39		14.01	
+ 87.70	לא	26	45.00	19.06		94.92		13.70	
+ 91.10	לא	27	18.00	7.71		88.22		13.68	
+ 94.50	לא	קומת גג				35.64		248.45	
+ 97.51	לא	גג עליון						38.50	
מעל הקרקע			**1,413.00**	**573.32**	**82.31**	**3,052.02**	**216.37**	**813.25**	**142.03**
מתחת לקרקע						**515.47**		**459.71**	
סה"כ			**1,413.00**	**573.32**	**82.31**	**3,567.49**	**216.37**	**1,272.96**	**142.03**

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	שטח למטרות שירות (במ"ר)					סה"כ שטח בניה
			מרפסת	חניה שירות	מגורים אחסנה שירות	מסחר מבני שמירה	מסחר אחר	סה"כ שירות
-14.82	כן	מרתף 4-		2,214.00	115.83			2,784.53
-11.82	כן	מרתף 3-		2,295.99	291.40			2,704.14
-8.82	כן	מרתף 2-		2,287.30	272.98	16.57		2,698.40
-5.82	כן	מרתף 1-		2,226.43	228.50			2,737.11
± 0.00	לא	קרקע		717.13		214.85	132.62	2,373.47
+ 4.9	לא	גלריה				73.96	251.12	1,896.10
+ 10.69	לא	1						898.43
+ 14.09	לא	2			6.27			866.56
+ 17.15	לא	3			6.27			866.63
+ 20.21	לא	4			6.27			866.65
+ 23.27	לא	5			6.27			866.65
+ 26.33	לא	6			6.27			866.65
+ 29.39	לא	7			6.27			866.65
+ 32.45	לא	8			6.27			866.65
+ 35.51	לא	9			6.27			866.65
+ 38.57	לא	10			6.27			866.65
+ 41.63	לא	11			6.27			866.65
+ 44.69	לא	12			6.27			866.65
+ 47.75	לא	13			6.27			866.65
+ 50.81	לא	14			6.27			866.65
+ 53.87	לא	15			6.27			866.65
+ 56.93	לא	16			6.27			866.65
+ 59.99	לא	17			6.27			866.65
+ 63.05	לא	18						884.42
+ 66.11	לא	19						884.42
+ 69.17	לא	20						884.43
+ 72.23	לא	21						884.43
+ 75.29	לא	22						884.43
+ 78.35	לא	23						884.43
+ 81.41	לא	24						884.43
+ 84.47	לא	25						884.61
+ 87.70	לא	26			4.93			972.14
+ 91.10	לא	27	208.91		15.65			876.38
+ 94.50	לא	קומת גג						284.09
+ 97.51	לא	גג עליון						38.50
מעל הקרקע			**208.91**	**717.13**	**120.90**	**288.81**	**383.74**	**8,011.79**	**28,281.00**
מתחת לקרקע			**0.00**	**9,023.72**	**908.71**	**16.57**		**10,924.18**	**10,924.18**
סה"כ			**208.91**	**9,740.85**	**1,029.61**	**305.38**	**383.74**	**18,935.97**	**39,205.18**