ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

29 במאי 2023
מספר מנוי: 2552-2022
מספרנו: 1073

לכבוד
המבקשים, ניל ועליזה ליטנברג
באמצעות השמאי
גיל לזר
lazargil66@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב גני תקווה
באמצעות השמאי
יעקב צפריר
y@tsafrir.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6720, חלקה 894, תת חלקה 4
רחוב הרמה 79, גני תקווה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תכניות 455-0153890, 455-0615948.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
455-0153890	(*) 09/11/2017
455-0615948	27/03/2020

(*) בהתאם לפרסום בעיתון (25/10/2017), המאחר ממועד הפרסום בילקוט הפרסומים (24/09/2017).

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 08/02/2023.

2.3 ביום 02/04/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 08/03/2022 נחתם הסכם למכירת הנכס הנדון, תמורת 1,680,000 ₪.

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

3. פרטי הנכס

מהות	דירה בקומה 2 בבניין מגורים ותיק בן 4 קומות, מעל קומת עמודים
גוש	6720
חלקה	894
תת חלקה	4
שטח חלקה	1,293 מ"ר
שטח תת חלקה	58.59 מ"ר (רשום)
חלק ברכוש המשותף	29/968
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב הרמה 79, גני תקווה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הרמה 79, במערב גני תקווה.

רחוב הרמה הינו רחוב דו סטרי, המחבר בין רחוב הרי יהודה בצפון ורחוב הגליל בדרום.

הרחוב מאופיין בבניה רוויה ותיקה בת 3-4 קומות, לצד בנייני מגורים גבוהים יותר שנבנו בשנים האחרונות.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה הבניין והנכס

חלקה 894 בגוש 6720, בשטח 1,293 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית לרחוב הרמה. מצפון לחלקה רחבת חניה (רחבת דולב) וממזרח רחבה עם מדשאה ומתקני משחקים.

על החלקה בניין מגורים ותיק בן 4 קומות, מעל קומת עמודים. המבנה כולל 3 כניסות (א', ב', ג') ובכל קומה 6 יח"ד. המבנה ללא מעלית.

הנכס הנדון הינו דירת מגורים הרשומה כתת חלקה 4, בשטח 58.59 מ"ר. הדירה ממוקמת בקומה שניה בכניסה א', בחלקו הצפוני של המבנה ולה 2 כיווני אויר. חלק מהדירות בבניין הורחבו. דירה זו לא הורחבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית ממ/900</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1935 מיום 26/07/1973.
התכנית בשטח 310 דונם ברוטו, חלה בחלק המערבי של גני תקווה, ומיועדת להקמת שכונת מגורים בצפיפות נמוכה עד בינונית של 6 יח"ד לדונם. הנכס הנדון מסומן כאזור מגורים B7 ששטחו 33.40 דונם, ומיועד להקמת 344 יח"ד.

5.1.2 <u>תכנית ממ/5008</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3546 מיום 24/03/1988.
התכנית נועדה בין השאר להגדלת שטח הבניה לצורך הרחבת דירות קיימות.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון ביעוד של אזור מגורים ג'. הבניין הנדון מסומן כבית מספר 8, עבורו הוגדרו ההוראות הבאות:

- מספר דירות - 24.
- שטח בניה ליח"ד - 70.61 מ"ר.
- שטח התוספת לדירה - 33.55 מ"ר.
- סה"כ שטח דירה לאחר התוספת - 104.16 מ"ר.
- שטח הבניה עם התוספות לקומה - 625 מ"ר.
- שטח הבניה עם התוספות לבית - 2,500 מ"ר.
- שטח המגרש הקיים - 1,090 מ"ר.
- שטח המגרש המוצע - 1,716 מ"ר.

5.1.3 <u>תרש"צ 3/45/4</u>

תכנית לשיכון ציבורי בגני תקווה שאושרה ביום 31/05/1995.
התכנית נועדה לקבוע תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין, בהתאם לחוק.
התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש מספר 8 באזור מגורים 3-4 קומות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש[2]

5.2.1 תמ"א 38

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' פורסם בי"פ מספר 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי"פ מספר 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי"פ מספר 6430 מיום 11/06/2012, תיקון 3א' פורסם בי"פ מספר 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית נועדה לקבוע הסדרים תכנוניים, הנחיות ותמריצים לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

התכנית קובעת כי לכל בניין קיים אשר הוצא לגביו היתר בניה לפני 01/01/1980 ו/או אשר לא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, לא יינתן היתר, אלא לאחר מילוי הוראות התכנית.

תמריצים

התכנית מציעה תמריצים לביצוע החיזוק עבור בניינים שנקבע בתכנית מפורטת החלה עליהם כי גובהם עולה על 2 קומות ו/או שטחם עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות), כאשר סך תוספת הזכויות לא יעלה על השטח המצטבר כמפורט:

- סגירת קומה מפולשת היכולה לשמש להוספת יח"ד במבנה ו/או שימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- תוספת של עד שתי קומות באחת מהדרכים: תוספת קומות עליונות, הקמת אגף נוסף, שילוב של שתי הדרכים ובלבד שלא יעלה על שטח של שתי קומות.
- הקמת קומה חלקית על הגג, בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחת, היכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחת או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה.
- הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה, עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים, כולל ממ"ד לכל יח"ד שתורחב. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- הקמת מעלית לכל אגף במבנה.

[2] המבקשים רכשו את הנכס הנדון בהתאם לחוזה מיום 17/07/2016.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ניצול זכויות מאושרות

ככל שחלו על המבנה הבנוי תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, לא ניתן יהיה לאשר תכנית בניה מכח התמ"א, אלא עד היקף תוספות הבניה, כמפורט בסעיף 11.2 לתמ"א (תמריצי הבניה שלעיל). יחד עם זאת, במקרה בו תאושר הריסה ובניה במסגרת התמ"א, ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, בנוסף לתוספת השטחים המוקנים מתוקף התמ"א.

קווי בנין

התכנית קובעת הוראות בדבר קווי בניין ומרווחים, כמפורט:

- סעיף 10 - במקרה של חיזוק בלבד, ללא תוספת זכויות, תותר חריגה מקווי בניין המותרים עפ"י תכניות תקפות, באלמנטים של חיזוק בלבד.
- סעיף 11.1.2א' - במקרה של הקמת קומות נוספות, אין לאפשר חריגתן מהיקף הקומות שמתחתיהן, אלא לצורך חיזוק.
- סעיף 11.1.4א' - במקרה של הרחבת קומות קיימות בבניין, תותר חריגה ובלבד שקווי הבניין לא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור, ומבלי לגרוע מההוראות בדבר מרווחים מחייבים בין המבנים (עפ"י סעיף 15).
- סעיף 11.1.4ו' - במקרה והבקשה להרחבת קומות קיימות בבניין מיועדת רק לתוספת ממ"דים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי בניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים אדריכליים.
- סעיף 15 - המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים ורכיבי חיזוק, או אם ניתן לאשר קו בניין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.
- סעיף 16 - תתאפשר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים, אם יוכח כי לא ניתן להתקין את המעלית בתוך קווי הבניין.

חניה

תנאי להיתר לתוספות בניה עפ"י התכנית יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.

<u>תכנית מפורטת לחיזוק מבנים</u>

בהתאם לסעיף 23 לתכנית, הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכנית מפורטת לחיזוק מבנים ובה הוראות שונות מהקבוע בתמ"א, בעניינים הבאים: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי, ותקני חניה.

5.2.2 <u>תכנית 455-0153890</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7591 מיום 24/09/2017.

התכנית נועדה לטפל בשכונת מגורים ותיקה, תוך יישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים. התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

מטרות התכנית הינן:

- עיבוי בינוי, על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
- קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
- הקמת חניה תת קרקעית.

התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש מספר 1014 ביעוד מגורים ד', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- גודל המגרש 1,239 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 4,097 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 1,655 מ"ר.
- שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת - 110 מ"ר.
- מספר יח"ד - 36.
- גודל דירה - 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט הדירות בקומות העליונות. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת - 7.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת - 1.
- קווי בניין - צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 0 מ', קדמי - 3 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התכנית קובעת תנאים למתן היתר, הכוללים בין השאר:

- מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה.
- אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, בסמכות ועדה מקומית. הוצאות הכנת התכנית, לרבות רישומה, יהיו על חשבון הבעלים.
- הבקשה להיתר תכלול את החניה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החניה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

5.2.3 <u>תכנית 455-0615948</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 8740 מיום 12/03/2020.

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 6.10א' בתכנית 455-0153890.

מטרות התכנית הינן:

- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים ובהתאם להוראות תכנית 455-0153890.
- עיבוי בינוי תוך תוספת 51 יח"ד, בהתאם להוראות תמ"א 38 מכוח סעיף 23 לתמ"א, וללא שינוי בשטחי הבניה המותרים.

התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כמגרש מספר 1014 ביעוד מגורים ד', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- גודל המגרש 1,260 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 4,097 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת - 1,655 מ"ר.
- מספר יח"ד - 39.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת - 7.
- קווי בניין - צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 0 מ', קדמי - 2.5 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.3 רישוי

בהתאם למסמך טבלאות ההקצאה לתכנית 455-0615948, ההיתרים שנתנו בחלקה הנדונה הינם כמפורט:

מספר היתר	תאריך היתר	שטח עיקרי מוצע
855	04/12/1972	1,664 מ"ר
8494	17/12/1989	470 מ"ר
1892	27/02/1990	33.50 מ"ר
1891	27/02/1990	33.50 מ"ר
סה"כ		**2,201 מ"ר**

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
455-0153890	₪ 401,300	₪ 0
455-0615948	₪ 20,980	₪ 0

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי טענות הצדדים והכרעה

7.1 השבחה בגין תכנית 455-0153890 ליום 09/11/2017

7.1.1 עמדת המשיבה

- התכנית משנה את יעוד הנכס הנדון מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד'.
- במצב חדש, התכנית מאפשרת בנייה של עד 7 קומות ו- 36 יח"ד, לעומת מצב קודם בו מתאפשרת בנייה של עד 5 קומות ו- 24 יח"ד.
- הנכס הנדון הינה דירה בשטח רשום של 58.59 מ"ר, בקומה ב' מעל קומת הכניסה במבנה. החלק היחסי של המבקשים ברכוש המשותף הינו 29/968.
- הובא בחשבון שווי של 16,700 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ, בהתבסס על עסקאות מכר דירות בניה רוויה, הממוקמות בגני תקווה (באזור רחוב הרמה, הרי יהודה והגליל), בשנים 2016-2017 (דירות בשטח שאינו עולה על 90 מ"ר, בעלות מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן ודופלקס).

לאחר חילוץ[3] מתקבל שווי של 10,182 ₪ למ"ר מבונה.

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
רכיב	**שטח**	**שווי מ"ר בנוי / מבונה**	**מקדם דחיה**	**מקדם הפחתה למושע**	**שווי**
שטח הדירה	59 מ"ר	16,700 ₪			978,453 ₪
יתרת זכויות	24 מ"ר	10,182 ₪	0.84	0.95	195,618 ₪
שווי מצב קודם					1,174,072 ₪
מצב חדש					
תוספת זכויות עיקרי + ממ"ד					1,741 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					10,182 ₪
חלק יחסי בתוספת הזכויות					2.996%
מקדם דחיה					0.84
מקדם הפחתה למושע					0.90
תוספת השווי במצב חדש					401,320 ₪
שווי מצב קודם					1,174,072 ₪
שווי מצב חדש					1,575,392 ₪
השבחה					**401,300 ₪**

[3] בניכוי רווח יזמי (10%) ועלות בניה (5,000 ₪ למ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- שמאי המשיבה לא התחשב בפטור לשטח עד 140 מ"ר לכל דירה, למרות שהנושא הוכרע כבר בערכאות משפטיות, וקיימת הלכה ברורה בעניין זה. יש להחיל את הפטור על כל אחת מיח"ד בבניין, שכן אין ולו דירה אחת ששטחה (כולל מרפסת) עולה על 140 מ"ר.

  שמאי המשיבה טען בתגובה כי בכדי לקבל פטור ל- 140 מ"ר, צריך להגיש תצהיר על כך שגרים בדירה, כאשר תצהיר זה לא הוגש. מדובר כאן בזכויות לתוספת דירות ולא להרחבת דירה, ולכן אין זכאות לפטור.

- התכנית הוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, כאשר שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את הפטור לתמ"א 38.
- התכנית הוסיפה 204 יח"ד על 408 יח"ד קיימות, אך לא נמצאו מימושים, על אף שחלפו 5 שנים מעת אישורה.
- במצב קודם, יש להביא בחשבון כי ניתן להרחיב את הדירות הקיימות מ- 75 מ"ר ל- 110 מ"ר. תוספת הזכויות שנתנה חופפת לתוספת שנתנה בתכניות ברחוב עיר שמש 3-9, בהן בוצעה הרחבה לפי תמ"א 1/38 ולא יותר. למעשה, ניתן היה להרחיב את הבניין עפ"י תמ"א 38 ללא צורך בתכניות הנדונות.
- בתיק הבניין נמצאו היתרים (שנים 1989-1990) אשר הרחיבו כל פעם דירה אחת בחלקה[4]. דהינו, בכל מקרה, שטח הדירה לפני ואחרי יהיה 110 מ"ר עיקרי + מרפסת וממ"ד כשטח שירות.
- תחשיב המשיבה מביא בחשבון מקדם מושע בשיעור 0.90, כאשר המקדם הראוי הוא 0.80 ומטה.
- תחשיב המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה לבינוי חדש על ישן. יש להביא בחשבון מקדם 0.85, כמקובל בשומות מכריעות לתכניות הרובעים 3 ו- 4 בתל אביב.
- שטח הדירה הנדונה לא השתנה בעקבות התכנית.
- לאור האמור לעיל, יש להביא בחשבון כי התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.

[4] היתר מספר 1891 מיום 15/02/1990, היתר מספר 1892 מיום 15/02/1990.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 <u>הכרעה</u>

- התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והיא מעניקה זכויות דומות לאלה המתאפשרות לפי תמ"א 38 במסלול של חיזוק ותוספת בניה. התכנית הקנתה את הזכויות (בכפוף לתכנית מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה), להבדיל מתמ"א 38 בה הזכויות אינן מוקנות אלא מותנות. בהתאם לכך, לא חלה הפסיקה לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר בגין זכויות לפי תמ"א 38 או תכנית לפי סעיף 23.
- תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. כיוון שהוראות התכנית הינן כשל תכנית מפורטת, הרי שהיא חייבת בהיטל השבחה. בהתאם לפסיקה ענפה, הצתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מתרחשת רק בעת קבלת החלטה לתת היתר. בהתאם לכך, במימוש במכר המתרחש לפני קבלת החלטה לתת היתר, לא חל חיוב בהיטל השבחה. ניתן לומר כי החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 נדחה עד מועד ההחלטה לתת היתר. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מעניק פטור לזכויות מכח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר. כך מתקבלת הרמוניה לפיה במכר אין חיוב בהיטל השבחה ובעת קבלת היתר חל חיוב, אך ניתן פטור. <u>כיוון שמדובר בתכנית משביחה החבה בהיטל השבחה, היא שייכת כל העת למצב התכנוני החדש וממתינה להצתת החיוב בשלב ההיתר</u>. ככל שמאושרת תכנית מפורטת כלשהי, בטרם החלטה לתת היתר לפי תמ"א 38, יחול בגינה חיוב בהיטל השבחה. בחישוב ההשבחה לא תובא בחשבון תמ"א 38 כלל, כיוון שהשבחתה טרם הוצתה[5]. כך, אם התכנית שאושרה משנה ייעוד של בניין מגורים למשרדים או שהתכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותר, וכך, אם התכנית שאושרה מקנה זכויות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38. אישורה של תכנית המעניקה זכויות מוקנות ודאיות ומסוימות, בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38, מביאה עימה חיוב בהיטל השבחה אשר לא היה חל אלמלא אישורה, בעוד שגם ללא אישורה ניתן היה לממש את אותן זכויות בניה עצמן לפי תמ"א 38. ניתן לומר שתכנית שכזו "עוקפת" את

[5] בדומה להתייחסות לתכנית כוללנית כפי שנקבעה בתיקון 126 לחוק התו"ב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

דחיית תשלום היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 שנקבעה בפסיקה, אך נראה ש"עקיפה", זו תואמת את הדין[6].

- לאור האמור, ובהתאמה להחלטת ועדת הערר **8290-11-18 לויתן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, בתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב קודם.
- שווי מצב קודם - השווי במצב קודם הוא שווי הדירה כבנויה ובתוספת שווי יתרת זכויות הבניה שטרם נוצלו, לרבות האפשרות לתוספת ממ"ד.
- שווי במצב חדש - השווי במצב חדש נובע גם הוא משווי אותה דירה בנויה, בתוספת זכויות להרחבתה, לרבות ממ"ד, ובתוספת שווי הזכויות הנוספות שהקנתה התכנית. בפועל, שווי הדירה הקיימת והזכויות להרחבתה, זהים בשני המצבים, ולכן אינם משפיעים על ההשבחה. לכאורה, צומחת לבעלי הדירה תרומה כתוצאה מחיזוק הבניין, אך ניתן לומר כי השבחה זו מתקזזת מול תוספת הצפיפות ועומס חניות.
- היקף הזכויות הנוספות שהקנתה התכנית בכפוף לתכנית איחוד וחלוקה - התכנית מוסיפה שטח של 1,741 מ"ר כולל ממ"דים[7], עבור 12 יחידות דיור שנוספו. הנחתי כי הזכויות הנוספות ישמשו במלואן להקמת הדירות החדשות ולא להרחבת הקיימות. בהתאם לכך, שטח דירה נוספת ממוצעת הוא 145 מ"ר כולל ממ"ד. שטח ממוצע לדירות הקימות בבניין (לאחר ההרחבות) הוא 116 מ"ר[8]. שטחן של הדירות החדשות גדול משטח הדירות המקובלות בסביבה ולכן תובא בחשבון הפחתה לשוליות. עבור שטח העולה על 112 מ"ר ליח"ד מקדם שוליות 0.80 ועבור שטח מעל 128 מ"ר מקדם שוליות 0.70.
- התכנית מעניקה תמריץ לחיזוק הבניין בדומה לתמריץ שהעניקה תמ"א 38. התמריץ הוא זכויות בניה נוספות אשר שווין אמור לפצות על עלות החיזוק. ההשבחה נובעת מתוספת שווי הזכויות הנוספות העולה על עלויות החיזוק. אומדן עלויות החיזוק נערך בהתאם למחירון דקל תמ"א 38 והעלות הותאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה למגורים. עלות החיזוק שהתקבלה הינה בסך של כ- 1,363,000 ₪ למועד הקובע.

---

[6] ככל שהמחוקק יבקש ליצור אחידות בין מימוש בהיתר למימוש במכר של זכויות לפי תמ"א 38 ותכנית לפי סעיף 23 לתמ"א, יידרש תיקון חקיקה שיעניק פטור גם במכר או ביטול הפטור בהיתר.

[7] 1,741 = 12 מ"ר X (24 יח"ד - 36 יח"ד) + 2,500 מ"ר - 4,097 מ"ר.

[8] 116 מ"ר = 12 מ"ר ממ"ד + 24 יח"ד / 2,500 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- התכנית מקנה את הזכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת 3 שנים להכנת תכנית זו. לכשתאושר תכנית מפורטת יחול בגינה היטל השבחה. לפני אישורה של תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, רוכש פוטנציאלי מביא בחשבון הן את הדחיה והן את היטל ההשבחה הצפוי לחול לכשתאושר התכנית. בהתאם לכך, יובא בחשבון מקדם הפחתה 0.724, בגין דחיה ל- 3 שנים והיטל השבחה צפוי.
- מעבר לדחיה להכנת תכנית מפורטת יש להביא בחשבון דחיה נוספת הנובעת מהמושע, כיוון שגם לאחר אישור התכנית המפורטת יש להגיע להסכמות. הכנת התכנית בוצעה ע"י יזם, דבר המעיד על הסיכוי להשגת הסכמות בין בעלי הזכויות בנכס. לאור האמור לעיל, אני מקבל כסביר את מקדם המושע שהביא בחשבון שמאי המשיבה בשיעור 0.90.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 6,190 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות חדשות (שנת בניה החל מ- 2010), ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שנערכו בגוש הנדון בשנים 2017-2018, כמפורט:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006720-0809-031-00	04/01/2017	₪ 2,265,000	2016	113 מ"ר	₪ 20,044
006720-0547-037-00	24/01/2017	₪ 2,110,000	2017	118 מ"ר	₪ 17,881
006720-0809-030-00	21/02/2017	₪ 2,220,000	2016	113 מ"ר	₪ 19,646
006720-0547-000-00	14/02/2017	₪ 1,900,000	2018	113 מ"ר	₪ 16,814
006720-0547-000-00	14/02/2017	₪ 1,900,000	2018	113 מ"ר	₪ 16,814
006720-0547-000-00	15/02/2017	₪ 1,920,000	2018	113 מ"ר	₪ 16,991
006720-0547-000-00	30/03/2017	₪ 2,119,150	2019	118 מ"ר	₪ 17,959
006720-0547-045-00	30/04/2017	₪ 2,010,000	2019	116 מ"ר	₪ 17,328
006720-0547-000-00	05/06/2017	₪ 2,045,000	2019	114 מ"ר	₪ 17,939
006720-0547-000-00	15/02/2017	₪ 1,920,000	2018	113 מ"ר	₪ 16,991
006720-0809-025-25	24/04/2017	₪ 2,230,000	2016	112 מ"ר	₪ 19,911
006720-0547-000-00	17/08/2017	₪ 2,310,000	2019	111 מ"ר	₪ 20,811
006720-0547-000-00	22/03/2017	₪ 1,960,000	2019	115 מ"ר	₪ 17,043
006720-0547-000-00	28/05/2017	₪ 2,060,000	2019	116 מ"ר	₪ 17,759
006720-0811-025-00	29/03/2018	₪ 2,380,000	2017	140 מ"ר	₪ 17,000
006720-0547-000-00	13/03/2018	₪ 1,900,000	2018	113 מ"ר	₪ 16,814
				ממוצע	**₪ 17,984**
				סטית תקן	₪ 1,345
				טווח עליון	₪ 19,329
				טווח תחתון	₪ 16,639
				ממוצע בניכוי חריגים	**₪ 17,460**
				בניכוי מע"מ (17%)	₪ 14,923
				בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 12,440
				עלות בניה	₪ 6,250-
				שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,190**

<u>הערות:</u>

- השווי מגלם חניה, ולכן עלות הקמת חניון תת קרקעי הופחתה בנפרד בתחשיב ההשבחה.
- הרווח היזמי שהובא בחשבון בשיעור 20%, משקף רווח מינימלי נדרש בפרויקט חיזוק ותוספת בניה.
- עלות הבניה חושבה בהתאם למחירון דקל, בתוספת עלויות עקיפות ושטחי שירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית 455-0153890 ליום 09/11/2017			
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד	1,741 מ"ר		
שטח יחידה ממוצעת נוספת	145 מ"ר		
חלוקת שטח יחידה נוספת לפי מקדמי שוליות		**מקדם**	**אקו'**
שטח עד 112 מ"ר	112 מ"ר	1.00	112.00 מ"ר
שטח מעל 112 מ"ר ועד 128 מ"ר	16 מ"ר	0.80	12.80 מ"ר
שטח מעל 128 מ"ר	17 מ"ר	0.70	11.96 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד נוספת			136.76 מ"ר
מספר יח"ד נוספות			12
סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד נוספות			1,641.10 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עבור תוספת בניה			₪ 6,190
סה"כ שווי תוספת הזכויות			**₪ 10,158,409**
עלויות חיזוק			-₪ 1,363,000
עלות חניון תת קרקעי (*)	12	₪ 99,120	-₪ 1,189,440
השבחה גולמית כוללת			**₪ 7,605,969**
מקדם הפחתה לדחיה והיטל השבחה			0.724
מקדם הפחתה למושע			0.90
חלק יחסי בתוספת הזכויות			2.996%
השבחה			**₪ 148,477**

(*) עלות חניון תת קרקעי חושבה לפי מחירון דקל, בתוספת עלויות עקיפות ובהתחשב בשטח של 35 מ"ר למקום חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית 455-0615948 ליום 27/03/2020

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית מוסיפה בסה"כ 51 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבנייה שהוענקו בתכנית הקודמת. במגרש 1014 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד, כלומר 39 יח"ד לעומת 36 יח"ד במצב קודם.
- הובא בחשבון שווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי ללא מע"מ, בהתבסס על עסקאות מכר דירות בניה רוויה, הממוקמות בגני תקווה (באזור רחוב הרמה, הרי יהודה והגליל), בשנים 2019-2020 (דירות בשטח שאינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן ודופלקס).

לאחר חילוץ[9] מתקבל שווי של 11,164 ₪ למ"ר מבונה.

(הערה: החילוץ בוצע כאן עפ"י רווח יזמי 20% לעומת החילוץ במדרגה הקודמת שבוצע עפ"י רווח יזמי 10%, לאור ההנחה שהדירות במדרגת ההשבחה הקודמת נבנו בתקופה מוקדמת יותר והיזמות נשחקה).

- תחשיב ההשבחה:

שטח יח"ד טיפוסית בתכנית 455-0153890	104 מ"ר
שטח תוספת 3 יח"ד + ממ"ד במגרש 1014	348.5 מ"ר
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות	0.20
מקדם הפחתה למושע	0.90
שווי מבונה	11,164 ₪
השבחה מלאה	700,295 ₪
חלק יחסי במימוש המבוקש	2.996%
השבחה	**20,980 ₪**

[9] בניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה (5,200 ₪ למ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.2 עמדת המבקשים

- נתוני השווי כפי שהוצגו בתחשיב המשיבה, מעידים על כך שהתכנית לא השביחה את הנכס. שמאי המשיבה מציג נתוני שווי לשנת 2017 ולשנת 2020, מהן עולה עליית מחירים של 7.14% במשך 3.5 שנים[10]. בהתאם לנתוני הלמ"ס, בתקופה זו חלה עליית מחירים של כ- 10%, כך שהתכנית אינה משביחה ויתכן שאף פוגעת.
- ביסוס נוסף לכך כי לא חלה השבחה, ניתן לראות במחיר רכישת ומכירת הנכס הנדון. הנכס נרכש ביום 17/07/2016 במחיר של 1,355,000 ₪ ונמכר ביום 08/03/2022 במחיר של 1,680,000 ₪. דהינו, עליה של 24% ב- 5.5 שנים, הדומה לעליית המחירים לאותה תקופה.

7.2.3 הכרעה

- התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה (בהתאם להוראות תכנית 455-0153890), ומאפשרת הוצאת היתרי בניה, שלא התאפשרה במצב קודם. כמו כן, התכנית מקנה זכויות ל-3 יח"ד נוספות בחלקה (39 במקום 36), מבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים.
- לאור האמור לעיל, התכנית משביחה עקב שיפור זמינות והקטנת שוליות. במצב קודם, השטח הממוצע לדירה, עבור 12 הדירות הנוספות, הינו 145 מ"ר. במצב חדש, השטח הממוצע לדירה, עבור 15 הדירות הנוספות הינו 118 מ"ר[11].

[10] עליה משווי של 16,800 ₪ למ"ר בנוי לשווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי.
[11] 118 מ"ר = 15 יח"ד / (12 מ"ר X (24 יח"ד - 39 יח"ד) + 2,500 מ"ר - 4,097 מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 8,390 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות חדשות (שנת בניה החל מ- 2010), ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, שנערכו בגוש הנדון בתקופה החל מ- 03/2019 ועד 03/2021, כמפורט:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
006720-0547-048-00	30/05/2019	2,209,000 ₪	2019	111 מ"ר	19,901 ₪
006720-0688-018-00	05/06/2019	1,740,000 ₪	2019	79 מ"ר	22,025 ₪
006720-0688-017-00	16/06/2019	1,710,000 ₪	2019	78 מ"ר	21,923 ₪
006720-0688-025-00	26/06/2019	1,790,000 ₪	2019	85 מ"ר	21,059 ₪
006720-0688-020-00	26/06/2019	1,740,000 ₪	2019	85 מ"ר	20,471 ₪
006720-0547-005-43	05/09/2019	2,165,000 ₪	2019	113 מ"ר	19,159 ₪
006720-0547-047-00	22/09/2019	2,209,000 ₪	2019	113 מ"ר	19,549 ₪
006720-0811-026-00	22/09/2019	2,500,000 ₪	2017	140 מ"ר	17,857 ₪
006720-0688-019-00	29/08/2019	1,735,000 ₪	2019	78 מ"ר	22,244 ₪
006720-0811-024-00	10/12/2019	2,000,000 ₪	2017	120 מ"ר	16,667 ₪
006720-0990-301-00	08/01/2020	2,400,000 ₪	2010	156 מ"ר	15,385 ₪
006720-0547-035-00	27/01/2020	2,225,000 ₪	2020	111 מ"ר	20,045 ₪
006720-0810-018-00	11/05/2020	1,660,000 ₪	2019	75 מ"ר	22,133 ₪
006720-0810-018-00	26/05/2020	1,670,000 ₪	2019	75 מ"ר	22,267 ₪
006720-0810-018-00	31/05/2020	1,700,000 ₪	2019	75 מ"ר	22,667 ₪
006720-0688-000-00	28/06/2020	1,930,000 ₪	2019	88 מ"ר	21,932 ₪
006720-0811-013-00	18/06/2020	2,375,000 ₪	2018	142 מ"ר	16,725 ₪
006720-0688-022-00	06/07/2020	1,950,000 ₪	2019	88 מ"ר	22,159 ₪
006720-0688-000-00	06/07/2020	1,820,000 ₪	2019	85 מ"ר	21,412 ₪
006720-0688-000-00	27/07/2020	2,200,000 ₪	2019	77 מ"ר	28,571 ₪
006720-0990-249-00	04/11/2020	2,530,000 ₪	2011	96 מ"ר	26,354 ₪
006720-0990-241-00	23/11/2020	2,575,000 ₪	2010	167 מ"ר	15,419 ₪
006720-0684-000-00	15/03/2021	2,930,000 ₪	2022	109 מ"ר	26,881 ₪
006720-0547-018-00	02/11/2020	2,050,000 ₪	2018	83 מ"ר	24,699 ₪

ממוצע	**21,146 ₪**
סטית תקן	3,380 ₪
טווח עליון	24,526 ₪
טווח תחתון	17,766 ₪
ממוצע בניכוי חריגים	**21,050 ₪**
בניכוי מע"מ (17%)	17,992 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	14,993 ₪
עלות בניה	-6,600 ₪
שווי מ"ר מבונה	**8,390 ₪**

- שמאי המבקשים טוען כי נתוני השווי שהציג שמאי המשיבה מצביעים על עליית ערך הנובעת מהשתנות מחירים כללית ולא מעליית שווי כתוצאה מהתכנית.

איני מקבל את אופן קביעת השווי ע"י שמאי המשיבה, מכיוון שניתוח שווי מ"ר מבונה מדירות ישנות עלול להיות מוטה. בהתאם, ניתוח השווי שערכתי, כמפורט לעיל, מבוסס על חילוץ משווי דירות חדשות. השווי שמצאתי משקף שווי מ"ר מבונה כללי בסביבה, ואינו מושפע מהתכניות הנדונות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עוד טען שמאי המבקשים כי פער השווי בין רכישת הדירה בשנת 2016 לבין מכירתה בשנת 2022, דומה לעליית המחירים הכללית, ומכאן מסיק כי התכניות לא השביחו.

איני מקבל טענה זו. מחיר הרכישה של הדירה בשנת 2016 כבר שיקף את השפעת תכנית 455-0153890 או את תמ"א 38, בעוד שבתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעת תכניות אלה.

- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית 455-0615948 ליום 27/03/2020			
מצב קודם			
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד	1,741 מ"ר		
שטח יחידה ממוצעת נוספת	145 מ"ר		
חלוקת שטח יחידה נוספת לפי מקדמי שוליות		**מקדם**	**אקו'**
שטח עד 112 מ"ר	112 מ"ר	1.00	112.00 מ"ר
שטח מעל 112 מ"ר ועד 128 מ"ר	16 מ"ר	0.80	12.80 מ"ר
שטח מעל 128 מ"ר	17 מ"ר	0.70	11.96 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד נוספת			136.76 מ"ר
מספר יח"ד נוספות			12
סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד נוספות			1,641.10 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עבור תוספת בניה			₪ 8,390
שווי גולמי של תוספת הזכויות			**₪ 13,768,829**
עלויות חיזוק			₪ 1,413,845-
עלות חניון תת קרקעי	12	₪ 95,340	₪ 1,144,080-
שווי גולמי בניכוי עלויות			**₪ 11,210,904**
מקדם הפחתה לדחיה והיטל השבחה			0.724
מקדם הפחתה למושע			0.90
חלק יחסי בתוספת הזכויות			2.996%
שווי תוספת הזכויות במצב קודם			**₪ 218,849**
מצב חדש			
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד	1,777 מ"ר		
שטח יחידה ממוצעת נוספת	118 מ"ר		
חלוקת שטח יחידה נוספת לפי מקדמי שוליות		**מקדם**	**אקו'**
שטח עד 112 מ"ר	112 מ"ר	1.00	112.00 מ"ר
שטח מעל 112 מ"ר	6 מ"ר	0.80	5.17 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד נוספת			117.17 מ"ר
מספר יח"ד נוספות			15
סה"כ תוספת שטח אקו' ליח"ד נוספות			1,757.60 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עבור תוספת בניה			₪ 8,390
שווי גולמי של תוספת הזכויות			**₪ 14,746,264**
עלויות חיזוק			₪ 1,413,845-
עלות חניון תת קרקעי	15	₪ 95,340	₪ 1,430,100-
שווי גולמי בניכוי עלויות			**₪ 11,902,319**
מקדם הפחתה למושע			0.90
חלק יחסי בתוספת הזכויות			2.996%
שווי תוספת הזכויות במצב חדש			**₪ 320,920**
השבחה			**₪ 102,071**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
455-0153890	09/11/2017	₪ 148,477	₪ 74,238
455-0615948	27/03/2020	₪ 102,071	₪ 51,036

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il