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

05 בספטמבר	2024
מספר מנוי:	847-2024
מספרנו:	1296

לכבוד
המבקשת, גיל קטה בנייה והשקעות בע"מ
באמצעות השמאים
דברת אולפינר וגנאדי רפופורט
dovrat@agdo.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6373 חלקה 901 רחוב צה"ל 20, 22 פינת רחוב הצוערים 1, פתח תקוה

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 פת/2000 ותמ"א 3/38א ומאישורן של הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20222209, להריסה ובניה, בהתאם לתמ"א 38.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

אירוע	מועד קובע
פת/2000	29/05/1992
תמ"א 3/38א	04/01/2024 (*)
הקלות	04/01/2024 (*)

(*) מועד אישור הבקשה להיתר.

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 30/07/2024.

2.3 ביום 25/07/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

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

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	2 מבני מגורים בני 4 קומות על עמודים, הבנויים בקיר משותף, ומיועדים להריסה ובניה מחדש, במסגרת פרויקט תמ"א 38
גוש	6373
חלקה	901
שטח החלקה	2,037 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב צה"ל 20, 22 פינת רחוב הצוערים 1, פתח תקוה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב צה"ל פינת רחוב הצוערים, בשכונת "רמת ורבר" בפתח תקוה.
רחוב צה"ל דו סטרי, ומחבר בין רחוב חן בצפון לרחוב דגל ראובן בדרום. רחוב הצוערים דו סטרי, ומחבר בין רחוב צה"ל ממזרח לרחוב אליעזר קפלן ממערב.
הסביבה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד מבני מגורים חדשים בני 7-9 קומות.
בסמוך לנכס ממערב, בית החולים בילינסון.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 901 בגוש 6373 בשטח 2,037 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית לרחוב הצוערים וחזית מזרחית לרחוב צה"ל.
על החלקה 2 מבני מגורים ותיקים בני 4 קומות על עמודים, הבנויים בקיר משותף. בכל מבנה 16 יח"ד וסה"כ 32 יח"ד בשני המבנים.
במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, מתוכננת הריסת המבנים הקיימים בחלקה והקמת 2 מבני מגורים חדשים בני 9 קומות וקומה עשירית חלקית, מעל קומת קרקע, במסגרת פרויקט תמ"א 38.

במועד הביקור טרם החל ביצוע הפרויקט.

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>

5.1 <u>מצב קודם - תכנית פת/4/595</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 1934 מיום 19/07/1973.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 14, ביעוד של אזור מגורים ג', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- מספר קומות - 4.
- מספר יח"ד - 32.
- זכויות - שטח קומה 635.72 מ"ר, וסה"כ 2,542.88 מ"ר ל- 4 קומות.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית פת/1273</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3347 מיום 17/06/1986.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לדירות בקומות העליונות, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג). גובה חדר הגג עד 2.5 מ'.

המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2.0 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8.0 מ', תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.

לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.

בבניינים חדשים אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל שטח חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, חדרי הגג יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

5.2.2 <u>תכנית פת/2/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3478 מיום 06/09/1987.

התכנית קובעת כי בבתי קומות תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של הבניין לשימושים הבאים: מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות, מחסנים פרטיים לדיירים בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

5.2.3 <u>תכנית פת/1/1271</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3568 מיום 03/07/1988.

התכנית מתירה בניית מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה, בשטח 3 מ"ר ליח"ד, כאשר שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים במגרש.

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

5.2.4 <u>תכנית פת/במ/14/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 3998 מיום 30/04/1992.

התכנית קובעת כי צפיפות הבניה המותרת באזור מגורים ג' תהיה כדלקמן:

- במגרש ריק ללא כל פינוי והריסה - 13 יח"ד לדונם נטו.
- במגרש ובו פינוי אחד או הפקעה של 40% ומעלה לצרכי ציבור - 14 יח"ד לדונם נטו.
- במגרש ובו שני פינויים - 15 יח"ד לדונם נטו.
- במגרש ובו שלושה פינויים - 16 יח"ד לדונם נטו.
- יחידות הדיור שתתוספנה בכל חלקה, כתוצאה מהגדלת הצפיפות מ- 12 ל- 13, 14, 15 ו- 16 יח"ד לדונם נטו, תהינה בנות 3 חדרים, 75 מ"ר.
- בכל מקרה בו מספר יח"ד המחושב כולל שבר יח"ד, מספר יח"ד יעוגל כלפי מעלה ליח"ד שלמה.
- אחוז הבניה המירבי 150% (סה"כ 5 קומות X 30% לקומה).

הוראות התכנית יחולו על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים, בהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תכניות קיימות מאושרות.

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

5.2.5 <u>תכנית פת/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 4004 מיום 14/05/1992.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים ג'[1], עם זכויות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.
- מספר קומות: 5 מעל קומת עמודים מפולשת.
- אחוזי בניה: 30% לקומה (סה"כ 150%).
- צפיפות: 12 יח"ד לדונם נטו.

5.2.6 <u>פת/1273/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 4236 מיום 04/08/1994.

התכנית קובעת כי בבניינים בהם מותר לבנות חדרים על הגג, בהתאם לתכנית פת/1273, תותר בניית חדרים על הגג של מבנה מדורג, ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1.0 מ' מכל פאות המבנה.

[1] בהתאם למידע מאתר הועדה, הגוזר את היעד מתכנית פת/4/595.

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

5.2.7 <u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית קובעת בין השאר את ההוראות הבאות:

- בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל למפלס המדרכה, מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, לפי הבליטה הקטנה.
- תותר תוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדיו, במרחק של עד 2.0 מ' מגבול החלקה.
- באזורי מגורים ב', ב-1, ג' ומסחרי, תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות, בהנחית אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה, בתנאי ששטחי הבניה לא יגדלו, לא תהיה חריגה מקווי בניין וממספר הקומות המותר ותכסית הקרקע (עיקרי + שירות) הינה 45% (באזורי מגורים א', ב', ג', צמודי קרקע).
- יותר קו בניה אפס למרתף בכל היעודים למעט מגורים א'.

5.2.8 <u>תכנית פת/2000/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 4745 מיום 28/04/1999.

התכנית קובעת בין השאר הגדלה של שטח חדר היציאה לגג ל- 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק קטן מ- 2 מ' ממעקה הגג.

התכנית קובעת כי הוראות תכנית פת/1273 ימשיכו לחול, זולת השינויים בתכנית זו.

5.2.9 <u>תכנית פת/מק/2000/ד/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ 4926 מיום 12/10/2000.

התכנית מתירה בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות ובאישור הועדה המקומית. כמו כן, בבתים משותפים התכנית מתירה בניית פרגולות עד מעקה הגג.

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

5.2.10 <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי"פ 5397 מיום 18/05/2005, תיקון 1א' פורסם בי"פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי"פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי"פ 6430 מיום 11/06/2012, תיקון 3א' פורסם בי"פ מספר 7400 מיום 13/12/2016.

להלן עיקרי הוראות התכנית בנושא הריסה ובנייה, בהתאם לתיקון 3א':

- הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- בבניינים שנקבע בתכנית המפורטת שחלה עליהם שגובהם עולה על 2 קומות או ששטחם הכולל עולה על 400 מ"ר, השטח הכולל המרבי המותר לבניה יחושב כמפורט:
  - תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
  - תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות[2], בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין[3], כמפורט:
    - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
    - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
    - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
    - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
  - הרחבת קומה מפולשת לשטח קומה טיפוסית.
  - תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
  - תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות כמפורט: חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, שטחי מחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- זכויות בניה שטרם מומשו - חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות שלעיל, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

---

[2] קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

[3] לא יובאו בחשבון במניין הקומות הקיימות - קומות בתת הקרקע, קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, קומה מפולשת אלא אם השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

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

- חניה - תנאי להיתר לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין, עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות חניה, אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ למגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.
- 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.

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 <u>רישוי</u>

- היתר בניה מספר 223 מיום 26/07/1972, להקמת שני מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. סה"כ 32 יח"ד, סה"כ שטח כל קומה 717.16 מ"ר וסה"כ שטח הבניה ב- 4 קומות ב- 2 המבנים הוא 2,868.64 מ"ר.
- בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה פתח תקוה מספר 20240001, מיום 04/01/2024, אושרה בקשה להיתר מספר 20222209 לפי תמ"א 3/38א (המימוש הנדון), עבור הריסת 2 מבני מגורים עם 32 יח"ד ובניית 2 מבני מגורים חדשים בני 9 קומות וקומה עשירית חלקית, מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף, סה"כ 95 יח"ד[4] בשני מבנים, כמפורט:
  - בניין צפוני - 47 יח"ד (2 יח"ד בק"ק, 5 יח"ד בקומות 1-9 + חדרים על הגג בקומה 10).
  - בניין דרומי - 48 יח"ד (3 יח"ד בק"ק, 5 יח"ד בקומות 1-9 + חדרים על הגג בקומה 10).

  במסגרת החלטת הועדה אושרו, בין השאר, ההקלות הבאות:
  - השלמת הקומה התשיעית מכוח תמ"א 38 לקומה מלאה בהקלה.
  - תוספת קומה 10 חלקית, במקום זכויות לחדרים על הגג.
  - הגדלת מס' יח"ד בשיעור 20%, שהם 5 יח"ד[5].
  - תוספת שטח עיקרי בשיעור 6% לצורך שיפור תכנון ו- 5% עבור תוספת 2 קומות.
  - הקלה בקו בניין צידי - דרומי ב- 10%. 3.6 מ' במקום 4.0 מ', המותרים.
  - הקלה בקו בניין צידי - מערבי ב- 10%. 3.6 מ' במקום 4.0 מ', המותרים.

[4] במסגרת הבקשה להיתר מומשו 92 יח"ד בלבד, כמפורט: 45 יח"ד בבניין הצפוני + 47 יח"ד בבניין הדרומי.
[5] במסגרת החלטת הועדה נרשם כי 95 יח"ד שאושרו כוללות: 24 יח"ד מכוח תב"ע, 5 יח"ד בהקלה, 66 יח"ד מכוח תמ"א 38.

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

סה"כ השטח העיקרי שאושר בבקשה להיתר הוא 7,725.86 מ"ר.

להלן תחשיב שטחי הבניה העיקריים שהותרו עפ"י תב"ע, תמ"א 38 והקלות, כפי שמופיע בהחלטת הועדה:

זכויות עפ"י תכניות פת/2000 + פת/2000/א		
שטח מגרש	2,037 מ"ר	
זכויות	150%	
סה"כ		3,055.50 מ"ר
שטח לחדר גג	37 מ"ר	
מס' דירות	10	
סה"כ		370.00 מ"ר
סה"כ זכויות עפ"י תב"ע		3,425.50 מ"ר
זכויות עפ"י תמ"א 38		
תוספת לדירה קיימת	13 מ"ר	
מס' דירות קיימות	32	
סה"כ		416.00 מ"ר
שטח קומה מורחבת (1)	821.16	
מספר קומות	3.5	
סה"כ		2,874.06 מ"ר
זכויות לקומה מפולשת (2)		786.06 מ"ר
סה"כ זכויות עפ"י תמ"א 38		4,076.12 מ"ר
הקלה של 11% עבור תוספת 2 קומות בהקלה ושיפור דיור		
שטח מגרש	2,037 מ"ר	
שיעור ההקלה	11%	
סה"כ תוספת שטח בהקלה		224.07 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי שהותר		**7,725.69 מ"ר**

(1) 821.16 מ"ר = 13 מ"ר X 8 דירות + 717.16 מ"ר.

(2) 786.06 מ"ר = 35.1 מ"ר - 821.16 מ"ר.

6. <u>שומות הצדדים</u>

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
פת/2000	₪ 18,827	₪ 0
תמ"א 3/38א	₪ 6,979,860	₪ 0
הקלות	₪ 3,481,940 (*)	₪ 1,633,000

(*) בתגובת המשיבה לשומת המבקשת, הוצג תחשיב מתוקן, לפיו סך ההשבחה להקלות הוא 8,070,920 ₪.

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 עמדות הצדדים והכרעה

7.1 תכניות שאינן משביחות

הצדדים מסכימים כי תכניות פת/1273, פת/14/2000, פת/1273/א, פת/מק/2000/ד, פת/2000/א ו- פת/מק/2000/ד/1 אינן משביחות את הנכס הנדון, במסגרת המימוש בהיתר לפי תמ"א 38, ואני מקבל את הסכמתם. גם תכניות פת/2/2000 ו- פת/1/1271 אליהן הצדדים לא התייחסו, אינן משביחות במועד הקובע במימוש הנדון.

7.2 השבחה בגין תכנית פת/2000 ליום 29/05/1992

7.2.1 עמדת המשיבה

- בהתאם להיתר בניה מספר 2002199 מיום 10/06/2002, השטח הבנוי בקומה טיפוסית, עבור שני הבניינים, הוא 717.16 מ"ר, כך שסה"כ השטח הבנוי על החלקה ב- 4 קומות הוא 2,868.64 מ"ר.
- בהתאם לתכנית פת/2000, מותר לבנות שטח של 3,055.50 מ"ר[6] (150%), כך שיתרת זכויות הבניה לניצול בחלקה היא 186.86 מ"ר[7].
- בהתחשב בבינוי הקיים ומגבלת קווי הבניין, תוספת הזכויות אפשרית בחלק מהדירות במבנה. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בשל מגבלות התכנון לתוספת הבניה בחלקה.
- בהתאם לאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ולנסח הטאבו, 23 יח"ד נרכשו לאחר המועד הקובע[8], כך שההשבחה חויבה בגין 9/32 חלקים בלבד.
- הובא בחשבון שווי של 350 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, לפיו שווי קרקע לחדר באזור בינוני בפתח תקוה הינו בגבולות 12,000 $ - 10,000 $, כך שמתקבל שווי של 440 $ למ"ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה:

זכויות בניה עפ"י פת/2000 (150%)	3,055.50 מ"ר
שטח בנוי בחלקה	2,868.64 מ"ר
יתרת זכויות לניצול	186.86 מ"ר
מקדם הפחתה לבינוי מאולץ	0.70
מקדם הפחתה לדחייה ומושע	0.60
חלק לחיוב	9/32
שווי מ"ר מבונה	$350
שער חליפין	2.437
השבחה	**₪ 18,827**

[6] 3,055.50 מ"ר = 150% X 2,037 מ"ר.
[7] 186.86 מ"ר = 2,868.64 מ"ר - 3,055.50 מ"ר.
[8] תתי חלקות: 1, 3, 4, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 18-20, 22, 23, 26-32.

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 <u>עמדת המבקשת</u>

- במצב קודם, על החלקה בנוי בניין בן 4 קומות על עמודים, בשטח דירתי של כ- 2,868.6 מ"ר. בנוסף קיימת יתרת זכויות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, עפ"י תכנית פת/1273 (בבניין הנדון, סה"כ 184 מ"ר עבור 8 חדרי יציאה לגג).
- במצב חדש, הובאו בחשבון זכויות בניה הנובעות מתכנית פת/2000, כמפורט בהחלטת הועדה (150% משטח החלקה בבניין בן 5 קומות על עמודים, 30% בקומה). לאור העובדה כי שטחי הבניה הקיימים עפ"י היתר, עולים על 30% בכל קומה, לא ניתן לנצל את הזכויות כתוספת לבניין קיים, אלא רק בתום החיים הכלכליים (במועד הקובע, השימוש היעיל והטוב הינו הבניין הקיים).
- בהתאם להוראות תכנית פת/1273, שטח חדרי היציאה לגג בבניינים חדשים הינו חלק מזכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר. לפיכך, זכויות הבניה במצב חדש הן סה"כ 150% (כולל חדרי יציאה לגג מכוח תכנית פת/1273).
- להלן תחשיב הפרש זכויות הבניה בין מצב קודם וחדש:

שטח קיים עפ"י היתר	2,868.60 מ"ר
זכויות לחדרי יציאה לגג	184.00 מ"ר
סה"כ מצב קודם	3,052.60 מ"ר
זכויות בניה במצב חדש (150%)	3,055.50 מ"ר
תוספת זכויות בניה במצב חדש	**2.90 מ"ר**

מהאמור לעיל עולה כי תכנית פת/2000 הגדילה את זכויות הבניה בנכס הנדון בכ- 3 מ"ר בלבד. מדובר בתוספת שטח זניחה של כ- 0.10 מ"ר לדירה. שווי תוספת זו זניח גם בהתחשב בדחיה לתום החיים הכלכליים[9]. לפיכך, הובא בחשבון כי לא נוצרה השבחה עקב אישור התכנית הנדונה.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כמפורט:

- ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה (186.86 מ"ר) בקומה חלקית נוספת, ולא רק כתוספת לקומות הקיימות, שכן תכנית פת/2000 מאפשרת בניית 5 קומות והמבנה הקיים הינו בן 4 קומות. בהתאם לכך, אין הכרח בהריסת המבנה הקיים למימוש יתרת הזכויות.
- תכנית פת/2000/ד משנת 1997 מאפשרת ניוד זכויות בין הקומות, כך שגם אם היו מבקשים בשנת 1997 לממש שטח זה בקומות הקיימות, ניתן היה לעשות זאת ללא הקלה. ככל שהשמאי המכריע יחליט כי זהו השימוש המיטבי, הרי שהוא יחשב את ההשבחה למועד אישור תכנית פת/2000/ד, או בשני שלבים, חלק בתכנית פת/2000 וחלק בתכנית פת/2000/ד.

[9] דחיה של 40 שנה, בשיעור היוון 6%.

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

- לזכויות הבניה של חדרי היציאה לגג, אין כל רלוונטיות לזכויות השטחים העיקריים בקומות (150%). ככל שיישאר המבנה הקיים ותאושר תוספת בנייה, ניתן יהיה לבנות חדרי יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר לכל יח"ד (במקרה של קומות מלאות ולא חלקיות) ובחלופה של הריסה, שטח זה נכלל בשטחים העיקריים (150%).

7.2.3 <u>הכרעה</u>

- תכנית פת/2000 הקנתה זכויות של 150% (30% לקומה ב-5 קומות).
- הבינוי הקיים הינו בארבע קומות, כאשר כל קומה עולה על 30%, ולכן התוספת אינה אפשרית לצד הבניין, אלא כקומה חלקית נוספת בלבד, בשטח של 186.86 מ"ר[10].
- בשל מגבלת הצפיפות בתכנית, לא ניתן להוסיף יח"ד נוספות, כך שתוספת הזכויות אפשרית רק כחדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה. במצב הקודם, לפי תכנית פת/1273, ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה ובסה"כ 184 מ"ר[11]. מאחר שבהתאם להוראות תכנית פת/1273, לא ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, מימוש הזכויות מתכנית פת/2000 מבטל למעשה את האפשרות לממש את הזכויות מתכנית פת/1273. המשמעות היא כי במקרה הנדון, תכנית פת/2000 איפשרה במצב חדש, הקמת חדרי יציאה לגג בהיקף 186.86 מ"ר, במקום חדרי יציאה לגג בהיקף 184 מ"ר, מתוקף תכנית פת/1273.
- בהתאם להסכמת הצדדים לגבי תתי החלקות שמומשו לפני המועד הקובע, עולה כי מבין 8 הדירות בקומה העליונה, רק דירה אחת, תת חלקה 14, לא מומשה לאחר המועד הקובע, ולכן החיוב יחול רק בגינה.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה לבינוי מאולץ במקדם 0.70. אני סבור שמקדם זה רלוונטי לתוספת בניה לצד הבניין, ובהתאם להכרעתי כי תוספת הזכויות תמומש כחדרי יציאה לגג, הרי שאין להביא בחשבון מקדם הפחתה זה (בשני המצבים).
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם הפחתה לדחיה ומושע בשיעור 0.60 ואני מקבל במקרה זה את המקדם. יש להביא בחשבון מקדם זה בשני המצבים, ולכן יופעל על ההשבחה ולא על השווי במצב חדש בלבד.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 350 $ למ"ר מבונה. שמאי המבקשת לא חלקו על שווי זה ואני מקבלו.

[10] 186.86 מ"ר = 2,868.64 מ"ר (השטח הבנוי בפועל) - 150% X 2,037 מ"ר.
[11] 184 מ"ר = 23 מ"ר X 8 יח"ד.

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

- תחשיב ההשבחה:

השבחה לתכנית פת/2000 ליום 29/05/1992	
מצב חדש	
שטח בנוי בחלקה	2,868.64 מ"ר
יתרת זכויות (השלמה ל- 150%)	186.86 מ"ר
סה"כ שטח מצב חדש	3,055.50 מ"ר
מצב קודם	
שטח בנוי בחלקה	2,868.64 מ"ר
זכויות לחדרי יציאה לגג	184.00 מ"ר
סה"כ שטח מצב קודם	3,052.64 מ"ר
תוספת שטח	2.86 מ"ר
מקדם הפחתה לדחייה ומושע	0.60
חלק לחיוב	1/8
שווי מ"ר מבונה	$350
שער חליפין	2.459
השבחה	**185 ₪**

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

7.3 <u>השבחה בגין תמ"א 3/38א ליום 04/01/2024</u>

7.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>

- בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות ותיקות בסביבה בשנים 2020-2023, הובא בחשבון שווי ממוצע של 19,000 ₪ למ"ר בנוי. ביסוס נוסף לשווי זה ניתן למצוא בשומה מכרעת של עומר סרחאן (גו"ח 6386/40,227), בה נקבע שווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי במבנים ותיקים ללא פוטנציאל תמ"א, למועד קובע 22/09/2022.
- בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות חדשות בסביבה בשנת 2023, מתקבל שווי ממוצע של 27,753 ₪ למ"ר בנוי. בהתאם לכך, ובהתחשב בעלות הקמת חניות במרתף, הובא בחשבון על הצד הזהיר, שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה. ביסוס נוסף לשווי זה ניתן למצוא בשומה מכרעת של עומר סרחאן (גו"ח 6386/40,227), בה נקבע שווי של 8,200 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 22/09/2022.

שמאי המבקשת טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון לגבי דירות מבניינים ישנים בוצעו בשנים 2020-2023 (רק עסקה אחת הינה משנת 2023). שמאית המשיבה לא הסבירה מדוע הובאו בחשבון עסקאות מכר של דירות שבוצעו כ- 3 שנים לפני המועד הקובע, רק לגבי המצב הקודם. מדובר בנתונים ישנים שאינם רלוונטיים למועד הקובע של השומה. קיים מספר רב של עסקאות שבוצעו בשנת 2023, ולכן אין כל הצדקה להתבסס על עסקאות שבוצעו בעבר ומפחיתות באופן מלאכותי את שווי הנכס במצב קודם.
- ❖ שמאית המשיבה הביאה בחשבון עסקה שבוצעה בשנת 2023 ברחוב עגנון 10 (גו"ח 6373/898), אך לא הביאה בחשבון 2 עסקאות נוספות שבוצעו באותה שנה באותו בניין ומשקפות שווי מ"ר בנוי גבוה יותר כמפורט:
  - עסקה מיום 26/09/2023 למכירת דירה בשטח 79 מ"ר, תמורת 1,900,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 24,000 ₪ למ"ר בנוי.
  - עסקה מיום 05/01/2023 למכירת דירה בשטח 87 מ"ר, תמורת 2,172,500 ₪, המשקפת שווי של כ- 25,000 ₪.

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

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לחילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות, ללא פירוט אופן החילוץ (אחוז יזמות, עלויות בניה). בהתאם למחשבון דקל ושטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר, בוצע אומדן ראשוני לעלות ההקמה של הדירות בפרויקט כמפורט:

סה"כ עלות בניה ישירה עפ"י מחשבון דקל	86,484,884 ₪
עלות בניה ישירה ליח"ד (92 יח"ד)	940,053 ₪
עלויות עקיפות (30% מעלות ההקמה)	282,016 ₪
סה"כ עלויות הקמה כולל עקיפות ליח"ד ממוצעת	1,222,069 ₪
עלות הקמה משוקללת למ"ר מכר (96 מ"ר)	**12,700 ₪**

בהתאם להפחתה מהשווי למ"ר בנוי שהביאה בחשבון המשיבה (27,753 ₪), של מע"מ, רווח יזמי (18%) ועלות בניה (12,700 ₪ למ"ר), מתקבל שווי של 7,400 ₪ למ"ר מבונה.

<u>שווי מצב קודם</u>

- בהתאם להיתר בניה 223 מיום 26/07/1972, שטח קומה טיפוסית בכל מבנה הוא 344.58 מ"ר[12], כך שהשטח הסחיר בכל מבנה (4 קומות) הוא 1,378 מ"ר ובשני המבנים 2,756 מ"ר. בהתאם לשווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי, מתקבל כי סך שווי השטחים הבנויים הוא 52,364,000 ₪.
- שווי הזכויות לחדרי גג הינו כמפורט:

שטח חדרי גג (*)	320 מ"ר
מקדם שווי	1.20
מקדם מושע	0.70
סה"כ שטח אקו'	268.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
מקדם עלויות התאמה	0.80
שווי זכויות לחדרי גג	**1,827,840 ₪**

(*) הזכויות לחדרי יציאה לגג הן 60 מ"ר ליח"ד בקומה עליונה ובסה"כ 480 מ"ר, אולם בשל מגבלות הנסיגה הנדרשות של 2.0 מ' לכל כיוון, ניתן לממש רק 40 מ"ר ליח"ד, ובסה"כ 320 מ"ר.

- לאור האמור לעיל, סה"כ שווי מצב קודם הוא 54,191,840 ₪.

[12] 344.58 מ"ר = 14 מ"ר ח"מ - 40.72 מ"ר מרפסות + 317.86 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

מצב חדש - שווי זכויות הבניה עפ"י תב"ע + שווי הזכויות הפטורות לפי תמ"א 38

זכויות עפ"י תכנית פת/2000		
שטח מגרש	2,037 מ"ר	
שטח עיקרי ב- 5 קומות	150%	
סה"כ		3,055.50 מ"ר
זכויות לחדרי גג		370.00 מ"ר
זכויות תמ"א 38 (עפ"י תשריט ההיתר)		
תוספת שטחים בדירות קיימות (1)	416 מ"ר	
שטח קומה מורחבת (2)	821.16 מ"ר	
תוספת 2.5 קומות פטורות	2,052.90 מ"ר	
סגירת קומה מפולשת (3)	786.06 מ"ר	
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38 (4)		3,254.96 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי		6,680.46 מ"ר
ממ"דים		1,118.51 מ"ר
מרפסות שמש במקדם 0.50	925.53 מ"ר	462.76 מ"ר
מרפסות גג במקדם 0.30	428.35 מ"ר	128.50 מ"ר
גינות פרטיות במקדם 0.25	326.00 מ"ר	81.50 מ"ר
אחסנה במקדם 0.50	81.00 מ"ר	40.50 מ"ר
מרפסות שירות		254.62 מ"ר
סה"כ שטח סחיר		8,766.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		8,500 ₪
סה"כ שווי זכויות		**74,518,225 ₪**

(1) 416 מ"ר = 13 מ"ר X 32 יח"ד.

(2) 821.16 מ"ר = 13 מ"ר X 8 יח"ד + 717.16 מ"ר.

(3) 786.06 מ"ר = 35.10 מ"ר - 821.16 מ"ר.

(4) 3,254.96 מ"ר = 786.06 מ"ר + 2,052.90 מ"ר + 416 מ"ר.

שווי הזכויות בסך 74,518,225 ₪ אינו כולל מע"מ. עבור 32 דירות הבעלים יש להוסיף מע"מ[13], כך שמתקבל שווי זכויות בגבולות של 78,924,520 ₪.

שמאי המבקשת התייחסו לתחשיב שווי מצב חדש שלעיל כמפורט:

- הכללת שווי הממ"דים במצב חדש, אינה תואמת את החלטת ועדת הערר ים 8-417/11 **חשדר מגדלי שליטה נ' הוועדה המקומית ירושלים**, הקובע כי אין להביא בחשבון השבחה עקב הוספת ממ"דים, במימוש בדרך של בקשה להיתר. יתר על כן, ניתן היה להוסיף ממ"דים גם במצב קודם. מכיוון שהממ"דים פטורים מהיטל השבחה בשני מצבי התכנון, ניתן לנטרלם.
- לגבי הכללת שטחי מרפסות, מרפסות גג, חצרות פרטיות ומחסנים בתחשיב, יש לשים לב כי השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה מגלם את שווי המרפסות והמחסנים הצמודים לדירה[14].

[13] חלק הקרקע שלא נמכר ליזם הוא קרקע שיש לקבוע את שוויו כולל מע"מ.

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

- בשומת המשיבה, השווי במצב חדש חושב בתוספת מע"מ עבור 32 דירות הבעלים. הוספת מע"מ לשווי זכויות הבניה במצב חדש, אינה תואמת את תקן 11 של מועצת שמאי המקרקעין (התייחסות למרכיב המע"מ בשומות מקרקעין), ואת הלכת בית המשפט העליון בבר"מ 1621-18 **אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים**, בו אימץ בית המשפט העליון את תקן 11. בהתאם לתקן 11, שומה לזכויות בנכסים עסקיים, לרבות קרקע המיועדת לבניה רוויה, לא תכלול מע"מ.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, ישנה כדאיות להריסה, כאשר ההשבחה מתייחסת לקומה הנוספת מעבר ל- 2.5 קומות, המותרות מתוקף תמ"א 38, כמפורט:

שטח קומה מורחבת	821.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500
השבחה	**₪ 6,979,860**

7.3.2 <u>עמדת המבקשת</u>

<u>זכויות מכוח תמ"א 38</u>

- במסגרת הבקשה להיתר, אושרה תוספת 3.5 קומות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. עפ"י הוראות החוק, זכויות הבניה עבור תוספת 2.5 קומות פטורות מהיטל השבחה ובגין הזכויות שמעבר ל- 2.5 קומות נדרש תשלום היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה.
- עפ"י פס"ד עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, לצורך חישוב ההשבחה בפרויקט הכולל זכויות תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה וזכויות נוספות החייבות בהיטל השבחה, יש לחשב את ההשבחה הכוללת עקב אישור הבקשה להיתר, ולאחר מכן לגזור את החלק שחייב בהיטל השבחה לפי יחס השטחים.
- בית המשפט העליון דחה בקשת רשות ערעור של הוועדה המקומית על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין קבוצת הירדן בבר"מ 7601-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ**, וזאת אף מבלי להידרש לתשובותיהן של החברות היזמיות. בית המשפט העליון קבע כי עסקינן בסוגיה שמאית גרידא ולכן "מרחב ההתערבות בהחלטות שמאי מכריע מצומצם, ואף הולך ומצטמצם ככל שבעלי הדין מתקדמים במעלה הערכאות".

[14] בעת ניתוח נתוני ההשוואה, מחיר המכירה של הדירות חולק בשטח הדירה, מבלי ששטח המרפסות / גג / מחסן / חצר, הובאו בחשבון.

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

- מאחר שהערעור על פס"ד קבוצת הירדן נדחה ע"י בית המשפט העליון, מדובר בפס"ד חלוט ויש לפעול על פיו.
- פסק הדין מיושם ע"י שמאים מכריעים בפתח תקוה[15].

שמאית המשיבה התייחסה לפס"ד קבוצת הירדן כמפורט:

- ❖ תיקון 3א לתמ"א 38 יצר שיטת חישוב חדשה לזכויות התמ"א במסלול הריסה ובניה מחדש, כאשר קבע "שטח בניה כולל" שנגזר מהמבנה הבנוי אותו ניתן לנצל בבניין החדש באופן גמיש. זאת להבדיל מאופן החישוב הקודם בתיקון 3 לתמ"א 38 שכלל תוספת קומות קבועה של 2.5 קומות לכל המבנים טעוני החיזוק.
במסגרת תיקון 3א לתמ"א 38, יש לחשב מהו "סל הזכויות" הפטור מתשלום היטל השבחה, כאשר כל הזכויות מעבר לכך, הינן זכויות שיש לחייב בגינן היטל השבחה.
- ❖ במסגרת פס"ד קבוצת הירדן, לא נדון בכלל תיקון 3א לתמ"א 38 ואופן חישוב סל הזכויות מכוחו. גם בפסק הדין של בית המשפט העליון אשר דחה בקשת רשות ערעור על פסק דין רינובו, צוין כי "התרשמתי כי המחלוקת בין הצדדים נטועה בנסיבות הקונקרטיות של המקרה". הנוסחה המתוארת בפס"ד אינה רלוונטית ואינה ישימה לצורך חישוב ההשבחה להיתרים מכוח תיקון 3א לתמ"א 38, היות והנוסחה מתייחסת לסיטואציה ספציפית שבה תוספת הקומה מכוח תכנית הר/2213 "מתלבשת" מעל תוספת הקומות מכוח התמ"א הפטורות מהיטל השבחה. כידוע, בפסיקה המתייחסת לתכנית הר/2213 נקבע כי בתחום המרחב התכנוני של הרצליה, לא יחול תיקון 3א לתמ"א 38.
- ❖ במקרה הנדון אין תכנית מכוח סעיף 23 וזכויות הבניה בבקשה להיתר הן מכוח תיקון 3א לתמ"א 38 ולא לפי תיקון 3.

[15] לדוגמא: מרדכי דדון (גו"ח 6384/241,242), רינת וויס (גו"ח 6384/6,18), נתלי הוכטייל (גו"ח 6388/73), דנה שיחור (גו"ח 6396/220), רינת וויס (גו"ח 6404/172), בועז ברזילי (גו"ח 6714/401), עומר סרחאן (גו"ח 6387/33,172), עומר סרחאן (גו"ח 6386/40,227).

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

ערכי שווי מצב קודם

בהתאם לפס"ד עמ"נ 18618-12-22 **שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** מיום 08/01/2024, בקביעת "מצב קודם" יש להביא בחשבון את עליית שווי המקרקעין בשל תמ"א 38. לאור זאת, לצורך אומדן שווי דירות המגורים, הובאו בחשבון עסקאות שבוצעו בדירות מגורים בבניינים ישנים עם פוטנציאל לתמ"א 38 בסביבה הקרובה, עפ"י דיווחים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, כמפורט:

תאריך	גו"ח	שטח אקו'	מחיר	מחיר למ"ר במעוגל
18/032024	6373/729	65 מ"ר	₪ 1,850,000	₪ 28,500
26/02/2024	6373/974	66 מ"ר	₪ 1,865,000	₪ 28,300
28/01/2024	6373/729	64 מ"ר	₪ 1,890,000	₪ 29,500
31/12/2023	6373/139	74 מ"ר	₪ 1,870,000	₪ 25,300
28/09/2023	6373/898	87 מ"ר	₪ 1,855,000	₪ 21,300
27/09/2023	6373/737	98 מ"ר	₪ 2,200,000	₪ 22,400
26/09/2023	6373/898	79 מ"ר	₪ 1,900,000	₪ 24,100
31/08/2023	6373/46	68 מ"ר	₪ 1,870,000	₪ 27,500
02/08/2023	6373/841	72 מ"ר	₪ 1,850,000	₪ 25,700
16/07/2023	6373/897	87 מ"ר	₪ 2,150,000	₪ 24,700

בהתחשב בנתוני ההשוואה שלעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למיקום ולזמן, הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי.

ערכי שווי מצב חדש

הובא בחשבון שווי של 7,300 ₪ למ"ר מבונה, לאחר ביצוע התאמות למיקום, בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות מכר דירות חדשות, כמפורט:

- שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אלדד חיימי	6373/312-313	05/01/2022	₪ 7,250
דנה שיחור	6396/220	09/02/2023	₪ 6,750
רמה מאור	6397/220	30/06/2022	₪ 6,700
בועז ברזילי	6714/401	06/10/2022	₪ 7,900

- עסקאות מכר דירות חדשות:

פרויקט	תאריך	שטח	מחיר	מחיר למ"ר במעוגל
פרויקט תמ"א 38 חיזוק ועיבוי ברחוב צה"ל 26-24 סה"כ 55 דירות	26/03/2024	95 מ"ר	₪ 2,312,600	₪ 24,300
	11/02/2024	97 מ"ר	₪ 2,415,047	₪ 24,900
	04/02/2024	105 מ"ר	₪ 2,396,627	₪ 22,800
	24/01/2003	71 מ"ר	₪ 1,840,000	₪ 25,900
פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה ברחוב צה"ל 28-30. הקמת 2 בנייני מגורים בני 8 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתפי חניה סה"כ 96 דירות	10/12/2023	114 מ"ר	₪ 2,820,000	₪ 24,700
	06/11/2023	131 מ"ר	₪ 3,051,300	₪ 23,300
	22/10/2023	131 מ"ר	₪ 3,190,000	₪ 24,400
	22/10/2023	131 מ"ר	₪ 3,210,000	₪ 24,500
	22/10/2023	131 מ"ר	₪ 3,170,000	₪ 24,200
	19/10/2023	131 מ"ר	₪ 3,170,000	₪ 24,200
	15/08/2023	114 מ"ר	₪ 2,750,000	₪ 24,100
	10/07/2023	95 מ"ר	₪ 2,605,000	₪ 24,400
	19/06/2023	95 מ"ר	₪ 2,750,000	₪ 28,900

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

שווי מצב קודם

- במצב קודם חושב שווי הדירות כבנויות, בהתחשב בפוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38, ובתוספת יתרת זכויות הבניה מכוח תב"ע בתוקף.
- הובאו בחשבון שטחי הדירות עפ"י היתר הבניה.
- הבניין הוקם בשנת 1972 ובעורף הבניין חניון פתוח המשותף לכמה בניינים, לרבות הבניין הנדון. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם 1.0 לדירות בקומה א', מקדם 0.97 לדירות בקומה ב', מקדם 0.93 לדירות בקומה ג' ומקדם 0.90 לדירות בקומה ד' (מקדם משוקלל 0.95).
- תחשיב שווי מצב קודם:

שווי הבנוי		
שטח בנוי	2,756 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 25,000	
מקדם התאמה	0.95	
סה"כ שווי בנוי במעוגל		₪ 65,460,000
שווי יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג		
שטח בנוי	480 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300	
מקדם מגבלת מימוש	0.80	
שווי יתרת הזכויות במעוגל		₪ 2,800,000
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 68,260,000**

שווי מצב חדש

- במצב חדש, נאמד שווי הקרקע כריקה ופנויה, בהתחשב במלוא זכויות הבניה שאושרו במסגרת הבקשה להיתר, בניכוי ההשבחה בגין ההקלות שאושרו בבקשה להיתר ובניכוי עלויות ההריסה.
- תחשיב שווי מצב חדש:

שטח עיקרי	7,725.90 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,300
סה"כ שווי במעוגל	₪ 56,400,000
השבחה להקלות	₪ 1,633,000-
עלויות הריסה (*)	₪ 1,147,000-
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 53,620,000**

(*) 1,147,000 ₪ = 400 ₪ X 2,868.6 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

סיכום

- מהאמור לעיל עולה כי שווי הזכויות במצב חדש נמוך משווין במצב קודם, כך שכל הזכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה, עפ"י הנחיות החישוב בפס"ד קבוצת הירדן.
- ככל שלא תתקבל העמדה העקרונית כי שווי הזכויות במצב חדש נמוך משווין במצב קודם וכי כל הזכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה, יש לחשב את החלק החייב בהיטל השבחה, לפי החלק היחסי של התוספת החייבת בהיטל השבחה, בהתאם לעקרונות פס"ד קבוצת הירדן.

להלן תחשיב החלק היחסי של התוספת החייבת בהיטל השבחה:

זכויות עפ"י תב"ע בתוקף	
פת/2000 (150%)	3,055.50 מ"ר
חדרים על הגג	370.00 מ"ר
סה"כ (A)	**3,425.50 מ"ר**
זכויות פטורות מכוח תמ"א 38	
תוספת 13 מ"ר ל- 32 יח"ד	416 מ"ר
תוספת 2.5 קומות מורחבות	2,052.90 מ"ר
סגירת קומה מפולשת	786 מ"ר
סה"כ (B)	**3,254.90 מ"ר**
זכויות בניה מנוצלות מכוח תמ"א 38/3א	
שטח עיקרי בבקשה להיתר (C)	7,725.20 מ"ר
סה"כ שטחי בניה פטורים (A+B)	6,680.40 מ"ר
זכויות בניה מנוצלות מכוח תמ"א 38/3א (D)	**821.20 מ"ר**
חלק יחסי של התספת החייבת בהיטל (D / (B+D	**20.1%**

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

7.3.3 <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

המימוש הנדון כולל בקשה להריסת 2 בניינים קיימים ובניית שני בניינים חדשים בהתאם לתמ"א 3/38א. בהתאם לסעיף 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר מכח תמ"א 38, אולם בגין זכויות העולות על 2.5 קומות הנובעות מתמ"א 38, יחול חיוב בהיטל השבחה בשיעור 25%.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

- לצורך חישוב ההשבחה בגין זכויות תמ"א 38 שמומשו ועולות על 2.5 קומות, יש לחשב תחילה את סך ההשבחה, כהפרש בין שווי הזכויות במצב קודם ובמצב חדש. לאחר מכן, יש לחשב את החלק היחסי החייב בהיטל השבחה מסך ההשבחה, בהתאם לפס"ד עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.** על פסיקת בית המשפט המנהלי הוגשה בקשת רשות ערעור בר"ם 7601/23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן בע"מ**, אשר נדחתה. בהתאם לכך, אופן חישוב זה הינו הלכה מחייבת. שמאית המשיבה טענה כי הפסיקה ניתנה בהרצליה שם חלה תכנית הר/2213 ולא תמ"א 3/38א ולכן אינה מחייבת. איני מקבל טענה זו. פסק הדין קובע את אופן חישוב ההשבחה בפרויקט הכולל זכויות מתמ"א 38 (הפטורות) וכן זכויות מתכנית נוספת או זכויות לפי תמ"א 38 שמעבר ל- 2.5 קומות הפטורות. פסק הדין אינו חל רק בהרצליה, אלא על כל חישוב השבחה במימוש בהיתר של תמ"א 38. בהחלטת ועדת הערר תא/81010/0223 **בר לוי ישראל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** נדונה אותה טענה ונקבע:

  > **בענין זה איננו מקבלים את עמדת הועדה המקומית לפיה יש להבחין בין הענין כאן לענין שנדון שם, מן הטעם ששם לא דובר בפרוייקט מכח תיקון 3א לתמ"א. אדרבא, אם כבר להבחין, ניתן להעלות טענה לפיה תיקון 3א הרחיב את היקף הפטור, ומכל מקום, אין הבחנה רלוונטית לענין נוסחת החישוב שנקבעה בפסק דין זה, פסק דין שהפך חלוט, לאחר שבקשת הרשות לערער עליו נדחתה (החלטה בבר"מ 7601/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' רינובו בע"מ).**

- השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הקיימות בתוספת שווי יתרת הזכויות מתכנית פת/2000/א. השווי במצב חדש הוא שווי זכויות הבניה המבוקשות מכח תכניות פת/2000, פת/2000/א ותמ"א 3/38א (ללא זכויות שאושרו בהקלה, שההשבחה בגינן תחושב בנפרד).

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

שווי הדירות הקיימות

- ההשבחה מחושבת בגין תמ"א 38, ולכן במצב הקודם, במסגרת בחינת שווי הדירות הקיימות, יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה עצמה (תמ"א 38).
- הצדדים חלוקים לגבי השווי למ"ר בנוי. שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי ושמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי.
- לצורך בחינת שווי הדירות הקיימות, נבחנו עסקאות בסביבה בסמוך למועד הקובע, לדירות שניבנו לפני שנת 1980. בהתאם לחוו"ד המשנה ליועמ"ש עו"ד כרמית יוליס, ניתן להביא בחשבון מחירי דירות בסביבה, כדירות שאינן משקפות השפעת תמ"א 38, ובלבד שהדירות אינן בבניינים בהם החל קידום פרויקט. לגבי כל אחת מהעסקאות שנמצאו, נבחן אם קיימת בקשה להיתר בתהליך לפרויקט תמ"א 38, מתוך כוונה שעסקאות בבניינים בהם קיים פרויקט בתהליך, לא יובאו בחשבון.
- בבדיקה נמצאו ערכי שווי כמפורט:
  - שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות בהן החל תהליך של פרויקט תמ"א 38:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
6373/902	09/04/2024	2,085,000 ₪	1970	71 מ"ר	29,366 ₪
6373/895	19/09/2023	1,516,259 ₪	1970	74 מ"ר	20,490 ₪
6373/839	09/01/2024	2,150,000 ₪	1960	83 מ"ר	25,904 ₪
6373/701	12/10/2023	1,200,000 ₪	1960	50 מ"ר	24,000 ₪
6373/881	17/11/2023	2,000,000 ₪	1970	73 מ"ר	27,397 ₪
ממוצע					25,431 ₪
סטית תקן					3,393 ₪
טווח עליון					28,824 ₪
טווח תחתון					22,039 ₪
ממוצע בניכוי חריגים (במעוגל)					**25,770 ₪**

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

- שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות בהן לא החל תהליך של פרויקט תמ"א 38:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
6373/728	18/06/2023	1,475,000	1950	70 מ"ר	₪ 21,071
6373/729	20/06/2023	1,900,000	1960	85 מ"ר	₪ 22,353
6373/48	21/06/2023	2,045,000	1970	89 מ"ר	₪ 22,978
6373/46	31/08/2023	1,870,000	1950	68 מ"ר	₪ 27,500
6373/139	31/12/2023	1,870,000	1950	74 מ"ר	₪ 25,270
6373/794	13/02/2024	3,480,000	1960	124	₪ 28,065
6373/974	26/02/2024	1,865,000	1980	66 מ"ר	₪ 28,258
6373/372	07/05/2024	1,890,000	1970	79 מ"ר	₪ 23,924
6373/729	18/03/2024	1,850,000	1960	65 מ"ר	₪ 28,462
6373/120	22/05/2024	2,180,000	1970	93 מ"ר	₪ 23,441
6373/297	11/03/2024	1,850,000	1970	71 מ"ר	₪ 26,056
6373/314	10/04/2024	2,120,000	1970	88 מ"ר	₪ 24,091
6373/753	02/04/2024	1,000,000	1960	45 מ"ר	₪ 22,222
6373/891	16/07/2024	1,500,000	1970	66 מ"ר	₪ 22,727
6373/120	21/07/2024	2,175,000	1970	91 מ"ר	₪ 23,901
6373/891	07/08/2024	1,890,000	1970	66 מ"ר	₪ 28,636
6373/883	25/08/2024	2,140,000	1970	85 מ"ר	₪ 25,176
ממוצע					₪ 24,949
סטית תקן					₪ 2,471
טווח עליון					₪ 27,420
טווח תחתון					₪ 22,478
ממוצע בניכוי חריגים (במעוגל)					**₪ 24,170**

בשל הפער הנמוך, ביחס לשווי שהתקבל עבור דירות בהן החל תהליך של פרויקט תמ"א 38, אני סבור כי גם כאן השווי מגלם פוטנציאל למימוש פרויקט תמ"א 38.

- בנוסף, בחנתי עסקאות בבניינים ישנים בני 6-8 קומות. בבניינים אלה, הפוטנציאל למימוש פרויקט תמ"א 38 נמוך מאוד, אולם קיימות בהם מעלית וחניות, ולכן בכדי להתאים את העסקאות לנכס הנדון, יש לנטרל מהם את השפעת המעלית והחניות על השווי.

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

במסגרת ניתוח העסקאות, הובא בחשבון שווי חניה בסך 120,000 ₪ לדירה ושווי מעלית לפי 10% משווי הדירה, כמפורט:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	מחיר מכירה	שטח
6373/762	05/07/2023	1970	₪ 2,270,000	104 מ"ר
6373/897	16/07/2023	1970	₪ 2,150,000	87 מ"ר
6373/898	26/09/2023	1970	₪ 1,900,000	79 מ"ר
6373/898	28/09/2023	1970	₪ 1,855,000	87 מ"ר
6373/979	16/05/2024	1970	₪ 1,980,000	70 מ"ר
6373/975	30/06/2024	1970	₪ 1,820,000	64 מ"ר
6373/975	15/07/2024	1960	₪ 1,870,000	64 מ"ר
6373/899	13/06/2024	1970	₪ 1,910,000	79 מ"ר
6373/869	21/08/2024	1970	₪ 2,128,250	89 מ"ר
6373/1038	13/03/2024	1970	₪ 2,100,000	92 מ"ר
ממוצע שווי דירה במעוגל			₪ 2,000,000	81.5 מ"ר
בהפחתת שווי חניה			₪ 1,880,000	
בהפחתת שווי מעלית			₪ 1,692,000	
שטח ממוצע ליח"ד			81.5 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי ממוצע			**20,760 ₪**	

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב קודם שווי של 20,800 ₪ למ"ר בנוי, שאינו מגלם פוטנציאל לתמ"א 38.

<u>התכלות זכויות התמ"א</u>

- זכויות הניתנות בהקלה, מתכלות עם הריסת המבנה בתום חייו הכלכליים. בהתאם לפסיקה יש להביא בחשבון הפחתה להתכלות ההקלות, כמפורט בסעיף 7.4.3 בהמשך.
- זכויות מכוח תמ"א 38 דומות לזכויות הניתנות בהקלה, שכן בתום חייו הכלכליים של הבניין שיבנה, לא ניתן יהיה לממש מחדש, כיוון שלא יהיה בניין הטעון חיזוק.
- הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה להתכלות הזכויות שנוספו מכוח תמ"א 38, אותה יש להביא בחשבון, כאמור לעיל. מקדם ההתכלות יובא בחשבון לזכויות הנובעות מתמ"א 38 ולא לזכויות מתכניות קודמות.
- עפ"י מאפייני הנכס (בניה רוויה), ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 75 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 75 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.987.

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

<u>ערכי שווי</u>

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות בסביבה בשנת 2023. שמאי המבקשת מביאים בחשבון שווי של 7,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות וחילוץ מעסקאות מכר דירות בסביבה בשנים 2023-2024.
- לצורך אומדן השווי, בחנתי עסקאות מכר דירות בבניינים חדשים בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע, והתקבל שווי של כ- 27,800 ₪ למ"ר בנוי. בהתאם לכך, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה בסך 8,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>מע"מ</u>

- שמאית המשיבה טענה כי בגין חלק הבעלים בקרקע יש להוסיף לשווי את מרכיב המע"מ.
- איני מקבל את הטענה. אומדן השווי במצב חדש נערך לקרקע ריקה להקמת פרויקט בניה רחב היקף. אין מחלוקת כי פרויקט מסוג זה מהווה נכס עסקי ולא פרטי ולכן יש לאמוד את שווי הקרקע ללא מע"מ.

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

מצב קודם		
שטח עיקרי בדירות הקיימות	2,868.64 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי בנטרול פוטנציאל תמ"א 38	₪ 20,800	
סה"כ שווי בנוי		₪ 59,667,712
זכויות לחדרי גג מכוח תכנית פת/2000/א (1)	320 מ"ר	
מרפסות לצד חדרי גג במקדם 0.25 (2)	99 מ"ר	
סה"כ שטח אקו' לחדרי גג בדחייה למימוש - מושע (3 שנים, 6%)	352 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500	
סה"כ שווי זכויות לחדרי גג		₪ 2,992,374
סה"כ שווי מצב קודם		₪ 62,660,086
מצב חדש		
זכויות בניה מכוח תב"ע		
זכויות בניה מכוח פת/2000	3,056 מ"ר	
זכויות מכוח תכנית פת/2000/א	370 מ"ר	
סה"כ	3,426 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500	
סה"כ שווי זכויות בניה מכוח תב"ע		₪ 29,116,750
זכויות בניה מכוח תמ"א 38 פטורות		
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	416.00 מ"ר	
השלמת קומה מפולשת בהתאם להחלטת הוועדה	786.06 מ"ר	
קומות טיפוסיות מורחבות - 2.5 קומות (3)	2,052.90 מ"ר	
סה"כ זכויות פטורות מתמ"א	3,254.96 מ"ר	
סה"כ זכיות פטורות מתמ"א, בהתחשב במקדם התכלות 0.987	3,212.65 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500	
שווי זכויות מכח תמ"א 38 פטורות		₪ 27,307,487
זכויות בניה מכוח תמ"א 38 שאינן פטורות		
זכויות לקומה נוספת מעבר ל- 2.5 קומות	821.16 מ"ר	
זכויות לקומה נוספת, בהתחשב במקדם התכלות 0.987	810.48 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500	
שווי זכויות מכח תמ"א 38 שאינן פטורות		₪ 6,889,122
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 63,313,359
השבחה		**₪ 653,273**

(1) בהתאם לבדיקה שערכתי בתשריט ההיתר לבית הקיים, מתקבל כי השטח האפקטיבי לחדרי היציאה לגג, בהתחשב במגבלת מרחק 2.0 מ' ממעקה הבניין לכל צד, הינו כ- 320 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

(2) 99 מ"ר = 0.25 X (320 מ"ר - 4 קומות / 2,868.64 מ"ר שטח עיקרי בדירות הקיימות).

(3) 2,052.90 מ"ר = 2.5 קומות X 821.16 מ"ר שטח קומה טיפוסית מורחבת.

כאמור, בהתאם לעמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת, בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות (מעבר ל- 2.5 קומות לפי תמ"א 3/38א) לבין ההשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות. ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות, מחושבת בהתאם ליחס שבין זכויות התמ"א החייבות (במקרה זה כ- 810 מ"ר) לבין סך זכויות התמ"א הפטורות והחייבות (במקרה זה כ- 4,023 מ"ר)[16]. לאחר הכפלת יחס זה בסך ההשבחה, מתקבלת השבחה לחיוב בסך 131,530 ₪[17] והיטל השבחה בשיעור 25% (32,883 ₪).

[16] 4,023 מ"ר = 810 מ"ר + 3,213 מ"ר.

[17] 131,530 ₪ = 4,023 מ"ר / 810 מ"ר X 653,273 ₪ (סך ההשבחה).

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

7.4 השבחה בגין הקלות ליום 04/01/2024

7.4.1 עמדת המשיבה

הקלה לתוספת קומות

- בהתאם לתב"ע, מותרת בניית 5 קומות + 3.5 קומות וקומת קרקע מכוח תמ"א 38, כאשר בפועל מבוקשת קומת קרקע בנויה חלקית + 9 קומות + קומה 10 חלקית במקום זכויות לחדרי יציאה לגג. כלומר, מומשה הקלה להשלמת קומה תשיעית לקומה מלאה ותוספת קומה 10 חלקית, במקום זכויות לחדרי יציאה לגג. תוספת הקומות אפשרה לממש את שטחי הבנייה שלא התאפשרה הקמתם במסגרת קווי הבניין ומגבלת הקומות המותרת. שטחים אלה מומשו בקומות גבוהות ובתכנון מיטבי. ראוי לציין כי גם לאחר אישור ההקלה לתוספת קומות, נדרשו הקלות בקווי בניין צדדיים.
- תחשיב תוספת השטח האקוויוולנטי בהקלה[18]:

שטח עיקרי שנוסף בקומה 9, מעבר ל- 50% משטח קומה שמתחת (*)	219 מ"ר	
מקדם השבחה	0.25	
תוספת שטח אקו'		54.75 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בקומה 10 בשני המבנים (**)	473.36 מ"ר	
מקדם השבחה	0.10	
תוספת שטח אקו'		47.33 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		**102.08 מ"ר**

(*) 219 מ"ר = 395.30 מ"ר - 614.30 מ"ר.

(**) במקום חדרי גג. בניית חדרי יציאה לגג כרוכה בנסיגות של 2 מ' מכל צד וגובהם המירבי 2.5 מ'. השטח בקומה 10 נבנה כקומה חלקית בתכנון מיטבי, ללא נסיגות בצדדים ובגובה מלא (2.9 מ' נטו) מעבר לגובה קומה טיפוסית (2.75 מ').

הקלה לתוספת 5 יח"ד[19]

שטח מבוקש בבקשה להיתר	7,725.18 מ"ר
מספר יח"ד בבקשה להיתר	92
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	84 מ"ר
מספר יח"ד שנוספו בהקלה	5
מקדם השבחה	0.20
סה"כ תוספת שטח אקו'	**84 מ"ר**

[18] הערה: בתגובת הועדה צוין כי למרות שההשבחה להקלה לתוספת קומות חושבה בשומת הועדה כשיפור תיכנוני, שטחי הקומות שנוספו לא היו ניתנים למימוש ללא ההקלה, ולכן יש לחייבם בשווי מלא. בהתאם לכך, הועבר תחשיב מתוקן כמפורט בהמשך.

[19] הערה: בתגובת הועדה צוין כי למרות שנתנה הקלה לתוספת 5 יח"ד, בפועל מומשה תוספת של 2 יח"ד בלבד. בהתאם לכך, הועבר תחשיב מתוקן כמפורט בהמשך.

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

הקלה כמותית

תחשיב השטחים המותרים ויתרת השטח בהקלות כמותיות:

זכויות עפ"י תכנית פת/2000		
שטח מגרש	2,037 מ"ר	
שטח עיקרי ב- 5 קומות	150%	
סה"כ		3,055.50 מ"ר
זכויות לחדרי גג		370.00 מ"ר
זכויות תמ"א 38 (עפ"י תשריט ההיתר)		
תוספת שטחים בדירות קיימות	416 מ"ר	
שטח קומה מורחבת	821.16 מ"ר	
תוספת 2.5 קומות פטורות	2,052.90 מ"ר	
סגירת קומה מפולשת	786.06 מ"ר	
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38	3,254.96 מ"ר	
תוספת 1 קומה מכוח תמ"א 38	821.16 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תמ"א 38		4,076.12 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע + תמ"א 38		7,501.62 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש		7,725.18 מ"ר
תוספת שטח בהקלות		**223.56 מ"ר**

תחשיב סה"כ ההשבחה להקלות

הקלה	**תוספת שטח אקו'**
תוספת קומות	102.08 מ"ר
תוספת 5 יח"ד	84 מ"ר
הקלה כמותית	223.56 מ"ר
סה"כ	409.64 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,500
השבחה	**₪ 3,481,940**

בתגובת המשיבה לשומת המבקשת, ניטען כי החיוב בגין ההקלות בשומת המשיבה בוצע בחסר. השטחים שחיובו בהקלה לתוספת קומות לא היו ניתנים למימוש במסגרת קווי הבניין והקומות. הראיה היא שגם לאחר אישור ההקלה לקומות הנוספות, עדין נדרשה הקלה בקווי הבניין הצדדיים צפון ודרום ל- 3.6 מ' במקום 4.0 מ'. בהתאם לפסיקות[20] ולשומה מכרעת של רמה מאור (גו"ח 6375/207), יש לחייב באופן מלא בגין השטחים שלא היו ניתנים למימוש. בנוסף, יש לחייב בגין הקלה לתוספת 2 יח"ד, כפי שמומש בהיתר ולא בגין תוספת 5 יח"ד, כפי שאושר בהחלטת הועדה.

[20] עמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, עמ"נ (ת"א) 47352-09-20 **סדן אחזקות 38 בע"מ נ' וועדה מקומית לתכנון ובנייה הרצליה**, עמ"נ (ת"א) 11555-12-20 **גאות השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

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

להלן תחשיב ההשבחה המתוקן בגין ההקלות[21]:

הקלה לתוספת קומות		
שטח עיקרי שנוסף בקומה 9 (1)	219 מ"ר	
שטח עיקרי בקומה 10	473.36 מ"ר	
תוספת שטח אקו'		692.36 מ"ר
הקלה לתוספת 2 יח"ד		
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	84 מ"ר	
מס' יח"ד	2	
מקדם השבחה	0.20	
תוספת שטח אקו'		33.60 מ"ר
הקלה כמותית (2)		223.56 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		950 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 8,500
סה"כ השבחה להקלות		**₪ 8,070,920**

(1) 219 מ"ר = 395.3 מ"ר - 614.3 מ"ר.

(2) ההשבחה מגלמת בין היתר את ההקלות בקווי הבניין.

בהתאם להחלטה בערר 8050/0823, השמאי המכריע אינו כבול בשומות הצדדים והוא צריך לקבוע את ההשבחה הראויה, גם אם זו עולה על שומת הוועדה.

שמאי המבקשת התייחסו לתיקון השומה בתגובת המשיבה, כמפורט:

- המשיבה מפנה לפסקי דין שניתנו לפני הכנת שומתה, כך שלא השתנה דבר מבחינה משפטית. בהתאם להחלטה בערר 8005-01-23 **קטה אחזקות נ' ועדה מקומית גבעת שמואל**, לא נכון לתקן את שומת הוועדה בשלב התגובה.
- בשומה המכרעת של רמה מאור, תחשיב ההשבחה נערך בדומה לשומת המבקשת.
- קווי הבניין שפורסמו כהקלה תואמים את קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38, ולכן הקלה זו פטורה מהיטל השבחה. ביסוס לכך ניתן למצוא בפס"ד 18063-05-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'**.
- ככל שלא תתקבל הטענה כי ההקלה בקומות כלולה בהקלה הכמותית, הרי שבכל מקרה, ההקלה לתוספת קומות מהווה שיפור תכנוני, שכן ניתן היה לנצל את הזכויות בקווי הבניין של התמ"א.

[21] בהתאם לפסיקה, אין להביא בחשבון זיכוי לחדרי גג, כאשר לא נבנים חדרי גג (עמ"נ 46044-03-21 **ועדה מקומית גבעתיים נ' מותג עירוני**, עמ"נ 18007-01-24 **ועדה מקומית ת"א נ' משה סמואל שוני ואחרים**).

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

7.4.2 <u>עמדת המבקשת</u>

<u>הקלה להשלמה חלקית לקומה 9 ולקומה חלקית 10 במקום חדרי יציאה לגג</u>

- במסגרת הבקשה להיתר, אושרה הקלה להשלמת קומה 9 לקומה מלאה והקלה לקומה חלקית בקומה 10, במקום חדרי יציאה לגג.
- בפועל, בכל מבנה, קומה 9 כוללת 5 דירות וקומה 10 כוללת חדרי יציאה לגג לדירות הדופלקס שבקומה 9. ההקלה להקמת קומה חלקית במקום חדרי יציאה לגג לא נוצלה, כיוון שלא הוקמו דירות גג. בקומה העשירית מתוכננים בשני הבניינים חדרי יציאה לגג עבור הדירות שבקומה 9, בשטח כולל של כ- 472 מ"ר (256.8 מ"ר בבניין 1 ו- 214.9 מ"ר בבניין 2). שטח זה קטן משטח חדרי היציאה לגג המותרים עפ"י התב"ע (60 מ"ר X 10 דירות = 600 מ"ר). גם ההקלה להשלמת הקומה התשיעית לקומה מלאה, לא נוצלה במלואה. שטח הקומה התשיעית הינו כ- 77% משטח קומה טיפוסית. הגדלת הקומה התשיעית נועדה לצורך בניית השטח שהתווסף בהקלה הכמותית (כ- 224 מ"ר). מכיוון שהחיוב בגין ההקלה הכמותית מבוצע לפי שווי מלא, אין לבצע חיוב נוסף בגין שטח זה, במסגרת ההקלה להשלמת קומה 9.

<u>הקלה בקווי בניין</u>

- במסגרת הבקשה להיתר, אושרה הקלה בקווי בניין צדדיים דרומי ומערבי של 3.6 מ' במקום 4.0 מ'.
- במסגרת תמ"א 38, נקבע כי הבניה תבוצע לפי קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על המבנים, ואם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין, ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לצד ו- 3 מ' לאחור.
כמו כן, בסעיף 27א' לתמ"א 38, נקבע כי אם הוגשה בקשה להיתר בניה אשר כוללת הקלה מקווי בניין לפי תקנות התו"ב, יחשב ידוע לפי סעיף זה, גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק, ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.
- עפ"י מדידה, התכסית בתחום קווי הבניין עפ"י תמ"א 38 (2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לעורף) הינה כ- 1,654 מ"ר לקומה. שטח הבינוי המתוכנן עפ"י הבקשה להיתר הינו כ- 1,140 מ"ר (כולל מרפסות) בשני הבניינים. בהתאם לכך, קיימת תכסית פנויה לניצול של כ- 514 מ"ר בכל קומה. מכיוון שהבניה המבוקשת אינה חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38, ההקלה בקווי בניין פטורה מהיטל השבחה.
ביסוס לעמדה זו ניתן למצוא בשומה מכרעת של דוד דדון (גו"ח 6375/219) ובעמ"נ 18063-05-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'**.

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

הקלה כמותית והקלה לתוספת יח"ד

- במסגרת הבקשה להיתר, אושרו הקלות כמותיות לתוספת שטח עיקרי בשיעור 11% משטח המגרש (כ- 224 מ"ר) והקלה לתוספת 2 יח"ד.

המשיבה הביאה בחשבון תוספת 5 יח"ד, אולם בהתאם להחלטת הועדה אושרה בסוף תוספת של 2 יח"ד בלבד.

- הבקשה לתוספת יח"ד שלובה בבקשה להקלה כמותית והקלה להשלמת קומה 9. ההקלות משלימות אחת את השניה ומאפשרות להוסיף דירות נוספות לפרויקט (הגדלת כמות יח"ד, הוספת שטח עבור הדירות הנוספות והשלמת קומה לצורך בניית הדירות). מכיוון שההקלות משלימות אחת את השניה, אין לחייב בגין כל הקלה בנפרד, למניעת חיוב כפול.

לחילופין, ככל שטענה עקרונית זו לא תתקבל, הרי שאם תחושב השבחה עקב ההקלה לתוספת יח"ד, באומדן ההשבחה עקב אישור ההקלות האחרות ותמ"א 38, יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה, המגלם את שוליות השטחים.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם	
שטח עיקרי עפ"י תב"ע בתוקף ותמ"א 38	7,502 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	7,300 ₪
שווי מצב קודם במעוגל	54,766,000 ₪
מצב חדש	
שטח עיקרי עפ"י תב"ע בתוקף ותמ"א 38	7,502 מ"ר
תוספת שטח בהקלה כמותית	224 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	7,726 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	7,300 ₪
שווי מצב חדש במעוגל	56,399,000 ₪
השבחה	**1,633,000 ₪**

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

7.4.3 <u>הכרעה</u>

<u>התכלות הקלות</u>

- הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה להתכלות ההקלות, ובהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא בחשבון גורם זה גם כאן.
- עם הריסת המבנה פוקעות ההקלות, וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות, שיתכן שיוגשו, ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, בה נקבע:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

- בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. בהתאם למאפייני הנכס (בניה רוויה), ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 75 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 75 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.987.

<u>הקלה כמותית</u>

- ההקלה הכמותית הקנתה תוספת שטח עיקרי בשיעור 11% משטח המגרש, כלומר תוספת שטח עיקרי של 224.07 מ"ר[22].
- להלן תחשיב תוספת השטח העיקרי שמומש בפועל מההקלה:

זכויות עפ"י תכנית פת/2000		
שטח מגרש	2,037 מ"ר	
שטח עיקרי ב- 5 קומות	150%	
סה"כ		3,055.50 מ"ר
זכויות לחדרי גג		370.00 מ"ר
זכויות תמ"א 38 (עפ"י תשריט ההיתר)		
תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת	416 מ"ר	
השלמת קומה מפולשת בהתאם להחלטת הועדה	786.06 מ"ר	
קומה טיפוסית מורחבת - 2.5 קומות	2,052.90 מ"ר	
סה"כ שטח פטור מכוח תמ"א 38	3,254.96 מ"ר	
תוספת 1 קומה מכוח תמ"א 38	821.16 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרי עפ"י תמ"א 38		4,076.12 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע + תמ"א 38		7,501.62 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מבוקש		7,725.86 מ"ר
תוספת שטח בהקלה כמותית		**224.24 מ"ר**

[22] 224.07 מ"ר = 11% X 2,037 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

הקלה בקווי בניין

- בהתאם להחלטת הוועדה, אושרה הקלה בקווי בניין צדדיים דרומי ומערבי, 3.6 מ' במקום 4.0 מ'.
- בהתאם לתמ"א 38, התאפשרה בניה בקווי בניין צידיים של 2.0 מ'. קווי בניין אלה כפופים לשיקול דעת הוועדה המקומית. במקרה זה, הוועדה המקומית הפעילה את שיקול דעתה ובחנה את הבקשה להיתר ומצאה לנכון לאשר הקלה בקווי בניין לכדי 3.60 מ' לצדדים. בפתח תקוה לא אושרה תכנית לפי סעיף 23 הקובעת קווי בניין, ולכן ניתן לראות בשיקול הדעת שהפעילה הוועדה כשיקול הדעת הנתון לה לאשר היתרים לפי תמ"א 38. מהאמור עולה כי ההקלה בקווי בניין שאושרה, תואמת את שניתן היה לקבל בהתאם לתמ"א 38 ולכן חוסה תחת הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. בהתאם לעמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן**, הפטור חל על זכויות מכח תמ"א 38 ואינו חל על זכויות מתכנית אחרת או מהקלה שאינה נובעת מהתמ"א. בהחלטת ועדת הערר תא/8263/1222 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ס.א. רוטשילד 112 בע"מ**, ניתן הסבר לפס"ד שמי אשקלוני:

> בעמ"נ 34680-03-22 **שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** (פורסם בנבו, 1.5.23; להלן: "עניין שמי אשקלוני"), נקבע בין היתר כי הפטור לפי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק חל רק עבור הזכויות שניתנו מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תכנון אחר. קביעה זו להבנתנו אינה כוללת בין כתליה זכויות החופפות לתמ"א ואשר ניתן היה מלכתחילה לאשרן מכוח תמ"א 38, אלא מתייחסת היא להקלות אשר אושרו מעבר לזכויות תמ"א 38; וככאלה, לא ניתן היה לתתן אלא כהקלות...
>
> אנו סבורים כי הוועדה המקומית שוגה כאשר מחד גיסא, היא מאפשרת לעוררת להיכנס למסלול תמ"א 38 לצורך פטור מהיטל השבחה, ומאידך גיסא, היא אינה מאפשרת לבחון את מכלול ההיתר שניתן ככזה שזכאי ליהנות מהפטור עד גבול תמריצי התמ"א הקבועים בסעיף 11 לתמ"א.

את קווי הבניין שאישרה המשיבה בהקלה ניתן היה לאשר גם לפי תמ"א 38 ולכן ההקלה מקווי בניין חוסה תחת הפטור.

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

<u>הקלות להשלמת קומה תשיעית ותוספת קומה עשירית חלקית</u>

- בהתאם לתכנית פת/2000 מותרות 5 קומות מעל קומת עמודים + חדרים על הגג. בהתאם לתמ"א 38 ניתן להוסיף 3.5 קומות, כך שבסה"כ ניתן לבנות 8.5 קומות מעל קומת קרקע. לאור אישור ההקלות להשלמת קומה תשיעית ותוספת קומה עשירית חלקית, נבנות 9 קומות מעל קומת קרקע ועוד קומת חדרי גג.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי לאור מגבלת קווי הבניין, לא ניתן היה לממש את הזכויות שבקומה 9 (מעבר למחצית קומה טיפוסית) ובקומה 10, ללא אישור ההקלות. בהתאם לכך, שטחים אלה חויבו על ידה באופן מלא ולא כשיפור תכנוני.
- איני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה יש לחייב את השטחים בקומות שנוספו באופן מלא, שכן כל השטחים הללו הוקנו <u>וחויבו</u> באופן מלא במסגרת זכויות תמ"א 3/38א או במסגרת הזכויות שנוספו בהקלה הכמותית. ההקלה לתוספת הקומות מהווה למעשה הקלה איכותית, שכן אפשרה את ניוד השטחים לקומה גבוהה יותר. בנוסף לכך, יש להביא בחשבון את העובדה כי במצב קודם, ללא ההקלה לתוספת הקומות, הצפיפות הקומתית של הדירות היתה גבוהה יותר (אותו מספר יח"ד היה ממומש בפחות קומות). הגדלת מספר יחידות הדיור בכל קומה גורמת לכך שישנם פחות כיווני אוויר לדירות, כך ששווין יורד. ראוי לציין כי מאחר שסך השטח ומספר הדירות לא השתנה בשני המצבים, הרי שהשטח הממוצע לדירה לא השתנה, ולכן אין להביא בחשבון שינוי בשוליות בין המצבים.
- עבור ההשבחה להקלה שבנדון, חושב סך השטח האקוויוולנטי של כל הדירות בכל אחד מהמצבים, בהתאם למקדמי שווי לקומה ומקדמי שווי לצפיפות קומתית. במצב חדש, התחשיב בוצע בהתאם לבקשה להיתר שאושרה, ובמצב קודם בהתאם לפרוגרמה תכנונית למימוש השטחים בקומות שנוספו (219 מ"ר[23] בקומה 9 ו- 473 מ"ר[24] בקומה 10), ב 8.5 קומות בלבד מעל קומת הקרקע. במסגרת תחשיב זה, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:
  - מקדם ההשבחה לתוספת קומה הוא 1.5%, כאשר עבור הקומה הממוצעת במצב חדש (קומה 5), הובא בחשבון מקדם שווי קומה 1.0.

[23] 219 מ"ר = 395 מ"ר (מחצית שטח קומה 8) - 344 מ"ר (בניין 2) + 270 מ"ר (בניין 1).
[24] 473 מ"ר = 216.22 מ"ר (בניין 2) + 256.78 מ"ר (בניין 1).

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

- מקדמי הצפיפות הקומתית, נקבעו בהתאם למספר יח"ד בקומה: 4 יח"ד - מקדם 1.0, 5 יח"ד - מקדם 0.95, 6 יח"ד - מקדם 0.92, 2 יח"ד - מקדם 1.05, 3 יח"ד - מקדם 1.03.

- להלן תחשיב תוספת השטח האקוויוולנטי בגין ההקלה לתוספת קומות:

<u>שטח אקוויוולנטי מצב חדש (לפי הבקשה להיתר)</u>

בניין 1					
קומה	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד**	**מקדם צפיפות**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
קרקע	179.44 מ"ר	2	1.05	0.925	174.28 מ"ר
1	382.64 מ"ר	5	0.95	0.940	341.70 מ"ר
2	382.64 מ"ר	5	0.95	0.955	347.15 מ"ר
3	382.64 מ"ר	5	0.95	0.970	352.60 מ"ר
4	382.64 מ"ר	5	0.95	0.985	358.06 מ"ר
5	382.64 מ"ר	5	0.95	1.000	363.51 מ"ר
6	382.64 מ"ר	5	0.95	1.015	368.96 מ"ר
7	382.64 מ"ר	5	0.95	1.030	374.41 מ"ר
8	395.31 מ"ר	4	1.00	1.045	413.10 מ"ר
9	270.01 מ"ר	4	1.00	1.060	286.21 מ"ר
10	256.78 מ"ר	0	1.00	1.075	276.04 מ"ר
סה"כ	3,780.02 מ"ר	45			3,656.02 מ"ר
בניין 2					
קומה	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד**	**מקדם צפיפות**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
קרקע	221.77 מ"ר	3	1.03	0.925	211.29 מ"ר
1	395.46 מ"ר	5	0.95	0.940	353.15 מ"ר
2	395.46 מ"ר	5	0.95	0.955	358.78 מ"ר
3	395.46 מ"ר	5	0.95	0.970	364.42 מ"ר
4	395.46 מ"ר	5	0.95	0.985	370.05 מ"ר
5	395.46 מ"ר	5	0.95	1.000	375.69 מ"ר
6	395.46 מ"ר	5	0.95	1.015	381.32 מ"ר
7	395.46 מ"ר	5	0.95	1.030	386.96 מ"ר
8	395.46 מ"ר	5	0.95	1.045	392.59 מ"ר
9	344.17 מ"ר	4	1.00	1.060	364.82 מ"ר
10	216.22 מ"ר	0	1.00	1.075	232.44 מ"ר
סה"כ	3,945.84 מ"ר	47			3,791.50 מ"ר
סה"כ	**7,725.86 מ"ר**	**92**			**7,447.52 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

שטח אקוויוולנטי מצב קודם (ללא ההקלה)

בניין 1					
קומה	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד**	**מקדם צפיפות**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
קרקע	179.44 מ"ר	2	1.05	0.925	174.28 מ"ר
1	423.60 מ"ר	6	0.92	0.940	366.33 מ"ר
2	423.60 מ"ר	6	0.92	0.955	372.17 מ"ר
3	423.60 מ"ר	6	0.92	0.970	378.02 מ"ר
4	423.60 מ"ר	5	0.95	0.985	396.38 מ"ר
5	423.60 מ"ר	5	0.95	1.000	402.42 מ"ר
6	423.60 מ"ר	5	0.95	1.015	408.45 מ"ר
7	423.60 מ"ר	5	0.95	1.030	414.49 מ"ר
8	423.60 מ"ר	5	0.95	1.045	420.53 מ"ר
9	211.80 מ"ר	0	1.00	1.060	224.51 מ"ר
סה"כ	3,780.02 מ"ר	45			3,557.58 מ"ר
בניין 2					
קומה	**שטח עיקרי**	**מס' יח"ד**	**מקדם צפיפות**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
ק"ק	221.77 מ"ר	3	1.03	0.925	211.29 מ"ר
1	438.13 מ"ר	6	0.92	0.940	378.89 מ"ר
2	438.13 מ"ר	6	0.92	0.955	384.94 מ"ר
3	438.13 מ"ר	6	0.92	0.970	390.98 מ"ר
4	438.13 מ"ר	6	0.92	0.985	397.03 מ"ר
5	438.13 מ"ר	6	0.92	1.000	403.08 מ"ר
6	438.13 מ"ר	5	0.95	1.015	422.46 מ"ר
7	438.13 מ"ר	5	0.95	1.030	428.71 מ"ר
8	438.13 מ"ר	4	1.00	1.045	457.84 מ"ר
9	219.06 מ"ר	0	1.00	1.060	232.21 מ"ר
סה"כ	3,945.84 מ"ר	47			3,707.43 מ"ר
סה"כ	**7,725.86 מ"ר**	**92**			**7,265.00 מ"ר**

תוספת שטח אקוויוולנטי בהקלה לתוספת קומות

שטח אקו' מצב חדש	7,447.52 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם	7,265.00 מ"ר
תוספת שטח אקו'	**182.52 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

הקלה לתוספת יח"ד

- בהחלטת הועדה נירשם כי הותרו 95 יח"ד, בחלוקה כמפורט: 24 יח"ד מכוח תב"ע, 5 יח"ד בהקלה, 66 יח"ד מכוח תמ"א 38. בתשריט הבקשה להיתר נירשם כי מומשו 92 יח"ד.
- שמאית המשיבה חייבה בשומתה בגין הקלה שאושרה ל- 5 יח"ד ולאחר מכן תיקנה את תחשיב ההשבחה עבור ההקלה שמומשה בפועל ל- 2 יח"ד בלבד.
- לא ברור מדוע נרשם בהחלטת הועדה כי קיימת בתב"ע זכות ל- 24 יח"ד, בעוד שבהתאם לתכנית פת/4/595 הזכויות הן ל- 32 יח"ד וכך גם מומש בהיתר לבניין הקיים.
- סעיף 6.1 לתמ"א 38 קובע כי בהיתר מכח תכנית זו, רשאית ועדה מקומית להתיר מספר יח"ד, הגבוה מהקבוע בתכניות החלות במגרש. כלומר, תמ"א 38 לא הגבילה את מספר יחידות הדיור והותירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית. בהתאם לכך, הועדה המקומית יכלה לאשר מתוקף תמ"א 3/38א את מלוא תוספת יח"ד שנדרשה, מעבר ליח"ד המוקנות במצב קודם, ולייתר את הצורך באישור ההקלה. לאור זאת, אני סבור כי במקרה זה, ההקלה לתוספת יח"ד לא השביחה את הנכס.

סה"כ השבחה להקלות

הקלה	תוספת שטח אקו'
הקלה כמותית	224.24 מ"ר
הקלה בקווי בניין	0.00 מ"ר
הקלה לתוספת קומות	182.52 מ"ר
הקלה לתוספת יח"ד	0.00 מ"ר
סה"כ	406.76 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪
השבחה	**3,457,431 ₪**

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 זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 3/38א הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (*)
פת/2000	29/05/1992	₪ 185	₪ 92
תמ"א 3/38/א	04/01/2024	₪ 131,531	₪ 32,883
הקלות	04/01/2024	₪ 3,457,431	₪ 1,728,716

(*) עבור תמ"א 3/38א היטל ההשבחה הוא 25%.

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