אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	24.03.2020
מס' מינוי	:	2222-2019
מספרנו	:	5136/19.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקים מחלקות 89-99 בגוש 7282

מגרש תמורה מס' 1 ע"פ תכנית רצ/מק/1/17/23/1

רח' מנחם פוזננסקי 2, פינת רח' זלמן שניאור

חלק מ"מתחם פוזננסקי", שכונת רמת אליהו

ראשון לציון

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	24.03.2020
מס' מינוי	:	2222-2019
מספרנו	:	5136/19.01

לכבוד,
<u>שמשון זליג ושות חברה קבלנית בע"מ</u>
"המבקשת"
ע"י מר רן וירניק, שמאי מקרקעין
וע"י מר אבירן שקד, שמאי מקרקעין
wran@isdn.net.il

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון</u> "המשיבה"
ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין
uric9@walla.com

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלקים מחלקות 99-89 בגוש 7282</u>
<u>מגרש תמורה מס' 1 ע"פ תכנית רצ/מק/1/17/23/1</u>
<u>רח' מנחם פוזננסקי 2, פינת רח' זלמן שניאור, חלק מ"מתחם פוזננסקי"</u>
<u>שכונת רמת אליהו, ראשון לציון</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני</u>:
- מטעם המבקשת: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 26.12.2019 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:
<u>מטעם המבקשת</u>: השמאים רן וירניק ואבירן שקד, ונציגי המבקשת שוקי ושלומי זליג.
<u>מטעם המשיבה</u>: השמאי אורי כהן.
במהלך הדיון, ע"פ הרשאתי, מסרו נציגי המבקשת מסמכים נוספים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים, וע"פ בקשתי, נתקבל חומר משלים מטעם שמאיי המבקשת.

<u>להלן שומתי המכרעת</u>:

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' רצ/17/23/1 ו- רצ/1/17/23/1, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של היתר בניה.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	המועד הקובע
תכנית מס' רצ/17/23/1	07.01.2014	22.01.2014
תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (413-0292680)	06.04.2017	21.04.2017

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 15.03.2020 נערך ביקור בנכס ע"י החי"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 7282.
חלקים מחלקות : 89-99.
מגרש תמורה מס' : 1 ע"פ תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (413-0292680).
שטח המגרש : 1,458 מ"ר, ע"פ תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (413-0292680).
מהות הנכס : מגרש תמורה שנתקבל עבור חלק מהזכויות בחלקות הנ"ל.
מיקום : רח' מנחם פוזנסקי 2, פינת רח' זלמן שניאור, רמת אליהו, ראשל"צ.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה מהווה קרקע הידועה כמגרש תמורה מס' 1 ע"פ תכנית מס' רצ/1/17/23/1, המצויה ברחוב מנחם פוזנסקי 2, פינת רחוב זלמן שניאור, שכונת רמת אליהו, בעיר ראשון לציון (להלן "הנכס" או "המגרש").
- מגרש התמורה האמור נתקבל עבור חלק מהזכויות בחלקות 89-99 בגוש 7282 (להלן: "מתחם פוזננסקי").
- <u>להלן גבולות מתחם פוזננסקי:</u>

ממזרח - רחוב זלמן שניאור ומעברו מבנה המשמש כסניף של קופ"ח כללית ובנייני מגורים בני 2 קומות בבניה ותיקה.

מצפון - מבני מגורים ותיקים בני 3 קומות על עמודים ומעברם בנייני מגורים ותיקים בני 6-7 קומות.

מדרום - בנייני מגורים בני 4 קומות ומעברם, בין היתר, מגדלי מגורים מבניה חדשה יחסית.

ממערב - מבני מגורים צמודי קרקע חלקם מבניה ותיקה וחלקם בבניה חדשה.

- מתחם פוזננסקי מצוי בחלק הדרום מזרחי של רחוב פוזננסקי ובחלק הדרום מערבי של שכונת רמת אליהו, הגובלת ממזרח בשכונת נווה ים ותחומה מדרום בשדרות משה דיין.
- רחוב פוזננסקי בקטע הנדון עובר מדרום לחלקות 89-91 ומצפון/מזרח לחלקות 92-99. מדובר על רחוב חד סטרי, המסתעף מרחוב סילבר בצפון לכיוון דרום, מתעקל מזרחה ומסתיים ברחוב שניאור זלמן.
- רחוב שניאור זלמן מהווה ציר תנועה מרכזי באזור, וכולל מסלול תנועה אחד לכל כיוון וביניהם אי תנועה מגונן.
- בסביבה קיים פיתוח ותשתיות עירוניות.
- הטופוגרפיה באזור בעיקרה מישורית.

<u>תיאור הנכס:</u>

<u>תיאור מגרש תמורה מס' 1 הנדון:</u>

- שטח המגרש הינו 1,458 מ"ר, ע"פ תכנית מס' רצ/1/17/23/1.
- המגרש מצוי בפינת הרחובות פוזננסקי/שניאור זלמן, עם חזית דרומית באורך של כ-39 מ' לרחוב פוזננסקי וחזית מזרחית באורך של כ- 37 מ' לרחוב שניאור זלמן.
- צורת המגרש לא רגולארית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

תיאור החלקות שבגין חלקים מהם נתקבל מגרש התמורה:

- מדובר על חלקות 89-99 בגוש 7282 עליהם בנויים מבני מגורים צמודי קרקע דו קומתיים בבניה ותיקה (המבנים הוקמו בתחילת שנות ה- 70 של המאה הקודמת).
- בחלקות הצפוניות לרחוב (חלקות 89-91) בנוי מבנה אחד עם 2 כניסות הכולל 8 דירות ובסה"כ 24 דירות בשלושת המבנים[2], בחלקות מדרום/דרום מערב לרחוב (חלקות 92-99) בנוי מבנה אחד עם כניסה אחת הכולל 4 דירות, ובסה"כ 32 דירות בשמונת המבנים. סה"כ במתחם בשלמות 56 דירות, ע"פ היתרי בניה[3].
- המבנים בנויים מבניה קשיחה מבלוקים ובטון, טיח בקירות חוץ וגגות רעפים. מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים תואם את גילם.
- בעת הביקור בנכסים נמצא כי בחלק מהדירות בוצעו תוספת בניה, בחלק מהדירות בקומת הקרקע נעשה שימוש בחצר ובחלק מהדירות העלינוות נעשה שימוש בגג[4].

7. מצב משפטי

העתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים:

מהעתקי רישום של 11 החלקות האמורות מיום 17.10.2019 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

מס'	גוש	גוש	שטח חלקה	מס' תת חלקות	בעלויות	חכירה ראשית	חכירות משנה
1	7282	89	1,113 מ"ר	9	מדינת ישראל	קרן הקיימת לישראל	פרטיים
2	7282	90	1,152 מ"ר	9			פרטיים
3	7282	91	1,334 מ"ר	9			פרטיים
4	7282	92	1,087 מ"ר	5			מדינת ישראל + חב' שמשון זליג בע"מ
5	7282	93	752 מ"ר	5			פרטיים
6	7282	94	751 מ"ר	5			פרטיים
7	7282	95	681 מ"ר	5			פרטיים
8	7282	96	661 מ"ר	5			פרטיים
9	7282	97	662 מ"ר	5			פרטיים + מדינת ישראל
10	7282	98	753 מ"ר	5			פרטיים + מדינת ישראל
11	7282	99	759 מ"ר	5			פרטיים

- בחלקות 89 ו- 90 רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית ראשון לציון.
- על חלק מחוכרי המשנה (פרטיים) בחלקות 89-94 ו- 96-99 רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ.
- על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות והערות נוספות, לרבות צווי הריסה.

[2] בעת הביקור בנכס נמצא כי המבנה שהיה בנוי על חלקה 91 נהרס והחלו עבודות הבניה בפרויקט הנדון.
[3] בפועל פיזית נערכו פיצולי דירות כך שבמתחם 58 דירות (בהתאם לתכנית מס' רצ/17/23/1).
[4] פירוט שטחי הבניה המאושרים - ראה/י בפרק "רישוי" בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. <u>המצב התכנוני</u>[5]

א. תכנית מפורטת מס' רצ/17/132:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 בתאריך 16.06.1983.
מטרת התכנית הינה לפנות את צריפי ה"קליפורניה" ולייעד את השטח למגורים, בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, כבישים ושבילים.
התכנית מסווגת את חלקות 89-91 בייעוד של אזור מגורים ב' (קיים) בו הותרה בניה של 2 קומות, בשיעור של 30% בניה בכל קומה[6].

ב. תכנית מס' רצ/23/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3075 בתאריך 12.07.1984.
התכנית מייעדת את כלל החלקות הנדונות באזור מגורים ב' בו תותר בניה של 2 קומות, בשיעור של 40% בניה בכל קומה. בכל מקרה תותר הרחבת דירות עד 110 מ"ר.
כן נקבע כי תותר הקמת מחסן חיצוני בגודל 6 מ"ר לכל יח"ד בקווי בניין צד ואחור של אפס. המחסנים יבנו במקבץ אחד או שנים למגרש ובנייתם תהיה מותנית בהריסת המחסנים הקיימים.

ג. תכנית מס' רצ/1/1/ו':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3378 בתאריך 11.09.1986.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה על גגות בניינים.
ע"פ הוראות התכנית, נקבע, בין היתר, כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בתנאים הבאים:

- ✓ היציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה.
- ✓ שטח חדר היציאה לגג כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד.
- ✓ גובה חדר הגג לא יעל על 2.5 מ'.
- ✓ בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות ע"פ תקנון תכנית המתאר.

בנוסף, בשטח הגג תותר בנית פרגולות, המרחק המינימאלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.
לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.

---

[5] הובאו בחשבון תכניות רלוונטיות לשומה מכרעת זו.
[6] שאר החלקות הכלולות במתחם פוזננסקי מצויות מחוץ לקו הכחול של התכנית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ד. תכנית מס' רצ/1/1/ו/א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3599 בתאריך 08.12.1988.
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.
ע"פ הוראות התכנית, נקבע, בין היתר, כי הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בתנאים הבאים:

- ✓ היציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה.
- ✓ שטח חדר היציאה לגג כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד.
- ✓ גובה חדר הגג לא יעל על 2.5 מ'.
- ✓ בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות ע"פ תקנון תכנית המתאר.

בנוסף, הותרה בניית פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר.

ה. תכנית מס' רצ/1/1/ז':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 בתאריך 29.04.1993.
מטרות התכנית הן:

1. קביעת הוראות בניה באזור מגורים ג' ו- ד' לגזוזטרא (מרפסת פתוחה) אשר שטחן לא ייכלל באחוזי הבניה. קביעת קווי בנין.
2. במקרה של בינוי בהתאם לסכמות המצורפות לתכנית ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה באזורי מגורים ג' ו- ד'.

ע"פ הוראות התכנית, נקבע, בין היתר, כי בתנאים מסוימים שטח גזוזטראות עד 15% משטח הבניה המותר במגרש לא יחשב באחוזי הבניה המותרים.

ו. תכנית מס' רצ/מק/1/1/25:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4538 בתאריך 29.06.1997.
התכנית קובעת הוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים.
<u>להלן עיקרי הוראות הבניה באזור מגורים א' ו- ב':</u>

- תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פיאה לא יעלה על 3 מ', שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השרות (מבני עזר או נספחים) המותרים.
- באזור מגורים ב' בו הבניה הינה 2 דירות גן ו- 2 דירות גג יוצמדו כל 2 מחסנים לפינת המגרש בצד בו קיימות הדירות.
- אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה.
- במגרשים של 500 מ"ר ומעלה בהם תבנה יח"ד אחת ניתן יהיה לצרף את שטחי המחסנים ע"פ זכויות תכנית זו ליחידה אחת, דהיינו 15 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

ז. תכנית מס' רצ/מק/1/1/25:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4714 בתאריך 21.12.1998.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בניין והוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים א', ב', ג' ו- ד'.

ע"פ הוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי באזורי מגורים א' ו- ב' מחסנים אשר הוקמו עד 31.12.1989 יאושרו במצבם במסגרת זכויות הבניה המאושרות ומבני עזר. על מחסנים אשר הוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא לגביהם היתר, יחולו הוראות תכנית רצ/מק/1/1/25.

באזורי מגורים ג' ו- ד' בהם יש דירות צמודות קרקע, ניתן יהיה להקים מחסן לדירת הקרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בניין צדדי 0 כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה, וכן נקבע כי תותר הצבת מחסנים טרומיים בתנאים

ח. תכנית מס' רצ/מק/1/1/30:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5038 בתאריך 10.12.2001.

מטרות התכנית הן:

א. קביעת הוראות בדבר בניית גגונים.

ב. תוספת שטח עיקרי למטרות קירוי פרגולות.

ע"פ הוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבנייה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים הבנויים בבנייה רוויה בהם מותרת בנייתה של מצללה (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים במקום המצללה.

ט. תכנית מס' רצ/1/1/יג':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 בתאריך 09.03.2004.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

ע"פ הוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי לייעודי הקרקע השונים יקבעו שטחי השירות ע"פ טבלת הזכויות המצורפת לתכנית, בכפוף לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

י. תכנית מתאר ארצית מס' 38 - חיזוק מבנים קיימים מפני רעידת אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 בתאריך 18.05.2005.

מדובר על תכנית מתאר ארצית החלה על כל שטחי מדינת ישראל.

התכנית קובעת הוראות בדבר חיזוק מבנים קיימים שנבנו לפני 01.01.1980 כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה וזאת באמצעות מתן זכויות בניה נוספות שיותרו בגין חיזוק המבנים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

יא. תכנית מתאר ארצית מס' 1/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 בתאריך 16.08.2007.

מטרת התכנית: לשנות את הוראות התכנית בנושאים הבאים: הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת זכויות, וכן הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן ההיתר.

יב. תכנית מס' רצ/מק/1/1/ז/2 - קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5843 בתאריך 26.08.2008.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות הבינוי בדבר קירוי מרפסות פתוחות במרקיזות.

עיקרי הוראות התכנית:

במקום סעיף 8 ג' יבוא: "חל איסור על סגירה ו/או קירוי מרפסות פרט לקירוי סוכך (מרקיזה) מתקפל בדגם וגוון אחיד למבנה ולא מעבר מהגבול החיצוני של מעקה המרפסת, ובתנאי תכנון התקנת הסוככים למבנה בשלמותו ובהתאם להנחיות אדריכל העיר".

יג. תכנית מתאר ארצית מס' 2/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 בתאריך 10.03.2010.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם לתאריך 01.01.1980 והקמת מבנה מחדש בתוספת אחוזי בניה.

יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

יד. תמ"א מס' 3/38 - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 בתאריך 11.06.2012.

השינוי הינו הרחבה לשינוי מס' 2 שמקנה לוועדה המקומית סמכות להתיר הריסת מבנה ובניית מבנה חדש במקומו, בתנאים שלהלן:

- היתר הבנייה של המבנה ניתן קודם לתאריך 01.01.1980, גם אם לאחר הקמתו נעשו תוספות בניה שההיתר עבורן ניתן עד לתאריך 15.05.2005 ואינן עומדות בת"י 413.
- יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחולות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.
- התכנית מאפשרת הוספת 2.5 קומות למבנה.
- המבנה החדש יכלול ממ"ד לכל יח"ד.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

טו. תכנית מס' רצ/1/1/6 - תב"ע להרחבת חדרי יציאה לגג - 40 מ"ר:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6439 בתאריך 28.06.2012.

התכנית התירה הגדלת השטח המותר לבנייה על גג מבנה מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר, או על 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם. זכויות הבניה מכוח תכנית זו מתווספות לזכויות הבניה המותרות ע"פ תכנית מאושרת וניתן לנצלן לבניה בגג בלבד. כן נקבע כי המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ' לחזית ו- 1.5 מ' בשאר הכיוונים.

טז. תכנית מס' רצ/1/23/17 - פינוי בינוי, שכונת פוזננסקי ראשון לציון:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6730 בתאריך 07.01.2014[7].

התכנית חלה על שטח של 12.290 ד' וכוללת את חלקות 99-89, חלקה 101 (ח), 176, 178, 180 ו- 181 בגוש 7282 וכן את חלקה 74 בגוש 4746.

<u>מטרות התכנית - התחדשות עירונית (פינוי בינוי) במתחם פוזננסקי ע"י:</u>

- שינוי יעוד מאזור מגורים ב' ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח והרחבת דרכים.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי קרקע כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- תוספת יחידות דיור מ- 58 יח"ד ל- 290 יח"ד ותוספת קומות מ- 2 קומות לקומת עמודים + 14 קומות + דירות גג.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת קו בניין 0 (אפס) לחניונים תת קרקעיים.
- קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ללא הסכמת הבעלים.

<u>טבלת זכויות הבניה:</u>

מס' מגרש	יעוד הקרקע	שטח ב- ד'	שטח המגרש ב- ד'	שטח עיקרי מעל פני הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות
					מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע		
1	מגורים מיוחד	1.859	1.859	6100	2440	3718 עד 2 ק' מרתף	58	ע+14+ דירות גג
2	מגורים מיוחד	1.767	1.919	6100	2440	3838 עד 2 ק' מרתף	58	ע+14+ דירות גג
	שפ"פ	0.152						
3	מגורים מיוחד	1.432	1.591	6100	2440	3182 עד 2 ק' מרתף	58	ע+14+ דירות גג
	שפ"פ	0.159						
4	מגורים מיוחד	1.355	1.502	6100	2440	3004 עד 2 ק' מרתף	58	ע+14+ דירות גג
	שפ"פ	0.147						
5	מגורים מיוחד	1.535	1.689	6100	2440	3378 עד 2 ק' מרתף	58	ע+14+ דירות גג
	שפ"פ	0.154						
סה"כ		**8.560**	**8.560**	**30500**	**12200**	**17120**	**290**	**---**

[7] כאמור, נערך פרסום אחרון בעיתונות בתאריך 09.01.2014.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

הוראות בניה נוספות:
קווי בניין: כמסומן בתשריט. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 14 מ' (לא כולל מרפסות).
ניתן להבליט מרפסות קדמיות עד למרחק של 1.2 מ' מקו המגרש.
הערות: תותר הקמת עד 2 מפלסי חניה מתחת לשטח המגרש ו/או לחלק משטח המגרש.

הערות לטבלה:
- שטח השירות מעל הקרקע כולל חדרי מדרגות ומבואות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, מתקנים לרווחת הדיירים, קומות מפולשות, חדרי אשפה וכו'.
- תותר בליטת מרפסות לא מקורות עד למרחק של 1.2 מ' מקו המגרש הקדמי ועד למרחק של 1.5 מ' מקו בנין אחורי. המרפסות תתוכננה ע"פ רצ/1/1/ז'.
- יותרו מחסנים דירתיים ע"פ הוראות רצ/מק/25/1/1 בהתאם לאמור באזורי מגורים ג', ד'.
- בקומה העליונה של כל בניין, ניתן יהיה לבנות עד 3 דירות גג.
- גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.

עיקרי הוראות החניה:
- החניה תהיה תת-קרקעית ועילית בתחום המגרשים, ע"פ נספח התנועה המהווה חלק ממסכי התכנית.
- יותרו עד 2 קומות מרתפי חניה תת קרקעיים בתחום המגרשים.
- מספר החניות יהיה לפי התקן 1.3:1 וע"פ נספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו.
- תיאסר נגישות ישירה לכלי רכב מרחי זלמן שניאור למגרשים הגובלים בו.

הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה:
השטחים הכלולים בתכנית מיועדים לאיחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ע"פ תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. רישום החלקות החדש יבוצע ע"י הוועדה המקומית ע"פ סעיף 125 לחוק.

בנוסף נקבעו תנאים למתן היתר בניה, ובין היתר, נקבעו הדברים הבאים:
- הגשת תכניות בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית למתחם כולו לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- עריכת מסמך חלוקה למגרשי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינויים בפועל.
- תנאי מתן היתר בניה בכל מגרש בנפרד יהיה הוכחת ביצוע פינויים בפועל, או חתימה על הסכמי פינוי עם מספר הדיירים הנדרשים לחתימה באותו מגרש, כפי שיהיה בתקנות התקפות באותה העת.
- שלבי ביצוע:

לא ניתנו היתרי בניה תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ופרסומה כחוק, תהא התכנית בטלה וזכויות הבניה ייקבעו על פי התכנית שהייתה בתוקף ערב תחילתה של תכנית זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

יז. תמ"א מס' 3/38/א' - חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 בתאריך 13.12.2016.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש. בתיקון הוחלט כי תוספת זכויות הבניה לפי תיקון זה יתבסס על שטח הקומה הטיפוסית הקיימת שתורחב ב- 13 מ"ר לכל יח"ד בבניין הטעון חיזוק, מעבר למאושר בתכניות קיימות, בהתאם לגובה הבניין, כדלקמן[8]:

- לבניין בן קומה אחת הטעון חיזוק - תותר תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לבניין בן 2 קומות הטעון חיזוק - תותר תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לבניין בן 3 קומות הטעון חיזוק - תותר תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- לבניין בן 4 קומות ומעלה הטעון חיזוק - תותר תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.

לעניין שטחי הבניה בתת הקרקע (מרתפים), נקבע כי תוספת שטחי הבניה תהיה למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש ע"פ החוק, שטחי שרות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

יח. תכנית מס' 413-0292680 (רצ/מק/1/17/23/1) מתחם פוזננסקי:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7484 בתאריך 06.04.2017.

מטרת התכנית הינה לקבוע הנחיות לאיחוד וחלוקה של המגרשים המאושרים בתחום התכנית וכן שינוי חלוקת המגרשים תוך הגדלת השצ"פ בכדי לשפר את האפשרויות למימוש תכנית רצ/17/23/1 - פינוי בינוי מתחם פוזננסקי.

<u>טבלת זכויות הבניה:</u>

תא שטח	יעוד הקרקע	שטח ב- ד'	שטח עיקרי מעל פני הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)		מספר יח"ד	מספר קומות
				מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע		
1	מגורים ד'	1.458	6100	2440	3718 עד 2 קומות מרתף	58	16
2A	מגורים ד'	1.760	6100	2440	3838	58	16
2B	שפ"פ	0.144					
3A	מגורים ד'	1.432	6100	2440	3182	58	16
3B	שפ"פ	0.152					
4A	מגורים ד'	1.349	6100	2440	3004	58	16
4B	שפ"פ	0.148					
5A	מגורים ד'	1.535	6100	2440	3378	58	16
5B	שפ"פ	0.159					

[8] לעניין הקומות הקיימות, נקבעו ההוראות הבאות: קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות, קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות, וקומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	24.03.2020
מס' מינוי	:	2222-2019
מספרנו	:	5136/19.01

<u>הערות לטבלה:</u>

- בנוסף לשטחים האמורים יש להוסיף 12 מ"ר מרפסת ממוצע לכל יח"ד.
- שטח השירות מעל הקרקע כולל חדרי מדרגות ומבואות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, מתקנים לרווחת הדיירים, קומות מפולשות, חדרי אשפה וכו'.
- תותר בליטת מרפסות לא מקורות עד למרחק של 1.2 מ' מקו המגרש הקדמי ועד למרחק של 1.5 מ' מקו בנין אחורי. המרפסות תתוכננה ע"פ רצ/1/1/ז'.
- יותרו מחסנים דירתיים ע"פ הוראות רצ/מק/25/1/1 בהתאם לאמור באזורי מגורים ג', ד'.
- בקומה העליונה של כל בניין, ניתן יהיה לבנות עד 3 דירות גג.
- גובה הבניין לא יעלה על 120 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- תותר הקמת עד 2 מפלסי חניה מתחת לשטח המגרש ו/או לחלק משטח המגרש.

<u>התחדשות עירונית:</u>

הבטחת ביצוע פינויים ושלבי ביצוע:

- תנאי למתן היתר בניה יהא עריכת מסמך חלוקה למגרשי פינוי והתניית הוצאת היתרי בניה במימוש פינויים בפועל, אשר ייערך ע"י שמאי מקרקעין/כלכלן מטעם היזם.
- כנגד הוצאת היתר בניה לבניין חדש, ידרשו הריסה של בנין אחד לפחות וכן השלמת כמות יחידות הדיור ליחס שנקבע בפרויקט, קרי 1:5 (במעוגל כלפי מעלה) באמצעות הסכמי פינוי.
- תנאי למתן היתר בניה לבניין השלישי בתכנית יהא הריסת אחד המבנים הקיימים על חלקה 89 או 90.
- לאחר השלמת הבניה של בניין נוסף (השלישי במתחם), וכתנאי למתן טופס אכלוס למגרש הרביעי במתחם, הינו הוכחת ביצוע פינויים או חתימה על הסכמי פינוי עם יתרת הדיירים בחלקות 89 או 90 במלואה.
- תנאי להיתר בניה במגרש החמישי יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בתחום התכנית.

<u>טבלאות איזון והקצאה:</u>

- היות ובמועד אישור התכנית קיימת סבירות גבוהה כי מיקום דירות בעלי הזכויות טרם ידוע, אשר על כן אין יכולת אמיתית לבצע ההקצאה במדויק. טבלת האיזון וההקצאות המצורפת לתכנית זו אינה לצרכי רישום בלשכת רישום המקרקעין, ו/או בכל מרשם קנייני אחר.
- טבלאות ההקצאה יוגשו כתנאי להוצאת היתר בניה, בגין כל מתחם בר-מימוש בנפרד, ובהן יוקצו זכויות בפועל. טבלאות אלו יהיו ברות רישום.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

לתכנית צורפו טבלאות איזון והקצאה לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים (נספח מחייב), בהן נקבע, בין היתר, כי לכל אחד מבעלי הזכויות הוקצו זכויות בכל אחד מהמגרשים בהתאם לחלקו היחסי בתכנית. מכיוון שכל מגרש חדש מהווה 20% מהשווי במצב היוצא, השווי היחסי של בעל זכות בכל אחד מהמגרשים הינו 1/5 חלקים מהשווי היחסי שלו במצב הנכנס. כך שאם נחבר את זכויותיו של כל בעל זכות ב- 5 המגרשים הסחירים במצב היוצא נקבל שווי כולל הזהה לשוויו היחסי במצב הנכנס. מכיוון שלא חל שינוי בזכויותיהם של בעלי הזכויות אין תשלומי איזון.

יט. תכנית מס' רצ/2030 - תכנית מתאר מקומית ראשון לציון:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7531 בתאריך 26.06.2017.

<u>מטרות התכנית:</u>

- התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל- אביב.
- העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פיתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר .
- קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

<u>זכויות והוראות הבניה בנכסים האמורים:</u>

ע"פ תשריט התכנית, הנכס הנדון ממוקם במתחם תכנון מס' 111 המסווג באזור מגורים 1.
ע"פ תקנון התכנית, מספר קומות מרבי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות ונספח תבנית הבניה וסה"כ יותרו במתחם האמור עד 165,000 מ"ר למגורים.
כן נקבע, כי באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. רישוי

9.1. היתרי בניה מאושרים

מעיון בשומות הצדדים עולה כי קיימים הבדלים מינוריים בלבד בשטחי הבניה המאושרים, ע"פ היתרי הבניה. לאחר שבחנתי העניין, לרבות מעיון שערכתי בארכיב תיקי הבניין הסרוק באתר האינטרנטי של המשיבה, להלן שטחי הבניה המאושרים ע"פ היתרים בחלקות הנדונות:

חלקה	שטח בנוי בקומות	שטח בנוי בקומת הגג	שטח בניה במבני עזר (מחסנים)
89	731.91 מ"ר	58.26 מ"ר	---
90	640.67 מ"ר	---	9.08 מ"ר
91	592.41 מ"ר	---	---
92	233.24 מ"ר	---	---
93	246.82 מ"ר	---	---
94	371.05 מ"ר		14.28 מ"ר
95	407.15 מ"ר	18.39 מ"ר	6 מ"ר
96	295.35 מ"ר	14.63 מ"ר	15 מ"ר
97	254.18 מ"ר	---	6 מ"ר
98	242.47 מ"ר	---	---
99	355.38 מ"ר	---	6 מ"ר
סה"כ	**4,370.63 מ"ר**	**91.28 מ"ר**	**56.36 מ"ר**

9.2. בקשה להיתר מס' 20180088:

רשות רישוי מקומית אישרה בישיבתה מס' 2019001 מיום 03.01.2019 את הבקשה להיתר הנדונה במגרש מס' 1 (גו"ח 7282/91).

מהות הבקשה: הקמת בניין מגורים בפרויקט פינוי בינוי (פוזננסקי) בן 14 קומות מעל קומת עמודים עם חלל כפול, דירות גג, 58 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף. בתחום המגרש צובר גז.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 24.03.2020
מס' מינוי : 2222-2019
מספרנו : 5136/19.01

להלן פירוט שטחי הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר בנייה:

הקומה	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ הבניין (מ"ר)
	מגורים	מרפסת עיקרי	סה"כ	מקלט	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	סה"כ	
מרתף 2-	---	---	---	---	17.98	1307.52	76.24	35.73	**1437.08**	**1437.08**
מרתף 1-	---	---	---	---	58.59	1293.79	63.52	---	**1415.90**	**1415.90**
קרקע	---	---	---	---	6.5	---	146.81	139.01	**292.32**	**292.32**
1	381.11	2.35	**383.46**	51	18	---	69.12	---	**138.12**	**521.58**
2	380.76	2.35	**383.11**	51	18	---	69.47	---	**138.47**	**521.58**
3	372.83	2.35	**375.18**	51	24	---	71.40	---	**146.40**	**521.58**
4	380.76	2.35	**383.11**	51	18	---	69.47	---	**138.47**	**521.58**
5	372.83	2.35	**391.31**	51	24	---	71.40	---	**146.40**	**521.58**
6	388.70	2.35	**383.12**	51	12	---	67.53	---	**130.53**	**521.58**
7	372.82	2.35	**375.17**	51	24	---	71.40	---	**146.40**	**521.57**
8	404.97	2.35	**407.32**	51.38	24	---	71.40	---	**146.78**	**554.10**
9	404.97	2.35	**407.32**	51.38	24	---	71.40	---	**146.78**	**554.10**
10	404.97	2.35	**407.32**	51.38	24	---	71.40	---	**146.78**	**554.10**
11	413.25	2.35	**407.32**	51.38	18	---	69.12	---	**138.50**	**554.10**
12	437.04	26.86	**463.9**	51.38	12	---	67.27	---	**130.65**	**594.55**
13	437.04	26.86	**463.9**	51.38	12	---	67.27	---	**130.65**	**594.55**
14	437.02	13.71	**461.12**	51.38	12	---	67.27	---	**130.65**	**591.77**
דירות גג	331.06		**336.74**	25.14	---	---	63.70	---	**88.84**	**425.44**
גג	---	---	---	---	---	---	11.00	68.10	**79.1**	**79.10**
סה"כ	**5,920.13**	**93.28**	**[9]6,029.4**	**741.80**	**347.07**	**2,600.92**	**1,336.19**	**242.84**	**5,268.82**	**11,298.16**

בנוסף לשטחים האמורים, אושרו השטחים הבאים:

- פרגולות - 97.55 מ"ר.
- גזוזטראות - 695.98 מ"ר.
- מרפסת גג לשתי דירות הפנטהאוז - 183.73 מ"ר.

[9] 5,920.13 מ"ר + 93.28 מ"ר + 5.54 מ"ר (מרפסת גג מקורה) + 10.39 מ"ר (מרפסת עיקרי לא מקורה).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>ממצאי שומות הצדדים</u>

להלן ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור שתי התכניות הרלוונטיות, בהקשר לבקשה להיתר האמורה:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשת
תכנית מס' רצ/17/23/1	22.01.2014	7,803,414 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' רצ/1/17/23/1	21.04.2017	2,189,800 ש"ח	לא חלה השבחה

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך.

פירוט נתוני ותחשיבי שמאיי המבקשת - ראה/י בהמשך.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. <u>תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:</u>

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.1. <u>שומת המשיבה:</u>

- **<u>כללי:</u>**
  - שומת ההשבחה נערכה כמבוקש בגין העברת זכויות בחלקות הנדונות ובגין המימוש החלקי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר במגרש מס' 1 ע"פ תכנית רצ/מק/1/17/23/1.
  - בהתחשב בבניה הקיימת, ע"פ היתרים, ובהתחשב בזכויות הבניה המותרות, שטחי הדירות הקיימות בתוספת זכויות הבניה שלא נוצלו (בכפוף להתאמות הבניה הנדרשות) אינו עולה על 140 מ"ר[10] הטעון פטור מהיטל השבחה לפי ס' 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב (בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף). בהתאם לכך, שומת ההשבחה נערכה בגין אישור תכניות מס' רצ/17/23/1 ו- רצ/1/17/23/1 בלבד.
  - בסיס השומה הוא הבנייה הקיימת ע"פ היתרי בניה והתכניות הקודמות.

- **<u>נתוני שווי:</u>**

<u>שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיביו שווים שונים, בהסתמך על נתוני השווי הבאים:</u>

<u>נתוני שווי מעסקאות מכר בדירות בנויות:</u>

- ניתוח 4 עסקאות מכר מהשנים 2103- 2014 של דירות בנות 2.5 ח' - 4 ח' בבניינים שנבנו בשנים 1994 - 2000 ברחוב זלמן שניאור בראשל"צ. מדובר בבנייני מגורים מצפון לחלקות הנישומות, בהתחשב כי אחת העסקאות חריגה קבע שווי בנוי ממוצע בסך של 12,000 ש"ח.
- ניתוח 7 עסקאות מכר מהשנים 2103- 2014 של דירות בנות 2.5 ח' - 5 ח' בבניינים שנבנו בשנים 1958 - 1988 בגוש 7281. מדובר על עסקאות המתייחסות לדירות מגורים בבניה ישנה "שיכונים" ונעים בטווח מחירים של מ- 9,000 ש"ח ל- 12,500 ש"ח למ"ר בנוי. הנתונים הנ"ל מעידים על שווי בגבולות 12,000 ש"ח למ"ר בנוי למועד חודש 01/2014 בחלקות הנדונות, ללא זכויות בניה נוספות.
- ניתוח 6 עסקאות מכר מהשנים 2013- 2014 של דירות בנות 3 ח' - 5.5 ח' בבניינים שנבנו בשנים 2007 - 2010 ברחוב אבן חן 2 ו- 4 בראשון לציון. מדובר בשני בניינים בני 21 קומות עם 14 דירות גג בקומות העליונות הבנויים מדרום לחלקות הנדונות במרחק של כ- 100 מ' - 200 מ'. הבניינים פונים בחזית מזרחית לרח' הרב יוסף עזרן (המשך רח' זלמן שניאור) ובחזית מערבית לרח' אבן חן וכוללים 75 יח"ד בכל בניין ובסה"כ 150 יח"ד.
הנתונים הנ"ל מעידים על שווי בגבולות 16,880 ש"ח למ"ר בנוי, המשקף שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 5,400 ש"ח[11].

[10] שטח של 110 מ"ר ליח"ד + ממ"ד + חדר יציאה לגג מוגבל בשטחו + מחסן (ע"פ היתרי הבניה יוצא שהדירה המורחבת הגדולה ביותר הינה בשטח של 126 מ"ר, כולל חדר יציאה לגג).
[11] לפי ניכוי מע"מ (18%), ניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה המגלמת ש"ש ומרפסות בסך של 6,500 ש"ח למ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- ניתוח 6 עסקאות מכר מהשנים 2016 -2017 של דירות בנות 3 ח' - 5.5 ח' בבניינים שנבנו בשנים 2007 - 2008 ברחוב אבן חן 2 ו- 4 בראשון לציון.

הנתונים הנ"ל מעידים על מחיר ממוצע בגבולות 22,271 ש"ח למ"ר בנוי, המשקף שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 7,000 ש"ח[12].

<u>נתוני שווי מעסקאות מכר בקרקע:</u>

- בהתאם לפלט מס שבח בתאריך 28.12.2014 בוצעה עסקה בגו"ח 5748/7 (רח' מבצע משה 44) על פיה נמכרו 2/100 חלקים מהחלקה תמורת 528,000 ש"ח, המשקפים שווי כולל למגרש בסך של 26,400,000 ש"ח לפני הפחתה למושע, ובחלוקה לזכויות המותרות במגרש (42 יח"ד) מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ- 628,571 ש"ח.
- ע"פ עסקה נוספת בחלקה האמורה מיום 30.12.2014 נמכרו 2/100 חלקים מהחלקה תמורת 500,000 ש"ח, המשקפים שווי כולל למגרש בסך של 25,000,000 ש"ח לפני הפחתה למושע, ובחלוקה לזכויות המותרות במגרש (42 יח"ד) מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ- 595,234 ש"ח.
- ע"פ חוזה מכר מיום 11.12.2012 נמכרה חלקה 15 בגוש 5748 (רח' מבצע חירם 4) תמורת 31,300,000 ש"ח, ובחלוקה לזכויות המותרות במגרש (58 יח"ד) מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ- 539,655 ש"ח.
- ע"פ פלט מס שבח בתאריך 01.04.2015 נערכה עסקה ב- 9/100 חלקים (385 מ"ר) מחלקה 16 בגוש 5748 (רח' מבצע חירם 2) תמורת 6,215,000 ש"ח, המשקפים שווי כולל למגרש בסך של 26,400,000 ש"ח לפני הפחתה למושע, ובחלוקה לזכויות המותרות במגרש (42 יח"ד) מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ- 628,571 ש"ח.
- ע"פ חוזה מכר בתאריך 22.07.2018 נערכה עסקה ב- 0.128 חלקים מחלקה 14 בגוש 5748 (רח' מבצע חירם 6) תמורת 6,490,263 ש"ח, המשקפים שווי כולל למגרש בסך של 50,705,179 ש"ח לפני הפחתה למושע, ובחלוקה לזכויות המותרות במגרש (58 יח"ד) מתקבל שווי קרקע ליח"ד בסך של כ- 874,227 ש"ח.

הנתונים הנ"ל מעידים על שווי קרקע ליח"ד לשנת 2014 במתחם גוש 5748 הסמוך בבניה רוויה בסך של 650,000 ש"ח ולשנת 2017 בגבולות 750,000 ש"ח - 800,000 ש"ח.
ראויה הפחתה למגרשים הנדונים בגין מיקום נחות (בסמוך לשיכונים ולבניה ישנה).

[12] לפי ניכוי מע"מ (17%), ניכוי רווח יזמי (20%) ועלות בניה המגלמת ש"ש ומרפסות בסך של 8,800 ש"ח למ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נתוני שווי משתי שומות מכריעות בסביבה:

- בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן בגו"ח 5748/14 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 4,500 ש"ח, נכון ליום 13.07.2012.
- בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 5748/2 הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 4,700 ש"ח, נכון ליום 17.02.2010.

שומת ההשבחה בגין העברת זכויות בחלקות הנדונות (מימוש מלא):

- **תכנית מס' רצ/17/23/1 (מועד קובע - 22.01.2014)**
  - מהות ההשבחה: ההשבחה מתייחסת לשינוי יעוד החלקות מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד ושפ"פ במתחם התחדשות עירונית (פינוי בינוי) הכולל חמישה מגרשים המיועדים כ"א ל- 58 יח"ד ובסה"כ 290 יח"ד ב- 14 קומות + דירות גג וחניונים תת קרקעיים. בכפוף לדחייה הנדרשת עד פינוי הדירות הקיימות ובכפוף לדחייה הנדרשת עד הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה חדשה ולזכויות במושע.
  - בחינת ההשבחה נערכת ללא התייחסות לתקן מס' 21 של מועצת שמאי המקרקעין העוסק ב"בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי" ולא בהיטל השבחה, זאת כפי שנקבע במספר שומות מכריעות, בחינת היטל ההשבחה צריכה להיבחן במנותק מנסיבות ההתקשרות בין היזם לבעלים, זאת בהתחשב שהסכמים שונים בין יזמים לבעלים יפיקו תוצאות אחרות[13].
  - לעניין הוראת "התכלות" התכנית תוך 5 שנים - כפי שנקבע ע"י ביהמ"ש העליון בע"א 2761/09 - הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוקסי של ירושלים ואח', עובדת מוגבלות התכנית בזמן אינה שוללת את האפשרות לנצל את הזכויות מכוחה והיא מקימה את אירוע המס המחייב בהיטל. במידה והתכנית המשביחה פקעה תקום חובת השבת ההיטל לנישום.
  - שווי הזכויות במצב הקודם: שווי הזכויות מתייחס לשווי של 56 יח"ד הבנויות בחלקות בבניה ישנה, בהתאם להיתרי הבניה, בתוספת הרחבות בניה מאוחרות ובתוספת זכויות בניה נוספות. שמאי המשיבה ציין כי מחצית מהיח"ד מהוות דירות בקומת קרקע שבחלקן נערך שימוש בחצר ומחציתן דירות בקומה העליונה שבחלקן נוצל חדר יציאה לגג ומרפסת גג. בהתאם לאמור להלן תחשיב שווי המצב הקודם:

[13] למשל שומה מכרעת של השמאי בועז קוט בחלקות 333-338 בגוש 6180 ברח' הררי 4-14 בר"ג ושומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בחלקות 753-756 בגוש 8276 ברח' שלמה המלך בנתניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

מהות	סה"כ שטח	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
שווי השטח הבנוי בקומות קרקע + א'	4,344.45 מ"ר	12,000 ש"ח	52,133,400 ש"ח
שווי השטח הבנוי בקומת הגג	90.45 מ"ר	14,400 ש"ח[14]	1,302,480 ש"ח
שווי מבני העזר	42 מ"ר	6,000 ש"ח[15]	252,000 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומות קרקע + א'	1,815.55 מ"ר[16]	3,000 ש"ח	5,446,650 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומת הגג	553.55 מ"ר[17]	3,000 ש"ח	1,660,650 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות במבני העזר	382.5 מ"ר[18]	600 ש"ח	229,500 ש"ח
סה"כ שווי המצב הקודם			**61,024,680 ש"ח**

- <u>שווי הזכויות במצב החדש</u>: שווי הזכויות מתייחס ליעוד החלקות לאזור מגורים מיוחד ולשפ"פ במתחם התחדשות עירונית (פינוי בינוי), הכולל חמישה מגרשים המיועדים כ"א ל- 58 יח"ד ובסה"כ 290 יח"ד ב- 14 קומות + דירות גג וחניונים תת קרקעיים, כמפורט לעיל.

מהות	ערכים	ערכים	סה"כ
שווי הזכויות ליח"ד ממוצעת בשטח עיקרי של 105.17 מ"ר[19], בתוספת ש"ש מרפסת, מחסן וחניה תת"ק בבינוי האמור[20]	290 יח"ד	500,000 ש"ח קרקע ליח"ד	145,000,000 ש"ח
שווי לאחר הפחתה בגין דחייה כוללת וחופפת עד פינוי הדירות הקיימות, הזכויות במושע והכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה	[21]0.6139	---	89,015,500 ש"ח
תוספת תרומת השטח הבנוי בתקופת הדחייה האמורה	2,688,000 ש"ח[22]	[23]8.11	21,802,368 ש"ח
בניכוי עלויות הריסה דחויות	4,477 מ"ר	200 ש"ח/מ"ר	<u>(895,400 ש"ח)</u>
סה"כ שווי המצב החדש			**109,922,468 ש"ח**

[14] 12,000 ש"ח x 1.2 = 14,400 ש"ח.
[15] 12,000 ש"ח x 0.5 = 6,000 ש"ח.
[16] 4,344.45 מ"ר - (56 יח"ד x 110 מ"ר) = 1,815.55 מ"ר.
[17] 90.45 מ"ר - (28 יח"ד x 23 מ"ר) = 553.55 מ"ר.
[18] (5 מחסנים - 56 מחסנים) x 7.5 מ"ר = 382.5 מ"ר.
[19] 58 יח"ד / 6,100 מ"ר עיקרי = 105.17 מ"ר עיקרי ליח"ד.
[20] שטחי מגרשי השפ"פ מגולם בשטח החצר.
[21] מקדם דחייה משוקלל המשקף דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 5% (ע"פ שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט בגו"ח 6110/226).
[22] דמי שכירות המוערכים לשנה במתחם (לפי דמ"ש של 4,000 ש"ח לחודש לדירה ממוצעת במתחם בשטח של כ- 79 מ"ר) x 12 חודשים = 2,688,000 ש"ח.
[23] מקדם היוון ל- 10 שנים בשיעור היוון של 4% (ע"פ שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט בגו"ח 6110/226).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **סה"כ ההשבחה לכלל המתחם: 48,897,788 ש"ח**
- **סה"כ ההשבחה לכל מגרש בתכנית (1/5): 9,779,558 ש"ח**

▪ **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 21.04.2017)</u>**

- <u>מהות ההשבחה</u>: ההשבחה מתייחסת להקטנת הדחייה הנדרשת לצורך מימוש זכויות הבניה שהוקנו בתכנית רצ/17/23/1 לאור הכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה ולאור שיפור העמדת המגרשים החדשים (מימוש הזכויות במגרש 1 מחייב הריסת מבנה אחד ולא שני מבנים). אומדן פרק הזמן שנחסך עד למימוש מוערך בממוצע בכ- 3 שנים. בהתאם לכך, להלן תחשיב ההשבחה המוערכת לתכנית האמורה:

מהות	ערכים	ערכים	סה"כ
שווי הזכויות ליח"ד ממוצעת בשטח עיקרי של 105.17 מ"ר, בתוספת ש"ש מרפסת, מחסן וחניה תת"ק בבינוי האמור	290 יח"ד	600,000 ש"ח קרקע ליח"ד	174,000,000 ש"ח
ההשבחה בגין הקטנת הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות באומדן של כ- 3 שנים בשיעור היוון של 5%	0.112[24]	---	19,488,000 ש"ח
בניכוי הפחתה של תרומת השטח הבנוי לתקופה המקוצרת	2,688,000 ש"ח[25]	(2.372[26])	(6,376,000 ש"ח)
סה"כ ההשבחה לכלל המתחם			**13,112,000 ש"ח**
סה"כ ההשבחה לכל מגרש בתכנית (1/5):			**2,622,400 ש"ח**

<u>שומת ההשבחה בגין המימוש החלקי במגרש מס' 1 ע"פ תכנית רצ/מק/1/17/23:</u>

▪ **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 22.01.2014)</u>**

- <u>מהות ההשבחה</u>: ההשבחה מוערכת בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב בפטור בגין ממ"דים בהתאם לסעיף 190(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

- <u>שווי הזכויות במצב הקודם</u>: 12,204,936 ש"ח[27].

- <u>שווי הזכויות במצב החדש</u>: ע"פ תכנית הבקשה להיתר מבוקשת הקמת בניין בן 14 ק' מעל קומת עמודים עם חלל כפול, דירות גג, 58 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.

---

[24] 0.7107 (מקדם דחייה ל- 7 שנים) - 0.8227 (מקדם דחייה ל- 4 שנים) = 0.112.
[25] דמי שכירות המוערכים לשנה במתחם (לפי דמ"ש של 4,000 ש"ח לחודש לדירה ממוצעת במתחם בשטח של כ- 79 מ"ר) x 12 חודשים = 2,688,000 ש"ח.
[26] 6.002 (מקדם דחייה ל- 7 שנים) - 3.630 (מקדם דחייה ל- 4 שנים) = (2.372).
[27] 5 מגרשים / 61,024,680 ש"ח = 12,204,936 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

סה"כ שטחי עיקרי מבוקש 6,029.4 מ"ר + חדרי ממ"ד 741.66 מ"ר + גזוזטראות 695.98 מ"ר (מקורות ולא מקורות) + מחסנים 347.07 מ"ר. בנוסף מבוקשים חדרי מדרגות, מרתפי חניה, מתקנים טכניים ומרפסות גג.

<u>תחשיב שווי אקו' של יח"ד ממוצעת:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח עיקרי	105.17 מ"ר	1.0	105.17 מ"ר
ממ"ד	12.79 מ"ר	1.0	12.79 מ"ר
גזוזטרא	12 מ"ר	0.5	6 מ"ר
מחסן	6 מ"ר	0.4	2.40 מ"ר
סה"כ			**126.36**

<u>תחשיב שווי אקו' של יח"ד ממוצעת, ע"פ תכנית הבקשה להיתר, ללא ממ"ד:</u>

מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח עיקרי	103.95 מ"ר	1.0	103.95 מ"ר
גזוזטרא	12 מ"ר	0.5	6 מ"ר
מחסן	6 מ"ר	0.4	2.40 מ"ר
סה"כ			**112.35**

<u>תחשיב שווי המצב החדש:</u>

מהות	ערכים	ערכים	סה"כ
שווי הזכויות ליח"ד ממוצעת, ללא ממ"ד בשטח מבונה אקו' של 112.35 מ"ר	58 יח"ד	444,500 ש"ח קרקע ליח"ד[28]	25,781,000 ש"ח
הפחתה ראויה בגין דחייה כוללת נדרשת עד פינוי הדירות הקיימות, הזכויות במושע והכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה	0.6139[29]	---	15,826,955 ש"ח
תוספת חלק יחסי בתרומת השטח הבנוי בתקופת הדחייה האמורה	---	---	4,360,474 ש"ח[30]
בניכוי חלק יחסי בעלויות ההריסה הדחויות			(179,080 ש"ח)[31]
סה"כ שווי מצב חדש			**20,008,350 ש"ח**

- סה"כ ההשבחה: 7,803,414 ש"ח

היטל ההשבחה: 3,901,70 ש"ח

[28] 500,000 ש"ח (שווי קרקע ליח"ד) x 126.36 מ"ר / 112.35 מ"ר) = 444,500 ש"ח.
[29] מקדם דחייה משוקלל המשקף דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 5%.
[30] 5 מגרשים / 21,802,368 ש"ח = 4,360,474 ש"ח.
[31] 5 מגרשים / 895,400 ש"ח = 179,080 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 21.04.2017)</u>**

מהות	ערכים	ערכים	סה"כ
שווי הזכויות ליח"ד ממוצעת ע"פ המימוש המבוקש, וללא ממ"ד	58 יח"ד	533,400 ש"ח קרקע ליח"ד	30,937,200 ש"ח
ההשבחה בגין הקטנת הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות באומדן של כ- 3 שנים בשיעור היוון של 5%	0.112	---	3,465,000 ש"ח
בניכוי הפחתה של תרומת השטח הבנוי לתקופה המקוצרת	---	---	(1,275,200 ש"ח)[32]
סה"כ ההשבחה למגרש הנדון			**2,189,800 ש"ח**
היטל ההשבחה			**1,094,900 ש"ח**

12.2. <u>שומת המבקשת:</u>

- **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 22.01.2014)</u>**
  - <u>שווי המצב הקודם</u>:

<u>השטחים הבנויים במתחם שיש להביא בחשבון</u>: שמאי המשיבה קבע את שווי המצב הקודם במתחם בשלמות בסך של 61.025 מיליון ש"ח, זאת בהתאם לשטחים הבנויים ע"פ היתרי בניה, לטענתו (4,344.45 מ"ר בקומות + 90.45 מ"ר בגג + 42 מ"ר מבנה עזר) ובתוספת זכויות בניה לא מנוצלות.

שמאיי המבקשת סבורים כי יש להתייחס לשטחים הבנויים בפועל במתחם. ע"פ מדידה שנערכה ביום 05.01.2004 של כלל נכסי המתחם, עולה כי שטח הבניה בקומות (קרקע + א') הינו 5,009.93 מ"ר, שטח הבנוי בקומות הגג הינו 469.61 מ"ר ושטח מבני העזר במתחם הינו 228.54 מ"ר[33].

<u>שווי זכויות בניה מכוח תמ"א 38</u>: בשומת ההשבחה לא הובא כי במצב הקודם היה ניתן לנצל את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, על שינוייה. התמ"א התירה במועד קובע (תיקון 3) הרחבת קומות קיימות בבניין בשטח של עד 25 מ"ר לדירה קיימת ובנוסף 2.5 קומות (כל קומה נוספת בשטח קומה מורחבת)[34].

---

[32] 5 מגרשים / 6,376,000 ש"ח = 1,275,200 ש"ח.

[33] נספח המדידה האמורה הכולל 62 עמ' הוצג בפני הח"מ.

[34] לתימוכין ציינו שמאיי המבקשת שתי החלטות של ועדות ערר בנושא, האחת, החלטה בעניין ערר אקו סיטי והשנייה, בעניין ערר רון ציון. בנוסף הפנו לשומות מכריעות של השמאי המכריע הח"מ לתכניות הרובעים בת"א, בהן הוא מאמץ את ההחלטה בעניין רון ציון ומביא בחשבון את תרומתה של תמ"א 38 לשווי הנכס במצב הקודם. זאת ועוד, שמאיי המבקשת אף הציגו שני היתרי בניה מיום 25.04.2018 שניתנו לפי תמ"א 38 לנכס ברח' ארנון משה 3-5 (גו"ח 5025/242-243) בשכונת רמת אליהו בסמיכות לנכס הנדון.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

חישוב זכויות לפי תמ"א 38 : במתחם קיימים 14 מבנים דו קומתיים הכוללים 2 יח"ד בקומה, סה"כ 4 יח"ד בכל מבנה, ובסה"כ 56 יח"ד. כאמור, את כל הדירות ניתן להרחיב עד לשטח של 110 מ"ר כ"א, מכוח תכנית רצ/23/1 משנת 1984.
במועד הקובע, טרם אושר תיקון 3א' לתמ"א ושטח הקומה המורחבת חושב ע"פ הקומה הטיפוסית שניתן היה לבנות מכוח התב"ע על החלקה ולא ע"פ שטח הקומה הטיפוסית הקיימת (גישת "פרשנות גידרון").

להלן חישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת במתחם :

שטח עיקרי קומה טיפוסית מורחבת :	220 מ"ר
שטח הרחבה לדירות קיימות, ללא ממ"ד :	26 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי של קומה טיפוסית מורחבת :	246 מ"ר

שטחים מכוח תמ"א 38 הפטורים מהיטל השבחה :

תוספת 2.5 קומות מורחבות לכל מבנה :	8,610 מ"ר[35]
תוספת 13 מ"ר לכל דירה :	728 מ"ר[36]
שטח מכול תמ"א 38 פטור מהיטל השבחה :	9,338 מ"ר

תחשיב שווי המתחם במצב הקודם :

מהות	סה"כ שטח	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
שווי השטח הבנוי בקומות קרקע + א'	5,009.93 מ"ר	12,000 ש"ח	60,119,160 ש"ח
שווי השטח הבנוי בקומת הגג	469.61 מ"ר	14,400 ש"ח	6,762,384 ש"ח
שווי מבני העזר	228.54 מ"ר	6,000 ש"ח	1,371,240 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומות קרקע + א'	1,150.07 מ"ר[37]	3,000 ש"ח	3,450,210 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות במבני העזר	191.46 מ"ר[38]	600 ש"ח	114,876 ש"ח
זכויות מכוח תמ"א 38	9,338 מ"ר	2,721 ש"ח[39]	25,408,698 ש"ח
סה"כ שווי המצב הקודם			**97,230,000 ש"ח**

[35] 2.5 x 246 מ"ר x 14 מבנים = 8,610 מ"ר.
[36] 13 מ"ר x 4 יח"ד בכל מבנה x 14 מבנים = 728 מ"ר.
[37] 5,009.93 מ"ר - (56 יח"ד x 110 מ"ר) = 1,150.07 מ"ר.
[38] 469.61 מ"ר - (28 יח"ד x 23 מ"ר) = 191.46 מ"ר.
[39] 3,000 ש"ח x 0.9070 (למען הזהירות הובא בחשבון מקדם דחייה של שנתיים למימוש זכויות אלו המשקפת את הזמן המוערך לצורך חתימת ההסכמים עם הדיירים הקיימים בחלופה של תוספת בניה).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- שווי המצב החדש:

חישוב ההשבחה במתחם פינוי בינוי באופן כללי ובמתחם הנדון: המצב החדש מהווה מגרש למגורים במתחם פינוי בינוי (מתוך 5 מגרשי תמורה). מימוש פרויקט פינוי בינוי בכלל, והפרויקט הנדון בפרט, כרוך בעלויות גבוהות ביותר. הפרויקט הנדון כולל מבנים דו קומתיים לפינוי, אשר עקב התעלמות הרשויות במשך שנים, התאפשרו ביצוע חריגות בניה מאסיביות שהפכו, הלכה למעשה, את המבנים לכאלה הכוללים דירות גן ודירות גג בשטחים נרחבים.

חריגות הבניה האמורות אפשרו, בין היתר, לדירות בשטח רשום של 50-35 מ"ר להפוך לדירות גן בשטח של כ- 150 מ"ר (דירת כהן רחמים בחלקה 91) ודירות גג בשטח של כ- 230 מ"ר (דירת יקירה אליאלס בחלקה 91). במסגרת חריגות הבניה בוצעו פיצולי דירות במתחם, כך שבפועל כולל המתחם 58 דירות (במקום 56 דירות רשומות).

בעת הדיון ציין נציג המבקשת כי כבר בשנת 2001 פנה אליהם ראש עיריית ראשל"צ שייקחו את הפרויקט לידיהם ומאז הם עסוקים בקידום הפרויקט. לדבריו, הבעייתיות של פרויקט זה, בשונה מפרויקטים אחרים של פינוי בינוי, הוא ריבוי מבנים של 4, 8 יח"ד 2 דירות גן ו- 2 דירות גג עם חריגות בניה אסטרונומיות שעיריית ראשל"צ לא אכפה את החוק לגביהן וזה הבסיס הבעייתי לפרויקט הנדון. במצב שיש הרבה מבנים עם חריגות בנייה ואתה אומר שאתה נותן 50% על חריגות הבנייה עולות התנגדויות רבות. תכנית מס' רצ/17/23/1 אושרה בשנת 2014 אחרי שפעם ראשונה במדינת ישראל, הוועדה המחוזית מינתה יועץ חברתי בכדי להסביר לדיירים את התב"ע לאור התנגדות של גרעין קשה של דיירים לתב"ע. אח"כ עברה התכנית לוועדת ערר, הייתה גם פנייה לבית משפט מחוזי לביטול התב"ע, ועדיין כיום עומד ערעור על פס"ד של בית משפט מחוזי לדחיית העתירה, כלומר, המורכבות והסיכון שיזם רואה לעצמו היא גדולה.

זאת ועוד, גם כיום כאשר החלו עבודות הבניה במגרש מס' 1 נתקבלת המבקשת בהתנגדות עזה, ואף פיזית מצד חלק מהתושבים לביצוע העבודות. תושבים שנחתמו איתם בעבר הסכמי פינוי באים עתה ואומרים שלא מעניין אותם על מה הם חתמו בעבר ומבקשים לשפר את ההסכמים, ולראיה ניתן לראות בחלק מהסכמי הפינוי תוספות לחוזים מהשנה האחרונה. גם כיום, לאחר 19 שנים מתחילת התהליך, חתמנו על 60% חתימות למרות שהתמורות הם 35% תוספת על השטחים הלגאליים + 50% על חריגות הבנייה, ועל דירות קטנות מאוד התמורה היא מעל 100% בגלל שדירת התמורה הקטנה היא כ- 80 מ"ר (בתמורה לדירה של 40 מ"ר). לא ניתן לראות פרויקט שכזה כסתם מצב של שווי חדש מול שווי קודם, ויש להביא בחשבון את המטלות מכוח תקנון התכנית ואת את נושא הפינוי בינוי החריג המיוחד במקרה זה[40].

[40] לבקשתי הציגו שמאיי המבקשת 14 הסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במתחם. לכל ההסכמים נערכו תוספות ו/או שינויים במהלך השנים האחרונות. במסגרת ההסכמים שהוצגו מפורטים, בין היתר, מהות דירת התמורה (לרבות הצמדות) ומיקומה, ובחלק מההסכמים מפורטים השתתפות היזם בדמ"ש בתקופת הפינוי ובהוצאות העברת הדירה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאיי המבקשת הפנו לשומת אייל יצחקי מיום 17.06.2013 במתחם פינוי בינוי בגוש 6205 בה פסק השמאי המכריע, כדלקמן: "ככלל, אני סבור כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי אי וודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה שבו השתכנע השמאי, שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר/טבעי בענף וכי במקרים בהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו".
בשומה שנערכה במתחם מיום 01.08.2019 ע"י משרד גרינברג אולפינר בגין מימוש שלב א' בתכנית (בניה במגרש מס' 1), עלתה המסקנה כי יחס הפינוי בפרויקט הנדון נמוך מהיחס שנקבע בתכנית.
מהאמור לעיל, מסיקים שמאיי המבקשת כי במימוש הנדון לא קיים רווח מעל הסביר, אם בכלל.

<u>מספר היחידות הסחירות המצב החדש</u>: סעיף 22 לתקנון התכנית קובע כי תנאי למתן היתרי בניה הינו ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם מספר הדיירים הנדרשים לחתימה. ע"פ הסכמי הפינוי, היזם ימסור לכל דייר קיים דירת תמורה חדשה. במתחם הנדון קיימות בפועל 58 דירות, לפיכך במצב החדש יוותרו בידי היזם 232 דירות בלבד[41] (58 דירות תמורה - 290 דירות).

<u>עלויות למימוש התכנית</u>: שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסת הבינוי הקיים בלבד, ללא הפחתה בגין עלויות נוספות הכרוכות במימוש התכנית. בנוסף לעלויות ההריסה יש להביא בחשבון את כלל העלויות הצפויות בגין מימוש התכנית, לרבות: עלות פינוי הדיירים, דמ"ש בתקופת הפינוי, עלויות בלתי מכוסות, פיתוח שצ"פ וכיו"ב. העלויות האמורות מעוגנות בהוראות התכנית ומהוות תנאים להוצאת היתר בניה[42].

[41] כתימוכין באמור ציטטו שמאיי המבקשת משתי שומות, האחת, שומה מייעצת מיום 24.01.2019 של השמאי ארז כהן במתחם פינוי בינוי בגו"ח 6404/141-145, והשנייה, שומה מכרעת מיום 17.06.2013 של השמאי אייל יצחקי בגוש 6205, בה קבע השמאי המכריע, לטענת שמאיי המבקשת, כי יש לחשב את ההשבחה מנקודת מבטו של יזם, דהיינו מספר היח"ד בתכנית בניכוי מספר דירות התמורה. בנוסף ציטטו מהחלטת ועדת ערר מיום 27.10.2019 בערר מס' 7167/17/48 + 8012/0218 בגו"ח 6404/141-145 בה קבעה כי אין להתערב במתודולוגיה השמאית אותה קבע השמאי המייעץ.

[42] כתימוכין לאמור ציטטו שמאי המבקשת משתי שומות, האחת, שומה מייעצת מיום 24.01.2019 של השמאי ארז כהן במתחם פינוי בינוי בגו"ח 6404/141-145, והשנייה, שומה מכרעת מיום 24.04.2018 של השמאי מוטי דיאמנט בגו"ח 6110/221, וכן מהחלטת ועדת ערר מיום 27.10.2019 בערר מס' 7167/17/48 + 8012/0218 בגו"ח 6404/141-145 שאוזכרה לעיל.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>עלות דמי שכירות בתקופת הפינוי והעברות:</u>

כאמור, סעיף 22 לתקנון התכנית קובע כי תנאי למתן היתרי בניה הינו ביצוע פינויים בפועל או חתימת הסכמי פינוי עם מספר הדיירים הנדרשים לחתימה. ע"פ הסכמי הפינוי, היזם יישא בעלויות דמי השכירות והעברת היחידות. במתחם הנדון קיימות 58 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 95 מ"ר. בהתחשב בדמ"ש ראויים בסך של 4,000 ש"ח לדירה לחודש + עלות הובלת הדירות (פינוי דירה קיימת וחזרה לדירה חדשה) בסך של 7,000 ש"ח לדירה, מתקבל הסכום שלהלן:

(58 יח"ד X 4,000 ש"ח X 12 חודשים) + (58 יח"ד X 7,000 ש"ח) = כ- 8,760,000 ש"ח.

כאמור, סכום זה לא הובא בחשבון לניכוי בשומת ההשבחה.

<u>עלות בלתי מכוסה בגין בניית דירות המפונים:</u>

בהתאם להסכמי הפינוי עם הדיירים המפונים שהוצגו בפני שמאיי המבקשת, ובהתאם להוראות התכנית, שטח "פלדלת" ממוצע בדירות התמורה הינו כ- 117 מ"ר. עלות בניית דירות המפונים אינה מכוסה, שכן היזם בונה עבור המפונים את הדירות האמורות ואינו מקבל תמורה בעבורן.

סך שטח דירות מפונים לבניה: 58 מ"ר X 117 מ"ר "פלדלת" = 6,786 מ"ר. בהתחשב בעלות הקמה כוללת למ"ר בסך של 9,500 ש"ח[43], מתקבלת עלות הקמה בלתי מכוסה לדירות מהפונים בסך של כ- 64,470,000 ש"ח.

<u>עלות פיתוח שצ"פ:</u>

מעיון בתשריט המצב המוצע של התכנית הנדונה עולה כי במצב החדש קיים מגרש ביעוד שצ"פ (מגרש מס' 6) בשטח של 1,783 מ"ר. תקנון התכנית קובע תנאים למתן היתרי בניה, ובין היתר, הגשת תכנית פיתוח של כל המתחם לרבות גינון וריהוט גן בשצ"פ. לאור האמור יש להביא בחשבון עלות בגין רכיב זה בסך של 1,250,000 ש"ח[44].

[43] עלות ההקמה הוערכה ע"פ ממוצע עלויות בדוחות אפס של פרויקטים דומים. עלות זו כוללת עלות בניה ישירה, לרבות עלויות בנייה תת קרקעית, עלויות נלוות והוצאות כלליות, כשסך כל העלות המתקבלת חולקה לסך שטח ה"פלדלת" של הדירות בפרויקט.

[44] 1,783 מ"ר X 700 ש"ח/מ"ר (כפי נקבעה בשומה מכרעת מיום 24.04.2018 של השמאי מוטי דיאמנט במתחם "דפנה ארלוזורוב" בת"א) = כ- 1,250,000 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

עלויות הריסה:

בשומת ההשבחה הובא בחשבון עלות הריסה לפי 200 ש"ח למ"ר.
מעיון בשומות מכריעות של מתחמי פינוי בינוי, לרבות שומת מוטי דיאמנט שאוזכרה לעיל, ומבדיקה מול מספר חברות הריסה ופינוי, עולה כי עלות ראויה להריסה ופינוי הינה לפי 300 ש"ח למ"ר. לאור האמור, עלות ההריסה והפינוי במתחם הנדון הינה, כדלקמן:

5,708 מ"ר X 300 ש"ח = כ- 1,710,000 ש"ח.

הפחתה בגין סיכון והתכלות תכנית:

סעיף 30 לתקנון התכנית קובע כי אם לא יינתנו היתרי בניה תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תהא התכנית בטלה וזכויות הבניה ייקבעו לפי התכנית שהייתה בתקופ ערב תחילתה של תכנית זו. שווין של זכויות בניה המוגבלות בזמן פחות משווין של זכויות בניה שאינן מוגבלות בזמן[45].

לאור האמור קבעו שמאיי המבקשת מקדם הפחתה בגין הרכיב האמור של 0.9[46].

תחשיב שווי המתחם במצב החדש:

מהות	ערכים
שווי קרקע ליח"ד (כמו בשומות ההשבחה)	500,000 ש"ח
מס' יח"ד סחירות במתחם	232 יח"ד
מקדם שטח אקו' בתכנית הבקשה להיתר, ללא ממ"ד, ביחס לשטח המותר בתב"ע (כמו בשומת ההשבחה)	0.889
סך שווי גולמי של המתחם בשלמות	103,120,000 ש"ח
עלות דמי שכירות והעברת דירות מפונים	(8,760,000 ש"ח)
עלות הקמה בלתי מכוסה לדירות המפונים	(64,470,000 ש"ח)
עלות פיתוח השצ"פ	(1,250,000 ש"ח)
עלות הריסת הבינוי הקיים	(1,710,000 ש"ח)
שווי זכויות הבניה במצב החדש בניכוי הפחתות	26,930,000 ש"ח
מקדם הפחתה בגין סיכון התכלות התכנית	0.9
מקדם דחייה ומושע (כמו בשומת ההשבחה)	0.6139
שווי זכויות הבניה במצב החדש לאחר דחייה והפחתות	14,880,000 ש"ח
תוספת שווי בגין תרומת השטח הבנוי (כמו בשומת ההשבחה לפי 58 יח"ד)	22,580,000 ש"ח
סך שווי המתחם במצב החדש	**37,500,000 ש"ח**

[45] בעניין זה הפנו שמאיי המבקשת להחלטת בית המשפט העליון בעניין הפטריארך היווני מיום 27.08.2012, לשומה מייעצת מיום 24.01.2019 של השמאי ארז כהן בגו"ח 6404/141-145 ושומה מכרעת מיום 24.06.2018 של השמאי החי"מ בגו"ח 7654/261 (החלטה זו ניתנה לפני החלטת ועדת ערר בעניין ערר "רון ציון"). כמו כן הפנה שמאי המבקשת בדיון לשומה מכרעת נוספת של החי"מ ברח' ויתקין 20.

[46] מקדם הפחתה זה אף נקבע בשתי שומות, האחת, שומה מייעצת מיום 24.01.2019 של השמאי ארז כהן בגו"ח 6404/141-145 והשנייה, שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגו"ח 8267/753-756.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

סה"כ שווי מצב חדש:	37,500,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם:	97,230,000 ש"ח
ההשבחה:	**שלילית**

- **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 21.04.2017)</u>**

מהות ההשבחה: בשומת ההשבחה חושבה ההשבחה בגין הפחתת פרק זמן למימוש של 3 שנים.

- <u>שווי המצב הקודם</u>: לאור עקרון השימוש המיטבי, שווי המצב הקודם בתכנית הנדונה יהיה גם כן שווי הבינוי הקיים + שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות, ומכאן ששווי המצב הקודם יוערך בהתאם לשווי המצב הקודם בתכנית רצ/17/23 המאושרת משנת 2014, תוך מתן תוספת התאמה לזמן בשיעור של 20% (כפי שהובא בשומת ההשבחה), כדלקמן: 97,230,000 ש"ח X 1.2 (מקדם התאמה לזמן) = 116,680,000 ש"ח.

- <u>תחשיב שווי המתחם במצב החדש</u>:

מהות	ערכים
שווי קרקע ליח"ד (כמו בשומות ההשבחה)	600,000 ש"ח
מס' יח"ד סחירות במתחם	232 יח"ד
מקדם שטח אקו' בתכנית הבקשה להיתר, ללא ממ"ד, ביחס לשטח המותר בתב"ע (כמו בשומת ההשבחה)	0.889
סך שווי גולמי של המתחם בשלמות	123,000,000 ש"ח
עלות דמי שכירות והעברת דירות מפונים	(8,760,000 ש"ח)
עלות הקמה בלתי מכוסה לדירות המפונים	(64,470,000 ש"ח)
עלות פיתוח השצ"פ	(1,250,000 ש"ח)
עלות הריסת הבינוי הקיים	(1,710,000 ש"ח)
שווי זכויות הבניה במצב החדש בניכוי הפחתות	47,560,000 ש"ח
מקדם הפחתה בגין סיכון התכלות התכנית	0.9
מקדם דחייה ומושע (4 שנים, כמו בשומת ההשבחה)	0.8827
שווי זכויות הבניה במצב החדש לאחר דחייה והפחתות	37,780,000 ש"ח
תוספת שווי בגין תרומת השטח הבנוי (כמו בשומת ההשבחה לפי 58 יח"ד)	10,100,000 ש"ח
סך שווי המתחם במצב החדש	**47,880,000 ש"ח**

- <u>תחשיב ההשבחה</u>:

סה"כ שווי מצב חדש:	47,880,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם:	116,680,000 ש"ח
ההשבחה:	**שלילית**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.3. <u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאיי המבקשת:</u>

- **<u>תכנית מס' רצ/17/23/1 (מועד קובע - 22.01.2014)</u>**
  - <u>שווי המצב הקודם:</u>

<u>השטחים הבנויים במתחם שיש להביא בחשבון:</u> יש להביא בחשבון רק שטחי בניה שהותרו בהיתרי בניה כדין, כפי שנערך בשומת ההשבחה. אין מקום לכלול "בניה עבריינית" בשווי המצב הקודם ויש להתעלם לחלוטין משטחי בניה אלו ואף ראוי לייחס הפחתה מהשווי בגין בניה לא חוקית, מאחר וקונה סביר יתרחק מנכסים כאלו, מה עוד שסיכוייו לקבלת משכנתא מבנק מסחרי לנכס כזה הינם אפסיים.

<u>לעניין המחלוקת האם יש להוסיף את הזכויות מתוקף תמ"א 38 לשווי המצב הקודם?</u>
סוגיה זו עלתה בשומות מכריעות רבות, כולל בפני השמאי המכריע בתיק זה, לפיכך לא מצא לנכון שמאי המשיבה לשוב ולטעון בפני השמאי המכריע הח"מ בעניין זה בשנית. שמאי המשיבה הפנה להתייחסות המשיבה בעניין זה בתיק אחר שנדון בפני השמאי המכריע הח"מ (שומה מכרעת ברח' פינסקר 53 בת"א, גו"ח 7091/118/8) בעניין תכנית רובע 3). שמאי המשיבה ציין כי השומה המכרעת האמורה עסקה במימוש בדרך של מכר, לעומת מימוש בדרך של היתר בניה בשומה מכרעת בחלקות 208 ו- 209 בגוש 6158 בר"ג בה קיבל השמאי המכריע את עמדת המשיבה כי תמ"א 38 אינה חלה על הנכס. כן ציין שמאי המשיבה כי החברה היזמית (המבקשת) בתיק זה הינה "שחקן מקצוען מהשורה הראשונה" בתחום הנדל"ן, לפיכך לו מימוש הבניה ע"פ תמ"א 38 היה מהווה את השווי היעיל ביותר, בוודאי שהייתה מאמצת אותו.
בעת הדיון ציין שמאי המשיבה כי כעולה מטענות שמאיי המבקשת היזם (המבקשת) שיזמה כאן שתי תכניות הולכת להפסיד עשרות מילוני שקלים. לא מדובר על יזם מתחיל, אלא מדובר על אחד מהיזמים הוותיקים, הרציניים והמחושבים ביותר, ולבוא ולומר שהיזם הולך להפסיד מיליוני שקלים ולא מבטל את התכנית זה מעלה תהיות רבות.

<u>לעניין תוספת שווי לזכויות בניה מכוח תמ"א 38:</u> בשומת המבקשת הובא בחשבון תוספת שווי לדירות הקיימות בגין זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בסך של 25,400,000 ש"ח המהווה תוספת של 35% משווי הדירות (כולל זכויות ההרחבה). גם לו נתעלם מהמחלוקת המשפטית האם ראוי להביא בחשבון זכויות אלו במסגרת השווי הקודם, סבור שמאי המשיבה כי התוספת האמורה שגויה מעיקרי הסיבות הבאות:

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- השווי הבסיסי שנקבע בשומת ההשבחה (12,000 ש"ח למ"ר בנוי) מגלם את שווי הזכויות הכלליות מכוח תמ"א 38[47], מכאן שתוספת השווי בשיעור של 35% לשווי הדירות הקיימות מהווה למעשה תוספת כפולה.
- שמאיי המבקשת לא הציגו הסכם כלשהו עם יזם המעיד על "רצינות" מימוש תמ"א 38 במצב הקודם במתחם הנדון. תמ"א 38 הינה תכנית כלל ארצית החלה על חלק ניכר מהבניינים בארץ בכלל, ועל שכונת רמת אליהו שבה בניה ישנה רבה בפרט, ולפיכך ערכי השווי של דירות בנויות ישנות מגלמים את הפוטנציאל למימוש התמ"א. תוספת שווי משמעותית קיימת רק כאשר קיים הסכם עם יזם על מימוש התמ"א ולא על פוטנציאל כללי[48].
- שמאיי המבקשת ייחסו לזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 שווי של 3,000 ש"ח למ"ר מבונה המהווה שווי זהה לשווי זכויות בניה לא מנוצלות להרחבת הדירות עד 110 מ"ר מתוקף הוראות תכנית רצ/17/23/1, ואולם שווי זה אינו מביא בחשבון את כלל עלויות החיזוק הנדרשות לתוספת בניה מתוקף תמ"א 38[49].
- שמאיי המבקשת ייחסו למימוש תוספת הזכויות מכוח תמ"א 38 הפחתה לדחייה ומושע בשיעור של 9.3% משווי הזכויות (שנתיים בלבד). מדובר בשיעור הפחתה ודחייה בלתי סבירים לחלוטין, בהתחשב שאין כל הסכם עם יזם למימוש הזכויות של תמ"א 38. לעומת זאת, לניצול הזכויות במצב החדש, כאשר קיים יזם ברקע, יוחסה הפחתה לדחייה ומושע בשיעור של 39%.
- שמאיי המבקשת לא הביאו בחשבון כי מימוש הזכויות מכוח תמ"א 38 מחייב הריסת הבינוי הקיים על הגג, אותו הם העריכו בסך של 6,762,384 ש"ח.

- <u>עקרונות שומה ושווי המצב החדש</u>: שמאיי המבקשת קבעו את שווי המצב החדש במתחם בסך של 37,500,000 ש"ח. שמאי המשיבה ציין כי תחשיב שמאיי המבקשת אינו מבטא את השווי החדש כלל וכלל ומהווה תחשיב כלכלי מנקודת מבטו של היזם בלבד (במאמר מוסגר, ציין כי ע"פ התחשיב נוצרה השבחה בסך של 37,500,000 ש"ח).

---

[47] לעניין זה ציין שמאי המבקשת בדיון כי בשומת ההשבחה (עמוד 33) נרשם כי שווי בסך של 12,000 ש"ח למ"ר בנוי הינו ללא זכויות בניה נוספות.

[48] לעניין זה הפנה שמאי המבקשת בדיון להחלטת ועדת ערר בעניין ערר מס' תא/85151/16 - דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב "א מיום 15.10.2018.

[49] שמאי המשיבה ציין כי בשומה מכרעת בגוש 3926 חלקות 158, 616 ו- 674 בראשון לציון קבע השמאי המכריע רן וירניק כי יש להביא בחשבון את עלויות החיזוק העודפות, וכן הפחית השמאי המכריע בתחשיבו יותר מ- 50% משווי זכויות הבניה בגין הוצאות עודפות.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

שמאי המשיבה חזר על האמור בשומתו כי בחינת ההשבחה נערכה ללא התייחסות לתקן מס' 21 של מועצת שמאי המקרקעין, והוא הפנה, כאמור, לשומות מכריעות של השמאי בועז קוט והשמאית גבע בלטר שפסקו בעניין זה, והוסיף בתגובתו ציטוט משומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בחלקה 226 בגוש 6110 ברח' דפנה 38 בת"א והפנה לשומה מכרעת נוספת של השמאי תמיר שדה בחלקות 494-492 ו-875 בגוש 6133 ברח' לה גווארדיה 68-64 בת"א.

- <u>לעניין עלויות הריסה</u>: בשומת ההשבחה הובא בחשבון עלויות הריסה דחויות בסך של 200 ש"ח למ"ר. שמאיי המבקשת קבעו עלויות הריסה בסך של 300 ש"ח X 0.6139 (מקדם דחייה) = 184 ש"ח למ"ר (עלות נמוכה מזו שנקבעה בשומת ההשבחה).

- <u>לעניין עלויות למימוש התכנית</u>: לא נמצא בתכנית כל עיגון לטענות שמאיי המבקשת בעניין זה. סעיף 22 לתקנון התכנית קובע תנאים נדרשים להוצאת היתר בניה ובהן "הוכחת ביצוע פינויים בפועל או חתימה על הסכמי פינוי", אך לא מתייחס כלל לעלויות הכרוכות בפינוי. כמו כן נקבע כי תנאי למתן היתר בניה למגרש החמישי יהיה השלמת פיתוח השצ"פ בתחום התכנית, אך אין קביעה כי העלות הינה מטלה של היזם.

- <u>לעניין הפחתה בגין סיכון והתכלות התכנית</u>: שווי הזכויות במצב התכנוני החדש הוערך לאחר הפחתה בשיעור של 39% משווי הזכויות המותרות. הפחתה זו מגלמת את כל ההפחתות הנדרשות כאשר קיימת חפיפה בין ההפחתות ואין מקום לייחס הפחתה נוספת (חישוב הצטברותי של הפחתות עלול לגרום לתוצאה שלילית). לעניין זה הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר בעניין ערר מס' 8003/13 - מלאל (1991) בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון שם נטענו טענות כנגד שומת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא.
  כן ציין שמאי המשיבה כי עובדתית חלפו חמש שנים מאישור התכנית הראשונה וכבר אושרה בקשה להיתר בניה לבניין הראשון.

- **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 21.04.2017)</u>**

שמאי המשיבה ציין כי התייחסותו כפי שהובאה לעיל למדרגת ההשבחה הקודמת (תכנית רצ/17/23/1) ראויה גם לאמור למדרגת השבחה זו.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12.4. <u>הכרעה:</u>

✓ <u>עקרונות בחינת שווי המצב החדש:</u>

המחלוקת העיקרית בין הצדדים הינה באשר לאופן חישוב שווי המצב החדש.
הוראות התוספת השלישית לעניין חישוב היטל השבחה קובעות כי יש לאמוד את שווי המקרקעין בהתאם למצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני במצב הקודם ובמצב החדש, מכאן שיש לבחון את הסכום שהיה משלם קונה מרצון למוכר מרצון בגין המקרקעין.
בפרויקט של פינוי בינוי, בחינת כדאיות כלכלית ליזם רלוונטית עת מתכננים את התב"ע החדשה, בה קובעים, בין היתר, את היקף זכויות הבניה במצב החדש על מנת שהפרויקט יהיה כלכלי, אולם אין התמורה בזכויות שמקבל היזם רלוונטית לבחינת שווי הקרקע במצב החדש וגובה ההשבחה הנובעת מהפרש שווי המקרקעין במצב החדש והקודם.
לאור האמור, אומדן שווי המצב החדש הינו בהתאם להוראות תכניות המצב החדש.
בעניין זה אני מאמץ את הנקבע, בין היתר, בשומות המכריעות של השמאית שושי שרביט בחלק מחלקה 226 בגוש 6110 מיום 18.07.2019, של השמאי בועז קוט בחלקות 333-338 בגוש 6180 מיום 12.11.2018 ושל השמאית גבע בלטר בחלקות 753-756 בגוש 8267 מיום 20.01.2015, כפי שהובא במסמכי המשיבה.
<u>כנגזרת מהאמור, להלן הכרעותיי במחלוקות נוספות הקשורות לעניין זה:</u>

✓ <u>מס' יח"ד במצב החדש:</u>

אומדן שווי המצב החדש יוערך ל- 290 יח"ד כפי שהעניקה התכנית (ולא ל- 232 יח"ד כפי שטענו שמאיי המבקשת).

✓ <u>ניכוי עלויות הריסה במצב החדש:</u>

לאחר שבחנתי הדבר, אני מקבל את עלויות ההריסה הדחויות שהובאו בשומת ההשבחה (כפי שציין שמאי המשיבה, עלויות ההריסה לניכוי שהובאו בשומת המבקשת נמוכות מהעלויות לניכוי שנקבעו בשומת ההשבחה, אותן כאמור אימצתי).

✓ <u>ניכוי עלויות (בניית דירות המפונים, דמ"ש לתקופת הבניה למפונים, עלות העברת דירות המפונים ועלות פיתוח השצ"פ):</u>

כאמור, אני סבור שעלויות אלה נבחנות במסגרת בדיקת הכדאיות הכלכלית של התכנית ליזם, אין עלויות אלו רלוונטיות לבחינת שווי המקרקעין במצב החדש, ולכן אין להביאן בחשבון במסגרת שווי המצב החדש, בדיוק כפי שאין למשל להביא בחשבון את אומדן היטל ההשבחה שיחול, אותו לקח על עצמו היזם לשלם, כמו גם עלויות נוספות אחרות המצוינות בהסכם/הסכמים של היזם עם הדיירים, שכאמור, אלה אינן חלק מהגורמים והשיקולים שיש להביא בחשבון לבחינת שווי המצב החדש.
לעניין סעיף 22 לתקנון התכנית אשיב כי מדובר על תכנית לפינוי בינוי ובכדי לממש את הזכויות בה, על בעלי הזכויות להגיע להסכם עם יזם כלשהו לביצועה ולמלא התניות נוספות

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

הכלולות בהוראות התכנית. מדובר בהתניות אשר עלולות לעכב את זמינות הקרקע בפרט כשמדובר בזכויות במושע. לאור כך, במסגרת תחשיב שווי המצב החדש יובא בחשבון דחייה למימוש הזכויות. תקופת הדחייה מבטאת, בין היתר, את הצורך לעריכת מסמך חלוקה למגרשי הפינוי, הצורך במימוש פינויים בפועל, חתימת הסכמי פינוי וכו', הכל כפי שנקבע בסעיף האמור ובהוראות התכנית.
לאחר שבחנתי את הדחייה בשומת ההשבחה, על הצד הזהיר, בחרתי לאמצה.
באשר לתנאי למתן היתר בניה למגרש החמישי (השלמת פיתוח השצ"פ), כאמור גם אלמנט זה בא לידי ביטוי במסגרת הפחתה בשווי הנובעת מהדחייה האמורה. באשר לעלות פיתוח השצ"פ, אשיב כי לא נקבע בהוראות התכנית כי עלות זו מוטלת על בעלי הזכויות.

✓ <u>האם יש להוסיף את הזכויות מתוקף תמ"א 38 לשווי המצב הקודם:</u>
ראשית אומר כי מדובר בסוגיה משפטית כבדת משקל שראוי היה שתתברר בערכאה המשפטית המתאימה. אולם, מאחר והמחלוקת הובאה לפתחי, מצאתי לנכון לדון בה.
לאור המצב התכנוני והרישוי במקרה הספציפי הנדון, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 על תיקוניה במסגרת שווי המצב הקודם.
עם זאת, על הצד הזהיר, כפי שיובא להלן, אני מאמץ את השווי הבסיסי למ"ר בנוי, כפי שקבע שמאי המשיבה, זאת על סמך עסקאות בדירות דומות[50], הגם ויכול ששווי זה מגלם פוטנציאל כללי כלשהוא הנובע מתמ"א 38, על תיקוניה.

✓ <u>השטחים הבנויים במתחם שיש להביא בחשבון השווי במצב הקודם:</u>
קיימת מחלוקת מהותית בסוגיה זו. מחד התייחס שמאי המשיבה אך ורק לשטחי הבניה שאושרו ע"פ היתרים כדין, לעומתו סבורים שמאיי המבקשת כי יש להביא בחשבון את שווי שטחי הבניה הבנויים בפועל במתחם.
שומה מכרעת זו עוסקת בהיטל השבחה מכוח התוספת השלישית לחוק התו"ב. ההשבחה מוגדרת כעליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, ובמקרה זה, עקב אישור תכנית מס' רצ/17/23/1. לצורך חישוב ההשבחה שחלה, ככל שחלה, יש להביא בחשבון רק שטחים שנבנו לפי היתר בניה כדין, ואין להביא בחשבון שטחים אשר נבנו שלא בהיתר, כך נקבע גם בפסיקה, ובין היתר, בפסק דין בש"א 001646/03 - הועדה המקומית לתו"ב נ' רן אלדר ודליה מיום 11.11.2004.
לאור האמור, בתחשיב ההשבחה, במסגרת שווי המצב הקודם למדרגת השבחה זו, יובאו בחשבון שטחי הבניה המצוינים בפרק 9.1 לעיל + שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות.

[50] דירות המצויות בבניינים בסביבה שגם עליהם חלה תמ"א 38, על תיקוניה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ <u>לעניין הפחתה בגין סיכון והתכלות התכנית:</u>

בפס"ד א.פ.צ השקעות בע"מ מיום 22.04.2010[51] נקבע כי: *"לאור לשון החוק ומטרתו כפי שפורטה לעיל, הרי שמרגע שאושרה תוכנית מקומית או מפורטת שיש בה כדי להעלות את שווים של המקרקעין, הרי שעניין לנו ב"השבחה" החייבת בהיטל והעובדה שמדובר בתוכנית המוגבלת בזמן אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה, שכן כאמור, עם אישור התוכנית הושבחה הקרקע ודי בהשבחה פוטנציאלית ומותנית, כדי להתחייב בתשלום היטל ההשבחה".*

במקרה הנדון, בהתחשב בהוראות התכנית, לרבות התנאים שנקבעו לקבלת היתר בניה, איני מוצא כל מניעה למימושה בפרק הזמן של 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף כפי שנקבע בסעיף 10 בתקנון התכנית. אציין כי הכרעתי זו מקבלת משנה תוקף נוכח היתר הבניה שניתן בחלקה 91 בתאריך 31.12.2018.

איני סבור כי קונה סביר, ובוודאי לא יזם התכנית בעצמו, היה משקלל בשיקוליו סעיף זה לכלל הפחתה בשווי המקרקעין. בכל מקרה, בפס"ד הפטריארך היווני האורתודוקסי[52] נקבע כי במידה ושולם היטל השבחה ולאחר מכן פגה תוקפה של התכנית, יש להשיב את ההיטל ששולם.

לאור כך, איני מקבל את עמדת שמאיי המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הנכס בגין סעיף סיכון להתכלות. כן אציין כי סוגיה זו אינה דומה לנושא הפחתה לשווי זכויות בניה המתקבלות במסגרת הקלה.

✓ <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני שווי רבים, על פיהם קבע את ערכי השווי למועדים השונים. שמאיי המבקשת, אמנם לא הציגו נתוני שווי משלהם, אולם קיבלו את השווים שנקבעו בשומת ההשבחה.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו בשומת ההשבחה, אני מאמץ את מרבית ערכי השווי עליהם הסכימו הצדדים, מלבד את שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בתכנית המדרגה הראשונה. להערכתי לאור נתוני השווי שהוצגו, ובהתחשב במיקום הנכסים ויתר מאפייניהם, יש לייחס שווי בסך של 4,000 ש"ח לזכויות בניה לא מנוצלות בקומות (במקום שווי של 3,000 ש"ח שנקבע בשומת ההשבחה) שווי בסך של 4,800 ש"ח לזכויות הלא מנוצלות בחדרי הגג (במקום שווי של 3,000 ש"ח) ושווי של 800 ש"ח לזכויות הלא מנוצלות במבני העזר/מחסנים (במקום שווי של 600 ש"ח).

[51] ע"א 1793-09 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א.פ.צ השקעות בע"מ.
[52] ת"א (י-ם) 9224/07 הפטריארך היווני האורתודוקסי של ירושלים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה י"ם.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

✓ תחשיבים:

- **<u>תכנית מס' רצ/17/23/1 (מועד קובע - 22.01.2014)</u>**

<u>שווי המצב הקודם:</u>

מהות	סה"כ שטח	שווי למ"ר בנוי/מבונה	סה"כ
שווי השטח הבנוי בקומות קרקע + א'	4,370.63 מ"ר	12,000 ש"ח	52,447,560 ש"ח
שווי השטח הבנוי בקומת הגג	91.28 מ"ר	14,400 ש"ח	1,314,432 ש"ח
שווי מבני העזר	56.36 מ"ר	6,000 ש"ח	338,160 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומות קרקע + א'	1,789.37 מ"ר[53]	4,000 ש"ח	7,157,480 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומת הגג	552.72 מ"ר[54]	4,800 ש"ח	2,653,056 ש"ח
שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות במבני העזר	375 מ"ר[55]	800 ש"ח	300,000 ש"ח
סה"כ שווי המצב הקודם למתחם בשלמות			**64,210,688 ש"ח**
סה"כ שווי מצב קודם למגרש הנדון (20%):			**12,842,138 ש"ח**

<u>שווי המצב החדש:</u>

מהות	ערכים	ערכים	סה"כ
שווי הזכויות ליח"ד ממוצעת, ללא ממ"ד בשטח מבונה אקו' של 112.35 מ"ר	58 יח"ד	444,500 ש"ח קרקע ליח"ד	25,781,000 ש"ח
הפחתה ראויה בגין דחייה כוללת נדרשת עד פינוי הדירות הקיימות, הזכויות במושע והכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה	0.6139	---	15,826,956 ש"ח
תוספת חלק יחסי בתרומת השטח הבנוי בתקופת הדחייה האמורה	---	---	4,360,474 ש"ח
בניכוי חלק יחסי בעלויות ההריסה הדחויות			(180,730 ש"ח)[56]
סה"כ שווי מצב חדש			**20,006,700 ש"ח**

- סה"כ ההשבחה: 7,164,562 ש"ח
היטל ההשבחה: 3,582,281 ש"ח

- **<u>תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (מועד קובע - 21.04.2017)</u>**

בהתאם לנקבע בשומת ההשבחה.

[53] 4,370.63 מ"ר - (56 יח"ד x 110 מ"ר) = 1,789.37 מ"ר.
[54] 91.28 מ"ר - (28 יח"ד x 23 מ"ר) = 552.72 מ"ר.
[55] (6 מחסנים - 56 מחסנים) x 7.5 מ"ר = 375 מ"ר.
[56] 5 מגרשים / (4,518.27 מ"ר x 200 ש"ח/מ"ר) = 180,730 ש"ח.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, להלן השבחה והיטל ההשבחה בגין אישור שתי התכניות הרלוונטיות, בהקשר לבקשה להיתר האמורה:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' רצ/17/23/1	22.01.2014	7,164,562 ש"ח	**3,582,281 ש"ח**
תכנית מס' רצ/1/17/23/1 (413-0292680)	21.04.2017	2,189,800 ש"ח	**1,094,900 ש"ח**

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il