ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

22 בדצמבר 2021
מספר מנוי: 1623-2021
מספרנו: 813

לכבוד
המבקשת, רוטשטיין נדל"ן בע"מ
באמצעות השמאי
שאול רוזנברג
r-shamay@inter.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב בת ים
באמצעות השמאית
גלית אציל - לדור
galit@atsil.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 7141 חלקות 78, 80 פינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11 בת ים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית בי/548 (502-0160044) ומאישורן של הקלות במסגרת בקשה להיתר בניה.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20191647.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

אירוע	מועד קובע
בי/548	29/06/2017
הקלות	29/03/2020

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 14/11/2021.

2.3 ביום 31/10/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו, בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] מטעם המבקשת השתתפו בדיון גם חזקי גרוס וירון ראובן (שמאי מקרקעין) ורועי טויזר (נציג המבקשת).

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

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

3. פרטי הנכס

מהות	מתחם הכולל שתי חלקות ועליהן מבנים (מבנה מגורים ומבנה ציבורי). מבנה המגורים מיועד להריסה ולהקמת מגדל מגורים משולב מסחר ותעסוקה, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית (*)
גוש	7141
חלקות	78, 80
שטח החלקות	1,527 מ"ר, 500 מ"ר (בהתאמה)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	פינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11, בת ים

(*) המתחם הנדון הוכרז ביום 29/06/2017 כמתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי.

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת עצמאות - יוספטל במערב בת ים.
הסביבה מאופיינת בבניה ותיקה רוויה בבינוי של 3-4 קומות, בחלקה מעל קומת מסחר, לצד מבני מגורים חדשים בבניה גבוהה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

הנכס הנדון הינו מתחם התחדשות עירונית בשטח של כ- 2 דונם, הכולל את חלקות 78 ו- 80 בגוש 7141, כמפורט:

חלקה 78

החלקה בשטח 1,527 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית לרחוב ז'בוטינסקי וחזית מזרחית לרחוב הרצל. על החלקה בניין מגורים בן 3 קומות המחולק ל- 3 כניסות וכולל סה"כ 24 יח"ד. בהתאם לתכנית בי/548, החלקה מסומנת כתא שטח 1 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, יחד עם תא שטח 2 ביעוד שפ"פ. מבנה המגורים מסומן להריסה ובמקומו יבנה מגדל בעירוב שימושים שיכלול מסחר בקומת הקרקע, קומות משרדים ומעליהן מגורים. בעת הביקור, מבנה המגורים פונה אך טרם נהרס.

חלקה 80

החלקה בשטח 500 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית לרחוב הרב קוקיס. על החלקה מבנה קופת חולים כללית בן 2 קומות מעל מרתף חלקי. בהתאם לתכנית בי/548 החלקה מסומנת כתא שטח 3 ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

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

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

5. מצב משפטי

הסכם פינוי בינוי

הוצג ע"י המבקשת הסכם פינוי בינוי מייצג שנחתם ביום 07/12/2011, בין חברת רוטשטיין לבין שמעון אוחיון (הבעלים שך תת חלקה 1 בחלקה 78), שעיקריו הינם כמפורט:

- העסקה: בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים, הצדדים מתקשרים בחוזה זה במטרה לקדם ולאשר הקמתו של מתחם פרוייקט הפינוי - בינוי, באופן שהדייר והבעלים האחרים יסמיכו את היזם לפעול לאישורה של התכנית החדשה והקמת הפרוייקט, ובכלל זה את הבניין החדש שיכלול את הדירה החדשה המיועדת לבעלים.
- בחירת הדירה: מיקום הדירה החדשה יהיה בקומה זהה לקומה בה נמצאת הדירה הקיימת או עד שתי קומות מעליה, לפי בחירת הדייר. כיווני האויר של הדירה החדשה יהיו זהים לאלה של הדירה הקיימת.
- תמורה: שטח הדירה החדשה (כולל ממ"ד) יהיה גדול ב- 48 מ"ר משטח הדירה הקיימת בפנקסי המקרקעין. בחישוב שטח הדירה לא יילקחו בחשבון שטחי החניה, מרפסות פתוחות ומחסן ככל שיהיה.
- דמ"ש והובלה: למשך התקופה שממועד הפינוי בפועל של הדירה הקיימת ועד קבלת הדירה החדשה, היזם ישלם לדייר דמי השתתפות בשכירת דירה חלופית בשיעור המקובל באותה עת, עבור דירה הזהה במיקומה. היזם יזמין על חשבונו בעבור הדייר, הובלה של מטלטליו למקום המגורים החלופי.
- מועד המסירה: 60 יום ממועד הפינוי של הבניין + 32 חודשי בניה.
- היטלים ומיסים: כל התשלומים, האגרות, ההיטלים לרבות היטל השבחה, תשלומי החובה בגין הריסת הבניין הקיים והקמת הבניין החדש, יחולו על היזם וישולמו על ידו.

הסכם בין חברת רוטשטיין לבין קופת חולים כללית

הוצג ע"י המבקשת הסכם שנחתם ביום 08/01/2017, בין חברת רוטשטיין לבין קופת חולים כללית, שעיקריו הינם כמפורט:

- יחידת כללית: שטח של 675 מ"ר בקומה הראשונה של אגף המשרדים בבניין החדש. ליחידה יוצמדו חניות לפי תקן החניה התקף עבור מרפאות, כפי שיהיה במועד הוצאת היתר הבניה.
- פינוי המבנה: קופ"ח כללית לא תידרש לפנות את המבנה הקיים לפני חלוף 4 חודשים לפחות מקבלת טופס 4, ליחידת כללית בבניין החדש.

בהתאם לתוספת להסכם מיום 07/04/2021 "יחידת כללית" תמוקם בשלושה מפלסים באגף המשרדים בפרויקט, לפי חלוקה כמפורט: קומה 1 - 45 מ"ר (מהווים את שטח המרחב המוגן היעודי), קומה 2 - 511 מ"ר, קומה 3 - 329 מ"ר (סה"כ 885 מ"ר). ליחידה יוצמדו 7 חניות בפרויקט.

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

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

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תכנית בי/2/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1738 מיום 15/07/1971.

התכנית מסמנת את חלקה 78 ביעוד של אזור מגורים ג' ואת חלקה 80 ביעוד של אזור מגורים ב'.

להלן עיקרי זכויות הבניה שהוגדרו בתכנית לכל אחד מהיעודים:

<u>אזור מגורים ג' (חלקה 78)</u>

- מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- אחוז בניה לקומה - 33%.
- מספר קומות - 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

<u>אזור מגורים ב' (חלקה 80)</u>

- מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- אחוז בניה לקומה - 33%.
- מספר קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

6.1.2 <u>תכנית בי/328</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3248 מיום 15/09/1985.

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה ובתנאי ששטחם הכולל של כל המבנים על הגג, לרבות מבנים המשמשים למתקנים, לא יעלה על 40% משטחו הכולל של הגג.

6.1.3 <u>תכנית בי/339</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3528 מיום 01/03/1988.

התכנית משנה את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית בי/2/א כמפורט:

- אזור מגורים ג' - 39.5% לקומה במקום 33% לקומה.
- אזור מגורים ב' - 40% לקומה במקום 33% לקומה.

השטחים שלעיל כוללים מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת.

6.1.4 <u>תכנית בי/403</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4967 מיום 01/03/2001.

התכנית קובעת שטחים, הוראות בניה ושימושים למרתפים ולקומות מפולשות.

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

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

6.1.5 <u>תמ"א 38</u>

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי"פ 5397 מיום 18/05/2005.

תיקון 1/א' 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 ותיקון 3/א' פורסם בי"פ 7400 מיום 13/12/2016.

התכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. התכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התכנית. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

<u>תמצית הוראות התמ"א:</u>

הועדה המקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים בכפוף לאמור בסעיפים 22-21[2], ובלבד שהמבנה יחוזק.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, חלקן או כולן:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - עד 2 קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג - הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. תוספת בניה זו יכולה לשמש לצורך הרחבת יחידות הדיור החדשות או לשם הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול מרחב מוגן. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין - ההרחבה תבוצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת. תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

[2] אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה, אם מצאה נימוקים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה. הועדה תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב.

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

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

- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה - תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס קיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.
- בנוסף תותר מעלית לכל אגף במבנה. תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין.
- חניה - תנאי להיתר לתוספת בניה עפ"י האמור לעיל, יהיה הצגת פתרון חניה. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.

השטח הכולל המותר לבניה המירבי, שרשאית הוועדה להתיר מכוח תכנית זו, במקרה של הריסה ובניה מחדש, יהיה:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר לכל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תותר תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הקיים[3]. למבנה קיים בן שתי קומות ניתן להוסיף 2.5 קומות טיפוסיות, למבנה קיים בן 3 קומות ניתן להוסיף 3 קומות ולמבנה קיים בן 4 קומות ויותר, ניתן להוסיף 3.5 קומות טיפוסיות.
- תוספת שטחי בניה בקומה מפולשת בשיעור של שטח קומה טיפוסית מורחבת בניכוי השטח הבנוי בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן.
- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות- חניה, שטחי שירות טכניים ומחסנים.
- הוראות סעיפים 11, 15 ו- 16 לעניין חריגה מקווי הבניין, יחולו על המבנה החדש.
- בהריסה ובניה מחדש, אם נותרו זכויות בניה שטרם מומשו לפי התכניות החלות, יחולו זכויות הבניה בנוסף לזכויות התמ"א.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד התכנון לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תכנית זו, או חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

[3] קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%. קומת גג חלקית ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.

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

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

6.2 <u>מצב חדש - תכנית בי/548 ((502-0160044)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7525 מיום 14/06/2017.

תכנית נקודתית לחלקות 78 ו- 80 (הנכס הנדון) אשר נועדה לחולל התחדשות עירונית בצומת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

- הריסת המבנה הקיים בחלקה 78 והקמת מגדל המשלב מסחר בקומת קרקע גבוהה, 2 קומות משרדים, 28 קומות מגורים וקומה טכנית.
- שינוי יעוד חלקה 80 ממגורים ב' למבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד חלקה 78 ממגורים ג' למגורים, מסחר, משרדים ושטח פרטי פתוח.
- תוספת יח"ד בחלקה 78 במסגרת פינוי בינוי מ- 31 יח"ד מאושרות ל- 137 יח"ד.
- קביעת חזית מסחרית ברחוב הרצל וז'בוטינסקי, תוך תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח 620 מ"ר עיקרי, מהם 120 מ"ר סגירת חורף.
- תוספת שטחי בניה למשרדים ומרפאות בהיקף 1,200 מ"ר עיקרי, בקומת מסד מעל קומת הקרקע.
- מתן פתרונות חניה בחניון תת קרקעי.
- קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל בחזית רחוב הרצל.
- שינוי בקווי בניין.
- קביעת שימושים מותרים והנחיות בכל יעוד.
- שינוי היקף בניה למגורים ל- 13,700 מ"ר עיקרי (1,644 מ"ר מתוכם מיועד למרפסות).
- 27 דירות מתוך 137 יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.
- תוספת שטח בניה למבני ציבור בהיקף 1,200 מ"ר עיקרי.

<u>נגישות</u>

5-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות.

<u>מרתפים</u>

בכפוף לתכנית בי/403 על שינוייה, למעט:

- יש להשאיר 15% משטח המגרש לצרכי חלחול.
- מפלס עליון של תקרת קומת המרתף הראשונה, בתחום שאיננו מתחת לקונטור הבניין ושאיננו בתחום הרמפה לחניה התפעולית, יהיה בגובה שלא יפחת מ- 1.5 מ' מפני פיתוח השטח, כדי לאפשר בתי גידול לעצים.

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

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

חניה

- תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף.
- החניה לרכב תהיה בתת הקרקע בלבד (פרט לחניה תפעולית).
- במרתפי החניה תשמר הפרדה בין החניה למגורים לחניה לשימושים אחרים.
- הכניסה למבנה הציבורי תהיה ברמפה משותפת עם המגדל.

יעוד מבנים ומוסדות ציבור - הוראות בינוי

ניתן להסב את המבנה הקיים לשימוש ציבורי או לעשות שינויים במבנה, לרבות תוספת קומות ותוספת בניה לחזית ולצדדים, על מנת להתאימו לשימוש חדש או להרוס את המבנה ולהקימו מחדש, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בתכנית.

איחוד וחלוקה

התכנית כוללת טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים. בהתאם לטבלה הוקצו לחלקות הנדונות חלקים במגרשים 1 ו- 2 כמפורט:

- לחלקה 78 הוקצו 95.09% חלקים ממגרשים 1 ו- 2.
- לחלקה 80 הוקצו 4.91% חלקים ממגרשים 1 ו- 2.

טבלת זכויות הבניה

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
מבנים ומוסדות ציבור	3	501.94 מ"ר	1,200 מ"ר	600 מ"ר		4,000 מ"ר
מגורים	1	1,227.46 מ"ר	13,700 מ"ר (*)	6,850 מ"ר		8,343 מ"ר
מסחר			620 מ"ר (**)	400 מ"ר		
משרדים			1,200 מ"ר	600 מ"ר		
שפ"פ	2	296.08 מ"ר				2,368 מ"ר

תא שטח	תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת
3	60%		4	2
1	50%	137	31 (***)	6
2				6

(*) 1,644 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועד למרפסות (לפי חישוב של 137 יח"ד X 12 מ"ר למרפסת).

(**) 120 מ"ר מתוכם סגירת חורף[4] (40 מ' אורך חזית X 3 מ' רוחב שניתן לסגור).

(***) קומת קרקע + 2 קומות משרדים + 28 קומות מגורים.

[4] תקופת סגירת החורף תהיה החל ב- 1 לאוקטובר ועד 31 למרץ.

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

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

6.3 רישוי

- חלקה 78 - היתר בניה מספר 860

היתר מיום 02/09/1957 להקמת בניין מגורים משותף בן 3 קומות המכיל: 7 דירות של 2 חדרים ונוחיות כל דירה + דירה אחת של 2.5 חדרים ונוחיות, בכל קומה.
תעודת הגמר נתנה בחודש מרץ 1958.

- חלקה 80 - היתר בניה מספר 2149

היתר מיום 29/12/1964 להקמת מרפאה בת 2 קומות.
להלן השטחים עפ"י תשריט ההיתר:

קומה	שטח
מרתף	35.55 מ"ר
קרקע	207.60 מ"ר
א'	207.60 מ"ר
סה"כ	**450.75 מ"ר**

- בקשה להיתר מספר 20191647

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה (ישיבה מספר 20200003 מיום 29/03/2020) אושרה בקשה להיתר מספר 20191647, עבור פרויקט התחדשות עירונית - הריסת מבנה קיים בן 24 יח"ד והקמת בניין חדש מעורב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה ומגורים - מסחר בקומת קרקע + 3 קומות תעסוקה + 31 קומות מגורים + גג טכני עליון. סה"כ 137 יח"ד.
במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- תוספת 4 קומות - ללא תוספת יח"ד ושטח, 1 קומה למשרדים + 3 קומות למגורים.
- הקלה לעומק אדמה גננית מעל חניון עליון, באופן שיתקבל 0.15 מ' במקום 1.50 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
- הקלה לשינוי מיקום חלק מהמחסנים ליחידות הדיור, מקומות תת - קרקעי לקומות מגורים.
- הקלה לשינוי מיקום חלל לרווחת דיירי הבניין, מקומת הכניסה לקומות התעסוקה.
- הקלה לגובה קומת מרתף עליונה, באופן שיתקבל גובה של עד 6.50 מ' במקום 3.50 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
- הקלה לגובה קומות מרתפים ((-2)-(-6)), באופן שיתקבל גובה של עד 6.75 מ' במקום 3.00 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
- הקלה בחומרי הגמר לקורות דקורטיביות / מצללות / גגונים, באופן שיתקבל חומרי גמר מבטון ולא מחומרים קלים, כמצוין בתכניות החלות במקום.

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

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

- הגבהת גובה בניית פרגולה / קורות דקורטיביות, באופן שיתקבל גובה עד 4.00 מ' ממפלס הרצפה בכל הקומות, במקום 2.40 מ' המותרים.
- הקלה להתקנת בריכות שחיה פרטיות במפלס הגג התחתון, המוצמדות לדירות בקומה 34.

להלן שטחי הבניה העיקריים שאושרו:

קומה	מגורים	מרפסות	מסחר	תעסוקה	סה"כ
קרקע			133.72 מ"ר		133.72 מ"ר
1		6.18 מ"ר		224.16 מ"ר	230.34 מ"ר
2				418.14 מ"ר	418.14 מ"ר
3	96.95 מ"ר			267.31 מ"ר	364.26 מ"ר
4	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
5	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
6	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
7	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
8	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
9	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
10	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
11	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
12	340.52 מ"ר	54.85 מ"ר			395.37 מ"ר
13	346.15 מ"ר	54.85 מ"ר			401.00 מ"ר
14	354.53 מ"ר	54.85 מ"ר			409.38 מ"ר
15	354.53 מ"ר	54.85 מ"ר			409.38 מ"ר
16	354.53 מ"ר	54.85 מ"ר			409.38 מ"ר
17	354.53 מ"ר	54.85 מ"ר			409.38 מ"ר
18	354.53 מ"ר	54.85 מ"ר			409.38 מ"ר
19	432.06 מ"ר	52.17 מ"ר			484.23 מ"ר
20	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
21	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
22	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
23	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
24	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
25	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
26	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
27	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
28	432.06 מ"ר	52.17 מ"ר			484.23 מ"ר
29	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
30	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
31	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
32	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
33	393.25 מ"ר	51.89 מ"ר			445.14 מ"ר
34	453.18 מ"ר	31.94 מ"ר			485.12 מ"ר
סה"כ	11,709.98 מ"ר	1,639.78 מ"ר	133.72 מ"ר	909.61 מ"ר	14,393.09 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

להלן שטחי השירות שאושרו:

קומה	מרחב מוגן	אחסנה	חניה	שירות מסחר טכני	תעסוקה מעברים	תעסוקה טכני	מרחב מוגן מסחר ותעסוקה	אחר
בורות מעליות								80.57 מ"ר
מרתף - 6		15.50 מ"ר	927.76 מ"ר					330.12 מ"ר
מרתף - 5		36.09 מ"ר	1,046.56 מ"ר					175.93 מ"ר
מרתף - 4		36.09 מ"ר	1,046.56 מ"ר					175.93 מ"ר
מרתף - 3		36.09 מ"ר	1,046.56 מ"ר					175.93 מ"ר
מרתף - 2		24.24 מ"ר	996.07 מ"ר					227.31 מ"ר
מרתף - 1		7.09 מ"ר	996.07 מ"ר					1,240.69 מ"ר
קרקע				40.89 מ"ר	12.15 מ"ר		15.79 מ"ר	327.02 מ"ר
1					108.98 מ"ר	30.64 מ"ר	47.13 מ"ר	133.68 מ"ר
2					75.47 מ"ר	26.83 מ"ר		26.61 מ"ר
3					110.82 מ"ר	27.37 מ"ר	16.64 מ"ר	26.61 מ"ר
4	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
5	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
6	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
7	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
8	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
9	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
10	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
11	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
12	63.89 מ"ר	9.77 מ"ר						107.29 מ"ר
13	63.83 מ"ר	4.89 מ"ר						106.60 מ"ר
14	63.70 מ"ר							103.24 מ"ר
15	63.70 מ"ר							103.24 מ"ר
16	63.70 מ"ר							103.24 מ"ר
17	63.70 מ"ר							103.24 מ"ר
18	63.70 מ"ר							103.24 מ"ר
19	51.05 מ"ר							106.35 מ"ר
20	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
21	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
22	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
23	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
24	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
25	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
26	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
27	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
28	51.05 מ"ר							106.35 מ"ר
29	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
30	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
31	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
32	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
33	51.05 מ"ר							102.67 מ"ר
34	25.01 מ"ר							106.74 מ"ר
גג טכני								204.59 מ"ר
סה"כ	1,748.10 מ"ר	247.92 מ"ר	5,063.51 מ"ר	40.89 מ"ר	307.42 מ"ר	84.84 מ"ר	79.56 מ"ר	6,367.55 מ"ר

הערה - בתשריט הבקשה להיתר יש טעות בסך שטחי החניה אך סך שטחי השירות תקין.

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

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

7. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
בי/548	(*) ₪ 60,342,00	₪ 6,753,887
הקלות	₪ 1,493,000	₪ 1,493,000

(*) ₪ 51,962,000 בהתאם לשומה מתוקנת שהעבירה שמאית המשיבה לאחר הדיון.

8. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

8.1 השבחה בגין תכנית בי/548 ליום 29/06/2017

8.1.1 עמדת המשיבה

- ההשבחה בגין התכנית נובעת משינוי יעוד חלקות 78 ו- 80 להקמת מגדל הכולל 137 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים במקום הבינוי הקיים בחלקות כמפורט:
  - חלקה 78 - בניין מגורים בן 3 קומות הכולל 24 יח"ד.
  - חלקה 80 - מבנה *המשמש* למרפאות *של* קופת חולים כללית.
- שווי מצב קודם הוערך כדלקמן:
  - חלקה 78 - שווי לפי 24 יח"ד, בהתאם לשטחן בהיתרי בניה ותכניות מאושרות. במסגרת תחשיב השווי הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בגישת העלות, שכן עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות / שינוי תב"ע, אותו יש לנטרל.
  - חלקה 80 - השווי ייקבע על פי השימוש היעיל והטוב מבין החלופות הבאות:
    - חלופה א': המבנה הבנוי עפ"י היתר בחלקה 80 *המשמש* למרפאות. לצורך כך, הובאו בחשבון נתוני השוואה למשרדים ותיקים מסביבת הנכס הנישום.
    - חלופה ב': הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות (ייעוד מגורים ב'). בחלופה זו הובאו בחשבון נתוני השוואה לדירות בבניה מרקמית לשנת 2017.

    השוואת החלופות (כמפורט בהמשך) מראה כי השימוש היעיל והטוב בחלקה 80 הינו עפ"י חלופה ב'.
- במצב קודם, אין להביא בחשבון את יתרת זכויות הבניה בחלקה 78, לרבות הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג, מאחר שהן אינן תורמות לשווי. במועד הקובע הבניין בן כ- 60 שנה ואין כדאיות לתוספת בניה על הקיים לאור הצורך בחיזוק.

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

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

תכנית בי/328 לבניית חדרי יציאה לגג אושרה בשנת 1985 ובמועד זה לא היתה התכנות כלכלית לניצול חדרי היציאה לגג. הסכם הפינוי בינוי שנערך בין הדיירים לבין היזם אינו כולל תמורה נוספת עבור הדירות העליונות לעומת יתר הדירות, וזאת מכיוון שהדיירים בקומות העליונות לא מייחסים שווי נוסף לזכויות בנייה על הגג בנסיבות הקיימות. שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב קודם את שווי הזכויות לחדרי היציאה לגג, אך לא הביא בחשבון עלויות התאמה למבנה קיים והפחתה להסדרה קניינית, בהתחשב בכך שמדובר בזכויות המהוות רכוש משותף. בבדיקה שנערכה לא נמצאו היתרי בניה לחדרי יציאה לגג בסמוך למועד הקובע במבנים דומים בסביבה. ככל שתתקבל עמדת שמאי המבקשת וחדרי היציאה לגג יובאו בחשבון בנוסף לשווי הדירות, יש לחשב השבחה בגין תכנית בי/328.

- הובא בחשבון כי התכנית במצב חדש כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. לכל אחת מהחלקות 78 ו- 80 הוקצו מגרשים 1 ו- 2 בתכנית בי/548, כדלקמן:
  - חלקה 78 - 95.09% חלקים[5] ממגרשים 1 ו- 2.
  - חלקה 80 - 4.91% חלקים ממגרשים 1 ו- 2.
- לאור העובדה כי קיימת טבלת הקצאה בהסכמת בעלים, הובא בחשבון כי במועד הקובע קיימת הסכמה מלאה של הבעלים לפרויקט הנדון.
- בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, יש לערוך את שומת ההשבחה ביחס לשווי מלוא זכויות הבעלים/חוכרים. הובא בחשבון שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון כדלקמן:
  - מצב קודם - שווי 24 יח"ד בבניה ותיקה, בתוספת שווי חלקה 80 בהתאם לשימוש היעיל והטוב, עפ"י החלופות שנבדקו.
  - מצב חדש - שווי מלוא הזכויות עפ"י הוראות תכנית בי/548, למגורים, מסחר ומשרדים, בהתחשב במורכבות הפרויקט, עקב הצורך בארגון הדיירים. כמו כן הובאו בחשבון דחיה למימוש התכנית, הוצאות הריסת המבנים, שווי בשימוש בתקופת הדחיה.
- בתחשיב שווי מצב חדש הובא בחשבון פטור עבור ממ"דים בגין דירות הדיירים בלבד (24 יח"ד). במקרה הנדון מדובר בעסקת פינוי בינוי שמהותה עסקת קומבינציה, בה בעלי הדירות מוכרים חלק מהקרקע ומקבלים בתמורה שירותי

[5] לכל אחת מתתי החלקות בחלקה 78 הוקצו חלקים במגרשים 1 ו- 2.

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

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

בנייה. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון פטור בגין שטחי הממ"ד של דירות היזם, לגביהם נמכרו זכויות שטחי המגורים, כולל האפשרות לבניית הממ"ד עבור דירות היזם. ביסוס לעמדה כי בעסקת קומבינציה הפטור לשטחי הממ"דים חל בדירות הבעלים בלבד, ניתן למצוא בהחלטה בערר **7053/16 אמנון סלונימסקי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה** ובשומה מכרעת של יעל הרון (גו"ח 7145/11,148,149). מעבר לכך, מדובר בסוגיה משפטית אשר מקומה להבחן בערכאה שיפוטית מתאימה.

- בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט הבקשה להיתר, סך שטחי הממ"ד הינו 1,748 מ"ר ובחלוקה ל- 137 יח"ד מתקבל שטח ממ"ד ממוצע של 12.75 מ"ר ליח"ד. עפ"י מדידה גרפית מתשריט הבקשה להיתר, מתקבל כי שטח הממ"ד כולל הקירות הינו כ- 15 מ"ר. יחד עם זאת, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח ממ"ד של 12 מ"ר בלבד, וזאת עפ"י התקנות.
- הובא בחשבון כי התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת דירות נגישות לבעלי מוגבלויות, בשיעור הנע בין 5-10% מסך היחידות בפרויקט. בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשות 7 יח"ד נגישות.
- הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית, 27 יח"ד מתוך 137 יח"ד יהיו דירות קטנות עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד.
- הובא בחשבון כי שווי מקומות החניה למסחר ומשרדים מתקזז עם עלות הקמתן.
- הובא בחשבון כי השטח העיקרי למסחר שנקבע בהוראות התכנית כולל סגירת חורף בשטח 120 מ"ר.
- במצב חדש, הובאה בחשבון הפחתה להיקף בשיעור 10%, להבדיל מההפחתה להיקף ומורכבות הפרויקט בשיעור 15% שהביא בחשבון שמאי המבקשת. במקרה הנדון מדובר בעסקת פינוי בינוי שהינה עסקת קומבינציה במהותה. ההבדל בין עסקת קומבינציה לעסקת פינוי בינוי הינו בצורך בארגון הדיירים (כגון: תשלום שכ"ד, הוצאות העברה וכד'). בעסקת פינוי בינוי יש אף יתרונות מיסוי שאין בעסקת קומבינציה רגילה. לפיכך, הפחתה למורכבות פרויקט אמורה לבטא את ההבדל בין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה, לעומת עסקה בפרויקט פינוי בינוי. ההפחתה להיקף בשיעור 10% הינה על הצד הזהיר, כאשר ההפחתה בשיעור 15% שהביא בחשבון שמאי המבקשת אינה סבירה. יש להביא בחשבון שהעלויות שנקבעו לצורך חישוב שווי מ"ר מבונה מגלמות את מורכבות הפרויקט. בפס"ד **עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח'**, נקבע כי

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

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

אין מקום לנכות את הרווח היזמי בגין פעולות טרום תכנוניות וכי אין מקום לנכות רווח שגורף היזם לכיסו. כמו כן יש לשים לב כי התכנית הנדונה אושרה ביוני 2017 ובמרץ 2020, פחות משלוש שנים לאחר מכן, אושר ההיתר ע"י הועדה המקומית.

- עסקאות לדירות ותיקות בסביבה מגלמות פוטנציאל הנובע מתמ"א 38 ו/או משינוי תב"ע. בהתאם לכך, השווי הבנוי במצב קודם הוערך בהתבסס על גישת העלות, כמפורט:

שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
עלויות בניה למ"ר בגילום שטחי שירות	₪ 5,000
סה"כ	₪ 11,000
בתוספת יזמות ומע"מ שחוקים	₪ 13,420
שווי מ"ר בנוי במעוגל	**₪ 13,400**

- הובא בחשבון שווי בניין קופת החולים לפי 9,540 ₪ למ"ר בנוי מרפאות בבניה ותיקה.
- בהתאם לעסקאות בדירות חדשות בסביבה בסמוך למועד הקובע, התקבל שווי מ"ר בנוי של 22,800 ₪ לדירות קטנות (עד 80 מ"ר) ו- 21,400 ₪ לדירות גדולות (מעל 80 מ"ר) ולאחר חילוץ, התקבלו ערכי שווי מ"ר מבונה למגורים כמפורט:

תיאור	**דירות עד 80 מ"ר**	**דירות מעל 80 מ"ר**
שווי מ"ר בנוי	₪ 22,800	₪ 21,400
בניכוי מע"מ	₪ 19,487	₪ 18,291
בניכוי יזמות 15%	₪ 16,945	₪ 15,905
עלויות בניה (*)	₪ 9,500	₪ 9,500
שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,450**	**₪ 6,400**

(*) מגלמות את כלל העלויות, לרבות שטחי שירות ובניה בתת הקרקע.

לאור הנ"ל ועפ"י התפלגות שטחי הדירות הקטנות והגדולות[6], הובא בחשבון שווי משוקלל[7] של 6,600 ₪ למ"ר מבונה למגורים. שווי זה מגלם שטחי שירות ואינו מגלם מרפסות פתוחות וממ"דים. השווי שהובא בחשבון הינו על הצד הזהיר, שכן בשומה מכרעת של דנה שיחור עבור נכס סמוך לנכס הנדון (גו"ח 7141/100) נקבע שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד קובע ביום 13/03/2018.

[6] דירות קטנות 15.5% (12,056 מ"ר / 1,863.2 מ"ר), דירות גדולות 84.5% (12,056 מ"ר / 10,192.8 מ"ר).
[7] 6,600 ₪ = 15.5% X 7,450 ₪ + 84.5% X 6,400 ₪.

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

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

- הובא בחשבון שווי של 9,200 ₪ למ"ר מבונה למסחר. שווי זה התבסס על נתוני עסקאות למסחר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ונתוני היצע למסחר מאתר יד 2 (שכירות ומכר), מהם עולה שווי של 19,400 ₪ למ"ר בנוי למסחר. חילוץ שווי הקרקע נערך בהתאם לרווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 7,000 ₪ למ"ר.
- הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה. שווי זה התבסס על נתוני עסקאות למשרדים ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ונתוני היצע שכירות למסחר, מהם עולה שווי של 10,600 ₪ למ"ר בנוי למשרדים. חילוץ שווי הקרקע נערך בהתאם לרווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 6,800 ₪ למ"ר. התקבל שווי של 2,000 ₪ למ"ר ברוטו, המשקף שווי של 2,400 ₪ למ"ר עיקרי. כאמור, במסגרת התחשיב, הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪ למ"ר עיקרי.
- לצורך תחשיב שווי מצב קודם ובהתאם להוראות החוק והפסיקה, הובאו בחשבון השטחים הבנויים עפ"י היתרי הבניה ולא השטחים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין ובתשריט הבית המשותף, המתייחסים לרוב לשטח נטו (לא כולל מרפסות מקורות וכד').
- תחשיב שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם - חלקה 78			
תת חלקה	**קומה**	**שטח מדוד מהיתר**	**סה"כ שווי**
1	קרקע	60 מ"ר	804,000 ₪
2		65 מ"ר	871,000 ₪
3		70 מ"ר	938,000 ₪
4		64 מ"ר	857,600 ₪
5		80 מ"ר	1,072,000 ₪
6		70 מ"ר	938,000 ₪
7		64 מ"ר	857,600 ₪
8		65 מ"ר	869,660 ₪
9	ראשונה	60 מ"ר	804,000 ₪
10		65 מ"ר	871,000 ₪
11		70 מ"ר	938,000 ₪
12		64 מ"ר	857,600 ₪
13		80 מ"ר	1,072,000 ₪
14		70 מ"ר	938,000 ₪
15		64 מ"ר	857,600 ₪
16		65 מ"ר	869,660 ₪
17	שניה	60 מ"ר	804,000 ₪
18		65 מ"ר	871,000 ₪
19		70 מ"ר	938,000 ₪
20		64 מ"ר	857,600 ₪
21		80 מ"ר	1,072,000 ₪
22		70 מ"ר	938,000 ₪
23		64 מ"ר	857,600 ₪
24		65 מ"ר	869,660 ₪
סה"כ		**1,613.7 מ"ר**	**21,623,580 ₪**

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 - חלקה 80 חלופה א' - בינוי קיים עפ"י היתר בניה למרפאות	
סה"כ שטח בנוי עפ"י היתר	415 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למרפאות בבניה ותיקה	₪ 9,540
סה"כ שווי מצב קודם - חלופה א'	**₪ 3,961,008**

שווי מצב קודם - חלקה 80 חלופה ב' - שווי קרקע לניצול זכויות בניה עפ"י תכנית מאושרת	
ייעוד	מגורים ב'
אחוזי בניה לקומה	40%
קומות	3
סה"כ אחוזי בניה	120%
שטח חלקה	500 מ"ר
שטחי בניה עיקרי	600 מ"ר
תוספת שטחי ממ"ד	72 מ"ר
תוספת מרפסות - מקדם 0.40	28.80 מ"ר
סה"כ שטחי בניה אקו'	700.80 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לדירות חדשות בבניה גבוהה	₪ 6,600
התאמה לבניה נמוכה	₪ 6,000
סה"כ שווי מצב קודם - חלופה ב'	**₪ 4,204,800**

סה"כ שווי מצב קודם	
שווי חלקה 78	₪ 21,623,580
שווי חלקה 80 - חלופה ב'	₪ 4,204,800
סה"כ	**₪ 25,828,000**

- תחשיב שווי מצב חדש:

שווי מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים פלדלת ללא דירות נגישות	13,230 מ"ר	1.00	₪ 6,600	₪ 87,316,218
מרפסות ללא דירות נגישות	1,560 מ"ר	0.40	₪ 2,640	₪ 4,118,400
מגורים פלדלת עבור יח"ד נגישות	470 מ"ר	0.95	₪ 6,270	₪ 2,948,593
מרפסות עבור יח"ד נגישות	84 מ"ר	0.40	₪ 2,508	₪ 210,672
זיכוי שטחי ממ"ד לדירות קיימות	-288 מ"ר	1.00	₪ 6,600	-₪ 1,900,800
שטח משרדים עיקרי	1,200 מ"ר	1.00	₪ 2,000	₪ 2,400,000
שטח מסחר עיקרי	500 מ"ר	1.00	₪ 9,200	₪ 4,600,000
מסחר סגירת חורף (מקדם 0.50)	120 מ"ר	0.50	₪ 4,600	₪ 552,000
סה"כ ביניים				₪ 100,245,083
ניכוי הוצאות הריסה	1,278 מ"ר		₪ 400	₪ 511,176
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה				₪ 99,733,907
הפחתה להיקף 10%				₪ 89,760,516
דחיה לביצוע 3 שנים, 6%				₪ 75,364,660
שווי בשימוש בתקופת הדחיה לשטחי המגורים				₪ 1,600,000
שווי בשימוש בתקופת הדחיה לשטחי מרפאות				₪ 830,000
סה"כ שווי קרקע - מצב חדש				₪ 77,794,660
סה"כ במעוגל				**₪ 77,790,000**

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

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

שמאי המבקשת טען בתגובה כי שמאית המשיבה טעתה כאשר חישבה במצב חדש את השטחים לפי הזכויות בתב"ע. מדובר במימוש בהיתר ולכן החיוב במצב חדש צריך להיות לפי השטחים שאושרו בבקשה להיתר. מעבר לכך, לאחר תכנון אדריכלי מוקפד, לא ניתן לנצל את יתרת שטחי הבניה בתכנית מעבר לשטחים המופיעים בהיתר הבניה ולכן אין לחייב את הנישום בהיטל השבחה בגין שטחים שאינם מופיעים בהיתר ולא ניתן לנצלם, גם אם המימוש היה במכר, כפי שטוענת המשיבה.

- תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	77,790,000 ₪
שווי מצב קודם	25,828,000 ₪
השבחה	**51,962,000 ₪**

בשומה המקורית נפלה טעות בחישוב הדחיה במצב חדש והתקבלה השבחה בסך 60,342,000 ₪. התחשיב המוצג הינו לאחר התיקון. במסגרת תיקון השומה הוצא שובר חדש שכלל חיוב בריבית וכותרתו מימוש במכר (העברה בטאבו), להבדיל מהשובר המקורי שלא כלל חיוב בריבית והתייחס למימוש בהיתר.

בתגובה לתיקון השומה ע"י המשיבה, טען ב"כ המשיבה, עו"ד אלון עזרן, את עיקרי הדברים הבאים:

- ❖ תיקון טעות סופר אינו מצריך ואינו מחייב כלל עריכת שמאות חדשה, באשר הצדדים מצויים בדיון בפני שמאי מכריע ודי באזכור הדבר בפרוטוקול הדיון או בסיכומי הטענות.
- ❖ תיקון זה לא רק שאינו נחוץ לביצוע באופן בו הדבר נעשה, אלא שאינו עומד בתנאי החוק אשר קובע בסעיף 14(ו) לתוספת השלישית כמפורט:

> **הועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין.**

- ❖ הנימוקים בגינם יחול חיוב ריבית הפיגורים או יבוטל קשורים במידת אשמתו של הנישום בדחיית תשלום ההיטל ובנסיבות אחרות המצדיקות מטעמי צדק הפחתה שכזו. במקרה הנדון, מועד המימוש הינו מועד קבלת היתר הבניה. המבקשת לא השתהתה ולא עיכבה כהוא זה את תשלום היטל ההשבחה, אלא פרעה אותו במועדו וכסדרו, מיד עם קבלת החשבון ולכן לא היה כל שיהוי לא מוצדק בהתנהלותה.

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

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

8.1.2 עמדת המבקשת

גישת תחשיב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי

- סוגית המתודה לעריכת שומת השבחה בתכנית למתחם התחדשות עירונית עלתה בשתי החלטות ועדת ערר כמפורט:

- ערר **52224/14 אשדר חברה לבנין בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו** (להלן: "מקרה אשדר").
- ערר **8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל** (להלן: "מקרה דפנה").

במקרה אשדר סברה ועדת הערר כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט, המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית". לעניין הערכת ההשבחה בפועל של הדירות, בהתאם לשווין במועד הקובע, לדעת הועדה יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים, או ככל שישנם אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

במקרה דפנה מציגה ועדת הערר 3 חלופות לאומדן שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי, כמפורט:

- חלופה 1 - שומה בדרך של השוואה ישירה עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.
- חלופה 2 - שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת, עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.
- חלופה 3 - שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, דהיינו עפ"י שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון: השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים ונשיאה בהוצאות שונות) והיוון ערכים אלה, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.

ועדת הערר מציינת כי שלושת הגישות שלעיל לגיטימיות, אך במקרים בהם ניתן לנקוט בשיטת ההשוואה הישירה (חלופה 1), זו הגישה העדיפה והרצויה ביותר.

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

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

- ביום 26/08/2021 התקבל פס"ד בית המשפט המחוזי **עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח'**, בו נקבע כי הדרך התואמת את לשון החוק הקיים הינה דרך חישוב מספר 2 שלעיל. פסק הדין נלמד בימים אלה וטרם נקבע אם תוגש בגינו בקשת רשות ערר לבית המשפט העליון.
- שומת המבקשת נערכה עפ"י דרך חישוב מספר 2 שלעיל, אך בוחנת את ההשבחה בכל אחת משלושת דרכי החישוב אותן ציינה ועדת הערר בעניין דפנה, לאור העובדה כי לא ניתן להתעלם מדרכי חישוב 1 ו- 3 ולו כתחשיב ביקורת.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי בהתחשב בהוראות הדין הקיים ובהתאם לפס"ד בעניין אשדר, יש לבחון את ההשבחה ע"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון (חלופה 2 במקרה דפנה התואמת את גישת שומת המשיבה). עמדה זו בוחנת את ההשבחה של עליית השווי האובייקטיבית שאירעה במקרקעין בין שני מצבי התכנון והיא למעשה משקפת את התעשרות בעלי המקרקעין. לעניין שאר החלופות, שמאית המשיבה התייחסה כמפורט:

- ❖ חלופה 1 - בהיעדר נתוני השוואה לאחר ובסמוך למועד הקובע ובהתחשב בכך שעסקאות ההשוואה אינן מגלמות את ההשבחה עבור קופ"ח ועבור ההקלות, אין לאמץ דרך חישוב זו.
- ❖ חלופה 3 - שיטה זו נפסלה ע"י בית המשפט המחוזי.

<u>פטור ממ"דים</u>

- בהתאם לחוק והפסיקה אין מחלוקת כי מימוש בדרך של היתר ולא בדרך של מכר מזכה ממ"דים בפטור מלא מהיטל השבחה.
- במקרה הנדון מדובר בהסכם פינוי בינוי ולא בהסכם מכר במובנו הקלאסי, בו הבעלים נפרדים מקניינם בדרך של מכירה במזומן. כל תכליתה של עסקת ההתחדשות העירונית ולמעשה האפשרות היחידה להוצאתה לפועל היא בבניית הפרויקט נשוא ההסכם. דהינו, לאחר קבלת היתר בניה, הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש בו יהיו דירות הבעלים.
- בהתאם לכך, למרות שמדובר ב"מכר" במובן חוקי המס, אין הוא מתווה את תכלית העסקה, אלא הגדרה מיסויית גרידא וכל התכלית היא בניית הדירות החדשות מכוח היתר הבניה. ביסוס לעמדה זו ניתן למצוא בפסיקות הבאות:
  - ערר **7053/16 אמנון סלונומסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה**.

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

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

- ערר **855/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נהריה**.

המסקנה העולה מהפסיקות הנ"ל היא כי הפטור מהיטל השבחה לממ"דים יינתן הן בשלב המכר והן בשלב קבלת ההיתר, כי שני אירועים אלה הם פעולות "בשל בנייה", דהיינו פעולות המקדמות את הבניה. ראויה לו לביטוי "בשל בנייה" פרשנות מרחיבה, שכן עפ"י כוונת המחוקק, החלטות ועדות ערר ופסיקות בתי המשפט, יש לעודד ולתמרץ בניית ממ"דים ולהקל כלכלית על כל מי שבונה אותם.

<u>שטח הדירות במבנה המגורים הקיים</u>

הובא בחשבון כי סך שטח הדירות במבנה המגורים הקיים הינו 1,740 מ"ר, בהתבסס על מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף. השטח שהובא בחשבון ע"י המשיבה מתבסס על היתר בניה שאינו תואם את הבינוי בפועל, הן מבחינת מיקום הכניסה לבניין והן מבחינת שטחי הבניה, כפי שמופיע באופן מדויק בתשריט הבית המשותף. תשריט הבית המשותף הינו הכי קרוב לבנוי בפועל ותואם לשטח הארנונה הכולל מרפסות. לצורך דוגמא צוין כי בתת חלקה 6 קיימת תוספת של 3 מ"ר בתשריט הבית המשותף ביחס לתשריט ההיתר.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי שטח הדירות הקיימות שנמדד ע"י שמאי המבקשת מתשריט הבית המשותף בסך 1,740 מ"ר גבוה משמעותית משטח הדירות המדוד מתוך היתר הבניה בסך כ- 1,613 מ"ר. לעניין תוספת השטח של 3 מ"ר בתת חלקה 6, שמאית המשיבה טענה כי מכיוון שהתוספת לא כלולה בהיתר הבניה, אין להביאה בחשבון, כמו כל שטח אחר שנבנה שלא כדין.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המבקשת ביסס את השווי הבנוי למגורים במצב קודם על שומה מכרעת של יעל הרון (גו"ח 7145/11,148,149) ועל סקירת מחירי עסקאות בסביבת הנכס הנדון לדירות מגורים ותיקות בבינוי של עד 4 קומות (רובן ללא מעלית) שנבנו בשנות ה- 70 ובהן קיים הפרש בדיווח בין שטח הארנונה (מדוד) לשטח הרשום[8]. השווי הממוצע למ"ר בנוי שנמצא הוא 19,000 ₪. בבחינת עסקאות לדירות מגורים שנבנו לאחר שנת 1980 ואינן כוללות פוטנציאל לפינוי בינוי / תמ"א 38, עולה כי השווי הממוצע אינו שונה. הובא בחשבון שווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי

[8] כפי שעולה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

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

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

בדירות הקיימות, המגלם זכויות נוספות[9] ובהתאמה לשטח ממוצע של 72.5 מ"ר לדירה[10]. בתחשיב ההשבחה, הובא בחשבון שווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי, המגלם נטרול פוטנציאל לזכויות בניה נוספות, כולל השפעת תמ"א 38.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי במקרה הנדון מדובר במבנים ותיקים בני יותר מ- 50 שנה בהם תרומת המחוברים היא כ- 4,000 ₪ למ"ר. במידה ומורידים 4,000 ₪ משווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי, מתקבל שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה שהינו גבוה באופן לא סביר. במרבית העסקאות הנ"ל יש מעלית וחניה בקומת העמודים המעלות את השווי ביחס לדירות בבנייני שיכון. בנוסף, העסקאות בבנייני מגורים ותיקים מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות בהליך של תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי. הזכויות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות אלא זכויות המותנות באישור הועדה המקומית (בדומה להקלה ושימוש חורג). פוטנציאל זה יש לנטרל בהתאם לפסקי דין[11], החלטות ועדת ערר[12] ושומות מכריעות[13]. בת ים הפכה בשנים האחרונות לבירת ההתחדשות העירונית בישראל, כאשר בכל האזורים הוותיקים קיימות יוזמות רבות לתכניות התחדשות עירוניות (הן פרטיות והן של המדינה והעיריה). השווי לדירות הקיימות שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת אינו סביר וכך גם הפער של 2,700 ₪ למ"ר בלבד, ביחס לדירות החדשות[14]. פער זה צריך להיות גבוה יותר ולשקף גם את הפרמטרים הבאים:

פרמטר	מצב קודם	מצב חדש
גיל הבניין	ישן - הוקם לפני כ- 55 שנה	חדש
מצב פיזי	ירוד	חדש
גובה	בניה נמוכה עם מס' כניסות	מגדל
חניה	אין	יש
מרפסת	אין	יש
מחסן	אין	יש

לאור כל האמור לעיל, הדרך הראויה לקביעת שווי מצב קודם הינה בהתאם לשווי קרקע לבינוי הקיים + תרומת המחוברים.

---

[9] מדובר בעסקאות לדירות קטנות יחסית, בשטח ממוצע של 74 מ"ר, ועל כן חלק מהעסקאות מגלמות אף זכויות בניה לא מנוצלות.

[10] ביחס לשווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 74 מ"ר.

[11] אליק רון ודייניש וכן בהתאם לפס"ד שניתן לאחרונה - **עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה**.

[12] ערר **נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה**, ערר **רל/8029/0720 שמשון זליג ושות' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון**.

[13] גבע בלטר (גו"ח 6212/405, 30166/310), תמיר שדה (גו"ח 6960/88, 3929/739), רמה מאור (גו"ח 6107/303), חגית רובינסון (גו"ח 7091/92).

[14] 2,700 ₪ = 19,000 ₪ למ"ר - 21,700 ₪ למ"ר בנוי בדירות חדשות.

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

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

- הובא בחשבון שווי בניין קופת החולים לפי 11,000 ₪ למ"ר בנוי בגמר מלא.
- הובא בחשבון שווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה למגורים בבינוי רגיל. שווי זה התבסס על שומה מכרעת של דנה שיחור (גו"ח 7141/100) ועסקאות בסביבת הנכס הנדון לדירות מגורים חדשות מהן עולה שווי של 21,700 ₪ למ"ר בנוי (ללא הבדל בין דירות קטנות לגדולות), המגלם עלויות בניה רגילות בפרויקטים למגורים עד 9 קומות בסביבה. חילוץ שווי הקרקע נערך בהתאם לרווח יזמי בשיעור 18% ועלויות בניה בסך 9,000 ₪ למ"ר.
- הובא בחשבון שווי של 5,400 ₪ למ"ר מבונה במגדלי מגורים הכוללים עלויות מרתף גבוהות. שווי זה התבסס על שומות מכריעות[15] ועל עסקאות במגדלי מגורים בדרום העיר בת ים בסמוך לים[16] מהן עולה שווי של 22,800 ₪ למ"ר בנוי[17]. חילוץ שווי הקרקע נערך בהתאם לרווח יזמי בשיעור 20% (עקב התמשכות הבניה) ועלויות בניה במגדל בסך 10,000 ₪ למ"ר. בנוסף הובאה בחשבון הפחתה של כ- 15% עבור עלויות בניה במגדל בשטח קרקע קטן, עירוב שימושים ומרתפי חניה מתחת למי תהום.

  שמאית המשיבה טענה בתגובה כי השווי בסך 5,400 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת במצב חדש עבור מגדלים, נמוך מהשווי בסך 6,600 ₪ למ"ר מבונה שהובא בחשבון על ידו עבור בניה נמוכה. פער זה אינו מביא בחשבון את גובה הדירות בקומות הגבוהות (קומה 17 ממוצעת) ומיקומן. בהתאם לשומות מכריעות[18], קיים פער בשווי מ"ר מבונה של 35% - 43% לטובת בניה במגדל לעומת בניה מרקמית[19].

- הובא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על שומות מכריעות[20] ועל עסקאות מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים בסביבה, בסמוך למועד הקובע, מהן עולה שווי של 18,385 ₪ למ"ר בנוי. חילוץ שווי הקרקע נערך בהתאם לרווח יזמי בשיעור 20% ועלויות בניה בסך 7,000 ₪ למ"ר.

---

[15] שלומי יפה (גו"ח 7129/21, 7123/126, 7123/127), אייל יצחקי (גו"ח 7123/130), משה נדם (גו"ח 7121/36), יעל הרון (גו"ח 7145/11,148,149).
[16] לא נמצאו עסקאות לדירות במגדלי מגורים מעל 20 קומות בסביבת הנכס הנדון.
[17] מגדלי מגורים במיקום עדיף וחדש, על מגרשים גדולים בבינוי נח וללא אילוצי חניון של 6 קומות כמו בנכס הנדון.
[18] בועז קוט (גו"ח 6916/41), גד נתן (גו"ח 7229/63-66), עומר סרחאן (גו"ח 7407/2).
[19] שמאי המבקשת השיב מנגד כי לא מדובר כאן בבניה מרקמית ויש להשוות בניה במגדל מול בניה רגילה.
[20] בועז קוט (גו"ח 7129/66), אייל יצחקי (גו"ח 7123/130), שלומי יפה (גו"ח 7123/126, 7123/127), משה נדם (גו"ח 7121/36).

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

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

- הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על שומה מכרעת של בועז קוט (גו"ח 7129/66) ועסקאות מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים בגו"ח 7129/21, בסמוך למועד הקובע, מהן עולה שווי של 10,156 ₪ למ"ר בנוי. חילוץ שווי הקרקע נערך בהתאם לרווח יזמי בשיעור 20%, עלויות בניה בסך 6,800 ₪ למ"ר והתאמה לשטח עיקרי 20%.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 2 במקרה דפנה</u>

- אומדן שווי המצב הקודם נערך עפ"י שווי הדירות הקיימות הבנויות, בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תכניות מאושרות, כמפורט:
  - הובאו בחשבון נתוני השוואה לדירות מגורים ותיקות בסביבה.
  - נערכה הבחנה בין השטחים הרשומים של הדירות במתחם הנדון ובין השטחים המדודים בפועל של הדירות מתשריטי הבית המשותף.
  - הובאו בחשבון זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה 78, כולל אומדן שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגג עפ"י תכנית בי/328. מניתוח העסקאות לדירות בקומות העליונות בסביבת הנכס (הן אלה שהובאו בשומת המשיבה והן אלה שהובאו בשומת המבקשת), עולה כי הן אינן מגלמות את שווי הזכויות בגג. על כן, גם קונה סביר אשר קונה דירה בקומה אחרונה בבניין כלל לא מביא בחשבון כי יוכל לנצל את זכויות הבניה לחדר גג, בגלל מורכבות הוצאת ההיתר וקבלת הסכמת השותפים האחרים בבניין. לעומת זאת, כאשר מביאים בחשבון כי עתה, מעת שהתארגנו הבעלים לצורך פרויקט הפינוי בינוי, הם יכולים לממש גם את חדרי הגג במצב תכנוני קודם. לפיכך, כאשר אומדים את שווי מלוא הזכויות הקיימות בפרויקט, נדרש להוסיף את שווי זכויות הבניה לחדר גג לכל 8 הדירות הקיימות בקומות האחרונות של הבניינים הקיימים, תוך הפחתה ראויה בגין דחיה ואפשרות מימוש.
  - שווי חלקה 80 הוערך בהתאם לבנוי הקיים ברמה גבוהה + זכויות בניה לא מנוצלות. בהתאם למצבו הפיסי של מבנה קופ"ח, הובא בחשבון כי אין סיבה להורסו, בעיקר כאשר מעבירים את המבנה לעירייה לצרכי ציבור. בנוסף הובאה בחשבון יתרת זכויות בניה למשרדים, למרות שהיעוד בחלקה הוא למגורים, שכן סביר להוסיף משרדים ולא מגורים.

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

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

- תחשיב שווי מצב קודם:

שווי חלקה 78		
שווי הבנוי		
שטח דירות	1,740 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	₪ 17,000	
שווי מצב קיים בנוי		₪ 29,580,000
זכויות בניה לא מנוצלות		
זכויות לפי תב"ע	158%	
שטח החלקה	1,527 מ"ר	
סה"כ זכויות לפי תב"ע		2,412.66 מ"ר
תוספת חדרי יציאה לגג	23 מ"ר	
מספר דירות עליונות	8	
סה"כ זכויות בגג		184 מ"ר
סה"כ זכויות בחלקה 78		2,596.66 מ"ר
זכויות בניה שנוצלו בבניין		1,740 מ"ר
יתרת זכויות בניה		856.66 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בבניה נמוכה		₪ 6,600
מקדם מושע בגין זכויות לא מנוצלות		0.70
שווי זכויות נוספות		₪ 3,957,769
סה"כ שווי חלקה 78		**₪ 33,537,769**
שווי חלקה 80		
שטח בנוי קופת חולים	450.75 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי בגמר מלא	₪ 11,000	
שווי הבנוי		₪ 4,958,250
יתרת זכויות בניה	149.25 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה למשרדים	₪ 2,000	
שווי זכויות		₪ 298,500
סה"כ שווי חלקה 80		**₪ 5,256,750**
סה"כ שווי מצב קודם		**₪ 38,794,519**

- אומדן השווי במצב חדש בהתאם לדרך חישוב מספר 2 במקרה דפנה, נערך בדומה לתחשיב שומת המשיבה, בתיקונים הבאים:

- השטחים במצב חדש הינם לפי השטחים העיקריים הסחירים שיבנו בפועל עפ"י היתר בניה ולא לפי מלוא הזכויות בתב"ע.
- דחיה של לפחות 4 שנים ממועד אישור התב"ע עד לקבלת היתר בניה וביצוע.
- הובאו בחשבון עלויות הבניה בחלקה 80, המהוות מטלה ציבורית לטובת העיריה, ברמת גמר מלא וברמת תחזוקה טובה מאוד, ללא צורך בביצוע התאמות לשימושים ציבוריים.
- בשווי מצב חדש יש להביא בחשבון פטור מלא לממ"דים.

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

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

- תחשיב שווי מצב חדש (בפטור ממ"דים מלא):

	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
מגורים עיקרי	11,433.35 מ"ר	₪ 5,400	₪ 61,740,090
מסחר	133.72 מ"ר	₪ 8,000	₪ 1,069,760
תעסוקה	909.61 מ"ר	₪ 2,000	₪ 1,819,220
סה"כ ביניים			₪ 64,629,070
ניכוי הריסה	1,740 מ"ר	₪ 400-	₪ 696,000-
שווי בניכוי הריסה			₪ 63,933,070
הפחתה להיקף ומורכבות פרויקט 15%			₪ 54,343,110
החזר עבור עלות שטחי בניה בקופת חולים	450- מ"ר	₪ 6,800	₪ 3,060,000-
שווי הזכויות כזמינות			₪ 51,283,110
דחיה לביצוע (4 שנים, 6%)			₪ 40,621,026
שווי בשימוש לתקופת הביניים מגורים (4 שנים, 6%, ₪ 96,000)			₪ 3,991,802
שווי בשימוש לתקופת הביניים מרפאה (4 שנים, 6%, ₪ 22,500)			₪ 935,579
סה"כ שווי מצב חדש בפטור ממ"דים מלא			**₪ 45,548,406**

- תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 45,548,406
שווי מצב קודם	₪ 38,794,519
השבחה	**₪ 6,753,887**

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 2 במקרה דפנה - תיקון טעויות בתחשיב המשיבה</u>

מעבר למחלוקות ביחס לתחשיב המשיבה עפ"י חלופה 2 כפי שצוינו לעיל, ציין שמאי המבקשת מספר טעויות חישוביות שלטענתו נפלו בשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 1 במקרה דפנה - כתחשיב בקרה</u>

- גישה זו נערכה בדרך של השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות הוותיקות במתחם, לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות.
- בהתאם לריכוז העסקאות שנערכו במתחם לפני ואחרי אישור התכנית (בניכוי עסקאות חריגות) מתקבלת השבחה ממוצעת של 235,500 ₪ לדירה. מכאן עולה כי ההשבחה לכל המתחם הכולל 24 יח"ד הינו בסך של 5,640,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה עפ"י חלופה 3 במקרה דפנה - כתחשיב בקרה</u>

- גישה זו מתייחסת לשווי החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, עפ"י שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל, בתוספת הנאות נוספות אותן יקבל והיוון ערכים אלה, כל אחד למועדו. נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה.

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 בחלופה 3:

שטח דירת תמורה ממוצעת במ"ר ללא ממ"ד	90.30 מ"ר
שווי מ"ר בנוי עפ"י עסקאות השוואה	₪ 21,700
שווי דירה כבנויה	₪ 1,959,510
שווי הדירה בדחיה (6.5 שנים, 6%)	₪ 1,341,712
מקדם מורכבות ואי ודאות (0.90)	₪ 1,207,541
דמ"ש שנתיים לדירה הקיימת	₪ 48,000
דמ"ש מהוונים להיום (6.5 שנים, 4%)	₪ 270,039
סה"כ שווי דירה למועד אישור התכנית הראשית	₪ 1,477,580
שווי דירה קיימת ממוצעת (*)	₪ 1,305,000
השבחה ליח"ד	₪ 172,580
השבחה ל- 24 יח"ד	**₪ 4,141,929**

(*) תחשיב שווי דירה קיימת ממוצעת:

שטח דירה רשום ממוצע	54.30 מ"ר
שטח דירה מדוד ממוצע לפי תשריט בית משותף	72.50 מ"ר
שווי מ"ר בנוי המגלם זכויות בניה נוספות	₪ 18,000
שווי דירה קיימת ממוצעת	**₪ 1,305,000**

8.1.3 <u>הכרעה</u>

<u>אופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי לאור פס"ד אשדר</u>

- כב' השופטת ירדנה סרוסי קבעה ב**עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'** כי יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע כדי לקבוע את השווי במתודה שמאית מקובלת התואמת את הוראות החוק. עוד נאמר כי המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב היטל השבחה לפינוי בינוי ולכן יש להתייחס לחישוב ההשבחה כמו בכל תכנית.
- שווי המצב הקודם הוא שווי השוק של הדירות הקיימות. שווי המצב החדש הוא שווי השוק של קרקע ריקה למימוש הזכויות שנקבעו בתכנית. השווי אינו מושפע מסוג העסקה שתירקם בנכס - עסקת מזומן, בניה עצמית או עסקת קומבינציה.
- ככלל, השווי במצב החדש הוא המחיר שיסכים לשלם רוכש פוטנציאלי של המקרקעין בסמוך לאחר אישורה של התכנית המשביחה. לכן, וכפי שקבע בית המשפט, בהסתמך על הלכת אברמוביץ, אין זה משנה אילו עלויות חלו לפני אישורה של התכנית, השווי נבחן לאחר אישורה.
- שווי השוק של זכויות הבניה מוערך לפי נתוני שווי מהסביבה וכמו בכל שומה ניתן גם לבחון את העסקה שנערכה בקרקע הנדונה. בפרויקט של פינוי בינוי

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

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

העסקה בנכס היא עסקת קומבינציה. את שווי השוק של הקרקע בעסקת קומבינציה ניתן לנתח מנקודת ראות היזם ומנקודת ראות הבעלים. מדובר בשתי נקודות ראות לאותה העסקה ולכן שווי הקרקע המתקבל בשתיהן הוא אותו שווי. ככל שמתקבל שווי שונה בכל גישה, הרי שהדבר מצביע על טעות בחישוב ויש לבחון בשנית את מרכיבי החישוב והמקדמים המובאים בחשבון.
בניתוח עסקת הקומבינציה, יש להביא בחשבון כי כל עלות שלוקח על עצמו היזם (שכר דירה בתקופת הבניה, הוצאות מעבר, היטל השבחה, ייעוץ משפטי וכד') שקולה לתמורה נוספת במזומן מעבר לתמורה הבנויה. ניתוח נכון של העסקה, ככל שאינה חריגה מסיבה כלשהי, צריך לתאום גם לשווי המתקבל בגישת שווי השוק של הקרקע הריקה.
בהתאם לכך, שווי הקרקע במצב החדש יוערך על בסיס נתוני שווי מהסביבה בדומה לגישה שננקטה על ידי הצדדים.

<u>שווי מצב קודם - התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי</u>

- אין מחלוקת כי השווי במצב הקודם נובע משווין של 24 הדירות הקיימות. שווי השוק של הדירות מושפע מהאפשרות לקדם פרויקט לפי תמ"א 38. לגישת המשיבה יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת תמ"א 38, כיוון שהזכויות מכוחה אינן מוקנות.
- במצב הקודם יש להביא בחשבון כל גורם המשפיע על השווי, למעט את השפעת התכנית המשביחה עצמה. כיוון שהפרויקט הנדון מקודם בהתאם לתכנית בי/548 ולא לפי תמ"א 38, אזי במצב הקודם יש להביא בחשבון גם את השפעת תמ"א 38 על השווי.
- במצב הקודם לפני אישור תכנית בי/548, קיימת ברקע תמ"א 38, המשפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.
- בהחלטת ועדת הערר **רג/85143/13 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן** נקבע:

> **סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/38/ 2, והוכח כי תמ"א/38/ 2 תרמה לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א (כולל הוכחת עניין זה כנדרש בתמ"א), יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.**

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

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

בערר **חל/8216/0819 הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' עזר קמן מולוק** קיבלה ועדת הערר את הכרעת השמאי המכריע משה נדם כי יש להביא בחשבון במצב קודם זכויות לפי תמ"א 38. לאור קיומה של תמ"א 1/38 נקבע כי תכנית ח/23/1 אינה משביחה:

> **השמאי המכריע פירט איפוא והסביר, את מסקנתו שלפיה במועד הקובע של ח/23/1, לא היתה כדאיות כלכלית למימושה, והשימוש היעיל והטוב במקרקעין הוא במימוש הזכויות שהיו קיימות אותה עת לפי תמ"א/ 38. לאחר שבחנו את נימוקיו של השמאי המכריע, איננו סבורים שנפל פגם במסקנתו שלפיה לא חלה השבחה מכח התכנית, ודאי לא פגם מהותי או דופי חמור, ולא מצאנו שיש מקום להתערב בקביעתו זו.**

יצוין, כי גם בעניינו, טוענת שמאית המשיבה כי במועד הקובע אין היתכנות למימוש חדרי יציאה לגג בשל השפעת תמ"א 38.

- החלטת ועדת הערר מרכז **נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הועדה המקומית נתניה** עוסקת במימוש בהיתר מכח תמ"א 38. בהחלטה נקבע כי בעת חישוב ההשבחה למימוש תמ"א 38, אין להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38. אין בהחלטה זו חידוש כיוון שהיא חוזרת על עקרון היסוד בהיטל השבחה לפיו יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת התכנית המשביחה עצמה. מדובר בבקשה להיתר לפי תמ"א 38 ולכן במצב קודם יש לנטרל משווי הדירות הבנויות את השפעת תמ"א 38. אין בהחלטה קביעה דומה למקרה בו המימוש אינו של תמ"א 38 אלא של תכנית אחרת. כאמור, בחישוב היטל השבחה, יש לנטרל רק את השפעתה של התכנית המשביחה עצמה בסמוך למועד הקובע ולא של גורמים אחרים המשפיעים על השווי. השווי במצב הקודם נגזר מאפשרות ניצול הנכס אילו תכנית בי/548 לא הייתה באה לעולם. במצב זה ניתן לממש בנכס את תמ"א 38. תמ"א 38 השפיעה על השווי ללא קשר לתכנית בי/548 ואינה חלק מההליך התכנוני שלה, ולכן אין לנטרל את השפעתה על השווי במצב קודם.
- תכלית תמ"א 38 היא חיזוק בפני רעידות אדמה ובהתאם לסעיף 22, בכדי לסרב להיתר לפי תמ"א 38, על הועדה המקומית לפרט בכתב את הטעמים לסירובה, הנובעים רק משיקולים תכנוניים, נופיים וכושר נשיאה של תשתיות. אני סבור כי עצם אישורה של תכנית בי/548 המקנה זכויות בהיקף גדול, מצביע כי לא סביר היה לסרב למימוש תמ"א 38 משיקולים של כושר נשיאה של תשתיות. לפיכך, אף שזכויות תמ"א 38 אינן מוקנות הן משפיעות 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

- ב**בר"מ 5898/16 רומן ברג ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח'** העוסק בתביעה לירידת ערך, נקבע בדעת הרוב כי פגיעה קודמת של תכניות ארציות בלתי מסוימות בגינן לא ניתן לתבוע ירידת ערך, תובא בחשבון בחישוב הפיצויים. כלומר, השפעתה הכללית של תכנית ארצית שלא ניתן לתבוע בגינה פיצוי מפחיתה את פיצויי ירידת הערך. בהקבלה לכך, תמ"א 38 שבגין השבחתה לא ניתן לגבות היטל השבחה אך משפיעה על השווי, צריכה לבוא בחשבון במצב הקודם.
- ב**עמ"נ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה** קבע בית המשפט לענייני מנהליים בחיפה:

> **המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכח תכנית החיזוק.**

לכאורה ניתן לראות בפסק הדין כמתווה את התשובה המשפטית, כי אין להביא בחשבון במצב קודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. אלא שבמקרה זה, ובכל הכבוד, אני סבור שנפלה טעות בפסק הדין ולכן אין לראות בו כפסק דין מנחה. בית המשפט נימק את פסיקתו כדלקמן:

> **ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413[21]. יתרה מזו, הלכה היא כי <u>ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה</u> (<u>ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה</u> (1/4/2020)).**
> (ההדגשה וההערה אינן במקור)

פסק הדין ניתן בהסתמך על פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה, אלא שמסקנתו של פסק דין דלי דליה, דווקא הפוכה. הלכת דלי דליה יצרה הבחנה חדה בין תביעות פיצויים לירידת ערך, בהן במצב קודם לא יובא בחשבון שווי השוק אלא שווי המנטרל פוטנציאל כללי לשינוי יעוד, לבין

[21] אין מחלוקת בין הצדדים ואף בפסיקה נקבע לא אחת כי תמ"א 38 אכן גרמה להעלאת שווי מקרקעין ברחבי הארץ, בעיקר באזורי ביקוש בהם שווי תוספת הזכויות מכח התמ"א עולה על עלות מימושה, כלומר קיים תמריץ כלכלי למימוש התמ"א. יתירה מכך, זו בדיוק מטרתה של תמ"א 38, ליצור תמריץ כלכלי למימושה.

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

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

בחינת היטל השבחה בו השווי במצב קודם הוא שווי השוק הכולל גם פוטנציאל כללי (למעט השפעת התכנית המשביחה עצמה על השווי).

וכך נכתב בפסק דינה של כב' השופטת דפנה ברק ארז (סעיפים 99-97):

97. הדברים נכונים בשינויים המחויבים אף ביחס לקביעתו של היקף החיוב בהיטל השבחה. לצורך חישוב היקף ההשבחה שהורעפה על אדם – מבוצע חישוב המשווה את ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש לערך המקרקעין לפי התכנון החדש. בהקשר זה, ערך המקרקעין עובר לתכנון החדש כולל בתוכו גם את עליית השווי הנובעת מהציפיות לשינוי ייעוד. זהו הכלל שהנחה את פסק הדין בעניין לוסטרניק שצוין בפתח הדברים ושהצדדים הפנו אליו בהרחבה בטענותיו (ראו לעיל בפסקה 12). הדברים נתמכים אף בנוסחה של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, המתייחסת במפורש ל"השבחה" כ"עליית שוויים של מקרקעין".

98. חרף הדמיון לכאורה במאטריה בין הסוגיות שהוצגו, ולצדה החתירה להרמוניה נורמטיבית, דומה שהגישה של מחיר השוק המבוסס על השיטה הרגילה של עסקאות השוואה אינה מתאימה לענייננו. ראשית, כפי שצוין לעיל, לשון החוק בחוקים שצוינו היא שונה בתכלית. הן פקודת הקרקעות והן התוספת השלישית מתייחסות במפורש לשוויים של מקרקעין. לא כך בענייננו. כמובן, זוהי רק נקודת ההתחלה. החשוב הוא ששיקולי המדיניות החלים על הסוגיות האחרות שונים הם בתכלית גם כן.

99. קל לפתוח דווקא בהשוואה לדיני היטל ההשבחה. אכן, בעניין לוסטרניק איזון של מכלול השיקולים הוביל למסקנה כי היה מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני "כללי" באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה. אולם, תוצאה זו נבעה, בין היתר, מן השיקולים והתכליות העומדים ביסוד מוסד היטל ההשבחה. באותו הקשר, הגישה של התבססות על מחיר השוק היטיבה דווקא עם הנישום. חשוב לחזור ולהזכיר, כי התכליות העומדות בבסיס הסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק הן שונות. כפי שציינתי בעבר, "גם אם לכאורה מדובר בשני הסדרים המהווים 'תמונת ראי' זה של זה בכמה היבטים עקרוניים, הרי שהפסיקה כבר עמדה על כך שאין מדובר בהסדרים משלימים באופן מלא, ושלמעשה הם אינם סימטריים. כך, בין היתר: היטל ההשבחה חל רק על בעלים (או חוכר לדורות) של המקרקעין, ואילו זכאות לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין מוקנית גם למי שהוא 'בעל זכות' בהם; פיצויים בגין פגיעה ניתנים על השיעור המלא של הפגיעה במקרקעין, ואילו היטל השבחה מוטל רק בשיעור של 50% מההשבחה; ועוד בנושא הפיצויים קיימת הוראה ייחודית המחריגה את תחולת הסדר הפיצוי מפגיעה שאינה עוברת רף מסוים, ואילו אין הוראה דומה בהקשר של היטל השבחה. זאת, אף מבלי למנות את כל ההבדלים הדיוניים והמהותיים בין השניים" (ראו: בר"ם 2090/16 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' אקרו בע"מ, [פורסם בנבו] פסקה 72 לחוות דעתי, בדעת מיעוט אך לא לעניין זה, וההפניות המובאות שם

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

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

> **(15.3.2018); <u>רע"א 147/14</u> הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, [פורסם בנבו] פסקה 19 (31.12.2014) (להלן: עניין אברמוביץ). ראו גם: רחל אלתרמן "ירידת ערך מקרקעין בשל נזקי תוכניות: ניתוח השוואתי בינלאומי כבסיס לרפורמה בישראל" מקרקעין ט/5 3 (2010)).** (ההדגשות אינן במקור)

דברים דומים נכתבו בפסק דינו של כב' השופט פוגלמן (סעיף 4):

> **גם כאן מצטרף אני לעמדת חברתי. כנקודת מוצא לדיון, מקובל עליי כי השומה הולכת אחרי הדין. העקרונות הנורמטיביים צריך שייקבעו על ידי בית המשפט ומכך ייגזר החישוב השמאי. כאשר מדובר בפיצוי שגבולותיו נקבעים על ידי הדין הוא יוענק בסייגים שאותו קובע הדין, ולא בהכרח כפועל יוצא של מחיר השוק (ראו והשוו ל<u>ע"א 8736/04</u> כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה [פורסם בנבו] (24.1.2006)). אכן, <u>בהקשרים אחרים</u> קרובים לענייננו, שעליהם עומדת חברתי, כגון פיצויי הפקעה <u>והיטל השבחה, מחיר השוק הוא נקודת המוצא</u> הן בהתייחס לפיצוי, הן <u>בהתייחס להיטל</u>. דא עקא שאין זהות בין ההסדרים, תחולתם ותנאיהם כפי שמפרטת חברתי. <u>באותן קטגוריות, ההישענות על מחיר שוק היא פועל יוצא של לשון מפורשת של החקיקה המסמיכה, כמו גם תכליתיה ושיקולי המדיניות שחלים באותם הקשרים</u>.** (ההדגשה אינה במקור)

- השמאי הממשלתי הראשי הציג בעבר סיכום דיון בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 08/07/2018, שם סוכם כי בעת ביצוע הערכת השבחה במיזמי פינוי-בינוי, בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

למסמך זה אין מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה, אשר נקבע בהתאם להוראות החוק והפסיקה בלבד. השמאי הממשלתי הראשי הבהיר[22] כי הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי וודאי שאינו יכול לחייב. בהתאם לכך, השומה המכרעת תיערך בהתעלם ממסמך זה.

- שמאית המשיבה הפנתה לשומות של מספר שמאים מכריעים אשר קבעו כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי. אני חולק על עמדת שמאים מכריעים אלה (פירוט ניתן בחלק משומותי המכריעות ביחס

[22] במייל ששלח ביום 19/08/2018.

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

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

לתכניות הרובעים בתל אביב). יודגש כי רוב מוחלט של השמאים המכריעים דוגל בגישה שיש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם.

שמאית המשיבה הפנתה גם להחלטת ועדת הערר **רל/8029/0720 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ** מיום 05/08/2021. ועדת הערר אינה מנתחת את שאלת ההתחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם ובשולי החלטתה דוחה גם טענה זו שעלתה ע"י העוררים וקובעת:

> **<u>אנו דוחים את הטענה שיש להביא בחשבון המצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38.</u> השמאי המכריע קבע בנושא זה, כי הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה, וכי <u>אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38, על תיקוניה (עמ' 35) עם זאת הוסיף השמאי המכריע וקבע,</u> כי הוא מאמץ את השווי למ"ר בנוי, כפי קבע שמאי המשיבה, <u>וזאת על סמך עסקאות בדירות דומות (דירות בבניינים בסביבה שגם עליהם חלה תמ"א 38), "הגם ויכול ששווי זה מגלם פוטנציאל כללי כלשהו הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה"...**
> **לפיכך, <u>גם בנושא זה אין כל טעות בשומה שערך השמאי המכריע.</u>** (ההדגשות אינן במקור)

ועדת הערר קובעת מצד אחד שאין להביא בחשבון במצב הקודם זכויות מכח תמ"א 38 ומנגד מקבלת את קביעת השווי של השמאי המכריע המתבססת על עסקאות השוואה בדירות אשר הושפעו מתמ"א 38. לו חשבה ועדת הערר כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 על השווי, היה עליה להשיב את הדיון לשמאי המכריע לשם כך, אולם ועדת הערר קבעה במפורש כי אין כל טעות בשומה המכרעת.

שמאית המשיבה טענה עוד כי יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 במצב קודם, כפי שמנטרלים השפעת פוטנציאל להקלות או לשימוש חורג. גם טענה זו יש לדחות. תמ"א 38 אינה דומה להקלה. לעניין תמ"א 38, <u>ברירת המחדל היא</u> <u>אישור זכויות הבניה</u>, אלא אם מצאה הועדה המקומית שיקולים ספציפיים המפורטים, בסעיף 22 לתמ"א, לסרב לבקשה ותוך פירוט הנימוקים בכתב. סעיף 27 מחייב פרסום הודעה <u>לידוע הציבור</u> ומתן הזדמנות לכל בעל עניין <u>להעיר את הערותיו</u> בפני הועדה המקומית, בטרם מתן החלטה. מדובר בהליך תכנוני הפטור מהיטל השבחה. לעומת זאת, <u>ברירת המחדל לאישור הקלה</u> <u>אינה אישורה</u>, אלא שיש לשכנע את הועדה המקומית כי קיימת נחיצות לסטות מהוראות התכנית החלה. בעוד שבתמ"א 38 הפרסום נועד לשם יידוע הציבור, בהקלה ובשימוש חורג הפרסום מאפשר התנגדות. להבדיל מתמ"א 38, ההליך התכנוני של הקלה או שימוש חורג חייב בהיטל השבחה בפני עצמו.

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

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

לאור כל האמור לעיל, כאשר ההיתר המבוקש אינו מכח תמ"א 38 אלא מכח תכנית אחרת, במקרה זה בי/548, אין לנטרל במצב קודם את השפעת תמ"א 38 על השווי.

<u>שטח הדירות הקיימות</u>

- כדי לאמוד את שווי הדירות הקיימות יש לבחון את שטחן. הסכם הפינוי בינוי מעניק לבעלי הדירות תוספת שטח של 48 מ"ר מעבר לשטח הרשום של דירתם ולכן לא נקבע בו שטח הדירות בפועל, אלא השטח הרשום. שמאית המשיבה מדדה את שטח הדירות בתשריט ההיתר ושמאי המבקשת מדד את שטחי הדירות בתשריט הבית המשותף.
- שווי השוק של הדירות אינו נובע מהשטח הרשום או מהשטח שבהיתר, אלא משטח בפועל, ככל שאינו חורג מהותית מההיתר. נתוני השווי שבחנתי משקפים גם הם פערים בין שטח רשום לשטח בהיתר, כאשר עבור אומדן השווי הבאתי בחשבון את שטחי הארנונה המצוינים בדיווחי מיסוי מקרקעין. שטח הארנונה משקף את השטח בפועל ולא את השטח בהיתר. בהתאם לכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון את היקף השטחים המסומנים בתשריט הבית המשותף (השטח הרשום אינו כולל מרפסות ולכן יש למדוד את שטחי הברוטו). במדידה גרפית שערכתי לתשריט הבית המשותף ולאחר הפחתת שטחי חדרי המדרגות ולובי הכניסה, מצאתי כי סך שטח הדירות הוא 1,740 מ"ר, כפי שנמצא גם במדידה שערך שמאי המבקשת.

<u>מצב קודם - זכויות לחדרי גג</u>

- שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון זכויות לחדרי יציאה לגג במצב קודם, בטענה כי תכנית הגגות בי/328 לא השביחה במועד הקובע לאישורה ולא חויב בגינה היטל השבחה. עוד טענה שמאית המשיבה כי במועד הקובע לתכנית בי/548 כלל אין היתכנות למימוש חדרי יציאה לגג, לאור העובדה שבסביבה קיים פוטנציאל למימוש פרויקטים של תמ"א 38 או התחדשות עירונית ומימוש חדרי גג פוגע בסיכויי מימוש פרויקטים אלה. שמאית המשיבה ציינה כי ככל שיובאו בחשבון זכויות לחדרי יציאה לגג במצב קודם, יש להביא בחשבון השבחה בגין תכנית בי/328 ולא בטוח שכל חדרי היציאה לגג זכאים לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית (עד 140 מ"ר).
- אפשרתי לצדדים להגיש תחשיב השבחה לתכנית בי/328 לעניין חיוב חדרי יציאה לגג למועד אישורה בשנת 1985, אך הם בחרו שלא להציג תחשיב. בהתאם לכך ומבלי לקבוע מסמרות לעניין השבחתה, לא תובא בחשבון השבחה בגין תכנית בי/328. כמו כן מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית

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

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

המשיבה ולא להביא בחשבון זכויות לחדרי יציאה לגג במצב קודם. נתוני השווי במצב קודם אמורים לגלם את שווי השוק הנובע מכל הזכויות, לרבות יתרת זכויות, זכויות לחדרי גג ותמ"א 38. נתוני ההשוואה משקפים בינוי דומה לנדון ולכן מגלמים גם הם פוטנציאל ליתרת זכויות בדומה לקיים בנכס הנדון.

<u>מצב קודם - שווי חלקה 80</u>

- בחלקה 80 קיים מבנה דו קומתי המשמש מרפאה של קופת חולים כללית. המבנה קיים על קרקע ביעוד למגורים. שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי השימוש היעיל והטוב בנכס הוא למגורים ולכן קבעה את שוויו לפי קרקע ריקה למגורים. שמאי המבקשת העריך את שווי החלקה לפי הבינוי הקיים כמרפאה בתוספת יתרת זכויות למרפאה או משרדים.
- מבדיקה שערכתי מצאתי כי השימוש היעיל והטוב בחלקה 80 הינו השארת מבנה קופ"ח הקיים. יעוד הקרקע במצב הקיים הוא למגורים ולכן, למרות שקיימת מרפאה בהיתר, לא ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה למרפאה או משרדים.

<u>מצב חדש - מימוש חלקי במכר או מימוש בהיתר - חיוב ממ"דים</u>

- בשומות שני הצדדים נרשם כי השומה נערכה עקב מימוש בהיתר. גם בשובר היטל ההשבחה שהופק ע"י הועדה המקומית נרשם כי מדובר במימוש בהיתר. בשובר המתוקן מיום 15/11/2021 שהוכן לאחר שהמשיבה תיקנה שומתה, נרשם כי היטל ההשבחה נדרש בגין העברה בטאבו. בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, ניתן פטור לממ"דים הממומשים בהיתר. בשומת המשיבה נטען כי יש לפטור רק את 24 הממ"דים לדירות שיבנו עבור בעלי הדירות המפונות ואילו יתרת הממ"דים אינם זכאים לפטור, שכן מימושם בוצע במכר, בעת חתימת ההסכם בין היזם לדיירים המפונים. ההסכם הוא מעין הסכם קומבינציה בו בעלי הדירות מוכרים ליזם חלק מהקרקע (להקמת 113 יח"ד), ולא מוכרים זכויות בניה ל- 24 יח"ד, בגינן הם יקבלו שירותי בניה (ימומשו בהיתר ופטורים מהיטל לממ"דים). שמאית המשיבה טענה כי בהסכם נקבע כי הוא מתגבש במועד אישור התכנית ולא במועד ההיתר.
- אני סבור שעסקת קומבינציה היא אופציה שמתממשת רק בהיתר, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם (ביום חתימתו או ביום אישור התכנית). עסקת קומבינציה מהווה הצהרת כוונות למימוש בהיתר. בהתאם לסעיף 10.1 להסכם, פינוי הדירות מותנה בקבלת היתר. כלומר, כל עוד לא ינתן היתר לא ימומש ההסכם. לכן, לצורך חישוב היטל השבחה, יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר. מהות ומטרת חישוב היטל ההשבחה והפטורים, שונים מחישוב

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

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

מס שבח ולכן אין להשליך מחוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל השבחה. בהתאם לכך, אני סבור שיש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר לכל הדירות ולהעניק פטורים לכל הממ"דים.

- למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר ב**גב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** כשקבעה:

> **עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה.**

בערר **7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת** (יחד עם עררים נוספים) קבעה ועדת הערר כי מועד מימוש הזכויות בעסקת קומבינציה הוא מועד תחילת התכנית. ועדת הערר, לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה. ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל ההשבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים". בסעיף 39 בהחלטה בעניין סלונימסקי מוצג ציטוט מתוך **ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון:**

> **כידוע, הגישה הנוהגת כיום בפסיקתו של בית משפט זה דוגלת <u>בפרשנות מהותית של דיני המס, להבדיל מפרשנות דווקנית</u>, וזאת על-מנת לחתור לצדק ושוויון בהטלת מס וכדי <u>להביא להגשמת התכליות הכלכליות</u> המונחות בבסיסם ... בהתאם לכך, במקרים מתאימים <u>הועדפה פרשנות שהנחתה עצמה לפי התכלית הכלכלית</u> של חקיקת המס ... גישה פרשנית זו הביאה להכרה <u>באפשרות להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית או השם שבו הכתירו אותה הצדדים</u> ... כמו כן, בית משפט זה אף <u>סטה מההגדרות הפורמאליות של דיני הקניין בבואו לפרש דברי חקיקה הנוגעים למיסוי מקרקעין, תוך התמקדות במהות האמיתית של הזכויות בקרקע</u> ... אכן, בהעדר שיקולים אחרים, ראוי לשאוף לפרשנות הרמונית של דברי החקיקה כך שפירושו של מונח מסוים בחוק אחד יעלה בקנה אחד עם המובן שיש לו בהקשרו של חוק אחר ... אולם, לא אחת <u>השוני בין תכליותיהם של החוקים מחייב לתת פרשנות שונה לאותו מונח עצמו</u>. כך גם בענייננו: פרשנות המושגים בעלים וחוכר לדורות צריכה להיעשות גם בהתחשב בתכליתו של היטל ההשבחה ובמטרות שאותן הוא נועד לקדם.** (ההדגשות אינן במקור)

בהתאם לכך, אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת קומבינציה מתגבש בעת הוצאת היתר בניה, אינה סותרת את החלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי. קיים הבדל נוסף בין עסקת פינוי בינוי לבין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה, כגון זה שנידון

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

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

בעניין סלונימסקי. בעסקת פינוי בינוי קיימות דירות, ולא סביר שהיזם יהפוך לבעלים של חלקים מהדירות, כל עוד לא מומשה הריסתן והחלה הבניה או לפחות התקבל היתר. בנוסף, תכנית בי/548 היא תכנית מתכלה. ככל שלא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים מתחילתה, תבוטל התכנית (קיימת אפשרות הארכה ב- 5 שנים נוספות, חלק מהזכויות מוגבלות למימוש עד 18/05/2022). כלומר, במקרה זה התכנית עצמה יצרה תנאי מתלה למימוש ההסכם. כל עוד לא יוצא היתר בניה, יכולה התכנית להתבטל וכלל לא תתקיים השבחה. לפיכך, לפחות במקרה של תכנית מתכלה, יש לראות במועד הוצאת ההיתר את מועד המימוש.

- מצב דומה מתקיים בתוכניות הרובעים בתל אביב. הועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין מימוש במכר ולהעניק את הפטורים הנובעים מתכניות חיזוק מבנים מכח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בעת מימוש בהיתר. כאשר יש התקשרות בין יזם לבעלי דירות, זהו הסכם קומבינציה ואין גובים היטל השבחה על החלק שנמכר, אלא נבחנת ההשבחה רק במסגרת היתר הבניה.

<u>חיוב בריבית</u>

- בשובר שהפיקה הועדה המקומית לא נכלל חיוב בריבית והוא התייחס למימוש בשלב היתר הבניה. כיוון שהמשיבה טענה שאין להעניק פטור לממ"דים בגין חלק המימוש במכר הנובע מההסכם בין היזם לדיירים, העליתי אני את השאלה מדוע לא חייבה המשיבה בריבית למן מועד המכר ועד למועד ההיתר. המשיבה הוציאה שומה מתוקנת עקב טעות תחשיבית שחלה בשומתה המקורית והפיקה שובר חדש אשר כותרתו שונתה למימוש במכר (העברה בטאבו) והוא כולל חיוב בריבית[23], החל מיום תחילתה של תכנית בי/548 ועד ליום עריכת שומתה המקורית של המשיבה.

ב"כ המבקשת טען כי המשיבה כלל לא יכלה לערוך שומה מתוקנת. בהתאם לסעיף 14(ו) לתוספת השלישית, ניתן לשנות שומה רק בשל טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות או הזכויות במקרקעין. עילת תיקון השומה היתה טעות תחשיבית וזו אינה מאפשרת תיקון השומה, ודאי לא בשלב בו מתנהל כבר דיון בפני שמאי מכריע. לגישת ב"כ המבקשת, תיקון השומה נעשה שלא כדין ולכן אין תוקף לשובר החדש שהופק.

[23] ללא פירוט שיעור הריבית והפרדה בין ריבית להצמדה.

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

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

- אני סבור שחוקיות תיקון השומה הינה סוגיה משפטית שאינה בסמכותי ולכן לא אדון בה.
- לעניין החיוב בריבית, סעיף 16 לתוספת השלישית קובע:

> **בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.** (ההדגשה אינה במקור)

כאמור, אני סבור כי המימוש במקרה זה הוא מימוש בהיתר ואין לראות את ההסכם בין המבקשת לבעלי הדירות כהסכם מכר. ההסכם נחתם בשנת 2011 ומתממש בפועל בהוצאת היתר הבניה ולא באישור התכנית. אשר על כן, אין מקום לחייב את המשיבה בריבית החל ממועד תחילתה של התכנית. יתר על כן, המשיבה לא הציגה אסמכתא כלשהי לקיום מחדל מצד המבקשת. חיוב בריבית פיגורים מהווה אקט עונשי (להבדיל מהצמדה שהיא שמירת ערך הכסף) וללא שהוצג מחדל כלשהו של המבקשת, אין מקום לחייבה בריבית.

<u>מימוש חלקי בהיתר</u>

שמאית המשיבה ערכה את שומתה למימוש מלא, בהתאם לזכויות המלאות בתכנית. מדובר במימוש בהיתר בו ממומשות רוב הזכויות שבתכנית, אך לא כל הזכויות. בהתאם להלכת זעירא[24], יש לקבוע את השווי במצב החדש בהתאם לזכויות הממומשות בהיתר בלבד ולא לפי מלוא הזכויות שבתכנית.

<u>שטח סגירת חורף</u>

בהתאם להוראות התכנית, 120 מ"ר מתוך סך השטח המותר למסחר (620 מ"ר) מיועד לסגירת חורף ומכאן ששטח המסחר שאינו סגירת חורף הינו 500 מ"ר עיקרי. בבקשה להיתר מומש שטח למסחר של 133.72 מ"ר ובהתאם לכך הובא בחשבון כי שטח סגירת החורף הינו 32.09 מ"ר[25]. מאחר שמשך סגירת החורף הינו חצי שנה (החל ב- 1 לאוקטובר ועד 31 למרץ), שטח סגירת החורף הובא בחשבון במקדם 0.50 משווי למסחר.

---

[24] **בר"ם 6589/15 הועדה המקומית ירושלים נ' דוד זעירא.**

[25] 32.09 מ"ר = (500 מ"ר / 120 מ"ר) X 133.72 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

<u>הפחתה למורכבות פרויקט ודחיה</u>

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין גודל ומורכבות הפרויקט. בנוסף הביאה בחשבון דחיה בת 3 שנים למימוש. שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור 15% למורכבות הפרויקט ודחיה בת 4 שנים למימוש. שמאי המבקשת ציין כי ממועד אישור התכנית ועד מועד קבלת ההיתר, היזם פעל נמרצות כדי לקבל היתר בניה, ולמרות זאת חלפו 4 שנים עד קבלת ההיתר, עיכוב שנבע ממורכבות הפרויקט.
- בהתחשב בפס"ד אשדר, אין להביא בחשבון עלויות ועיכובים שנגרמו לפני אישור התכנית. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי משך הזמן להוצאת היתר מצביע על מורכבות, אולם אני סבור שיש להסתפק בשיעור ההפחתה והדחיה שקבעה שמאית המשיבה.

<u>מצב קודם - ערכי שווי בנוי לבניין המגורים הקיים</u>

- שמאית המשיבה קבעה את השווי במצב הקודם המנטרל את השפעת תמ"א 38, בגישת העלות. שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪, בתוספת שווי המחוברים לפי 5,000 ₪ ובתוספת רווח יזמי ומע"מ שחוקים קבעה 13,400 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת הציג עשרות עסקאות השוואה של דירות מגורים ותיקות המצביעות על שווי ממוצע של 19,000 ₪ למ"ר בנוי. לאחר התאמה לגודל הדירות ולניטרול השפעת תמ"א 38, מביא בחשבון שווי של 17,000 ₪ למ"ר בנוי.
- כאמור, את השווי במצב קודם יש לבחון ללא נטרול השפעת תמ"א 38 ולכן הובאו בחשבון מחירי דירות ישנות בסביבה הקרובה (גושים 7140, 7141, 7144, 7136), בסמוך למועד הקובע, שנת 2017. מהנתונים נוטרלו עסקאות בדירות הנמצאות בחלקות הכלולות בתכניות פינוי בינוי נקודתיות.

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

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

להלן הנתונים שנבחנו:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח ארנונה	שנת בניה	מספר קומות	מחיר למ"ר
7136/205	19/2/2017	1,270,000 ₪	62 מ"ר	1971	3	20,484 ₪
7136/208	7/2/2017	1,349,999 ₪	59 מ"ר	1970	4	22,881 ₪
7136/217	4/4/2017	1,840,001 ₪	90 מ"ר	1970	3	20,444 ₪
7136/217	6/2/2017	1,849,999 ₪	93 מ"ר	1970	3	19,892 ₪
7136/223	18/1/2017	1,350,001 ₪	60 מ"ר	1960	3	22,500 ₪
7136/223	20/6/2017	1,440,001 ₪	60 מ"ר	1962	3	24,000 ₪
7136/229	6/7/2017	1,775,000 ₪	78 מ"ר	1960	4	22,756 ₪
7136/237	21/6/2017	1,045,001 ₪	48 מ"ר	1965	4	21,771 ₪
7136/247	17/8/2017	1,450,000 ₪	75 מ"ר	1970	4	19,333 ₪
7136/264	15/6/2017	1,250,000 ₪	54 מ"ר	1970	3	23,148 ₪
7136/281	9/8/2017	1,340,000 ₪	59 מ"ר	1960	4	22,712 ₪
7136/281	13/7/2017	599,999 ₪	32 מ"ר	1966	4	18,750 ₪
7136/284	13/2/2017	1,420,000 ₪	67 מ"ר	1960	4	21,194 ₪
7136/284	5/8/2017	1,170,000 ₪	42 מ"ר	1970	4	27,857 ₪
7136/294	27/9/2017	1,480,000 ₪	70 מ"ר	1960	3	21,143 ₪
7136/300	13/3/2017	700,000 ₪	35 מ"ר	1960	3	20,000 ₪
7136/310	5/2/2017	1,260,000 ₪	53 מ"ר	1960	3	23,774 ₪
7136/320	13/2/2017	1,159,999 ₪	50 מ"ר	1970	4	23,200 ₪
7136/326	31/7/2017	1,070,000 ₪	39 מ"ר	1970	4	27,436 ₪
7136/333	16/2/2017	1,239,999 ₪	72 מ"ר	1960	3	17,222 ₪
7136/336	9/2/2017	1,155,000 ₪	47 מ"ר	1960	4	24,574 ₪
7136/336	16/7/2017	1,280,000 ₪	47 מ"ר	1970	3	27,234 ₪
7136/336	16/7/2017	1,280,000 ₪	47 מ"ר	1970	3	27,234 ₪
7136/338	27/8/2017	1,410,000 ₪	62 מ"ר	1970	4	22,742 ₪
7136/338	16/11/2017	1,200,001 ₪	55 מ"ר	1970	4	21,818 ₪
7136/339	24/1/2017	1,450,001 ₪	64 מ"ר	1970	4	22,656 ₪
7136/343	12/2/2017	1,260,000 ₪	53 מ"ר	1960	3	23,774 ₪
7136/343	17/2/2017	1,259,999 ₪	53 מ"ר	1960	3	23,774 ₪
7136/343	17/2/2017	1,259,999 ₪	53 מ"ר	1960	3	23,774 ₪
7136/344	7/12/2017	1,424,500 ₪	77 מ"ר	1970	3	18,500 ₪
7136/346	20/3/2017	1,255,000 ₪	52 מ"ר	1962	4	24,135 ₪
7136/358	3/9/2017	1,235,000 ₪	52 מ"ר	1970	4	23,750 ₪
7136/361	24/7/2017	1,455,000 ₪	71 מ"ר	1960	4	20,493 ₪
7136/361	17/9/2017	1,200,000 ₪	54 מ"ר	1970	4	22,222 ₪
7136/361	18/12/2017	1,280,000 ₪	56 מ"ר	1970	4	22,857 ₪
7136/362	10/1/2017	1,100,000 ₪	43 מ"ר	1970	4	25,581 ₪
7136/364	18/5/2017	1,200,000 ₪	77 מ"ר	1968	4	15,584 ₪
7136/364	9/3/2017	1,250,000 ₪	56 מ"ר	1960	4	22,321 ₪
7136/378	16/10/2017	1,280,000 ₪	64 מ"ר	1960	4	20,000 ₪
7136/379	11/6/2017	1,395,000 ₪	60 מ"ר	1970	4	23,250 ₪
7136/385	29/3/2017	1,100,000 ₪	52 מ"ר	1960	4	21,154 ₪
7136/386	2/8/2017	1,365,000 ₪	74 מ"ר	1960	4	18,446 ₪
7136/395	20/6/2017	1,330,001 ₪	57 מ"ר	1960	4	23,333 ₪
7136/396	27/9/2017	1,365,000 ₪	75 מ"ר	1970	4	18,200 ₪
7136/404	13/7/2017	1,480,000 ₪	77 מ"ר	1970	4	19,221 ₪
7136/409	8/1/2017	1,080,000 ₪	47 מ"ר	1960	4	22,979 ₪
7136/410	26/7/2017	1,300,000 ₪	74 מ"ר	1960	4	17,568 ₪
7136/410	9/4/2017	1,100,000 ₪	47 מ"ר	1970	4	23,404 ₪
7136/465	1/10/2017	1,350,000 ₪	71 מ"ר	1960	4	19,014 ₪
7136/468	7/3/2017	1,200,000 ₪	63 מ"ר	1970	4	19,048 ₪
7136/468	12/12/2017	1,400,000 ₪	92 מ"ר	1970	4	15,217 ₪
7140/106	3/9/2017	1,810,000 ₪	158 מ"ר	1970	4	11,456 ₪
7140/107	17/1/2017	850,000 ₪	45 מ"ר	1970	4	18,889 ₪
7140/108	10/12/2017	1,250,000 ₪	57 מ"ר	1960	4	21,930 ₪
7140/123	16/7/2017	1,050,000 ₪	58 מ"ר	1970	4	18,103 ₪
7140/126	28/6/2017	1,285,000 ₪	65 מ"ר	1970	4	19,769 ₪
7140/128	24/12/2017	1,360,000 ₪	76 מ"ר	1970	4	17,895 ₪
7140/128	9/7/2017	1,240,000 ₪	56 מ"ר	1970	4	22,143 ₪
7140/128	22/6/2017	1,180,000 ₪	66 מ"ר	1970	4	17,879 ₪
7140/136	5/10/2017	1,250,000 ₪	54 מ"ר	1970	4	23,148 ₪

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

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

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח ארנונה	שנת בניה	מספר קומות	מחיר למ"ר
7140/136	17/9/2017	1,250,000 ₪	61 מ"ר	1970	4	20,492 ₪
7140/146	1/11/2017	1,470,000 ₪	63 מ"ר	1970	4	23,333 ₪
7140/147	26/1/2017	1,440,000 ₪	85 מ"ר	1970	4	16,941 ₪
7140/154	19/7/2017	1,649,999 ₪	80 מ"ר	1960	4	20,625 ₪
7140/156	12/12/2017	1,360,000 ₪	91 מ"ר	1970	4	14,945 ₪
7140/156	5/4/2017	1,300,000 ₪	50 מ"ר	1970	4	26,000 ₪
7140/157	1/2/2017	1,385,000 ₪	62 מ"ר	1970	4	22,339 ₪
7140/160	10/8/2017	1,376,000 ₪	75 מ"ר	1960	4	18,347 ₪
7140/162	17/2/2017	1,174,999 ₪	68 מ"ר	1970	4	17,279 ₪
7140/169	27/11/2017	1,310,000 ₪	68 מ"ר	1970	4	19,265 ₪
7140/185	20/2/2017	1,200,000 ₪	67 מ"ר	1970	4	17,910 ₪
7140/187	20/11/2017	1,645,000 ₪	59 מ"ר	1970	4	27,881 ₪
7140/188	14/12/2017	1,350,000 ₪	57 מ"ר	1970	4	23,684 ₪
7140/227	20/1/2017	1,260,000 ₪	63 מ"ר	1973	4	20,000 ₪
7140/238	24/8/2017	1,435,000 ₪	52 מ"ר	1970	4	27,596 ₪
7140/240	2/7/2017	1,285,000 ₪	63 מ"ר	1970	4	20,397 ₪
7140/241	28/5/2017	1,420,000 ₪	65 מ"ר	1970	4	21,846 ₪
7140/244	25/1/2017	1,340,000 ₪	69 מ"ר	1970	4	19,420 ₪
7140/268	29/3/2017	1,370,000 ₪	69 מ"ר	1970	4	19,855 ₪
7140/284	12/6/2017	1,425,000 ₪	99 מ"ר	1970	4	14,394 ₪
7140/285	20/12/2017	1,565,000 ₪	90 מ"ר	1960	4	17,389 ₪
7140/285	22/10/2017	1,460,000 ₪	67 מ"ר	1970	4	21,791 ₪
7141/75	2/3/2017	1,390,000 ₪	87 מ"ר	1960	3	15,977 ₪
7141/97	5/3/2017	1,600,000 ₪	86 מ"ר	1970	4	18,605 ₪
7141/98	15/1/2017	1,300,000 ₪	51 מ"ר	1969	3	25,490 ₪
7141/98	11/5/2017	1,265,000 ₪	63 מ"ר	1960	3	20,079 ₪
7141/118	9/7/2017	1,300,000 ₪	74 מ"ר	1960	3	17,568 ₪
7141/119	23/8/2017	1,220,000 ₪	45 מ"ר	1970	4	27,111 ₪
7141/135	16/1/2017	900,001 ₪	67 מ"ר	1970	4	13,433 ₪
7141/148	4/5/2017	1,350,001 ₪	60 מ"ר	1970	4	22,500 ₪
7141/162	20/12/2017	1,180,000 ₪	52 מ"ר	1970	4	22,692 ₪
7141/167	26/10/2017	1,300,000 ₪	63 מ"ר	1960	3	20,635 ₪
7141/183	22/2/2017	1,594,999 ₪	95 מ"ר	1970	4	16,789 ₪
7141/209	1/1/2017	1,200,000 ₪	60 מ"ר	1970	4	20,000 ₪
7144/3	27/11/2017	1,340,000 ₪	56 מ"ר	1970	4	23,929 ₪
7144/3	19/4/2017	1,365,000 ₪	78 מ"ר	1967	4	17,500 ₪
7144/30	18/9/2017	1,370,002 ₪	60 מ"ר	1970	4	22,833 ₪
7144/52	12/9/2017	1,450,000 ₪	81 מ"ר	1970	3	17,901 ₪
7144/77	17/1/2017	1,420,000 ₪	60 מ"ר	1960	4	23,667 ₪
7144/90	2/8/2017	1,170,000 ₪	81 מ"ר	1970	4	14,444 ₪
7144/100	2/8/2017	1,599,999 ₪	90 מ"ר	1970	3	17,778 ₪
			ממוצע			**20,953 ₪**
			סטיית תקן			3,366 ₪
			טווח עליון			24,319 ₪
			טווח תחתון			17,587 ₪
			ממוצע בניכוי חריגים			**21,206 ₪**

בחלק מהעסקאות שנבחנו קיימת חניה בחצר ולכן הובא בחשבון שווי בסך 19,000 ₪ למ"ר בנוי בלבד.

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

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

מצב קודם - ערכי שווי בנוי למרפאה

- הצדדים חלוקים לגבי השווי הראוי שיש להביא בחשבון למבנה המרפאה הקיים. שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 9,450 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על שווי של 10,600 ₪ למ"ר בנוי במשרדים חדשים. שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למ"ר בנוי בגמר מלא, בהתבסס על שווי של 10,156 ₪ למ"ר משרדים חדשים ברמת מעטפת.
- בחנתי את הנתונים עליהם התבססו הצדדים ובהתחשב ברמת גמר בניין המרפאה הקיימת, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי של 10,500 ₪ למ"ר בנוי למרפאה.

מצב חדש - ערכי שווי קרקע למגורים במגדל

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 6,600 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על עסקאות בדירות חדשות בסביבה[26], בחלוקה לדירות עד 80 מ"ר ומעל 80 מ"ר. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 5,400 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות בדירות חדשות במגדלי מגורים בדרום העיר.
- להלן ערכי שווי למ"ר מבונה במגדלי מגורים, בסמוך למועד הקובע, כפי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	7129/21	הרב ניסנבוים	22/01/2017	6,720 ₪
שלומי יפה	7123/127	אורט ישראל 50	19/01/2017	4,330 ₪
אייל יצחקי	7123/130	האורגים 27	16/06/2018	5,200 ₪
משה נדם	7121/36	הנביאים	14/03/2017	3,870 ₪
יעל הרון	7145/11,148,149	ירושלים 3	08/02/2017	5,700 ₪
ממוצע				**5,164 ₪**

[26] מבנים בני 8 קומות למעט עסקה אחת בדירה במבנה בן 27 קומות מדרום העיר.

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

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

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

בבחינה שערכתי לעסקאות השוואה לדירות במגדלים, בסמוך למועד הקובע, ולאחר ניטרול ערכים חריגים וחילוץ מרכיב הקרקע, התקבל שווי של כ- 6,000 ₪ למ"ר מבונה כמפורט:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח רשום	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
7121/31	28/1/2016	2,352,000 ₪	100 מ"ר	18	38	23,520 ₪
7121/31	4/2/2016	2,185,000 ₪	100 מ"ר	11	38	21,850 ₪
7121/31	23/3/2016	2,300,002 ₪	100 מ"ר	17	38	23,000 ₪
7121/31	23/3/2016	2,525,001 ₪	100 מ"ר	7	38	25,250 ₪
7121/31	18/5/2016	2,447,999 ₪	114 מ"ר	33	38	21,474 ₪
7121/31	23/5/2016	2,375,000 ₪	114 מ"ר	24	38	20,833 ₪
7121/31	24/5/2016	2,400,000 ₪	114 מ"ר	25	38	21,053 ₪
7121/31	31/5/2016	2,330,000 ₪	100 מ"ר	13	38	23,300 ₪
7121/31	16/6/2016	2,400,000 ₪	95 מ"ר	23	38	25,263 ₪
7121/31	3/7/2016	2,200,000 ₪	104 מ"ר	7	38	21,154 ₪
7121/31	10/7/2016	2,400,000 ₪	104 מ"ר	22	38	23,077 ₪
7121/31	13/7/2016	2,470,000 ₪	104 מ"ר	32	38	23,750 ₪
7121/31	17/7/2016	2,380,000 ₪	104 מ"ר	27	38	22,885 ₪
7121/31	21/7/2016	2,200,000 ₪	100 מ"ר	6	38	22,000 ₪
7121/31	4/8/2016	2,400,000 ₪	100 מ"ר	26	38	24,000 ₪
7121/31	7/8/2016	2,564,641 ₪	125 מ"ר	31	38	20,517 ₪
7121/31	7/8/2016	2,503,094 ₪	125 מ"ר	4	38	20,025 ₪
7121/31	7/8/2016	2,982,266 ₪	125 מ"ר	31	38	23,858 ₪
7121/31	25/9/2016	2,260,000 ₪	100 מ"ר	13	38	22,600 ₪
7121/31	23/8/2016	2,480,000 ₪	100 מ"ר	26	38	24,800 ₪
7121/31	15/9/2016	2,750,000 ₪	125 מ"ר	5	38	22,000 ₪
7121/31	22/9/2016	2,266,000 ₪	100 מ"ר	15	38	22,660 ₪
7121/31	15/9/2016	2,100,000 ₪	100 מ"ר	12	38	21,000 ₪
7121/31	12/7/2016	2,280,000 ₪	100 מ"ר	19	38	22,800 ₪
7121/31	5/1/2017	2,290,000 ₪	100 מ"ר	19	38	22,900 ₪
7121/31	24/1/2017	2,315,000 ₪	110 מ"ר	21	38	21,045 ₪
7121/31	15/2/2017	2,196,000 ₪	130 מ"ר	5	38	16,892 ₪
7121/31	15/2/2017	2,255,000 ₪	130 מ"ר	17	38	17,346 ₪
7121/31	15/3/2017	2,305,850 ₪	100 מ"ר	12	38	23,059 ₪
7121/31	30/4/2017	2,415,850 ₪	100 מ"ר	29	38	24,159 ₪
7121/31	4/5/2017	2,595,001 ₪	90 מ"ר	24	52	28,833 ₪
7121/31	26/6/2017	2,195,850 ₪	100 מ"ר	9	38	21,959 ₪
7121/31	6/7/2017	2,455,850 ₪	100 מ"ר	35	38	24,559 ₪
7121/31	6/7/2017	2,455,850 ₪	100 מ"ר	34	38	24,559 ₪
7121/31	17/7/2017	2,405,850 ₪	119 מ"ר	30	38	20,217 ₪
7121/31	30/7/2017	2,240,000 ₪	120 מ"ר	11	38	18,667 ₪
7121/31	29/8/2017	2,105,851 ₪	100 מ"ר	7	38	21,059 ₪
7121/31	22/3/2018	2,565,803 ₪	135 מ"ר	2	36	19,006 ₪
7121/31	17/10/2017	2,045,850 ₪	115 מ"ר	6	8	17,790 ₪
7121/31	17/10/2017	2,305,850 ₪	115 מ"ר	9	38	20,051 ₪
7121/31	31/10/2017	2,235,850 ₪	100 מ"ר	16	38	22,359 ₪
7121/31	18/1/2018	2,030,850 ₪	113 מ"ר	4	36	17,972 ₪
7121/31	21/2/2018	2,005,803 ₪	100 מ"ר	3	38	20,058 ₪
7121/31	22/1/2018	2,875,850 ₪	124 מ"ר	30	36	23,192 ₪
7121/31	27/2/2018	2,260,803 ₪	114 מ"ר	26	36	19,832 ₪
7121/31	15/3/2018	2,770,000 ₪	125 מ"ר	31	36	22,160 ₪
7121/31	25/4/2018	2,305,803 ₪	114 מ"ר	30	36	20,226 ₪
7121/31	26/4/2018	2,285,803 ₪	114 מ"ר	29	36	20,051 ₪
7121/31	23/5/2018	2,825,000 ₪	125 מ"ר	34	38	22,600 ₪
7121/31	24/5/2018	2,155,803 ₪	114 מ"ר	2	36	18,911 ₪
7121/31	3/7/2018	2,000,000 ₪	125 מ"ר	1	36	16,000 ₪
7121/27	20/1/2016	1,569,999 ₪	82 מ"ר	5	29	19,146 ₪
7121/27	24/2/2016	2,635,000 ₪	123 מ"ר	22	29	21,423 ₪
7121/27	24/2/2016	2,575,000 ₪	123 מ"ר	19	29	20,935 ₪
7121/27	24/2/2016	2,575,000 ₪	123 מ"ר	18	29	20,935 ₪
7121/27	16/3/2016	2,725,000 ₪	122 מ"ר	26	29	22,336 ₪

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

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

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח רשום	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
7121/27	16/3/2016	2,700,000 ₪	122 מ"ר	17	29	22,131 ₪
7121/27	16/3/2016	2,800,000 ₪	122 מ"ר	24	29	22,951 ₪
7121/27	21/3/2016	2,725,000 ₪	126 מ"ר	26	29	21,627 ₪
7121/27	3/4/2016	1,730,000 ₪	79 מ"ר	13	29	21,899 ₪
7121/27	6/4/2016	1,750,000 ₪	79 מ"ר	14	29	22,152 ₪
7121/27	17/4/2016	2,885,000 ₪	122 מ"ר	28	29	23,648 ₪
7121/27	20/4/2016	2,830,000 ₪	122 מ"ר	29	29	23,197 ₪
7121/27	20/1/2016	1,569,999 ₪	82 מ"ר	5	29	19,146 ₪
7121/27	10/5/2016	2,770,000 ₪	123 מ"ר	31	31	22,520 ₪
7121/27	29/5/2016	1,585,000 ₪	81 מ"ר	7	34	19,568 ₪
7121/27	2/6/2016	2,760,000 ₪	122 מ"ר	25	34	22,623 ₪
7121/27	2/6/2016	2,915,000 ₪	122 מ"ר	29	34	23,893 ₪
7121/27	26/6/2016	1,750,000 ₪	80 מ"ר	13	34	21,875 ₪
7121/27	29/6/2016	1,548,500 ₪	81 מ"ר	2	34	19,117 ₪
7121/27	20/6/2016	1,530,000 ₪	83 מ"ר	2	34	18,434 ₪
7121/27	29/8/2016	2,970,000 ₪	123 מ"ר	28	34	24,146 ₪
7121/29	12/1/2017	2,550,000 ₪	127 מ"ר	5	27	20,079 ₪
7121/29	15/1/2017	2,540,000 ₪	125 מ"ר	1	27	20,320 ₪
7121/29	24/1/2017	2,600,000 ₪	115 מ"ר	4	27	22,609 ₪
7121/29	25/1/2017	2,649,650 ₪	127 מ"ר	8	27	20,863 ₪
7121/29	10/1/2017	2,575,000 ₪	129 מ"ר	21	26	19,961 ₪
7121/29	10/1/2017	2,575,000 ₪	129 מ"ר	21	26	19,961 ₪
7121/29	10/1/2017	1,590,000 ₪	52 מ"ר	23	27	30,577 ₪
7121/29	2/2/2017	2,460,000 ₪	102 מ"ר	22	27	24,118 ₪
7121/29	5/2/2017	2,520,000 ₪	127 מ"ר	6	22	19,843 ₪
7121/29	5/2/2017	1,560,000 ₪	52 מ"ר	21	27	30,000 ₪
7121/29	12/2/2017	1,905,000 ₪	80 מ"ר	7	27	23,813 ₪
7121/29	21/2/2017	3,450,000 ₪	127 מ"ר	23	27	27,165 ₪
7121/29	1/3/2017	1,099,998 ₪	50 מ"ר	3	3	22,000 ₪
7121/29	20/3/2017	1,815,000 ₪	80 מ"ר	6	27	22,688 ₪
7121/29	26/3/2017	1,800,000 ₪	112 מ"ר	21	41	16,071 ₪
7121/29	15/3/2017	2,710,000 ₪	121 מ"ר	19	41	22,397 ₪
7121/29	3/4/2017	3,495,999 ₪	136 מ"ר	18	41	25,706 ₪
7121/29	3/4/2017	3,429,001 ₪	135 מ"ר	16	41	25,400 ₪
7121/29	19/4/2017	1,000,000 ₪	57 מ"ר	8	41	17,544 ₪
7121/29	1/2/2017	2,490,000 ₪	127 מ"ר	5	27	19,606 ₪
7121/29	24/5/2017	3,350,000 ₪	125 מ"ר	30	34	26,800 ₪
7121/29	19/6/2017	2,550,001 ₪	112 מ"ר	1	41	22,768 ₪
7121/29	11/5/2017	6,399,999 ₪	229 מ"ר	25	27	27,948 ₪
7121/29	17/7/2017	2,313,000 ₪	104 מ"ר	8	31	22,240 ₪
7121/29	6/8/2017	2,528,000 ₪	104 מ"ר	12	31	24,308 ₪
7121/29	12/6/2017	2,100,000 ₪	111 מ"ר	8	34	18,919 ₪
7121/29	12/7/2017	1,775,000 ₪	75 מ"ר	6	34	23,667 ₪
7121/29	16/7/2017	3,223,310 ₪	120 מ"ר	22	31	26,861 ₪
7121/29	26/7/2017	2,053,000 ₪	75 מ"ר	8	31	27,373 ₪
7121/29	26/7/2017	1,973,000 ₪	75 מ"ר	6	31	26,307 ₪
7121/29	2/8/2017	3,058,333 ₪	130 מ"ר	12	31	23,526 ₪
7121/29	15/8/2017	3,217,000 ₪	130 מ"ר	20	31	24,746 ₪
7121/29	16/8/2017	3,114,333 ₪	130 מ"ר	14	31	23,956 ₪
7121/29	21/8/2017	2,512,000 ₪	104 מ"ר	12	31	24,154 ₪
7121/29	23/8/2017	3,097,000 ₪	130 מ"ר	19	31	23,823 ₪
7121/29	27/8/2017	3,362,000 ₪	130 מ"ר	16	31	25,862 ₪
7121/29	29/8/2017	3,117,000 ₪	130 מ"ר	20	31	23,977 ₪
7121/29	31/8/2017	2,150,000 ₪	75 מ"ר	7	31	28,667 ₪
7121/29	3/8/2017	2,535,000 ₪	104 מ"ר	13	31	24,375 ₪
7121/29	29/8/2017	1,756,000 ₪	65 מ"ר	9	31	27,015 ₪
7121/29	16/8/2017	3,143,333 ₪	130 מ"ר	15	31	24,179 ₪
7121/29	16/8/2017	1,800,000 ₪	81 מ"ר	8	34	22,222 ₪
7121/29	10/9/2017	1,705,000 ₪	65 מ"ר	7	31	26,231 ₪
7121/29	12/9/2017	3,077,000 ₪	130 מ"ר	18	31	23,669 ₪
7121/29	14/9/2017	3,420,000 ₪	130 מ"ר	13	31	26,308 ₪

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

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

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח רשום	קומה	מספר קומות	מחיר למ"ר
7121/29	3/9/2017	₪ 3,181,000	130 מ"ר	10	31	₪ 24,469
7121/29	26/9/2017	₪ 3,240,000	126 מ"ר	23	34	₪ 25,714
7121/29	29/10/2017	₪ 2,526,000	104 מ"ר	7	31	₪ 24,288
7121/29	6/12/2017	₪ 2,600,000	104 מ"ר	14	31	₪ 25,000
7121/29	15/11/2017	₪ 2,590,000	104 מ"ר	11	31	₪ 24,904
7121/29	10/12/2017	₪ 3,380,000	130 מ"ר	15	31	₪ 26,000
					ממוצע	₪ 22,625
					סטיית תקן	₪ 2,799
					טווח עליון	₪ 25,424
					טווח תחתון	₪ 19,825
					ממוצע בניכוי חריגים	**₪ 22,577**
					בניכוי מע"מ 17%	₪ 19,296
					בניכוי יזמות 20%	₪ 16,080
					עלות בניה	₪ 10,000-
					שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,080**

- ערכי השווי שנבחנו מגלמים שטחי מרפסות, מחסנים וחניות. בהתאם לכך, אין מקום להביא בחשבון תוספת בגין מרכיבים אלה בתחשיב ההשבחה.
- השווי שהתקבל בסך 6,000 ₪ למ"ר מבונה מגלם שווי ממוצע בין דירות גדולות וקטנות. התכנית קובעת כי 27 מהדירות יהיו קטנות בגודל של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. שמאית המשיבה קבעה את השווי למ"ר מבונה לאחר שיקלול בין שווי מ"ר מבונה בדירות גדולות לבין השווי בדירות קטנות. אכן קיים פער בשווי בין דירות גדולות לקטנות במגדלים. בנתונים שלעיל, ממוצע השווי למ"ר בנוי הוא כ- 22,300 ₪ בדירות הגדולות וכ- 23,300 ₪ בדירות הקטנות. חילוץ מרכיב הקרקע[27] ושיקלול בין הערכים, בדומה לשיקלול שערכה שמאית המשיבה, מצביע על שווי ממוצע למ"ר מבונה בסך 6,000 ₪, בדיוק כמו השווי הממוצע שהתקבל מבחינת כלל הדירות יחד.

<u>דירות נגישות</u>

התכנית קובעת כי 5-10% מהדירות יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שוויון לאנשים עם מוגבלות. בתשריט הבקשה להיתר סומנו 7 דירות כדירות נגישות. שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה של 5% בשווי הקרקע לדירות הנגישות. שמאי המבקשת לא הביא בחשבון הפחתה לנושא זה. גם מעיון בדו"ח האפס לא מצאתי שהובאה בחשבון הפחתה לדירות

[27] בחילוץ הובאה בחשבון עלות בניה ממוצעת אחידה למ"ר, למרות שהעלות הממוצעת למ"ר בדירות קטנות גבוהה יותר וזאת מכיוון שהפרויקט נבחן בשלמותו וכולל גם דירות קטנות וגם גדולות.

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

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

נגישות. בהתאם לכך, השווי במצב חדש מגלם שווי ממוצע לכל הדירות ולא תובא הפחתה ספציפית לדירות הנגישות.

<u>מצב חדש - ערכי שווי קרקע לתעסוקה</u>

- שמאית המשיבה בחנה 3 עסקאות מכר של משרדים וכן נתוני היצע שכירות למשרדים וקבעה שווי של 10,600 ₪ למ"ר בנוי לתעסוקה ממנו חילצה שווי מ"ר מבונה. תחשיב המשיבה נערך לפי שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. שמאי המבקשת הציג עשרות עסקאות שנערכו באותו בניין בו נערכו העסקאות עליהן הסתמכה שמאית המשיבה (רחוב ניסנבאום 35) מהם קבע שווי מ"ר בנוי בסך 10,156 ₪ ממנו חילץ שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
- בחנתי את נתוני השווי של הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם לשווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה.

<u>מצב חדש - ערכי שווי קרקע למסחר</u>

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 9,200 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על עסקאות למסחר ממערכת מידע נדל"ן ונתוני היצע למסחר מאתר יד 2. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, בהתבסס על עסקאות למסחר ממערכת מידע נדל"ן ושומה מכרעת של בועז קוט (גו"ח 7129/66).

להלן ריכוז עסקאות ההשוואה ממערכת מידע נדל"ן עליהם התבססו הצדדים:

תאריך	גו"ח	קומה	שטח	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
24/04/2018	7144/41	1	218 מ"ר	2000	₪ 3,568,500	₪ 16,369
18/01/2018	7141/43	קרקע	88 מ"ר	1970	₪ 2,250,000	₪ 25,568
28/09/2017	7141/210	1	44 מ"ר	1970	₪ 660,000	₪ 15,000
05/07/2016	7144/3	1	43 מ"ר	1970	₪ 800,000	₪ 18,605
24/02/2016	7144/90	קרקע	28 מ"ר	1969	₪ 700,000	₪ 25,000
22/11/2016	7140/277	1	32 מ"ר	1985	₪ 534,000	₪ 16,688
15/08/2017	7142/96	קרקע	31 מ"ר	1960	₪ 600,000	₪ 19,355
31/08/2017	7142/96	1	36 מ"ר	1960	₪ 730,000	₪ 20,278
15/10/2017	7143/81	קרקע	38 מ"ר	1970	₪ 600,000	₪ 15,789
ממוצע						**₪ 19,184**

- בהתחשב באופי הפרויקט ובמחירי המסחר בדו"ח האפס, הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

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 - שימוש ביניים

- שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי לשימוש ביניים בסך 1,600,000 ₪ לשטחי המגורים ו- 830,000 ₪ לשטחי המרפאה. שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי לשימוש ביניים בסך 3,991,802 ₪ לשטחי המגורים[28] ו- 935,579 ₪ לשטחי המרפאה[29].
- אני מקבל את משך הדחיה של 3 שנים שהובא בחשבון ע"י המשיבה לביצוע הפרויקט. עבור שטחי המגורים הובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 4,000 ₪ לדירה עבור 24 דירות, כך שמתקבל שווי לשימוש ביניים של 3,264,068 ₪. עבור שטחי המרפאה הובא בחשבון שיעור תשואה שנתי של 8% לשווי שטחי המרפאה[30], כך שמתקבל שווי לשימוש ביניים של 1,029,372 ₪.

תחשיב שווי מצב קודם

שווי חלקה 78		
שטח דירות	1,740 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי מגלם פוטנציאל לתוספת זכויות	19,000 ₪	
שווי מצב קיים בנוי		33,060,000 ₪
שווי חלקה 80		
שטח בנוי קופ"ח עילי	415.00 מ"ר	
שטח בנוי קופ"ח במרתף - 35 מ"ר במקדם	17.50 מ"ר	
סה"כ שטח אקו'	432.50 מ"ר	
שווי מ"ר בנוי	10,500 ₪	
סה"כ שווי חלקה 80		4,541,250 ₪
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל		**37,600,000**

[28] שימוש ביניים לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%, בדמי שכירות של 4,000 ₪ לחודש לדירה עבור 24 דירות.
[29] שימוש ביניים לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון 6%, בדמי שכירות של 22,500 ₪ לחודש.
[30] 4,541,250 ₪ = 10,500 ₪ X (0.50 X 35 מ"ר מרתף + 415 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

תחשיב שווי מצב חדש

תיאור	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה / עלות למ"ר	סה"כ
מגורים עיקרי לפי היתר מגלם שווי מרפסות (*)	11,709.98 מ"ר	1.00	₪ 6,000	₪ 70,259,880
שטח תעסוקה עיקרי לפי היתר	909.61 מ"ר	1.00	₪ 2,000	₪ 1,819,220
שטח מסחר עיקרי לפי היתר	133.72 מ"ר	1.00	₪ 10,000	₪ 1,337,200
שטח מסחר - סגירת חורף	32.09 מ"ר	0.50	₪ 10,000	₪ 160,464
סה"כ ביניים				₪ 73,576,764
ניכוי הוצאות הריסה	1,740 מ"ר		₪ 400-	₪ 696,000-
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה				₪ 72,880,764
הפחתה להיקף ומורכבות			0.90	₪ 65,592,688
דחיה למימוש 3 שנים, 6%			0.84	₪ 55,072,885
שווי בשימוש בתקופת הדחיה לשטחי המגורים				₪ 3,264,068
שווי בשימוש בתקופת הדחיה לשטחי מרפאות				₪ 1,029,372
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				**₪ 59,370,000**

(*) השטח העיקרי למגורים מתוך טבלת השטחים בבקשה להיתר. בבקשה להיתר מפורטת גם טבלת שטחים לפי טיפוסי הדירות אשר סך השטח העיקרי לפיה הוא 11,433.35 מ"ר.

תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה לתכנית בי/548 ליום 29/06/2017	
שווי מצב חדש	₪ 59,370,000
שווי מצב קודם	₪ 37,600,000
השבחה	**₪ 21,770,000**

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

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

8.2 השבחה בגין הקלות ליום 29/03/2020

8.2.1 עמדת המשיבה

שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלות

הובא בחשבון שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חילוץ מעסקאות השוואה של דירות חדשות בבניה גבוהה בסביבת הנכס הנדון, בסמוך למועד הקובע.

הקלה לתוספת קומות והגבהת הבניין

תחשיב ההשבחה:

סה"כ קומות עפ"י תב"ע	31
סה"כ קומות מבוקשות	35
סה"כ שטח קומות עליונות (32-35)	1,821 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	7,000 ₪
מקדם תוספת שווי	10%
השבחה	**1,274,700 ₪**

הקלה להקמת מחסנים בקומות עיליות

תחשיב ההשבחה:

שטח אחסנה עילי (בצמוד לדירות מגורים)	92.82 מ"ר	
מקדם שווי	0.70	
שטח אקו' מצב חדש		64.97 מ"ר
שטח מחסנים בקומת המרתף	-92.82 מ"ר	
מקדם שווי	0.40	
שטח אקו' מצב קודם		-37.13 מ"ר
הפרש		27.85 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		7,000 ₪
השבחה		**195,000 ₪**

הקלה להתקנת בריכות שחיה פרטיות בקומה 34

תחשיב ההשבחה:

שטח בריכת שחיה	20.45 מ"ר	
מקדם שווי	0.35	
שטח אקו'		7.16 מ"ר
שטח גג שנגרע	-20.45 מ"ר	
מקדם שווי	0.20	
שטח אקו' שנגרע		-4.09 מ"ר
הפרש		3.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		7,000 ₪
מקדם גובה		1.10
השבחה		**24,000 ₪**

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 השבחה בגין ההקלות

הקלה	השבחה
הקלה לתוספת קומות והגבהת הבניין	₪ 1,274,700
הקלה להקמת מחסנים בקומות עיליות	₪ 195,000
הקלה להתקנת בריכות פרטיות בקומה 34	₪ 24,000
סה"כ השבחה במעוגל	**₪ 1,493,000**

8.2.2 עמדת המבקשת

תחשיב ההשבחה להקלות כפי שנערך בשומת המשיבה ראוי ומקובל.

8.2.3 הכרעה

שווי מ"ר מבונה למועד אישור ההקלות

מבדיקה שערכתי לעסקאות מכר דירות בפרוייקט הנדון ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, בסמוך למועד הקובע, אני מקבל את השווי שהוסכם ע"י הצדדים בסך 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

הקלה לתוספת קומות והגבהת הבניין

- תוספת קומה אחת למשרדים אינה משפיעה במקרה זה על שווי שטחי התעסוקה. לשטחי המגורים נוספו 3 קומת כך שיבנו 31 קומות מגורים במקום 28. סך השטח העיקרי ב-3 הקומות שנוספו הוא 1,240 מ"ר והוא נויד לקומה ממוצעת 30 מקומה ממוצעת 14. בהתחשב, בין השאר, בתוספת השווי לקומות שהובאה בחשבון בדו"ח האפס, הובאה בחשבון תוספת של 1.0% לשווי מ"ר מבונה לכל קומה.
- תחשיב ההשבחה:

הקלה לתוספת קומות והגבהת הבניין	
שטח עיקרי ב- 3 קומות המגורים שנוספו	1,240 מ"ר
תוספת קומות ממוצעת (מ- 14 ל- 30)	16
תוספת שווי לקומה	1%
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,000
השבחה	**₪ 1,388,800**

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

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

הקלה להקמת מחסנים בקומות עיליות

אני מקבל את תחשיב ההשבחה להקלה זו שהוסכם על הצדדים, בסך 195,000 ₪.

הקלה להקמת בריכת שחיה פרטית במפלס הגג הטכני התחתון

- על פי תשריט הבקשה להיתר, אושרה הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח 20.45 מ"ר במפלס הגג הטכני התחתון בו אין שטחי בניה עיקריים. בהתאם לכך מקובל מקדם השווי 0.20 שהובא בחשבון לשטח מרפסת הגג שנגרע.
- אין להביא בחשבון מקדם תוספת שווי לגובה, שכן אין משמעות לשווי הבריכה מבחינת גובה הקומה.
- תחשיב ההשבחה:

הקלה להקמת בריכה פרטית במפלס הגג הטכני התחתון		
שטח בריכת שחיה	20.45 מ"ר	
מקדם שווי	0.35	
שטח אקו'		7.16 מ"ר
שטח מרפסת גג שנגרע	-20.45 מ"ר	
מקדם שווי	0.20	
שטח אקו' שנגרע		-4.09 מ"ר
תוספת שטח אקו'		3.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		7,000 ₪
השבחה		**21,473 ₪**

הקלות נוספות

בבקשה להיתר אושרו מספר הקלות נוספות אשר הצדדים הסכימו כי לא חלה בגינן השבחה. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

סה"כ השבחה בגין ההקלות

הקלה	**השבחה**
הקלה לתוספת קומות והגבהת הבניין	1,388,800 ₪
הקלה להקמת מחסנים בקומות עיליות	195,000 ₪
הקלה להקמת בריכה פרטית במפלס הגג הטכני התחתון	21,473 ₪
סה"כ השבחה	**1,605,273 ₪**

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

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

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית בי/548 ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/548	29/06/2017	₪ 21,770,000	₪ 10,885,000
הקלות	29/03/2020	₪ 1,605,273	₪ 802,636

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