לילך בן פורת
שמאית מכריעה
לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

לכבוד:

יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ
באמצעות השמאים ירון מלול ובועז הלפרין
דוא"ל: office@haushner.co.il ; boaz@halperins.net

הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש
באמצעות השמאי אריק בן שימול
דוא"ל: bsarik@arik-shamaut.co.il

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב: הרצל 26, בית שמש

גוש: 5208 חלקה: 72

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תוכניות, וזאת לצורך מימוש בגין היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה

- ✓ 05/12/2006- 15 יום ממועד אישור תוכנית בש/179
- ✓ 23/07/2020- מועד אישור ההקלות

2.2 מועד הדיון

הדיון נערך ביום 15/02/2022 בנוכחות שמאי הצדדים.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום שני 19/9/2022 ללא נוכחות הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ תגובת המשיבה שנערכה ע"י השמאי אריק בו שימול מיום 31/01/2022.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית בית שמש אגף הנדסה מיום 08/03/2022.
- ✓ בחינת בעלויות לתוכנית בש/179.

3.2 מסמכים מאת שמאית המבקש

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים ירון מלול ובועז הלפרין מיום 14/12/2021.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי אריק בן שימול מיום 25/07/2021.
- ✓ העתק רישום מפנקס בתים משותפים גו"ח 5208/72 מיום 27/11/2021.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2020001 בתאריך 28/01/2020.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 2020007 בתאריך 23/07/2020.
- ✓ פס"ד והחלטות ועדת ערר - רע"א 147/14 – סוניה אברמוביץ נ' הוועדה המקומית תל אביב.

ערר (ת"א) 85102/11 – יום טוב מתתיהו נ' הוועדה המקומית חולון.

ערר (ת"א) 85126/12 – יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית תל אביב.

ערר (ת"א) 85179/15 – צאן גיל וחגית נ' הוועדה המקומית חולון.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	5208
חלקה:	72
תתי חלקות:	1-12
כתובת:	רחוב הרצל 26, בית שמש
שטח החלקה:	1,620 מ"ר
מהות הנכס:	בניין מגורים
סוג המימוש:	בקשה להיתר בניה

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה בניין מגורים ברחוב הרצל 26 המצוי במרכז הוותיק של העיר בית שמש.

מרכז העיר מאופיין בעיקר בבניה וותיקה למגורים מבני רכבת בני 2-3 כניסות לצד מבני H בני 1-2 כניסות לצד בניה נמוכה, ומסביבם מבנים בשימוש ציבורי (בתי כנסת, גני ילדים, טיפת חלב, מרכז יום לקשיש ועוד) ובנוסף מבנים למסחר קמעונאי.

רחוב הרצל הינו רחוב דו סטרי ראשי אשר במרכזו מבנה עיריית בית שמש בנק לאומי ומרכז מסחרי ראשי של בית שמש הוותיקה.

קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא.

5.2 תיאור הנכס

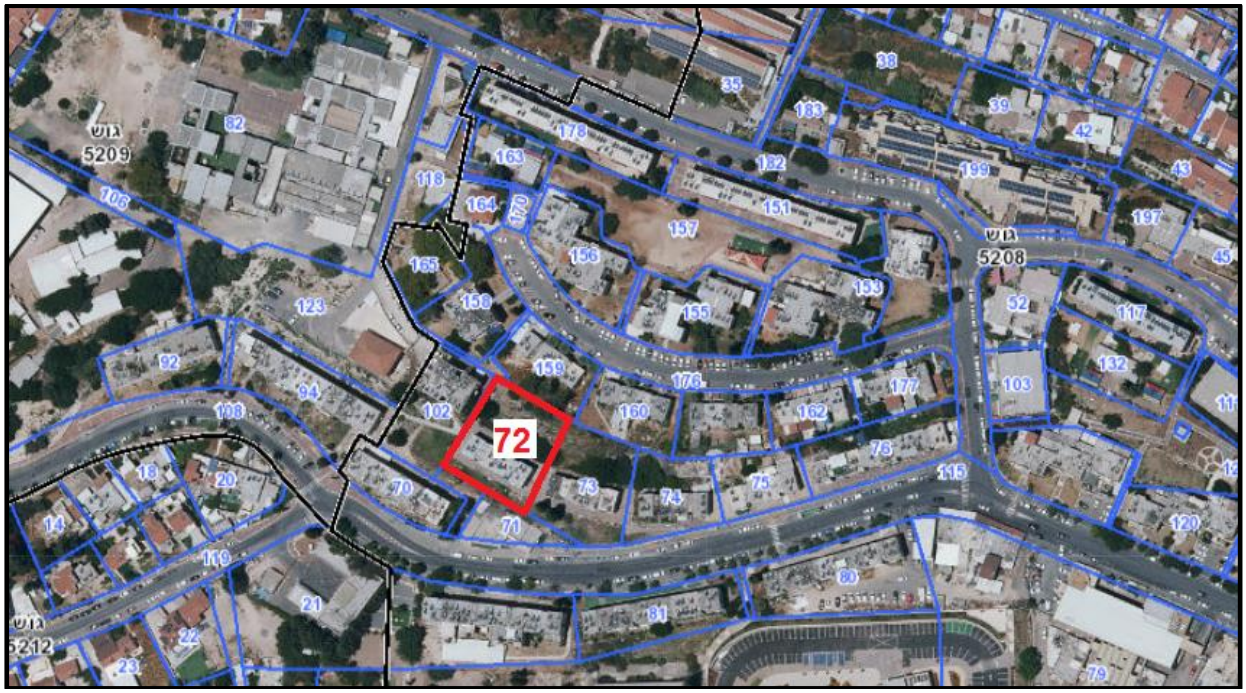
הנכס הנדון מהווה את חלקה 72 בגוש 5208 בשטח של 1,620 מ״ר אשר צורתה מלבנית.

מדובר במבנה המצוי ברחוב הרצל 26 כאשר מדרום למבנה קיים מבנה מסחרי/ציבורי בן קומה אחת.

מבנה רכבת בן 3 קומות, בן 2 כניסות, בכל כניסה 6 יח״ד.

המבנה נבנה בשנות ה- 70 (אומדן), ומצבו התחזוקתי תואם את גילו.

מיקום המבנה במחצית הדרומית של החלקה, ובמחצית הצפונית שטח החלקה פנוי ממבנים.



סימון החלקה 72 מתוך אתר govmap

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 27/11/2021, עבור חלקה 72 בגוש 5208 רשומים הפרטים הבאים:

שטח החלקה הרשום: 1,620 מ"ר

תתי חלקות 1-12 רשומות ע"ש בעלים פרטיים כלהלן:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש המשותף	בעלים רשומים	חלק	תאריך רישום
1	ראשונה	44.75	1/12	בראבר גלינה	שלמות	2011
2	ראשונה	44.75	1/12	פרידמן שמעון פרידמן קריינדי עטרה	1/2 1/2	2017 2017
3	שניה	44.75	1/12	כהן שמעון כהן רינה	1/2 1/2	2009 2009
4	שניה	44.75	1/12	ג'מבר טיגיסטו ג'מבר בירהאנה	1/2 1/2	2010 2010
5	שלישית	44.75	1/12	מדינת ישראל/ משרד הבנוי והשיכון	שלמות	2021
6	שלישית	44.75	1/12	שטרן בתיה שטרן מרדכי	1/2 1/2	2015 2015
7	ראשונה	44.75	1/12	ורניקוב בלה	שלמות	2011
8	ראשונה	44.75	1/12	הירש שרה ברכה	שלמות	2021
9	שניה	44.75	1/12	מהארי קאסאיה מהארי אמווה	1/2 1/2	2012 2012
10	שניה	44.75	1/12	דינקו צהיי דינקו צהיי	1/2 1/2	2009 2015
11	שלישית	44.75	1/12	מזרחי שמואל מזרחי שרה	1/2 1/2	2017 2017
12	שלישית	44.75	1/12	מדינת ישראל/ משרד הבנוי והשיכון	שלמות	2021

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תרש"צ 5/32/1	תכנית שיכון ציבורי	25/02/1965	1161
תרש"צ 5/32/29	תכנית שיכון ציבורי	27/4/1972	
תרש"צ 5/32/13	תכנית שיכון ציבורי – שינוי 10	30/9/1986	

7.1.1 תרש"צ 5/32/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1161 מיום 25/02/1965:

מטרת התוכנית: קביעת תוכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי, וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

בהתאם לתוכנית זו מסווגת החלקה הנדונה כאזור מגורים 3-4 קומות.

7.1.2 תרש"צ 5/32/29 פורסמה למתן תוקף ביום 27/4/1972:

מטרת התוכנית: לשנות שטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ג.

לשנות שטח ציבורי פיתוח לשטח לבניין ציבורי (גן ילדים).

לשנות אזור מגורים ד' לאזור מסחרי (לקיוסק בקומה אחת).

לשנות אזור מגורים ד לדרך (הרחבת דרך קיימת לחניה).

בהתאם לתוכנית זו מסווגת החלקה הנדונה כחלק ממגרש 59א - אזור מגורים צהוב.

7.1.3 תרש"צ 5/32/13 פורסמה למתן תוקף ביום 30/9/1986

מטרת התוכנית: קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

בהתאם לתוכנית זו מסווגת החלקה הנדונה כאזור מגורים 3-4 קומות - צהוב.

7.2 מצב חדש

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/עיקרי התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
תמ"א 38	תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים.	18/05/2005	5397
	תיקון 1 (א)	16/08/2007	5704
	תיקון 2 (הריסה ובניה)	10/03/2010	6069
	תיקון 3 (תוספת 2.5 קומות)	11/06/2012	6430
	תיקון 3א	13/12/2016	7400
בש/179		20/11/2006	5597

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

7.2.1 תמ"א 38 על כל תיקוניה:

תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה לצד תנאים למימוש תוספות בניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

מטרת התוכנית:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידות בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידת אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין את סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספת בניה באמצעות:

א. יצירת מסגרת סטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תוכנית זו.

ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בנייה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 ו/או מבנים שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים (סעיף 11):

הוועדה המקומית רשאית, לאחר שקיבלה חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, להתיר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים, בכפוף לאמור בסעיף 21 לתוכנית, ובלבד שהמבנה יחוזק. וזאת לפי הפירוט הבא[1]:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף למבנה).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה.

מרווחים בין מבנים (סעיף 15):

בעניין קווי בניין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10 או כי ניתן לאשר קו בניין 0 צידי ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

[1] פירוט מלא בהוראות התוכנית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

7.2.2 <u>תוכנית בש/179 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5597 מיום 20/11/2006</u>

<u>מטרת התוכנית</u>:

1. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, מספר קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע בתוקף הקובעת נושאים אלו, אלא רק ייעוד קרקע בהתאם לתרש"צ 5/32/1.
2. קביעת זכויות בניה למגורים ג' בהתאם לתוכנית מס' ת/5/32/29.
3. קביעת זכויות בניה למגורים ב' בהתאם לתוכנית מס' ת/5/32/34.
4. קביעת קווי בניין, צפיפות ומספר קומות.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

<u>טבלת ייעודי קרקע</u>:

יעוד	זכויות בניה		מס' קומות	צפיפות מקסימלית (יח"ד/דונם)
	עיקרי	שרות		
מגורים ג'	35% בכל קומה	10%	+3	8 יח"ד – במבנים של 4 קומות.
				12 יח"ד – במבנים של 8 קומות.

<u>הוראות התוכנית</u>:

1. מותרת בניית מבני מגורים בני שלוש קומות ויותר.
2. זכויות הבנייה והוראות הבניה לפי טבלת ייעודי הקרקע.
3. הוראות בינוי ופיתוח באזור מגורים:
   א. קווי הבניין – בחזית לדרך 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 3 מ'.
   ב. במבני מגורים מסוג ב' וג' תותר קומה מפולשת.
   ג. לכל יח"ד תוקצה חנייה כנדרש בהתאם לתקן בתוקף במועד הבקשה להיתר, כאשר מיקומי החנייה ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
   ד. בבקשות לתוספת בנייה באזור מגורים ג' יש להכין תוכנית בינוי לגבי כל המבנה עם הצגת מיקום התוספת לכל יחידות הדיור לפרסום למועד של 60 יום לפני דיון על מתן היתר בניה.
   ה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הסדר ורישום בלשכת המקרקעין המחוזי של חלוקת השטחים נשוא הבקשה להיתר.
   ו. במקרה של ציפוי מבנה באבן, לצורך חישוב שטחים יוגדר עובי מזערי של הקיר 30 ס"מ.
   ז. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
   ח. אין בתוכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתוכנית ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבע בהן. בשטחים שבתחום קווי הבניין של תוכניות לתשתיות ארציות לא תותר בנייה או חניה עד למתן הקלה בהתאם לכל דין.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

7.3 רישוי

7.3.1 בקשה להיתר מס' 20170218

בקשה לבניה וחיזוק מבנה קיים לפי תמ"א 38 סעיף 13

להלן טבלת השטחים המצורפת לבקשה 2017218

קומה/ מפלס	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות (מ"ר)						סה"כ שטח הבניין	משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מרפסת מקורה	בנייה קיימת	סה"כ		
0.00	217.2	52.35	269.73	50.93	3.7	19.84	44.76	29.67	148.9	418.63	23.4
2.72	217.2	52.35	269.73	50.93	3.7	19.84	47.95	29.67	152.09	421.82	
5.44	217.2	52.35	269.73	50.93	3.7	19.84	45.39	29.67	149.53	419.36	
8.59		353.71	353.71	47.58	3.7	53.59	46.48		151.35	505.06	
11.74		353.71	353.71	47.58	3.7	53.59	46.48		151.35	505.06	
14.89		353.71	353.71	47.58	3.7	53.59	41.81		146.68	500.39	4.67
18.04		353.71	353.71	47.58	3.7	53.59	36.93		141.8	495.51	4.88
21.19		353.71	353.71	47.58	27	53.59			128.17	481.88	36.93
סה"כ	651.6	1,926.1	2,577.4	390.69	52.9	327.47	309.8	89.01	1,169.87	3,747.61	69.88

פירוט בקשה להקלה –

תוספת 20 יח"ד ע"פ הוראות תמ"א 38 סעיף 6.1.

קווי בניין ע"פ הוראות תמ"א 38 סעיף 11.1.4.

7.3.2 החלטת וועדה

הבקשה נדונה תחילה בישיבה מס' 2020001 מיום 28/01/2020.

הבקשה נידונה בשנית בישיבה מס' 2020007 מיום 23/07/2020.

מהות הבקשה –

תוספת 5 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות – סה"כ 8 קומות.

תוספת 20 יח"ד, ותוספת שטח לדירות הקיימות כולל ממ"ד.

הבקשה כוללת הקלות/ ההודעות הבאות –

1. הבלטת ממ"דים בקו בניין צידי בהתאם לסעיף 15 לתמ"א.
2. הוספת יח"ד.

הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה –

1. הוספת קומות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת), התשס"ב – 2002.
2. הבלטת מרפסות עד ל-40% מהמרווח הקדמי של המגרש בהתאם לתקנה 2(5)(א) לתקנות סטיה ניכרת.

הערות בדיקה -

דו"ח מפקח – 24/10/2019 טרם בוצעה בניה.

רקע תכנוני –

גוש: 5208 חלקות: 72, 73, 74, 102, 152.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

מדובר ב – 5 מבנים בני 3-4 קומות ו- 12-18 יח"ד ברחובות: הרצל, המשלט וקרן היסוד.

מועד הקמת המבנים: מבני שיכון משנות ה- 70.

<u>רקע סטטוטורי</u> –

במקום חלה תוכנית בש/179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ותוכנית מס' ת/5/32/29 שמייעדת את החלקה לאזור מגורים.

התכנית קובעת זכויות בניה, קווי בניין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע ברת תוקף הקובעת נושאים אלה, אלא רק את ייעוד הקרקע בהתאם לתרש"צ.

בשטח התוכנית לא הוצאו היתרים נוספים.

תוספת השטחים המבוקשים הינה מכוח בש/179.

ותוספת יח"ד הינן מכוח תמ"א 38 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

הכל בהתייחס לנתוני המגרש בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה מהיועמ"ש של העירייה.

הוגשה תוכנית תנועה שאושרה ע"י יועץ תנועה, הבקשה מספקת חניות בהתאם לתקן הנדרש 1:1.

נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות דיירים,

התקבלה התנגדות מחברי המועצה,

קיימות מעל 70% חתימות של הדיירים בתחום הבקשה.

התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל הדיירים המצויות בקומה המפולשת, כגון: מים, ביוב, שוחות, שעונים וכו' יועתקו או ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בהתאם לתוכנית פיתוח שתאושר ע"י המהנדסת.

<u>החלטה</u> –

לאשר את הבקשה להיתר בכפוף למילוי התנאים.

יש לשפר את הנגישות למבנים בהתאם להנחיות רפרנט הרישוי.

8. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישור תוכנית והקלות בבניה בעת מימוש ע"פ היתר בניה כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
תוכנית בש/179	05/12/2006	352,953 ₪[2]	אין השבחה
הקלות בבניה	23/07/2020	0 ₪	אין השבחה

[2] מלא ההשבחה. לאחר ההפחתה בגין הפטורים ל- 5 עסקאות מכר שבוצעו לפני המועד הקובע קבע שמאי המשיבה השבחה של 205,889 ₪.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 השבחה בגין תוכנית בש/179 (מועד קובע 05/12/2006)

9.1.1 מהות ההשבחה

9.1.1.1 שמאי המבקשת

אין השבחה בגין אישורה של תוכנית ב/179.

התוכנית מוסיפה שטחי בניה ביחס למצב הקודם אשר שווים "אפס", לא קיימת היתכנות כלכלית למימוש תוספת זכויות הבניה נכון למועד הקובע.

בחינת ההשבחה לכל חלקת משנה בנפרד במועד הקובע – תראה כי אין השבחה.

בשומת הוועדה המקומית לא נבחנה השפעת תוכנית בש/179 על כל אחת מחלקות המשנה.

שמאי הוועדה בחן את ההשבחה הנטענת של הזכויות מכוח התכניות התקפות כמכלול.

הדבר עומד בסתירה מוחלטת לעמדת הוועדה המקומית עצמה, כאשר בבחינה פרטנית של השפעת התוכנית על כל חלקת משנה בנפרד לא קיימת השבחה ולפיכך בעת מכר אין לחייב בהיטל השבחה.

מהבניינים שבנדון (ובניינים נוספים בתחום התוכנית) **ניתנו ע"י הועדה המקומית במהלך השנים אישורים לצורך רישום הבעלות בלשכת רישום המקרקעין (לאחר מימוש) ללא חיוב בהיטל השבחה.**

ברור כי אלמלא הייתה נערכת עסקה במקרקעין במסגרתה מנוצלות זכויות בניה מכוח תמ"א 38, הרי שלא הייתה כדאיות כלכלית לניצול זכויות הבנייה מכוח תוכנית בש/179. למעשה תוספת זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 היא הגורם ה"מצית" את הכדאיות למימוש הזכויות מכוח תוכנית בש/179.

מכאן אנחנו מסיקים כי שמאי הוועדה מצא לנכון לטעון שהתוכנית משביחה את חלקות המשנה במועד מתן תוקף תוכנית בש/179 רק בשל העובדה כי נתבקשו חלק מהזכויות בבקשה להיתר בנייה **המאוחרת למועד הקובע.**

במקרה שכזה, בעקבות הידיעה המאוחרת, כי יתכן והנכס יושבח, לכאורה, בעקבות בקשת היתר הבנייה ו/או אישור תוכנית מתאר ארצית, לא ניתן היה, במועד אישור התוכנית לקבוע, שאכן חלה בו השבחה ומובן שגביית ההיטל אינה מתקיימת.

החוק אינו מאפשר להגדיר את מתן ההיתר כגורם המשביח, אלא רק את התוכנית מכוחה הוא ניתן. ואכן, עיקרון זה נקבע במספר החלטות, להלן מספר דוגמאות:

1. ערר (ת"א) 85230/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' פורת:

   "הועדה המקומית מבקשת אכן, לא אחת, להסתמך על הפרמטרים שהתבקשו בבקשת היתר הבנייה בשנת 2015. בעניין זה הדין עם המשיבים הטוענים כי לא ניתן לבחון את המשמעות הכלכלית - שמאית של זכויות שהוקנו עשר או עשרים שנה קודם לכן, בהתאם למה שהתבקש בהיתר בשנת 2015."

2. ערר (ת"א) 85206/14 גראפי שלמה וגראפי שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן:

   "החיוב בהיטל השבחה בהתאם לשיטת המדרגות כפי שנקבע בהלכת פמיני (רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, פורסם בנבו 22/10/2006), ממילא מחייב בחינת קיומה של השבחה למועד תחילתה של תכנית, וההשבחה אינה משתנה בשל אפשרות מאוחרת לקבלת היתר מכוחה של תמ"א 38."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

3. דברי השמאית המכריעה לבנה אשד בהכרעה בעניין ריבוע כחול ישראל בע"מ נ' ועדה מקומית רמת השרון גו"ח 6547/138 וגו"ח 6550/196 סעיף 9 עמ' 15:

"דא עקא, שהחוק, במתכונתו התקפה, אינו מאפשר להגדיר את מתן ההיתר כגורם המשביח, אלא רק את התכנית מכוחה הוא ניתן. ואכן, העיקרון שהמועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו מועד אישור התכנית, נקבע במספר פסקי דין".

לאור האמור לעיל, אנו בדעה כי **לא חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית בש/179.**

יובהר כי תוספת הזכויות אשר טרם מומשו, בהתחשב בכל יחידה בנפרד כנדרש בחוק, ובהתחשב בגורם המושע, עלויות ההתאמה וכו' אינה כלכלית ואינה ישימה ולכן אינה משביחה.

9.1.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

במקום חלה תוכנית בש/179 משנת 2006 המהווה שינוי לתרש"צ 5/32/1 ותוכנית מס' ת/5/32/29 שמייעדת את החלקה לאזור מגורים.

התוכנית קובעת זכויות בניה, קווי בניין, מס' קומות לכל השטחים שלגביהם אין תב"ע בתוקף הקובעת נושאים אלו, אלא רק ייעוד קרקע בהתאם לתרש"צ.

תוספת השטחים המבוקשת הינה מכוח ב/179 ותוספת יח"ד הינה מכוח תמ"א 38 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

מהות ההשבחה – תוספת שטחי בניה על בינוי קיים ללא תוספת יח"ד.

מקדם התאמה לשטחי עיקרי ללא תוספת יח"ד – 0.6

מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן – 0.7

מקדם התאמה למושע – 0.8

שמאי המבקשים טוענים כי בשומת הוועדה לא נבחנה השפעת תוכנית בש/179 על כל אחת מתתי החלקות וכי ההשבחה של הזכויות מכוח התוכנית נבחנה כמכלול.

לעניין זה, שומת ההשבחה נערכה בהתאם לבקשה להיתר בניה שאושרה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה. השומה כאמור, נערכה למימוש המבוקש בתוכנית הבקשה להיתר.

להלן קטע רלוונטי מהוראות תוכנית בש/179 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5597 מיום 20/11/2006:

"סעיף 5.1 טבלת ייעודי קרקע:

יעוד	צבע בתשריט[3]	זכויות בניה		מס' קומות	צפיפות מקסימלית
		עיקרי	שירות		יח"ד/דונם
מגורים א'	כתום	25% במבנה חד קומתי 35% במבנה דו קומתי	10%	1-2	2
מגורים ב'	כחול	35% בכל קומה	10%	2	6
מגורים ג'	צהוב	35% בכל קומה	10%	3 +	8 יח"ד במבנים שלל 4 ק' 12 יח"ד במבנים של 8 ק'

<u>סעיף 5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'.</u>

[3] תרש"צ 5/32/1 או ת/5/32/29 או ת/5/32/34.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

- 5.4.1 תותר מבני מגורים של שלוש קומות ויותר.
- 5.4.2 זכויות הבניה והוראות הבנוי מפורטות בטבלה.
- 5.4.3 הוראות בניה ופיתוח הן מפורטות בסעיף 5.5.

<u>סעיף 5.5 הוראות בינוי ופיתוח באזורי מגורים:</u>

- 5.5.1 קווי הבניין הם: בחזית לדרך 5.0 מ', צדדי 3.0 מ' ואחורי 3.0 מ'.
- 5.5.2 במבני מגורים מסוג ב' וג' תותר קומה מפולשת.
- 5.5.3 במבני מגורים מסוג א' ו- ב' תותר מרתף בגודל מעטפת המבנה כשטח שרות (כאשר הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ') וגם שימוש בחלל הגג.
- 5.5.4 לכל יח"ד תוקצה החנייה הנדרשת לפי בהתאם לתקן בתוקף במועד הבקשה להיתר, כאשר מיקום מקומי החנייה יקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- 5.5.5 תכנית זו לא מהווה אישור לבנייה ויש להגיש בקשה להיתר בק.מ. 1:100 כולל כל פרטי הפיתוח במגרש הנדרש ע"י מהנדס העיר.
- 5.5.6 בקשות לתוספת בנייה באזור מגורים ג' יש להכין תכנית בינוי לגבי כל המבנה עם הצגת מיקום התוספת לכל יחידות הדיור לפרסום למועד של 60 יום לפני דיון על מתן היתר בניה.
- 5.5.7 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הסדר ורישום בלשכת המקרקעין המחוזי של חלוקת השטחים נושא בקשה להיתר.
- 5.5.8 במידה של ציפוי מבנה באבן, לצורך חישוב שטחים יוגדר עובי מזערי של הקיר 30 ס"מ.
- 5.5.9 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.5.10 אין בתכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתוכנית ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבע בהן. בשטחים שבתחום קווי הבניין של תוכנית לתשתיות ארציות לא תותר בנייה או חניה עד למתן הקלה בהתאם לכל דין."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

התייחסות לעררים שהוצגו בשומת המבקשת:

<u>ערר (ת"א) 85230/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' פורת</u>

שמאי המבקשים מפנה לפסקה מתוך הערר:

> "הוועדה המקומית מבקשת אכן, לא אחת, להסתמך על הפרמטרים שהתבקשו בבקשת היתר הבנייה שהוגשה בשנת 2015. בעניין זה הדין עם המשיבים הטוענים כי לא ניתן לבחון את המשמעות הכלכלית – שמאית של זכויות שהוקנו עשר או עשרים שנה קודם לכן, בהתאם למה שהתבקש בהיתר בשנת 2015..."

ערר זה מבקש לחייב בגין שטחי בנייה מכוח תוכניות קודמות בעת הוצאת היתר, חשוב לציין כי במקרה הנדון חלק מהבעלים הרשומים רכשו את הדירות טרם אישור תוכנית בש/179.

בנוסף אני מפנה בהמשך תגובתי לפסיקה בעניין אליק רון אשר קבעה את המתווה לחיוב בגין זכויות בניה הן בעת מכר והן בעת הוצאת היתר בנייה כולל התייחסות לבעלים שרכשו את הזכויות לאחר מועד אישור התוכנית המשביחה.

<u>ערר (ת"א) 85206/14 גראפי שלמה וגראפי שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניי רמת גן</u>

מתוך עמוד 3 לערר:

> "בעניינו אף אין המדובר בערר שהוא שמאי בלבד, כי אם בערר המעלה גם טענות משפטיות, אף אם נכון יהיה לומר שמרבית הטענות הינן טענות שמאיות.
>
> יש לדון איפוא בטענות העוררים לגופן.
>
> טענת העוררים שלפיה אין להטיל חיוב בהיטל השבחה בשל העובדה שהבניין נמצא בתהליך לפי תמ"א 38, אין לה על מה שתסמוך. התוספת השלישית קובעת בסעיף 19(ב)(10) פטור לקבלת היתר לבניה להרחבה של דירת מגורים שניתן מכוח תמ"א 38 או תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראותיה..."

אין מחלוקת כי תוכנית בש/179 אינה תוכנית שהוכנה על פי הוראות תמ"א 38.

המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין זכויות הבניה מכוח בש/179 מועד אישור התוכנית.

חשוב לציין כי הזכויות אושרו מכוח תוכנית בש/179 הינן זכויות משמעותיות המסתכמות בכמעט 6,000 מ"ר עיקרי ולכן לא מדובר בזכויות מינוריות.

עוד עולה מהערר:

> "טענתם היא כי במקרה בו ממילא צפוי להתקבל פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק לגבי תמ"א 38, הרי שאין להטיל עליהם חיוב. העוררים לא החלו לבסס טענתם זו שאיננה מעוגנת בהוראות החוק או בפסיקה. משמעות קבלת טענתם של העוררים הינה למעשה החלת הפטור הניתן בחוק מהיתר מכוחה של תמ"א 38 על תוכניות אחרות שהשביחו את הנכס בשל האפשרות (שאף היא אינה וודאית) כי הנכס יעבור הליך חיזוק מכוחה של תמ"א 38".

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

בנוסף מפנה שמאי המשיבה לפסיקה בעניין אליק רון אשר קבעה את המתווה לחיוב בגין זכויות בניה הן בעת מכר והן בעת הוצאת היתר בניה כולל התייחסות לבעלים שרכשו את הזכויות לאחר מועד אישור התוכנית המשביחה.

פס"ד של בית המשפט העליון רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון

פס"ד הדין זה רלוונטי לשתי שאלות העולות במקרה הנדון –

1. האם ניתן לחייב בהיטל השבחה רוכשי דירות שרכשו דירות לאחר מועד אישור תוכנית בש/179?
2. מהי הדרך לחישוב השבחה בתוכניות בהן קיימות זכויות מותנות ו/או זכויות המבוקשות בהיתר בנייה?

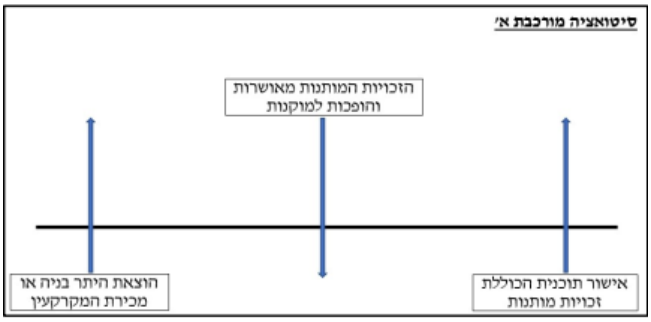
בפס"ד התעוררה השאלה "מה דינן של זכויות מותנות שנכללו בתוכנית מתאר מקומית, אשר אושרו לאחר שהקרקע נמכרה לאחר, לצורך החיוב בהיטל השבחה, ונפסק כי מדובר באירוע מס אחד של השבחה בעת אישור התוכנית, כאשר "המועד הקובע" לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התוכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו שלבי; בעת המכירה, בעת אישור הזכויות בפועל לצורך קבלת היתר בניה, כאשר ניתן לגבות היטל חלקי בגין כל אחד מהשלבים..."

"... בימ"ש סיכם וקבע כי אירוע ההשבחה, אירוע המס, הוא אחד (אישור התוכנית הכוללת את הזכויות המותנות), כאשר המועד הקובע לחישובה הוא יום תחילת התוכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו- שלבי (בעת מכירה ובעת הוצאת היתר הבניה). ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמה היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר בניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות; בשולי הדברים נקבע לעניין תמ"א 38 כי מאחר והיא חלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין. לכן, אין מקום להקיש מההוראות הנוגעות לתמ"א 38 לגבי הזכויות המותנות, ולהפך, אין גם להסיק ממסקנת בימ"ש כאמור לעיל, בנוגע לזכויות המותנות לגביה..."

בפס"ד השופטים מסכמים את הדברים בשרטוט שלהלן בהתאם לסעיף ההגדרות שבתוספת השלישית:

<u>סיטואציה מורכבת א':</u>

"בעל המקרקעין בעת מתן אישור התוכנית הוא הבעלים לכל אורך הדרך, הן בעת אישור הזכויות המותנות והפיכתן למוקנות והן בעת המימוש (הצאת היתר הבניה או מכירה). בהיותו הגורם היחיד שנהנה מההשבחה, הוא שיישא במלוא היטל ההשבחה. עם זאת מתעוררת השאלה מהו תאריך הקובע לחישוב ההשבחה – האם במועד אישור התוכנית (ליתר דיוק, תחילת התוכנית) או ביום אישור הזכויות המותנות בפועל."



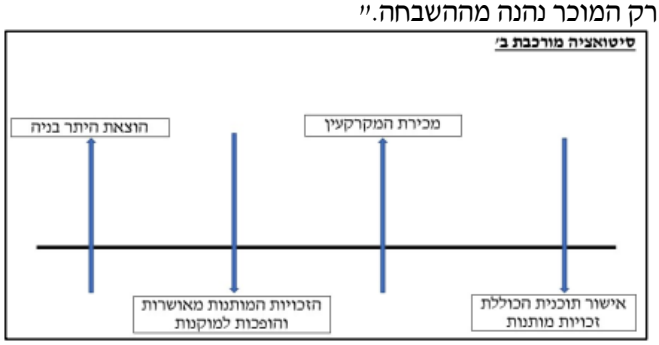
רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

<u>סיטואציה מורכבת ב':</u>

"הדילמה מתעוררת בסיטואציה זו מכיוון שבעל המקרקעין בעת אישור התוכנית הכוללת זכויות מותנות איננו בעל המקרקעין בעת שהזכויות המותנות הופכות למוקנות, שכן המקרקעין נמכרו לאדם אחר. כתוצאה מכך נהנים לכאורה שני בעלי מקרקעין שונים מההשבחה שנגרמה בגין הזכויות המותנות. לשיטת הוועדה והיועמ"ש, רק מוציא היתר הבנייה נהנה מההשבחה. לשיטת בית המשפט המחוזי, רק המוכר נהנה מההשבחה."



<u>סיכום הדיון:</u>

"... המודל שנקבע על ידינו קרוב לזה של בית משפט השלום והשמאי בהבדל הנודע לחישוב מועד ההשבחה. ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתוכנית היא השבחה אחת כוללת המהווה את אירוע המס, המימוש הוא דו שלבי. את ההשבחה בכללותה יש לחשב נכון למועד תחילת התוכנית שבמסגרתה נכללו הזכויות המותנות. ככל שיבקש הנישום לממש את ההשבחה בגין הזכויות המותנות, ישלם היטל בהתאם למידה שבה מנוצלת ההשבחה בפועל, ישלם היטל חלקי בהתאם לעליית השווי שנגרמה עקב הכללת הזכויות בתוכנית. ככל שיבקש הקונה לממש את "יתרת ההשבחה" כתוצאה מאישורן של הזכויות המותנות הלכה למעשה, יהא עליו לשלם היטל חלקי המשלים לשיעור ההשבחה הכוללת..."

לסיכום הדבר בעניינו, בהתאם לפסיקה עולה כי ניתן יהיה לגבות היטל השבחה גם בגין החלקים/ דירות אשר נרכשו לאחר מועד אישור התוכנית וזאת כאמור בעת מימוש הזכויות בפועל (היתר).

אני רוצה להפנות לערר נוסף רלוונטי:

<u>ערר (י-ם) 8152-11-19 חברת בית ירושלמי שלי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים:</u>

בערר זה נבחנה בין היתר השאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שאושרו בתוכניות קודמות בעת הוצאת היתר מכוח תמ"א 38?

> "14. לעניין הטענה כי משלא פורסמה הקלה הרי שלא ניתן היה לבסס את המעד הקובע על פי מועד מתן ההיתר, נפנה לפסק דינו של בית המשפט העליון ב- בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון (פורסם בנבו), ולעקרונות שנקבעו שם לעניין המועד הקובע. העובדה שלא נדרשה ולא פורסמה הקלה למימוש הזכויות אינה מעלה או מורידה לשאלת החיוב בהיטל השבחה אשר, כאמור, נבע מהזכויות שניתנו מכוח תכנית 10038 והתגבש במועד מתן ההיתר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

15. בסיכומו של דבר אנו מקבלים את טענת המשיבה, כי הרחבת המחסנים התאפרה מכח תכנית 10038, אשר אימצה את הוראות תכנית 62 לעניין זה. תוספת זכויות אלה אינן כלולות בזכויות הפטורות מהיתר שניתנו בתמ"א 38 ועל כן הן חייבות בהיטל השבחה."

<u>בסיכומו של דבר:</u>

חישוב ההשבחה לזכויות מכוח בש/179 חושבה בהתאם למועד אישור התב"ע ולא למועד המימוש בפועל, המימוש חושב בהתאם לבקשות להיתר שהוגשו ואושרו בוועדה המקומית.

חישוב ההשבחה בגין מימוש בהיתר הינו בהתאם למבוקש וכאמור נתון זה מנטרל את הספקולציות האם יש ערך/ דרישה לשטחים המבוקשים.

9.1.1.3 <u>הכרעה</u>

ע"פ בש/179 (התוכנית המשביחה) ניתן לבנות באזור מגורים ג' 35% עיקרי + 10% שטחי שירות ב- 8 קומות בצפיפות של 12 יח"ד/דונם.

בהתאם לסעיף 5.5.6: "בקשות לתוספת בניה באזורי מגורים ג' יש להכין תכנית בינוי לגבי כל המבנה עם הצגת מיקום התוספת לכל יחידות הדיור לפרסום למועד של 60 יום לפני דיון על מתן היתר בניה".

בהתאם לסעיף 5.5.9: "לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה."

מדובר בתוכנית תקנונית אשר חלה על שטח של כ- 2,153 דונם.

נראה כי מדובר בתוכנית כללית אשר מגדירה אופק תכנוני ללא הנחיות מפורטות אשר יושלמו בעת הכנת תוכנית הבינוי.

התוכנית מוסיפה הן שטחי בניה והן 5 קומות מעל הבינוי הקיים אולם לא מוסיפה יח"ד.

מכיוון ששטחי הבניה אשר בגינם חושבה ההשבחה הינם השטחים בקומות העליונות שכן השטחים הנוספים בקומות הנמוכות פטורות מההשבחה (בגין תמ"א 38), אזי לא ברור כיצד ניתן להוסיף שטחי בניה ללא תוספת של יח"ד, ולכן נראה כי התוכנית אינה ישימה. אין מדובר בתוספת של שטחים שוליים לדירות קיימות, אלא בתוספת שטחים אשר לצורך יישומם תידרש הכנת תוכנית נוספת אשר מקנה תוספת יח"ד. ולכן אני מקבלת את המקדם שקבע שמאי המשיבה לתוספת שטחים ללא תוספת יח"ד של 0.6.

שמאי המבקשת אינם חולקים על העובדה שניתן לחייב בגין תוכנית בש/179 המחלוקת הינה על תרומת התוכנית לשווי הנכס נכון למועד הקובע, והאם התוכנית משביחה נכון למועד הקובע או שמדובר בחוכמה שבדיעבד בשל הבקשה להיתר.

כתגובה לשומה הנגדית, ציין שמאי המשיבה את פס"ד אליק רון והסביר כי ניתן לראות את ההשבחה של תוכנית בש/179 כשלב ראשון בהשבחה דו שלבית. אני דוחה את המענה הזה, ראשית - לא כך נערכה שומת המשיבה, שנית - הזכויות הנוספות שמקנה התוכנית אינן זכויות מותנות. התנאי של הכנת תוכנית בינוי ופרסומה 60 יום לפני הדיון בוועדה נועד לצורך הצגת <u>מיקום התוספת</u> ולא לצורך הצגת <u>שטח התוספת</u>. הכנת תוכנית בינוי אינה מהווה תנאי מגביל למימוש זכויות הבניה אלא דרישה מקובלת בתוכניות רבות אחרות ומהווה חלק מהליך להוצאת היתר בניה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

הדרישה לתשלום היטל השבחה הינה בגין הוצאת היתר הבניה ולא בגין מכר, (בניגוד למקרים שהוצגו בעררים בהם דובר על חיוב בעת מכר), מימוש הזכויות בעת מתן היתר הבניה מחושב לזכויות המבוקשות בהיתר נכון למועד הקובע בעת אישורה של התוכנית.

9.1.2 <u>בדיקת ההשבחה במבחן השוק אל מול גישת התועלת</u>

9.1.2.1 <u>שמאי המבקשת</u>

שמאי הוועדה אוהבים ללכת לפי גישת התועלת, גישה זו לעולם מביאה להשבחה. אולם, במבחן שוק אמיתי[4] של עסקאות מהתקופה שלפני ואחרי המועד הקובע ניתן לראות כי תוכנית רש/179 אינה משביחה. על מנת למנוע טענה של השפעת התוכנית על ערכי השווי, הובאו בחשבון במצב קודם עסקאות מהתקופה שקדמה להפקדת התכנית.

להלן מספר דוגמאות:

חלקה 72	גו"ח	תאריך עסקה	שווי מכירה
מצב קודם	5208/72/9	10/04/2003	₪ 303,265
מצב חדש	5208/72/4	01/07/2007	₪ 237,944

חלקה 73	גו"ח	תאריך עסקה	שווי מכירה
מצב קודם	5208/73/4	24/06/2004	₪ 293,000
מצב חדש	5208/73/12	24/06/2008	₪ 320,000

חלקה 74	גו"ח	תאריך עסקה	שווי מכירה
מצב קודם	5208/74/6	16/05/2004	₪ 321,160
	5208/74/7	21/08/2005	₪ 320,740
מצב חדש	5208/74/11	20/06/2007	₪ 280,529

בחלקה 102: העסקה הראשונה לאחר אישור התוכנית הינה משנת 2012

חלקה 152	גו"ח	תאריך עסקה	שווי מכירה
מצב קודם	5208/152/10	06/05/2004	₪ 307,396
מצב חדש	5208/152/4	14/06/2007	₪ 324,000

החשיבות של הוכחת עליית שווי לצורך חישוב היטל ההשבחה נקבעה במספר פסקי דין:

1. אברמוביץ:

" את ההשבחה יש לחשב אפוא "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע,

[4] ולא שימוש במקדמים שלעולם יביאו לתוצאה מתמטית של השבחה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה."

2. חולון החלטת 85102

"כידוע, תנאי יסודי ובסיסי לקיומה של חובת תשלום היטל השבחה, הינו קיומה של השבחה, המוגדרת בתוספת כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". משכך, ממילא חייבת דרישה לתשלום היטל השבחה לבסס עצמה על הוכחת עליית שווים של המקרקעין הנישומים עקב אישורה של תכנית.

דא עקא שהועדה המקומית לא ביססה בשומת היטל ההשבחה ולו באופן ראשוני, את עליית שווים של מקרקעי העורר עקב אישורן של התכניות והלכה למעשה לא עמדה בנטל הראיה להראות עלייה כלשהי בערכם כתוצאה מאישורן של אלה. עיון בשומה שהוכנה מטעם הועדה המקומית כבסיס לחיוב בהיטל ההשבחה, מעלה כי ערכה של דירת העורר לא נבחן בה כלל, לא למועד שלפני אישור התכנית ולא לזה שבסמוך לאחר אישורה. ממילא, אין בשומה כל בחינה של עליית ערכה של דירת העורר, לא כל שכן הוכחה בדבר עליה שכזו."

ובנוסף:

"הנה כי כן בלא יסוד ההתעשרות – או עליית השווי של המקרקעין – לא זו בלבד שלא חלה השבחה כהגדרתה בתוספת השלישית, אלא שגם נשמטת ההצדקה העיונית לגביית ההיטל.

קשה להפריז, איפוא, בחשיבות ביסוסה בראיות של ההשבחה הנטענת.

השומה שנערכה ע"י הועדה המקומית אינה מבססת את עליית ערכם של מקרקעי העורר. היא אינה בוחנת את ערכם במצב הסטטוטורי שלפני אישורה של התכנית ואף לא במצב שלאחר אישור זה, וממילא איננה מציגה עליה בערכם. דרך המלך לביסוס עליית ערך שכזו צריכה היתה להיות בגישת ההשוואה, על ידי הצגת עסקאות במצב הקודם ובמצב החדש, כפי שמורה אותנו הפסיקה. קיימים אמנם מקרים, בנסיבות מתאימות, בהם ניתן לבסס את עליית הערך על מחקרי השוואה רלבנטיים המצביעים על עליית ערך של נכסים דומים בנסיבות דומות. אלה גם אלה לא הוצגו לנו ולא הובאו בשומת הועדה המקומית, אשר לא בחנה את שאלת עליית ערכו של דירת העורר אלא אך את ערכן של הזכויות הנוספות."

3. החלטת ערר- יריב בן יהודה:

"גם על רקע זה מתחייבת לטעמנו בחינת ערכו של הנכס במלואו לפני אישור התכנית ולאחריה ולא בידוד של תוספת הזכויות והערכתן "במנותק". זאת במיוחד כאשר מועלות טענות של ממש היוצאות כנגד "האינטואיציה" שלפיה תוספת זכויות או הרחבת זכויות הניצול מעלה ערך במקרקעין הספציפיים. נציין

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

כי פרקטיקות שמאיות המופעלות מעשה יום יום גם מקום שבו נבחן ערכה של תוספת הזכויות, מביאות לא אחת בחשבון את הנושאים הנ"ל. ואולם אין בכך כדי לייתר לטעמנו התייחסות לערכו של הנכס בשלמותו ערב אישור התכנית ולאחריה, בוודאי כאשר מועלות כאמור טענות שיש בהן כדי לבסס, ולו לכאורה כי במקרה הספציפי תוספת הזכויות אינה מעלה את ערך הנכס, או לעורר סימן שאלה של ממש בעניין.

משמעות הדבר היא כי ככלל צריכה שומת היטל ההשבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של התכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת ל"תוספת הזכויות". ההשבחה נלמדת מהשוואה בין שוויו של הנכס בשני מצבי התכנון."

4. צאן גיל וחגית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון:

"הנה כי כן בית המשפט העליון הורה אותנו, לא אחת, שומת היטל השבחה תיערך באמדן ערכו של הנכס בשני מצבי התכנון, לפני אישורה של תכנית ולאחריה. לא בידוד תוספת הזכויות המתאפשרת מכוחה של התכנית החדשה ובחינת שוויה במנותק משווי הנכס, כי אם שומה לשוויו הכולל של הנכס, לפני התכנית ולאחריה. והלא זהו מהותו של היטל ההשבחה, היטל על התעשרות, ככל שנגרמה, עקב פעולת תכנון, המתבטאת בעליית שוויו של הנכס. אין המדובר בהיטל על "שווי זכויות" שלא הביא לעליית שוויו של הנכס."

לסיכום - במבחן השוק לגבי תוכנית זו ערך המקרקעין לא עלה.

9.1.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקשים מציג עסקת מכר בודדת לעניין מצב קודם ומצב חדש בכל חלקה וממנה קובע כי התוכנית אינה משביחה.

חשוב לציין כי ישנן עסקאות נוספות בתחומי המקרקעין שבנדון הכוללות ערכים שונים, יחד עם זאת תחשיב ההשבחה שנערך מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ ומחושב בהתאם לשטחים המבוקשים למימוש בתוכנית הבקשה להיתר, בניכוי השטחים המוקנים מכוח תמ"א 38 וזאת על אף האמור בהחלטת וועדת המשנה לתכנון ובנייה הקובעת כדלקמן:

"תוספת השטחים המבוקשים הינם מכח/179 ותוספת יח"ד הינם מכח תמ"א 38 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה"

9.1.2.3 <u>הכרעה</u>

שמאי המבקשת הציגו דוגמאות בודדות מתוך המבנים הנישומים לפני ואחרי אישורה של התוכנית ומצאו כי לא עלו ערכי המקרקעין לאחר אישורה של התוכנית.

על מנת לבחון את השפעת התכנית על שווי המקרקעין יש להביא בחשבון מסד נתונים רחב יותר, ולדייק את הנתונים ככל שניתן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

לצורך כך בחנתי את כל עסקאות המכר של הדירות לפני הפקדתה של התוכנית ואחרי אישורה בחלקות הבאות: 72-75, 102, 152, 160-162, עיינתי בתשריטי הבית המשותף, בחנתי את השטח ברוטו של כל תת חלקה, בחנתי את מיקום הדירה במבנה, מיינתי לפי קומות, ולהלן הממצאים:

להלן עסקאות מכר שבוצעו טרם מועד פרסום הפקדת התוכנית ברשומות (25/01/2006)

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח רשום	שטח מדוד [5]	קומה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
16/05/2004	5208/74/6	הרצל 30	₪ 321,160	44.75	56	3	5,735
24/06/2004	5208/73/4	הרצל 28	₪ 293,000	44.75	56	2	5,232
09/11/2004	5208/102/6	קרן היסוד 9 א'	₪ 301,000	47.70	60	2	5,017
15/11/2004	5208/102/5	קרן היסוד 9 א'	₪ 306,000	47.70	60	2	5,100
17/11/2004	5208/102/9	קרן היסוד 9 א'	₪ 292,000	47.70	60	3	4,867
02/12/2004	5208/162/12	קרן היסוד 3	₪ 296,680	52.00	58	2	5,115
26/07/2005	5208/102/1	קרן היסוד 9 א'	₪ 298,000	47.70	60	1	4,967
21/08/2005	5208/74/7	הרצל 30	₪ 320,740	44.75	56	1	5,728
22/08/2005	5208/162/9	קרן היסוד 3	₪ 288,000	52.00	58	1	4,966

להלן עסקאות מכר שבוצעו לאחר פרסום אישורה של התוכנית (20/11/2006)

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח רשום	שטח מדוד [6]	קומה	שווי מ"ר בנוי ב-₪
14/06/2007	5208/152/4	המשלט 18	₪ 324,000	62	68	1	4,765
20/06/2007	5208/74/11	הרצל 30	₪ 280,529	44.75	56	3	5,009
25/06/2007	5208/160/11	קרן היסוד 7	₪ 267,750	52	58	2	4,616
01/07/2007	5208/72/4	הרצל 26	₪ 237,944	44.75	56	2	4,249
24/11/2007	5208/74/3	הרצל 30	₪ 308,000	44.75	56	2	5,500
01/11/2007	5208/75/3	הרצל 32	₪ 320,000	44.75	56	2	5,714
16/11/2007	5208/74/10	הרצל 30	₪ 306,000	44.75	56	2	5,464
09/03/2008	5208/161/8	קרן היסוד 5	₪ 290,002	49	55	0	5,273
04/04/2008	5208/161/7	קרן היסוד 5	₪ 250,000	49	55	0	4,545
01/05/2008	5208/160/6	קרן היסוד 7	₪ 294,000	52	58	2	5,069
19/05/2008	5208/72/9	הרצל 26	₪ 340,000	52	58	2	5,862
19/05/2008	5208/161/5	קרן היסוד 5	₪ 340,000	44.75	56	2	6,071

[5] שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף (כולל גם שטח מרפסות סגורות)

[6] שטח מדוד מתוך תשריט בית משותף (כולל גם שטח מרפסות סגורות)

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

תאריך	גו״ח	כתובת	מחיר מכירה	שטח רשום	שטח מדוד ₆	קומה	שווי מ״ר בנוי ב- ₪
29/05/2008	5208/72/1	הרצל 26	₪ 310,000	44.75	56	1	5,536
05/06/2008	5208/72/4	הרצל 26	₪ 340,000	44.75	56	2	6,071
12/06/2008	5208/72/11	הרצל 26	₪ 310,000	44.75	56	3	5,536
24/06/2008	5208/73/12	הרצל 28	₪ 320,000	44.75	56	3	5,714
21/07/2008	5208/73/2	הרצל 28	₪ 335,000	44.75	56	1	5,982

מניתוח העסקאות עולה כי קיימת עליה של כ- 5% - 3% בממוצע לפי הפירוט הבא:

	ממוצע	קומה א	קומה ב	קומה ג
לפני הפקדת התוכנית	₪ 5,192	₪ 5,220	₪ 5,116	₪ 5,234
אחרי אישור התוכנית	₪ 5,352	₪ 5,428	₪ 5,402	₪ 5,373
שיעור עלית המחירים	3.0%	3.8%	5.3%	2.6%

מכיוון שנכון לשנים 2004-2008 היה קיפאון במחיר הנדל״ן הרי ששינוי זה לא נובע מעליית מחירים, וניתן לשייכו לתוכנית המשביחה.

טבלה זו נערכה על ידי לא לצורך קביעת אומדן עליית ערך המקרקעין על בסיס סקר אמפירי, שהרי ברור לי כי עדיין לא נבחנו כל המרכיבים המשפיעים על השווי, לא נערך על ידי ביקור בדירות אלה, לא ידוע לי מה מצב התחזוקה ורמת הגימור של כל אחת מהדירות במועד מכירתה, לא ניתנה התייחסות למיקום הדירה במבנה, חזית/עורף, ועוד. אולם טבלה זו מספיקה על מנת להוכיח כי לאחר בדיקת מסד נתונים רחב יותר ולאחר דיוק חלק מנתוני הבסיס של עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המבקשת, מתקבלת מסקנה השונה ממסקנתו.

לפיכך אני דוחה את מסקנת שמאי המבקשת שנערכה על בסיס עסקאות בודדות לפיה שווי הדירה לא מושפע מזכויות בניה נוספות ברכוש המשותף.

משהוכח כי לאחר טיוב הנתונים, המחיר הממוצע למ״ר של דירות לאחר המועד הקובע גבוה מהמחיר הממוצע למ״ר לפני הפקדת התוכנית, אין מנוס מלאמוד את ההשבחה גם בהתאם לגישות שמאיות מקובלות אחרות - גישת התועלת.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.3 העדר כדאיות כלכלית

9.1.3.1 שמאי המבקשת

כדאיות הפרויקט כיום גבולית, ואילו במועד הקובע אינה קיימת.

רק לאחר אישורה של תוכנית תמ"א 38 אשר היוותה הגורם ה"מצית" למימושה של התוכנית ולאחר עליית המחירים בשנים האחרונות, נוצרה הכדאיות הכלכלית למימוש הזכויות מכוח תוכנית בש/179.

9.1.3.2 שמאי המשיבה

המימוש הוא בעת הוצאת היתר בניה ביום בו התגבשה הכדאיות הכלכלית.

המועד הקובע הוא שנת 2006, ולכן ההשבחה חושבה לפי ערכים של שנת 2006.

התגבשות זכויות הבניה שהקנתה תוכנית בש/179 חלה בעת מתן היתר הבניה, לכן כימות ההשבחה בגין תוכנית בש/179 הינה בהתאם למבוקש בהיתר הבניה, נכון למועד הקובע.

בשל מורכבות הפרויקט ומגבלות יישומו נלקחו בחשבון מקדמי ההפחתה המצטברים למעל 65% לפי הפרוט הבא:

מהות	מקדם
התאמה לשטח עיקרי ללא תוספת יח"ד	0.6
התאמה לבינוי חדש על ישן	0.7
התאמה למושע	0.8
מקדם הפחתה משוקלל	0.336

9.1.3.3 הכרעה

שאלת הכדאיות הכלכלית למימוש התוכנית נכון למועד הקובע, שונה משאלת ההשבחה.

השבחה נובעת מעליית שווים של מקרקעין כתוצאה מתוספת זכויות בניה.

יתכן מצב בו תוספת זכויות הבניה אינה מספיקה למימוש הבניה בשל העדר הכדאיות כלכלית נכון למועד הקובע אולם אין זה אומר שהיא לא מוסיפה לשווי. זהו תנאי הכרחי לכדאיות הכלכלית אבל לא תנאי מספיק.

במילים אחרות אם תוספת של 1,000 מ"ר אינם יוצרים כדאיות כלכלית למימוש הבניה, אולם תוספת של 1,100 מ"ר כן יוצרים כדאיות כלכלית למימוש הבניה, הייתכן שנאמר כי תוספת של 1,000 מ"ר לא מעלה את שווי הנכס? הייתכן שנאמר כי שווים של ה- 1,000 מ"ר הראשונים הוא "אפס" ולכן אין השבחה בגינם?

את ההשבחה בגין תוספת זכויות הבניה נכון למועד הקובע יש לאמוד תוך לקיחה בחשבון של מקדמי הפחתה לזכויות אלה בגין דחיית המימוש ומגבלות מימושן.

שמאי המשיבה קבע 3 מקדמי הפחתה, אשר אף אחד מהם לא קשור לדחייה במימוש עד למועד בו תהיה כדאיות כלכלית. כל אחד ממקדמי ההפחתה שקבע שמאי המשיבה רלוונטי גם למצב בו הייתה קיימת כדאיות כלכלית במועד הקובע. ולכן יש מקום להוסיף מקדם דחייה למימוש בשל העדר כדאיות כלכלית, להערכתי המועד בו יתגבשו כל התנאים להקמת הפרויקט הינו 10 שנים[7].

[7] למרות שהיתר הבניה המבוקש הינו כ- 15 שנים לאחר המועד הקובע, ניתן היה לממש את התוכנית גם לאחר 10 שנים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

מקדם הדחיה למימוש - 10 שנה לפי 6% - 0.558.

מקדם דחייה זה מגלם בתוכו גם את מקדם המושע, זאת מאחר וקיימת חפיפה לזמן הנדרש לצורך קבלת הרוב הדרוש למימוש הפרויקט.

מהות	מקדם
התאמה לשטח עיקרי ללא תוספת יח"ד	0.6
התאמה לבינוי חדש על ישן	0.8
מקדם דחייה (כדאיות כלכלית ומושע)	0.558
מקדם הפחתה משוקלל	0.268

9.1.4 <u>חובת פתרון החניה</u>

9.1.4.1 <u>שמאי המבקשת</u>

שומת הוועדה מתעלמת מהעובדה כי הגישה לחלק מהמבנים הינה להולכי רגל בלבד, וללא פתרונות חניה. גם בחלקות בהן קיימת גישה, פתרון החניה יקר מאוד לאור הטופוגרפיה.

הבניינים הקיימים הינם בניינים ישנים ללא חניה. לחלקות 72 ו-102 קיימת גישה להולכי רגל בלבד.

חלקות 73 ו-74 אומנם גובלות ברחוב הרצל, אך הפרשי הגובה אינם מאפשרים חניה בחזית החלקה.

כל תוספת בנייה מחייבת פתרון חניה, לרבות חניות לדירות הקיימות. החובה לחניה הינה מכוח החוק וגם מצוינת מפורשות בתוכנית בש/179.

רק באמצעות הבניה המשותפת של חלקות 72-74 ויצירת הרמפה והגשר בין הבניינים מתאפשרת הבנייה. מדובר בנתון שאינו רלוונטי למועד הקובע והינו פתרון כולל שאינו ספציפי לכל חלקה בנפרד.

בחלקה 102 אין גישה סטטוטורית לכלי רכב, והפתרון המוצע בבקשה להיתר מתבסס על דרך קיימת שאינה מעוגנת תכנונית ומתאפשרת דרך חלקה פרטית כאשר באפשרות הבעלים של חלקה זו לחסום את הגישה על כל המשתמע מכך.

מתקבל כי במועד הקובע לא קיימת כדאיות לתוספת בנייה, וכי אין ולא הייתה אפשרות למתן פתרונות חניה לחלקות בנפרד.

רק כיום ובמחירי הדירות כיום, ולאחר יצירת פתרון חניה משותף, ובנייה בהיקף גדול דבר החוסך בעלויות הבנייה (פר מטר) נוצרה הכדאיות המינימאלית, וניכר כי כדאיות זו אינה קיימת במועד הקובע.

9.1.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

שמאי הבעלים טוען כי עקב טופוגרפיה הררית וגישה/חוסר גישה סטטוטורית לחלקות, קיימת בעיית פתרון ליצירת מקומות חנייה ולכן לא הייתה אפשרות לממש את הזכויות מכוח תוכנית בש/179.

טענה זו לא הוכחה ולא נתמכה בתחשיב מפורט, חשוב לציין כי חישוב ההשבחה כעת נערך בהתאם לבקשה להיתר שאושרה מכוחה של תוכנית בש/179 ותמ"א 38.

בתחשיב שנערך נקבע שווי מ"ר מבונה על הצד הזהיר, הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי קיים וכן הפחתה למושע שבמקרה הנדון מדובר בהיתר בנייה מגובש ולכן הפחתה זו לא מחויבת המציאות בעת חישוב השבחה למימוש בדרך של היתר בנייה.

אני רוצה להפנות לשומה המייעצת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 6631/208 מיום 16/11/2021.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

בשומה זו בחנה בין היתר את השוני בין חישוב ההשבחה בהיתר בניה לבין חישוב ההשבחה לאותה התוכנית במכר.

להלן החלק הרלוונטי מההכרעה:

"לדיפרנציאציה, נשאלת השאלה המרכזית בתיק שבנדון: לאיזה מבין שתי הקבוצות הללו ראוי לשייך את המידע אודות סוג המימוש (במכר או בהיתר)? לשם הכרעה בשאלה זו ירוכזו העובדות הבאות:

א. במימוש בבניה מתברר מידע תכנוני, שלא היה ידוע במועד הקובע, אשר יכול לשנות באופן משמעותי את ההשבחה (כגון שאלת האפשרות לסידור תקן החניה עם/ללא מרתף, שבנייתו הפסדית ליזם).

ב. במימוש בבניה מתברר מידע מעולם הרישוי, שלא היה ידוע במועד הקובע, כגון סירוב או הסכמה של מחלקת הרישוי לבינוי מסוים רווחי יותר או פחות. למשל אישור/סירוב לבניית ממ"ד בקומת הקרקע ולא במרתף, באופן שמגדיל את השטח הבנוי האפשרי בבית צמוד קרקע.

ג. שאלת ההסכמה של צד ג' לעצם הבניה כולה או חלקה (כפי שקיים במקרה שבנדון).

ד. בפרקטיקה רוב השמאים שמבצעים שומות במימוש בהיתר מאמצים את נתוני הבניה שאושרה ומעדיפים אותה על פני הערכים המספריים הנקובים בתב"ע. התוצאה הנובעת מכך היא שההשבחה המחושבת לאותו הנכס שונה במקרה של מימוש במכר לעומת מימוש בבניה.

ה. בתי המשפט נתנו מספר פסקי דין, שבהם ניתנה העדפה לשומת מס אמת לפי "מבחן ההתעשרות" על פני עקרון ההיצמדות להשבחה במועד הקובע ההיסטורי. זאת במקרים שבהם היצמדות שכזו מביאה לעיוות גדול מדי כגון" פס"ד קזז, ששינה את אופן החישוב ואת המועד הקובע בשומות לתכנית, הלכת הפטריארך היווני, חישוב השבחה מתמ"א 18 באזורי תעשיה ואחרים.

העובדות האלו ובפרט העובדה, שכבר כיום נהוג להתייחס למימוש המבוקש בהיתר כבסיס לחישוב ההשבחה (כפי שארע גם במקרה שבנדון, שבו היה חיוב דיפרנציאלי לדירה 31 ביחס לדירות 30+ 29), מחזקות את ההחלטה, שמידע אודות סוג המימוש (במכר או בהיתר) משתייך למידע שיש להתייחס אליו בתחשיב ההשבחה. זאת, מאחר שהתעלמות ממידע זה עלולה להביא לאי סבירות משמעותית של תוצאת ההשבחה ביחס להתעשרות הממשית, שממנה נהנה בפועל הבעלים. דהיינו, התעלמות מסוג המימוש עשויה להביא לתוצאה החותרת תחת עקרון היסוד של "מבחן ההתעשרות". על אף הכרעתי זו אחשב את ההשבחה גם בחלופה שניה של התעלמות מהבקשה להיתר וזאת למקרה שבו תחליט ועדת הערר להעדיף להתעלם מהבקשה להיתר."

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.1.4.3 <u>הכרעה</u>

פתרון החניה ניתן ע"י היזם לאחר איחוד שלושת החלקות 72-74 ובניית רמפה בין חלקות 73 + 74 לצורך מעבר לעורף החלקות בהן נוצל שטח הקרקע לבניית החניות.

פתרון זה מחייב שיתוף פעולה של 36 דיירים (במקום 12), מחייב בניית רמפה במעבר צר בין 2 מבנים קיימים ותמיכת הבינוי הקיים.

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי פתרון החניה שמוצע בהיתר הבניה כרוך בתוספת עלויות בניה ביחס לפרויקט אחר וכן מגבלת יישום מימוש התוכנית.

לאור זאת הנני קובעת מקדם הפחתה בגין אילוצי פתרון החניה – 0.9.

9.1.5 <u>ביטול חיוב היטל ההשבחה עבור הדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע</u>

9.1.5.1 <u>שמאי המבקשת</u>

לחילופין, ולמצער, באם לא תתקבל טענתי כי לא קיימת השבחה בגין אישורה של התוכנית הרי שעבור היחידות בהן היה מימוש יש פטור.

שומת הוועדה מתעלמת ממימושים שבוצעו בחלקות השונות.

להלן המימושים שנעשו בחלקה בהתאם לרישום בנסח הטאבו ולרישומים במס שבח:

תת חלקה	מהות הרישום	בעלות	חלק	תאריך רישום	מימוש לפי מס שבח
1	מכר ללא תמורה	בראבר גלינה	1/1	2011	**25/6/2009**
2	מכר	פרידמן שמעון פרידמן קריינדי עטרה	1/2 1/2	2017 2017	**2/02/2017**
3	מכר ללא תמורה	כהן שמעון כהן רינה	1/2 1/2	2009 2009	
4	מכר	ג'מבר טיגיסטו ג'מבר בירהאנה	1/2 1/2	2010 2010	**5/06/2008**
5	מכר	מדינת ישראל	1/1	2021	
6	מכר	שטרן בתיה שטרן מרדכי	1/2 1/2	2015 2015	**5/12/2014**
7	מכר ללא תמורה	ורניקוב בלה	1/2	2011	18/04/2002
8	מכר	הירש שרה ברכה	1/1	2021	**3/11/2020**
9	מכר ללא תמורה ירושה	מהארי קאסאיה מהארי אמווה	1/2 1/2	2012 2012	**19/05/2008**
10	מכר	דינקו צהיי דינקו צהיי	1/2 1/2	2009 2015	20/05/2002
11	מכר	מזרחי שמואל מזרחי שרה	1/2 1/2	2017 2017	**31/01/2016**
12	מכר	מדינת ישראל	1/1	2021	

== > סה"כ מימוש לאחר אישור תוכנית בש/179 – 7/12

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

9.1.5.2 <u>שמאי המשיבה</u>

להלן ממצאי הבדיקה[8] ביחס לדירות לגביהן טען היזם כי בוצעו מכירות מדווחות עם אישורים לטאבו בין השנים 2006 (אישור בש/179) ו- 2020:

תת חלקה	גבייה עירייה	טאבו (שינוי בעלות שנרשם)	מס שבח (נתוני מידע נדלן)
4	-	+	+
9	-	מכר ללא תמורה	+
11	-	+	+
1	+	מכר ללא תמורה	+
6	-	+	+
2	+	+	+
8	+	+	+

לאור זאת את ההשבחה יש לחייב עבור היחידות הבאות:

גוש	חלקה	תת חלקה	החלק ברכוש המשותף	חיוב בהיטל
5208	72	1	1/12	✓
		2	1/12	לא - קיים מכר
		3	1/12	✓
		4	1/12	לא - קיים מכר
		5	1/12	✓
		6	1/12	לא - קיים מכר
		7	1/12	✓
		8	1/12	לא - קיים מכר
		9	1/12	✓
		10	1/12	לא - קיים מכר
		11	1/12	✓
		12	1/12	✓

== > סה"כ מימוש לאחר אישור תוכנית בש/179 – 5/12

9.1.5.3 <u>הכרעה</u>

מאמצת את הסכמת הצדדים.

[8] בשומת המשיבה המקורית חיוב היטל ההשבחה נעשה עבור כל יחידות הדיור, לאחר הדיון יצא תיקון לשומה בה חויבו רק הדירות שלא נמכרו לאחר המועד הקובע.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

9.1.6 חישוב השטחים החייבים בהיטל

9.1.6.1 שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה עבור השטחים המבוקשים בתוכנית בקשה להיתר מס' 20170218 לפי הפירוט הבא:

מס' חלקה	72
בינוי קיים	מבנה בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד
מס' בקשה	20170218
מהות הבקשה	תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים בן 3 קומות , סה"כ 8 קומות, תוספת של 20 יח"ד, תוספת שטח לדירות קיימות כולל ממ"ד.
שטח עיקרי קיים	651.6 מ"ר
שטח עיקרי מוצע- הרחבת דירות קיימות	157.59 מ"ר
שטח קומה מורחבת	269.73 מ"ר
שטח עיקרי מוצע	1,926.1 מ"ר
שטח עיקרי מכוח תמ"א 38	674.325 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מתוכנית בש/179	1,094.185 מ"ר

9.1.6.2 שמאי המבקשת

המימוש מתוכנית בש/179 הינו:

מהות	שטח עיקרי
קומה מורחבת	269.37 מ"ר
עיקרי מוצע	1,926.14 מ"ר
2.5 ק' תמ"א	(674.33 מ"ר)
הרחבת דירות	(157.59 מ"ר)
מתוכנית בש/179	1,094.22 מ"ר

9.1.6.3 הכרעה

מקבלת את הסכמת הצדדים כי השטח שנוסף בגין תוכנית בש/179 הינו 1,094.22 מ"ר.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

9.1.7 מסד נתונים וערכי שווי

9.1.7.1 שמאי המשיבה

להלן נתוני שווי ממערכת מידע נדל"ן לדירות בסביבה הקרובה:

מס"ד	תאריך העסקה	כתובת	גו"ח	שטח רשום	שנת בניה	קומה	שווי מוערך	שווי מ"ר בנוי
1	14/03/2005	הרצל 703	5208/81/9	45	1970	2/4	₪ 309,740	₪ 6,883
2	05/04/2005	קרן היסוד 116	5208/153/17	62	1970	2/3	₪ 470,235	₪ 7,584
3	19/05/2005	קרן היסוד 1115	5208/155/21	62	1980	3/3	₪ 294,867	₪ 4,756
4	26/07/2005	קרן היסוד 644	5208/102/1	47	1970	1/4	₪ 298,000	₪ 6,340
5	21/08/2005	הרצל 636	5208/74/7	45	1970	1/3	₪ 320,740	₪ 7,128
6	22/08/2005	קרן היסוד 640	5208/162/9	52	1970	2/3	₪ 288,000	₪ 5,538
7	20/09/2005	הרצל 702	5208/82/6	45	1970	4/4	₪ 302,000	₪ 6,711
8	19/03/2006	הרצל 637	5208/75/5	45	1970	3/3	₪ 282,300	₪ 6,273
9	11/04/2006	קרן היסוד 640	5208/162/11	52	1970	3/6	₪ 299,000	₪ 5,750
10	21/06/2006	הרצל 703	5208/81/29	44	1950	3/4	₪ 319,248	₪ 7,256
11	22/06/2006	הרצל 704	5208/80/8	45	1960	3/4	₪ 218,589	₪ 4,858
ממוצע				49				₪ 6,280

חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו'		
סה"כ שווי למ"ר בנוי בממוצע		₪ 6,280
שווי למ"ר בנוי ברוטו	1.1	₪ 5,709
בניכוי מע"מ ויזמות שחוקה	1.15	₪ 4,964
עלויות בנייה כולל העמסת שטחי שירות		₪ 4,000
סה"כ למ"ר קרקע מבונה		₪ 964

סיכום:

שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים מוערך בסך של – 960 ₪.

9.1.7.2 שמאי המבקשת

שומת הוועדה מתבססת על שווי בגישת החילוץ, כאשר:

1. שווי מ"ר בנוי מחושב על בסיס שטח רשום (שטח מדווח), כאשר על פי רוב השטח הבנוי בפועל גדול מהשטח הרשום (ובנוסף אם ישנם שטחי שירות לבנייה).

לדוגמא עסקה 5 בסעיף 10.1 לשומת הוועדה – מדובר בעסקה בגו"ח 5208/74/7, בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר שטח הדירה הינו 54.3 מ"ר (217.2 מ"ר קיים/ 4 דירות זהות), השווי בשומת הוועדה חושב לפי שטח רשום שהינו 45 מ"ר.

2. התחשיב כולל הפחתה של 15% למע"מ ויזמות שחוקה. אנו סבורים כי לא קיימת שחיקה למע"מ. כך שתחשיב החילוץ צריך להביא בחשבון שיעור גבוה יותר לרכיב המע"מ והיזמות כמקובל בפרויקטים מורכבים מסוג תמ"א 38/1.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

3. עלויות בניה מינימליות בסך 4,000 ₪/למ"ר אינן משקפות נאמנה את כלל עלויות ההקמה. כמו כן עלות זו אינה כוללת עלויות עקיפות נוספות כגון: תכנון ויעוץ, ניהול, היטלים, פיקוח, תקורה, פרסום ושיווק, משפטיות, בנ"מ, הוצ' אתר, מימון, ליווי פיננסי ועוד, המסתכמות לשיעור של כ- 30% - 40% בנוסף לעלויות הבנייה הישירה.

בנוסף, יש לכלול עלויות פיתוח (קירות תמך) לרבות פיתוח חניה וגשר להולכי רגל, עלויות חיזוק והתאמה לבנייה קיימת, מילוי והידוק וכו'.

9.1.7.3 <u>הכרעה</u>

א) <u>עסקאות השוואה – מכרזי רמ"י</u>

✓ בהתאם למכרז רמ"י מס' 308/2004 מיום 23/2/2005 שווקו במכרז פומבי 7 מתחמי בניה עבור 199 יח"ד לפי הפירוט הבא:

מס מתחם	מס יח"ד	עיקרי + ממ"ד ב- מ"ר	מחיר הזכייה ללא פיתוח ב- ₪	מחיר הזכייה כולל פיתוח ב- ₪	מחיר למ"ר פלדלת ללא פיתוח	מחיר למ"ר פלדלת כולל פיתוח
10770	75	7,920	8,151,000	13,529,711	₪ 1,029	₪ 1,708
10775	30	4,015	3,962,376	6,537,272	₪ 987	₪ 1,6,28
10776	52	6,850	6,188,000	12,790,137	₪ 903	₪ 1,867
10777	52	6,850	7,904,900	13,957,8788	₪ 1,154	₪ 2,038
10778	48	6,336	7,019,919	12,829,577	₪ 1,108	₪ 2,025
10779	21	3,887	4,648,300	7,200,481	₪ 1,196	₪ 1,852
10780	54	8,340	6,666,666	15,541,047	₪ 799	₪ 1,863
ממוצע					₪ 1,025	₪ 1,855

✓ בהתאם למכרז רמ"י מס' 311/2005 מיום 18/1/2006 שווק במכרז פומבי מתחם לבניה עבור 57 יח"ד במחיר של 6,400,000 ₪ לא כולל מרכיב הפיתוח.

שטח הבניה הכולל ב- 5 מגרשים נפרדים הינו 8,620 מ"ר עיקרי ובתוספת ממ"ד מתקבל 9,304 מ"ר, שטח דירה ממוצע כ- 172 מ"ר.

== > שווי 1 מ"ר מבונה פלדלת - 688 ₪/מ"ר.

✓ בהתאם למכרז רמ"י מס' 315/2005 מיום 23/2/2005 שווקו במכרז פומבי 2 מתחמי בניה עבור 64 יח"ד לפי הפירוט הבא:

מס מתחם	מס יח"ד	עיקרי + ממ"ד ב- מ"ר	מחיר הזכייה ב- ₪	מחיר הזכייה כולל פיתוח	מחיר למ"ר פלדלת ללא פיתוח	מחיר למ"ר פלדלת כולל פיתוח
10656	44	5,228	10,555,555	13,570,040	₪ 2,019	₪ 2,596
10657	20	2,540	4,066,666	6,455,470	₪ 1,601	₪ 2,542
ממוצע					₪ 1,810	₪ 2,569

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

==> בהתאם לגישה זו ובהתאמה למיקום הנכסים הנישומים ביחס לשכונות החדשות של בית שמש, ניראה כי השווי שקבע שמאי המשיבה בחלקה 152 בסך 1,012 ₪/מ"ר הינו על הצד הזהיר.

ב) <u>גישת החילוץ</u>

בגישת החילוץ בחרתי לחשב את השווי למ"ר מבונה מתוך עסקאות השוואה של דירות <u>חדשות</u>.

בהתאם למסד נתונים רחב נכון לשנים 2006-2007 הכולל כ- 90 עסקאות בבית שמש נמצא כי שווי 1 מ"ר בנוי <u>חדש</u> הינו 7,700 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע		
שווי ממוצע ל- 1 מ"ר בנוי בבית שמש בשכונות החדשות		₪ 7,700
בהתאמה למיקום	85%	₪ 6,545
בניכוי מע"מ נכון לשנת 2006	15.5 %	₪ 5,667
ניכוי רווח יזמי	20%	₪ 4,722
עלויות בנייה (ישירות +עקיפות) כולל העמסת שטחי השירות		₪ 3,694 [9]
סה"כ נותר לקרקע למ"ר מבונה		1,028 ₪/מ"ר

ג) <u>לסיכום</u>

==> מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כפי שקבע בחלקה 152 כי שווי 1 מ"ר מבונה נכון למועד הקובע הינו 1,012 ₪/מ"ר.

9.1.8 <u>תחשיב ההשבחה</u>

9.1.8.1 <u>שמאי המשיבה</u>

תחשיב השבחה למימוש זכויות מתוכנית בש/179 בהתאם לבקשה 20170218		
מהות	מקדם התאמה	ערכים
מס' תוכנית	בש/179	
מועד קובע	5/12/2006	
שווי למ"ר מבונה	₪ 960	
שטח עיקרי מבוקש		1,926.14 מ"ר
שטח עיקרי מכוח תכנית תמ"א 38 (חופף)		674.325 מ"ר
שטח עיקרי – הרחבת דירות קיימות		157.59 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב מכוח בש/179		1,094.225 מ"ר
התאמה לשטח עיקרי ללא תוספת יח"ד	0.6	656.54 מ"ר
התאמה לבינוי חדש על ישן	0.7	459.57 מ"ר
התאמה למושע	0.8	367.66 מ"ר
סה"כ השבחה		₪ 352,953

[9] לפי מחירון דקל 11/2006 בסיס 2,570 ₪ מ"ר + 30% עליות עקיפות +15% העמסת שטחי שירות

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

חישוב היטל השבחה לבקשה לאחר עדכון חייבים (נכסים שנרכשו לאחר מועד בש/179)

גוש	חלקה	תת חלקה	החלק ברכוש המשותף	השבחה ליחידה בגין בש/179	היטל השבחה בש/179	הערות
5208	72	1	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
		2	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		3	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
		4	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		5	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
		6	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		7	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
		8	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		9	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
		10	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
		11	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		12	1/12	₪ 29,413	₪ 14,706	
סה"כ				₪ 205,889	₪ 102,945	

9.1.8.2 שמאי המבקשת

אין השבחה

9.1.8.3 הכרעה

תחשיב השבחה למימוש זכויות מתוכנית בש/179 בהתאם לבקשה 20170218		
מהות	מקדם התאמה	ערכים
שטח עיקרי מבוקש		1,926.14 מ"ר
שטח עיקרי מכוח תכנית תמ"א 38 (חופף)		674.325 מ"ר
שטח עיקרי – הרחבת דירות קיימות		157.59 מ"ר
סה"כ שטח לחיוב מכוח בש/179		1,094.225 מ"ר
מקדם התאמה לשטח עיקרי ללא תוספת יח"ד		0.6
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן		0.8
מקדם דחייה למימוש (כדאיות כלכלית מושע)		0.558
מקדם התאמה בגין מגבלת פתרון חניה		0.9
סה"ש שטח אקו' לחיוב		263.96 מ"ר
שווי 1 מ"ר מבונה		₪ 1,012
סה"כ השבחה		₪ 267,124

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

חישוב היטל השבחה לבקשה לאחר עדכון חייבים (נכסים שנרכשו לאחר מועד בש/179)

גוש	חלקה	תת חלקה	החלק ברכוש המשותף	השבחה ליחידה בגין בש/179	היטל השבחה בש/179	הערות
5208	72	1	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
		2	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		3	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
		4	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		5	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
		6	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		7	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
		8	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		9	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
		10	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
		11	1/12	₪ 0	₪ 0	קיים מכר
		12	1/12	₪ 22,260	₪ 11,130	
סה"כ				₪ 155,822	₪ 79,911	

9.2 <u>השבחה בגין הקלות בבניה</u>

9.2.1 <u>שמאי המשיבה</u>

הקלה לתוספת קומות / ניוד שטחים – לא נוצל

הקלה בקו בניין למרפסות - לא נוצל

השבחה – 0 ₪

9.2.2 <u>שמאי המבקשת</u>

אין הקלות – אין השבחה

9.2.3 <u>הכרעה</u>

מקבלת את הסכמת הצדדים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 25/09/2022

מס תיק-פניה: 142-2312-2021

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישורה של תוכנית והקלות בבניה לצורך מימוש ע"פ היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית בש/179	05/12/2006	155,822 ₪	79,911 ₪
הקלות בבניה	23/07/2020	אין	אין

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין



רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il