אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

05 באוגוסט 2024
מספרנו: 30/1017
מספר בקשה: 491-2024

לכבוד

המבקשת:
מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה בע"מ
ע"י שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין
R-shamay@rosenberg.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חולון
ע"י מלכה דור, שמאי מקרקעין
Malka.dor@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב אריה שנקר 57-55, חולון

גוש 7170 חלקה 44

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ח/מק/206 ואישור הבקשה להיתר בניה מס' 20230449.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 27/12/2023 אשר נערכה ע"י השמאית הגב' מלכה דור. ובתגובתה מיום 15/04/2024.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 25/03/2024 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר שאול רוזנברג.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ח/מק/206 – 505-0884395 הינו 24/08/2022.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 19/05/2024.
3. הדיון המקצועי בין הצדדים התקיים ביום 08/05/2024.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7170
חלקה	:	44
שטח חלקה (רשום)	:	2,271 מ"ר
כתובת הנכס	:	שנקר 57-55/ ארלוזורוב 17/ ביאליק 18, חולון.
תיאור הנכס	:	בניין מגורים בן שלוש קומות הכולל ארבע כניסות, 24 יח"ד והמיועד להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי להקמת 78 יח"ד חדשות מעל קומת מסחר.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 26/12/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו"ח:	7170/44
שטח החלקה (רשום):	2,271 מ"ר
בעלויות:	החלקה רשומה ע"ש רבים בניהם חברות בניה ופרטיים.
חכירות:	רשומות 23 חכירות לטובת פרטיים שונים ע"ש בעלים שונים.
הערות:	קיימות הערות רבות בניהן: צווי הריסה, הערה לפי תקנה 29, הערה על הפקעה לפי סעיפים 7-5 לטובת מדינת ישראל וכן הימנעות מעשיית עסקה.
	הערות אזהרה לפי סעיף 126 על החוכרים והבעלים לטובת 'מעוז דניאל חברה קבלנית לבניה' בע"מ ח.פ 511794315.

6. תיאור הסביבה והנכס:

הנכס הנדון ידוע כחלקה 44 בגוש 7170 החזיתית לרחובות ארלוזורוב מצפון, שנקר ממערב וביאליק מדרום, בשכונת 'קריית העבודה', במרכז העיר חולון.

הנכס מהווה בניין מגורים וותיק בן 3 קומות המורכב מ - 4 כניסות ומכיל 24 יח"ד.

רחוב 'אריה שנקר' הינו אחד מהכבישים הראשיים המשתרע מרחוב מקווה ישראל בצפון ועד ההסתדרות בדרום.

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב פנימי ושקט יחסית, צורתו מעגלית, משתרע מרחוב בילי"ו מצפון-מזרח ועד רח' העלייה השנייה מדרום.

רחוב ביאליק הינו רחוב פנימי ושקט יחסית המקביל לרחוב ארלוזורוב ממזרח, צורתו מעגלית, משתרע מרחוב בילי"ו מצפון-מזרח ועד רח' הציונות מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים טוריים, בני 3-2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית/ למגורים. כ"כ, קיימת התחדשות עירונית בסביבה.

הנכס מהווה כאמור בבניין מגורים וותיק הכולל 3 קומות, 4 כניסות ומכיל 24 יח"ד המיועד להריסה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי בו מוצעת הקמתן של 78 יח"ד חדשות במבנה בן 9 קומות מעל קומת מסחר ו-2 קומות מרתף לחניה ואחסנה.

בבניין אין מעלית ואין פתרון חניה בתחומי החלקה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות חלקיות, מתבצעות עבודות פיתוח וסלילת הרכבת הקלה ברחוב אריה שנקר.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית ח/1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 596 בתאריך 03/04/1958.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד 'אזור מגורים ד'' בו הותרו, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

אחוזי בניה: 30% לקומה טיפוסית + 10 מ"ר מחסן במרתף לכל דירה.

קומת עמודים: 60% מהשטח המותר בבניה.

מס' קומות: 3 קומות, בתכנית שכון נוסף קומת עמודים באישור ועדה מחוזית.

מרתף: לא יעלה על 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ"ר.
במרתף תותר הקמת מחסנים, מקלט, מכבסה, חדר הסקה ומוסך לצרכי הבית.

7.1.2. תכנית ח/1/2:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1252 בתאריך 06/01/1966.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד 'אזור מגורים ד'', בו הותרו, בין היתר, זכויות כדלקמן:

אחוזי בניה: 33% לקומה (משטח המגרש).

מס' קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח מרפסות: לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.

גובה הקומות: גובה קומת עמודים מפולשת עד לתקרה יהיה 2.2 מ' במרכז הבניין. גובה קומת מגורים יהיה עד 3 מ' כולל עובי התקרה.

קווי בניין: קדמי 5 מ', צדדי - 3 מ' , אחורי - 5 מ'.

מרתפים: מותרים לצרכי מקלט, מחסן שגודלו לא יותר מ- 10 מ"ר, חדר הסקה, חדר כביסה עד 6 מ"ר ומוסך לפי דרישה מיוחדת של הועדה המקומית, וכל אלה לשימוש דיירי הבית בלבד. גובהו של המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

7.1.3. תכנית ח/1/4:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24/06/1982.

התכנית מהווה תכנית שינויים לתכנית המתאר ח/1. התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.40 מ' (כולל תקרה) עבור כל דירת גג/עליונה. לא הותרה פתיחת פתחים בחדרים אלו פרט לדלת היציאה לגג. בנוסף, התירה התכנית הצמדת שטח מרפסות הגג לדירות העליונות בהפחתה של 30% משטח הגג עבור מתקנים טכניים של כלל דיירי הבית. יתרת השטח תחולק במספר היציאות לגג.

7.1.4. <u>תכנית ח/1/4/ ד':</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15/07/1986.

התכנית התירה הקמת/הרחבת חדרי יציאה לגג מדירות גג/עליונות עד לשטח של 23 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.50 מ'. סה"כ שטח מבונה בגג, כולל מתקנים נוספים לא יעלה על 40%.

7.1.5. <u>תכנית ח/1/8:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30/07/1989.

התכנית התירה הקמת קומת מרתף באזור מגורים ב',ב/1,ג',ג/1,ד' ומיוחד, בה יוקם מקלט, חניה תת קרקעית ו/או מחסנים לפי אחת מהאופציות הבאות:

1. מחסן בשטח 6 מ"ר עבור כל יח"ד.
2. מרתף משותף בגודל השווה למכפלת מס' יח"ד ב-6 מ"ר.

בנוסף, התירה התכנית פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח של 10 מ"ר בדירות גג/עליונות.

7.1.6. <u>תכנית ח/1/15:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17/05/1998.

התכנית התירה בכל היעודים, פרט בבתים צמודי קרקע, 2 קומות מרתף עבור שטחי שירות, בשטח קומה שלא יעלה על 90% משטח המגרש. בבתים משותפים יותרו מחסנים בקומות המרתף בשטח של עד 10 מ"ר לכל יח"ד. גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' וגובה קומת מרתף תחתונה עד 3.0 מ'.

7.1.7. <u>תכנית ח/1/14 – תיקון 14/א לתכנית ח/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5087 מיום 22/06/2002 ולפיה נקבע כי באזור מגורים ד', הצפיפות הינה 22 יח"ד/דונם נטו. גודל דירה מינימלי יהיה 72 מ"ר שטח עיקרי.

7.1.8. <u>תכנית ח/1/23:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26/06/2008.

התכנית מעדכנת את תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה בכל הנוגע לבנייה על גגות. התכנית קובעת חלופות בניה בהתאם לסוג הגגות ושטח מירבי לפרגולות בהתאם לגודל הדירות, כדלקמן:

<u>חלופה א' - בנייה בגגות שטוחים:</u>

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר עבור כל יח"ד, בגובה עד 2.7 מ'.

<u>חלופה ב - בנייה בעליית גג:</u>

תותר עליית גג בשטח הנותר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

<u>פרגולות:</u>

בדירות עד 120 מ״ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מעל 120 מ״ר - עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

בדירות מדורגות - עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ״ר, לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות עד 2.5 מ׳ מגובה פני רצפת הגג.

7.1.9. <u>תכנית ח/1/528 – שימור אתרים:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 6822 בתאריך 22/06/2014.

מטרת התכנית היא לקבוע כללים וכלים לשימור אתרי מורשת של חולון ע״י חלוקה לאתרים, מבנים, מרחב בין מבנים לשימור והנחיות עיצוב תואמות.

עפ״י תשריט התכנית בחלקה שבנדון קיים עץ שקמה לשימור.

7.1.10. <u>תת״ל/71/א – רכבת קלה מטרופולין ת״א ״הקו הירוק״ – מקטע דרומי:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 7510 בתאריך 23/05/2017.

מטרת התכנית הינה התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע״ן במטרופולין תל אביב, בתחומי הערים ראשון לציון, חולון ותל אביב-יפו, כחלק מרשת קווי מתע״ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ״א.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תכנית ח/מק/206 – 505-0884395 התחדשות עירונית שנקר 57-55 חולון:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 10723 בתאריך 09/08/2022.

החלקה שבנדון מסווגת בייעוד מגורים ד׳ ודרך.

<u>מטרת התכנית:</u>

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה קיים המשמש למגורים והקמת בניין מגורים מעל חזית מסחרית וחניון תת קרקעי משותף. התכנית כוללת הגדלת זכויות בנייה, קביעת מס׳ קומות, מס׳ יח״ד, הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל להרחבת המרחב הציבורי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת הוראות להריסת בניין מגורים קיים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
2. קביעת זכויות והוראות בניה להרמת בניה למגורים עם חזית מסחרית וחניון תת קרקעי משותף.
3. קביעת גובה ומס׳ קומות.
4. קביעת מס׳ יח״ד.
5. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותכסית.
6. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת הוראות לניהול מי נגר.
9. קביעת תנאים להגשת ומתן היתרי בנייה.

<u>הוראות בינוי:</u>

מספר הקומות המירבי יהיה 10 קומות (בנוסף גג טכני) הכולל קומת מסחר ומעליה 8 קומות מגורים טיפוסיות וקומת מגורים עליונה. לאורך חזית מסחרית לכיוון שנקר תתוכנן קולונדה בקומת הקרקע ברוחב של 3 מ׳.

תמהיל הדירות יכלול סה״כ 78 יח״ד כולל 20% דירות קטנות לפי האמור בסעיף 1.9 (16 יח״ד במעוגל).

תתוכנן הפרדה בין המגורים והמסחר בכניסות, מעליות, חניות, חדרי אשפה, עמדות פריקה וטעינה, פתחי אוורור וכו׳. לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש. במסגרת פתרון החניה יותר השימוש במכפילי חניה ו/או מתקני חניה אוטומטיים.

להלן טבלת הזכויות - סעיף 5 להוראות התכנית:

ייעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בנייה				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מגורים ד	מגורים	1,977	7,300	2,750		5,042	15,092
מגורים ד	מסחר		600	50			650
סה"כ		**1977**	**7,900**	**2,800**	**0**	**5,042**	**15,742**

תכסית	מספר יח"ד	מס' קומות	קווי בניה				מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
67%	78	9	3	3	3	3	936
		1	3	3	3	6	
67%	**78**	**10**					**936**

הערות לטבלה:

- לצרכי החישוב בלבד נלקחו בחשבון 85% משטח המגרש עבור 3 קומות מרתף.
- תכסית 1,325 מ"ר = 67%.
- תכסית מתחת לכניסה הקובעת 1,778 מ"ר = 89.9%.
- 16 מכלל יח"ד תהיינה קטנות ושטחן לא יעלה על 78 מ"ר. עד 19 יח"ד מכלל יח"ד תהיינה גדולות בשטח שמעל 110 מ"ר.
- 9 קומות מעל קומת הקרקע ובסה"כ 10 קומות.
- קווי בניין עיליים קדמיים כוללים למרפסות. קווי בניין בתת הקרקע ובקומות העליונות לפי המפורט בתשריט. קווי בניין – נסיגות בקומת קרקע ובקומה 10 כולל פרגולות ע"פ נספח הבינוי.

7.3. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית אותרו על ידי המסמכים הבאים:

7.3.1. <u>בקשה להיתר להרחבת דירה אמצעית לא סטטוטורי:</u>

תכנית הגשה מיום 30/07/1950 להרחבת 2 דירות בכניסה אמצעית במבנה בשטח מוצע של 41.01 מ״ר. סה״כ שטח הקומה עפ״י התשריט הינו 510.36 מ״ר לאחר ההרחבה. התכנית אינה חתומה.

7.3.2. <u>היתר בניה מספר 2828:</u>

בהתאם להיתר בניה מס׳ 2828 אשר אושר בישיבה מס׳ 45 מיום 22/04/1953, אושרה בקשה להוספת גזוזטרה בשטח של 9.6 מ״ר לדירה בקומת הקרקע בכניסה הדרומית.

מהתשריט עולה כי שטחה של קומת הקרקע הינו 519.95 מ״ר.

7.3.3. <u>היתר בניה מספר 6875:</u>

בהתאם להיתר בניה מס׳ 6875 אשר אושר בישיבה מס׳ 138 מיום 21/08/1961, אושרה בקשה להוספת מרפסת וחדר לכל שלושת הדירות הפינתיות, בכניסה הצפונית, בשטח כולל של 74.58 מ״ר.

<u>הערה: מביקור החי״מ במבנה נראה כי, שתי דירות מתוך השלוש טרם הורחבו.</u>

7.3.4. <u>היתר בניה מספר 6942:</u>

היתר בניה מס׳ 6942 מיום 02/11/1961 להרחבת מרפסת.

7.3.5. <u>היתר בניה מספר 72:</u>

בהיתר בניה מס׳ 72 מיום 09/10/1991, אושר שינוי שימוש ממגורים למכון קוסמטיקה בקומת הקרקע.

7.3.6. <u>היתר בניה מספר 246:</u>

בהיתר בניה מס׳ 246 מיום 11/05/1992, אושר שינוי שימוש ממגורים למרפאת שיניים בקומת הקרקע.

7.3.7. <u>היתר בניה מספר 386:</u>

עפ״י היתר בניה מס׳ 386 מיום 14/01/1997, אושר שינוי שימוש בחלק מדירת מגורים למכון קוסמטיקה בקומת הקרקע ופתיחת דלת כניסה נוספת.

7.3.8. <u>בקשה להיתר בניה מספר 20230449:</u>

בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 20230449 אשר אושרה בישיבה מס' 2023029 מיום 22/08/2023, אושרה הריסת מבנה קיים בן 3 קומות המכיל 24 יח"ד, במקומו מוצעת הקמת מבנה חדש בן 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 2 קומות מרתף הכוללת 78 יח"ד, אחסנה, מכפילי חניה וחניות רגילות.

<u>להלן טבלת השטחים המוצעים בבקשה להיתר:</u>

קומה	שימושים עיקריים		
	מסחר	מגורים	סה"כ עיקרי
מרתף 2-			0
מרתף 1-			0
קרקע	576.76		576.76
1		806.85	806.85
2		806.85	806.85
3		806.85	806.85
4		806.85	806.85
5		806.85	806.85
6		806.85	806.85
7		806.85	806.85
8		806.85	806.85
9		682.88	682.88
גג טכני			0
סה"כ עילי	**576.76**	**7,137.68**	**7,714.44**
סה"כ ת"ק	**0**	**0**	**0**
סה"כ מוצע	**576.76**	**7,137.68**	**7,714.44**

מקלט	חלקי שירות					סה"כ בבניין	משטחים לא מקורים ומרפסות
	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שירות		
	39.79	78.89	1,482.82	77.44	1,678.94	1,678.94	
	123.76	43.17	1,429.83	63.28	1,660.04	1,660.04	
14.81	129.90			249.42	394.13	970.89	
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
108.16				101.68	209.84	1,016.69	117.00
72.58				77.48	150.06	832.94	276.38
	76.65				76.65	76.65	
952.67	**206.55**	**0**	**0**	**1,140.34**	**2,299.56**	**10,014.00**	**1,212.38**
0	**163.55**	**122.06**	**2,912.65**	**140.72**	**3,338.98**	**3,338.98**	**0.00**
952.67	**370.10**	**122.06**	**2,912.65**	**1,281.06**	**5,638.54**	**13,352.98**	**1,212.38**

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין אישור הבקשה להיתר בנייה מס' 20230449 מכוח תכנית נקודתית לפינוי בינוי ברחוב שנקר 55 מס' 505-0884395 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 09/08/2022. בשומתה, חושבה ההשבחה בין שווי המבנה הקיים לעומת שווי הקרקע כפנויה וריקה עפ"י השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה והכל, כמפורט להלן.

8.1.1 מצב קודם:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם, מבנה ותיק ללא מעלית וללא פתרון חניה הבנוי בחלקה שבנדון. הבניין בן 3 קומות, כולל 24 יח"ד ומיועד להריסה. לטענת שמאית המשיבה שטחם הכולל של הדירות הקיימות הינו כ - 1,616 מ"ר נטו.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/למ"ר בנוי וותיק בהתבסס על מסד נתונים כדלהלן:

עסקאות השוואה:

תאריך	כתובת	גו"ח	תמורה בש"ח	שטח ארנונה	חדרים	קומה	שווי למ"ר
21.06.22	בילו 25	7173-165-06	1,600,000	68	3	1	23,529
14.04.22	בילו 26	7173-187-17	1,550,000	67	3	4	23,134
20.01.22	בילו 23	7173-165-18	1,480,000	61	3	3	24,262
30.11.21	נס ציונה 5	7173-144-2	1,680,000	75	3	1	22,400
19.11.21	ההסתדרות 79	7173-225-10	1,500,000	70	3	4	21,429
04.10.21	ההסתדרות 87	7173-221-2	1,570,000	74	4	1	21,216
שווי מ"ר ממוצע							**22,662**

שומה מכרעת: בהחלטת השמאי המכריע בריל בגו"ח 6021/283 ברח' ההסתדרות 80 הובא בחשבון שווי של 22,400 ₪/למ"ר בנוי ותיק נכון למועד קובע 02/02/2022.

8.1.2 מצב חדש:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון השטחים המוצעים עפ"י הבקשה להיתר בניה. לשיטתה, יש להבחין בין שטחי הדירות הקטנות עד ל - 78 מ"ר/ליח"ד לבין, שטחי הדירות הגדולות ששטחן בטווח של 92-172 מ"ר. בנוסף, הובאו בחשבון מרפסות הגג (לפי מקדם שווי 0.3) ושטחי המסחר בקומת הקרקע.

לעניין הממ"דים – בשומת המשיבה קוזזו שטחי הממ"דים עבור דירות הבעלים בלבד בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 288 מ"ר. וזאת, בהתבסס על ערר 'חשדר' מס' 417/11 וערר מס' 7053-16 סלונימסקי נ' הועדה לתכנון ובנייה פתח-תקוה.

עלות הריסה וזיכוי היטלי פיתוח – בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחת בגין עלות הריסה בסך של 400 ₪/למ"ר ובסה"כ 646,424 ₪ וכן, זיכוי היטלי פיתוח למבנה הקיים בסכום של 350 ₪/למ"ר ובסה"כ 565,621 ₪.

<u>מקדם דחייה</u> - בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של שנה אחת בשיעור היוון לקרקע של 6% המשקפת מקדם דחייה של 0.94 וזאת, לאור העובדה כי הבקשה להיתר בנייה אושרה כשנה לאחר אישור התכנית.

<u>לעניין שווי בשימוש בתקופת הדחייה</u> - לטענת שמאית המשיבה, יש להביא בחשבון את דמי השכירות המשולמים לדיירים בתקופת הדחייה (שנה אחת) בסך של 66 ₪/למ״ר לחודש בשיעור היוון של 0.5%/לחודש ובסה״כ מתקבלים לשיטתה, דמ״ש מהוונים בסך של 1,279,920 ₪ כתרומה לשווי המקרקעין במצב החדש.

<u>לעניין ערכי השווי במצב החדש:</u>

<u>מסחר - בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪/למ״ר מסחרי בהתבסס על מסד הנתונים דלהלן:</u>

תאריך	כתובת	גו״ח	שנת בניה	קומה/ מתוך	שטח ברוטו	תמורה בש״ח	שווי למ״ר ברוטו ללא מע״מ
15.02.22	שנקר 27	05/02/7168	1930	4\1	15	300,000	20,000
10.4.22	שנקר 45	7168-151	1970	1\1	30	600,000	20,000
25.07.22	סוקולוב 20	7166-135-9	1950	3\1	25	600,000	24,000
02.01.22	סוקולוב 1	7171-200-9	1970	2\0	13	400,000	30,769
21.03.22	דב הוז 75	7162-210-3	1970	3\1	33	750,000	22,727
10.03.22	דב הוז 7	7163-145-2	1970	3\0	29	685,000	23,621
10.01.22	דב הוז 5	7171-186	1960	2\1	67	1,450,000	21,642
18.05.22	אילת 18	7162-142-3	1960	4\0	41	980,000	23,902
12.05.22	הגר״א 3	7162-143-4	1970	3\0	22	500,000	22,727
21.02.22	המעפילים 5	7162-105-2	1970	3\1	56	1,200,000	21,429
02.03.22	ככר סטורמה 85	7168-120-5	1960	3\0	23	780,000	33,913
						ממוצע	**24,066**
						בניכוי יזמות 15%	**20,927**
						עלות בניה	**6,000**
						שווי מ״ר מבונה	**14,927**

<u>שומה מכרעת</u>: בשומת השמאי בריל לנכס בגו״ח 6021/283 רח׳ ההסתדרות 80 הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪/למ״ר מבונה למסחר נכון למועד קובע 02/02/2022.

<u>מגורים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 11,110[1] ₪/למ״ר מבונה למגורים בדירות קטנות עד 75 מ״ר ושווי של 10,100 ₪/למ״ר מבונה בדירות גדולות, <u>בהתבסס על מסד נתונים כדלהלן:</u>

תאריך	כתובת	גו״ח	חדרים	קומה/ מתוך	שטח דירתי במ״ר	תמורה בש״ח	שווי למ״ר דירתי בש״ח
18.01.22	דגניה 4	7173-304	5	24\9	130	3,160,000	24,308
22.02.22	דגניה 4	7173-304	5	24\17	130	3,430,000	26,385
24.03.22	דגניה 4	7173-304	5	24\10	130	3,240,000	24,923
31.03.22	דגניה 4	7173-304	5	24\3	130	3,150,000	24,231
06.04.22	דגניה 4	7173-304	5	24\6	130	3,150,000	24,231

[1] 10,100 ₪/למ״ר מבונה לדירות גדולות X מקדם שוליות 1.1 = 11,110 ₪/למ״ר מבונה לדירות קטנות.

21.08.22	דגניה 4	7173-304-88	5	24\21	130	3,600,000	27,692
31.08.22	דגניה 4	7173-304-12	5	24\2	130	3,330,000	25,615
29.09.22	דגניה 4	7173-304-31	5	24\7	130	3,320,000	25,538
24.01.22	דגניה 4	7173-304-56	5	24\13	130	3,550,000	27,308
25.10.22	דגניה 4	7173-304-15	5	24\3	130	3,200,000	24,615
25.10.22	דגניה 4	7173-304-87	5	24\21	130	3,650,000	28,077
08.11.22	דגניה 4	7173-304-64	5	24\15	130	3,570,000	27,462
01.12.22	דגניה 4	7173-304-19	5	24\4	130	3,260,000	25,077
04.12.22	דגניה 4	7173-304-11	5	24\2	130	3,280,000	25,231
12.01.23	דגניה 4	7173-304-6	5	24\1	130	3,250,000	25,000
03.04.23	דגניה 4	7173-304-23	5	24\5	130	3,220,000	24,769
25.04.23	דגניה 4	7173-304-91	5	24\22	130	3,660,000	28,154
15.11.22	ההסתדרות 4	7174-163-15	3	25\3	83	2,405,984	28,988
16.11.22	ההסתדרות 4	7174-163-111	4	25\24	105	3,165,984	30,152
06.10.22	ההסתדרות 4	7174-163-108	4	25\24	105	3,145,983	29,962
09.01.22	ההסתדרות 4	7174-163	5	25\23	120	3,455,849	28,799
28.11.22	ההסתדרות 4	7174-163-22	5	25\5	129	3,274,984	25,387
17.02.22	ההסתדרות 4	7174-163-46	5	25\8	134	3,172,849	23,678
15.09.22	ההסתדרות 4	7174-163-73	5	25\15	140	3,675,984	26,257
28.04.22	פיכמן 1	7174-163-104	4	25\23	105	3,000,000	28,571
07.03.22	פיכמן 1	7174-163	5	25\22	140	3,530,000	25,214
29.05.22	פיכמן 4	7174-163	3	25\17	83	2,625,984	31,638
17.05.22	פיכמן 4	7174-163	4	25\24	105	2,955,984	28,152
19.09.22	פיכמן 4	7174-163-39	5	25\6	134	4,005,984	29,895
09.03.22	פיכמן 4	7174-163	5	25\9	134	3,215,894	23,999
25.12.22	פיכמן 4	7174-163-20	5	25\4	139	3,442,784	24,768
12.04.22	פיכמן 4	7174-163-50	5	25\18	140	3,545,984	25,328
03.04.22	פיכמן 4	7174-163	5	25\12	140	3,383,849	24,170
28.03.23	פיכמן 15	6867-25-38	4	18\10	84	2,960,000	35,238
30.04.23	פיכמן 15	6867-25-37	4	18\9	85	2,980,000	35,059
31.08.22	פיכמן 15	6867-25	4	18\11	95	3,110,000	32,737
05.07.22	פיכמן 15	6867-25	5	18\18	123	4,540,000	36,911
16.04.23	כהן יעקב 4	7174-163-57	5	25\11	140	3,534,288	25,245
20.12.22	כהן יעקב 4	7174-163-49	5	25\9	140	3,605,984	25,757
14.06.22	כהן יעקב 4	7174-163-65	5	25\13	140	3,550,984	25,364
11.12.22	משה שרת 30	7341-106-65	3	26\14	76	2,555,983	33,631
05.12.22	משה שרת 30	7341-106-57	3	26\12	76	2,555,983	33,631
07.12.22	משה שרת 30	7341-106-29	3	26\5	76	2,355,983	31,000
08.12.22	משה שרת 30	7341-106-41	3	26\8	76	2,435,983	32,052
11.12.22	משה שרת 30	7341-106-53	3	26\4	76	2,335,992	30,737
13.12.22	משה שרת 30	7341-106-45	3	26\9	76	2,455,983	32,316
07.12.22	משה שרת 30	7341-106-77	3	26\17	76	2,725,983	35,868
11.12.22	משה שרת 30	7341-106-53	3	26\11	76	2,535,983	33,368
30.12.22	משה שרת 30	7341-106-37	3	26\7	76	2,405,983	31,658
16.01.23	משה שרת 30	7341-106	3	26\3	76	2,375,983	31,263
	שווי מ"ר פלדלת ממוצע בש"ח						**28,308**

בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (17%) וכן, עלות בניה (10,000 ₪/למ"ר) מתקבל לשיטתו, שווי של 10,680 ₪/למ"ר מבונה. בהתאמה למבנה מעורב שימושים (מגורים מעל מסחר) לפי מקדם הפחתה של 0.95 מתקבל שווי בגבולות של 10,100 ₪/למ"ר מבונה במעוגל. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 10% בגין שוליות לדירות קטנות.

בשומת המשיבה הובא בחשבון דמי שכירות של 66 ₪/למ"ר בנוי וותיק בהתבסס על נתוני היצע כדלהלן:

כתובת	קומה	שטח	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
אריה שנקר 52	4\2	72	3,690	51
חומה ומגדל 22	2\0	65	3,600	55
יבנה 13	4\1	56	4,000	71
חיים ויצמן 28	2\2	50	3,500	70
שפרינצק	3\1	45	3,600	80
יהושוע חנקין	3\0	55	3,200	58
גוש חלב 12	2\0	45	4,000	89
אריה שנקר 52	3\1	40	3,200	80
שפרינצק 30	3\0	40	3,515	88
אריה שנקר	4\3	40	3,550	89
ממוצע				**73**
הפחתה 10% בגין מחירי ביקוש				**66**

להלן תחשיב ההשבחה משומת המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	1,616	23,000	37,169,380
מצב חדש			
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מגורים דירות קטנות - עד 78 מ"ר	1238.24	11,110	13,756,846
מגורים דירות גדולות	6850.97	10,100	69,194,797
מרפסת גג - מקדם 0.3	170	3,030	515,100
זיכוי בגין ממ"דים של דירות בעלים (24 יח"ד)	-288	10,100	-2,908,800
מסחר עיקרי מגלם ש"ש	576.76	14,000	8,074,640
סה"כ ביניים			88,632,583
הוצאות הריסה	1,616	-400	-646,424
זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה קיים	1,616	350	565,621
שווי קרקע בניכוי הוצאות וזיכויים			88,551,780
לאחר מקדם דחיה בשל מורכבות הפרויקט		0.94	83,539,415
שווי בשימוש בתקופת הדחיה			1,279,920
סה"כ מצב חדש			84,819,335
השבחה בש"ח			**47,649,955**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין אישור הבקשה להיתר בנייה מס׳ 20230449 מכוח תכנית נקודתית לפינוי בינוי ברחוב שנקר 55 מס׳ 505-0884395 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 09/08/2022. בשומתה, חושבה ההשבחה בין שווי המבנה הקיים בתוספת זכויות בנייה שאינן מנוצלות (כגון הרחבת 17 דירות קיימות, זכות להקמת מרפסות לדירות קיימות, זכות לתוספת קומה משותפת וכן זכות להקמת 8 חדרי יציאה לגג) לבין, שווי המקרקעין כריק ופנוי בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה.

8.2.1. <u>מצב קודם:</u>

<u>חלופה א׳:</u>

במצב הקודם הובא בחשבון, שווי מבנה ותיק ללא מעלית וללא פתרון חניה בן 3 קומות המכיל 24 יח״ד ומיועד להריסה בשטח של כ-1,601 מ״ר בתוספת זכויות בנייה לא מנוצלות כדלקמן:

זכות להרחבת 17 דירות קיימות – לטענת שמאי המבקשת, בחלקה שבנדון אושרו זכויות ל-3 קומות בשטח עיקרי של 1,957 מ״ר. בניכוי השטח הבנוי מתקבלת יתרת זכויות בקומות בשטח של כ - 356 מ״ר. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין התאמת בניה חדשה לבניין הקיים לפי מקדם של 0.7.

זכות להקמת מרפסות לדירות קיימות – לטענת שמאי המבקשת קיימת יתרת זכויות לא מנוצלות להקמת מרפסות מקורות בשטח של 571.3 מ״ר. המרפסות חושבו לפי מקדם שווי של 0.2 המגלם בניה חדשה לצד הקיים.

זכות לתוספת קומה משותפת – לטענת שמאי המבקשת, ניתן להוסיף למבנה הקיים קומה אחת בתכסית הקומה שמתחתיה בשטח כולל של 652.41 מ״ר. בשומתו, חושבו הזכויות לפי מקדם שווי של 0.2 המשקף את מורכבות המימוש ואת רכיב המושע.

זכות להקמת 8 חדרי יציאה לגג – בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב הקודם חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר/ליח״ד ובסה״כ 320 מ״ר עבור 8 דירות. הזכויות חושבו במקדם שווי של 0.5 המגלם את רכיב המושע.

<u>חלופה ב׳:</u>

ככל ולא תתקבל עמדתו בחלופה א׳ הוצגה בשומת המבקשת חלופה נוספת לאומדן שווי מצב קודם ולפיה, בוצעה הבחנה בין דירות מורחבות בהיתר בשטח ממוצע של 80 מ״ר ובסה״כ 560 מ״ר עבור 7 דירות מורחבות לפי שווי של 24,800 ₪/למ״ר בנוי לבין, דירות קטנות ביתרת השטח הבנוי דהיינו, כ-1,401 מ״ר בשווי של 28,000 ₪/למ״ר בנוי.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 25,500 ₪/למ״ר בנוי וותיק בחלופה א׳ לעומת זאת, בחלופה ב׳ הובא בחשבון שווי של 24,800 ₪/למ״ר בנוי בדירה מורחבת וכן שווי של 28,000 ₪/למ״ר בנוי לדירות קטנות וזאת, בהתבסס על מסד נתונים כמפורט להלן.

עסקאות השוואה:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה/ מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר בש"ח
7172-128-10	12.6.2022	ארלוזורוב 20	46	50	4\1	1960	1,580,000	31,600
7176-134-9	11.10.22	גרינברג 8	50	50	3\3	1970	1,745,000	34,900
7170-128-8	25.05.22	קראוזה 58	52	52	4\1	1960	1,415,000	27,212
7170-21-9	30.06.22	שפרינצק 24	52	52	4\3	1950	1,780,000	34,231
7176-77-33	01.12.22	בלום 54	48	53	3\3	1950	1,000,000	18,868
7170-80-2	29.08.22	שפרינצק 15	53	53	3\1	1970	1,204,819	22,732
7171-74-2	16.08.22	מונטיפיורי 54	54	54	4\1	1960	1,775,000	32,870
7171-184-11	14.12.22	המעורר 4	42	55	4\4	1960	1,480,000	26,909
7168-145-6	17.05.22	קראוזה 28	55	55	4\1	1960	1,600,000	29,091
7170-73-6	05.12.22	חומה ומגדל 27	44	55	3\2	1970	1,615,000	29,364
7170-75-5	08.05.22	חומה ומגדל 31	55	55	5\2	1960	1,690,000	30,727
7169-09-004	03.05.22	זבוטינסקי 50	52	55	3\2	1970	1,700,000	30,909
7172-201-26	27.06.22	הצפירה 8	45	57	4\4	1960	1,663,000	29,175
7170-134-4	23.08.22	קראוזה 64	57	57	4\1	1970	1,925,000	33,772
7168-134-11	16.06.22	קראוזה 36	58	58	4\3	1960	1,600,000	27,586
7168-58-12	10.05.22	סוקולוב 71	51	59	4\4	1950	1,000,000	16,949
7170-94-10	12.09.22	בילו 15	63	59	4\3	1950	1,200,000	20,339
7174-200-2	06.07.22	פיכמן 4	59	59	4\1	1970	1,525,000	25,847
ממוצע לדירות ותיקות 59-50 מ"ר								**27,949**
7169-128-04	21.09.22	סוקולוב 116	54	60	3\1	1960	1,500,000	25,000
7170-138-33	11.08.22	הרב קוק 11	52	61	3\3	1960	1,735,000	28,443
7176-126-02	25.08.22	ארן זלמן 47	58	61	3\1	1970	1,800,000	29,508
7173-173-1	29.11.22	בילו 29	61	61	4\1	1960	1,818,000	29,803
7171-173-3	02.08.22	הצפירה 4	50	62	3\2	1970	1,520,000	24,516
7168-166-3	05.09.22	חנקין 36	51	63	4\1	1970	1,970,000	31,270
7168-146-10	28.07.22	זבוטינקי 36	63	63	4\2	1960	2,200,000	34,921
7173-125-02	01.06.22	המכבים 7	51	65	4\1	1960	1,810,000	27,846
7173-134-05	26.07.22	נס ציונה 8	54	65	4\2	1970	1,825,000	28,077
7173-166-07	16.06.22	חומה ומגדל 54	66	66	4\1	1960	1,725,000	26,136
7173-247-09	10.07.22	פ"ת 2	63	66	4\3	1970	1,830,000	27,727
7168-163-02	13.11.22	אוסישקין 3	66	66	4\1	1960	2,000,000	30,303
7169-44-6	01.05.22	סוקולוב 101	67	67	3\2	1970	1,540,000	22,985
7168-15-16	06.07.22	הנוטרים 16	67	67	3\3	1950	1,790,000	26,716
7173-184-4	01.12.22	פ"ת 6	50	67	4\2	1960	1,830,000	27,313
7173-165-06	21.06.22	בילו 25	59	68	4\1	1960	1,600,000	23,529
02/09/7176	07.07.22	בלום 60	37	68	3\1	1960	1,619,190	23,812
7171-70-8	23.08.22	יהודה הלוי 16	60	69	4\3	1970	1,600,000	23,188
7170-122-7	07.12.22	קראוזה 52	74	69	3\2	1970	2,060,000	29,855
ממוצע לדירות ותיקות 69-60 מ"ר								**27,418**
7173-209-04	14.06.22	חנקין 90	61	70	4\1	1970	1,470,000	21,000
7170-153-11	15.05.22	שפרינצק 11	62	70	3\3	1970	1,700,000	24,286
7170-100-46	14.12.22	חנקין 47	59	70	3\3	1960	1,720,000	24,571
7168-142-11	25.05.22	קראוזה 30	68	70	3\2	1950	1,762,500	25,179
7173-199-4	13.06.22	בילו 33	55	71	4\2	1960	1,645,000	23,169
7173-185-3	19.10.22	פ"ת 8	62	71	4\1	1960	1,745,000	24,577
7169-46-1	12.09.22	שפירא צבי 8	64	71	3\1	1960	2,290,000	32,254
7170-128-14	03.11.22	קראוזה 58	64	72	3\2	1960	1,800,000	25,000
7170-151-3	02.05.22	הרב קוק 1	73	73	4\1	1960	1,650,000	22,603
7168-16-59	16.05.22	הנוטרים 3	63	73	3\1	1970	1,770,000	24,247
7168-145-15	14.09.22	קראוזה 28	63	73	4\4	1950	1,871,000	25,630
7173-208-05	21.12.22	חנקין 88	65	73	3\1	1970	1,960,000	26,849

7170-245-43	01.09.22	הרב הרצוג 2	74	74	9\7	1970	1,735,000	23,446
7171-42-14	18.08.22	מונטיפיורי 43	74	74	4\4	1980	1,930,000	26,081
7168-171-70	07.09.22	חנקין 42	76	76	13\7	1960	1,950,000	25,658
7172-115	27.11.22	ויצמן 19	79	79	2\1	1960	2,010,000	25,443
ממוצע לדירות ותיקות 79-70 מ"ר								**25,238**

8.2.2. <u>מצב חדש:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון השטחים המוצעים עפ"י הבקשה להיתר בניה. בשומתה, בוצעה הבחנה בין שטחי הדירות הקטנות עד לשטח של 78 מ"ר/ליח"ד ובין שטחי הדירות הגדולות בשטח של 92-172 מ"ר. בנוסף, הובאו בחשבון שטחי מרפסות הגג (לפי שווי של 0.3) ושטחי המסחר בקומת הקרקע.

<u>לעניין הממ"דים</u> – בשומת המבקשת הובא בחשבון קיזוז שטחי הממ"דים עבור כל הדירות במתחם בשטח של 12 מ"ר/ליח"ד ובסה"כ 936 מ"ר. וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות[2].

<u>לעניין מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט</u> – בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט לפי 0.94. משקף דחייה של שנה אחת בשיעור היוון לקרקע של 6%

<u>לעניין מקדם הדחייה</u> – הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6% המשקף מקדם דחייה של 0.89.

<u>לעניין שווי בשימוש בתקופת הדחייה</u> - בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון תרומת דמי השכירות המשולמים לדיירים בתקופת הדחייה וזאת, בהתבסס על פס"ד עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנ"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אברול מיום 18/01/2023, החלטת ועדת הערר אשר קדמה להחלטת ביהמ"ש, ערר מס' 8011-02-22 מיום 02/05/2023 וכן, שומת החי"מ בגו"ח 2074/51,59,61-62,64,46 בהן נקבע כי אין להביא בחשבון את תרומת הבנוי בתקופת הדחייה.

<u>לעניין ערכי השווי במצב החדש:</u>

<u>מסחר - בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 10,000 ₪/למ"ר מסחרי בהתבסס על מסד נתונים כדלהלן:</u>

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה/ מתוך	שטח ברוטו	תמורה בש"ח	שווי למ"ר ברוטו ללא מע"מ
02.01.22	סוקולוב 1	7171-200-9	1970	2\0	13	400,000	30,769
01.02.22	ככר ויצמן 9	7172-213-10	1960	4\1	47	904,000	19,234
15.02.22	שנקר 27	05/02/7168	1930	4\1	15	300,000	20,000
10.4.22	שנקר 45	7168-151	1970	1\1	30	600,000	20,000
10.01.22	דב הוז 1	7171-186	1960	2\1	67	1,450,000	21,642
09.03.22	סוקולוב 113	7169-97-3	1960	3\0	97	1,820,000	18,763
25.08.22	חנקין 76	7173-171-4	1960	4\1	33	1,100,000	33,333
13.12.22	אחד במאי 8	7172-186-4	1970	1\1	21	300,000	14,286
שווי מ"ר בנוי בממוצע							**22,000**
שווי מ"ר מבונה בחילוץ יזמות (25%) ועלות בניה (8,000 ₪)							**9,600**

<u>שומה מכרעת</u>: בהחלטת השמאי המכריע דדון בגו"ח 7174/163 ברח' פיכמן הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/למ"ר מבונה למסחר נכון למועד קובע 27/01/2020.

[2] שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 7141/78-80, שומת השמאי המכריע דדון בגו"ח 6160/256,257,308,318,330-332.

מגורים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/למ"ר מבונה למגורים בדירות קטנות ושווי של 8,700 ₪/למ"ר מבונה בדירות גדולות, בהתבסס על מסד נתונים כדלהלן:

סקר לדירות גדולות בשומת המבקשת:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה/ מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
7174-201	23.01.22	יל"ג	102	102	9\9	2022	2,525,000	24,755
7168-76-1	13.03.22	סוקולוב 79	104	120	7\1	2021	2,700,000	22,500
7168-76-13	09.05.22	סוקולוב 79	104	120	7\3	2021	2,870,000	23,917
7174-163	09.01.22	ההסתדרות 4	105	105	25\23	2021	2,795,849	26,627
7174-163	03.04.22	פיכמן 7	105	105	25\23	2024	2,835,984	27,009
7174-163	17.05.22	פיכמן 4	105	105	25\24	2024	2,955,984	28,152
7174-163-104	28.04.22	פיכמן 1	105	105	25\23	2021	3,000,000	28,571
7174-163-108	06.10.22	ההסתדרות 4	105	105	25\24	2025	3,145,983	29,962
7174-163-111	16.11.22	ההסתדרות 4	105	105	25\24	2025	3,165,984	30,152
7169-41-27	14.03.22	פיארברג 16	106	106	7\7	2020	3,230,000	30,472
7174-201-32	20.06.22	יל"ג	108	108	9\9	2022	2,800,000	25,926
7174-201	20.01.22	יל"ג	112	112	9\9	2022	3,075,000	27,455
[3]27,999	**ממוצע**							
25,837	**ממוצע ללא מגדלים**							
27,000	**בהתאמה למיקום, שטח דירתי וקומה ממוצעת**							

סקר לדירות קטנות בשומת המבקשת:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה/ מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
7168-76-2	16.01.22	סוקולוב 79	77	83	7\1	2021	2,050,000	24,699
7168-76-27	09.05.22	סוקולוב 79	77	84	7\5	2021	2,370,000	28,214
7168-76-14	07.11.22	סוקולוב 79	77	83	7\3	2021	2,376,000	28,627
7168-188	21.06.22	בן יהודה 2	78	78	7\4	2020	2,260,000	28,974
7169-54-3	02.22..0	פיארברג 9	78	78	8\1	2022	2,350,000	30,128
7169-41-9	22.12.22	פיארברג 16	80	80	7\3	2020	1,720,000	21,500
7174-201	31.01.22	פיכמן 6	82	82	9\1	2022	1,890,000	23,049
7174-201	07.04.22	פיכמן 6	82	82	9\5	2022	1,890,000	23,049
7174-201	08.02.22	פיכמן 6	82	82	9\5	2022	1,970,000	24,024
7174-201	16.05.22	פיכמן 6	82	82	9\9	2022	2,150,000	26,220
7174-201-22	18.07.22	פיכמן 6	82	82	9\6	2022	2,220,000	27,073
7174-163-15	15.11.22	ההסתדרות 4	83	83	25\3	2025	2,405,984	28,988
7174-163	29.05.22	פיכמן 4	83	83	25\17	2024	2,625,984	31,638
28,000	**ממוצע בנטרול עסקאות חריגות (פרויקט פיכמן) במעוגל**							

בחילוץ מע"מ (17%), רווח יזמי (17%) וכן, עלות בניה של 11,000 ₪/למ"ר מתקבל על ידו שווי של 9,500 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות ושווי של 8,700 ₪/למ"ר מבונה לדירות גדולות.

[3] מתיקון הממוצע מתקבל שווי של 27,125 ₪/למ"ר נטו.

8.2.3. <u>הפחתות משווי מצב חדש:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

עלות הריסה – הובאה בחשבון עלות של 400 ₪/למ"ר ובסה"כ 646,400 ₪ בהתאם לעמדת המשיבה.

זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה הקיים – בסך של 350 ₪/למ"ר ובסה"כ 565,600 ₪ בהתאם לעמדת המשיבה.

עלות עודפת בגין תקרת טרנספורמציה – בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת בסכום של 2,978,000 ₪ בגין אילוצי תכנון לא שגרתיים היוצרים עלות קונסטרוקציה עודפת וזאת, בהתבסס על חוות דעת מהנדס בניין מר גוטמן יעקב מיום 20/02/2024.

עלות עודפת בגין מכפילי חנייה – בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת לחניות במתקן רובוטי בסך של 950,000 ₪ וזאת בהתבסס על הצעת מחיר מאת חברת פרקומט אינטרנשיונל בע"מ מיום 06/02/2024.

עלות העתקת עצים ושימורם – בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתת עלות העתקת עצים ושימורם בסכום של 450,000 ₪ בהתבסס על חוות דעתו של אדר' נוף ענבר אשכנזי מנהלת התכנון ופקידת יערות אגף יער ואילנות – משרד החקלאות ופיתוח הכפר מיום 01/03/2022.

לאור כל האמור, הובאו בחשבון בשומת המבקשת הפחתה בסך כולל של 5,590,000 ₪ מהשווי במצב החדש.

<u>להלן תחשיב ההשבחה משומת המבקשת:</u>

מצב קודם	
שטח הדירות קיימות	1,601.03
שווי למ"ר	25,500
שווי דירות	40,826,265
זכויות בנייה עיקרי בשלוש קומות לפי תב"ע	1,957.00
יתרת זכויות בניה נוספות להרחבת 17 דירות	355.97
מקדם מימוש ובניה חדש על ישן	0.70
יתרת זכויות בבניה למרפסות בקומות קיימות	571.30
מקדם שווי לזכויות מרפסות חדש על ישן	0.20
זכויות לקומה נוספת משותפת	652.41
מקדם מימוש לקומה נוספת משותפת	0.20
זכויות נוספות ל-8 חדרי גג	320
מקדם בניה על הגג והסכמת השכנים	0.50
סה"כ מ"ר אקו' זכויות נוספות	653.921
שווי מ"ר מבונה מתואם	8,800
שווי זכויות	5,754,505
סה"כ שווי מצב קודם	**46,580,770**

תחשיב חלופי לשווי מצב קודם	
מספר דירות מורחבות	7
שטח ממוצע דירה מורחבת	80
שטח דירות גדולות	560
שווי למ״ר	24,800
שווי דירות גדולות	13,888,000
יתרת שטח דירות קטנות	1,041.03
שווי למ״ר דירות קטנות	28,000
שווי דירות קטנות	29,148,840
סה״כ שווי מצב קודם בחלופת השבחה	**43,036,840**

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה״כ**
מגורים דירות קטנות	1,238	9,500	11,761,000
דירות גדולות	6,851	8,700	59,603,700
מרפסת מקדם 0.3	170	2,610	443,700
זיכוי ממ״דים	-936	8,700	-8,143,200
מסחר עיקרי	577	10,000	5,767,600
סה״כ ביניים			69,432,800
הוצ׳ הריסה	1,616	-400	-646,400
זיכוי היטלים	1,616	350	565,600
תקרת טרנספורמציה			-2,978,000
עלות מכפילי חניה			-950,000
העתקת עצים ושימורם			-450,000
שווי בניכוי הוצאות מיוחדות			64,974,000
מורכבות		0.94	61,075,560
מקדם דחיה שנתיים			0.89
סה״כ מצב חדש			**54,357,031**
השבחה			**[4]7,841,653**

[4] מתיקון השומה מתקבלת השבחה בסכום של 7,776,261 ₪.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

8.3.1. <u>לעניין שווי מצב קודם:</u>

לטענת שמאית המשיבה עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת מגלמות פוטנציאל להתחדשות עירונית הן בחלופת פינוי בינוי, תמ"א 38 ו/או תכנית ח/619 שאושרה כ-4 חודשים לאחר המועד הקובע לשומה זו. עוד סבורה המשיבה כי יש להביא בחשבון את גיל המבנה (90 שנה) וסיווגו כמבנה טורי.

בתגובתה הוצגה התייחסות למספר אקראי מהעסקאות שהוצגו בשומת המבקשת לגביהן נטען ע"י המשיבה כי חלקן מצויות בתחום תכנית ח/635, חלקן הורחבו במרוצת השנים, חלקן עברו התחדשות לפי תמ"א 38 ובחלקן לא הובאו בחשבון שטחי המרפסות המקורות והרחבות עפ"י היתרי הבנייה הסרוקים באתר העירייה.

לעניין זכויות בנייה נוספות – בשומת המבקשת הובאו בחשבון זכויות בנייה מכח תכנית ח/2/1 ו-ח/23. בתגובה לכך, טוענת שמאית המשיבה כי תכנית ח/2/1 אינה מאפשרת ניצול של 4 קומות אלא אם כן תוקם קומת עמודים מפולשת. לשיטתה, הוראה זו נקבעה בהוראות התכנית כתנאי למתן היתר. בנוסף לכך, לאור גילו של המבנה ומצבו הפיזי הרעוע לא סביר שתבוצע תוספת למבנה הכרוכה בעלויות חיזוק גבוהות. כ"כ, לא הובאה בחשבון דחייה. מעבר לכך, טוענת שמאית המשיבה כי הוועדה לא תאשר הקמת דירות נוספות ללא מתן פתרון חניה ובנכס הנדון, לא ניתן לתת מענה בתחום המגרש.

לעניין זכויות חדרי יציאה לגג מכח תכנית ח/23, מפנה המשיבה להחלטת השמאי המכריע דדון בגו"ח 6021/283 בה לא הובאו בחשבון זכויות חדרי יציאה לגג לאור מורכבות משפטית, תכנונית וחוסר כדאיות כלכלית.

8.3.2. <u>לעניין שווי מבונה למסחר:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות בניה של 8,000 ₪/למ"ר מסחרי ותיק וכן, יזמות בשיעור של 25%. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי במבנים וותיקים יש להביא בחשבון שיעור יזמות מופחת של 15% וזאת על הצד הגבוה. בנוסף, הובאה בחשבון עלות בבניה וותיקה בסך של 6,000 ₪/למ"ר בהתאם לגיל המבנים.

לחיזוק עמדתה, הפנתה לשומת השמאי בריל בגו"ח 6021/283 בה הובא בחשבון שווי של 23,500 ₪/למ"ר בנוי וכן, שווי של 14,000 ₪/למ"ר מבונה נכון למועד קובע 2.2.22.

8.3.3. <u>לעניין שווי מבונה למגורים:</u>

א. בשומת המבקשת הובאה בחשבון בין היתר שומתו המכרעת של השמאי קוט בגו"ח 6872/22 בה הובא בחשבון שווי של 8,800 ₪/למ"ר מבונה. בתגובה לכך טוענת שמאית המשיבה כי המועד הקובע שם היה 09/2021 כאשר מדד מחירי הדירות בתקופה זו עלו בכ-19.12% לפיכך, מתקבל שווי מתואם למועד של 10,500 ₪/למ"ר מבונה למרות שכאשר יורדים למרכיב הקרקע העלייה גבוהה יותר.

ב. בעניין שומת הח"מ ברחוב הרצפלד 30 טוענת המשיבה כי מדובר בקרקע עליה מבוקשת הקמתן של 3 יח"ד בלבד ואינה ברת השוואה לנכס שבנדון.

ג. בעניין שומת השמאי המכריע בריל ברחוב ההסתדרות למועד הקובע פברואר 22, טוענת שמאית המשיבה כי בהתאמה למועד הקובע בעניננו (אוגוסט 22) חלה עליה בשיעור של 10% ולכן, מתקבל שווי מתואם של 9,790 ₪/למ"ר מבונה לדירה גדולה, 10,670 ₪/למ"ר מבונה לדירה ממוצעת וכן 11,440 ₪/למ"ר מבונה לדירה קטנה.

ד. לעניין עלויות הבנייה – בשומת המבקשת הוצג תחשיב עלות בנייה ולפיו מתקבלת עלות ישירה בסך של 8,600 ₪/למ״ר ובסה״כ עלות (ישירה+עקיפה) בסך 12,570 ₪/למ״ר. בתגובה לכך מפנה המשיבה למחירון דקל בו נקבעו עלויות ישירות נמוכות יותר. כ״כ, שמאי המבקשת משקף עלות עקיפה בשיעור של 46% לעומת עלות שכיחה בשיעור של 25-30%. בתגובת המשיבה מוצג תחשיב מתוקן המשקף עלות בניה בסך של 11,195 ₪/למ״ר.

ה. עסקאות השוואה לדירות קטנות בפרוייקט ברח׳ שרת 30 גו״ח 7341/106 שהוצגו בתגובת המשיבה:

רחוב שרת 30 גו״ח 7341/106							
תאריך עסקה	**תת חלקה**	**חד׳**	**שנת בניה**	**קומה/ מתוך**	**שטח דירתי במ״ר**	**תמורה בש״ח**	**מחיר למ״ר בש״ח**
05/12/2022	57	3	2026	26\12	76	2,555,983	33,631
07/12/2022	29	3	2026	26\5	76	2,355,983	31,000
08/12/2022	41	3	2026	26\8	76	2,435,983	32,052
11/12/2022	53	3	2026	26\4	76	2,335,992	30,737
13/12/2022	45	3	2026	26\9	76	2,455,983	32,316
11/12/2022	53	3	2026	26\11	76	2,535,983	33,368
30/12/2022	37	3	2026	26\7	76	2,405,983	31,658
16/01/2023		3	2026	26\3	76	2,375,983	31,263
ממוצע					**76**	**2,432,234**	**32,003**

בניכוי מרכיב מע״מ ויזמות (17%) ועלות בניה של 10,000 ₪/למ״ר וכן מקדם הפחתה לבניה מעורבת לפי 0.95 מתקבל שווי של 12,710 ₪/למ״ר מבונה.

ו. לעניין סבירות הנתונים בשומת המבקשת – בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/למ״ר מבונה לדירות קטנות ושווי של 25,500 ₪/למ״ר בנוי. לשיטתו מתקבלת עלות בניה של 13,680 ₪ למבנה שגילו כ-90 שנה (בהנחה כי מרכיב יזמות ומע״מ מופחתים של 10%). לפיכך, סבורה המשיבה כי אין קורלציה בין הנתונים בשומת המבקשת.

8.3.4. <u>הפחתה למורכבות הפרויקט ודחייה:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.89 וכן מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט של 0.94. בתגובה לכך סבורה המשיבה כי, הפחתות אלו חופפות וכי מדובר בכפל הפחתה. לחיזוק עמדתה הפנתה לשומה מכרעת של השמאית וייס בגו״ח 6649/251,250,229 בה התייחסה לערר אשדר. כ״כ, התכנית אושרה בתאריך 10/8/22 כאשר היתר הבנייה אושר ביום 22/8/23 ולכן, שומת המשיבה בוצעה העל הצד הזהיר.

8.3.5. <u>שימוש ביניים:</u>

שמאית המשיבה סבורה כי יש להביא בחשבון דמי שימוש ביניים בתקופת הדחייה וזאת בהתבסס על שומות מכריעות של השמאים בלטר בגו״ח 6106/452-7, ארז כהן בגו״ח 6108/506-1, קוט בגו״ח 6108/568-1 ועאלם בגו״ח 6213/739.

בנוסף, הפנתה המשיבה לערר 8219/0819 הוועדה המקומית לתכו״ב רמת השרון נ׳ חוה רודניק בו נקבעו 3 שיטות לחישוב ההשבחה כאשר המשיבה מחשבת לפי שיטה ב׳ בה נקבע כי יש להביא בחשבון את תרומת דמי השכירות בתקופת הדחייה.

בנוגע לעמ"נ 55750-12-21 שהובא בחשבון בשומתה המבקשת נטען על ידה כי בשומת השמאית מאור ברח' הלסינקי 15 קיימת התייחסות להחלטה הנ"ל ולמרות זאת הובא בחשבון השימוש בתקופת הדחיה.

8.3.6. <u>לעניין עלות קונסטרוקטיבית עודפת:</u>

לטענת שמאית המשיבה עלות זו מגולמת בעלויות הבנייה וכתוצאה מכך גם בשווי למ"ר מבונה.

8.3.7. <u>לעניין פתרונות חניה:</u>

לטענת שמאית המשיבה יכולה המבקשת להקים קומת מרתף נוספת ולחסוך בעלות מתקני החניה. בנוסף לכך, העלות המוצעת למתקני החניה משקף עלות בסך 47,000 ₪/למקום חניה לעומת זאת, עלות הקמת מרתף לחניה גבוהה יותר ולכן, מתקני החניה חוסכים בעלויות ולא מוסיפים עליהן.

8.3.8. <u>עלות העתקת עצים:</u>

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות שימור והעתקת עצים בגובה של 450,000 ₪. בתגובה לכך טוענת שמאית המשיבה כי מדובר בגובה ערבות ולא עלות שימור בפועל. לחיזוק עמדתה מפנה לשומת השמאי שוורצברד בגו"ח 6636/700 רח' יד המעביר 11 ת"א בה הובא בחשבון עלות שימור של 4,000 ₪.

8.3.9. <u>לעניין פטור ממ"דים לדירות היזם:</u>

לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון פטור בגין הקמת ממ"דים בעת מימוש בדרך של היתר בניה. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי יש להביא בחשבון פטור עבור דירות הבעלים בלבד לאור העובדה שהמימוש הנוכחי הינו בדרך של מכירת זכויות בעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות מוכרים זכויות ליזם. וזאת, בהתבסס על ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נק ועדה מקומית לתכנ"ב ירושלים. כ"כ, מפנה המשיבה לשומות מכריעות בהן נקבע כי יש להביא בחשבון פטור עבור דירות הבעלים בלבד כגון החלטת השמאית הרון בגו"ח 7145/148-149, השמאי דדון בגו"ח 7174/163 וכן שומת השמאית וייס בגו"ח 6649/229,250-251.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שומת המשיבה	שומת המבקשת
ח/מק/206 (505-0884395)	24.08.2022	47,649,955	7,841,653

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2א'.
4. מיקום הנכס ברחוב שנקר 57-55, חולון.
5. המועד הקובע הינו כמפורט בסעיף 3 דלעיל.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. תיאור הנכס והסביבה.
2. המועד הקובע – 24/08/2022.
3. שטחי הבניה המוצעים במצב החדש.
4. מקדם שווי למרפסות גג.
5. עלות הריסה למ"ר.
6. סכום זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה הקיים.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. כללי:

בשומה זו נבחנה ההשבחה בגין אישורה של תכנית בניין עיר מפורטת ח/מק/206 (מס' 505-0884395) להתחדשות עירונית ברח' שנקר 57-55 בפרויקט מסוג פינוי-בינוי וזאת, לאור מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 10723 בתאריך 09/08/2022 ולכן, המועד הקובע בענייננו הינו 24/08/2022 בהתאם לעמדת הצדדים.

המימוש מהווה בקשה להיתר מס' 20230449 אשר אושרה בישיבת והעדה מס' 202309 מיום 22/8/23.

10.2. המצב הקודם:

10.2.1. זכויות הבנייה שאינן מנוצלות:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי זכויות הבנייה שאינן מנוצלות מגולמות בנתוני ההשוואה. בתגובתה נטען כי, תכנית ח/2/1 אינה מאפשרת ניצול של 4 קומות אלא בכפוף לבניית קומת עמודים מפולשת וזאת, בהתבסס על הוראות התכנית. עוד נטען על ידה כי, בשל גילו של המבנה ומצבו הפיזי הרעוע לא ניתן להוסיף בניה על הקיים שכן, בנייה כזו כרוכה בעלויות חיזוק גבוהות. עוד נטען על ידה כי, הוועדה לא מאשרת הקמת דירות נוספות ללא מתן פתרון חניה ובמגרש הנדון אין פתרון חניה.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון זכויות בנייה שאינן מנוצלות ע"י הרחבת 17 דירות בשטח כולל של 355.97 מ"ר (חושב לפי מקדם 0.7), יתרת זכויות להקמת מרפסות בשטח של 571.3 מ"ר (חושב לפי 0.2), זכות להקמת קומה נוספת בשטח של 652.41 מ"ר (לפי מקדם 0.2) וכן, זכות להקמת 8 חדרי יציאה לגג בשטח של 320 מ"ר לפי 0.5.

הכרעה:

תכנון - מצב קודם:

במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תכנית ח/1 אשר פורסמה בילקוט פרסומים מס' 596 בתאריך 03/04/1958.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד 'אזור מגורים ד'' בו הותרו, בין היתר, אחוזי בניה בשיעור של 30% לקומה ובסה"כ 90% ב-3 קומות.

לאחריה, אושרה תכנית ח/2/1 ופורסמה בילקוט פרסומים מס' 1252 בתאריך 06/01/1966. עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד אזור מגורים ד'. עפ"י סעיף ו' (2) להוראות התכנית נקבע כי: *"הועדה המקומית לא תוציא היתר לבנות קומת עמודים מפולשת לפני שנתאשרה תכנית לסדור מקומות החניה לכלי רכב ותכנית חניה כזאת תהיה חלק בלתי נפרד מהתרשים המצורף לרישיון הבניה".*

בסעיף ו' (3) להוראות התכנית נקבע כי: *"גובה הבניינים ואחוזי הבניה – באזור מגורים ד' מותר יהיה לבנות 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח בנוי יכול להגיע ל-33% בכל קומה משטח המגרש".*

בסעיף ו' (5) נקבע כי: שטח המרפסות בקומה של בנין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.

בסעיף י' נקבעו תנאים למתן רישיון ותעודות גמר ובין היתר: ***"לא יינתן היתר לבנין בית בשטח התכנית, אלא אם התחייב בעל הנכסים למלא אחרי התנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית; לא תינתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יותאם גובה הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים, ויעשו הסידורים המתאימים שנקבעו בתנאי הרישיון, וכן למניעת שיטפונות בהתאם לדרישות מהנדס העיר.*** *כתנאי נוסף למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה כדלהלן: קיים על מגרש מבנה,* ***חייב בעל הנכס להרסו עם קבלת רישיון בניה לקומת עמודים מפולשת. לאחר הריסת המבנה תיתן הועדה המקומית רישיון בניה ליתר קומות הבניין בהתאם לתכנית"***. (הדגש אינו במקור).

מעיון בתיק הבניין עולה כי, הבניין הנדון הורחב במרוצת השנים עפ"י היתרי בניה אשר אושרו עד שנת 1961 וזאת, כמפורט בסעיף 7.3 דלעיל. לא אותרו היתרי בניה להרחבת הנכס מכח תכניות בניין עיר שאושרו לאחר כניסתה לתוקף של תכנית ח/2/1. מדובר בבניין בן 3 קומות המכיל 24 יח"ד בשטח כולל של כ-1,616 מ"ר. יצויין, כי שטחן של שבעת הדירות המורחבות אינו עולה על 80 מ"ר/ליח"ד ושטחן של הדירות הקטנות נע בגבולות של 61 מ"ר. מהאמור לעיל עולה כי, בנכס הנדון קיימת לכאורה יתרת זכויות שאינן מנוצלות בשטח עיקרי של כ - 428 מ"ר[5] עבור 17 יח"ד.

יחד עם זאת, במקרה הנדון לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה מכוח תכנית זו וזאת, בהתאם להוראות התכנית וכמפורט לעיל, ולפיה לניצול מלוא הזכויות נדרשת הריסת המבנה הקיים לצורך הקמת קומת עמודים מפולשת. הבניה תהיה בכפוף להתאמת גובה המבנה לכבישים הסמוכים בהתאם לדרישת מהנדס העיר. המשמעות היא שניצול זכויות מכח תכנית זו מותנה בהריסת המבנה הקיים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון כי במצב הקודם חלה תכנית ח/1 אשר הקנתה זכויות בשיעור של 90% בלבד ובסה"כ שטח עיקרי כולל של כ-2,044 מ"ר (2,271 X 90%). משקף שטח של כ-85 מ"ר/ליח"ד. יחד עם זאת, לצורך בחינת השימוש המיטבי הובא בחשבון במצב הקודם שווי השטח הבנוי ובמקרה הנדון שווי של 1,616 מ"ר המגלמים את יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות וכן, את התנאים שנקבעו בתכנית ח/2/1 כמפורט להלן.

<u>לעניין יתרת זכויות בניה בקומות הטיפוסיות:</u>

אקדים ואומר, לא אותר על ידי היתר הבניה המקורי למבנה הנדון. יחד עם זאת, לאור העובדה שעפ"י תשריט הבקשה להיתר מיום 30/07/1950 מוצעת הרחבת דירות בכניסה האמצעית, נראה כי המבנה הוקם לפני שנת 1950 וכי גילו במועד הקובע הינו כ - 70 שנה.

בשומה זו הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים בשטח ממוצע של 67 מ"ר/ליח"ד בנכסים המסווגים בייעוד מגורים ד' מכוח תכנית ח/2/1 כמפורט בסעיף 10.2.3 דלהלן. המשמעות הינה, שהעסקאות מגלמות למעשה גם את יתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות וכן, את התנאים למתן היתר שנקבעו בהוראות תכנית ח/2/1. דהיינו, הבאה בחשבון של יתרת זכויות הבנייה הלא מנוצלות ככל שקיימות וזאת, מעבר לשווי במצב הקודם יכול ליצור עיוות בשווי הקודם ופגיעה בקופה הציבורית.

[5] שטח מותר כ- 2,044 מ"ר בניכוי השטח הקיים 1,616 מ"ר.

בנוסף לכך, גילו של המבנה הנדון במועד הקובע הינו כאמור לעיל כ - 70 שנה. לצורך הרחבתו יידרשו בעלי הזכויות לחזק את המבנה בעלות גבוהה העולה לכאורה על תרומת התוספת לשוויו ועל כן, יש לבחון האם קיימת כדאיות כלכלית במהלך כזה. בפועל, ובעצם העדר תוספת בניה נראה כי אין כדאיות כלכלית.

מעיון בתיק הבניין עולה כי בעלי הזכויות בנכס הנדון טרם ניצלו את זכויות הבניה מכח תכניות בניין עיר ח/2/1 המאפשרות הרחבתו וזאת, בשל מספר סיבות אפשריות כדלקמן:

- התנאים שנקבעו בהוראות תכנית ח/2/1.
- עלותו הגבוהה של חיזוק המבנה הוותיק לצורך הרחבתו וכתוצאה מכך רווחיות כלכלית נמוכה ככל וקיימת.
- חסם משפטי - בנכס הנדון טרם בוצעה פרצלציה וכן, רשומות חכירות והערות רבות בנסח הרישום. עובדה זו מקשה על בעלי הדירות לאשר היתר בנייה.
- עלות התאמה גבוהה של הבנייה החדשה לצד הבניה הישנה. בהערת אגב יוער לעניין טענת המשיבה בדבר הקמת מעלית בבניין בן 4 קומות כי ניתן לבנות 4 קומות ללא חובת התקנת מעלית.
- לא ניתן לאשר קומה נוספת ללא מתן פתרון חניה לדירות החדשות. לאור הרחבת הדירות הקיימות על חשבון חצר קיימת הרי, שלא נותר מקום פנוי עבור חניות בקומת הקרקע.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובא בחשבון שווי נפרד עבור יתרת זכויות בנייה שאינן מנוצלות. ערכי השווי מגלמים את יתרת הזכויות ככל וקיימת. ראו סעיף 10.2.3 דלהלן.

<u>לעניין חדרי היציאה לגג:</u>

הבעלות בבניין רשומה כמושע. אין זיהוי משפטי לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה. כ"כ, לא הוצגו בפני הוכחות המעידות על תשלום היטל השבחה בגין אישורן של תכניות הגגות במימוש בדרך של העברת זכויות (ח/4/1, ח/4/1/ד', ח/23/1) ולכן, ככל ולא שולם בגינם היטל השבחה הרי שאין להביאן בחשבון במצב הקודם.

מעבר לכך, מעיון בבקשה להיתר בנייה במצב החדש מוצעות בקומת הגג דירות גג ולא חדרי יציאה לגג. תכנית בניין עיר ח/23/1 אינה מאפשרת הקמת דירות גג. לכן, הזכויות המוצעות בבקשה להיתר אינן מוקנות מכוח תכנית ח/23/1 אלא מכוח התכנית החדשה שבנדון ח/מק/206.

לטענת שמאי המבקשת הבאתן בחשבון של זכויות להקמת חדרי יציאה לגג במצב הקודם נדונה לאחרונה בוועדת ערר מס' **חל/81154/1221 הועדה המקומית לתכנ"ב חולון נ' י.ע.ז יזמות ובניה התחדשות עירונית בע"מ** מיום 06/06/2024. החלטה זו דנה אך ורק במקרה בו מוצע מימוש בדרך של היתר הבניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה כדלהלן: *"**במסלול הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38 במסגרת חישוב סל הזכויות האם ניתן לכלול בסל הזכויות, זכויות בניה על פי תכנית גגות (כהגדרתה בסעיף 11 לתמ"א 38) הניתנות למימוש במבנה הקיים**, אף שהמבנה החדש לא כולל חדרים על הגג? במידה וכן – האם זכויות בניה אלו פטורות מתשלום היטל השבחה על פי הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10)(ג) שעניינו פטור מבניית חדרים על הגג?"*. (הדגש אינו במקור).

ולענייננו,

המימוש הנוכחי הינו בדרך של היתר בניה מס' 20230449 מכח תכנית בנין עיר מפורטת לפינוי בינוי מס' ח/מק/206. תמ"א 38 איננה חלה במצב הקודם כל עוד לא ניתן היתר בניה מכוחה. לפיכך, הערר אינו רלוונטי למקרה הנדון. כ"כ, עפ"י היתר הבניה הנוכחי, מוצעות דירות גג ולא חדרי יציאה לגג.

בנוסף, בשומה זו הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות בקומה העליונה ששווים מגלם זכויות שאינן מנוצלות כאמור לעיל ועל כן, אין להביא בחשבון את זכויות חדרי הגג וכי, אין לחייב בגינם היטל השבחה כל עוד השטחים הנ"ל אינם מוצעים בבקשה להיתר בניה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו לא הובאו בחשבון זכויות הבניה להקמת חדרי יציאה לגג כזכויות נוספות. זכויות אלו מגולמות בערכי השווי למ"ר בנוי וותיק כמפורט בסעיף 10.2.3 דלהלן.

10.2.2. <u>השטח הבנוי - היתר בניה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח בנוי כולל של 1,616 מ"ר לעומת 1,601.03 מ"ר בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

בעניין זה יצויין כי, בדיון המקצועי בין הצדדים הוסכם לאמץ את השטח שנקבע בשומת המשיבה. למרות הסכמת הצדדים, עיינתי בהיתרי הבנייה מס' 2828, 6875 וכן בבקשה מיום 30/07/1950 ולפיהם הותרה הבניה כדלקמן:

קומה	שטח	מוצע	סה"כ
קרקע	510.36	34.46	544.82
א'	510.36	24.86	535.22
ב'	510.36	24.86	535.22
סה"כ בנוי במבנה			**1615.26**

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון בניה קיימת בשטח של 1,616 מ"ר.

10.2.3. <u>לעניין ערכי השווי למ"ר בנוי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 23,000 ₪/למ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה ושומה מכרעת.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 25,500 ₪/למ"ר בנוי ללא זכויות בניה נוספות בהתבסס על עסקאות השוואה. ככל ולא תתקבל עמדתו, הוצגה חלופה ולפיה נקבע שווי לדירות קטנות לפי 28,000 ₪/למ"ר המגלם זכויות בניה לא מנוצלות וכן, שווי של 24,800 ₪/למ"ר עבור דירות גדולות.

<u>הכרעה:</u>

א. <u>עסקאות השוואה:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בעסקאות השוואה בסביבת הנכס לנכסים בייעוד זהה לנכס הנדון כאזור מגורים ד' עפ"י תכנית ח/2/1.

ראוי לציין כי עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון הינן לדירות קטנות בשטח ממוצע של כ-67 מ"ר אשר טרם ניצלו את הזכויות להרחבתן וחלקן אף בקומה העליונה כך שבהן טרם נוצלה גם הזכות לחדרי יציאה לגג. כלומר, מדובר בעסקאות השוואה המגלמות זכויות שאינן מנוצלות.

עסקאות השוואה לדירות ללא חניה כולל זכויות בניה לא מנוצלות **בקומות טיפוסיות** וללא פוטנציאל ממשי לביצוע תמ"א 38:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ארנונה	קומה/ מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר	הערות
7173-165-18	20.01.22	בילו 23	61	4\3	1960	1,480,000	24,262	אין פוטנציאל
7173-221-2	04.10.21	ההסתדרות 87	74	4\1	1970	1,570,000	21,216	אין פוטנציאל
7170-128-8	25.05.22	קראוזה 58	52	4\1	1960	1,415,000	27,212	אין פוטנציאל
7170-128-5	22.3.2022	קראוזה 58	55	4\1	1960	1,430,000	26,000	אין פוטנציאל
7170-128-14	3.11.2022	קראוזה 58	72	3\2	1960	1,800,000	25,000	אין פוטנציאל
7168-145-6	17.05.22	קראוזה 28	55	4\1	1960	1,600,000	29,091	אין פוטנציאל
7168-145-5	15.12.21	קראוזה 28	60	4\1	1960	1,725,000	28,750	אין פוטנציאל
7170-73-6	05.12.22	חומה ומגדל 27	66	3\2	1970	1,615,000	24,470	אין פוטנציאל
7170-75-5	08.05.22	חומה ומגדל 31	58	4\2	1960	1,690,000	29,138	אין פוטנציאל
7170-134-4	23.08.22	קראוזה 64	68	4\1	1970	1,925,000	28,309	אין פוטנציאל
7169-128-04	21.09.22	סוקולוב 116	60	3\1	1960	1,500,000	25,000	אין פוטנציאל
7173-173-1	29.11.22	בילו 29	70	4\1	1960	1,818,000	25,971	אין פוטנציאל
7171-173-3	02.08.22	בילו 29	70	3\2	1970	1,520,000	21,714	אין פוטנציאל
7168-146	28.12.21	זבוטינקי 36	79	4\1	1970	2,000,000	25,316	אין פוטנציאל
7173-125-02	01.06.22	המכבים 7	65	4\1	1960	1,810,000	27,846	אין פוטנציאל
7173-134-05	26.07.22	נס ציונה 8	65	4\2	1970	1,825,000	28,077	אין פוטנציאל
7173-166-07	16.06.22	חומה ומגדל 54	66	4\1	1960	1,725,000	26,136	אין פוטנציאל
7173-247-09	10.07.22	פ"ת 2	66	4\3	1970	1,830,000	27,727	אין פוטנציאל
7169-44-6	01.05.22	סוקולוב 101	67	3\2	1970	1,540,000	22,985	אין פוטנציאל
7173-184-4	01.12.22	פ"ת 6	67	4\2	1960	1,830,000	27,313	אין פוטנציאל
7173-165-06	21.06.22	בילו 25	68	4\1	1960	1,600,000	23,529	אין פוטנציאל
7173-209-04	14.06.22	חנקין 90	70	4\1	1970	1,470,000	21,000	אין פוטנציאל
7168-142-11	25.05.22	קראוזה 30	70	3\2	1950	1,762,500	25,179	אין פוטנציאל
7173-199-4	13.06.22	בילו 33	71	4\2	1960	1,645,000	23,169	אין פוטנציאל
7173-185-3	19.10.22	פ"ת 8	71	4\1	1960	1,745,000	24,577	אין פוטנציאל
7170-151-3	02.05.22	הרב קוק 1	73	4\1	1960	1,650,000	22,603	אין פוטנציאל
7173-208-05	21.12.22	חנקין 88	73	3\1	1970	1,960,000	26,849	אין פוטנציאל
7170-245-43	01.09.22	הרב הרצוג 2	74	9\7	1970	1,735,000	23,446	אין פוטנציאל

בבחינת 28 עסקאות ההשוואה הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 25,500 ₪/למ"ר בנוי במעוגל המגלם זכויות בנייה שאינן מנוצלות בקומות הטיפוסיות וכן, את התנאים שנקבעו בהוראות תכנית ח/2/1.

עסקאות ההשוואה לדירות בקומה עליונה המגלמות זכויות בניה שאינן מנוצלות **בקומת הגג** וללא פוטנציאל ממשי לביצוע תמ"א 38:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ארנונה	קומה/ מתוך	שנת בניה	תמורה בש"ח	שווי למ"ר	הערות
7173-187-17	14.04.22	בילו 26	67	4\4	1967	1,550,000	23,134	אין פוטנציאל
7173-225-10	19.11.21	ההסתדרות 79	70	4\4	1966	1,500,000	21,429	אין פוטנציאל
7171-184-11	14.12.22	המעורר 4	63	4\4	1960	1,480,000	23,492	השטח מתוקן עפ"י היתר בניה
7171-184-12	10.03.22	המעורר 4	59	4\4	1960	1,400,000	23,729	אין פוטנציאל
7168-145-15	14.09.22	קראוזה 28	73	4\4	1950	1,871,000	25,630	אין פוטנציאל
7170-138-33	11.08.22	הרב קוק 11	61	3\3	1960	1,735,000	28,443	אין פוטנציאל
7168-15-16	06.07.22	הנוטרים 16	67	3\3	1950	1,790,000	26,716	אין פוטנציאל
7170-153-11	15.05.22	שפרינצק 11	70	3\3	1970	1,700,000	24,286	השטח מתוקן עפ"י היתר בניה
7170-100-46	14.12.22	חנקין 47	70	3\3	1960	1,720,000	24,571	אין פוטנציאל
7168-145-15	14.09.22	קראוזה 28	73	4\4	1950	1,871,000	25,630	אין פוטנציאל

בבחינת 10 עסקאות ההשוואה הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 24,700 ₪/למ"ר בנוי במעוגל המגלם זכויות בנייה שאינן מנוצלות בגג וכן, תנאים שנקבעו בהוראות תכנית ח/2/1.

ב. שומות מכריעות:

שם	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי בנוי למגורים ותיק
דוד בריל	6021/283	ההסתדרות 80	02.02.22	22,400
עומר סרחאן	7168-145	קראוזה 28	14.01.23	27,685
דוד דדון	*7174/163*	*פיכמן 8-4*	*27.01.20*	*[6]18,100*
דוד דדון	7127/64/8	אילת 92	14.01.23	22,196
דוד דדון	6043/1760	מקס וג'סי כהן 6	14.01.23	21,808

מהשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בהתאמה למועד הקובע בגבולות של 23,300 ₪/למ"ר בנוי וותיק.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪/למ"ר בנוי המגלם את זכויות בניה אשר טרם נוצלו וזאת, על הצד הזהיר.

[6] בהתאם למדד מחירי דירות מאתר הלמ"ס מתקבלת עלייה בשיעור של 25%. לכן, מתקבל שווי מתואם של 22,625 ₪/למ"ר נטו.

בשומת המבקשת הוצגו נתוני השוואה – להלן התייחסותי לעסקאות ההשוואה:

גו״ח	תאריך	כתובת	שטח ארנונה	קומה/ מתוך	שנת בניה	תמורה בש״ח	שווי למ״ר	הערות
7172-128-10	12.6.22	ארלוזורוב 20	50	4\1	1960	1,580,000	31,600	קיימת תכנית ח/635 לפי סעיפים 79-78 לחוק
7170-21-9	30.06.22	שפרינצק 24	52	4\3	1950	1,780,000	34,231	קיימת תכנית ח/635 לפי סעיפים 79-78 לחוק
7174-200-2	06.07.22	פיכמן 4	59	4\1	1970	1,525,000	25,847	קיימת בקשה שנסגרה להתחדשות תמ״א 38
7176-126-02	25.08.22	ארן זלמן 47	61	3\1	1970	1,800,000	29,508	לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות. תיק הבניין אינו סרוק ולכן אין אפשרות למדוד את השטח הבנוי בפועל
7168-146-10	28.07.22	זבוטינקי 36	63	4\2	1960	2,200,000	34,921	קיימת חניה מוצמדת
7173-144-2	30.11.21	נס ציונה 5	75	4\1	1960	1,680,000	22,400	קיימת חניה מוצמדת
7176-009-02	07.07.22	בלום 60	68	3\1	1960	1,619,190	23,812	מתחם של 6 מבנים 120 יח״ד וכי קיימת תכנית להתחדשות בהכנה
7170-122-7	07.12.22	קראוזה 52	69	3\2	1970	2,060,000	29,855	קיימת בקשה לחיזוק ותוספת תמ״א 38
7169-46-1	12.09.22	שפירא צבי 8	71	3\1	1960	2,290,000	32,254	בניין חדש לאחר הרחבה מכח תמ״א 38
7172-98	13.09.22	ויצמן 6	74	2\1	1950	2,150,000	29,054	בנין דו קומתי בו הורחבו הדירות

כמפורט בטבלה הנ״ל, העסקאות הנ״ל לא הובאו בחשבון בשומה זו וזאת, לאור העובדה כי חלקן מגלמות פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית ולחלקן מוצמדת כאמור בטבלה חניה.

10.3. <u>המצב החדש:</u>

10.3.1. <u>סוגיית הפטור בגין שטחי הממ"דים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון זיכוי בגין שטחי הממ"דים עבור דירות הבעלים הקיימות בלבד ובסה"כ 288 מ"ר עבור 24 דירות וזאת, בהתבסס על החלטות ועדות ערר בעניין 'חשדר' מס' 417/11 ו'סלונימסקי' מס' 16-7053.

בשומת המבקשת הובא בחשבון זיכוי עבור כל שטחי הממ"דים המוצעים בבקשה להיתר ובסה"כ 936 מ"ר עבור 78 דירות וזאת, בהתבסס על שומת השמאי ארז כהן לנכס בגו"ח 7141/78,80.

<u>הכרעה:</u>

מוסכם על הצדדים כי המימוש המוצע מהווה מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית נקבע כי: *"לא תחול חובת תשלום היטל השבחה שהיא אחת מאלה: ... השבחה במקרקעין בשל בנית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק התגוננות האזרחית התשי"א-1951".*

בערר מס' ים/417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 13/03/2012 נקבע כי: *"העוררת תהא **פטורה מהיטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של היתר בניה של שטחי השירות לחדרים המחוזקים** וזאת בתנאי כי תוכיח כי הרשות המוסמכת של פיקוד העורף אשרה אותן כמרחבים מוגנים".*

בהתאם להחלטה הנ"ל והוראות החוק ולאור המימוש הנדון שהינו בקשה להיתר בניה הרי ששטחי הממ"דים פטורים מתשלום היטל השבחה.

בנוסף,

בהתאם החלטת ועדת ערר מס' **תא/81015/0222 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 05/06/2024**, נקבע כדלקמן:

"הערר מתקבל אפוא. העוררת זכאית לפטור מלא מהיטל השבחה בגין בניית כל 230 הממ"דים הנבנים על ידה בפרויקט, ולא רק בגין 145 ממ"דים כפי שעולה משומת הוועדה המקומית".

*עוד נקבע כי: "**ביחס לטענת העוררת לפטור בגין בניית כל הממ"דים בפרויקט, ולא רק חלקם, הערר מתקבל. יש לתקן שומת היטל ההשבחה בהתאם לקביעתנו זו"***

בנוסף, בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' **גש/8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל מיום 22/07/2024** אשר דנה בשאלה - האם קיימות זכאות לפטור גם ביחס לדירות שנמכרו **<u>טרם</u>** הוצאת היתר בנייה ("על הנייר")?, נקבע כי: *"כך או כך, במכלול השיקולים, הרושם שלנו הוא כי הכף הפרשנית נוטה לטובת העוררת במקרה זה, וכי יש להחיל את הפטור גם ביחס למימוש זכויות שבוצע בדרך של מכר כפוף להיתר בנייה".*

אולם וזה העיקר,

בפסיקה האחרונה בהחלטת כב' בית המשפט העליון **בר"מ 6938/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח' מיום 21/11/2018** נקבע בין היתר כדלקמן:

*"**ועדת הערר דחתה את העררים שהגישה המבקשת וקבעה כי הפטור חל על כל בניה של ממ"ד**. ועדת הערר ביססה את הכרעתה הן על לשון הפטור בתוספת לחוק, שאינה מבחינה בין מועדי בניה שונים, והן על תכלית חקיקתו. ועדת הערר קבעה כי תכלית הפטור הייתה להקל על עלויות הבניה של ממ"דים, וכי הדבר משתלב בגישה רחבה יותר של המחוקק המכיר בהצדקה לכך שעלויות הנגרמות עקב סיכונים ביטחוניים ייהנו מהקלות מיסוי או מימון ציבורי. **במילים אחרות, ועדת הערר סברה כי הפטור מהיטל ההשבחה נועד לא רק לעודד בנייתם של ממ"דים מקום שאין חובה לעשות זאת, אלא גם להקל על כל מי שבונה אותם**. עוד קבעה ועדת הערר כי אין להסתמך בהקשר זה על דרישות השוק לממ"דים, אשר משתנות מטבען. כן הוטעם כי מתן הפטור בגין בניית ממ"ד בבניה חדשה מעודד בפועל בנייתם של ממ"דים בגודל תקני, ומנטרל את התמריץ הכלכלי לפנות בבקשה לאישור ממ"דים קטנים יותר באצטלה של אילוצים הנדסיים. ועדת הערר הדגישה כי אף אם ניתן להטיל ספק בהצדקה למתן פטור בבניה חדשה, עניין זה מוטל לפתח המחוקק. יצוין כי ועדת הערר הסתמכה בעניין זה גם על החלטות שניתנו על-ידי ועדות הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוזות אחרים".* (הדגש אינו במקור).

עוד נקבע בהמשך,

"מכריעים קבעו כי בעלי הזכויות במקרקעין זכאים ליהנות מפטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"דים, ככל שמימוש הזכויות יהיה בדרך של בניה בפועל. ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה (מחוז מרכז) דנה בעררים שהגישה המבקשת על קביעה זו בטענה כי יש להבחין לעניין הפטור בין ממ"ד הנבנה בבניין חדש לבין ממ"ד הנבנה בבניין ישן, בהתחשב בכך שרק ביחס לאחרון נדרש תמריץ לבניה, וקבעה כי הפטור מהיטל בגין בניית ממ"ד, חל על כל בניה של ממ"ד. מכאן בקשת רשות הערעור."

בסופו של דבר נדחתה הבקשה ונקבע כי: *"למעלה מן הצורך ומבלי לקבוע מסמרות בדבר, נדמה כי לגופם של דברים **אין די במקרה זה בהעלאת טענה שעניינה תכלית החקיקה כדי להוציא את לשון החוק מכלל פשוטה ובכך לשלול פטור מוכר מתשלום חובה**. זאת, וכפי שאף ציין בית המשפט המחוזי, בשונה ממקרים שבהם נדרשת בחירה בין שתי אפשרויות פרשניות שיש להן עיגון בלשון החקיקה".* (הדגש אינו במקור).

בנוסף ומעבר לנדרש,

במקרה הנדון, הסכם הקומבינציה בפרוייקט פינוי בינוי נחתם ביום 24/03/2021. תכנית ח/מק/206 אושרה ביום 09/08/2022. דהיינו, ההסכם נחתם לפני מועד אישור התכנית המשביחה. מכאן, שגם אם נאמר כי המימוש הנוכחי של הסכם הקומבינציה מהווה מימוש בדרך של העברת זכויות הרי שלאור מועד ההסכם, ולאור המימוש בדרך של היתר הבניה, בכל מקרה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין הממ"דים.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון פטור מלא עבור שטחי הממ"דים הן לדירות הבעלים הקיימות והן לדירות היזם.

10.3.2. <u>שטחי בנייה - מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי בנייה בהתבסס על הבקשה להיתר ולפיה מדובר בדירות מגורים קטנות בשטח של 1,238.24 מ״ר פלדלת, דירות גדולות בשטח של 6,850.91 מ״ר, מרפסות גג בשטח של 170 מ״ר וכן, עיקרי למסחר בשטח של 576.76 מ״ר. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

למרות הסכמת הצדדים עיינתי בבקשה להיתר מס׳ 20230449 ולפיה מוצעים שטחי הבניה הבאים:

סיכום שטחים עיקריים/מרפסות	
עיקרי למסחר	576.76
עיקרי למגורים	7,137.68
מרפסות שמש	936
מרפסות גג	276.38

<u>להלן טבלת הדירות המוצעות בפרויקט:</u>

שטח במ״ר	**שטח דירתי (כולל ממ״דים)**	**מס׳ יח״ד**	**סיכום**
77-78	דירות 77 מ״ר	8	16
	דירות 78 מ״ר	8	
92-110	דירות 92 מ״ר	25	43
	דירות 94 מ״ר	1	
	דירות 105 מ״ר	8	
	דירות 107.7 מ״ר	1	
	דירות 109.7 מ״ר	8	
130-172	דירת 130 מ״ר	9	19
	דירות 143 מ״ר	8	
	דירות 163 מ״ר	1	
	דירות 172 מ״ר	1	
סה״כ		**78**	

מעיון בבקשה להיתר עולה כי, שטחי הממ״דים בממוצע הינו כ - 12 מ״ר/ליח״ד. מתקבל שטח של כ - 1,048[7] מ״ר עיקרי עבור הדירות הקטנות (66-65 מ״ר ללא ממ״דים). היתרה בשטח של 6,090 מ״ר עיקרי (1,048 מ״ר - 7,137.68 מ״ר) מיוחסת לדירות הגדולות.

בנוגע לשטח האקו׳ הדירתי ביחס לשווי יצויין כי, בעמדות הצדדים הובא בחשבון שווי למ״ר נטו המגלם את שטחי המרפסות וההצמדות. לעומת זאת, בשומה זו נותחו עסקאות ההשוואה תוך הבחנה בין השטחים העיקריים לשטחי המרפסות. הובא בחשבון שווי למ״ר אקו׳. כ״כ, במצב החדש הובאו בחשבון בשומה זו מרפסות הגג. בהערת אגב יוער כי שטחי המרפסות הוקנו מכח תקנות התכנון והבניה ולא מכח התכנית שבנדון ולכן, לא הובאו בחשבון במצב החדש.

[7] 66 מ״ר X 8 יח״ד + 65 מ״ר X 8 יח״ד = 1,048 מ״ר.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון דירות קטנות בשטח כולל של 1,047.72 מ״ר עיקרי, דירות גדולות בשטח כולל של 6,089.96 מ״ר עיקרי, מסחר בשטח עיקרי של 576.76 מ״ר וכן, מרפסות גג בשטח של 276.38 מ״ר והכל, בהתאם לבקשה להיתר בניה שבנדון.

לעניין ערכי השווי ולמקדם שווי למרפסות הגג - מפנה לסעיפים 10.3.3 ו- 10.3.4 כדלהלן.

10.3.3. <u>לעניין מקדמי שווי אקו׳:</u>

10.3.3.1. <u>מקדם מרפסות גג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות גג לפי 0.3. שמאי המבקשת מאמץ את עמדת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

למרות הסכמת הצדדים עיינתי בשומות מכריעות לעניין מקדם מרפסות גג בבניה רוויה כדלהלן:

שמאי	גו״ח	כתובת	מקדם שווי מרפסת גג
רינת וויס רביב	6921/32	תל אביב	0.25
שושי שרביט שפירא	6108/89	תל אביב	0.30
אמנון ניזרי	3930/320	רמב״ם 54 ראשל״צ	0.25
גבע בלטר	3930/106	האבות 11 ראשל״צ	0.3
ב.קציר	3932/171	איתמר בן אב״י 4 ראשל״צ	0.3
מנחם מלכונא	3930/44,560	רמב״ם 31-27 ראשל״צ	0.3
אבישי זיו	3939/157-158	פיק״א 16 ראשל״צ	0.2
אריה אריאל	3937/155	לבונטין 33 ראשל״צ	0.25
ערן ירקוני	8273/2-80	הרב יהודה מימון נתניה	0.35
ערן ירקוני	8273/245	עובדיה מברטנורא 16 נתניה	0.25

עפ״י השומות הנ״ל מתקבל בממוצע מקדם מרפסות גג בגבולות של 0.3. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי למרפסות גג בשיעור של 0.3.

10.3.3.2. <u>מקדם הפחתה בגין מבנה מעורב שימושים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים של מגורים מעל מסחר לפי 5%.

בשומת המבקשת לא בוצעה הבחנה בין מבנים מעורבי שימושים לבין מבנים ללא קומת מסחר.

<u>הכרעה:</u>

לצורך הכרעה בנושא עיינתי במספר נתונים.

מחקר דלפי - עפ״י מחקרי דלפי 2020 שאלה מס׳ 19 נבחנה בין היתר השאלה הבאה: *״מהו מקדם ההתאמה הראוי לדירה הנמצאת בקומה מעל חזית מסחרית ביחס לדירה זהה שאינה מעל חזית מסחרית בהנחה שיתר המשתנים זהים?״*. בממוצע התקבל מקדם הפחתה בשיעור של 9% (מקדם 0.91).

נתוני השוואה - בנוסף, נותחו בשומה זו 24 עסקאות השוואה מבניינים חדישים ללא קומת מסחר לעומת 21 עסקאות השוואה בבניינים חדישים להם קיימת קומת קרקע מסחרית. עפ״י נתוני ההשוואה מתקבלת הפחתה ראויה ממגורים ללא קומת מסחר לעומת מבנה מוגרים כולל עירוב שימושים של 5.5%.

שומה מכרעת – בשומת השמאי קוט לנכס בגו"ח 6872/22 הובא בחשבון מקדם התאמה למגורים מעל קומת מסחר של 0.95.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם התאמה ממבני מגורים ללא קומת מסחר למבנה בשימושים מעורבים של 0.95.

10.3.3.3. <u>מקדם מרפסת שמש:</u>

בשומות הצדדים, הובא בחשבון שווי המגלם לשיטתם את שטחי המרפסות. בשומה זו, נותחו עסקאות השוואה עפ"י שטחי הבניה השונים.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת מקדם השווי למרפסת שמש ראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת שמש
יהודה פלד	6663/269	גן רחל	0.5
ארז כהן	6532/122	סירקין 23	0.5
אריה אריאל	6531/57	סוקולוב 45	0.25
ניקו פרימו	6531/201	סירקין 13	0.25
יעקב פז	9041/33	נתן יהונתן	0.5
עומר סרחאן	21176/1	245.2	0.35
עומר סרחאן	21176/1	245.1	0.35
אבישי זיו	19045/92,86,37-41	302	0.35
אבישי זיו	19045/86,41,38	303	0.35
אבישי זיו	19045/40,45,92	301	0.35
שושי שרביט שפירא	6426/460	בן גוריון 10	0.4
אבישי זיו	6426/600	סוקולוב 6	0.4
דוד טיגרמן	6426/1084	טרומפלדור 5	0.3
יהודה פלד	6430/166	טשרניחובסקי 101	0.5
יעקב פז	6441/105	ביל"ו 5	0.5
יעקב פז	6431/307	הרצפלד 12-2	0.5
יגאל יוסף	10827/47	הגנים 48	0.25
שושי שרביט שפירא	12721/30	אלמוג 16	0.4

עפ"י השומות הנ"ל, מתקבל בממוצע מקדם שווי למרפסת של 0.4. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם מרפסת שמש לפי 0.4. יוער, מקדם זהה נקבע בשומות נוספות שנערכו ע"י החת"מ.

10.3.4. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי דירות גדולות של 10,100 ₪/למ"ר מבונה, שווי של 11,110 ₪/למ"ר לדירות קטנות (שוליות בשיעור של 10%) וכן, שווי של 14,000 ₪/למ"ר עיקרי למסחר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי דירות גדולות של 8,700 ₪/למ"ר מבונה, שווי של 9,500 ₪/למ"ר לדירות קטנות (שוליות בשיעור של כ-10%) וכן, שווי של 10,000 ₪/למ"ר עיקרי למסחר.

<u>הכרעה:</u>

<u>מגורים:</u>

בבחינת השווי בגישת החילוץ יש לקבוע את שיעור הרווח היזמי ועלות הבניה הראויים כדלקמן:

<u>שיעור היזמות</u>– הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון מרכיב יזמות בשיעור של 17%. מעיון בקו מנחה ינואר 2020 נקבע שיעור יזמות בגבולות של 15-18%. לאור זאת, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין זה.

<u>עלות הבנייה</u>– בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות של 10,000 ₪/למ"ר נטו המגלם הצמדות. בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות בסך 11,000 ₪/למ"ר נטו המגלם הצמדות. עפ"י מחירון דקל יולי 22 מתקבלת עלות בניה ישירה בסך של 5,420 ₪/למ"ר, עלות מרפסת הינה בסך 1,530 ₪/למ"ר, עלות חניון תת קרקעי בסך של 2,470 ₪/למ"ר.

<u>להלן ניתוח עלות בניה למ"ר אקו' עפ"י השטחים המוצעים בבקשה להיתר ומחירון דקל יולי 22:</u>

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר בש"ח	סה"כ עלות בש"ח
עיקרי	7,137.68	5,420	38,686,226
ממ"ד	952.67	5,420	5,163,471
שירות עילי	1,346.89	5,420	7,300,144
מרפסות	1,212.38	1,530	1,854,941
תת קרקעי	3,338.98	2,470	8,247,281
סה"כ ישירה			61,252,063
בתוספת עקיפות 30%			79,627,682
סה"כ שטח אקו'(עיקרי + ממ"ד + מרפסות)			**8,575**
עלות למ"ר אקו' במעוגל המגלם מ"ח			**9,300**

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו, עלות בניה בסך של 9,300 ₪/מ"ר אקו'.

א. <u>דירות קטנות:</u>

בעמדות הצדדים הובאו בחשבון עסקאות השוואה למגדלי מגורים רבי קומות בני 18-26 קומות מעל קומת כניסה. לעומת זאת, בשומה זו הובאו בחשבון עסקאות השוואה למבנים דומים בני 5-9 קומות מעל קומת קרקע.

<u>להלן טבלת עסקאות השוואה לדירות קטנות בנות 2-3 חדרים:</u>

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה/ מתוך	שטח דירתי במ"ר	מרפסת	תמורה בש"ח	שווי למ"ר דירתי	מסחר בקומת הקרקע?	שווי מתואם
18.07.22	7174-201-22	3	9\6	82	12	2,220,000	25,576	לא	24,297
16.05.22	7174-201	3	9\9	82	12	2,150,000	24,770	לא	23,531
07.04.22	7174-201	3	9\5	82	12	1,890,000	21,774	לא	20,685
16.03.22	7174-201	2	9\4	56	10	1,680,000	28,000	לא	26,600
08.02.22	7174-201	3	9\5	82	12	1,970,000	22,696	לא	21,561
31.01.22	7174-201	3	9\1	82	12	1,890,000	21,774	לא	20,685
03.01.22	7174-201	2	9\2	56	10	1,540,000	25,667	לא	24,383
07.12.21	7174-201	3	9\2	82	12	1,870,000	21,544	לא	20,467
07.11.21	7174-201	3	9\3	82	12	1,865,849	21,496	לא	20,421
07.11.22	7168-76-14	3	7\3	83	7	2,376,000	27,692	כן	27,692
09.05.22	7168-76-27	3	7\5	84	7	2,370,000	27,304	כן	27,304
21.03.22	7168-76-39	3	7\7	67	84	2,800,000	27,833	כן	27,833
16.01.22	7168-76-02	3	7\1	83	7	2,050,000	23,893	כן	23,893
06.01.22	7168-76-35	3	7\6	72	2.5	1,830,000	25,068	כן	25,068
15.08.21	7168-76	3	7\5	72	2.5	1,700,000	23,288	כן	23,288
30.05.21	7168-76	3	7\2	89	6	2,100,000	22,976	כן	22,976
11.05.21	7168-76	3	7\2	72	2.5	1,620,000	22,192	כן	22,192
02.11.21	7174-54-16	3	5\1	73	8	2,960,000	38,845	לא	36,903

עפ"י העסקאות הנ"ל מתקבל שווי מתואם לדירות קטנות מעל מסחר (לפי מקדם 0.95) בגבולות של 24,500 ₪/למ"ר אקו'. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (17%) ועלות בניה (9,300 ₪) מתקבל שווי של 8,600 ₪/למ"ר מבונה.

<u>שומות מכריעות לדירות קטנות:</u>

שם	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מבונה לדירות קטנות	שווי מתואם למבנה מעורב שימושים
דוד בריל	6021/283	ההסתדרות 80	02.02.22	10,400	10,400
אורית גלן	7168/109	בן יהודה 3	14.01.23	12,000	11,400
יהודה פלד	6049/36	זמנהוף 10	20.04.21	8,300	7,885

מהשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע מתואם של 9,900 ₪/למ"ר מבונה המגלם בניה מעורבת שימושים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות וזאת, על הצד הזהיר.

ב. <u>דירות גדולות:</u>

<u>עסקאות השוואה לדירות גדולות בנות 4-5 חדרים:</u>

תאריך	גו"ח	חדרים	קומה/ מתוך	שטח דירתי במ"ר	מרפסת	תמורה בש"ח	שווי למ"ר דירתי	מסחר בקומת הקרקע?	מתואם
23.01.22	7174-201	4	9\9	102	12	2,525,000	23,642	לא	22,460
20.06.22	7174-201-32	4	9\9	108	31	2,800,000	23,942	לא	22,745
20.01.22	7174-201	4	9\9	112	60	3,075,000	24,213	לא	23,002
01.09.22	7174-201-33	4	9\9	98	46	3,200,000	29,224	לא	27,763
21.06.22	7168-76-22	4	7\4	100	7	2,530,000	24,611	כן	24,611
21.06.22	7168-76-34	4	7\6	98	7	2,580,000	25,595	כן	25,595
30.05.22	7168-76-12	4	7\2	108	12	2,570,000	22,784	כן	22,784
19.05.22	7168-76-18	4	7\3	108	12	2,600,000	23,050	כן	23,050
09.05.22	7168-76-13	4	7\3	120	16	2,870,000	22,706	כן	22,706
11.04.22	7168-76-36	4	7\6	96	7	2,790,000	28,239	כן	28,239
21.03.22	7168-76-16	4	7\3	91	6	2,300,000	24,625	כן	24,625
21.03.22	7168-76-37	4	7\7	91	126	3,280,000	23,197	כן	23,197
13.03.22	7168-76-1	4	7\1	104	12	2,700,000	24,816	כן	24,816
27.01.22	7168-76-10	4	7\2	98	7	2,230,000	22,123	כן	22,123
25.08.21	7168-76	4	7\4	104	12	2,500,000	22,978	כן	22,978
02.08.21	7168-76	4	7\1	91	6	2,170,000	23,233	כן	23,233
29.04.21	7168-76-25	4	7\5	104	7	2,500,000	23,408	כן	23,408
14.03.22	7169-41-27	4	7\7	106	41	3,230,000	27,785	לא	26,396
15.02.22	7169-41-17	5	7\4	125	8	2,720,000	21,217	לא	20,156
11.01.23	7169-41-15	4.5	7\4	105	4	3,185,000	29,878	לא	28,384
08.02.23	7169-41-11	4	7\3	81	4	2,780,000	33,656	לא	31,973
11.04.22	7173-296-03	4	8\1	85	9	2,250,000	25,395	לא	24,125
14.10.21	7173-296-25	4	8\1	87	0	2,130,000	24,483	לא	23,259
17.03.21	7173-296-12	4	8\4	82	8	2,140,000	25,117	לא	23,862
12.04.21	7170-60-14	5	7\7	123.69	120	3,870,000	25,181	לא	23,922
04.11.21	7170-60-13	5	7\6	120	25	3,175,000	24,423	לא	23,202

עפ"י העסקאות הנ"ל מתקבל שווי בדירות גדולות מעל מסחר (לפי 0.95) בגבולות של 24,000 ₪/למ"ר אקו'. בניכוי מע"מ (17%), יזמות (17%) ועלות בניה (9,300 ₪/למ"ר אקו'), מתקבל שווי של 8,200 ₪/למ"ר מבונה.

<u>שומות מכריעות - דירות גדולות:</u>

שם	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מבונה לדירות גדולות	שווי מתואם למבנה מעורב שימושים
דוד בריל	6021/283	ההסתדרות 80	02.02.22	8,900	8,900
עומר סרחאן	7168-145	קראוזה 28	14.01.23	10,000	9,500
דוד דדון	7174/163	פיכמן 8-4	27.01.20	6,900	6,900
בועז קוט	6019/371	מרבד הקסמים 8-4	29.03.22	8,000	8,000
ברזילי בועז	6021/712	חנקין 119	14.01.23	11,000	11,000
שלומי יפה	7171/135	שמואל הנגיד 20	14.01.23	11,200	10,640
בועז קוט	6872/22	נעמי שמר	09.09.21	8,800	8,360
ארז כהן	6043/1576	עמל 6	10.05.22	8,200	7,790

מהשומות הנ"ל מתקבל בממוצע שווי מתואם למבנה מעורב שימושים של 8,900 ₪/למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 8,700 ₪/למ"ר מבונה בדירות גדולות.

<u>שווי למסחר:</u>

א. <u>עסקאות השוואה:</u>

תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה/ מתוך	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	שווי למ"ר ללא מע"מ
15.02.22	שנקר 27	7168-002-05	1930	4\1	15	300,000	20,000
10.4.22	שנקר 45	7168-151	1970	1\1	30	600,000	20,000
25.07.22	סוקולוב 20	7166-135-9	1950	3\1	25	600,000	24,000
02.01.22	סוקולוב 1	7171-200-9	1970	2\0	13	400,000	30,769
21.03.22	דב הוז 75	7162-210-3	1970	3\1	33	750,000	22,727
10.03.22	דב הוז 7	7163-145-2	1970	3\0	29	685,000	23,621
10.01.22	דב הוז 5	7171-186	1960	2\1	67	1,450,000	21,642
18.05.22	אילת 18	7162-142-3	1960	4\0	41	980,000	23,902
12.05.22	הגר"א 3	7162-143-4	1970	3\0	22	500,000	22,727
21.02.22	המעפילים 5	7162-105-2	1970	3\1	56	1,200,000	21,429
02.03.22	ככר סטורמה 85	7168-120-5	1960	3\0	23	780,000	33,913
01.02.22	ככר ויצמן 9	7172-213-10	1960	4\1	47	904,000	19,234
09.03.22	סוקולוב 113	7169-97-3	1960	3\0	97	1,820,000	18,763
25.08.22	חנקין 76	7173-171-4	1960	4\1	33	1,100,000	33,333
13.12.22	אחד במאי 8	7172-186-4	1970	1\1	21	300,000	14,286
14.09.21	רסקו 1	7170-112-02	1960	קרקע	18	650,000	36,111
10.03.21	שנקר 27	7168-002-03	1930	4\1	24	480,000	20,000

מהעסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 24,000 ₪/למ"ר.

<u>לעניין עלות הבנייה למסחר</u> – בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות של 6,000 ₪/למ"ר לעומת 8,000 ₪/למ"ר בשומת המבקשת. עפ"י מחירון לוי יצחק לשנים 2021-2022 מתקבלת עלות בניה למסחר בגבולות של 5,100 ₪/למ"ר. בתוספת עלויות עקיפה בשיעור של 30% מתקבלת עלות של 6,600 ₪/למ"ר מסחר חדש. בניכוי עבור בניה וותיקה (10%) מתקבלת עלות בניה בסך 6,000 ₪/למ"ר. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה.

<u>לעניין מרכיב היזמות למסחר</u> – בשומת המשיבה הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 15% למבנים ותיקים. בשומת המבקשת נקבע רווח יזמי של 25% למבנים וותיקים. מעיון בקו מנחה יח' ינואר 2020 נקבע מקדם ראוי בגבולות של 15-18% למבנים חדשים. לאור העובדה שמדובר במבנים שגילם נאמד בכ-60 שנה וכי הם קרובים לסיום חייהם הכלכליים, הובא בחשבון בשומה זו שיעור יזמות מופחת של 10% בלבד וזאת, על הצד הזהיר.

לסיכום, עפ"י נתוניה ההשוואה הנ"ל, מתקבל שווי של 24,000 ₪/למ"ר. בניכוי יזמות שחוקה בשיעור של 10% ועלות בנייה למבנה ותיק לפי 6,000 ₪/למ"ר מתקבל שווי של 15,800 ₪/למ"ר מבונה למסחר.

ב. <u>שומות מכריעות:</u>

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	מבונה למסחר
דוד בריל	6021/283	ההסתדרות 80	02.02.22	14,000
דוד דדון	7174/163	פיכמן 4-8	27.01.20	[8]11,875
בועז קוט	6019/371	מרבד הקסמים 4-8	29.03.22	12,470
ברזילי בועז	6021/712	חנקין 119	14.01.23	10,000

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות של 12,100 ₪/למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 14,000 ₪/למ"ר מבונה למסחר.

לסיכום,

בשומה זו הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/למ"ר מבונה לדירות קטנות, שווי של 8,700 ₪/למ"ר מבונה לדירות גדולות ושווי של 14,000 ₪/למ"ר מבונה למסחר.

10.3.5. <u>מקדם דחייה ומורכבות הפרויקט:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של שנה אחת בשיעור היוון של 6%. משקף מקדם של 0.94. לטענתה מקדם הדחייה מגלם את מורכבות הפרויקט.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6%. משקף מקדם של 0.89. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט לפי מקדם של 0.94.

<u>הכרעה:</u>

תכנית ח/מק/206 אושרה למתן תוקף בתאריך 09/08/2022.

הבקשה להיתר בניה שבנדון מס' 20230449 אושרה בישיבה מס' 2023029 ביום 22/08/2023 (כשנה אחת לאחר אישור התכנית). הבקשה הינה להריסת מבנה בן 3 קומות המכיל 24 יח"ד, לצורך הקמת מבנה בן 9 קומות מעל קומת מסחר המכיל 78 יח"ד חדשות מתוכם, 54 שייכות למבקשת וימכרו בשוק החופשי.

מביקור החי"מ בנכס הנדון שנערך בסמוך לכתיבת שורות אלו עולה כי, טרם נהרס המבנה הנדון וזאת, על אף שהיתר הבנייה אושר לפני כשנה. קרי, חלפו כשנתיים ממועד אישור התכנית.

[8] בשומת השמאי דדון הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪/למ"ר מבונה למסחר. בהתאמה למועד הקובע בשיעור של 25% מתקבל שווי מתואם של 11,875 ₪/למ"ר מבונה למסחר.

בנוסף לכך,

עיינתי בשומות מכריעות בפרויקטים של פינוי בינוי בערים שונות, כדלהלן:

שם	גו"ח	כתובת	מקדם דחיה	מקדם מורכבות פרויקט/הפחתה לגודל	הערות
דוד דדון	7174/163	פיכמן 4-8 חולון	0.89	0.92	פינוי בינוי הריסת 58 יח' הקמת 235 יח'
דוד דדון	6160/256	המרי 54-56 -ניצנה 1-9, גבעתיים	0.769	אין	פינוי בינוי הריסת 42 יח' הקמת 105 יח'
בועז קוט	8272/178-180	הרצוג 8-12 נתניה	0.84	אין	פינוי בינוי הריסת 48 יח' הקמת 150 יח'
לילך בן פורת	7105/93-94	ערבי הנחל 5-7 גבעתיים	אין	0.9	פינוי בינוי הריסת 36 יח' הקמת 119 יח'
אריה אריאל	7105/93-94	ערבי הנחל 5-7 גבעתיים	0.665	0.9	פינוי בינוי הריסת 36 יח' הקמת 119 יח'

עפ"י השומות הנ"ל מתקבל בממוצע מקדם דחייה בגבולות של 0.8 וכן, מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בגבולות של 0.9 וזאת, בפרויקטים גדולים משמעותית להקמת 105-235 יח"ד. יחד עם זאת, יש לבחון כל מקרה לגופו שכן, קיימת שונות בכל נכס ביחס לתנאים לאישורה של התכנית וכן, בכל הקשור להסכמות הדיירים, מורכבות הבעלויות, מגבלות תכנון ככל וקיימות ועוד.

<u>לעניין מקדם הדחייה</u> – במקרה הנדון, אמנם טרם החלה הריסת הבניין וטרם החלו בביצוע הפרוייקט אולם אין בכך כדי להצביע על דחיה ארוכה יותר מהנדרש. מנגד, גם במקום בו תיתכן הריסה ובניה בסמוך למועד הקובע, אין בכך כדי להצביע על דחיה קצרה מעבר למקובל.

בהתאם לטווח הדחיה כמפורט בטבלה דלעיל, בהתאם לקצב התקדמות היתר הבניה ומאפייני הנכס ומורכבותו, מצאתי לנכון לאמץ את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6% המשקף מקדם של 0.89 וזאת, על הצד הזהיר. יוער כי, השימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה ולכן, הדחייה הובאה בחשבון על ההשבחה ולא כהפחתה מהשווי במצב החדש כפי שביצעו הצדדים.

<u>לעניין מקדם מורכבות הפרויקט</u> – בהתאם לטבלה דלעיל, הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות הפרוייקט. ככלל, אין להביא בחשבון הפחתה חופפת שכן, מדובר במאפיינים שאינם בהכרח חופפים. מעבר לכך, מחובתנו להביא לידי ביטוי בשומותינו השונות פירוט של כל רכיבי ההפחתה ככל שניתן ולא כמקדם הפחתה כולל וזאת, בהתאם לרוח החוק והפסיקה כפי שהובא לידי ביטוי בהחלטותיי השונות. במקרה הנדון, הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות הפרוייקט לפי מקדם 0.95.

בהערת אגב יצויין כי, בהחלטת הח"מ לפרויקט פינוי בינוי ברח' סמילנסקי 11-17 בחדרה, להריסת 23 יח"ד והקמת 208 יח"ד במקומם, הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.84 ומקדם מורכבות פרויקט לפי 0.9.

10.3.6. <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי הדירות הקיימות בתקופת הדחייה כתרומה לשווי במצב החדש. לשיטתו מתקבלים דמי שכירות מהוונים בסכום כולל של 1,279,920 ₪.

בשומת המבקשת לא הובאה בחשבון תרומת דמי השכירות בתקופת הדחייה וזאת, בהתבסס על עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אברול מיום 18.01.23, על החלטת ועדת ערר אשר קדמה לפס"ד הנ"ל, החלטת ועדת ערר מס' 8011-02-22 מיום 02/05/23.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה, יש להביא בחשבון את תרומת דמי השכירות בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.

מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרויקט. בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי.

סוגיה זו נמצאת במחלוקת בין השמאים המכריעים, יחד עם זאת, קיימת פסיקה רחבה ובמיוחד נתקבלה החלטה לאחרונה המקבעת את העמדה המשפטית, לפחות לעת הזו והכל כמפורט להלן.

מעבר לנדרש, להלן סקירה חלקית של הפסיקות הרלוונטיות:

ערר **(ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר יובל קיכל** בו נקבע בין היתר כדלקמן:

*"הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם **אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה** (ד.ש.א.כ).*

אכן תרחיש זה הינו מצב תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין. בפועל בעלי הדירות רבים הם ולרוב אין בכוחם להתאגד ולהוציא את הפרויקט אל הפועל בעצמם. הבעלים גם אינם מסוגלים להתאגד כאיש אחד ולמכור את מלוא זכויותיהם ליזם אשר יקבל את המקרקעין כנקיים מכל זכות לבעלי הדירות הקיימות. בתרחיש המציאותי והנפוץ היזם ובעלי הדירות הנם יישויות שונות ונפרדות.

בתרחיש מציאותי זה ברור כי דמי השכירות אותם משלם היזם לדיירים בתקופת הבניה הינם הוצאה הנכללת בין הוצאות היזם, ויש להביאה בחשבון בין הוצאותיו, אך הדיירים אינם נהנים משוויה העתידי של הקרקע ומחלקם היחסי בה אלא בתרחיש זה הם יקבלו את התמורה שלא באמצעות קבלת חלק המגרש אלא באמצעות קבלת הדירה החדשה.

תרחיש זה בו הדיירים יזכו לקבל דירה חדשה הינו הבסיס לגישת השומה בתחשיב הבקרה בה נקט השמאי המכריע כפי שפורט לעיל, ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת עד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה.

זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. ***אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"*** [9].

אשר על כן צודקת העוררת כי נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה".

למרות האמור לעיל אבקש להביע את עמדתי המקצועית לסוגיה זו.

מטרת השומה הינה קביעת השבחה הנובעת מאישורה של תכנית. בחינת ההשבחה הינה מנקודת מבטו של בעל הדירה כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו. ההשבחה כידוע נבחנת נכון למועד הקובע ולכן כל שעלינו לבחון הוא בכמה הושבחו מקרקעי הבעלים. נכון למועד הקובע עומדות למבקשת מספר חלופות ובין היתר האפשרות לממש את התעשרותה לאור אישורה של התכנית ולמכור את זכויותיה בדירה לאדם אחר. מדובר באירוע משמעותי מבחינת המקרקעין במועד הקובע שכן באותו מועד נוצרה לכאורה התעשרות במקרקעי הבעלים.

לו יצויר וכפי שאכן קורה פעמים רבות, ובמועד הקובע בחרה המבקשת להעביר את זכויותיה בדירה לאחר, האם נאמר שיהיה עליו לשלם השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ועוד, ככל ויטענו כי מדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו ? בנוסף לכך, ככל ומבקש אלמוני בחר שלא להעביר את זכויותיו ולהנות מדמי שכירות עד להריסת הדירה, האם בעל הזכויות לא נושא בדמ"ש לנכס אחר בו הוא יתגורר גם אם העלות ע"ח היזם ? ויותר מכך, האם תקבולי ההכנסה אינם מחוייבים בתשלום מס הכנסה באופן שישולם בגינם גם היטל?

יתרה מכך, במצב הקודם חלה על הנכס בין היתר תכנית ח/1 ו-ח/2/1 ולפיהם סווג הנכס בייעוד אזור מגורים ד', כאשר תכנית חפ/מק/2188/א' החדשה איננה מבטלת את תכניות הנ"ל אלא, "משנה" אותן. לעניין זה מפנה לסעיף 1.6 להוראות התוכנית (יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות). המשמעות המעשית היא שבעלי הנכסים נהנו מדמי השכירות בשני מצבי התכנון וללא שינוי במצבם עקב אישורה של התכנית.
לאור האמור לעיל, אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת דמי שכירות לשווי החדש.

[9] הדגש אינו במקור – א.כ.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בהתאם לתקן 2 ולתקן 3 לתקינה השמאית, אין להביא בחשבון בקביעת שווי למגורים את גישת היוון ההכנסות אלא, בגישת ההשוואה בתוקף גבוה וגישת העלות בתוקף בינוני.

אולם וזה העיקר,

לאחרונה, בהחלטת ביהמ"ש המחוזי **בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** מיום 18/01/2023 נדונה הסוגיה שבנדון.

כהקדמה יוער כי, בהחלטתה מיום 11.11.2021 קיבלה ועדת הערר את עמדת המשיבה בנוגע לחיוב הנוסף של "שימוש הביניים". ועדת הערר נימקה את החלטתה בסוגיה זו וקבעה כי: ***"...אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס...***

...

הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה". *(מתוך סעיף 22 להחלטה)* (הדגש במקור).

כנגד החלטת ועדת הערר הוגש הערעור המנהלי לבית המשפט המחוזי.

בסעיף 17 להחלטה נקבע כי: *"השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין****, ניתן ביום 22.3.2021 , בסעיף 13) ".*

,,,,,,

"הדירה הקיימת הייתה בבעלות המשיבה. היא נבנתה בהתאם לתוכנית גב/ 187 משנת 1971 אשר סיווגה את המקום כ"אזור מגורים מיוחד" והתירה הקמת בית מגורים על החלקה, ובו שמונה קומות ו- 24 דירות. כלומר, הן על פי דיני הקניין (ובפרט, חוק המקרקעין, תשכ"ט- 1969), והן על פי דיני התכנון והבנייה, למשיבה הייתה זכות להחזיק בדירה הקיימת ולהשתמש בה למגורים, ***עוד בטרם*** *אישור תוכנית גב/ 589 משנת 2017 , ובלי כל קשר אליה. סעיף 2 לחוק המקרקעין מבהיר כי "****הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם****". סעיף 54 לחוק המקרקעין ממשיך וקובע כי "****על אף האמור בסעיף 13 תהא דירה בבית משותף נושא נפרד לבעלות, לזכויות ולעסקאות****". לגבי האתר הנדון, תוכנית גב/ 187 , שאושרה בהתאם לחוק התכנון והבניה, התירה בו שימוש למגורים.*
זהו "המצב הקודם". והנה באה תוכנית גב/ 589 ואפשרה ביצוע מיזם פינוי בינוי במתחם.
הוועדה המקומית מסכימה כי התכנית ***מאפשרת*** *פינוי ובינוי אולם איננה מחייבת עשיית פרויקט מסוג זה. יתרה מכך, תכנית גב/ 589 איננה מבטלת את תוכנית גב/ 187 אלא "משנה" אותה – ראו סעיף 1.6 לתוכנית ("יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות.)"*

*היזם גינדי "הרים את הכפפה" וכרת חוזה עם דיירי רחוב ההסתדרות. על פי חוזה זה, המשיבה ושכניה לבניין ברחוב ההסתדרות 4 – שלא יועד להריסה אלא להסבה – היו רשאים **להישאר** בדירותיהם עד לכניסה לדירותיהם החדשות".*

עוד נקבע בהמשך ע"י כבוד השופט ה' קירש כי:

*"לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/ 187 . לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2 (א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שווים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית. למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים **אף קודם לכן**, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה".*

לבסוף נקבע בהחלטה זו כי: *"**ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה**. לאור האמור לעיל, הערעור נדחה".*

מן הכלל אל הפרט,

בהתאם להחלטה האחרונה המפורטת לעיל ואשר נקבעה בערכאה שיפוטית גבוהה, הרי שאין להביא בחשבון בשווי החדש תוספת של דמי שימוש הביניים. מדובר בהחלטה האחרונה בסוגיה זו המסכמת החלטות קודמות ולכן, יש לפעול על פיה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון תוספת שווי למצב החדש הנובעת מדמי שימוש ביניים.

יחד עם זאת, ולצורך מניעת אפשרות להבאה בחשבון של דמי השימוש, תבוצע ההפחתה בגין הדחיה על רכיב ההשבחה ולא כחלק מהשווי החדש. בתחשיב כזה, בוודאי שאין להביא בחשבון דמי שכירות. בשיטה זו, העדר דחיה בשווי החדש מונעת תוספת שווי של דמי השכירות. לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בדחיה וללא תוספת דמ"ש לשווי החדש.

10.4. <u>עלות עודפת:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 646,424 ₪ (400 ₪/למ"ר) וכן, זיכוי היטלי פיתוח למבנה הקיים בסך של 565,621 ₪ (350 ₪/למ"ר).

בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 646,400 ₪ (400 ₪/למ"ר) תוך זיכוי היטלי פיתוח למבנה הקיים בסך של 565,600 ₪ (350 ₪/למ"ר) בהתאם לעמדת המשיבה. בנוסף לכך, הובאה בחשבון בשומתה עלות עודפת בגין הקמת תקרת טרנספורמציה בסכום של 2,978,000 ₪ בהתבסס על חוות דעת מהנדס, עלות עודפת בגין הקמת מכפילי חניה בסכום של 950,000 ₪ וכן, העתקת עצים ושימורם בסך של 450,000 ₪ בהתבסס על חוות דעת שנערכה על ידי אדריכל נוף.

הכרעה:

10.4.1. <u>לעניין עלות הריסה:</u>

למרות הסכמת הצדדים עיינתי בשומות מכריעות נוספות בהן נקבעה עלות הריסה כדלהלן:

שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	עלות הריסה בש"ח למ"ר
אלי כהן	2074/46-51,59,61,62,64	אבן עזרא, מתחם המרגנית אשדוד	13/12/2017	300
אורית גלן	30049/306	ההסתדרות 3-5	20/07/2019	550
עומר סרחאן	7052/56	תל אביב-יפו	29/11/2018	300
ארז כהן	7141/78-80	בת ים	29/06/2017	400
לילך בן פורת	10743-73-5	שאול המלך 11/5	05/10/2020	350
לילך בן פורת	10756,10738,10743	מגרשים -101 103,901 - חיפה	05/10/2020	350
ארז כהן	7141/78,80	הרצל 99 בת ים	29/06/2017	400
דוד טיגרמן	6213/256	חברה חדשה 6 ת"א	14/06/2018	300

מהשומות הנ"ל מתקבלת בממוצע עלות הריסה בסך 370 ₪/למ"ר. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 400 ₪/למ"ר.

לעניין שטח המבנה להריסה - בדיון המקצועי בין הצדדים הוסכם כי השטח הבנוי הכולל הן להריסה והן לצורך קביעת שווי מצב קודם הינו 1,616 מ"ר. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הריסה בסך 646,400 ₪.

10.4.2. <u>לעניין זיכוי היטלי פיתוח למבנה הקיים:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון זיכוי בגין היטלי פיתוח בסך של 350 ₪/למ"ר עבור 1,616 מ"ר וזאת כתוספת לשווי במצב החדש. יחד עם זאת, לאחר הדיון המקצועי הועבר לעיוני מכתב מאת ב"כ המבקשת מיום 02/07/24 ולפיו עפ"י דיון בין נציגי המבקשת והעירייה שהתקיים בלשכת גזברית העירייה מיום 30/06/24 ובו נדחתה שלא כדין בקשת החברה לנכות את היטלי הפיתוח בגין המבנה שנהרס בבקשה להיתר שבנדון. בנוסף, הועבר טופס אגרה מספר 12471 מיום 09/06/24 ממנו עולה כי, המבקשת חויבה בהיטלי פיתוח עבור 15,274.41 מ"ר בסך כולל של 4,260,785 ₪ אותו שילמה המבקשת תחת מחאה.

ראוי לציין כי, לא הוצגה בפניי תגובת המשיבה ובפרט תשובת מחלקת היטלי פיתוח שבעיריית חולון בדבר אי קיזוז היטלי פיתוח עבור שטחים בנויים בהיתרים קודמים. יחד עם זאת, בשומת המשיבה הובא בחשבון קיזוז היטלי פיתוח כנגד הפחתה בגין עלות הריסה.

מעיון בתוספת השלישית, סימן ג' סעיף 1.00.7 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, נקבע כדלהלן:

א. "בעד כל עבודה או שימוש הטעונים היתר המפורטים בטורים א' ו-ב' בטבלה שבסימן ד', תשולם אגרה בשיעור הנקוב לצדם בטור ג'.

ב. חישוב האגרה ייערך על בסיס תכניות הבניה המצורפות להיתר ובהתאם לשיטות החישוב של שטחי הבניה המפורטות בסימן ב'.

ג. בהיתר לבנין חדש או תוספת לבנין קיים, תשולם האגרה בהתאם לאחת החלופות המנויות בפרטים 1 ו-2 לטבלה שבסימן ד', ולא תיווסף אגרה בשל בניה לפי פרטים 3 עד 7 לטבלה האמורה, הנלווית לבנין או לתוספת כאמור, ובלבד שהיא כלולה בהיתר הבניה."

לאור האמור לעיל, להלן עיקרי הדברים עפ"י טבלת שיעורי האגרות מסימן ד' לתקנות:

בסעיפים 1-2 נקבע כי בבניה חדשה או שימוש חורג או הקמת מבנים חקלאיים, תשולם אגרה לכל מ"ר. בסעיפים 3-7 נקבעו היטלי פיתוח עבור סלילת כבישים והרחבת דרך, שימוש חורג בקרקע או בבניין קיים, מיתקנים הנדסיים, עבודות כרייה וחציבה, התקנת כבלים צנרת ותעלות שאינם חלק מהבניין ואינם משרתים אותו באופן ישיר וכן אגרות בגין הקמת גדר.

מהוראות החוק עולה כי בעת הוצאת היתר בנייה לבניה חדשה או תוספת לבניין קיים, על המבקשת יהיה לשלם אגרה עבור השטח המוצע בבקשה להיתר מעבר לקיים בלבד. יתרה מכך, בתוספת בניה חדשה לא ישולמו לוועדה היטלי הפיתוח שנקבעו בסעיפים 3-7 בטבלה המפורטת בסימן ד' לתקנות כמפורט לעיל.

לאור האמור לעיל, תחוייב המבקשת באגרות והיטלי פיתוח עבור השטחים החדשים המוצעים בבקשה להיתר בניה שבנדון בלבד ולא על השטחים הבנויים עפ"י היתרי בנייה קודמים.

לאור המחלוקת המשפטית בין הצדדים, יוצגו בשומה זו שתי חלופות. השבחה בחלופת קיזוז היטלי פיתוח עבור השטחים הבנויים בפועל כפי שביצעו הצדדים בשומתם. חלופת השבחה ככל ואכן, ייקבע כי אין לקזז היטלי פיתוח.

<u>לעניין גובה עלות הפיתוח:</u>

בסעיף 1.00.8 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 נקבעה עלות היטלי פיתוח מינימלית בסך של 299.97 ₪/למ"ר.

מעיון בטופס אגרה מספר 12471 מיום 09/06/24 עולה כי, הוועדה לתכנון ובניה חייבה את המבקשת באגרות בניה עבור שטח של 15,274.41 מ"ר בסך של 555,530 ₪ (36.37 ₪/למ"ר). לעומת זאת, בפועל בבקשה להיתר מוצעת בניה בשטח של 14,565.36 מ"ר הכולל גזוזטראות, שטחים עיליים ותת-קרקעיים. בסה"כ מבוקשת אגרת בניה בסכום כולל בסך 4,260,785 ₪. (משקף עלות ממוצעת בסך של 292 ₪/למ"ר על פי השטח המוצע בבקשה להיתר).

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדות הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות פיתוח סבירה בסך 350 ₪/למ"ר בחלופה א'. וזאת, על הצד הזהיר.

10.4.3. <u>עלות עודפת בגין הקמת תקרת טרנספורמציה:</u>

מעיון בסעיף 4.1 (ב) לעניין המרתפים, עולה בין היתר כי: *"תותר בנייה של עד 3 מרתפים בתיאום ובאישור נת"ע"... תקרת המרתף העליון תתוכנן ללא הגבהות במרחב הציבורי ויאפשר בית גידול רציף לעצים בעומק שלא יפחת מ 1.2 מ'".*

בהחלטת ביהמ"ש העליון **ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ'**, נדונה בין היתר סוגיית העלות העודפת שיש להביא בחשבון במסגרת שומת היטל השבחה, ובה נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

*בקטגוריה אחרונה זו, **הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית**, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.*

*סיכומה של נקודה זו: **מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת**"(ד.ש.א.כ).*

בהתאם להחלטה הנ"ל, יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התכנית, אותם יש להכיר לצורך היטל השבחה, לבין חיובים "חיצוניים" אשר אין להביאם בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה.

בהתחשב בהוראות התכנית המפורטות לעיל ובעובדה כי לא נמצאה הוראה מפורשת להקמת תקרת טרנספורמציה וכי דרישת התיאום מול נת"ע לצורך קבלת היתר בניה הינה דבר שבשגרה, הגעתי לכלל דעה כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאינו נובע מהוראות התכנית, ועל כן אין להביאו בחשבון במסגרת חישוב היטל ההשבחה.

בנוסף,

מעיון בחתך ב-ב מתשריט היתר הבניה שבנדון עולה כי, תקרת המרתף המוצעת בצד שפונה לקו הרכבת הקלה הינה בעובי של כ- 30-20 ס"מ בהתאם לתקן ולא של 70 ס"מ כנטען. בנוסף, עפ"י חתך א-א מתשריט היתר הבניה, תקרת המרתף המוצעת לכל אורך המבנה הינה בעובי של כ- 40-20 ס"מ בהתאם לתקן.

כמו כן, בתשריט קומות המרתף בבקשה להיתר בניה שבנדון, מוצעת הקמתם של עמודי תמך מבטון מזוין. לא הוכח הצורך בהקמת תקרת טרנספורמציה לאור תשריט הבקשה להיתר.

בנוסף,

הוצג בפני מכתבו של המהנדס מר גוטמן יעקב מיום 20/02/2024 ולפיו קיימת עלות עודפת בסך של 2,978,000 ₪. אלא, שאין מדובר בחוות דעת מלאה בה מפורטים התקנים הנדרשים. אין כל פירוט והוכחה בדבר דרישות נת"ע להקמת תקרת הטרנספורמציה. מעבר לכך, גם אם אכן קיימת דרישה כזו הרי שהיא אינה נובעת באופן ישיר מהוראות התכנית.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקשת. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הקמת תקרת טרנספורמציה שתהיה ע"ח הקופה הציבורית.

10.4.4. <u>עלות עודפת לחניון ת"ק:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון עלות עודפת בגין הקמת חניון ת"ק. בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות בסך של 950,000 ₪, המשקפת את עלות הקמת מתקני החניה.

לצורך הכרעה בנושא עיינתי בהוראות תכניות ח/מק/206 וכן בהנחיות מקצועיות עבור תקנות החניה 2016.
בסעיף 4.1.2 ב' (2) להוראות תכנית ח/מק/206 נקבע בין היתר כי: *"תותר בנייה של עד 3 מרתפים בתיאום ובאישור נת"ע".*
בסעיף 4.1.2 ג' נקבע כי: *"החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש. במסגרת פתרון החניה יותר השימוש במכפילי חניה ו/או מתקני חניה אוטומטיים".*

בסעיף 6.6 להוראות התכנית נקבע כי:
"א. החניה תהיה על פי התקן שנקבע ע"י אגף התנועה בעיריית חולון, כמצוין בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה של תכנית זו.
ב. הסדרי התנועה והחניה, יהיו באישור אגף התנועה שבעיריית חולון. שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית זו".

מעיון בנספח התנועה ואשר מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית עולה בין היתר כדלהלן:
תקן החניה למסחר הינו מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר מסחרי ובסה"כ נדרשות 6 חניות.
תקן החניה למרכיב המגורים הינו מקום חניה שלם לכל דירה ששטחה עולה על 80 מ"ר ו- 0.75 מ"ח על כל דירה ששטחה קטן מ-80 מ"ר. בנספח התנועה מוצעות 12 חניות עבור 16 דירות הקטנות וכן 62 חניות עבור 62 יח"ד גדולות ובסה"כ 74 חניות למרכיב המגורים.
לפיכך, עפ"י התכנית נדרש פתרון עבור 80 מקומות חניה (ללא חניות נכים).

מעיון בהנחיות מקצועיות, קובץ תקנות החניה מיום 23/06/2016 עולה כי, החלקה שבנדון מסווגת כאזור א' ביישוב הכולל מתע"ן אשר הגדירה כי תקן החניה יהיה 0.5-1 מקומות חניה לכל יח"ד, ובמבנה בו קיימות יח"ד קטנות (30-80 מ"ר/ליח"ד) יהיו 0-1 מקומות חניה לכל יח"ד.
בהתאם לבקשה להיתר שבנדון מוצעת הקמתן של 78 יח"ד. לפי התקן המחמיר נדרשת הקמת חניה לכל יח"ד ובסה"כ 78 מקומות חניה למרכיב המגורים.

עבור מרכיב המסחר ועד 2,000 מ״ר, כולל חזית מסחרית (במצטבר) נדרשת הקמת חניה אחת לכל 50 מ״ר עפ״י התקן. קרי, נדרש מתן פתרון חניה של 11.5 מ״ח עבור שטחי המסחר המוצעים בבקשה להיתר (576.76 מ״ר).
לסיכום, תקן החניה המקסימלי הינו הקמת 89 מקומות חניה.
לעומת זאת, עפ״י הבקשה להיתר בניה מס׳ 20230449 עולה כדלקמן:

קומה	מס׳ חניות	מכפילים	סה״כ חניות ללא חניות נכים
מרתף 1	32		**32**
מרתף 2	27	20	**47**
סה״כ	**59**	**20**	**79**

בנוסף, מוצעות 4 חניות נכים בהתאם להוראות התכנית.
עפ״י האמור, הבקשה להיתר בנייה שבנדון מיטיבה עם המבקשת ואף חוסכת הקמת מקומות חניה נוספים עפ״י התכנית ו/או התקן הנדרש.

בנוסף,
עפ״י הצעת מחיר מס׳ 163029 שנערכה ע״י חברת פרקומט אינטרנשיונל בע״מ מיום 06/02/2024 עבור פרויקט שנקר 55-57 חולון, עלות הקמת 10 מכפילי חניה למתן פתרון עבור 20 מקומות חניה הינה של 950,000 ₪. לטענת שמאי המבקשת מדובר בעלות עודפת. אולם, לצורך בחינת קיומה של עלות עודפת יש לבחון מהי עלות הקמת החניה לעומת תרומת החניה לשווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.

- **<u>מצב קודם:</u>**

עפ״י הוראות התכנית תתאפשר הקמת מרתף חניה שלישי לצורך מתן פתרון עבור 10 מקומות חניה ת״ק רגילים נוספים.
<u>עלות בניה</u> - עפ״י מחירון דקל יולי 22, העלות הישירה עבור הקמת חניון תת קרקעי (לרבות חפירה) הינה 2,470 ₪/למ״ר ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30% מתקבלת עלות כוללת בסך 3,200 ₪/למ״ר ת״ק במעוגל. עפ״י הבקשה להיתר מתקבל בממוצע שטח של כ - 45 מ״ר/למ״ח. משקף עלות של 144,000 ₪/מ״ח.
<u>שווי חניה</u> - לצורך קביעת שווי מקום חניה ת״ק ׳רגילה׳ עיינתי במספר עסקאות השוואה כדלקמן:

תאריך	גו״ח	כתובת	מהות	תמורה בש״ח
09/02/2022	7170/18-02	שפרינצק	חניה	150,000
23/05/2022	7127/52-437	אילת	חניה	100,000
29/02/2024	7174/163-109	פיכמן	חניה	140,000
21/03/2024	7341/22	קרן קיימת 10	חניה	100,000
ממוצע				**122,500**

לאור העסקאות הנ״ל ועל הצד הזהיר הובא בחשבון שווי מקום חניה בסך 120,000 ₪ במעוגל.

עפ״י המוצג לעיל, מתקבל שעלות הקמת מקום חניה עולה על תרומתה בכ – 24 אלש״ח/מ״ח במצב הקודם.

- **<u>מצב חדש:</u>**

עפ"י מחקר דלפי 2020 עולה כי מקדם שווי למכפיל חניה לעומת חניה רגילה הינו 0.75. משקף שווי של 90,000 ₪/למ"ח במכפיל חניה.

כאמור, עפ"י ההצעה הנ"ל, מתקבלת עלות מכפילי חניה של 950,000 ₪ עבור 20 חניות. משקפת עלות של 47,500 ₪/למ"ח במכפיל. עפ"י הבקשה להיתר מתקבל שטח לחפירה ממוצע של כ-15 מ"ר/למ"ח במכפיל חניה.

<u>להלן טבלה סיכום הנתונים:</u>

מצב קודם				
מהות	**כמות ביח'**	**שטח במ"ר**	**עלות/שווי למ"ח**	**סה"כ**
תרומת מקומות חניה רגילה	10		120,000	1,200,000
עלות בניה במרתף	10	45	-3,200	-1,440,000
עלות עודפת				**-240,000**
מצב חדש				
מהות	**כמות ביח'**	**שטח במ"ר**	**עלות/שווי למ"ח**	**סה"כ**
תרומת מכפיל חניה	10		90,000	900,000
עלות בניה במרתף	10	15	-3,200	-480,000
עלות מכפילי חניה	10		47,500	-475,000
עלות עודפת				**- 55,000**

עפ"י האמור לעיל, מתקבל שביחס למוצע בבקשה להיתר קטנה העלות העודפת במצב החדש לעומת העלות העודפת הקיימת במצב הקודם. אמנם ניכרת עלות עודפת בסך של 55,000 ₪ במצב החדש אולם, ביחס לעלות העודפת במצב הקודם (240,000 ₪) הרי שהעלות קטנה ואף נוצר חיסכון בעלות.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה אין להביא בחשבון בשומה זו עלות עודפת. מנגד, לא הובאה בחשבון גם השבחה הנובעת מהחיסכון וזאת, הואיל ומדובר במציאת פתרון חניה עפ"י התקן ועפ"י המותר בסביבה הקרובה המשקף חלק מעלות הקמת הפרוייקט.

לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון עלות עודפת למקומות חניה ואף לא השבחה ככל וקיימת.

10.4.5. <u>לעניין עלות העתקת עצים ושימורם:</u>

בסעיף 6.7 להוראות התכנית נקבעו הוראות שמירה על עצים בוגרים כדלהלן:

"בתחום התכנית קיים עץ שקמה ותיק שלגביו חלה חובת שימור.

1. *נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. פרק המפרט לשימור עץ השקמה הקיים וההנחיות הנוגעות בטיפול בעצים בזמן הבניה הינם מחייבים.*
2. *עצים המסומנים לשימור: עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודות בנייה ופיתוח הקרובה מקוטר של 7 מ' סביב גזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור המצורף כנספח לתכנית ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח.... תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מילוי כרטיס עץ שקמה, עץ פי הוראות תכנית השימור העירונית ח/528/1.*

3. *עצים המסומנים להעתקה: לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה – יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה בפקיד היערות האזורי/העירוני.*
4. *עצים המסומנים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה – יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/העירוני. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו – כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות."*

מעיון בנספח העצים שנערך בינואר 2018 המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהוראותיה עולה כי: שווים הכולל של העצים הינו 570,900 ₪. עוד צויין כי: *"סך הערך החליפי של העצים המיועדים לכריתה: 77,350 ₪".* בנוסף, מצורפת טבלה מסכמת ובה צויין כי במתחם הנדון ישנם 5 עצים לשימור ו - 23 עצים לכריתה.

למרות זאת,

מעיון בחוות דעת שניה של פקיד יערות לסקר העצים שנערך לפרויקט הנדון מיום 01/03/2022 עולה כי, במתחם הנדון ישנם 5 עצים לשימור ו-15 עצים לכריתה בלבד. בחוות הדעת, צוין גובה ערבות הפיצוי אותה יש להפקיד לטובת עיריית חולון בגין כריתתם ושימורם של העצים בסך כולל של 449,400 ₪.

לטענת שמאי המבקשת גובה הערבות מהווה עלות אותה יש להביא בחשבון כהפחתה מהשווי במצב החדש. בתגובה לכך, סבורה המשיבה כי מדובר בערבות בלבד וכי לאחר סיום הפרויקט ובכפוף לביצוע הליך שימור וכריתה בהתאם להוראותיו של פקיד היערות ונספח המצורף לתכנית תוחזר הערבות במלואה.

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה, מדובר בערבות בלבד ולא בעלות הבניה בפועל של שימור וכריתת העצים. כ"כ, קיבלתי את עמדת המבקשת ולפיה, מדובר בהוצאה "פנימית" מכוח הוראות התכנית החדשה בהתאם להלכת סוניה אברמוביץ' כמפורט לעיל ולכן, יש להביא בחשבון הפחתת עלות הכריתה והשימור של העצים במתחם.

לעניין עלות כריתת העצים, לא קיבלתי את העלות שנקבעה בשומת המבקשת. לצורך קביעת גובה עלות שימור וכריתת העצים עיינתי במחירון המפורסם באתר "מידרג" ולפיו מתקבלת עלות עקירת עץ בינוני בעל קוטר גזע של 20 ס"מ ובגובה של 6 מ' של כ - 4,000 ₪ בעוד שעלות עקירת עץ פרי קטן בגובה 2 מ' צפויה לעמוד על 1,500 ₪. לאור זאת, הובאה בחשבון בשומה זו עלות ממוצעת של 2,000 ₪ עבור כריתת עץ.

לעניין עלות שימור עץ - בשומת השמאי שוורצברד לנכס בגו"ח 6636/700 רח' יד המעביר 11 ת"א, הובאה בחשבון עלות שימור בסך של 4,000 ₪/ לעץ. מדובר בעלות סבירה ולכן, אימצתי את קביעתו.

לאור הנ"ל, מתקבלת עלות כריתה/שימור העצים בפרויקט הנדון כדלקמן:

מהות	מס' עצים	עלות	סה"כ
כריתה	15	2,000	30,000
שימור	5	4,000	20,000
סה"כ עלות כריתה/שימור עצים			**50,000**

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות כריתת/שימור עצים בסכום כולל של 50,000 ₪.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1.1. תחשיב השבחה בגין תכנית ח/מק/206 – 505-0884395:

א. חלופה א' – זיכוי היטלים לבניין קיים:

מצב קודם			
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	1,616	24,000	38,784,000
מצב חדש			
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי למגורים דירות קטנות - עד 78 מ"ר	1,047.72	9,500	9,953,298
שטח עיקרי למגורים דירות גדולות	6,089.96	8,700	52,982,691
מרפסת גג - מקדם 0.3	276.38	2,610	721,352
מסחר עיקרי מגלם ש"ש	576.76	14,000	8,074,640
סה"כ ביניים			71,731,980
הוצאות הריסה	1,616	-400	-646,400
זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה קיים	1,616	350	565,600
עלות העתקת עצים ושימורם			-50,000
סה"כ שווי המקרקעין בניכוי הפחתות			71,601,180
מקדם מורכבות פרוייקט / הפחתה לגודל			0.95
סה"כ שווי המקרקעין במצב חדש			**68,021,121**
סה"כ השבחה בש"ח			**29,237,121**
מקדם דחיה המגלם מורכבות הפרויקט (שנתיים, שיעור היוון 6%)			0.89
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל			**26,020,900**

ב. <u>חלופה ב' – ללא זיכוי בגין בניין קיים:</u>

מצב קודם			
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	1,616	24,000	38,784,000
מצב חדש			
מהות	**סה"כ שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי למגורים דירות קטנות - עד 78 מ"ר	1,047.72	9,500	9,953,298
שטח עיקרי למגורים דירות גדולות	6,089.96	8,700	52,982,691
מרפסת גג - מקדם 0.3	276.38	2,610	721,352
מסחר עיקרי מגלם ש"ש	576.76	14,000	8,074,640
סה"כ ביניים			71,731,980
הוצאות הריסה	1,616	-400	-646,400
זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה קיים	1,616	0	0
עלות העתקת עצים ושימורם			-50,000
סה"כ שווי המקרקעין בניכוי הפחתות			71,035,580
מקדם מורכבות פרוייקט / הפחתה לגודל			0.95
סה"כ שווי המקרקעין במצב חדש			**67,483,801**
סה"כ השבחה בש"ח			**28,699,801**
מקדם דחיה המגלם מורכבות הפרויקט (שנתיים, שיעור היוון 6%)			0.89
סה"כ השבחה בש"ח במעוגל			**25,542,700**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה עקב אישור המימוש המוצע בהתאם לתכנית ח/מק/206 הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	**התאריך הקובע**	**חלופה**	**ההשבחה במעוגל בש"ח**	**היטל ההשבחה בש"ח**
ח/מק/206 - 505-0884395	24.08.22	א'	26,020,900	13,010,450
		ב'	25,542,700	12,771,350

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה