בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 06.05.2025
מס' מינוי: 132-2025
מספרנו: 1255

לכבוד המבקש,
ה"ה שלומי לחמי
המיוצג ע"י גב' שושי שרביט שפירא, שמאית מקרקעין
במייל: shoshi-sharvit@013.net

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית נס ציונה
המיוצגת ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
במייל: malka.dor@gmail.com

שומה מכרעת -
גוש 4546 חלקה 22, תת חלקה 15
<u>רחוב הטייסים 32 - נס ציונה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 21.01.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית 407-0977595, בגין מימוש בדרך של מכר.

2. <u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב נס ציונה מיום 04.11.2024, שנערכה ע"י השמאית גב' מלכה דור, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 17.03.2025.

2.2. שומת המבקש מר שלומי לחמי, מיום 02.02.2025, שנערכה ע"י השמאית שושי שרביט שפירא.

2.3. ביום 25.03.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 01.05.2024 ללא נוכחות הצדדים.

4. <u>מועד קובע לשומה</u>

מהות	מועד קובע
תכנית 407-0977595	17.02.2024

5. <u>פרטי הנכס הנדון</u>

גוש	4546
חלקה	22
שטח החלקה	1,176 מ"ר
תת חלקה	15
מהות המקרקעין	דירה בקומה ראשונה בבניין מגורים בן 3 קומות
כתובת	הטייסים 32, נס ציונה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים (תת חלקה 15) המצויה בקומה ראשונה, מעל קומת קרקע, בבניין מגורים טורי וותיק מסוג "רכבת" בן שלוש קומות מעל קומת מרתף חלקית, בנוי על חלקה 22 בגוש 4546, כתובתו רחוב הטייסים 32, שכונת "רמת בן צבי", בחלק הצפון מערבי של העיר נס ציונה.

6.2. שכונת "רמת בן צבי" מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בני 3-6 קומות לצד בניה חדשה, ובניינים בפרויקטים של התחדשות עירונית, וכן בניה צמודת קרקע.

6.3. רחוב הטייסים מחבר בין רחוב המאה ואחד בצפון ורחוב השריון בדרום, החלקה מצויה בחלקו המרכזי של הרחוב ומעברו המערבי.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל מערכת מים וביוב, תאורת רחוב וכד'.

6.5. חלקה 22, בשטח רשום של 1,176 מ"ר, צורתה מלבן, החזית המזרחית לרחוב הטייסים באורך של כ-21 מ', עומקה כ-55 מ'.

6.6. החלקה כאמור, מבונה במבנה טורי וותיק משנות ה- 70 של המאה הקודמת, בן 3 קומות בנוי על הקרקע, כולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 דירות וסה"כ 18 דירות בבניין.

6.7. הבניין מחופה טיח, גגו בטון, אין מקומות חניה במגרש.

6.8. במועד הביקור נראה כי מצבו התחזוקתי והפיזי של הבניין תואם את גילו.

6.9. מושא השומה מהווה דירה בקומה הראשונה של הבניין, כניסה מזרחית, בשטח רשום של 61.6 מ"ר, ושטח מדוד של 67.67 מ"ר (עפ"י נספח איחוד וחלוקה לתכנית 407-0977595).

6.10. החלקה עליה בנוי הבניין הנדון כלול בתכנית 407-0977595, ל"התחדשות עירונית במתחם הטייסים, נס ציונה", המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית, כוללת 7 בניינים המכילים 120 יח"ד, במקומם יוקם מתחם מגורים המשלב בניה מרקמית ובניה רוויה, עבור 387 יח"ד.

7. המצב תכנוני

7.1. תכנית נס/1/1 פורסמה למתן תוקף ביום 02.11.1972 (י.פ. 1874)

יעוד החלקה אזור מגורים ג'

שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר

זכויות בניה: 30% לקומה ב-3 קומות, או 25% לקומה ב-5 קומות

באחוזי הבניה לא יובאו בחשבון מרפסות פתוחות עד 30% משטח קומה, שטח עבור חדר מדרגות של 10 מ"ר, שטח מקלטים.

7.2. תכנית נס/6/22 פורסמה למתן תוקף ביום 22.04.1982 (י.פ. 28044).

מטרת התכנית: קביעת אזור מגורים מיוחד והוראות להרחבת בתים קיימים, קביעת אזור מסחרי, קביעת שטח לבניני ציבור, קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים, התווית דרכים, ביטול דרכים, קביעת שטחים לחניה.

בתשריט התכנית הוגדרה חלקת מושא השומה מסווגת באזור מגורים מיוחד והותרה הרחבה ברוחב 4 מ' לכל אורך המבנה הקיים, קווי בנין של 5 מ' לחזית רחוב הטייסים .

היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית לתוספת אחידה.

7.3. תכנית נס/2/1 פורסמה למתן תוקף ביום 27.02.1992 (י.פ. 3978).

תכנית מרתפים, באזור מגורים ב'-ג', השימוש במרתף יהיה למחסנים דירתיים וחדרי משחקים שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד, בשטח זה לא נכללים שטחי המקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות, שטח זה בנוסף לשטחי הבניה המותרים. גובה המרתף לא יעלה על גובה 2.20 מ'.

7.4. תכנית נס/2/1/ב פורסמה למתן תוקף ביום 20.10.2003 (י.פ. 5231)

שינוי גובה פנימי למרתף ל-2.4 מ', וגובה חלונות מרתף עד 80 ס"מ מתחת לפני תקרת המרתף.

התכנית קובעת כי הבניה התת קרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש. הגובה המרתף 2.4 מ', כאשר גובה המרתף נמדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד פני הריצוף במרתף.

7.5. תמ"א/38, פורסמה למתן תוקף ביום 18.05.2005 (י.פ. 5397).

התכנית חלה על בניינים קיימים לגביהם הוצא היתר לפני 01.01.1980 או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413, למעט אלה שפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה.

לפי הוראות התכנית, לא תותר תוספת בניה במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי ס' 78 לחוק.

7.6. תיקון 1 לתמ"א 38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1953 מיום 30.07.2007 וקובע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הוא חיזוק המבנים.

עוד נקבע כי חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות יבוצע ע"י תוספת בניה בהתאם למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו, ובמקום שתחול תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר תוספת הבניה אך לא תוספת הקומות אלא רק בקומות המרתף.

7.7. תיקון 2 לתמ"א/38, אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 1334 מיום 04.02.2010, קבע הסדרים להחלת תוספות הבניה אותן מאפשרת התמ"א במקרה של הריסת מבנה הדורש חיזוק. כמו כן, התיקון ביטל את אפשרות הפטור מחיזוק בתוספת בניה מן הצדק.

ההחלטה לגבי מידת הצורך בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בעת בניית תוספת למבנה, תעשה בהתאם לקבוע בתקן. בנוסף, התיקון מאפשר הוספת יחידת דיור בבניין בעל קומת עמודים מפולשת המצוי בסיכון גבוה יותר בעת התרחשות רעידת אדמה.

7.8. תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 4737 מיום 07.06.2012 קובע הוראות נוספות כתמריץ לחיזוק מבנים.

תותר תוספת שתי קומות להוספת יח"ד או הרחבת דירות קיימות בהיקף הקומה שמתחת למעט חריגות נחוצות עפ"י דרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה, לחלופין תותר הקמת אגף נוסף ששטחו לא עולה על שטח תוספת שתי הקומות.

תותר הקמת קומת גג חלקית נוספת בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה ולפי חישוב מהקומה המורחבת. זכויות אלו יהיו במקום זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות לבניה על הגג.

גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים ושטחה יהא בהתאם לתכסית קומה מורחבת.

ככל שקיימות בנכס זכויות בניה נוספות לפי תכניות מפורטות, ניתן לממשן בהתאם לדרישות התקן. במידה שהזכויות מתוקף בתכניות מפורטות נמוכות מהזכויות לפי תכנית זו, יהיה לכלול בבקשה תוספת זכויות בניה משלימה.

7.9. תיקון מס' 3 א' לתמ"א 38, אשר אושר ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2138 מיום 08.12.2016 קובע הוראות נוספות לחישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

הוראות לתוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים:

בבניין בן קומה אחת, ניתן להוסיף 1.5 קומות.

בבניין בן 2 קומות, ניתן להוסיף 2.5 קומות.

בבניין בן 3 קומות, ניתן להוסיף 3 קומות.

בבניין בן 4 קומות ומעלה, ניתן להוסיף 3.5 קומות.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניתן להקים את הקומות הנוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה על המגרש.

בחיזוק מבנים תותר תוספת של 2.5 קומות.

הקומה הנוספת תקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטח קומה טיפוסית, כולל שטחי שירות ומרפסות מקורות, בתוספת 13 מ"ר. בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד.

7.10. תכנית נס/2/1/ג' (407-0250795) פורסמה למתן תוקף ביום 10.02.2021 (י.פ 9417)

התכנית משנה את ההוראות והשימושים שנקבעו בתכניות מאושרות המאפשרות בניית מרתפים:

קביעת אפשרות לכניסה נפרדת למרתף ביעוד מגורים צמודי קרקע לסוגיהם.

תוספת שימושים במרתפים במגורים צמודי קרקע ובמרתפים בדירות צמודות גן.

קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לבנית מרתפים.

השימושים בכל היעודים המאפשרים בניית בתים צמודי קרקע ובדירות גן עם מרתפים צמודים לדירות הגן:

מגורים, ממ"ד, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, מתקנים סניטריים, חדר משחק, פינות תחביב, חניה.

לא תותר הקמת מטבח בשטח המרתף.

הוראות בינוי:

1. בכל היעודים למגורים צמודי הקרקע לסוגיהם, השימושים המפורטים לעיל יותרו ככל שיתקיימו המגבלות הבאות:

א. השכרה ו/או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת תהווה סטיה ניכרת לתכנית, למעט במקרים של פיצול יח"ד שאושר בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבניה.

ב. ניתן יהיה להקים מתקנים סניטרים במרתף.

ג. חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו. לא תותר חסימת גישה זו.

ד. למרתף תותר כניסה חיצונית נוספת (נפרדת מהכניסה העיקרית למגורים). כניסה חיצונית תותר בחזית הצדדית או האחורית.

ה. במגרשים בהם הפרשי גובה הקרקע בין החלק הקדמי לאחורי הינם לא פחות מ- 2.8 מ', תתאפשר חשיפת קיר אחד בלבד במרתף.

ו. תותר הנמכת הפרשי קרקע בין מפלס תקרת המרתף לבין הקרקע העוטפת ביותר מ- 1 מ' מצד אחד בלבד של המרתף.

ז. לא תותר כניסה נוספת למגרש והגישה למגורים תהיה מאותה כניסה למגרש.

ח. שטח שטחי השירות הכוללים לבתי המגורים צמודי הקרקע, לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ. שטחי השירות יכול שיהיו מעל לקרקע או מתחת לקרקע. יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהוו שטחים עיקריים. הוראה זאת לא תפגע בתכניות מאושרות או בהיתרי בניה קיימים.

שטח המרתף בבתים צמודי קרקע לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.

2. בכל היעודים למגורים שאינם צמודי הקרקע הכוללים מרתפים צמודים לדירות הגן:
   א. ניתן יהיה להקים מתקנים סניטריים במרתף.
   ב. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.
   ג. השכרה ו/או שימוש במרתף באופן שתיווצר בו יח"ד נוספת תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
   ד. חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו. לא תותר חסימת גישה זו.
   ה. שטח המרתף בדירות גן יהיה בקונטור קומת הקרקע של דירות הגן שמעליו.

סעיפים כלליים למרתפים:

גובה מרתפים לא יעלה על 2.8 מ' ולא פחות מ 2.5 מ'.

העברת שטחים (עיקרי או שירות) מתת הקרקע אל מעל הקרקע תחשב סטיה ניכרת.

7.11. תכנית 407-0977595 פורסמה למתן תוקף ביום 23.01.2024 (י.פ 12025), בעיתונות ביום 02.02.2024.

<u>דברי הסבר לתכנית:</u>

תכנית להתחדשות עירונית במתחם הממוקם במרכז העיר נס-ציונה, בחלק הצפוני של רחוב הטייסים, בצמידות דופן לפארק גרנד קוויל.

מטרת התכנית הינה התחדשות של המתחם, לרבות מערך המגורים, מבני הציבור והשטחים הפתוחים והכול במתכונת של פינוי ובינוי.

במסגרת התכנית יהרסו 7 בניינים, הכוללים סה"כ 120 יח"ד קיימות. במקומם יוקם מתחם מגורים המשלב בניה מרקמית עם בניה רוויה וכולל 9 מבנים ו-387 יח"ד.

<u>מושא השומה:</u>

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה, לחלקה 22 הוקצו חלקים בתאי שטח 1 + 2 בשטח של 11,022 מ"ר בייעוד מגורים ד', הכולל את הבניינים ברחוב הטייסים 26,28,30,32.

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית תת חלקה 15 הינה בשטח מדוד של 67.67 מ"ר, בתוספת 30 מ"ר זכויות בניה מקבלת תמורה במצב היוצא 0.7229% משווי מגרש 1+2.

בתאי שטח 1+2 יותרו שימושים למגורים, שטחי שירות הנלווים להם. שטחים משותפים לרווחת דיירים, חדרי אופניים ועגלות, חדר כושר לדיירים, מחסנים עבור מגורים וחניה.

בתא שטח 2, בקומת הקרקע ו/או בקומה 1, יותרו שימושים עבור מבני ציבור לרבות גני ילדים, מעונות יום, דת, רווחה, בריאות, ספריות ותרבות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים מיוחד למגורים ד' ושצ"פ.
2. שינוי יעוד קרקע מדרך לשביל ולמבנים ומוסדות ציבור.
3. שינוי יעוד משצ"פ למבנים ומוסדות ציבור
4. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
5. קביעת הוראות ותוספת זכויות בניה למגורים ומבני ציבור
6. הסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית.
7. קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
8. הקצאת שטחים לצורכי ציבור.
9. ביטול דרך קיימת
10. קביעת הוראות לפינוי והריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ייעודי קרקע ושימושים באזור מגורים ד׳:

שימושים

1. מגורים, שטחי שירות הנלווים להם. שטחים משותפים לרווחת דיירים, חדרי אופניים ועגלות, חדר כושר לדיירים, מחסנים עבור מגורים וחניה.
2. בתא שטח 2, בקומת הקרקע ו/או בקומה 1, יותרו שימושים עבור מבני ציבור לרבות גני ילדים, מעונות יום, דת, רווחה, בריאות, ספריות ותרבות.

הוראות

בינוי ו/או פיתוח:

1 תתאפשר הקמת מספר מבנים במגרש. במסגרת הבינוי ייבנו הבניינים בשני טורים מקבילים לאורך רחוב הטייסים, כאשר בשורה הדרומית יתווסף בניין נוסף לכיוון מערב. גובה שורת הבניינים שתיבנה לאורך רחוב הטייסים לא יעלה על 9 קומות סה״כ בכל בניין.
2. הקומה אחרונה תהיה בנסיגה של 3 מטר לפחות כלפי רחוב הטייסים וכלפי השצ״פ שבתא שטח 4
3. תותר בניית דירות גן במפלס הקרקע. לא תינתן אפשרות להפנות את הגינות לחזית רחוב הטייסים.
4. מרחק מינימלי בין מבנים לא יפחת מ-9 מ׳ כולל מרפסות.
5. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד בקומת הקרקע, בקומת המרתף ובקומת הגלריה.
6. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיאפשר המשך קיום העץ. תקרת מרתף החניה בחלק הגובל בחזית הפונה לרחוב הראשי תונמך לכל הפחות ב-1 מ׳ מפני המדרכה הגובלת בחזית לצורך בית גידול לעצים וצמחים.
7. מוסדות ציבור ושטחי החצר הצמודים אליהם ירשמו על שם הרשות המקומית. לכל כיתת גן תוצמד חצר.
8. תהייה הפרדה בין שימוש המגורים לשימוש הציבורי - בכניסות, במערכות המבנה, ובתשתיות ובהסדרי התנועה והחנייה.
9. מבני תשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.
10. הבינוי יאפשר פתרון לחניות אופניים. חניות אופניים ימוקמו בחללים יעודיים בקומת הקרקע ו/או בקומות המרתף. ככל וימוקמו בקומות המרתף, תתאפשר אליהם גישה במעלית.
11. ישמר מרחק מינימלי של 1 מטר מגבול המגרש לבינוי המרפסות.
12. מגרש מספר 1 לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מערבי לכיוון חלקה 32
13. היקף השטחים שיוקצו לרוות הדיירים יהיה 50 מ״ר לבניין בממוצע.

מרתפים:

1. תותר בניית מרתפים עד לגבול מגרש.
2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה באמור בסעיף ניהול מי נגר.
3. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה משותף למגרשים סמוכים עם כניסה משותפת.
4. החניונים התת קרקעיים יתוכננו באופן שתינתן עדיפות לאוורור ותאורה טבעיים.
5. פתרונות האוורור לא יהווה מטרד עבור הולכי רגל ברחוב.
6. התכנית מחייבת שתי כניסות למרתף החניה שישמשו את המגורים, מתוכם אחת יכולה להיות משותפת לשב״צ במגרש 6 ולמגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זיקת הנאה:

סימון בתשריט -זיקת הנאה למעבר רגלי:

1. בשטחים המסומנים כזיקת הנאה להולכי רגל, הזיקה מיועדת לאפשר מעבר חופשי של ציבור. בשטחים אלה תאסר כל בניה וגידור. שטחים אלה ירשמו בלשכת המקרקעין.
2. בתחום זיקת ההנאה תותר העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות.

זיקת הנאה במרתפים:

תותר זיקת הנאה למעבר בין מרתפים לכלי רכב והולכי רגל

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים	1	6762	(1) 22105	9365	23255	54725	235	(2) 50	(2) 14	(3) 4	(4)	(4)	(4)	(4)	3525
מגורים ד'	מגורים	2	4260	(1) 14336	6058	14470	34864	152	43	(2) 12	(3) 4	(4)	(4)	(4)	(4)	2280
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	4260	300	(5) 450		750					(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		6	2117	5300	2500	3600	11400		23	5	2	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	6	2117	200	100		300					(4)	(4)	(4)	(4)	

הוראות לטבלה:

א. לפחות 20% מסך יחידות הדיור בכל התוכנית תהינה דירות קטנות עד 80 מ"ר שטח כולל.

ב. ניתן יהיה לנייד שטחי בנייה ו/או יח"ד בין מגרשי המגורים בשיעור של עד 10% . אין בהעברת השטחים בין המגרשים לאפשר תוספת קומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:

(1) כולל שטחים לרווחת דיירים בשיעור של 50 מ"ר לבניין. ניצול שטח זה לכל שימוש אחר מלבד רווחת דיירים יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.

(2) מספר קומות הרשום בטבלה + קומת גג שתכלול מבני מסתור עבור מערכות טכניות על הגג ומבנה יציאה לגג ובכפוף למגבלות הגובה כפי שמפורט בסעיף 6.9.

(3) קומת חניה רביעית תתאפשר לצורך עמידה בתקן החניה.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 400 מ"ר ישמשו את מבנה הציבור עבור חצרות מקורות.

רח' שלומציון המלכה 4 פתח תקוה 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תנאים בהליך רישוי:</u>

1. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם בקנ"מ 1:250 ותכלול בין היתר את הנושאים הבאים:
   א. מיקום המבנים, אופן העמדתם, אופן דירוגם ביחס לרחוב וביחס לשצ"פ, מפלס ה-0.00 שלהם, גובה קומות, צורת הגגות, חזית חמישית, השטחים המקורים והחזיתות.
   ב. קביעת עקרונות הפיתוח: ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, טיפול במי נגר ושטחי חלחול, לרבות גינות צמודות לשטחים הפתוחים ולשטחי הציבור.
   ג. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים בתחום תכנית פיתוח המגרש.
   ד. הגדרת מיקומן של כניסות למבנים ולחניונים התת קרקעיים.
2. תנאי להיתר בניה ולהקמת עגורנים קבלת אישור נציג שר הבטחון ורת"א לנושא גובה בהתאם לסעיף 6.9.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת פתרונות לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה לתקופת חזרה של 50:1 ובכפוף לאמור בסעיף 6.4.
4. תנאי להיתר בניה אישור פקיד היערות לסקר העצים.
5. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר אסבסט ופינוי אסבסט טרם ביצוע הריסות בשטח, באישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו.
6. תנאי לתחילת עבודות בתא שטח יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה באותו תא שטח כולל בשצ"פ.

<u>חניה:</u>

1. החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה עבור מגורים תהיה בתת הקרקע.
3. חניות אורחים ישמשו את כלל דיירי המתחם ולא יוצמדו לדירות.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה החלוקה החדשה תהיה בהתאם לטבלאות האיזון.
2. החלוקה תירשם ע"פ הוראות סעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

<u>שלבי ביצוע:</u>

התכנית תבנה בהינף אחד.

במקרה ונדרשת שלביות:

תא שטח 1 והשטח הציבורי הצמוד לו ממערב.

תא שטח 2 והשטח הציבורי הצמוד לו ממערב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. <u>רישוי:</u>

בתיק הבניין המקוון נמצאו לבניין היתרי הבניה הבאים:

8.1 היתר בניה מס' 60/71 מיום 18.04.1972, להקמת בית משותף של 18 דירות.

8.2 היתר בניה מס' 2012197 מיום 09/01/2012, לתוספת בניה בדירה בקומת הקרקע בבית משותף.

8.3 היתר בניה מס' 2014019 מיום 04/02/2014, להארכת תוקף היתר הבניה ושינוי שם בעלי ההיתר לשם הבעלים החדשים גרסיה דניאל ודוד.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 20.05.2024, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	4546
חלקה:	22
שטח החלקה:	1,176 מ"ר
תת חלקה:	15
תיאור:	דירה בקומה ראשונה בשטח של 61.6 מ"ר
חלק ברכוש משותף:	1/18
בעלות:	לחמי שלומי שלום
הערות:	ביום 17.06.2019 נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת הטייסים נס ציונה הישוב החדש שותפות מוגבלת.

<u>הסכם מכר:</u>

עפ"י הסכם מכר מיום 04.06.2024, הדירה מושא השומה נמכרה תמורת 2,100,000 ₪.

10. <u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס מושא השומה:</u>

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשי
תכנית 407-0977595	17.02.2024	1,098,3398 ₪	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. עמדות הצדדים והכרעה:

אני מקבל את הסכמת שמאית המשיבה כי לנכס מושא השומה המהווה דירה בקומה ראשונה בבניין, לא חלה במקרה הנדון השבחה בגין תכניות נס/6/22, נס/2/1/ב' ו-נס/2/1/ג'.

תכנית 407-0977595:

שמאית המשיבה:

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה, בשטח רשום של 61.6 מ"ר, שטח מדוד עפ"י נספח לטבלת איזון והקצאה לאיחוד וחלוקה מחדש לתכנית 407-0977595 - 67.67 מ"ר.

מטרת התכנית הינה הקמת מתחם מגורים במסגרת התחדשות עירונית במתווה של "פנוי-בינוי" הכולל 9 בניינים הכוללים 387 יח"ד והקצאת שטחים לצרכי ציבור.

החלקה מסווגת כחלק מתא שטח 1 בייעוד מגורים ד', כולל 5 בניינים, 235 יח"ד ומרתף חניה משותף.

שווי מצב קודם:

שווי דירת המגורים בשטח של 67.67 מ"ר ובתוספת זכויות בניה בשטח של 30 מ"ר שטרם נוצלו.

הובא בחשבון כי מדובר בבניין רכבת ותיק ללא מעלית, חניה ומרפסות. הובא בחשבון מקדם 0.3 משווי הבנוי לזכויות הבניה הנוספות בהתחשב בעלויות התאמה לבנוי ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.

שווי מצב חדש:

הובא בחשבון:

- שווי החלק היחסי בזכויות הבניה מכלל שטח התכנית ובהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון.
- דחיה: בקביעת תקופת הדחיה נלקח בחשבון כי חלק מהתנאים להיתר הינו הכנת תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. הובא בחשבון כי במועד הקובע קיים הסכם פינוי בינוי החתום על ידי 98% מהדיירים במתחם.

  לפיכך, ועל הצד הזהיר הובאה בחשבון דחיה ל- 3 שנים וזאת לאור מורכבות הפרוייקט.
- הובא בחשבון כי יבנו ממ"דים לדירות.
- הובאו בחשבון מטלות ציבוריות הכוללת בנית 350 מ"ר ברוטו ברמת גמר מלא. העלות כוללת מע"מ.
- הובא בחשבון שווי בשימוש לתקופת הדחיה.
- לא הובאו בחשבון עלויות הריסה שכן אלה מתקזזות עם האגרות וההיטלים בגין הבנין הקיים.
- הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה מגלם דירות גג וגג.
- שווי נכסי מקרקעין דומים בסביבה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

נתוני שווי:

מצב קודם - עסקאות בדירות ישנות:

תאריך	כתובת	גו"ח	מס' קומות	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	שנת בניה	התמורה	שווי למ"ר רשום	שווי למ"ר ארנונה	הערות
01/04/2022	ביל"ו 20	3845/251/8	4	2	87	109	1981	2,300,000 ₪	26,437 ₪	21,101 ₪	חניה צמודה
14/01/2022	ביל"ז 13/ב	3845/282/6	5	3	89	102	1990	1,950,000 ₪	21,910 ₪	19,118 ₪	חניה צמודה
18/04/2023	ביל"ז 13/א	3844/61/3	6	2	113	113	1984	2,450,000 ₪	21,681 ₪	21,681 ₪	חניה צמודה
06/01/2022	סוקולוב 1	3637/32/12	3	2	89	90	1970	2,150,000 ₪	24,157 ₪	23,889 ₪	חניה צמודה
21/07/2022	סוקולוב 1	3637/32/10	3	2	65	95	1970	2,120,000 ₪	32,615 ₪	22,316 ₪	חניה צמודה
26/07/2022	ביאליק 5	3637/733/10	4	3	65	70	1970	1,930,000 ₪	29,692 ₪	27,571 ₪	חניה צמודה
19/06/2022	הרצל 29	3845/149/8	3	3	72	86	1960	1,650,000 ₪	22,917 ₪	19,186 ₪	
26/11/2023	הרצל 30	3845/130/9	3	3	76	83	1960	1,807,000 ₪	23,776 ₪	21,771 ₪	
07/08/2024	גבעתי 8	3637/102/7	5	4	104	109	1980	2,525,000 ₪	24,279 ₪	23,165 ₪	חניה צמודה
13/06/2023	נגבה 32	3637/738/23	7	6	84	89	1970	1,800,000 ₪	21,429 ₪	20,225 ₪	
01/05/2023	ביאליק 7	3637/97/4	3	2	69	115	1960	1,900,000 ₪	27,536 ₪	16,522 ₪	
ממוצע									**25,130 ₪**	**21,504 ₪**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש :

תוצאות מכרז רמ"י נס ציונה - צפון מזרח שפורסם ב-30/06/2024 קרקע ריקה :

מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח לשיווק כולל ממ"ד	מחיר הצעה זוכה	הוצאות פיתוח	סה"כ	שווי מ"ר מבונה לשיווק כדחוי	שווי מ"ר מבונה לשיווק כזמין
101	113	11,590	₪ 95,400,018	₪ 12,275,851	₪ 107,675,869	₪ 9,290	₪ 11,381
104	194	19,900	₪ 177,510,332	₪ 21,469,384	₪ 198,979,716	₪ 9,999	₪ 12,249
107	208	21,320	₪ 172,950,180	₪ 15,168,678	₪ 188,118,858	₪ 8,824	₪ 10,809
108	145	14,870	₪ 120,123,087	₪ 10,546,969	₪ 130,670,056	₪ 8,787	₪ 10,765
110	212	21,730	₪ 203,333,333	₪ 15,407,943	₪ 218,741,276	₪ 10,066	₪ 12,332
117	165	16,920	₪ 167,000,770	₪ 15,349,968	₪ 182,350,738	₪ 10,777	₪ 13,203
ממוצע						**₪ 9,624**	**₪ 11,790**

שווי הזכיה מגלם דחיה של לפחות 3 שנים לפיתוח האזור. טרם נחתם הסכם גג עם רמ"י .

פרויקט סביון ואירוס - פרוייקט חדש למגורים בצפון מזרח נס ציונה - חב' אפריקה ישראל מגורים.

יום מכירה	גו"ח	שנת	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי
01/08/2024	3642/84/35	2022	150	5	9 מתוך 9	₪ 5,799,999	₪ 38,667
02/05/2024	3642/85/2	2022	94	4	1 מתוך 9	₪ 3,950,000	₪ 42,021
09/04/2024	3642/84/2	2022	94	4	1 מתוך 9	₪ 3,650,000	₪ 38,830
04/03/2024	3642/85/35	2022	150	5	9 מתוך 9	₪ 5,799,999	₪ 38,667
01/02/2024	3642/85/35	2022	150	5	9 מתוך 9	₪ 5,850,000	₪ 39,000
25/01/2024	3642/85/2	2022	94	4	1 מתוך 9	₪ 3,900,000	₪ 41,489
31/12/2023	3642/84/36	2022	160	5	9 מתוך 9	₪ 5,199,999	₪ 32,500
28/12/2023	3642/86/1	2022	97	4	1 מתוך 9	₪ 3,780,000	₪ 38,969
21/12/2023	3642/86/1	2022	97	4	1 מתוך 9	₪ 3,890,000	₪ 40,103
19/12/2023	3642/85/36	2022	140	5	9 מתוך 9	₪ 5,299,998	₪ 37,857
16/11/2023	3642/86/2	2022	108	4.5	5 מתוך 9	₪ 3,349,997	₪ 31,018
שווי מ"ר בנוי בממוצע							**₪ 38,102**

עסקאות לדירות בנויות חדשות בנס ציונה

יום מכירה	גו"ח	כתובת	שנת	שטח ארנונה	חדרים	קומה	מחיר בש"ח	שווי מ"ר בנוי
05/05/2024	3846/471/7	לרר משה 23	2020	121	5	3 מתוך 5	₪ 3,170,000	₪ 26,198
17/04/2024	3846/473/7	לרר משה 27	2022	122	5	3 מתוך 4	₪ 4,350,000	₪ 35,656
02/01/2024	3846/476/2	לרר משה 31	2020	134	5	1 מתוך 5	₪ 3,700,000	₪ 27,612
08/02/2024	3637/118/10	ביאליק 12	2024	148	5	4 מתוך 5	₪ 5,000,000	₪ 33,784
01/09/2024	3637/706/9	זרובבל 17	2022	129	5	3 מתוך 5	₪ 3,500,000	₪ 27,132
18/08/2024	3637/706/8	זרובבל 17	2022	130	5	3 מתוך 5	₪ 3,500,000	₪ 26,923
22/02/2024	4722/82/6	האמהות 4	2023	124	5	2 מתוך 8	₪ 4,170,000	₪ 33,629
22/02/2024	4722/82	האמהות 4	2023	124	5	3 מתוך 8	₪ 3,840,000	₪ 30,968
17/01/2024	4722/82/9	האמהות 4	2023	98	4	3 מתוך 8	₪ 3,000,000	₪ 30,612
31/12/2023	4722/82/13	האמהות 4	2023	124	5	4 מתוך 8	₪ 3,850,000	₪ 31,048
31/12/2023	4722/82/12	האמהות 4	2023	124	5	3 מתוך 8	₪ 3,790,000	₪ 30,565
26/12/2023	4722/82/18	האמהות 4	2023	124	5	4 מתוך 8	₪ 3,810,000	₪ 30,726
08/12/2023	4722/82/4	האמהות 4	2023	98	4	2 מתוך 8	₪ 3,881,000	₪ 39,602
שווי מ"ר בנוי בממוצע								**₪ 31,112**

בטבלת ההקצאה ואיזון הובא בחשבון שווי כי שווי מ"ר מבונה 13,000 ₪.

לאור האמור לעיל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הובא בחשבון שווי מ"ר לשיווק **12,000** ₪.

רח' שלומציון המלכה 4 פתח תקוה 4927179 | טלפון : 03-9041235 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם			
	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח הדירה בנוי	67.67	₪ 24,000	₪ 1,624,080
יתרת זכויות בניה - 30 מ"ר במקדם 0.3	9	₪ 24,000	₪ 216,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 1,840,080

מצב חדש			
	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע בניכוי שטח לרווחת הדיירים(מגרש 1)	21,855	₪ 12,000	₪ 262,260,000
בתוספת שטחי ממ"דים- ל 235 יח"ד	2,820	₪ 12,000	₪ 33,840,000
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע בניכוי שטח לרווחת הדיירים(מגרש 2)	14,136	₪ 12,000	₪ 169,632,000
בתוספת שטחי ממ"דים- ל 152 יח"ד	1,824	₪ 12,000	₪ 21,888,000
סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות			**₪ 487,620,000**
עלות בנית מבני ציבור	350	₪ 10,000	₪ 3,500,000
סה"כ שווי לפני דחייה			**₪ 484,120,000**
דחיה	3	6%	0.840
שווי לאחר דחייה			₪ 406,476,487
שווי יחסי באחוזים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון	0.7229%	0	₪ 2,938,419
שווי שימוש ביניים - דמי שימוש חודשיים ₪ 3,500			₪ 117,937
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 3,056,355**

השבחה: **1,098,339** ₪

שמאית המבקש:

במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה כפער בשווי בין המצב הקודם בהתאם לבינוי הדירה בפועל + זכויות בניה נוספות מכוח תכניות בתוקף, ככל שקיימות, לבין המצב החדש בהתאם לתכנית 407-0977595.

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה בגישה הכלכלית - הבוחנת את ההפרש בין שווי הדירה + זכויות בניה נוספות, לבין חלקה היחסי בתכנית 407-0977595.

בהתאם לפסיקה, גישה זו אינה הגישה היחידה בה ניתן להשתמש ולעת מכר ניתן להשתמש אף בגישת ההשוואה המבחינה בין שווי הדירה במצב החדש לעומת הקודם. מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע הח"מ ברחוב אדמית 24 בגבעתיים, גו"ח 6163/73, שם נבחנה גישת ההשוואה והגישה הכלכלית, תוך מתן משקל של 30% לגישת ההשוואה ו-70% לגישה הכלכלית. לפיכך, ובהתאם לעקרונות בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה פס"ד פנינת העיר[1], נבחנה ההשבחה בדרך זו.

נתוני שווי:

מצב קודם:

זכויות בניה נוספות:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם 0.3 משווי מ"ר בנוי. אולם, פרקטיקה מקובלת לאומדן שווי זכויות נוספות הינה אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה והכפלתו במקדם 0.8 בנוי חדש לצד ישן.

[1] רע"א 7526/12, עיריית רמת גן נ' פנינת העיר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות מכר בדירות ישנות אשר נערכו במתחם הנדון בשנים 2022- 2024 :

מועד מכר	כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה ב- ₪	מחיר למ"ר ב-₪	מקדם התאמה לזמן*	מחיר מתואם למ"ר ב-₪
13/12/24	הטייסים 10	3	56	1970	1,970,000	35,179	1	35,179
02/12/24	ההסתדרות 42	3	61	1970	2,550,000	41,803	1	41,803
10/09/24	ההסתדרות 30	3	59	1970	1,950,000	33,051	1	33,051
07/07/24	השריון 14	6	72	1980	2,300,000	31,944	1	31,944
23/06/24	ההסתדרות 26	3	34	1960	1,680,000	49,412	1	49,412
06/06/24	השריון 13	5	142	1970	4,050,000	28,521	1	28,521
01/04/24	השריון 16	5	94	1970	2,500,000	26,596	1	26,596
18/03/24	הטייסים 8	1	79	1960	1,719,996	21,772	1	21,772
12/03/24	ההסתדרות 36	1	126	1970	2,430,000	19,286	1	19,286
05/03/24	הטייסים 14	0	62	1970	2,100,000	33,871	1	33,871
18/01/24	השריון 14	3	62	1980	1,905,000	30,726	1	30,726
07/01/24	הטייסים 4	5	100	1970	2,250,000	22,500	1	22,500
02/11/23	ההסתדרות 14	2	62	1960	1,481,081	23,888	1.023	24,438
03/09/23	השריון 20	3	83	1970	1,281,108	15,435	1.010	15,590
31/07/23	השריון 24	2	83	1970	1,309,440	15,776	1.010	15,935
04/06/23	ההסתדרות 28	1	73	1970	1,980,000	27,123	0.993	26,933
19/01/23	השריון 6	1	117	1986	2,375,000	20,299	1.010	20,503
09/11/22	השריון 6	4	100	1985	2,770,000	27,700	1.026	28,412
30/10/22	הטייסים 4	2	97	1970	1,955,000	20,155	1.026	20,672
27/10/22	השריון 16	5	61	1970	2,100,000	34,426	1.026	35,311
03/10/22	ההסתדרות 16	1	90	1970	2,293,000	25,478	1.026	26,132
04/08/22	השריון 5	2	91	1980	1,380,000	15,165	1.069	16,206
20/06/22	ההסתדרות 30	2	59	1970	1,900,000	32,203	1.138	36,633
22/05/22	הטייסים 4	7	78	1970	1,920,000	24,615	1.138	28,002
03/04/22	הטייסים 4	2	112	1981	2,110,000	18,839	1.138	21,431
23/03/22	הטייסים 4	3	66	1970	1,900,000	28,788	1.192	34,302
20/03/22	ההסתדרות 32	3	110	1985	2,050,000	18,636	1.192	22,206
07/03/22	הטייסים 5	1	176	1970	4,450,000	25,284	1.192	30,127
07/03/22	הטייסים 20	3	90	1960	2,235,000	24,833	1.192	29,590
06/02/22	ההסתדרות 42	3	61	1970	1,620,000	26,557	1.192	31,644
24/01/22	ההסתדרות 2	3	98	1970	1,800,000	18,367	1.192	21,886
20/01/22	ההסתדרות 24	2	64	1970	1,800,000	28,125	1.192	33,512
20/01/22	הטייסים 4	2	97	1970	1,885,000	19,433	1.192	23,155
ממוצע			**85**	**1971**	**2,121,200**	**26,236**		**27,796**

* התאמה לזמן נערכה בהתאם להשתנות מדד מחירי הדירות בראשון-לציון ורחובות (ממוצע) לפי סקירת השתנות מחירי דירות 4 חדרים של יו"ר לשכת שמאים לשעבר דנוס, בהתאם למתודיקה שהיתה בשימוש אצל השמאי הממשלתי הראשי.

רח' שלומציון המלכה 4 פתח תקוה 4927179 | טלפון : 03-9041235 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם:

בהתחשב בגודל הדירה, גילה ומצבה, הובא בחשבון שווי שטח בנוי של 27,800 ₪ למ"ר בנוי.

שווי מ"ר יתרת זכויות 10,000 ₪, ראה להלן.

	שט"ח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר	שוו ב- ₪	שווי ב-₪
שטח דירה בנוי	67.67	1	67.67	27,800	1,881,226
יתרת זכויות	30	0.8	24	10,000	240,000
סה"כ שווי דירה במעוגל					**2,120,000**

מצב חדש:

שימוש בגישת ההשוואה:

הדירה מושא השומה נמכרה לאחר המועד הקובע תמורת **2,100,000** ₪, עסקה המשקפת את השווי החדש.

שימוש בגישה הכלכלית:

עלות הריסה ופינוי:

מפנה להחלטת השמאי מכריע ד"ר בועז ברזילי בגו"ח 6631/128, רח' אבא אחימאיר בתל אביב, שם הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי ללא קיזוז אגרות הבנייה.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים נוספים, בין היתר של הח"מ בהם הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי הביני הקיים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

בהתאמה לשטח המתחם הנרחב ולמועד הקובע הובאה בחשבון עלות הריסה לפי 375 ₪/למ"ר.

הובאו בחשבון סך השטחים של כל מבנה בהתאם להיתרי הבנייה כולל מבנים ציבוריים שיש להרוס כלהלן:

חלקה	שטח להריסה
22	1,462
19	1,511
25	1,147
20	1,511
24	1,184
21	1,811
23	1,147
44	349
58	450
סה"כ שטח להריסה	**10,572**

עלות ההריסה והפינוי הכוללת מסתכמת ב-3,964,500 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלויות עודפות, לרבות מטלות ציבוריות</u>:

בהתאם להוראות התוכנית יוקצה שטח של 350 מ"ר בנוי (300 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות) ו-450 מ"ר עבור חצרות מקורות לשימוש ציבורי לגנים ומעונות (לפחות 2 כיתות) וכי שטחים אלה המיועדים לציבור בתוך מבנה המגורים, ייבנו ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו עפ"י מפרט טכני שיוסכם לשביעות רצון העירייה. שטחים אלה יירשמו על שם עיריית נס ציונה.

בהתאם למחירון דקל מפברואר 2024 עלות הקמת גן ילדים בשטח 98 מ"ר נטו ו-128 מ"ר ברוטו מוערכת ב-865,376 ₪. דהיינו, 6,761 ₪ למ"ר ברוטו. המחיר כולל עלות מבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח. לפיכך, העלות בתוספת עלויות עקיפות חלקיות (20%, לרבות כיבוי אש ומיזוג אוויר) מוערכת ב-8,113 ₪ למ"ר ברוטו לצורך בניית 350 מ"ר, ומסתכמת בסך של 2,839,515 ₪.

כמו-כן תידרש בנייתה של חצר מקורה בהיקף של 450 מ"ר. בהתאם למחירון דקל מפברואר 2023, עלות פיתוח חצר טיפוסית בבניין מגורים משותף היא 390 ₪ למ"ר. במקרה הנ"ל יש להביא בחשבון עלות פיתוח אינטנסיבית יותר, לאור הדרישות בתוכנית, לרבות קירוי, כאמור לעיל. בשומה מכרעת של החי"מ בדרך נמיר 27 בת"א חושבה עלות פיתוח שצ"פים וחצר פנימית לפי 600 ₪ למ"ר למועד של יולי 2015. לפיכך, חושבה עלות פיתוח לפי 600 ₪ למ"ר על הצד הזהיר ובסה"כ 270,000 ₪.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי בהתאם לנספח התנועה וחניה תידרשנה גם הקמת 60 חניות נוספות מלבד חניה עבור דיירים (58 חניות לאורחים + 2 חניות לגני הילדים). כלל החניות בהתאם לתוכנית תהיינה תת קרקעיות.

לפיכך, הובאה בחשבון עלות חניה תת"ק של 135,000 ₪ (לפי 45 מ"ר ברוטו למקום חניה * 3,500 ₪ למ"ר ישיר + עקיף) ובסך הכל 9,450,000 ₪.

לאור האמור לעיל, סך עלות המטלות הציבוריות הוערכה ב- 12,559,515 ₪.

<u>מקדם דחיה</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.840, בגין דחייה של 3 שנים, זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט.

לטענת שמאית המבקש, מקדם ההפחתה זה אינו משקף את המצב הייחודי של המתחם מהטעמים הבאים:

את התוכנית קידם יזם, אולם עד מועד עריכת חוות דעת זו טרם התקבלו 100% מחתימות הדיירים ועל כן נכון למועד הקובע נדרש הליך לקבלת הסכמת מלוא הדיירים/ניהול הליכי דייר סרבן.

הפרויקט כולל 387 יח"ד, מתוכן 267 יח"ד יזם. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל הפרויקט המציע מלאי גדול דירות למכירה, כלומר דחייה לשיווק.

לפיכך, הדחייה עד הקמה לרבות זמן התארגנות ומורכבות הפרויקט צריכה להיות גדולה יותר.

מפנה להכרעות שמאים מכריעים לעניין של הדחיה, בין היתר של החי"מ בתכניות הרובעים בעיר תל אביב.

בנוסף, התכנית דורשת הקצאה ורטיקלית של גני ילדים בתוך בניין אחד בתא שטח 2. שטח זה יהיה בשימוש תמידי של הרשות המקומית ויוקצה לרשות המקומית. כלומר, השטחים הציבוריים יירשמו ברשם המקרקעין כתת חלקה ולמעשה נכפית על בעלי הזכויות מושע עם העירייה במגרש ההקצאה. לפיכך, יש גם להביא בחשבון הפחתה בגין שיתוף במקרקעין (מושע). כיוון שמדובר במגרש אחד, הובאה בחשבון הפחתה למושע של 0.98 המגלמת את יחס המגרש לכלל השטחים הסחירים בתא שטח 2.

בהתאמה לפרויקט הנדון, חושבה דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%, המגלמת הפחתה במקדם 0.627, וכן מקדם של 0.98 למושע עבור תא שטח 2.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי למצב חדש:

התייחסות לנתוני השווי בשומת המשיבה לפיהם נקבע שווי מ"ר מבונה 12,000 ₪.

- נתוני מכרז רמ"י אינם מדויקים מבחינת שטחי הבניה (חושבו ממ"דים בחסר) וכן בוצעה התאמה לזמינות לאור העובדה שטרם נחתם הסכם גג עם רמ"י. הסכם גג עם רמ"י נחתם חצי שנה לאחר מועד המכרז ולפיכך ההתאמה לזמינות מוגזמת. התאמה סבירה לזמינות להוצאת היתרים חלוקת התמורה במקדם המביא בחשבון שנתיים בשיעור ריבית של 5% המשקפת שיעור היוון לקרקע.
- נתוני פרויקט "סביון ואירוס" מהם יצאה שמאית הוועדה בצפון מזרח נס ציונה של אפריקה ישראל מצוי במיקום שונה, המהווה שכונה חדשה המבוססת על תשתיות חדשות ומודרניות, בניגוד להתחדשות עירונית המתבססת על חיבור לתשתיות ישנות והסובבת מבנים ותיקים שטרם עברו התחדשות עירונית.
- נתוני עסקאות לדירות בנויות חדשות בנס ציונה בשומת הועדה נלקחו ממיקומים שונים ברחבי העיר נס ציונה ללא כל התאמה למיקום. על מנת להימנע מהצורך בהתאמה למיקום ולמצב התשתיות, הובאו בחשבון עסקות מכר של בניינים חדשים בשכונה וישנן רבות כאלה.

נתוני עסקאות מכר בסביבת מושא השומה (במבנים שאינם כלולים בתוכנית פינוי-בינוי):

מועד מכר	כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה ב- ₪	מחיר למ"ר ב-₪	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם למ"ר ב-₪
23/12/2024	השריון 20	6	115	2021	3,420,000	29,739	1	29,739
16/07/2024	ההסתדרות 42	5	91	2022	2,650,000	29,121	1	29,121
03/07/2024	ההסתדרות 42	5	86	2022	2,530,000	29,419	1	29,419
18/06/2024	ההסתדרות 42	5	85	2022	2,490,000	29,294	1	29,294
10/06/2024	ההסתדרות 42	1	86	2022	2,557,000	29,733	1	29,733
07/06/2024	הטייסים 4	3	111	2020	2,440,000	21,982	1	21,982
07/05/2024	ההסתדרות 42	5	94	2022	2,775,000	29,521	1	29,521
09/04/2024	השריון 20	6	116	2021	3,380,000	29,138	1	29,138
28/03/2024	ההסתדרות 42	6	85	2020	2,510,000	29,529	1	29,529
14/03/2024	השריון 20	7	92	2021	2,540,000	27,609	1	27,609
01/02/2024	ההסתדרות 42	6	83	2020	2,490,000	30,000	1	30,000
13/12/2023	ההסתדרות 42	6	86	2020	2,506,288	29,143	1.023	29,813
08/11/2023	הלב 2	4	120	2021	3,650,000	30,417	1.023	31,116
13/08/2023	ההסתדרות 42	5	83	2022	2,450,000	29,518	1.010	29,814
31/05/2023	ההסתדרות 42	5	86	2020	2,500,000	29,070	0.993	28,866
16/05/2023	הלב 2	5	178	2021	4,800,000	26,966	0.993	26,777
31/01/2023	השריון 20	7	109	2021	4,000,000	36,697	1.004	36,848
14/12/2022	השריון 22	5	115	2021	3,080,000	26,783	1.026	27,471
01/12/2022	ההסתדרות 42	0	94	2022	2,600,000	27,660	1.026	28,370
22/08/2022	ההסתדרות 16	6	94	2022	2,405,850	25,594	1.069	27,352
16/08/2022	ההסתדרות 42	5	88	2022	2,470,000	28,068	1.069	29,996
20/07/2022	ההסתדרות 42	6	88	2022	2,490,000	28,295	1.069	30,239
05/07/2022	השריון 20	5	115	2021	2,980,000	25,913	1.069	27,693
21/06/2022	השריון 20	6	95	2021	2,650,000	27,895	1.138	31,732
07/04/2022	השריון 22	5	113	2021	2,750,000	24,336	1.138	27,684

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מועד מכר	כתובת	קומה	שטח ברוטו במ"ר	שנת בניה	שווי מכירה ב- ₪	מחיר למ"ר ב-₪	מקדם התאמה לזמן	מחיר מתואם למ"ר ב-₪
06/04/2022	השריון 20	5	95	2021	2,450,000	25,789	1.138	29,337
03/03/2022	השריון 22	7	93	2021	2,470,000	26,559	1.192	31,646
01/02/2022	השריון 22	6	113	2021	2,700,000	23,894	1.192	28,471
ממוצע			**100**	**2021**	**2,811,934**	**28,131**		**29,225**

חילוץ יתרה לקרקע:

מהות	ערך
שווי מ"ר דירתי בנוי ב-₪ לפי עסקאות השוואה	29,225
מע"מ	17%
רווח יזמי (לאור מורכבות הפרויקט והיקפו)	20%
עלות הקמה למ"ר דירתי[2]	11,000
יתרה למ"ר קרקע מבונה ב-₪	**9,816**

מכרז מספר 67/2023 לבניית 1,037 יח"ד למגורים, מסחר ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לחינוך ב-6 מתחמים בנס ציונה, פורסם ב 30.6.24:

מס מגרש	מס יח"ד	הצעה זוכה	עלויות פיתוח	סה"כ	שטח לשיווק כולל ממ"ד[3]	שווי מ"ר כדחוי ב-₪	שווי מ"ר כזמין ב-₪[4]
101	113	95,400,018	12,275,851	107,675,869	11,847	9,089	10,021
104	194	177,510,332	21,469,384	198,979,716	20,297	9,803	10,808
107	208	172,950,180	15,168,678	188,118,858	20,786	9,050	9,978
108	145	120,123,087	10,546,969	130,670,056	14,527	8,995	9,917
110	212	203,333,333	15,407,943	218,741,276	21,520	10,165	11,206
117	165	167,000,770	15,349,968	182,350,738	22,478	8,113	8,944
ממוצע						**9,203**	**10,146**

ממוצע הנתונים:

שווי מ"ר קרקע מבונה לפי עסקאות השוואה	10,146
שווי מ"ר קרקע מבונה לפי מכרז רמ"י	9,816
ממוצע במעוגל	**10,000**

הובא בחשבון שווי של **10,000** ₪ למ"ר קרקע מבונה.

[2] בשומה מכרעת למועד קובע 2021 בבניין בן 5 קומות הובאה בחשבון עלות בניה של 9,000 ₪ למ"ר. בהתאמה למועד הקובע, לצורך במרתפי חניה ולגובה המבנים.
[3] הובאו בחשבון שטח עיקרי וממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד. במגרש 117 הובאו בחשבון שטחי משרדים במקדם 0.5 ושטחי מסחר כשווי מגורים.
4 כאמור חושב ל-3 שנים לפי ריבית 5%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תרומה משימוש ביניים:

בהתאם לעמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית גבעתיים נ' טבצ'ניק אין להביא תרומה משימוש ביניים. מפנה לאמור בשומה מכרעת בחלקה 73 בגוש 10743 וכן השומה המכרעת בגבעתיים.

מציינת כי ככל שתובא בחשבון תרומה משימוש ביניים במצב החדש מוסכם עם שמאית הוועדה המקומית תרומה לפי דמי שכירות חודשיים של 3,500 ₪ (תואם לדמי השכירות הקיימים בנכס) ושיעור היוון של 4% בתקופת הדחייה פחות שנה. שיעור ההיוון כולל בחובו סיכון לקשיים במציאת דיירים עקב תקופת שכירות לא ודאית.

שווי מצב חדש בגישה הכלכלית:

מגרש	שימוש[5]	מספר יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שווי למ"ר קרקע מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
1 (5 בניינים)	מגורים עיקרי	235	21,855	1	10,000	218,550,000
	ממ"ד	235	2,820	1	10,000	28,200,000
2 (4 בניינים)	מגורים עיקרי	152	14,136	0.98	10,000	138,532,800
	ממ"ד	152	1,824	0.98	10,000	17,875,200
סה"כ שווי המגרשים הכלולים בהקצאות לפני הפחתות						**403,158,000**
עלויות עודפות						(12,559,515)
עלות הריסה ופינוי						(3,964,500)
סה"כ שווי בניכוי עלויות בניה, הריסה וטיפול						**386,633,985**
חלק יחסי במתחם של הדירה מושא השומה כזמין לבניה מיידית						0.7229%
שווי חלק יחסי לדירה שבנדון בפרויקט כזמין לבניה						2,794,994
שווי לאחר דחייה, לפי מקדם 0.627						**1,752,451**

שווי מצב חדש - ממוצע משוקלל:

מקור השווי	השווי ב-₪	מקדם יחסי	שווי יחסי ב-₪
שווי חלק יחסי לדירה בכלל הזכויות	1,752,451	0.7	1,226,715
עסקת מכר הנכס כעסקת השוואה	2,100,000	0.3	630,000
שווי מצב חדש			**1,856,715**

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש: 1,865,715 ₪

שווי מצב קודם: 2,120,000 ₪

השבחה: **אין השבחה**

5 מגורים עיקרי: בניכוי 50 מ"ר לרווחת הדיירים עבור כל בניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות שמאית המשיבה לטענות שמאית המבקש:</u>

<u>שווי במצב הקודם</u>

שמאית המבקשת מביאה בחשבון שווי מ"ר בנוי של 27,800 ₪. רוב עסקאות ההשוואה אשר הובאו בשומתה נלקחו מנתוני מכירת דירות במתחם הכלול בתכנית בהכנה "התחדשות עירונית במתחם ההסתדרות- הטייסים". עסקאות אלו מגלמות ציפיות לאישור התכנית. כמו כן בשאר העסקאות קיימים רכיבים שונים מהנכס הנדון, כגון: מעלית, בניין שחוזק במסלול תמ"א 38, מחסן, חניה צמודה. רכיבים אלו משפיעים על השווי ואין לקחת עסקאות אלו בחשבון.

הוצגה התייחסות לנתוני העסקאות בשומת המבקש.

<u>עלויות הריסה:</u>

עלויות ההריסה מתקזזות מול התועלות הקיימות מעצם ההריסה כגון קיזוז אגרות והיטלים. מפנה לחוק עזר לנס ציונה (סלילת רחובות) (תיקון), התשפ"ד- 2024 - סעיף 4.ב:

לאור חוק העזר, היטלי פיתוח ותאגיד ששולמו בעבר מזוכות בפרויקט החדש. תעריף היטלי הפיתוח והתאגיד הינו 450 ₪ למ"ר. לפיכך, אין להביא בחשבון עלויות הריסה.

<u>עלות חניות אורחים:</u>

58 חניות אורחים מגולמות בהעמסת שטחי שירות שעל היזם לבנות כגון חדרי מדרגות, לובביים, במרתפים - רמפות , מעברים וכדומה.

במידה ויקבע ע"י השמאי המכריע כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין מקומות חניה אלו יש להביא בחשבון שחניות אלו תורמות לשווי הפרויקט. פרויקט עם חניות אורחים תמיד יהיה עדיף על פרויקט ללא חניות אורחים.

<u>דחיה:</u>

אינה מקבלת את מקדם הדחיה לתקופה של 8 שנים בשומת המבקש.

בשומת הוועדה הובאה בחשבון תקופת דחיה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% מהטעמים הבאים:

- במועד אישור התכנית 95% מהדיירים במתחם חתמו על חוזה עם היזם. נכון להיום שיעור החתימות עומד על 99%.
- היזם נמצא בהליך מתקדם להגשת בקשה להיתר. רוב התנאים המשמעותיים לפני קליטת בקשה מולאו/אושרו בועדה.
- הצפי להוצאת היתר בניה הינו כשנה מהיום. יש שיתוף פעולה מלא בין היזם והועדה להוצאת היתר הבניה. בדומה לשיתוף הפעולה להליך הוצאת התב"ע שיהיה קצר מהממוצע וארך כ- 3-4 שנים.

<u>שימוש ביניים:</u>

עפ"י ערר מס' רמה/8219/0819 - חוה רודניק קיימות מספר שיטות המאפשרות שומת שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי. בחלק מהשיטות יש להביא בחשבון שימוש ביניים וחישובי דחייה במצב החדש, ובחלק מהן אין מקום לכך ואפילו תהא זו טעות להביאם בחשבון השווי החדש.

נקודת הזמן (התיאורטית - לצורך שומת המצב החדש) בו נמכרות הזכויות במקרקעין, יכולה להיות אחת משלוש אלו, ובהתאם לה גם תעוצב השומה:

1. מכירת הדירה הישנה מיד לאחר שנכנסה התכנית לתוקף, דהיינו, ללא כל דחיה.
2. מכירת מלוא זכויות הבעלים במועד העתידי בו ניתן יהיה להוציא את הבניה על פי התכנית החדשה אל הפועל, אך טרם תחילת הבניה החדשה. שיטה זו היא השיטה בה נקט השמאי המכריע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. מכירת הדירה החדשה לאחר שתסתיים בנייתה. שיטה זו ננקטה על ידי שמאי הוועדה המקומית ועל ידי שמאית המשיבה. נעיר, כי שיטה זו נפסלה מאוחר יותר בהחלטה בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר, והיא מצוינת לשם פריסת התמונה המלאה.

טבלה המפרטת ומסכמת את השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה:

	שיטה א'	שיטה ב'	שיטה ג'
	ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	הדירה הקיימת. השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה). השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות).	שווי הדירה החדשה. השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות.
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון.	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה).	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה.
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון.	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי.	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי.
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון.	לא יובאו בחשבון.	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי.

מפנה לשומת השבחה של השמאי אור לוי - בערר 82115/0621 יחד עם 82112/0621 - דירה ברח' דפנה 18.

מפנה לשומה מכריעה של השמאית המכריעה רמה מאור ברח' הלסינקי 15, ת"א, בה הביאה בחשבון שימוש ביניים.

במקרה הנדון, יש להביא בחשבון שווי שימוש ביניים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עסקאות השוואה בשומת המבקש:</u>

עסקאות ההשוואה ברובן אינן מתייחסות לדירות חדשות בבניינים חדשים אלא בדירות בבניינים אשר עברו חיזוק ותוספת במסלול של תמ"א 38 אשר לא ניתן להשוות אותן לנכס הנדון המהווה דירה בבניין חדש ומודרני.

<u>להלן התייחסות לעסקאות:</u>

- ההסתדרות 42 - מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
- ההסתדרות 16 - מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
- השריון 22 - מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
- השריון 20 - מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38.
- הטייסים 4 - מדובר בדירה בקומה שלישית בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 אשר במסגרתו נוספו לדירה ממ"ד ומרפסת. הדירה אינה דירה חדשה.
- הלב 2 - מדובר בבניין שנבנה בשנת 2015 ובשנת 2021 הוצא היתר לשינויים.

לאור האמור לעיל, שמאית המבקש הביאה בחשבון עסקאות מכר של דירות ישנות בבניינים שעברו חיזוק ותוספת במסלול תמ"א 38/ דירות ששופצו אשר אינן משקפות את שווי השוק של דירות חדשות בבניינים חדשים ומודרניים ולכן אין להביא בחשבון עסקאות אלו.

<u>ניתוח מכרז רמ"י מיום 30/06/2024</u>

במועד פרסום המכרזים פנו היזמים למנהל הפיתוח ולמהנדס העיר בשאלת סטטוס הפיתוח לשכונה הצפון מזרחית. נאמר להם שאין תכנון, אין צפי לחתימת הסכם גג ולכן היזמים הביאו בחשבון בהצעות שהגישו למכרז דחיה ארוכה לאור אי הוודאות לתקופת הפיתוח. יש להביא בחשבון את המידע אשר היה קיים במועד המכרז.

כמו כן, בניתוח המכרזים אין לקחת את שטח מועדון דיירים כחלק מהשטח לשיווק. שטח זה איננו סחיר, ולכן יש להפחית אותו מהשטח העיקרי לשיווק.

<u>הכרעה:</u>

תכנית 407-0977595 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתחם הממוקם במרכז העיר נס-ציונה, בחלק הצפוני של רחוב הטייסים, בצמידות דופן לפארק גרנד קוויל.

מטרת התכנית הינה התחדשות של המתחם, לרבות מערך המגורים, במסגרת התכנית יהרסו 7 בניינים, הכוללים סה"כ 120 יח"ד קיימות. במקומם יוקם מתחם מגורים המשלב בניה מרקמית עם בניה רוויה וכולל 9 מבנים ו-387 יח"ד.

התכנית התקבלה לבדיקת תנאי סף בתאריך 28.03.2022, הופקדה בתאריך 09.03.2023 ופורסמה לאישור ברשומות למתן תוקף בתאריך 02.02.2024.

מתודולוגיה לחישוב ההשבחה בשומה זו:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק לעניין חיוב בהיטל השבחה באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת 407-0977595 (להלן: "התכנית המשביחה"), הכוללת זכויות בניה מפורטות להריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי).

בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה לחלקה 22 הוקצו חלקים בתאי שטח 1 + 2 בשטח כולל של 11,022 מ"ר בייעוד מגורים ד'.

לתת חלקה 15 הוקצה חלק יחסי של 0.7229% מתאי השטח 1+2.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם:

אין מחלוקת בין הצדדים לשטח דירה רשום של 61.6 מ"ר, ושטח דירה בנוי בפועל של 67.67 מ"ר, שטח מדוד בהתאם לנספח טבלת הקצאה ואיזון המצורף למסמכי התכנית.

אין מחלוקת כי מכוחה של תכנית נס/6/22 ניתן להרחיב את הדירה מושא השומה ב-30 מ"ר שטרם נוצלו.

בשומת המשיבה שווי הדירה מושא השומה במצב קודם 1,840,080 ₪, בשומת המבקש שווי הדירה מושא השומה במצב קודם 2,120,000 ₪, השווי נקבע כשווי הבנוי בתוספת שווי 30 מ"ר זכויות בניה להרחבה.

שווי מצב קודם בחלופה של שווי בנוי המגלם שווי זכויות בניה להרחבה:

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים ווותיקות בסביבת מושא השומה, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ב- ₪	למ"ר ב- ₪
004546-0015-014-00	13/12/2024	1970	56	3	1,970,000	35,179
004546-0022-015-00	04/06/2024	1970	61	3	2,100,000	34,426
004546-0033-011-00	02/12/2024	1970	61	3	2,550,000	41,803
004546-0011-006-00	02/11/2023	1960	62	3	1,481,081	23,888
004546-0017-015-00	05/03/2024	1970	62	3	2,100,000	33,871
004546-0014-009-00	15/07/2024	1960	69	3	1,850,000	26,812
003845-0145-031-00	25/09/2024	1960	71	2.5	1,760,000	24,789
004546-0035-006-00	06/08/2023	1970	72	3	1,800,000	25,000
004546-0029-002-00	04/06/2023	1970	73	3	1,980,000	27,123
004546-0005-013-00	21/08/2024	1980	60	4	2,100,000	35,000
004546-0060-022-00	07/07/2024	1980	72	3.5	2,300,000	31,944
004546-0060-012-00	18/01/2024	1980	62	3	2,002,252	32,294
003845-0261-003-00	19/05/2024	1970	78	3	2,177,177	27,913
004546-0014-001-00	18/03/2024	1960	79	3	2,000,000	25,316
003845-0130-009-00	26/11/2023	1960	83	3	1,807,000	21,771
004546-0005-026-00	23/05/2023	1960	86	5	3,420,000	39,767
004546-0005-026-00	12/12/2024	1960	86	4	3,520,000	40,930
004546-0063-052-00	01/04/2024	1970	94	3.5	2,500,000	26,596
003845-0718-083-00	06/07/2023	1970	95	4	2,200,000	23,158
004546-0004-033-00	07/01/2024	1970	100	3	2,250,000	22,500
003845-0154-015-00	19/06/2024	1970	117	4	2,400,000	20,513
003845-0304-050-00	21/04/2024	1980	118	4	3,150,000	26,695

שווי מ"ר בנוי בממוצע כ- 29,420 ₪.

שווי מ"ר בנוי בממוצע בדירות מגורים בשטח של 56-72 מ"ר כ- 31,000 ₪.

נתוני השווי משקפים את שווי השוק כולל ציפיות כלליות לתמ"א/38 באזור ואף יתרת זכויות להרחבות שלא נוצלו ככל שישנן.

ברשומות נתוני מס שבח, עסקת המכר בדירת מושא השומה מיום 04.06.2024, הינה בשטח של 61 מ"ר.

אציין, כי בנתוני מס שבח לעניין שטח דירות ווותיקות בנויות קיים אי דיוק, שכן שטח הדירה המדווח לפעמים אינו כולל שטח מרפסות המהוות חלק משטח הדירות, ובפעמים אחרות השטח הרשום הינו שטח ארנונה או שטח ממסמכי הבית המשותף, וזאת בשונה משטח בדירות מגורים חדשות.

אני סבור, כי במקרה זה, נכון לשמור על מכנה משותף לעניין שטח הדירה וכמו שעסקאות ההשוואה נלקחו מרישומי מס שבח, כך יש להביא בחשבון את שטח הדירה הנדונה בהתאם לרישום במס השבח.

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, בהתחשב במאפייני הדירה בקומה שלישית בבניין, אביא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר בנוי 31,200 ₪ לשטח רשום של 61.67 מ"ר עפ"י נסח רישום.

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם במעוגל 61.6 מ"ר * 31,000 ₪ = **1,910,000 ₪.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם בחלופה של שווי בנוי בתוספת זכויות בניה:

כאמור לעיל השטח הבנוי בדירת מושא השומה 67.67 מ"ר (עפ"י טבלת הקצאה ואיזון המצורף למסמכי התכנית).

בשומת המשיבה בחלופה זו, שווי מ"ר בנוי 24,000 ₪, ושווי זכויות הבניה 216,000 ₪.

בשומת המבקש בחלופה זו, שווי מ"ר בנוי 27,800 ₪, ושווי זכויות הבניה 240,000 ₪.

בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים (ראה עמדות הצדדים). בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון התאמות לנתוני השווי בעסקאות המכר (התאמה לזמן, למיקום, שוליות השטחים - שטח דירה ממוצע 96 מ"ר). בשומת המבקש הובאו בחשבון עסקאות בדירות מגורים בהם קיימת תכנית התחדשות עירונית או תכנית בהכנה בשלבים מתקדמים, בניינים שחוזקו מכוח תמ"א/38, נכסים שמאפייני הבינוי אינם רלוונטיים כנתוני השוואה), ראה לעניין זה גם את התייחסות שמאית המשיבה לנתוני העסקאות בשומת המבקש.

להלן נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות בסביבת מושא השומה, בנטרול עסקאות חריגות או שאינן רלוונטיות, כפי שדווחו במערכת מס שבח:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר מכירה ב- ₪	למ"ר ב- ₪
003846-0482-021-00	13/01/2023	2013	110	4	3,540,000	32,181.82
003846-0511-024-00	01/02/2023	2013	111	5	4,293,000	38,675.68
003846-0491-089-00	09/02/2023	2012	137	4	3,350,000	24,452.55
003846-0477-061-00	17/03/2023	0	136	5	3,900,000	28,676.47
003846-0486-012-00	23/03/2023	2018	134	5	4,240,000	31,641.79
003846-0487-041-00	30/03/2023	2010	126	4.5	3,500,000	27,777.78
003846-0505-007-00	09/05/2023	2016	112	4	4,050,000	36,160.71
003846-0248-003-00	17/05/2023	2003	99	4	2,402,402	24,266.69
003846-0500-004-00	25/05/2023	2014	118	5	4,150,000	35,169.49
003846-0345-027-00	25/06/2023	2008	102	4	3,425,000	33,578.43
003846-0477-030-00	28/07/2023	2013	128	5	4,100,000	32,031.25
003846-0511-006-00	28/08/2023	2014	118	5	4,200,000	35,593.22
003846-0486-009-00	14/09/2023	2012	99	4	3,320,000	33,535.35
003846-0500-007-00	22/11/2023	2014	113	5	4,100,000	36,283.19
003846-0352-009-00	10/12/2023	2007	101	4	3,400,000	33,663.37
003846-0491-034-00	01/01/2024	2013	135	5	3,880,000	28,740.74
003846-0230-016-00	22/01/2024	2004	118	4	3,700,000	31,355.93
003846-0477-032-00	24/01/2024	2013	128	5	3,650,000	28,515.63
003846-0509-014-00	28/02/2024	2012	128	4.5	3,800,000	29,687.50
003846-0233-004-00	03/03/2024	2014	110	4	3,500,000	31,818.18
003846-0482-009-00	10/03/2024	2014	111	4	3,400,000	30,630.63
003846-0235-006-00	25/03/2024	2009	122	5	4,070,000	33,360.66
003846-0495-065-00	17/04/2024	2010	120	4	3,730,000	31,083.33
003846-0471-007-00	05/05/2024	2020	121	5	3,170,000	26,198.35
003846-0486-022-00	21/05/2024	2022	98	4	3,394,300	34,635.71
003846-0501-007-00	17/06/2024	2015	133	5	4,000,000	30,075.19
003846-0256-014-00	18/06/2024	2010	100	4	2,945,000	29,450.00
003846-0481-018-05	24/09/2024	2014	130	4	3,420,000	26,307.69
003846-0255-001-00	01/12/2024	2004	91	4	2,900,000	31,868.13
003846-0495-058-00	19/12/2024	2013	121	5	4,000,000	33,057.85

שווי מ"ר בנו בממוצע בדירה חדשה כ- 31,350 ₪ בדירת מגורים בשטח של כ- 117 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת המשיבה הוצגו נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות לפיהם שווי מ"ר בנוי 31,112 ₪. אציין כי נתוני העסקאות בפרויקט "סביון ואירוס" של חברת אפריקה ישראל אינן רלוונטיות במקרה הנדון כנתוני השוואה לנכס מושא השומה.

בשומת המבקש הוצגו נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים חדשות לפיהם שווי מ"ר בנוי 29,225 ₪.

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, אביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות כ- 31,000 ₪.

בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה כ- 11,450 ₪, (מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 11,000 ₪).

<u>תוצאות מכרז רמ"י נס ציונה - צפון מזרח שפורסם ב- 30/06/2024 קרקע ריקה:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 11,790 ₪, בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה 10,146.

בהביאי בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע כדחוי בסך של 9,400 ₪ (ממוצע בין הצדדים), ובהתחשב בדחיה לתקופה של 2.5 שנים בריבית 6%, מקדם 0.864, שווי מ"ר מבונה זמין כ- 10,900 ₪.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>

שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪

שווי מ"ר בנוי בנכס מושא השומה 26,000 ₪, בהתחשב במאפייני מושא השומה, בבניין דירות וותיק בן 3 קומות הבנוי על הקרקע

<u>שווי מושא השומה בחלופה זו:</u>

שטח דירה בנוי 67.67 מ"ר, עפ"י הסכמת הצדדים.

שטח להרחבת הדירה 30 מ"ר, עפ"י הסכמת הצדדים.

מקדם התאמה לתוספת שטח לקיים בהתחשב במאפייני הבינוי, אי וודאות וסבירות למימוש 50%.

שווי במעוגל: 67.67 מ"ר * 26,000 ₪ + 30 מ"ר * 0.5 * 11,000 ₪ = **1,924,000 ₪.**

<u>סיכום שווי במצב קודם:</u>

אביא בחשבון שווי מצב קודם כממוצע משוקלל של החלופות:

שווי בחלופת שווי הבנוי המגלם שווי זכויות בניה להרחבה: 1,910,000 ₪ * 0.5 = 955,000 ₪

שווי בחלופה של שווי בנוי בתוספת זכויות בניה: 1,924,000 ₪ * 0.5 = 962,000 ₪

שוו מצב קודם במעוגל: **1,917,000** ₪

רח' שלומציון המלכה 4 פתח תקוה 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש:</u>

אין מחלוקת כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו ניצול זכויות הבניה בפרויקט הריסה ובניה מחדש.

שיטת חישוב המצב החדש:

<u>לצורך חישוב המצב החדש בעת חישוב היטל השבחה לדירה, קיימות שתי שיטות תחשיב.</u>

א) שווי הנכס לפי "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט וחישוב החלק היחסי של הדירה מושא השומה בזכויות הבניה.

שיטה זו מקובלת בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות. ההחלטה הבולטת ביניהן בשיטה זו ננקטה ע"י בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה).

ב) שווי בהתאם לשיטת ההשוואה הישירה. שיטה זו מקובלת מאוד בפסיקה ונחשבת כ"אם השיטות".

בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה ביום 19.08.2024 בעניין "כספי"[6] נקבע, כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת המצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

להלן ציטוט מההחלטה:

> ***54 "כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

<u>שווי מצב חדש בגישת השיטה הכלכלית – שווי חלק הזכויות בתכנית:</u>

אין מחלוקת ואני מקבל את הסכמת הצדדים לשטחי הבניה מכוחה של התכנית כולל שטח ממ"דים.

תא שטח 1: שטח עיקרי למגורים כולל ממ"ד 24,675 מ"ר (235 יח"ד).

תא שטח 2: שטח עיקרי למגורים כולל ממ"ד 15,960 מ"ר (152 יח"ד).

שטח למבנה ציבור: שטח עיקרי 350 מ"ר.

<u>עלות עודפת למבני ציבור:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך של 3,500,000 ₪.

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בסך של 3,109,515 ₪.

בהוראות התכנית נקבע כי שטח עיקרי למבנה ומוסדות ציבור 300 מ"ר (גני ילדים, מעונות יום, דת, רווחה, בריאות, ספריות ותרבות) + 450 מ"ר שטח שירות (400 מ"ר משטח זה כחצר מקורה).

אני מקבל במקרה הנדון את ההפחתה בסך של 3,500,000 ₪ בשומת המשיבה, המשקפת עלות בניה בסך של כ- 10,000 ₪ למ"ר בנוי המגלם בין היתר גם שטח שירות ושטח חצר מקורה.

[6] ערר מס': תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלות עודפת בגין חניות:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת ל- 60 חניות, לפי 45 מ"ר לחניה * 3,500 ₪, סה"כ הפחתה בגין מרכיב זה 9,450,000 ₪, ראה עמדת שמאית המבקש.

לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה, ראה התייחסות לשומת המבקש.

בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, מעודכנות ליום 18.09.2023, לא קיימת חובה להתקנת מקומות חניה לאורחים בבנייני מגורים.

עפ"י מסמכי התכנית, נספח התנועה הינו <u>"מחייב חלקית"</u>, אדגיש כי לא קיים פירוט לחלקים המחייבים.

<u>בסעיף 6.2 בהוראות התכנית נקבע כדלקמן:</u>

1. החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה עבור מגורים תהיה בתת הקרקע.
3. חניות אורחים ישמשו את כלל דיירי המתחם ולא יוצמדו לדירות.

יודגש לא נמצא אזכור אחר לעניין חניה אורחים בהוראות התכנית.

<u>להלן טבלת ביקוש והיצע חניה בנספח התנועה לתכנית:</u>

טבלת ביקוש

שימוש	שטח יח"ד\מ"ר	רכב פרטי		רכב נכים		רכב תפעולי		אופניים		אופנועים	
		תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה	תקן	מקומות חניה
מגורים	עד 78 120 מ"ר	1:1	78	—	—	—	—	1:1	78	1:10	8
מגורים	מעל 309 120 מ"ר	1.3:1	402	—	—	—	—	1:1	309	1:10	31
סה"כ מגורים	387		480		6 (3 גבוה)	—	—		387		39
אורחים למגורים		15% / 387	58								
מסחר	100 מ"ר	1:50	2	—	—	1:400	1	1:300	2	1:200	2
שב"צ	5300 מ"ר	1:100	53	—	—	—	—	1:100	40	1:100	40
גן ילדים	2 כיתות	1:1	2*)	—	—	—	—	—	—	—	—
סה"כ ציבורי		55		—	3 (1 גבוה)	—	—	42		42	
סה"כ כללי		538		—	9 (4 גבוה)		1**)	429		81	

*) ברחוב חטיבים,חעלאת וחורדת ילדים,לפי שעות
**) במגרש הציבורי
***) ברחוב חטיבים,לפי שעות

שטח התכנית הכולל לכלל הייעודים בתכנית הינו 16,580 מ"ר. משטח זה נקבע כי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך כלל השטחים הנכללים בתכנית, כלומר כי סה"כ שטח נדרש לחילחול מים הינו כ- 2,500 מ"ר.

במקרה הנדון תא שטח 4 ו-5 בייעוד שטח ציבורי פתוח הינם בשטח כולל של 3,406.94 מ"ר, ויודגש כי מתחת לשטחים אלו לא מתוכנן שטח תת קרקעי לשימוש חניה. כלומר, שטח החילחול הנדרש מתאפשר גם ללא שטח לחילחול מים בתא שטח 1 ו-2.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עפ"י הוראות התכנית תא שטח 1 הינו בשטח 6,762 מ"ר, ותא שטח 2 הינו בשטח 4,260 מ"ר, סה"כ 11,022 מ"ר המסווגים כאזור מגורים ד', לבנייני מגורים. שטח שירות תת קרקעי מותר 37,725 מ"ר ב-3 קומות מרתף (קומת מרתף רביעית תתאפשר לצורך עמידה בתקן חניה). אציין כי שטח המסומן כשטח לחילחול בתא שטח 1 ו-2 הינו מצומצם מאוד, ואינו עולה על 5% מסה"כ השטח בייעוד מגורים ד'.

נספח התנועה לתכנית, כולל הקמת 3 קומות מרתף בתחום תא שטח 1 ו-2 וקומת מרתף אחת בתא שטח מס' 6 בהתאם לטבלה המפורטת לעיל.

<u>מעיון בתכנית קומות המרתף עולים הפרטים הבאים:</u>

1. שטח קומות המרתף משותף לשטח ביעוד מגורים ד' (תא שטח 1-2) ולתא שטח 6 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. לקומות המרתף 2 רמפות כניסה ויציאה משותפות לתא שטח 1-2 ותא שטח 6.
3. קומת מרתף 1-: השטח הרלוונטי מתחת לתא שטח 1 ו-2 כ- 10,500 מ"ר (כ-95% משטח של 11,022 מ"ר) מיועד לסה"כ 230 מקומות חניה (172 חניות + 58 חניות לאורחים). יודגש כי חניות האורחים אינן באזור נפרד מיתר החניות בקומה.

   בתחום קומת מרתף 1- שטחים מסומנים בצבע סגול בהיר, מוגדר כ"מיקום פוטנציאלי למחסנים", אציין כי השטח בייעד זה אינו מבוטל כלל וקיים בצמידות לכל אחד מגרעיני הבניינים.

   בתחום תא שטח מס' 6 בשטח של 2,117 מ"ר מסומנות 55 חניות ציבוריות (כ- 38.5 מ"ר לחניה).
4. קומת מרתף 2-: השטח הרלוונטי מתחת לתא שטח 1 ו-2 כ- 10,500 מ"ר (כ-95% משטח של 11,022 מ"ר) מיועד לסה"כ 240 מקומות חניה. יודגש קיימים שטחים נרחבים בקומת המרתף שאינם מנוצלים לחניות.
5. קומת מרתף 3-: השטח הרלוונטי 10,500 מ"ר, בשטח זה מסומנות 33 חניות בלבד.

במקרה הנדון, אני סבור כי שטח ברוטו נדרש לחניה הינו כ-40 מ"ר, וזאת לאור שטח קומת מרתף רלוונטי לחניה בשטח של כ- 10,500 מ"ר. ויודגש כי שטח נדרש לחניה בקומת מרתף בבניה רוויה סטנדרטית הינו כ-45 מ"ר. כלומר, קיים חיסכון בעלות החניה הנדרשת ביחס לבניה רוויה סטנדרטית.

בהביאי בחשבון קומת מרתף מתחת לתא שטח 1 ו-2 בשטח של כ- 10,500 מ"ר לחניה, ולפי חישוב של כ-40 מ"ר לחניה (לאור השטח הנרחב) מתקבלים כ-263 מקומות חניה וב-2 קומות מרתף סה"כ כ-526 מקומות חניה. כלומר, קיימת אפשרות סבירה להסדרת 480 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן חניה ב-2 קומות מרתף (לא כולל חניות אורחים).

במידה ויוחלט להקצות שטח עבור מחסנים וכן שטח לחנית אורחים, התכנית מתירה הקמת קומת מרתף שלישית ובמידת הצורך גם קומת מרתף רביעית. לציין כי מתחת לתא שטח מס' 6 בקומת מרתף 2- לא מסומנים מקומות חניה.

<u>סיכום:</u>

לא מצאתי בהוראות התכנית חובה להקמת מקומות חניה לאורחים. אדגיש לעניין זה כי בהוראות התכנית נקבע כי "חניות אורחים ישמשו את כלל דיירי המתחם ולא יוצמדו לדירות", לא נקבע כי דיירי הבניין לא רשאים לעשות שימוש בחניות אלו ולא נקבע אזור מתוחם לחניות אורחים, משמע כי החניות הללו ככל ויוקמו, ישמשו גם את דיירי הבניינים.

אציין כי לחניות אורחים בבניין מגורים, או חניות שאינן צמודות לדירה ומשמשות כחניות כלליות, קיימת תרומה לשווי הפרויקט, אך כאמור, לא מצאתי הוראה מפורשת המחייבת הקמת חניות אלו.

אציין כי עפ"י נספח התנועה 2 חניות לגן הילדים מתוכננות ברחוב הטייסים ולא בקומות המרתף.

בהתחשב בשטח קומת מרתף, סביר כי שטח חניה נדרש קטן משטח חניה בבניה רוויה סטנדרטית.

לאור האמור לעיל, במקרה הנדון, אני לא מקבל את טענת שמאית המבקש להפחתה בסך של 9,450,000 ₪ בגין עלות עודפת לחניה עבור חניות אורחים, שכן בשטח קומות המרתף בתא שטח 1 ו-2 ניתן להסדיר את כלל מקומות החניה עפ"י תקן חניה נדרש בעלות נמוכה מעלות חניה סטנדרטית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלויות הריסה:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון הפחתה בגין עלות הריסת הבינוי הקיים במתחם.

לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון עלויות הריסה המתקזזות מול התועלות הקיימות מעצם ההריסה כגון קיזוז אגרות.

במקרה נדון, לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

לפיכך, אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה עלויות ההריסה מתקזזות אל מול אגרות הבניה.

אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[7] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

"42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם:

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו.

ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..

על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה.. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שבכלל 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

[7] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

***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".

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.

בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה"

44. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל ובענייננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן".

...

47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)".

לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאית המבקש כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי.

אני מקבל במקרה הנדון את עלויות ההריסה לפי 375 ₪/מ"ר לשטח של 10,572 מ"ר בנוי במתחם, עפ"י שומת המבקש.

עלות הריסה 10,572 מ"ר * 375 ₪/מ"ר = **3,964,500** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחיה למימוש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במועד הקובע קיים הסכם פינוי בינוי החתום על ידי 98% מהדיירים במתחם, לפיכך הובאה בחשבון דחיה ל-3 שנים, בהתחשב במורכבות הפרויקט.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי עד מועד עריכת השומה הנגדית טרם התקבלו 100% מחתימות הדיירים, וכי הפרויקט הכולל 387 יח"ד הינו פרויקט גדול. כמו כן, מציינת שמאית המבקש כי בתא שטח מס' 2, מוקצה שטח לרשות המקומית, כלומר, נכפית על בעלי הזכויות מושע עם העירייה. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים לשווי הזכויות, ובנוסף מקדם של 0.98 למושע לתא שטח 2.

משך הדחיה במקרה הנדון מהווה את המרכיב המשמעותי במחלוקת בין הצדדים.

בקביעת משך הדחיה עד למימוש התכנית הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים:

- אין חולק כי הפרויקט במסגרת התכנית הכולל הריסת 7 בניינים הכוללים 120 יח"ד הינו פרויקט מורכב.
- מאפייני הבינוי הוותיקים הקיימים.
- מאפיינים פיסיים של שטח המגרש וצורתו.
- הליכי התכנון:

בדיקתי את הליכי התכנון של התכנית מצאתי באתר הוועדה המקומית את המסמכים הבאים:

- פרוטוקול ישיבת מליאת הועדה המקומית מספר 202101 מיום 27.04.2021.

דיון בתכנית להתחדשות עירונית במתחם הטייסים (רחוב הטייסים 32-20) - הכשרת הישוב.

מהפרוטוקול עולה כי בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה 201909 מתאריך 25.09.2019 דנו בהליכי תכנון תכנית להתחדשות עירונית המתחם הטייסים.

בהחלטת הוועדה מיום 27.04.2021, נקבע כי הוועדה המקומית מאשרת את הצטרפות עיריית נס ציונה כמגישת התכנית. ונקבעה חלופת תכנון למתחם.

- מצגת "דו"ח שיתוף ציבור - מתחם הטייסים" מיום 21.06.2022. המצגת מפרטת את פרויקט ההתחדשות העירונית המתוכנן בשיתוף עם חברת הכשרת הישוב.

מהמצגת עולה כי בחודש 08/2018 התקיים כנס דיירים וחתימות, בחודש 09/2020 התקיים מפגש זום של נציגות הדיירים + מנהלת הפרויקט.

- באתר הוועדה המקומית המפרט פרויקטים של התחדשות עירונית מחודש 04/2025, נרשם לעניין סטטוס הפרויקט במתחם הטייסים כדלקמן:

התוכנית אושרה בוועדה המחוזית וקיבלה תוקף בתאריך 21.01.2024 כעת צוות התכנון עובד על תכנון מפורט של המבנים, הפיתוח והוצאת היתרי בנייה.

- כאמור לעיל, התכנית התקבלה לבדיקת תנאי סף בתאריך 28.03.2022, הופקדה בתאריך 09.03.2023 ופורסמה לאישור ברשומות למתן תוקף בתאריך 02.02.2024.
- בכתבה מיום 22.01.2024, באתר "MAGDILI" עם מר דניאל נמרודי, סמנכ"ל נכסים בחברת הכשרת הישוב, בהתייחס לתכנית במתחם הטייסים, ציין הנ"ל כדלקמן:

"הפרויקט בנס ציונה מהווה אחד מפרויקטי הדגל של הכשרה התחדשות ותוכנן יחד עם עיריית נס ציונה. היקף חתימות הדיירים על חוזי פינוי בינוי מלאים, עומד על למעלה מ-92%, נתון המשקף את רמת האמון הגבוהה של בעלי הדירות בחברה היזמית. חברתנו נערכת להגשת תוכנית בינוי ופיתוח השטחים הציבוריים, ולאחר מכן להגשת בקשה להיתר בניה, כבר במהלך השנה הקרובה."

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במקרה הנדון, הליכי התכנון של תכנית 407-0977595 "תכנית להתחדשות עירונית במתחם הטייסים, נס ציונה" הנדונה, החלו כ-6 שנים קודם לאישורה. התכנית קודמה ע"י בעלי הדירות, יזם התכנית ועיריית נס ציונה.

התכנית כוללת היקף זכויות אטרקטיבי, ומכפיל של 3.15 למספר הדירות הקיים (הריסת 120 דירות והקמת 387 דירות חדשות ב-9 מבנים) מתחת לקומות מרתף חניה. אציין כי תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המתחם, וכי תנאי לתחילת עבודות בתא שטח יהיה הריסת כל המבנים המיועדים להריסה באותו תא שטח כולל בשצ"פ.

במועד הקובע לתכנית הנדונה (02/2024), פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול של הריסת מספר מבנים במתחמים מוגדרים, נפוצים ומקודמים ע"י וועדות התכנון העירוניות וחברות יזמיות.

ואציין כי מניסיוני, גם בעלי דירות וותיקות, כדוגמת הדירות במתחם הנדון, מעוניינים בפרויקטים של התחדשות עירונית לשיפור רווחתם.

יודגש כי בנסח רישום, על דירת מושא השומה נרשמה ביום 17.06.2019 הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת "הטייסים נס ציונה הישוב החדש שותפות מוגבלת".

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון דחיה לתקופה של 4 שנים למימוש התכנית.

<u>דמי שכירות - שימוש ביניים בתקופת הדחיה:</u>

בתחשיב שומת המשיבה הובא בחשבון שווי שימוש ביניים לתקופת הדחיה, ראה עמדת שמאית המשיבה.

לטענת שמאית המבקש אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים, ולשיטתה גם במקרה הכולל שימוש ביניים לא חלה השבחה, ראה עמדת שמאית המבקש.

פסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצניק אבריל מיום 18.01.2023 עוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

סיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין **חישוב ההשבחה** אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים".

אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון במקרה של פרויקט במסלול הריסה ובניה מחדש.

בעניין זה, מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

> ***17. "לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***
>
> ***כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
>
> ***בהתאם** לסעיף 2(א) **לתוספת שלישית**, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".*
>
> סעיף 3 ***ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***
>
> ***דהיינו, 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).***
>
> ***21. "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 שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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.

22. לטעמי, 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.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי - רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), *חוק התכנון והבניה* ***מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל*** *ע"א 147/14* ***הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").***

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו התקופה הראשונה.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי:

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>החלטת וועדת עררים חי/8010/0724 ו- חי/8011/0724 מתאריך **01.04.2025**:</u>

להלן החלטת וועדת הערר לעניין פס"ד טבצ'ניק לעניין שווי שימוש ביניים עד לקבלת דירה חדשה:

"82. אנו סבורים שבמקרה זה יש לפעול ע"פ פסק הדין בעניין טבצ'ניק, שנימוקיו מקובלים עלינו. איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית שפסק הדין אינו רלוונטי בענייננו. נכון שהעובדות שם היו מעט שונות במובן זה שהתכנית לא יעדה את הדירה להריסה ואיפשרה את המשך השימוש בה עד לקבלת הדירה החדשה. יחד עם זאת, פסק הדין עוסק בדיוק בשאלה העומדת בפנינו - האם בתכנית להתחדשות יש להוסיף לשווי המצב החדש את שוויה של "ההנאה" הנובעת מהשימוש בדירה במשך תקופת הדחיה, דהיינו: מאישור התכנית ועד למימושה. בית המשפט הכריע בשאלה זו בהתבסס על עקרונות החיוב בהיטל השבחה, ובמובן זה אין כל הבדל בין המקרים.

83. לסיום נוסיף כי הגישה לפיה יש להוסיף להשבחה את דמי השימוש בדירות במשך תקופת הביניים מעוררת קשיים לא מבוטלים, שעל חלקם עמד השמאי המכריע בחוות דעתו.

מדובר בדירת המגורים של אדם שממשיך להתגורר בה, ולא בשימוש מסחרי-עסקי אשר מניב לבעליו רווח כלכלי מובהק בתקופת הביניים. ההתייחסות לאפשרות הברורה כי אדם ימשיך ולהתגורר בדירה עד למועד הפינוי כאל אלמנט משביח, מעוררת קושי במובן זה ודאי מנקודת המבט של בעל הזכויות אשר אינו רואה בה כמעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף לכך, כפי שציין השמאי המכריע, מתעורר קושי במקרה בו בעל הדירה מעביר את זכויותיו בדירה לאחר במועד הקובע: האם התוצאה תהיה שעליו לשלם לכאורה השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ואם נאמר שמדובר 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? אנו מפנים בעניין זה להסבריו המפורטים של השמאי המכריע בעמ' 56 לחוות דעתו.

על כן, אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית. החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים, מקובלת עלינו".

לאור האמור לעיל **לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים** לתקופת התארגנות בקביעת שווי המצב החדש.

<u>לחילופין:</u>

למרות האמור ובהתחשב בשומות הצדדים, בדקתי את תחשיב שימוש הביניים והגעתי למסקנה כי דמ"ש חודשיים בגבולות 3,500 ₪/לחודש בשומת המשיבה הוא סביר (מקובל גם על שמאית המבקש), אביא בחשבון שיעור היוון של 4%, למשך 3 שנים, משך הדחיה פחות שנה אחת להתארגנות, מקדם 2.7751.

לאור כך בתחשיב חילופי הכולל שימוש ביניים אביא בחשבון סך של 42,000 ₪ לשנה, ו- 116,554 ₪ לתקופת הדחייה פחות שנה להתארגנות.

עוד אציין כי ההחלטה להיענות לדרישת הצדדים לעניין זה נכונה אף מתוקף החלטת ביניים של ועדת ערר המחוזית - מחוז ת"א שניתנה לאחרונה בתאריך 08.12.2024 בעניין "מתחם הצעירים" ברמת השרון[8].

[8] ערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות ב-"מתחם הצעירים" ואחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן עיקרי ההחלטה שם:

"התחשבות/אי התחשבות בתועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים.

35. לעניין טיעון העוררים בעניין תקופת הביניים, כידוע ניתן פסק דינו של בית המשפט לענייינים מנהליים בעניין "טבצ'ניק" (ציטוט מפסה"ד - ב.ק.) .....

36. הנה כי כן, בהתאם לפסק הדין בעניין "טבצניק" נקבע, כי אין להביא בחשבון את. דמי השימוש בתקופת הביניים מתוך נקודת מוצא, כי גם אם מדובר בתועלת כלכלית היא לא נוצרה בתכנית המשביחה, ולכל היותר היא מותרת בשני מצבי התכנון ועל כן אינה משפיע על גובה ההשבחה.

37. יתרה מזאת, לאחרונה ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין תא 82112/0621 יחד תא 82115/0621 נועה לב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 20.5.2024) להלן "נועה לב" בראשותה של כב' היו"ר סילביה רביד בעניין מתחם של פינוי - בינוי דפנה ארלוזורוב נמיר תל אביב, שם נקבע כי פסק הדין בעניין טבנצ'יק הינו פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הרי שמצויים אנו להחילו והוא אינו בבחינת פסק דין מנחה בלבד, ועל כן יש לפעול בהתאם לו ולא להביא בחשבון את התועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים (נציין כי על החלטה זו תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב).

ערים, אנו לעמדת המיעוט שהובעה על ידי חבר הועדה שמאי המקרקעין אור לוי מההיבט הכלכלי שמאי לפיה, אי הבאה בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים אינה משקפת את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי הנכס במצב חדש, ולכן לעמדתו היה מקום להביא בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים 3 , אולם ועל אף הדברים שהובעו על ידו בעניין "נועה לב", גם חבר הרכב זה, הצטרף לתוצאה הסופית שם, מטעמי כיבוד ערכאות.

כך גם ננהג אנו.

38. נציין כי כעולה מעמדת הועדה המקומית המנסה לאבחן את עניין "טבצ'ניק".

לענייננו ייתכן ויבוא מאן דהוא ויטען כי עניין "נועה לב" כביכול במהותו דומה יותר לענייננו, באשר בשני המקרים מדובר בפרויקט התחדשות עירונית של הריסה ובניה ומחדש כאשר הבעלים יכולים להמשיך להתגורר בדירה או להשכירה עד להריסתה, ואילו בעניין "טבצ'ניק" גם דובר אמנם על מיזם לפינוי בינוי, אולם שם דובר על מבנה שלא היה מסומן להריסה ובמהלך תקופת הבנייה הוסב לשימוש ציבורי כך שניתן לומר כביכול שבאותו מקרה בעלת הדירה יכלה להמשיך להתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש בו תבנה הדירה החדשה.

דא עקא, איננו סבורים כי הבדל זה בהכרח מצדיק תוצאה משפטית שונה. מכל מקום, ובצניעות הראויה הואיל וניתן פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, וכן עמדת המיעוט שהובעה בעניין "נועה לב" המצוי בעת זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מן הראוי שנמתין עד להכרעה בסוגיה זו ונורה לשמאי המייעץ ליתן שתי חלופות בגין רכיב זה.כן נאמר כי גם לפי הגישה התומכת בעמדה לפיה, יש להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, הואיל ובזמן זה השימוש מושפע מהעובדה שהנכס עומד בפני הריסה (במתחם פינוי בינוי שעלול לסבול מבעיות נגישות, רעש, אבק ועוד) כל אלו לטעמנו מצדיקים הפחתה מדמי השכירות הרגילים, ולכן בחלופה המביאה דמי השימוש *בתקופת הביניים, בכל מקרה יהא על השמאי המייעץ להביא בחשבון מקדמי הפחתה.*

39. <u>אשר על כן אנו מורות לשמאי המייעץ בשלב זה לערוך תחשיב השבחה בשתי חלופות: האחת, מבלי להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, והשניה שמביאה בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים בכפוף להפחתות הנדרשות".</u> (ההדגשה בקו אינה במקור - ב.ק)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ"ר מבונה:

כאמור לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 11,000 ₪.

חלק יחסי לחישוב:

חלק יחסי של מושא השומה בזכויות עפ"י טבלת הקצאה ואיזון המצורף למסמכי התכנית - 0.7229%.

תחשיב שווי מצב חדש בחלופה של שווי הזכויות ללא שווי שימוש ביניים:

	שטח מ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע (תא שטח 1)	21,855	11,000 ₪	240,405,000 ₪
בתוספת שטחי ממ"דים- ל 235 יח"ד	2,820	11,000 ₪	31,020,000 ₪
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע (תא שטח 2)	14,136	11,000 ₪	155,496,000 ₪
בתוספת שטחי ממ"דים- ל 152 יח"ד	1,824	11,000 ₪	20,064,000 ₪
סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות			**446,985,000** ₪
עלות בנית מבני ציבור (בנוי + חצר מקורה)	350	10,000 ₪	-3,500,000 ₪
הריסה ופינוי	10,572	375 ₪	-3,964,500 ₪
סה"כ שווי לפני דחייה			**439,520,500** ₪
דחיה	4	6%	0.792
שווי לאחר דחייה			348,141,403 ₪
שווי יחסי באחוזים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון	0.7229%		2,516,714 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**2,516,714** ₪

שווי מצב חדש בחלופה של עסקת המכר בנכס מושא השומה:

עפ"י הסכם מכר, הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 04.06.2024 תמורת **2,100,000 ₪.**

במקרה הנדון לא נדרשת התאמה לזמן למועד הקובע בתאריך 17.02.2024

סיכום שווי השומה במצב חדש ללא שימוש ביניים:

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

אציין כי, היות ומדובר על עסקת מכר של דירה בודדת המצויה במתחם המיועד לפינוי בינוי, אתן משקל יחסי גבוה יותר לעסקת המכר בנכס עצמו. עקרון זה מותווה בהחלטת ועדת הערר בעניין כספי כמובא לעיל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי:	מקדם 0.3
השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס:	מקדם 0.7

תחשיב:

שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר (2,100,000 ₪ * 0.7):	1,470,000 ₪
שווי מושא השומה בגישה הכלכלית ללא שימוש ביניים (2,516,714 ₪ * 0.3):	755,000 ₪
מצב חדש משוקלל:	**2,225,000** ₪

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:	2,225,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,917,000 ₪
השבחה:	**308,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב שווי מצב חדש בחלופה של שווי הזכויות כולל שווי שימוש ביניים:</u>

<u>שווי שימוש ביניים:</u>

שכ"ד חודשי: 3,500 ₪

שכ"ד שנתי: 42,000 ₪

תקופה לחישוב: 3 שנים

ריבית היוון לחישוב: 4%

מקדם היוון: 2.7751

שווי שימוש ביניים לחישוב: 116,554 ₪

	שטח מ"ר	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע (תא שטח 1)	21,855	11,000 ₪	240,405,000 ₪
בתוספת שטחי ממ"דים- ל 235 יח"ד	2,820	11,000 ₪	31,020,000 ₪
מגורים עיקרי עפ"י התב"ע (תא שטח 2)	14,136	11,000 ₪	155,496,000 ₪
בתוספת שטחי ממ"דים- ל 152 יח"ד	1,824	11,000 ₪	20,064,000 ₪
סה"כ שווי לפני התאמות והפחתות			**446,985,000** ₪
עלות בנית מבני ציבור (בנוי + חצר מקורה)	350	10,000 ₪	-3,500,000 ₪
הריסה ופינוי	10,572	375 ₪	-3,964,500 ₪
סה"כ שווי לפני דחייה			**439,520,500** ₪
דחיה	4	6%	0.792
שווי לאחר דחייה			348,141,403 ₪
שווי יחסי באחוזים עפ"י טבלת הקצאה ואיזון	0.7229%		2,516,714 ₪
שווי שימוש ביניים - דמי שימוש חודשיים 3,500 ₪			116,554 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**2,633,268** ₪

<u>סיכום שווי השומה במצב חדש כולל שימוש ביניים:</u>

בהתאם לאמור, אביא בחשבון מקדם משוקלל לכל שווי המתקבל.

השווי בהתאם לשיטה הכלכלית והחלק היחסי: מקדם 0.3

השווי בהתאם לעסקת ההשוואה בנכס: מקדם 0.7

<u>תחשיב:</u>

שווי מושא השומה עפ"י עסקת המכר (2,100,000 ₪ * 0.7): 1,470,000 ₪

שווי מושא השומה בגישה הכלכלית כולל שימוש ביניים (2,633,268 ₪ * 0.3): 790,000 ₪

מצב חדש משוקלל: 2,260,000 ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש: 2,260,000 ₪

שווי מצב קודם: 1,917,000 ₪

השבחה: 343,000 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב הטייסים 32, בנס ציונה.

12.4. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור תכנית בניין עיר 407-0977595, ראה פרק 4 כמפורט.

12.5. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של מכר מיום 04.06.2024.

12.6. הבאתי בחשבון נתוני הדירה מושא השומה, מיקומה בבניין ומאפייני הסביבה.

12.7. הבאתי בחשבון את מצבה התכנוני של הדירה בבניין במצב קודם ובמצב חדש עפ"י הוראות תכנית 407-0977595 והנספחים המצורפים.

12.8. הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקת בית משפט.

12.9. בחישוב השבחה לתכנית 407-0977595 הבאתי בחשבון נתוני עסקאות מכר (בין היתר בשומות הצדדים) בדירות מגורים בתחום התכנית ובסביבת מושא השומה בשני מצבי התכנון, וכן עסקת המכר בדירה מושה השומה.

12.10. השומה אינה כוללת מע"מ.

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה, בגין תכנית בניין עיר, מימוש בדרך של מכר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
407-0977595	17.02.2024	₪ 308,000	₪ 154,000

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע