בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"א סיוון תשפ"ד

תאריך לועזי : 27/06/2024

מס' מינוי : 2546-2023

לכבוד,

חב' מגדלי הרקפת התחדשות עירונית בע"מ

ע"י מר שי בן עמי - שמאי מקרקעין

דוא"ל : Benshai85@gmail.com

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה

ע"י מר אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין

דוא"ל : Efmargalit@012.net.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6404, חלקות 39, 40

רחוב סוקולוב 14, 16

שכונת עין גנים

פתח תקווה

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח תקווה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת מגדלי הרקפת התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכניות בנין עיר, בדרך של בקשה להיתר מס' 20210895 הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 06/09/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית ומר אדיר קניזו, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 05/12/2023, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שי בן עמי, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות/תוכנית	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/2/2000	21/09/1987
פת/14/2000	15/05/1992
פת/2000	29/05/1992
פת/מק/2000/ד	26/02/1997
פת/2000א	13/05/1999
הקלות יום אישור הבקשה להיתר	01/06/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	2 בנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה נמוכה.
גוש	:	6404.
חלקות	:	39, 40.
שטח החלקות	:	1,130 מ"ר, 1,129 מ"ר (בהתאמה).
שטח החלקות נטו	:	1,058 מ"ר, 1,057 מ"ר (בהתאמה, בהתאם לבקשה להיתר).
כתובת	:	רח' סוקולוב 14, 16, שכ' עין גנים, פתח תקווה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 16/02/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

6. <u>דיון מקצועי:</u>

בתאריך 21/02/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

7.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

פתח תקווה היא עיר במחוז מרכז והחמישית בגודלה במספר התושבים. העיר גובלת בכביש מס' 471, גני תקווה וקריית אונו בדרום, כביש מס' 5 בצפון, כביש מס' 6, כפר סירקין וגבעת השלושה במזרח, גבעת שמואל ובני ברק במערב.

נכס נשוא השומה ממוקם בחלקה המזרחי של פתח תקווה, בשכונת עין גנים, ברחוב סוקולוב.

שכונת עין גנים נמצאת מזרחית למרכז העיר, השכונה גובלת עם שכונות מחנה יהודה בדרום, קריית אליעזר פרי ותקומה ממזרח, לב המושבה, מחנה יהודה והמרכז השקט מצפון וממערב.

סביבת השכונה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה לצד חדשה.

רחוב סוקולוב ממוקם בחלקה הצפוני של השכונה ומהווה ציר תנועה משני, דו סטרי, ומחבר בין רחוב יוסף פפר ממזרח לרחוב מנחם אוסישקין ממערב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הציבוריות המקובלות.

7.2. <u>תיאור החלקות:</u>

החלקות נשוא השומה בייעוד מגורים ועל כ"א מהן בנוי בניין ותיק בבניה רוויה נמוכה. בהתאם לתוכנית פת/2/1210, הופקעו שטחים לטובת הרחבת דרך בכל אחת מהחלקות.

חלקה מס' 39, בשטח רשום של 1,130 מ"ר ; שטח נטו (לאחר הפקעה), 1,058 מ"ר.

חלקה מס' 40, בשטח רשום של 1,129 מ"ר ; שטח נטו (לאחר הפקעה), 1,057 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר, נתבקש איחוד החלקות, כך שתתקבל חלקה מאוחדת בשטח 2,115 מ"ר.

החלקה המאוחדת בעלת צורה דמוית מלבן, הטופוגרפיה בחלקה מישורית.

<u>גבולות חלקה מאוחדת (39 + 40):</u>

דרום - חלקות מגורים לבניה רוויה, באורך של כ-35 מ'.

צפון - חזית לרחוב סוקולוב, באורך של כ-35 מ'.

מזרח - חלקות מגורים לבניה רוויה, באורך של כ-58 מ'.

מערב - חלקות מגורים לבנייה רוויה, באורך של כ-58 מ'.

7.3. <u>תיאור הנכס:</u>

בהתאם להיתרי הבניה, נכס נשוא השומה מהווה 2 בנייני מגורים בבניה נמוכה ותיקה, כל בניין כולל 12 יח"ד ב-3 קומות טיפוסיות, 4 יח"ד בכל קומה. בעורף החלקות, קיימות רחבת חניה.

בהתאם לבקשה להיתר, על המגרש המאוחד מבוקשת הקמת 2 בניינים חדשים בני 9 קומות + קומה חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף, ובסה"כ 72 יח"ד. זאת בכפוף להריסת הבניינים הקיימים, לפי תנאי תמ"א 38.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. נסחי טאבו:

חלקה 39

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 26/04/2022, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6404.
חלקה	:	39.
שטח החלקה	:	1,130 מ"ר.
תת חלקות	:	13 (כולל חלקת הרכוש המשותף).
שטח תתי החלקות	:	- 3 יח"ד בשטח של 66.90 מ"ר - 6 יח"ד בשטח של 58.25 מ"ר. - 3 יח"ד בשטח של 50.69 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
הזכויות בנכס	:	12 בעלויות פרטיות.
משכנתאות	:	קיימות משכנתאות לחלק מבעלי הדירות.
הערות	:	- הערה על הפקעת חלק מחלקה – סעיף 19, לטובת עיריית פתח תקווה. פורסם בי.פ. 11391 מיום 01/06/2023, עמוד 6503. - הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה. ראה בקשה מיום 21/03/2024 בדבר הייעוד והשימוש. - הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגדלי הרקפת התחדשות עירונית בע"מ ל 9 מתוך 12 הדירות. התחייבות מיום 22/02/2021.

חלקה 40

גוש	:	6404.
חלקה	:	40.
שטח החלקה	:	1,129 מ"ר.
תת חלקות	:	13 (כולל חלקת הרכוש המשותף).
שטח תתי החלקות	:	- 6 יח"ד בשטח של 59.32 מ"ר. - 2 יח"ד בשטח של 76.67 מ"ר. - 2 יח"ד בשטח של כ-84 מ"ר. - 1 יח"ד בשטח של 89.33 מ"ר. - 1 יח"ד בשטח של 71.75 מ"ר.
תקנון	:	מוסכם.
חכירות	:	לטובת עיריית פתח תקווה על חלק במקרקעין ברמת חכירה ראשית.
בעלויות	:	12 בעלויות פרטיות כמספר הדירות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

משכנתאות : קיימות משכנתאות לחלק מבעלי הדירות.

הערות : - הערה על מקלט או מחסה תקנה 28, מחסה ציבורי. כפי שנרשמה ביום 10/01/1974.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה. ראה בקשה מיום 21/03/2024 בדבר הייעוד והשימוש.
- הערת אזהרה סעיף 126 לטובת מגדלי הרקפת התחדשות עירונית בע"מ ל 9 מתוך 12 הדירות. התחייבות מיום 22/02/2021.

9. מצב תכנוני[1]:

9.1 תוכנית פת/2/1210, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2063 מיום 17/11/1974, מטרת התוכנית, בין היתר, היא לקבוע אזורי מגורים ב' ו-ג', זכויות בנייה, קווי בניה ולקבוע הפקעות לצרכי ציבור בהתאם תשריט. התוכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אזור מגורים ב'".

התוכנית קובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	650 מ"ר .
שטח בניה בקומה	:	27.5%.
שטח בניה מקסימאלי	:	82.5%.
מס' קומות	:	3 מעל קומת עמודים.
שטח מרפסות	:	6.8%.
קווי בנין	:	1/5 מ' צידי, 6 מ' אחורי, 5 מ' קדמי.

בהתאם לתשריט התוכנית, שטחי ההפקעה, כדלקמן[2]:

מחלקה מס' 39, בשטח 1,130 מ"ר, הופקעו 6.6%, שהם 74.58 מ"ר, קרי שטח החלקה נטו 1,055.42 מ"ר.

מחלקה מס' 40, בשטח 1,129 מ"ר, הופקעו 6.6%, שהם 74.51 מ"ר, קרי שטח החלקה נטו 1,054.48 מ"ר.

9.2 תוכנית פת/9/1002, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2092 מיום 20/02/1975, מטרת התוכנית היא להתיר בניה לגובה למגורים בחלקים מהעיר, ע"י מתן הוספת קומות, אחוזי בניה והקטנת כיסוי הקרקע, לעומת המותר בתוכנית מתאר קיימת. התוכנית מסווגת את החלקה ביעוד "אזור מגורים ב-2".

התוכנית קובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	700 מ"ר .

1. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.
2. בהתאם לתוכנית בקשה להיתר, שטח ההפקעה לדרך הוא 72 מ"ר בכל חלקה, קרי שטח נטו חלקה מס' 39 הוא 1,058 מ"ר ושטח נטו חלקה מס' 40 הוא 1,057 מ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

אורך חזית	:	18 מ׳.
שטח בניה מקסימאלי בקומה רגילה	:	22.5%.
שטח מרפסות מקסימאלי	:	5.25% בקומה רגילה, 13% בקומת גג.
סה״כ שטח בניה מקסימאלי בכל הקומות	:	103% בלי מרפסות, 124% כולל מרפסות.
מס׳ קומות	:	4 מעל קומת עמודים מפולשת + קומת גג.
צפיפות מותרת	:	12 יחידות דיור לדונם נטו.
קווי בנין	:	4 מ׳ צדדי, 7 מ׳ אחורי, 5 מ׳ קדמי.
הערות	:	אחוזי הבניה המרביים כוללים הוספת מעלית.

<u>קומת הגג:</u>

קומת הגג תיבנה בנסיגה לגבי קומה רגילה, בחזית הקדמית והאחורית 2.5 מ׳ ובחזיתות הצדדיות 2 מ׳. בנוסף, מעל לקומת הגג לא תאושר בניה של חדר מכונות ומעלית.

<u>תוספת אחוזי בניה:</u>

הועדה המקומית רשאית לאשר עבור הריסה מבנה על המגרש תוספת של עד 6% משטח המגרש.

9.3. <u>תוכנית פת/1273</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986, התוכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

בהתאם להוראות התוכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים בצמודים לדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ״ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה 2.5 מ׳.
- בבניינים קיימים או בניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה של חדרים על הגג, בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

9.4. <u>תוכנית פת/2/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3478 מיום 06/09/1984, התוכנית קובעת שטחי בניה למרתפים באזורי בניה.

בהתאם להוראות התוכנית, הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף בבתי מגורים שהם בתי קומות, לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף, אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו. שטח המרתף יקבע עפ״י 3 מ״ר ליח״ד, שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, ולא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.

9.5. <u>תוכנית פת/1/1271</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988, התוכנית קובעת הוראות בדבר בנית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם להוראות התוכנית, תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה בשטח מקסימאלי של 3 מ״ר. שטח זה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

9.6. <u>תוכנית פת/במ/14/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992, מטרתה היא לשנות את צפיפות הבניה באזורי מגורים ב׳ ומגורים ג׳.

בהתאם להוראות התוכנית, הצפיפות המותרת באוזר מגורים ב׳, תחושב כדלקמן:

- 9 יחידות לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יח״ד נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח 75 מ״ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים, 10 יח״ד לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתוסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ״ר). תוספת 2 יח״ד נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ״ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ״ל של 9 ו-10 יח״ד לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר היח״ד המחושב כולל שבר יח״ד, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.

  בתוספת 2 יח״ד בנות 3 חדרים כנ״ל, במקרה של שבר יח״ד, יעוגל מספר היח״ד כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.
- הוראות התוכנית יחולו על בנית מגורים חדשים, ולא על בניני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה ע״פ תוכניות קיימות מאושרות.
- תותר בניה עפ״י הוראות תוכנית פת/2000, באם אין מבקשים לבנות עפ״י הוראות תוכנית זו.

9.7. <u>תוכנית פת/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992, התוכנית הינה תוכנית מתאר לעיר פתח תקווה. בהתאם לתשריט התוכנית, יעוד החלקה הינו ״אזור מגורים בצפיפות בינונית״.

<u>התוכנית קובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	650 מ״ר .
אורך חזית	:	18 מ׳.
שטח בניה מקסימאלי בקומה	:	30%.
סה״כ שטח בניה מקסימאלי בכל הקומות	:	120%.
מס׳ קומות	:	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות מותרת	:	9 -11 יח״ד, בהתאם לשיעור ההפקעה.
קווי בנין	:	4 מ׳ צדדי, 6 מ׳ אחורי, 5 מ׳ קדמי.

9.8. <u>תוכנית פת/2000ד</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, מטרתה היא לקבוע שינויים בהוראות בניה בתוכנית פת/2000.

<u>להלן פירוט השינויים שבוצעו:</u>

- בבתים משותפים, תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי שנקבע בתוכנית, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבליטה הקטנה.
- תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה, ושלא תהיה חריגה ממספר הקומות וקווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית החלה על הקרקע.
- תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) – 45%.
- יותר קו בנין אפס למרתף בכל היעודים, למעט מגורים א'.

9.9. <u>תוכנית פת/2000א</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999, מטרתה היא לקבוע שינויים בהוראות בניה בתוכנית פת/2000 ביחס לחדרים על הגג ומרתפים.

<u>להלן פירוט השינויים שבוצעו בבתי קומות:</u>

- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג. שטח זה יחושב כשטח עיקרי והכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.

9.10. <u>תוכנית מתאר ארצית 38</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.

תוכנית תמ"א 38 קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התוכנית.

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

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

<u>במהלך השנים פורסמו תיקונים לתוכנית, כדלקמן:</u>

- תיקון מס' 1א', שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, אשר מבהיר, בין היתר, את היחס בין הוראות התמ"א לבין זכויות הניתנות בתוכניות מפורטות קודמות.
- תיקון מס' 2, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש.
- תיקון מס' 3, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בנין 0 מגבול המגרש.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תיקון מס' 3א', שהודעה אישורו פורסמה בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, קובע זכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש.

במסגרת תיקון זה, נקבעו הוראות בנושא חישוב השטחים וזכויות הבנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, וחישוב תוספת הקומות ושטחי הבנייה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין.

להלן השטח המירבי המותר לבנייה שהוועדה רשאית להתיר:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין זה,

- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות, כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד שתאושר.
- תוספת שטחי בניה בתת קרקע למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

9.11. בקשה להיתר מס' 20210895, מתאריך 01/06/2023, כמפורט בפרק 10.

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נמצאו המסמכים הבאים:

חלקה 39

- היתר בניה מס' 6104 מתאריך 14/05/1961, להקמת בית משותף בן 3 קומות, 12 דירות. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר וטופס 4.

בהתאם לתוכנית ההגשה החתומה, בכל קומה קיימים השטחים הבאים:

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטח עיקרי - 283.3 מ״ר.
שטח המרפסות - 84.32 מ״ר.
שטח חדרי המדרגות - 17.6 מ״ר.

חלקה 40

- היתר בניה מס׳ 1630 מתאריך 26/08/1945, להקמת בית דירה, קומה אחת בשטח כללי של 58 מ״ר. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
- היתר בניה מס׳ 4882 מתאריך 13/07/1956, להוספת חדר בשטח של 20.16 מ״ר.

קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
היתר בניה מס׳ 606 מתאריך 25/07/1973, להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 12 יח״ד. קיימת תוכנית הגשה חתומה להיתר.
בהתאם לתוכנית ההגשה החתומה, בכל קומה קיימים השטחים הבאים:
שטח עיקרי – 312.12 מ״ר.
שטח המרפסות – 77.88 מ״ר.
שטח חדרי המדרגות – 20.92 מ״ר.

חלקה מאוחדת (39 + 40)

- בקשה להיתר בניה מס׳ 20210895, תיק בניין מס׳ 1925, שאושרה בתאריך 01/06/2023, מישיבה ועדת משנה מס׳ 20230009.

<u>מהות הבקשה:</u>
שני בניינים חדשים בני 36 יח״ד כ״א, סה״כ 76 יח״ד, ב-9 קומות מלאות + קומה חלקית מעל קומת עמודים וקומת מרתף. הריסת שני בניינים קיימים בני 24 יח״ד לפי תמ״א 38.

<u>הבקשה כוללת הקלות, כדלקמן:</u>
- לפי תמ״א 38: הריסת 2 בניינים קיימים בני 3 קומות על עמודים ובהם 24 יח״ד, ובניית 2 בניינים חדשים בני 9 קומות מלאות וקומה 10 חלקי מעל קומת עמודים וקומת מרתף ו-36 יח״ד בכל אחד – סה״כ 72 יח״ד (26 יח״ד מהתב״ע, 5 יח״ד בהקלה ו41 יח״ד מהתמ״א).
- תוספת 3 קומות לפי תמ״א 38.
- תוספת 2 קומות בהקלה.
- תוספת קומה עשירית חלקית בהקלה, ושימוש בזכויות חדרים על הגג.
- תוספת 20% יח״ד בהקלה (5 יח״ד).
- ניוד 328.37 מ״ר שטחי שירות לא מנוצלים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- קווי בניין צדדים מזרחי ומערבי 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ למרפסות לפי תקנות סטייה ניכרת.
- קו בניין אחורי דרומי 5.4 מ׳ במקום 6 מ׳, לפי תקנות סטייה ניכרת.
- קו בניין קדמי צפוני להבלטת מרפסות ב2.4 מ׳ מעבר לקו בניין עפ״י פת/2000/ד.

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטחים מבוקשים:

סה"כ שטח עיקרי : 6,197.22 מ"ר

סה"כ שטחי ממ"ד : 870.64 מ"ר.

סה"כ שטחי שירות (ללא ממ"ד) : 1,696.84 מ"ר חניה + 422.20 מ"ר אחסנה + 288.95 מ"ר מתקנים ומערכות טכניות + 1,692.62 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות + 704.45 מ"ר קומת עמודים מפולשת + 217.56 מ"ר מרפסת שירות.

חישובי שטחים עפ"י תב"ע ותמ"א 38:

סה"כ שטח עיקרי עפ"י תוכנית : 2,922.5 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי עפ"י תמ"א : 3,316.19 מ"ר.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

	מהות ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקשת
הקלות	תמ"א 38 - מעבר ל2.5 קומות (חצי קומה)	01/06/2023	₪ 2,917,500	₪ 120,957
	תוספת 2 קומות + 5 יח"ד		₪ 1,892,250	----
	תוספת 2 קומות			₪ 397,289
	תוספת 5 יח"ד			₪ 0
				לחלופין - 125,385 ₪
	הקלה לקומה 10 חלקית		₪ 86,250	₪ 86,250
	ניוד שטחים מתת קרקע למעל הקרקע		₪ 369,000	₪ 369,000
	הקלה בקו בניין אחורי להבלטת מרפסות		₪ 15,600	₪ 15,600

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אפרים מרגלית ואדיר קניזו:</u>

תוכניות פת/1273 + פת/2000/א –

- התוכניות מתייחסות להתרת ניצול חדרי יציאה לגג. אין מקום לגביית היטל השבחה בגין אישור תוכניות אלו, בשים לב לפטור לפי סעיף 19 (ב) (10) (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. הפטור מתייחס לניצול חדרי יציאה לגג במסגרת היתרים שניתנו לצורך מבנים קיימים.

תוכניות פת/14/2000 + פת/2000 –

- לא קיימת חבות נוספת בגין תוכניות בניין עיר אלו מהסיבה שבהתאם להוראות תוכנית פת/9/1002, המהווה את המצב הקודם, התוכנית מאפשרת ניצול גבוה מהאפשרויות הבינוי בתוכניות לעיל.

תוכנית פת/2000/ד –

- בהתאם לבנוי הקיים בחלקה המהווה ניצול מקסימאלי (או כמעט בחלקה 39), מתבקשת המסקנה כי אפשרויות הניצול שניתנו במסגרת תוכנית זו אינן מייצרות השבחה ביחס לנכס שבנדון.

שווי מ"ר קרקע מבונה –

- שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע, הינו בסך 7,500 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לשקלול נתונים מעסקאות שבוצעו בסביבת נכס והכרעות שמאים מכריעים.
  בשיטת השווי השיורי משווי מ"ר בנוי מתואם שנקבע בסך 25,528 ₪. השווי מתבסס על עסקאות השוואה ממערכת שע"מ מסביבת הנכס.
  על מנת לחלץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי מ"ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: 17% מע"מ, 18% רווח יזמי, הפחתת עלות בניה של 9,000 ₪/למ"ר עלויות הקמה (ישירה ועקיפה, המגלם מרתף חניה). מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,182 מ"ר.
  בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס, נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה מתואם למועד הקובע.

הקלות:

- <u>הקלה בגין תוספת חצי קומה שאינה פטורה מהיטל השבחה (מעבר ל2.5 קומות) שאושרה במסגרת תמ"א 38, שלגביה מחושב היטל השבחה עפ"י תיקון 115 לחוק בשיעור של 25%:</u>
  סך הזכויות במ"ר למימוש במחצית הקומה לחיוב בהיטל השבחה של 25% הינו 389 מ"ר.
  היקף הזכויות במ"ר המבוקש מתקבל מהפרשי המימוש בין ההיקף הכולל המבוקש

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

(6,197 מ״ר) לבין מקסימום אפשרויות למימוש הזכויות הפטורות מכוח תמ״א 38 (2,885 מ״ר), וסך היקף הזכויות המותרות עפ״י פת/14/2000 (2,626.5 מ״ר) והיקף זכויות המותרות עפ״י פת/2000/א (296 מ״ר). ((2,885+2626.5+296 מ״ר) - 6,197 מ״ר= 389 מ״ר).

ההשבחה בגין הקלה זו בסך 2,917,000 ₪.

- <u>תוספת 2 קומות + תוספת 5 יח״ד:</u>

ההשבחה בגין הקלה זו נובעת מ-3 גורמים:

א. מימוש שטח בניה גבוה יותר המסתכם ב-1,120 מ״ר. ללא ההקלה בקומות לא ניתן לנצל שטח זה.

ב. שיפור תכנוני כך שכתוצאה מההקלה, בכל קומה ייבנו 4 יח״ד ולא 5 יח״ד.

ג. תוספת שווי בגין עלייה בגובה הקומות (מהקומה הממוצעת 5 קומות). שווי מ״ר מבונה מבטא שווי לקומה ממוצעת של 3.5 קומות. ממוצע קומות שהוספו הוא 8.5 קומות (תוספת קומות 8 ו-9). ניתן מקדם 1.5% לקומה, דהיינו 7.5%.

- אופן ביצוע ההשבחה של גורמים א + ב חושב ע״י הכפלת שטח שלא היה ניתן לנצל אילולא הקלה זו (1,120 מ״ר) בשווי מ״ר מבונה ובמקדם השבחה משוקלל של 0.15 (הכולל גם את תוספת יחידות הדיור שאושרו). סה״כ השבחה: 1,260,000 ₪.
- אופן ביצוע ההשבחה של גורם ג׳, חושב ע״י הכפלת השטח שנתבקש בקומות 8 ו-9 (1,124 מ״ר) בשווי מ״ר מבונה ובמקדם תוספת קומות לפי 1.5% לקומה x 5 קומות = 7.5%. סה״כ השבחה: 632,250 ₪.

ההשבחה בגין הקלה זו הכולל שלושה מרכיבים הינו בסך 1,892,250 ₪.

- <u>תוספת קומה עשירית חלקית במקום חדרי יציאה לגג המותרים במצב הקודם:</u>

ההשבחה בגין הקלה זו מתבטאת בתוספת השטחים שנוספו ע״ח ביטול הנסיגות המתחייבות והמסתכמות בהיקף של כ-120 מ״ר בבניין הדרומי וכ-110 מ״ר בבניין הצפוני. סה״כ שטח עודף להשבחה של 230 מ״ר. ניתן מקדם השבחה של 5%.

ההשבחה בגין הקלה זו בסך 86,250 ₪.

- <u>הקלה בניוד שטח שירות מהמרתף לקומות העליונות:</u>

כמפורט בהיקפי השטחים המצוינים בהחלטת הוועדה, מבוקש ניוד של 328 מ״ר שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע, המשמשים בפועל לאחסנה צמודה ליח״ד. עליית השווי של שטחים אלו בגין שינוי הניצול, יחושב על הצד הזהיר ביחס לשווי מ״ר מבונה עיקרי במקדם של 0.15.

ההשבחה בגין הקלה זו בסך 369,000 ₪.

- <u>הקלה בקו בניין אחורי להבלטת מרפסות:</u>

בהתאם להוראות תוכנית פת/מק/2000/ד הותרה הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בהיקף של עד 2 מ׳, ולא יותר מ-40%, לפי הנמוך. בהתחשב בבינוי המבוקש הכולל הקלה

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להקטנת קו הבניין עפ"י תמ"א 38 מ-6 מ' ל-5.4 מ', מתקבלת המסקנה כי הבלטת המרפסות בעוד 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המוקטן 5.4 מ', ומשמעותה שהחריגה של המרפסות המבוקשות בקו הבניין האחורי בהיקף של 20 ס"מ. לפיכך, סך שטח המרפסות בכל קומה הבולט מעבר לקו הבניין מסתכם בהיקף של 2.6 מ"ר, ובסה"כ ב-8 קומות 20.8 מ"ר. בנוסף, ניתן מקדם שווי לשטחי מרפסות בסך 0.5 ביחס לשטח העיקרי ומקדם השבחה המגלם את השיפור התכנוני בסך של 0.1.

ההשבחה בגין הקלה זו בסך 15,600 ₪.

<u>התייחסות לשומת המבקשת:</u>

- לעניין הטענה שיש לחשב את ההשבחה בהתאם לעמ"נ קבוצת הירדן בע"מ, אנו סבורים שיישום עקרונותיו הכוללים של פסק הדין מביא תוצאה שעיקרה העלאת היטל ההשבחה ביחס להיטל ההשבחה שנקבע בשומת הועדה, בשים לב למאפייניו של הפרויקט הנדון.
- פס"ד קבוצת הירדן מכיר בעובדה כי את החישוב היחסים עורכים על ההשבחה הכללית, כאשר מהשבחה זו יש לנטרל את מרכיבי התוספת הנובעים מאישור ההקלות שאינן חוסות תחת הפטור לתמ"א 38. לפיכך, בקביעת השווי החדש, לצורך חישוב ההשבחה הכללית יש להביא בחשבון רק את היקפי הניצול האפשריים הניתנים לניצול במסגרת מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות (ללא אלו שאושרו בהקלה). לכן יש לנטרל אותן מתחשיב ההשבחה הכוללת.
- לחיזוק טענה זו, הובאה בחשבון שומתה של השמאית המכריעה הגב' נטלי הוכטייל בגוש 6388, חלקה 73. בשומתה נקבע השווי המלא כולל הקלות, אך לצורך החישוב היחסי של ההשבחה, למחצית הקומה, הפחיתה את ההשבחה הנובעת מאישור ההקלות לתוספת קומה ותוספת יח"ד. לפיכך, ביחס לאישור ההקלות, הנישום נדרש לשלם היטל השבחה מלא ללא חישוב יחסי ו/או פטור כלשהו, וזאת בשים לב לפס"ד שמי אשקלוני והלכת דייניש.
- לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, קיימת הסכמה עם שמאי המבקשת, שווי מ"ר בנוי מנוטרל פוטנציאל תמ"א 38, אך מגלם פוטי מימוש זכויות נוספות בסך 18,000 ₪.
- לעניין הפחתה לגודל/היצף, אין להביא בחשבון הפחתה של 5% מהסיבה שערכי השווי במצב המוצע נדגמו מפרויקטים של תמ"א 38 הריסה ובניה מחדש ומגלמים כל הפחתה שקיימת, אם קיימת, באשר לגודל הפרויקט.
- לעניין הפחתת עלויות הריסה, אין להפחית מהשווי במצב החדש כיוון והשווי נערך לשווי קרקע בלבד.

  ביחס להפחתת עלויות הריסה, היקף העלות שנקבעה בסך של 300 ₪/למ"ר מתקזזת עם החסכון המתקבל בפרויקט החדש כתוצאה מקיזוז אגרות הבניה, לכן אין מקום להפחית מרכיב זה.
- לעניין הפחתת עלויות דמי שכירות ועלויות העברה אותם משלם היזם לדיירים, מדובר בעלות שמשולמת לדיירים בתקופת הבניה עד למסירת הדירות הבנויות, בשים לב כי בקביעת השווי החדש מובאים בחשבון ערכי שווי מבונים לקרקע בלבד, ולכן אין להפחית עלות זו.

  יובהר כי הוצאות דמי שכירות משולמות רק לאחר קבלת היתר ואין בהן כדי להשפיע על שווי המקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- לעניין ההשבחה להקלה לתוספת 2 קומות, לאחר שבחנו את נתוני הבקשה להיתר בשנית, סך היקף השטח שאישור ההקלה אפשר את ניצולן מסתכם בסך של 1,229.75 מ״ר.
בהתאם לפסיקה הקיימת, שטחים שלא ניתן לנצל אלמלא ההקלה, צריך לחשב מ״אפס״.
נדרש לתקן את תחשיב ההשבחה שצוין בשומת הועדה למרכיב ההקלה אשר מגלם את ההקלה לתוספת יח״ד, כאשר יש לכפול את היקף השטח שלא ניתן ניצול אילולא ההקלה בשווי מ״ר מבונה.
ההשבחה בגין הקלה זו בסך 9,223,078 ₪.
- לחילופין, בהתאם לתחשיבה של השמאית המכריעה הגב׳ נטלי הוכטייל, יש לערוך את ההשבחה ביחד לתוספת 2 הקומות כשיפור תכנוני ביחס לכלל הבניין, שכן אישור ההקלה, אפשר תכנון מיטבי לכל הבניין, לרבות הקטנת צפיפות ביחס לקומות התחתונות, תוספת כיווני אוויר וכיו״ב. לפיכך, יש לחשב את ההשבחה כך שהשטח לחיוב מבוסס על היקף השטח המותר בתב״ע + תמ״א (5,512 מ״ר), בניכוי השטח האקו׳ שחושב לביטול השוליות בהקלה לתוספת יח״ד (382.8 מ״ר), כך שיוצא 5,129.21 מ״ר לחיוב. מקדם שיפור תכנוני ביחס לכל הבניין נלקח בסך של 0.05.
ההשבחה בגין הקלה זו בסך 1,923,455 ₪.
- ההשבחה תיבחן בין המצב הקודם כבנוי לשווי מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר, בניכוי ההשבחות המוסכמות.
ההשבחה בסך 6,838,495 ₪.
- לסיכום, כתגובה ל״שומה אחרת״ של שמאי המבקשת ולאחר יישום עקרונות פס״ד קבוצת הירדן מתבקשת המסקנה כי יש לתקן את תחשיביי שהוצגו בשומת הועדה, יובהר כי תגובה זו אינה מהווה תיקון שומה, אלא תחשיבים מתוקנים בלבד.
חלופה א׳ מתייחסת לחיוב מלא בגין שטח שלא ניתן לניצול במגבלות גובה וקווי בניין + חיוב על ההקלות.
חלופה ב׳ מתייחסת לחיוב בהתאם לעקרונות השמאית המכריעה נטלי הוכטייל ופס״ד קבוצת הירדן.

<u>להלן טבלת סיכום החלופות:</u>

חלופה א׳	
מהות	**השבחה**
תוספת 5 יח״ד	מגולמת בסעיף הבא
תוספת קומות/שטח שלא ניתן לנצל	6,838,495 ₪
קומה עשירית חלקית - ללא מחלוקת	86,250 ₪
השבחה לניוד - ללא מחלוקת	369,000 ₪
קווי בניין למרפסות - ללא מחלוקת	15,600 ₪
סה״כ השבחה להקלות	7,309,345 ₪
היטל השבחה 50%	**3,654,673** ₪
בחלופה זו לא קיים חיוב בגין קומה נוספת שכן שווי הזכויות הניתנות לניצול במסגרת הקומות	

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חלופה ב'	
מהות	**השבחה**
<u>השבחה למחצית הקומה (תמ"א 38)</u>	
השבחה כוללת (כולל הקלות)	₪ 7,596,428
הקלה תוספת 5 יח"ד	-₪ 287,083
תוספת קומות/שטח שלא ניתן לנצל	-₪ 1,923,455
קומה עשירית חלקית - ללא מחלוקת	-₪ 86,250
השבחה לניוד - ללא מחלוקת	-₪ 369,000
קווי בניין למרפסות - ללא מחלוקת	-₪ 15,600
השבחה נטו בהפחתת מרכיב ההקלות	₪ 4,915,040
<u>חישוב יחסי - פס"ד קבוצת הירדן</u>	
סה"כ שטחים נוספים תמ"א 38 (כולל מחצית קומה)	3,274
שטח מיוחד למחצית קומה תמ"א 38	389
שיעור החלק היחסי בהשבחה למחצית הקומה	11.88%
השבחה	₪ 583,980
היטל השבחה 25%	**₪ 145,995**
<u>ריכוז ההשבחה - חלופה ב'</u>	
הקלה תוספת 5 יח"ד	₪ 287,083
תוספת קומות/שטח שלא ניתן לנצל	₪ 1,923,455
קומה עשירית חלקית - ללא מחלוקת	₪ 86,250
השבחה לניוד - ללא מחלוקת	₪ 369,000
קווי בניין למרפסות - ללא מחלוקת	₪ 15,600
סה"כ השבחה להקלות	₪ 2,681,388
היטל השבחה 50%	**₪ 1,340,694**
סה"כ השבחה למחצית קומה מורחבת	₪ 583,980
היטל השבחה 25%	**₪ 145,995**

12.2. <u>עמדת המבקשת – מגדלי הרקפת התחדשות עירונית בע"מ:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר שי בן עמי:</u>

אופן חישוב ההשבחה:

- אופן חישוב ההשבחה נלקח מהחלטת "עמ"נ 47521-12-22 **קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה"** בה הוצגו השלבים לחישוב ההשבחה.
- שווי מצב קודם הוערך בהתאם לשווי המקרקעין, המהווה שטח קיים בהיתר * שווי מ"ר בנוי מנוטרל פוטנציאל.
- במצב התכנוני החדש הובאו בחשבון שטחי הבניה לפי הבקשה להיתר.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מצב חדש- שווי מ״ר מבונה:

מקבל את ערכי השווי המצוינים בשומת המשיבה.

מצב קודם - שווי מ״ר בנוי מנוטרל פוטנציאל:

שווי מ״ר בנוי מתואם מנוטרל פוטנציאל, למועד הקובע, הינו בסך 18,000 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לשקלול נתונים מעסקאות שבוצעו בסביבת נכס במבנים שנבנו לאחר ה 01/01/1980 ללא פוטנציאל לתוספת מכוח תמ״א 38, עסקאות שנערכו בבניין הנדון בין השנים 2017-2019 והכרעות שמאים מכריעים.

השבחה בגין תמ״א 38 תיקון 3א׳:

- כאמור, שווי מצב קודם הוערך בהתאם לבנוי בנטרול הפוטנציאל לזכויות תמ״א 38, שווי מצב חדש הוערך בהתאם לבקשה להיתר, ותחשיב ההשבחה חושב בהתאם לפס״ד ״קבוצת הירדן.
- היטל ההשבחה יחושב בהתאם לתיקון 115, קרי, שיעור החיוב מההשבחה הכוללת יהיה 25%.
- במניין השטחים נכללו שטחים עיקריים, מרפסות גג במקדם 0.25 ושטחי אחסנה בקומות המגורים במקדם 0.4.
- משווי המצב החדש הופחתו 5% בגין גודל הפרויקט והיצף דירות ביחס למצב הקודם.
- משווי המצב החדש הופחתו עלויות הריסה בסך 300 ₪ למ״ר שטח הבנוי בהיתר.
- משווי המצב החדש הופחתו עלות דמי שכירות ל-24 הדירות הקיימות, בגישה שמרנית, לפי 3,750 ₪ ל24 חודשים.

הקלות:

- <u>הקלה לתוספת 2 קומות:</u>

- ההשבחה בגין הקלה זו נגרמת בעקבות שיפור תכנוני המפחית את מספר יחידות הדיור בקומה, וכן שיפור למיקום הדירות בקומות גבוהות יותר. ההשבחה תחושב בשיעור של 1.5% לכל קומה ביחס להיקף השטחים העיקריים המוצעים בקומות 8 ו-9, כל זאת ביחס לקומה ממוצעת 5, לפיכך, תוספת לשווי קומה 8 מוערכת ב-4.5% וקמה 9 ב-6%.
- משטח הקומות יש להפחית את השטח מכוח תמ״א 38/3 א׳, עליו חל החיוב לפי תיקון 115 שהינו **389 מ״ר** בחלוקה מיוחסת לכל קומה, לכן מכל קומה ינוכו 43.22 מ״ר (389/9).
- השבחה לקומה 8: (662 מ״ר מינוס 43.22 מ״ר) * 7,500 ₪ שווי מ״ר מבונה * 4.5%.
- השבחה לקומה 9: (462 מ״ר מינוס 43.22 מ״ר) * 7,500 ₪ שווי מ״ר מבונה * 6%.
- ההקלה כפי שפורסמה עבור תוספת 2 קומות מגלמת את מרכיב הגובה והקומות שלמעשה שלובות זו בזו, לכן, החיוב בשומת המשיבה יוצר חיוב כפול.

- <u>הקלה לתוספת 5 יח״ד:</u>

- בהתאם למדיניות הוועדה, הצפיפות המאושרת הינה לפי מכפיל 3.1, כך שלמעשה אין מקום לחיוב עבור הקלת שבס, מאחר ואלו לא מומשו.
- <u>24 יח״ד להריסה, לפי מכפיל 3, משקפות סה״כ 72 יח״ד, כפי שמאושר.</u>

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- החיוב בהקלת שבס רלוונטי, ככל ומאושרות יח״ד העולות על יח״ד האפשריות, לפי מכפיל 3, כלומר מעבר 72 יח״ד.
- לאור זאת, לא קיימת השבחה.
- לחיזוק העמדה הוצגו 2 החלטות וועדה.
- מעבר לכך, אין כל מגבלת צפיפות בתקנון תמ״38 על תיקוניה, ולכן כל עוד לא קיימת חריגה ממדיניות הוועדה במכפיל 1 ל-3, הרי שלא נוצרה השבחה.
- **לחילופין בלבד,** ההשבחה נובעת מהפיכת שטח שולי לשטח עיקרי של כ-6.4 מ״ר ליח״ד ובסה״כ 167.18 מ״ר (לפי 26 יח״ד שהיוו את מספר יח״ד לפני ההקלה בניכוי יח״ד מכוח תמ״א 38 אשר פטורות). ניתן מקדם השבחה בגין הסבת שטחים אלה של 0.1.
  ההשבחה בגין הקלה זו 125,385 ₪.

➢ <u>הקלה לקומה עשירית חלקית במקום חדר יציאה לגג:</u>
ללא מחלוקת עם שמאי המשיבה.

➢ <u>הקלה לניוד שטח ממרתף לקומות:</u>
ללא מחלוקת עם שמאי המשיבה.

➢ <u>הקלה בקו בניין אחורי להבלטת מרפסות:</u>
ללא מחלוקת עם שמאי המשיבה.

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון וכתגובה לפרוטוקול דיון:</u>

שמאי המבקשת

➢ לעניין ההקלה לתוספת יח״ד, אחדד כי קיים נוהג וועדה לתת מכפיל 3 על כל יחידה להריסה, לכן במקרה שלנו במצב הקודם קיימות 24 יחידות דיור, קרי במצב החדש ללא הקלה ועל פי נוהג, יאושרו 72 יח״ד, כפי שנתבקש בבקשה להיתר. לחיזוק הטענה הוצגה החלטת ועדת ערר פת/8071/1222.

➢ שומת אחרת נערכה בהתחשב שיש לקחת בחשבון במצב הקודם שווי מ״ר בנוי ללא פוטנציאל תמ״א 38. בהתאם לפס״ד לוויתן נקבע שיש לקחת בחשבון בחישוב המצב הקודם, שווי מ״ר כולל פוטנציאל לתמ״א 38, קיימת הסכמה עם פס״ד.

➢ לעניין מימוש הזכויות בהקלה, במגרש המאוחד ניתן לממש את מלוא הזכויות, ללא אישור ההקלה, ב-7 קומות. ייאמר שגם בתכנון הנוכחי קיימים חללים רבים אשר ניצולם יאפשר לממש את הזכויות במלואם ללא תוספת קומות בהקלה.

➢ לנבחן מימוש תיאורטי לזכויות התוכנית והתמ״א, השטח המירבי בכפוף למגבלת קווי הבניין מתוכנית הוא כ-1,350 מ״ר לקומה. שטח זה הוא במסגרת המותר בתב״ע , ולא בכפוף לקווי הבניין מהתמ״א.

שמאי המשיבה

➢ פס״ד שמי אשקלון ברמת גן מתייחס למצב בו ישנם זכויות אשר אי אפשר לממשם בגלל מגבלות כאלו ואחרות, כגון קווי בניין וגובה. במקרה הנדון, יש זכויות אשר אינן ברות מימוש במגבלות התוכניות וללא אישור ההקלות.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- פס"ד גאות השקעות בע"מ בהרצליה מתייחס למצב שהזכויות מתמ"א 38 אינן מוקנות, אלא מותנות. במקרה שלנו יש הנחיות של הועדה שקווי הבניין הקובעים הן לפי תב"ע ולא לפי התמ"א.

יתרה מכך, הזכויות מכוח התמ"א באות לידי ביטוי רק בהתאם להחלטת הוועדה לבקשה להיתר, ולכן אפשרות בחינת מימוש תיאורטי אחר אינו עומד במבחן הפס"ד, שהרי הזכויות הן מותנות. לכן, המימוש היחיד האפשרי הינו בהתאם לבקשה להיתר שאושרה.

- כל זכות אשר אינה ברת מימוש, ללא אישור ההקלות, אינה זכות שאפשר לממש, ולכן המצב הקודם הינו "0".
- יש להניח שיזם שואף למקסם את השימוש הטוב והיעיל (בניה במצב אופטימלי ובכך למקסם את רווחיו), לכן, אי אפשר לטעון למימוש תיאורטי לבניה לא אופטימלית.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

- מצב קודם – שווי מצב קודם לזכויות שאינן ברות מימוש - פס"ד שמי אשקלוני ודייניש.
- אופן ביצוע תחשיב ההשבחה בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן בשילוב מלא (קודם מול חדש) או שיטת ה"דלתא".
- מצב קודם - שווי מ"ר בנוי.
- מצב חדש - הפחתה לגודל/היצף.
- מצב חדש - הפחתת עלויות הריסה.
- מצב חדש - דמ"ש בתקופת הבנייה.
- הקלות - תוספת 2 קומות.
- הקלות - תוספת 5 יח"ד.
- הקלות - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1. <u>סיכום הבהרות והסכמות בין הצדדים שהועלו במהלך הדיון</u>:

- תוכניות פת/1273 + פת/2000/א + פת/14/2000 + פת/2000 + פת/מק/2000/ד + פת/2/2000, אינן משביחות את הנכס.
- שיעור היטל ההשבחה בגין השבחה הנובעת מניצול מעבר ל-2.5 קומות מכוח תמ"א 38 הינו בשיעור של 25% מההשבחה לפי תיקון 115 לחוק.
- ההשבחה וערכיה בהקלה לניוד שטחי שירות מקומת המרתף אל הקומות העליונות, הקלה בקו בניין אחורי להבלטת מרפסות וההקלה לביטול הנסיגה בקומה עשירית.
- מועד קובע לשומה ושווי מ"ר מבונה בבניה חדשה בסך של 7,500 ₪.
- יישום עקרונות פס"ד קבוצת הירדן/רינובו.

לאחר בדיקה מקיפה בנוגע להסכמות הצדדים, מקובלת עליי הסכמת הצדדים, מלבד הדברים כדלקמן:

- שווי מצב קודם יוערך בהתאם לפס"ד לויתן, כפי שיורחב בסעיף מס' 14.3.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשומות הצדדים אין התייחסות להקלה בגין הבלטת מרפסות בקו בניין אחורי, מזרחי ומערבי. בשומתי אתן התייחסות להקלות אלו כפי שיפורט בסעיף מס' 14.9.

14.2. <u>להלן תחשיב ההשבחה להקלות בהם קיימת הסכמת הצדדים וההסכמות מקובלות עליי:</u>

	מהות/רכיב	סה"כ
הקלה לניוד שטחי שירות מקומת המרתף אל הקומות העליונות	שטח עיקרי מותר על פי תב"ע	2,922.50
	אחוז משטח עיקרי	65%
	שטח שירות עילי מותר	1,899.63
	סה"כ שטח שירות נטו עילי מבוקש	2,228
	סה"כ שטח שירות שנויד מתת קרקע למעל הקרקע	328.38
	מקדם אקוי' לשטח שירות	0.50
	מקדם תועלת	0.20
	שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
ההשבחה		₪ 246,281
היטל ההשבחה (50%)		**₪ 123,141**
<u>הערות לתחשיב:</u>		
משטח השירות המבוקש הופחתו שטחי ממ"ד, קומת עמודים מפולשת ומרתפים		

	מהות/רכיב	סה"כ
ביטול נסיגה - קומה עשירית חלקית במקום חדרים על הגג	ביטול נסיגה - שטח עיקרי בניין צפוני	110
	ביטול נסיגה - שטח עיקרי בניין דרומי	120
	סה"כ שטח שירות עילי מבוקש	230
	מקדם תועלת למימוש מיטבי	0.15
	שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
ההשבחה		₪ 258,750
היטל ההשבחה (50%)		**₪ 129,375**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.3. <u>מצב קודם - : שווי מצב קודם לזכויות שאינן ברות מימוש - פס"ד שמי אשקלוני ודייניש.</u>

שמאי המשיבה סבור שללא אישור ההקלות לתוספת 2 קומות ושינוי קווי הבניין אין אפשרות לממש את הזכויות עקב מגבלות קווי הבניין וקומות, ולכן אין שווי לזכויות אלו במצב הקודם בהתאם לפס"ד אשקלוני ופס"ד דייניש.

לעומתו, שמאי המבקשת סבור שלאחר איחוד החלקות ויצירת מגרש מאוחד וגדול יש אפשרות לממש את כל הזכויות מהתוכניות החלות על המגרש וזכויות מכח תמ"א 38.

החלטה

במסגרת החלטה בסוגיה זו נבחנו אפשרויות מימוש זכויות הבניה במצב הקודם בו קיימים שני מגרשים בפני עצמם, (ללא התייחסות לבקשה להיתר שם נתבקש איחוד חלקות ויצירת מגרש מאוחד) בתוך קווי הבניין בהתאם לתוכנית תמ"א (כשחדרי הממ"ד נמצאים בתוך קווי בניין היוצרים תכסית גדולה יותר מכח תמ"א).

נמצא שיש אפשרות מימוש כל הזכויות בשני מבנים, כולל שטחי השירות שחושבו בהתאם לבקשה להיתר.

יודגש, ההקלה לתוספת הקומות אפשרה הוספת יח"ד אשר שיפרה את תכנון של יתרת הדירות בבניין. כמו כן, שמאי המבקשת הציג תשריט המעיד שיש היתכנות למימוש הזכויות.

בבחינת המימוש במצב הקודם שעשיתי עולה שכ 560 מ"ר בשני המבנים יחד אינן ברות מימוש בכפוף לקווי הבניין מהתוכנית (ולא בהתאם לקווי הבניין מתוכנית התמ"א) לטענת שמאי המשיבה שככל שהמרווח בין הבניינים יעמוד על 5.5 מ' אפשרויות המימוש ברורות, בחנתי את מימוש הזכויות בהתאם למרווח הקיים בבקשה שעומד על 7.2 מ', יוצא אפוא, שתוספת מרווח של 1.7 מ' (7.2-5.5), הנפרש על פני 8 קומות, ובעומק של 47.44 מ"ר עומד על כ-645 מ"ר. בשימת לב, ששטחי הממ"דים הינם כ-850 מ"ר (64 יח"ד X 12.5 מ"ר לממ"ד).

מסקנתי מכך היא שככל ששטחי הממ"ד ייבנו בתוך שטח זה, אין כל בעיה למימוש הזכויות המלאות גם במצב הקודם.

לעניין טענת שמאי המשיבה שהבינוי המוצע, לכאורה, ע"י שמאי המבקשת אינו תואם לבינוי שאושר, במקרה דנן נטען ע"י שמאי המשיבה שאיחוד החלקות בוצע בתנאי שהבינוי יהיה בשני מבנים, ולכן גם לאחר איחוד החלקות ויצירת מגרש חדש, אין כל אפשרות למימוש זכויות אלו ללא הליך תכנוני נוסף (הקלה). זאת ועוד, בניית מבנה בודד על המגרש המאוחד, הכולל כמה יח"ד בכל קומה, לא מקובל על הוועדה, ולכן יש לראות את איחוד החלקות ואישור הבינוי כתלויים אחד בשני. לכן בחנתי את המימוש בשני מבנים נפרדים. זאת ועד אני סבור שיצירת מגרש אחד אינו מותנה בבינוי המאושר.

לעניין טענת שמאי המשיבה שזכויות מכח תמ"א אינן חלק מזכויות קיימות, במצב קודם, אלא רק לאחר אישורן, כחלק מבקשה להיתר בניה, אני סבור כאמור לעיל, לאחר שבחנתי את אפשרויות המימוש, מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת, ומשכך שווי הזכויות שהתבקשו בהליך אישור ההקלות יבואו בחשבון במקדם שווי, ולא בשווי מלא.

אוסיף שאני חולק על מסקנות פס"ד שמי אשקלוני ודייניש בקביעתם שאין שווי לזכויות בניה שאין אפשרות לממש במצב קודם, גם אם אלו חלק מזכויות הבניה החלות על החלקה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

היטל ההשבחה הינו היטל שחל על התעשרות הפרט כתוצאה מהחלטת הכלל (הרשות הציבורית המוסמכת לאשר תוכניות בניין עיר). לצורך מדידת התעשרותו של אדם, יש בחינה אחת אמפירית בשאלה מה התמורה שהשוק ישלם על הממכר במצב הקודם, בו יש צורך לממש חלק מהזכויות לאחר אישור הליך תכנוני נוסף? ומה התמורה שהשוק ישלם לאחר אישור הליך זה?

בענייננו, השאלה היא האם השוק ישלם מעט על זכויות בניה החלות על החלקה, כשאין אפשרות לממשם, או לא ישלם עליהם כלל? האם השוק מתמחר זכויות תוך מתן ערך לעובדה שהרשויות נותנות באופן קבוע ולכל מי שדורש הקלות הכוללות הרחבת קווי הבניין, הגדלות תכסית, תוספת קומות ותוספת יח"ד?

תשובת שוק הרוכשים ברורה, השוק משלם על זכויות מעין אלו במיטב כספו, תוך שקלול הזמינות ואי הוודאות. ולכן, החלטת הרשות המוסמכת לאשר הקלה, לא מעשירה את בעלי החלקה במלוא שוויין של הזכויות, אלא רק על הזמינות ושיפור התכנון שנוצר עקב אישור ההקלה.

14.4. אופן ביצוע תחשיב ההשבחה - בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן בשילוב מלא (קודם מול חדש) או שיטת ה"דלתא":

תחילה, בשומות הצדדים נוצרה מחלוקת בבסיסו של אופן ביצוע התחשיב, לאחר מכן, כתגובה לשומה "אחרת" ובהתאם לפרסום פס"ד "קבוצת הירדן", שמאי המשיבה הציג תחשיב חדש המבטא את עקרונות הפסיקה.

שמאי המבקשת טוען לבחינת ההשבחה בפרויקט של הריסה ובניה מחדש מכוח תכנית לפי סעיף 23, הינה באמצעות השוואת מלוא השווי במצב הקודם (השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הבניין הקיים, לכן השווי ייקבע לפי שווי מ"ר בנוי) לשווי המלא במצב החדש (אשר בהגדרת זכויות בניה הנרחבות לפי שווי מ"ר מבונה). הפער המתקבל בין המצבים הוא שמבטא את ההשבחה הכוללת.

החלטה:

נכס נשוא השומה הינו בנין מגורים ותיק הממוקם על חלקה בה קודם פרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש).

לאור פס"ד קבוצת הירדן בע"מ/רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה אשר מהווה פס"ד מנהלי/מחוזי, אפעל בהתאם לפס"ד זה.

ולאחר שעיינתי בטענות שמאי הצדדים, תחשיב ההשבחה יתבצע בהתאם לפס"ד מחוזי עמ"נ 47521-12-22, 54581-12-22, קבוצת הירדן בע"מ/רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

עיקר הפסיקה:

"דרך המלך לחישוב השבחה, היא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השווים הינה ההשבחה. במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, לפיה לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. דרך זו ראויה רק במקרים בהם אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין".

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>תחשיב השומה:</u>

התחשיב בשומתי ייערך בהתאם לפסק דין, שנקבע ע"י השופט גלעד הס, המציע תחשיב בן שלושה שלבים על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, כדלקמן:

<u>"השלב הראשון- חישוב ההשבחה הכוללת</u>

ראשית, אני סבור כי השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אשר במקרה הספציפי שלפניי הינו הוצאת היתר הבניה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבניה ולא מועד אישור התוכנית נובעת מהאופי המיוחד של הזכויות מכוח תמ"א/38 ושל תכנית הר/2213, אשר לגביהן רואים את מועד מתן ההיתר כמועד הקובע, ובכל מקרה, אף אם ניתן היה לסבור אחרת לגבי תכנית הר/2213, לא הייתה טענה כזו למי מהצדדים."

<u>"השלב השני – חלוקת הזכויות בין הזכויות שמומשו מכוח התמ"א לבין הזכויות שמומשו מכוח התכנון המפורט</u>

בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובענייננו מכוח תכנית הר/2213 וההקלה."

<u>"השלב השלישי - חישוב הפטור</u>

כעת, לאחר שמצאנו מה היא ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה, מה הן הזכויות הנובעות מהתמ"א ומה הן הזכויות הנובעות מהתכנון המפורט, יש להידרש לתחשיב הפטור."

<u>לסיכום:</u>

פס"ד רינוב העניק מפת דרכים לחישוב השבחה בתוכנית פינוי בינוי הכוללת כמה מרכיבי זכויות אשר לכל אחד מהם חיוב ההשבחה שונה. האחד פטור, השני גובה ההשבחה תלוי בהחלטות וועדה, השלישי חיוב מלא ורגיל.

בענייננו אמנם אין תוכנית משביחה אולם יש בה כמה מרכיבי זכויות אשר החיוב שונה מרכיב לרכיב ולכן יש להחיל את מפת הדרכים של פס"ד רינוב גם במקרה הנדון.

- בשלב הראשון, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה לפנינו מהיתר הבניה.
- בשלב השני, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר.
- בשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

14.5. <u>מצב קודם - ערכי שווי מ"ר בנוי/מבונה למגורים בבניה ותיקה:</u>

שמאי המבקשת קובע, למועד הקובע, שווי מ"ר בנוי מנוטרל פוטנציאל תמ"א 38, במצב הקודם, בסך 18,000 ₪. השווי מתבסס על עסקאות השוואה מסביבת הנכס והחלטות שמאים מכריעים. בנוסף. יוער, בתחשיב ההשבחה, נלקח שווי מ"ר בנוי בניכוי פוטנציאל מתמ"א 38בסך 18,500 ₪. שמאי המשיבה אינו חולק על קביעת שווי זה.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

בהתאם לפס"ד עמ"נ לויתן אדיב שמואל נ' תל אביב-יפו מס' 18618-12-22 מתאריך 08/01/2024, הועלתה הסוגייה בפרק ז' האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב"מצב הקודם"? בתשובה לשאלה זו, הזכיר השופט את הכרעות "לוסטרניק", "בירנבך", "אליק רון", "רבין", "מועש", "דלי דליה".

וקבע:

"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשלת תחולת תמ"א 38 ב"מצב הקודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללי שנקבעו לעיל".

לכן, בהחלטתי לצורך קביעת השווי במצב הקודם אבחן עסקאות השוואה הכוללות פוטנציאל לתמ"א 38, והתחדשות עירונית בכלל.

<u>להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס:</u>

יום מכירה	גוש/חלקה-ת"ח	קומה	שטח במ"ר	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי
11/01/2022	6405/269-3	1	98.24	₪ 1,700,000	₪ 17,305	₪ 20,123
20/07/2023	6405/15-9	3	123.25	₪ 1,850,000	₪ 15,010	₪ 16,280
06/09/2023	6405/15-11	1	107.04	₪ 1,750,000	₪ 16,349	₪ 16,239
31/12/2023	6405/269-14	4	131.24	₪ 2,600,000	₪ 19,811	₪ 22,220
26/06/2024	6405/15-5	2	89.75	₪ 1,840,000	₪ 20,501	₪ 20,501
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם:						**19,073** ₪

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה ששווי מ"ר בנוי מתואם, בבניין ותיק הכולל פוטנציאל מתמ"א 38, הינו בגבולות של 19,000 ₪.

14.6. <u>מצב חדש – הפחתה לגודל/היצף:</u>

שמאי המבקשת גורס כי יש להביא בחשבון בתחשיב המצב החדש, הפחתה לגודל בגין 5%.

מנגד, שמאי המשיבה משיב כי ערכי השווי המצב המוצע נדגמו מפרויקטים של תמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש.

החלטה:

מקובלת עלי טענת שמאי המשיבה, עסקאות ההשוואה בשומתי נלקחו מפרויקט מסביבת הנכס שהוקם בהתאם להוראות תמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש, לכן השווי מגלם את מורכבות הפרויקט וגודלו.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.7. <u>מצב חדש - הפחתת עלויות הריסה:</u>

שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון עלויות הריסה המבנה הקיים לפי 300 ₪ למ״ר השטח הבנוי בהיתר, קרי 2,273 מ״ר.

מנגד, שמאי המשיבה טוען כי סכום זה מתקזז עם החיסכון המתקבל בפרויקט החדש כתוצאה מקיזוז אגרות הבניה, לכן אין מקום להפחית מרכיב זה.

החלטה:

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת שיש להפחית את עלויות ההריסה משווי המצב החדש משום שזהו תנאי הכרחי למימוש הזכויות. לעניין טענת שמאי המשיבה שערכי השווי יוחסו למרכיב הקרקע בלבד היא הנותנת שבכדי להגיע לקרקע ריקה על המבקשת להרוס את המבנים הקיימים ולכן יש לקזז עלויות אלו. לעניין טענת המשיבה לקיזוז החיסכון מאגרות הבניה, אין חולק שהשטח הבנוי שייך לבעלים כחלק מהמצב הקודם, ומשכך, אגרות הבניה ששולמו מהוות חלק מהמצב הקודם. כל קיזוז יהווה מיסוי כפול בצורה עקיפה.

בהתאם לשמאי המבקשת, שטחי ההריסה מסתכמים ב-2,273 מ״ר.

14.8. <u>מצב חדש - דמ״ש בתקופת הבנייה:</u>

שמאי המבקשים קובע בשומתו ניכוי עלות דמי שכירות לדירות קיימות (24 יח״ד), בגישה שמרנית, בשווי של 3,750 ₪ ל 24 חודשים בשיעור של 3.5%.

מנגד שמאי המשיבה טוען שעלות זו אינה ניתנת להפחתה כיוון ובקביעת השווי המצב החדש מובאים בחשבון ערכי שווי מבונים, קרי לקרקע בלבד. דמי השכירות משולמים לדיירים בתקופת הבנייה עד למסירת הדירות הבנויות.

החלטה:

דמי השכירות הן חלק משווי הדירה למגורים <u>גם</u> במצב הקודם. בעת רכישת דירה למגורים גובה התמורה שהרוכש משלם נקבע בהתאם לכל התועלות שיהיו לו לצמיתות מהדירה (תועלות אלו מגלמות גם דמי שכירות ראויים). זאת הסיבה ששיטת ההשוואה מקובלת ועדיפה לצורך אומדן שווי למגורים, בניגוד לאומדן שווי למסחר ששיטת היוון ההכנסות היא בעלת התוקף המהימן ביתר.

במקרה דנן, דירת המגורים, <u>**במלוא שוויה,**</u> נכנסה לתחשיב במצב הקודם. לא ייתכן מצב בו שווי הדירה יחולק לשני חלקים, והתוצאה המצרפית תהיה גבוהה מהשווי המלא. כלומר, חלק אחד שהוא המצב הקודם מוערך במלוא שוויו, דהיינו, 100% מהתועלת ולצמיתות, והחלק השני יתווסף בתחשיב, לאחר אישור התוכנית (מצב חדש), כשימוש ביניים דמי שכירות, וכך יוצא, ששווי הדירה המצרפי, גבוה מ 100% משוויו (בעניין זה ראה ערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר בנוגע להיטל ההשבחה, שיש לגבות בגין מכר דירה הכלולה בתוכנית מאושרת לפינוי בינוי), במקרה הנדון, היה ניתן להתגורר בדירה עד קבלת הדירה החלופית.

בהתאם לעמ״נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (ע״י עו״ד תמר איגרא) נ׳ טבצ׳ניק אבריל שרי (הועתק מכל יום יומן מס׳ 4355 מ 15/01/2023):

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בית המשפט פסק כי לצורך בחינת היקף ההשבחה יש לבחון "מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכה אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה".

שווי המצב הקודם אשר ההנאה ממגוריו בדירתו הן חלק ממנו. לכן אי אפשר לקחת חלק מהשווי במצב הקודם ולהעמיסו על השווי במצב החדש.

נוסחת חישוב ההשבחה היא כדלקמן:

מצב קודם = שווי הנכס בהתאם למצבו הפיזי וזכויות הבניה המאושרות בלבד עד המועד הקובע.

שווי הנכס = שווי המצב הקודם + שווי הזכויות מכח התכנית המשביחה.

ההשבחה = שווי המצב החדש - השווי במצב הקודם.

לכן בתחשיב ההשבחה אי אפשר לייחס לשווי הנכס חלק מהשווי במצב הקודם גם כחלק משווי הזכויות מכח התכנית המשביחה. גם במצב הקודם (שווי דירת מגורים הכוללת תועלת לצמיתות) וגם כחלק משווי התכנית המשביחה (התועלת למגורים בתקופת ביניים).

אופי התועלת (מגוריו האישיים/דמי שכירות/דמי שכירות מהיזם) לא משנה חשבונאית את התחשיב. ככל שמעמיסים חלק מתועלת המגורים (הן בתחשיב המצב הקודם והן בתחשיב ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית) בשני מצבי התכנון יוצא איפא שיש עיוות כלפי מעלה של שווי ההשבחה. והתוצאה היא שהנישום משלם היטל השבחה חלקי גם המצב הקודם.

מהאמור לעיל שהתועלת מדמי שכירות חלופיים לדירת מגורים מהווה חלק מהשווי במצב הקודם מקובל עליי טענת המבקשת שיש להכיר בשכירות המשולמת לדיירים. אולם, היות והשווי במצב הקודם הובא בחשבון לפי שווי מ"ר בנוי המגלם את מלוא התועלות מדירת המגורים כולל תקופות שכירות. שווי זה מגלם גם תקופת שכירות לשימוש ביניים ולכן ככל שאקזז עלויות אלו מהמצב החדש יווצר מצב שהקיזוז יבוצע פעמיים. פעם אחת בשווי המצב הקודם הכולל שימוש ביניים ובמצב החדש בקיזוז דמי שכירות לתקופת הביניים. ולכן בהחלטתי לא אקזז במצב החדש את עלויות שמי השכירות לדיירים בתקופת הבנייה.

14.9. <u>הקלה - תוספת 2 קומות:</u>

ההקלה הינה לתוספת 2 קומות בשני הבניינים, קומה 8 בשטח כולל של 662.33 וקומה 9 בשטח כולל של 462.52 מ"ר, בהתאם לבקשה להיתר.

שמאי המבקשת סבור כי תוספת הקומות מהווה שיפור תכנוני בכך ששיפרה את הצפיפות והגבהת הבניין. לטענתו יש להפחית את השטח מכח תמ"א 3/38 עליו חל חיוב לפי תיקון 115 שהינו 389 מ"ר בחלוקה מיוחסת לכל קומה (389/9 = 43.22 מ"ר הפחתה לקומה). בהקלה יילקח בחשבון מקדם שיפור תכנון של 4.5% לשטח שייבנה בקומה 8 ומקדם 6% לשטח שייבנה בקומה 9. הקלה זו מגלמת את מרכיב הגובה, לכן החיוב בהתאם למתודולוגיית המשיבה יוצר חיוב כפול.

מנגד, שמאי המשיבה סבור שאישור תוספת קומות 8+9 מייצרות השבחה ביחד ל 3 גורמים עיקריים: ללא הקלה זו לא ניתן לנצל שטח של 1,229.75 מ"ר, יתרון תכנוני כיוון וניתן במצב החדש לרווח את יחידות הדיור וכך יהיה 4 יח"ד ולא 5 יח"ד בקומה ותוספת השווי בגין קומות גבוהות יותר שנוספו ששטחן הכולל הינו 1,124 מ"ר. לכן ההשבחה תורכב משני גורמים: תבוצע לתוספת 1,120 במקדם השבחה של 0.15 ו1,124 מ"ר במקדם 7.5% (תוספת גובה).

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לחילופין, שמאי המשיבה בתגובתו ל'שומה אחרת' מציג תחשיב חלופי בו מציין שיש לערוך את ההשבחה כשיפור תכנוני לכל שטח הבניין, לרבות הקטנת צפיפות, תוספת כיווני אוויר בחלק מהדירות וכיו"ב. ולכן, השטח לחיוב צריך להיות מבוסס על היקף השטח המותר בתב"ע + תמ"א בהקלה קודמת 5,512 מ"ר, בניכוי השטח האקו' שחושב לביטול שוליות בהקלה (382.8 מ"ר), ובסה"כ 5,129.21 מ"ר. מקדם שיפור תכנוני ביחס לכל הבניין שנלקח, ללא קומת הגג, הינו 5%.

החלטה:

לתשובת טענת המשיבה, ראה החלטתי לעיל בסעיף 14.3.

תשריט מימוש הזכויות החלופי שהוצג ע"י שמאי המבקשת, אינו מהווה את השימוש הטוב והיעיל, לעומת חלופת תשריט הבקשה להיתר.

ההקלה לקומה, שנתבקשה בבקשה להיתר, ומאפשרת לממש תוספת יח"ד ולהקטין את השטח הממוצע של הדירות, גורמת לתוספת שווי השטחים שימומשו בקומה גבוהה, ולכן יש להביאם בחשבון במקדם שווי לקומות גבוהות. המקדם מביא לידי ביטוי את תוספת השווי לקומות גבוהות ואת השוליות שתבוא לידי ביטוי בהקלה לתוספת יח"ד.

בהתאם למצב התכנוני, אין מניעה לבניית 2 בניינים, ולכן משוקלל במצב הקודם.

אני סבור שהמקדם הראוי לתוספת הקומה הינו 1% תוספת משווי קומה ממוצעת (המשתקף מעסקאות ההשוואה), קרי, תוספת של 3 קומות לקומה 8, ו-4 קומות לקומה 9.

בהקלה לתוספת יח"ד אבחן את התועלת השולית שנוצרה מאישור ההקלה לתוספת יח"ד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	מהות/רכיב	מקדם השבחה	שטח השומה במ"ר	סה"כ
הקלה לתוספת 2 קומות	שטח עיקרי קומה 8	3%	662.3	19.9
	שטח עיקרי קומה 9	4%	462.5	18.5
	סה"כ מ"ר אקו'			38.4
	שווי מ"ר מבונה			₪ 7,500
השבחה				₪ 287,780
היטל ההשבחה (50%)				**₪ 143,890**
<u>הערות:</u>				
בהתאם לעסקאות ההשוואה ההשבחה תחושב לפי 1% לקומה.				
שווי מ"ר מבונה הינו לממוצע קומה 5.				

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.10. <u>הקלה - בגין צפיפות – תוספת 5 יח״ד ללא תוספת שטח:</u>

שמאי המבקשת טוען שלא קיימת חריגה ממדיניות הוועדה במכפיל 3:1, ולכן לא נוצרה השבחה. לחילופין, מציג תחשיב השבחה לביטול שטח שולי והמרתו לשטח עיקרי של כ-6.4 מ״ר ליח״ד ממוצע (מצב קודם – 92.5 מ״ר, מצב חדש – 86.07 מ״ר).

לטענתו, שטח זה הינו מינורי ואין בו כדי להצביע על העדפה כזו או אחרת, שני הטיפוסים של הדירות אשר שתיהן נסחרות עם ביקושים זהים. בתחשיב הכפיל את השטח השולי ב26 יח״ד שאושרו בתב״ע, ובעצם פטר את ה41 יח״ד מכח תמ״א 38, אשר פטורות. התועלת נלקחה במקדם השבחה של 10% כפי שנקט שמאי המשיבה.

לעומתו, שמאי המשיבה חישב תחילה (בשומת הועדה) את ההשבחה מהקלה זו יחד עם ההקלה לתוספת קומות. אך בתגובתו לישומה אחרת נקט בעקרונות השומה המכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ נטלי הוכטייל. מתחשיבו מתקבל הפרש של 5.7 מ״ר ביטול שוליות ממוצע והכפלה עבור 67 יח״ד. נלקח מקדם השבחה של 10%.

החלטה:

בחנתי את טענת הצדדים, עיקר המחלוקת היא בגין כמות יחידות הדיור אשר יש לקחת בחשבון בתחשיב, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה אשר פעל בהתאם לעקרונותיה של השמאית המכריעה הגב׳ נטלי הוכטייל. במצב הקודם אכלול במניין שטחים את סך שטחי הדירה ללא חדרי יציאה לגג (חושבה הקלה בנפרד) וללא שטחי מחצית הקומה המורחבת (389 מ״ר) ואחלק במספר יחידות הדיור שהותרו. במצב החדש אחלק את סך השטח במספר היחידות כולל ההקלה.

ההשבחה הינה בגין ביטול השוליות בין מצבי התכנון, היא אינה נוגעת לתוספת שטחי בניה כזו או אחרת. לכן אני סבור שעל אף ש41 יח״ד מתוך ה67 יח״ד הן מכח תמ״א 38, ביטול השוליות מתייחס לכך שאישור ההקלה לתוספת יח״ד השביחה את המקרקעין בכל 67 יחידות הדיור.

יודגש, ההשבחה טומנת בחובה עליית שווי של השטחים אשר מומשו בתוספת יח״ד. שטחים אלו יכולים להתייחס הן לשטח שולי מכל יח״ד או לשטח שולי ממספר יח״ד שהיו מותרות לפי התוכנית התקפה על המקרקעין במועד הקובע. בכל מקרה ההשבחה תהיה לשטחים במלואם אשר מומשו בתוספת יח״ד.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים שמקדם ההשבחה (ביטול שוליות) הראוי הוא 10%.

<u>להלן תחשיב השבחה:</u>

	מהות/רכיב	שטח במ״ר	מספר יח״ד	סה״כ
הקלה לתוספת יח״ד ללא תוספת שטחים	מצב קודם - שטח עיקרי	5,512	67	82.3
	מצב חדש - שטח עיקרי	5,512	72	76.6
	ממוצע ביטול שטח שוליות ליח״ד			5.7
	מספר יח״ד ללא תוספת יח״ד בהקלה			67
	שטח אקוי׳ שהושבחו בהפיכת שטח שולי לשטח גרעיני			383
	שווי מ״ר מבונה			₪ 7,500
	מקדם ביטול השוליות			0.10
השבחה				₪ 287,083
היטל השבחה				**₪ 143,542**

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.11. <u>הקלה - הבלטת מרפסות בקו בניין אחורי, קדמי וצדדיים:</u>

לא קיימת מחלוקת בהתייחס להקלה להבלטת מרפסות בקו בניין אחורי דרומי בין הצדדים.

אך בדף הבקשה להיתר, נאמר:

- קו בניין קדמי צפוני – מבוקשת בליטת מרפסות של 50 ס״מ (ניתן לתכנן עד 2 מ׳).
- קו בניין צידי מערבי – מבוקשת בליטת מרפסות של 55 ס״מ.
- קו בניין צידי מזרחי – מבוקשת בליטת מרפסות ב-30 ס״מ.
- קו בניין אחורי דרומי – מבוקשת בליטת מרפסות של 36 ס״מ.

<u>להלן תחשיב ההשבחה:</u>

	מהות/רכיב	רוחב	עומק	שטח חריגה במ״ר
הקלה בקווי בניין להבלטת מרפסות	בנין צפוני - קו בנין קדמי צפוני - חריגה מ-2 מ׳	10.05	0.5	5.03
	בנין דרומי - קו בנין אחורי דרומי - חריגה מ-2 מ׳	10.1	0.36	3.64
	בנין דרומי - קו בנין מזרחי	4.3	0.3	1.29
	בנין דרומי - קו בנין מערבי	5.1	0.55	2.81
	סה״כ שטח בחריגה לקומה			12.76
	מספר קומות			8
	סה״כ שטח בחריגה			**102.05**
	מקדם מרפסת מקורה			0.5
	מקדם תועלת			0.15
	שווי מ״ר מבונה			₪ 7,500
ההשבחה				₪ 57,402
היטל ההשבחה (50%)				**₪ 28,701**

<u>להלן סיכום השבחה להקלות המבוקשות:</u>

מהות/רכיב	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלה לתוספת 2 קומות	₪ 287,780	₪ 143,890
תוספת 5 יח״ד ללא תוספת שטח	₪ 287,083	₪ 143,542
הקלה קו בניין להבלטת גזוזטראות	₪ 57,402	₪ 28,701
הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע למעל	₪ 246,281	₪ 123,141
ביטול נסיגה - קומה עשירית	₪ 258,750	₪ 129,375
סה״כ השבחה כתוצאה מהקלות	**₪ 1,137,297**	**₪ 568,648**

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.12. תחשיב השומה בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן ורינוב:

שלב א: ההשבחה הכוללת

מצב קודם – בנוי הכולל פוטנציאל תמ"א 38:

מצב קודם בהתאם להיתרי בניה מועד קובע 01/06/2023	**מצב קודם - בנין מגורים ותיק כולל פוטנציאל מכח תמ"א 38:**				
	שטחים בנויים בהתאם להיתרים:				
	מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**	**הערות לתחשיב**
	שטח עיקרי בנוי חלקה 39	1,050.2	1.00	1,050.2	על פי היתרי בניה
	שטח עיקרי בנוי חלקה 40	1,114.9	1.00	1,114.9	על פי היתרי בניה
	סה"כ מ"ר אקוויולנטי			2,165.0	
	שווי מ"ר בנוי			₪ 19,000	
	סה"כ שווי מצב קיים			**₪ 41,135,190**	
	הערות לתחשיב:				
	בהתאם להיתרי בניה (לא כולל שטח חדר מדרגות, העסקאות מגלמות שטח מדרגות)				
	השטחים כוללים מרפסות מקורות				
	שווי מ"ר בנוי כמפורט בסעיף 14.2				
	יתרת זכויות בניה בבנין				
	מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי/מימוש**	**סה"כ**	**הערות לתחשיב**
	חדרי יציאה לגג ל 8 יח"ד (חלקות 40+39)	296.00	0.8	237	1*0.8 (משום שהגג מהווה רכוש משותף)
	מרפסת גג חלקה 39	202.1	0.2	48	0.3*0.8 (משום שהגג מהווה רכוש משותף)
	מרפסת גג חלקה 40	223.6	0.2	54	0.3*0.8 (משום שהגג מהווה רכוש משותף)
	הפסד שטח מדרגות בדירות	-32.0	1.0	-32	
	סה"כ מ"ר אקוויולנטי			307.0	
	שווי מ"ר מבונה			₪ 7,500	
	מקדם התאמה (חדש על ישן)			0.8	
	סה"כ שווי יתרת הזכויות			₪ 1,841,736	
	הפחתת עלויות בנייה על גג רעפים בחלקה 39 (1,000 ₪ למ"ר)			-350,050	בניית גג בטון תחליף לגג רעפים
	סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 42,626,876**	

מצב חדש – שווי מ"ר מבונה + עלויות הקמה:

עלויות הקמה למ"ר	
שטח בניה עילי	₪ 5,640
העמסת שטחי שירות	₪ 702
מרפסת לא מקורה	₪ 208
חניון תת קרקעי	₪ 1,224
פיתוח חצר	₪ 57
סה"כ עלויות בניה ישירה	₪ 7,830
העמסת עלויות עקיפות	30%
עלויות הקמה למ"ר	₪ 10,179
במעוגל	**₪ 10,200**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יום מכירה	גוש חלקה	קומה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	שווי למ"ר בנוי מתואם
17/04/2023	6404/135-6	2	₪ 2,370,000	90.2	₪ 26,275	₪ 25,593
24/04/2023	6404/135-1	1	₪ 2,590,000	111.3	₪ 23,270	₪ 23,989
22/05/2023	6404/135-4	2	₪ 2,610,000	111.3	₪ 23,450	₪ 23,989
12/06/2023	6404/132-10	4	₪ 2,650,000	111.3	₪ 23,810	₪ 23,989
28/06/2023	6404/135-18	6	₪ 2,401,000	90.2	₪ 26,619	₪ 25,077
23/07/2023	6404/132-14	5	₪ 2,548,000	106.4	₪ 23,947	₪ 23,947
03/08/2023	6404/132-3	1	₪ 2,140,000	91.3	₪ 23,439	₪ 23,100
12/09/2023	6404/132-11	4	₪ 2,508,800	104.6	₪ 23,985	₪ 24,176
13/09/2023	6404/132-8	3	₪ 2,489,200	104.6	₪ 23,797	₪ 24,180
29/08/2023	6404/132-6	2	₪ 2,322,600	91.3	₪ 25,439	₪ 24,792
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם:						₪ 24,283
בניכוי מע"מ (17%)						₪ 20,755
בניכוי רווח יזמי (18%)						₪ 17,589
בניכוי עלויות הקמה						₪ 10,200
שווי מ"ר מבונה						₪ 7,389
במעוגל ובהתחשב בהסכמת הצדדים						**₪ 7,500**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מצב חדש – בהתאם לבקשה להיתר:

	מצב חדש - בהתאם לבקשה להיתר מס' 20210259				
	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר	הערות לתחשיב
מצב חדש בהתאם לתוכניות חלות ו-תמ"א 38 מועד קובע 01/06/2023	קומה 1 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	שטחי הבניה כוללים את שני המבנים
	קומה 2 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 3 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 4 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 5 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 6 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 7 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 8 - עיקרי	662.33	1.00	662.3	
	קומה 9 - עיקרי	462.52	1.00	462.5	
	קומה 10 - עיקרי	436.06	1.00	436.1	
	שטחי ממ"ד	870.64	0.00	0.0	על פי בקשה להיתר
	סה"כ מ"ר אקויוולנטי			6,197.2	שטח עיקרי
	שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות וחניות תת קרקעיות			₪ 7,500	
	סה"כ שווי מצב חדש גולמי כולל הקלות			₪ 46,479,150	
	ניכוי עלויות הריסה (300 ₪ למ"ר הבנוי בהיתר)			₪ 681,900	
	סה"כ שווי מצב חדש כולל הקלות			**₪ 45,797,250**	
	הערות:				
	עסקאות ההשוואה הובאו מחלקה שעברה את אותו הליך תכנוני כמו החלקה הנדונה				
	עסקאות ההשוואה מגלמות שטחי מרפסות גג, גזוזטראות, מחסנים וחניות תת קרקעיות				

שלב א: מציאת ההשבחה לא כולל הקלות:

שלב ראשון	שווי מצב חדש כולל הקלות	₪ 45,797,250
	שווי הקלות	₪ 1,137,297
	שווי מצב חדש מנוכה הקלות	₪ 44,659,953
	שווי מצב קודם כולל השטח הבנוי	₪ 42,626,876
	השבחה ללא הקלות	₪ 2,033,077

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שלב ב: מציאת החלק היחסי בהשבחה שאינו פטור:

שלב שני	שווי הזכויות מכח תכנון מפורט	₪ 21,918,750
	שווי הזכויות מכח תמ"א 38 (זכויות פטורות)	₪ 20,726,188
	שווי הזכויות מכח תיקון 116 תמ"א 38	₪ 4,145,238
	אחוז יחסי לזכויות מכח תכנון מפורט	46.84%
	אחוז יחסי לזכויות תמ"א 38 (זכויות פטורות)	44.30%
	אחוז יחסי לזכויות מכח תיקון 116 תמא 38	8.86%

שלב ג: תחשיב השבחה:

שלב שלישי	השבחה מלאה בניכוי הקלות	₪ 2,033,077
		×
	אחוז יחסי משויך לתיקון 116 תמ"א 38	8.86%
	אחוז מימוש בהתאם לבקשה להיתר	99.34%
	השבחה	₪ 178,917
	היטל השבחה (25%)	**₪ 44,729**

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6404, חלקות 39 ו-40, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות/רכיב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
מחצית קומה מעבר ל2.5 קומות מכח תיקון 116 תמא 38	01/06/2023	₪ 178,917	₪ 44,729
הקלות:		**השבחה**	**היטל השבחה (50%)**
תוספת 2 קומות		₪ 287,780	₪ 143,890
תוספת 5 יח"ד (הגדלת צפיפות)		₪ 287,083	₪ 143,542
הבלטת מרפסות בקו בניין אחורי, קדמי וצדדיים		₪ 57,402	₪ 28,701
הקלה לניוד שטח שירות מתת הקרקע למעל		₪ 246,281	₪ 123,141
ביטול נסיגה - קומה עשירית		₪ 258,750	₪ 129,375
סה"כ הקלות		**₪ 1,137,297**	**₪ 568,648**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com