תאריך: 28/01/2025

מספר מינוי: 2016-2024

מספרנו: 317-2106-2024

לכבוד

המבקשת, הגב' ספיר בביוף
באמצעות השמאים עמית גרינברג ויניב ווסק
בדו"אל info@greenbergs.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון
באמצעות השמאי/ת אורי כהן
בדו"אל uric9@walla.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6020, חלקה 816, תת חלקה 13
ההסתדרות 205ב', חולון

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2106-2024 מיום 26/9/2024 התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, מיום 8/9/2024, ערוכה על ידי אורי כהן, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומה מטעם המבקשת מיום 13/11/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' ספיר בביוף, מיום 13/10/2024, ערוכה על ידי עמית גרינברג, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 15/1/2025 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 15/1/2025 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית ח/619.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. מעקב בקשות לפי תכנית ח/619.

ד. החלטות המועצה הארצית לגבי פקיעת תמ"א/38.

ה. פס"ד "אשדר" בעניין שיטת חישוב בפינוי בינוי.

ו. ערר "כספי" בעניין גישת ההשוואה מול השיטה הכלכלית.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. הסכם מכר + הסכם שכירות.

ג. דרישת תשלום.

ד. נסח רישום.

ה. מסמכי רישום הבית המשותף.

ו. היתרי בניה.

ז. הסכם פינוי בינוי.

ח. מסמך פירוט הצמדות מדד המחירים לצרכן.

ט. שומות מכרעות שונות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית ח/619 (505-0464347)	14/1/2023

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 9/10/2024.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.
הנכס הוצג ע"י שוכרי הנכס.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6020.
חלקה	-	816.
שטח רשום של החלקה	-	2,023 מ"ר.
תת חלקה	-	13.
שטח רשום של הנכס	-	43.83 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	ההסתדרות 205 ב', חולון.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשולי אזור התעסוקה רבי עקיבא בחלון.
מיקומו של הנכס הינו בשולי אזור התעסוקה ובצמידות לשכונת רסקו ב' הממוקמת מעברו השני של רחוב ההסתדרות ושכונת קריית שרת.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה של מבני "שיכונים" בני 3-4 קומות לצד מבנים מבניה רוויה מעל קומת קרקע מסחרית. בעורף החלקה ממוקם אזור התעסוקה רבי עקיבא ("אזור התעשיה הקטן") הכולל בינוי מבניה נמוכה ומיועד לפינוי עתידי לטובת בניה של שימושים מעורבים למגורים, מסחר ומבני ציבור.
בסביבת הנכס שירותים עירוניים מלאים הכוללים בין היתר, גינות ציבוריות, מוסדות חינוך, בתי כנסת וכיוצ"ב.

רחוב ההסתדרות:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי המקשר בין רחוב משה שרת במזרח לרחוב אילת במערב.

הרחוב מהווה ציר תנועה ראשי בעיר המקשר בין השכונות נאות יהודית, קריית שרת ורסקו לשכונות ג'סי כהן נאות רחל קריית עבודה וותיקים.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 816 בגוש 6020 הינה חלקה בשטח רשום של 2,023 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית לא רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הדרומית הרחבה לרחוב ההסתדרות.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

הבניין:

הבניין ידוע בכתובת עירונית ההסתדרות 205.

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה מגורים מבניה רוויה טורית ותיקה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ומעל קומת מרתף הכוללת מקלטים.

גג הבניין שטוח והוא מחופה חיצונית בטיח.

הבניין כולל 5 כניסות, בכל קומה 2 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד בקומה, 8 יח"ד בכל כניסה ו-40 יח"ד רשומות בבניין.

היחידה הנדונה ממוקמת בכניסה ב'.

כל היחידות בבניין הינן בשטח רשום זהה של 43.83 מ"ר, אך בפועל חלק מהיחידות הורחבו בתוספות בניה לא אחידות.

בבניין לא פועלת מעלית.

היחידה:

תת חלקה 13 (דירה 3), מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה הראשונה מעל קומת קרקע בנויה בבניין.

שטחה הרשום של הדירה 43.83 מ"ר. בהתאם לתשריט הבית המשותף היחידה מהווה דירת 2.5 חדרים. שטחה מדוד גראפית מתשריט הבית המשותף הינו כ-55 מ"ר.

היחידה משופצת ברמת גמר ובדק טובה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11/7/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	6020.
חלקה	-	816.
שטח החלקה	-	2,023 מ״ר.
מס׳ תתי חלקות	-	41.
תקנון	-	מצוי.

תת חלקה 13:

תאור	-	דירה.
קומה	-	ראשונה.
שטח	-	43.83 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/40.
בעלויות	-	גולדברג חן מאיר וספיר, בחלקים שווים.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

8.2. מסמכי רישם הבית המשותף:

מעיון במסמכי רישום הבית המשותף עולה, כי תת חלקה 13 מהווה דירת 2.5 חדרים בקומה ראשונה, בשטח רשום של 43.83 מ״ר. בבניין אין הצמדות.
כל היחידות בבניין הינן בשטח רשום זהה של 43.83 מ״ר.

8.3. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 31/7/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר	-	גולדברג חן מאיר וגולדברג ספיר.
הקונה	-	שלום גיא ושלום שירה.
הנכס	-	דירה בשטח רשום 43.83 מ״ר ברחוב ההסתדרות 205, כניסה ב׳ בחולון, דירה מס׳ 3 קומה ראשונה והידועה כגוש 6020 חלקה 816 תת חלקה 13.
התמורה	-	1,770,000 ש״ח.

[1] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

8.4. <u>הסכם פינוי בינוי:</u>

הוצג בפני הסכם פינוי בינוי לא מתוארך החתום על ידי מס' בעלי זכויות בחלקה ובין היתר, גולדברג חן מאיר (חתימה מיום 16/5/2022).

<u>הערות:</u>

א. אין מחלוקת לגבי זהות החייבת בהיטל השבחה.

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ג. יובהר, כי שטח הדירה נשוא ההחלטה הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

ד. החלק היחסי לחיוב בגין זכויות הנישום בהחלטה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה ומכתב החיוב שצורף. הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולק על עצם החיוב ועל חלק החיוב בזכויות אלו, המהוות חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין, עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה בפניו גם טרם פנייתו להליך זה.

ה. יובהר, כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכו של המבקשת ו/או בעל זכויות אחר בחלקה מהגשת ערר לגבי אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה.

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

לא הוצג בפני מועד הרכישה של הנכס.

<u>מצב קודם</u>[3]

9.1. <u>תכנית ח/1 תיקון 2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1252 מיום 6/1/1966.

התכנית מייעדת את החלקה ליעוד מגורים ד'.

<u>זכויות בניה</u>:

מס' קומות - 4 מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח בקומה - 33%.

מרפסות - 30% מהשטח המותר לבניה.

[2] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

[3] בפועל כל התכניות החלות על המקרקעין הינן חלק מהמצב התכנוני הקודם בהתאם להסכמת הצדדים והחיוב הינו רק בגין תכנית ח/619.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.2. <u>תכנית ח/1 תיקון 4</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24/6/1982.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

<u>זכויות בניה</u>:

שטח - 12 מ״ר ברוטו.

גובה - 2.4 מ׳.

9.3. <u>תכנית ח1/ תיקון 4ד׳</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3358 מיום 15/7/1986.

התכנית מתירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג.

<u>זכויות בניה</u>:

שטח - 23 מ״ר ברוטו לכל דירה עליונה ועד 40% משטח הגג.

גובה - 2.5 מ׳.

9.4. <u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30/7/1989.

התכנית קובעת זכויות בניה במרתפים.

התכנית מתירה באזור מגורים הקמת מרתפים עד גובה 2.1 מ׳ למטרת מקלט וחניה.

בנוסף הותרו זכויות כדלקמן:

מחסן בשטח עד 6 מ״ר/יח״ד.

הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג׳ ובדירות גג בשטח שלא יעלה על 10 מ״ר, בתחום קווי הבניין ומותנה במרחק נדרש של לא פחות מ-1 מ׳ ממעקה הגג ותנאים נוספים.

9.5. <u>תכנית ח/1 תיקון 10א׳</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4252 מיום 13/10/1994.

התכנית מאפשרת בניית פרגולות במרפסות גג של בנייני קוטג׳ באזור מגורים א׳ ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג. שטחה של הפרגולה לא יעלה על 23 מ״ר. גובה הפרגולה עד 2.3 מ׳ והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ-1.2 מ׳.

9.6. <u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17/5/1998.

התכנית מתירה מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות ובגובה מירבי של 3.5 מ׳ לקומה העליונה ו-3 מ׳ לקומה התחתונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בבתים משותפים למגורים תותר בנייה לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ״ר/יח״ד.

השימוש בקומת המרתף יהיה למטרות שירות בלבד. תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין כחניונים ציבוריים.

9.7. <u>תכנית ח/1 תיקון 14א׳</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5087 מיום 20/6/2002.

התכנית קובעת את צפיפות הבניה באזור מגורים ד׳ ל-22 יח״ד/דונם נטו.

כמו כן, נקבע כי שטח דירה לא יפחת מ-72 מ״ר עיקרי.

9.8. <u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26/6/2008.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בכל אחת מהדירות בקומות העליונות, בתנאי שתכסית הקומה העליונה גדולה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

הגדלת שטח החדר לגג תותר עד לשטח של 40 מ״ר/יח״ד.

הבניה מותנית בנסיגה של 2 מ׳ בחזית ו-1.4 מ׳ מאחור ובצדדים.

כמו כן, הותרה הקמת עליית גג בגגות משופעים בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7.0 מ׳ מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

שיפוע הגג לא יעלה על 30-40%.

תותר בניית פרגולות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל היחידה (הקטן מביניהם):

דירות עד 120 מ״ר - 30 מ״ר.

דירות מעל 120 מ״ר - 40 מ״ר.

דירות מדורגות - 20 מ״ר.

9.9. <u>תמ״א/38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח״ד במבנה באחת מהאפשרויות כדלקמן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.

ב. הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

ג. הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים שונים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח״ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים כדלקמן:

א. קווי הבניין ע״פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ- 2 מ׳ לחזית ולצד, ו-3 מ׳ לאחור.

ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.

ג. תותר תוספת שטח של עד 25 מ״ר לדירה במפלס הקיים.

ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף, תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

<u>סעיף 23 לתכנית</u>:

שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ״ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

9.10. <u>תמ״א/38 / 1 א׳-״שינוי מס׳ 1 לתמ״א/38״</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

מטרת התכנית - הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ״א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ״א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

9.11. <u>תמ"א/38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה-1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1/1/1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

9.12. <u>תמ"א/38/3- "שינוי מס' 3 לתמ"א/38":</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.

קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.

קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו.
קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.
ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.
תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:
סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
הקמת קומה או קומות נוספות למבנה - הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
הקמת קומה חלקית על הגג - בתנאים שונים.
הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) בתנאים שונים.

9.13. <u>תכנית תמ"א/38 / 3 / א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.
חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א/38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

<u>מצב חדש</u>

9.14. <u>תכנית ח/619 (505-0464347)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 10999 מיום 26/12/2022, פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות מיום 30/12/2022.
התכנית הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, ומסווגת את מגרשי המגורים בתחומה למתחמים מסוגים שונים, המסומנים בנספח מתחמי תכנון, התכנית כוללת מספר מסלולי התחדשות:

- מתחמים להכנת תכנית מפורטת.
- מתחמים להתחדשות מגרשית.
  - רחובות ראשיים.
  - רחבי העיר.
  - מרקם לשימור.

- מגרשים מיוחדים.
- אזורי שמירה על תבנית הבניה.

▪ מתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות ולחילופין התחדשות מגרשית.

התכנית כוללת מסלולי התחדשות שונים:
פינוי בינוי באמצעות הגשת תכנית מפורטת לפי סעיף 64(ב) לחוק התכנון והבניה.
היתר להריסה ובניה או חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א/38.
התכנית מגדירה את תקרת הזכויות המירביות שניתן לממש.
התכנית אינה מונעת הגשת תכניות מפורטות בתחומה.
אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת נכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

<u>מטרת התכנית הינה כדלקמן</u>:
התחדשות המרקם הותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

<u>עיקרי הוראות התכנית הינן כדלקמן</u>:

א. קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א/38.
ב. חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית (מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים, אזורי שמירה על תבנית הבניה).
ג. הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי.
ד. התאמת הוראות תמ"א/38 על שינוייה לתנאים הייחודיים של העיר חולון:

- קביעת הוראות לתוספות בניה למבנים הטעונים חיזוק, לשיפור עמידתם בפני רעידות אדמה.
- קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים הטעונים חיזוק והקמת מבנים חדשים במקומם.
- קביעת הוראות מחייבות למעטפת הבניין: מספר קומות, קווי בניין ונסיגות נדרשות.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב נפח הבניין.
- קביעת זיקות הנאה לציבור לשם שיפור הרחב הציבורי.
- קביעת חובת פרסום כתנאי להיתר מכח תכנית זו, במצבים מסויימים בלבד.
- קביעת הוראות לחניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחולת התכנית</u>:

תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון, בהתאם להוראות סעיף 64ב' לחוק התכנון והבניה.

התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות סעיף 64ב' והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א/38.

התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א/38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1/1/1980. גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו עפ"י תקן 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד ליום 18/5/2005.

תכנית זו חלה גם על בניני מגורים שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות) אך אינה כוללת תוספת זכויות ביחס אליהם.

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות.

על אף האמור, תתאפשר תוספת זכויות מכח התכנית במסלול הריסה ובנייה בלבד, במקרים הבאים:

- קטגוריית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים בייעוד מגורים.
- במבנה הבנוי בקיר משותף עם מבנה שמותרת בו תוספת זכויות על פי הוראות תכנית זו, במקרה כזה יחולו הוראות התכנית באופן זהה על שני המבנים.
- מבני רביעיה – מבנים בגובה 2 קומות וכוללים 4 יח"ד ומעלה (בהיתר) ונמצאים בקטגוריית רחבי העיר ומרקם לשימור.

על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א/38/3א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14א' שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית.

זכויות הבניה מכח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכח תמ"א/38, אלא מחליפות אותן.

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת על פי תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות גבוה מזכויות בתכנית זו, ניתן לממשן במקום תכנית זו אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>:

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח.

היתר ברחובות ראשיים ובניינים הכוללים מסחר יכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, הכוללת פירו לפי סעיף 6.2 בהוראות התכנית.

יידוע הציבור לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, יעשה במקרים הבאים בלבד:

בניה משותפת בקו בניין צידי אפס.

הוספת קומה למגרש עורפי בעת בניה משותפת עם בניין קדמי.
התאמות עיצוביות, הכוללות תוספת קומה למבנים.
הוספת ממ"דים בחריגה המותרת מקו הבניין, במסלול חיזוק.
תוספת קומות במגרשים גדולים ברחוב ראשי שאינם נדרשים לתכנית איחוד וחלוקה.
התחדשות מגרשית במגרשים ברחוב ראשי ששטחם קטן מ-540 מ"ר וגובלים במגרשים איתם לא ניתן להתאחד.

<u>חניה</u>:

תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח"ד, למעט בחלקות הנכללות במלואן באזורים הבאים:

- ברצועה המסומנת במתחמים ובתשריט כתחום ההשפעה משני צידי ציר מערכת הסעת המונים, שרוחבה 150 מ' מכל צד של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה; התקן לא יעלה על 1:0.6 . אם אין בנמצא פתרון כניסה לחניה, יהיה התקן 0.
- בטבעות המקיפות את תחנות המטרו המתוכננות, התקן יהיה לפי התקן בתוקף ולא יותר מ - 1:1 ככל שתוקף התכנית יוארך טרם פקיעתה לאחר 7 שנים, תקן החניה לא יעלה על 1:0.8 , או על פי המדיניות המחוזית או הארצית שתחול באותה עת, לפי הנמוך.

בבניינים לחיזוק ותוספת תנאי להיתר יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה יביא בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה, ככל שנגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.
אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש.
לא תותר חניה בתחום המגרש בחזית הפונה לרחוב.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

זכויות בניה במסלול הריסה ובניה:

יעוד	בניין/מקום	גודל מגרש מזערי	אחוזי בניה כוללים מעל הקרקע (%) מקסימום	אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע (%) מקסימום	מספר קומות
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	485	425	10
		800	535	425	10
		1,000	590	510	10
		1,200	645	510	10
	רחבי העיר A	400	285	255	6
	רחבי העיר B	400	335	255	7
	רחבי העיר C	400	385	340	8
	רחבי העיר D	400	485	425	10
	מרקם לשימור	400	385	340	8
	מגרשים מיוחדים	לפי תכנית מאושרת			
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת			

זכויות בניה במסלול חיזוק ותוספות:

יעוד	בניין/מקום	גודל מגרש מזערי	תוספת קומות מעל הקיים	תוספת ליח"ד קיימת (מ"ר)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	רחובות ראשיים עם חזית פעילה	600	1.65	25
		800	1.65	25
		1,000	1.65	25
		1,200	1.65	25
	רחבי העיר A	400	2.65	25
	רחבי העיר B	400	2.65	25
	רחבי העיר C	400	2.65	25
	רחבי העיר D	400	2.65	25
	מרקם לשימור	400	2.65	25
	מגרשים מיוחדים		2.65	25
	שמירה על תבנית הבניה	לפי תכנית מאושרת		ממ"ד

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>:

- מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה / בבניה החדשה המוצעת.
- אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו, אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות, ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר.

<u>מימוש התכנית</u>:

- תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתם 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה).
- הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה, ותשקול האם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.
- תכנית זו תתממש בהדרגה.
- הוראות מעבר עם פקיעת התכנית : בקשות להיתר שיקלטו בועדה המקומית טרם פקיעת התכנית יקודמו בהתאם לה.
- הועדה המקומית תבחן את תוספת הבניה מול יכולת הנשיאה העירונית, לרבות התאמת מערכת התשתיות, לרבות תנועה חניה, ביוב, מים, חשמל, ניקוז, והמענה לשרותי ציבור (שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים) לתוספת בניה כאמור.

<u>המקרה הנדון</u>:

הנכס ממוקם בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" לגביה נקבע כי השימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.

בנספח המתחמים בתכנית החלקה נכללת במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" (הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר) (במרווח הקדמי עומדת זיקת הנאה) עד 10 (12) קומות.

הבניין נבנה לפני 01/01/1980.

במקרה הנדון תותר בניה עד 12 קומות (מגרש מעל 1,000 מ"ר) בחלופת הריסה ובניה מחדש ותוספת של 1.65 קומות בחלופת תוספת בניה.

אחוזי בניה בחלופת בניה והריסה הינם 720% מעל הקרקע (מגרש מעל 1,200 מ"ר) ו-510% מתחת לקרקע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

מצב קודם:

10.1 היתר הבניה המקורי לא אותר.

10.2 היתר בניה 340 ניתן ביום 7/11/1979 להרחבת דירה עורפית בק"ק.
שטח קיים 53.75 מ"ר + תוספת 10.69 מ"ר, סה"כ 64.44 מ"ר.
שטח מרפסת קיים 5.33 + תוספת 13.07 מ"ר, סה"כ 18.6 מ"ר.
סה"כ שטח מוצע כולל מרפסות הינו 82.04 מ"ר.

מצב קודם:

טרם הוגשה בקשה להיתר למימוש הזכויות.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית ח/619	₪ 163,355 בהתאם לחלק יחסי של 20% בשלב המכר	₪ 81,677 בהתאם לחלק יחסי של 20% בשלב המכר	אין השבחה	אין השבחה

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית ח/619 בלבד ולא בוצע כל חיוב בגין תכניות קודמות החלות על הנכס.

שמאי הצדדים אינם מסכימים לגבי אופן חישוב ההשבחה, שטחי החישוב והמקדמים במצב התכנוני החדש וחישוב זכויות מתוקף תכנית תמ"א/38 במסגרת חישוב שווי המצב התכנוני הקודם.

במקרה הנדון הצדדים תמימי דעים כי החלופה המועדפת הינה חלופת הריסה ובניה מחדש.

11.1. <u>עמדת המשיבה</u>

<u>השימוש הטוב והיעיל</u>:

ראשית, על מנת לבחון את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין שמאי המשיבה עורך בחינה של זכויות הבניה ב-2 חלופות התכנון.

החלקה הנדונה נמצאת בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" לגביה נקבע, כי השימושים יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.

בנספח המתחמים בתכנית החלקה נכללת במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה" עד 10 (12) קומות.

היתר הבניה לבנין הקיים בתחום החלקה הוצא לפני 1980.

בהתחשב בבינוי הקיים ובתוספת זכויות הבניה ויח"ד בחלופת הריסה ובניה מחדש ובחלופת תוספת על גבי הקיים המסקנה היא שהחלופה המיטבית הינה במסלול של הריסה ובניה מחדש וזאת לאור העובדה שבחלופת תוספת בניה מדובר על בניין מבניה ותיקה הכולל יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות, העדר קומה מפולשת ומגבלות קווי בניין וחניה אשר חלופת התוספת על הקיים אינה תורמת לו מבחינת סגירת ק"ק, אלא רק בתוספת של 1.65 קומות שהינה זניחה ביחס להיקף הבינוי הקיים ותוספות הבניה וזאת בעוד שבמסלול הריסה ובניה מחדש, בחלקות בשטח שמעל 1,200 מ"ר ניתן לאשר בניה של 720% עילי ובנוסף זכויות לבניה תת קרקעית. מכאן שהשימוש הטוב והיעיל הינו הריסה ובניה מחדש.

כמו כן, הוא מציין כי עצם העובדה שקיים הסכם פינוי בינוי עם דיירי הבניין ע"י חברה לפינוי בינוי "מורפוזיס ההסתדרות חולון בע"מ" מראה שאין ספק לגבי השימוש היעיל בנכס, המהווה את הריסת המבנה לצורך התחדשות עירונית.

<u>מהות ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

- השימוש המיטבי בחלקה הינו המבנה הבנוי בתוספת שווי זכויות בנייה נוספות שניתנות למימוש.
- שווי הנכס הנדון במצב קודם מהווה את שווי היחידה הבנויה כולל זכויות הרחבה וללא פוטנציאל תכנית ח/619.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מצב חדש:

השווי מוערך בהתאם לבחינת השימוש היעיל ביותר מבין החלופות לניצול הזכויות שהותרו בתכנית ח/619 ע"פ פרוגרמה תכנונית כדלקמן:

שטח מעטפת מקסימלית בקווי בניין	-	1,400 מ"ר
שטח מעטפת ק"ק בהתחשב בקו בניין 7.5 מ' חזיתי	-	1,100 מ"ר
סה"כ זכויות לפי 720%	-	14,565.6 מ"ר
שטח עיקרי לפי 75% מזה	-	10,924.2 מ"ר
ממ"די לפי 140 יח"ד * 12 מ"ר	-	1,680 מ"ר
שטח לשיווק:		
ק"ק חזית פעילה	-	440 מ"ר
שטח פלדלת מגורים בק"ק וקומות עליונות	-	12,164 מ"ר
מתוכם דירות גן וגג לפי 8 דירות, 120 מ"ר לדירה	-	1,700 מ"ר
שטח פלדלת מגורים דירות רגילות	-	10,464 מ"ר

מהות הזכויות:

זכויות הבניה מתוקף תכנית ח/619 הינן זכויות מעין מוקנות וזאת מתוקף הוראות התכנית הקובעות, בין היתר, כי מוסד תכנון רשאי לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה ע"פ תכנית זו אם מצא זאת משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתית ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב.

מאחר וזכויות הבניה ע"פ התכנית הינן "זכויות מעין מוקנות", ראוי להחיל על ההשבחה את העיקרון שקבע בית המשפט העליון לגבי "זכויות מעין מוקנות" ברע"א 3002/12 **הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד אליק רון** לפיו אירוע המס, הוא אחד (אישור התכנית הכוללת את הזכויות המעין מוקנות), כאשר המועד הקובע לחישובה הוא יום תחילת התכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המעין מוקנות במועד הוצאת היתר הבניה. במקרה בו בכל אחד מהשלבים היה בעל מקרקעין שונה, אין בעיה לחייב כל אחד מהם לפי מידת הניצול שניצל את ההשבחה במועד מימוש הזכויות.

בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה בגין ה"שלב הראשון של המכר" מוערכת בהתחשב באי הוודאות הקיימת למימוש הזכויות התכנית בנכס ובהרחבות הבניה הקיימות בשיעור של כ-20% מההשבחה.

<u>תוקף ותפוגת התכנית</u>:

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה (בתום 7 שנים התכנית בטלה, זכויות הבניה בחלקות בהן לא מומשה יהיו כפי שהיו ערב אישורה). הועדה המחוזית תדון בתכנית טרם פקיעתה ותשקול אם להאריך את תוקפה לתקופות של 7 שנים בכל פעם.

<u>זכויות תמ"א/38 במצב הקודם</u>:

הועדה המקומית לתכנון ובניה הגישה כתבי ערר על שומות מכריעות בהן נקבע כי יש להתחשב בזכויות תמ"א/38. העררים כוללים, בין היתר, את נושא החלת תמ"א/38 על שווי הזכויות במצב הקודם.

<u>רצ"ב סעיפי הערר</u>:

השאלה האם יש להביא בחשבון את תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם מצויה במחלוקת בהחלטות ועדות הערר ובפסיקת בתי המשפט המחוזיים.

לאחרונה התקבל פסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמ"נ (ת"א) 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>** בבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב יפו (להלן: "הלכת לויתן"), בו קבע בית המשפט כי ניתן להביא בחשבון את תמ"א/38 בחישוב השווי במצב הקודם.

הוועדה המקומית סבורה, כי הלכת "לויתן" שגויה, הן בקביעה העקרונית לעניין תמ"א/38 והן בקביעה, כי אין זיקה תכנונית בין תכנית רובע 3 לתמ"א/38.

יחד עם זאת, כפי שנראה להלן, גם על בסיס התבחינים שנקבעו בהלכת "לויתן" אין להביא בחשבון את תמ"א/38 בחישוב השווי במצב התכנוני הקודם, בענייננו.

החלטות ועדות ערר:

בערר (מרכז) 8023-06-20 **<u>בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה</u>** נקבעו בשאלה זו הדברים הבאים:

> **"משאלו הם פני הדברים, ומשעה שהיתר הבנייה המופק מכוח תמ"א 38 נתפס בהלכה הפסוקה כחריג כחלק אינהרנטי מהליך התכנון עצמו, באופן המביא להתגבשותו של הליך זה באופן סופי וודאי במקרקעין קונקרטיים, צדק אפוא כבוד השמאי המכריע כשקבע כי לצורכי היטל השבחה, אומדן השווי במצב הקודם מחייב לנטרל פוטנציאל משביח הנובע מהתוכנית הארצית. ובהיקש מתחייב מע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529 אליו הפנה ובצדק כבוד השמאי המכריע: "מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף**

נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישור התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התוכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התוכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתוכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד ההיטל."

בערר 8290+8291/1118, **<u>לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו</u>**, קבעה ועדת הערר כי גם אם תמ"א/38 משפיעה על השווי במצב הקודם אין להביאה בחשבון. הוועדה המקומית סבורה, כי החלטת ועדת הערר נכונה מהנימוקים הרבים שפורטו בהחלטה.

למסקנה דומה, כי אין להביא בחשבון את תמ"א/38 במצב הקודם הגיעה ועדת הערר בירושלים בערר "נחלאות" אשר אימצה את נימוקיה של ועדת הערר בענין "לויתן" והוסיפה:

"עמדתנו שונה מעמדת ועדת הערר בירושלים בעניין רחביה. אנו סבורים, כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם. הנימוקים שפורטו בהרחבה בפסקי הדין והחלטות ועדת הערר שלעיל מקובלים עלינו לחלוטין ואין טעם לשוב ולפרטם. גם אנו סבורים כי ההיתר לפי תמ"א 38 הינו חלק מההליך התכנוני עצמו ועל כן יש לראות בעליית ערך מכוחה של התמ"א כמיוחסת להליכי התכנון עצמם ועל פי פסק דין לוסטרניק אין להביאם בחשבון....."

מנגד, בערר (ים) 403/17 **<u>ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u>**, קבעה ועדת הערר בירושלים, כי אין לנטרל את השפעת תמ"א/38 על שווי המקרקעין במצב הקודם.

בעמ"נ (חי) 33949-09-20 **<u>אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה</u>**, פסק בית המשפט, כי יש לנטרל את השפעת תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם.

השמאית המכריעה סברה[4], בטעות, כי בהלכת לויתן נקבע כי יש לבחון את השפעת תמ"א/38 במצב הקודם בחינה שמאית מעינין של קונה סביר.

לא זו פסיקת בית המשפט. בהלכת "לויתן", קבע בית המשפט כי ניתן להביא בחשבון את תמ"א/38 בחישוב השווי במצב הקודם רק כאשר אין קשר סיבתי ישיר בין תמ"א/38 לבין

[4] במקרה לגביו הוגש הערר.

התכנית המשביחה.

בית המשפט ביסס את פסיקתו על מספר עקרונות:

א. הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם", וכאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון (עניין לוסטרניק)

ב. ההיגיון וההגינות צועדים יד ביד ומחייבים כי המתחם שבמסגרתו תיבחן ההשבחה יהא ריאלי, כאשר לא תהא הסתמכות ככל משפטה וחוקתה על תכנית שעודנה במישור כולל, ארצי, שלא פורט, ועל ציפיות לפיה, אך אותם הגינות והגיון מורים כי בתחום שיש בו גווני אפור תהא ההתייחסות השמאית מורכבת ומשקפת את אותו "אפור". תכנית מתאר ארצית יכולה להיות בין אלה, ועמה אף ציפיות מסוימות העלולות להיגזר מנסיבותיו של הנכס, מיקומו וכיוצא בזה. לאלו יש מקום לייחס משקל ומשמעות, אך לא להפכם לאין בלתם (עניין רבין)

ג. הוכרה האפשרות לחייב בהיטל השבחה בשל תכנית מתאר ארצית שהסירה מחסום נורמטיבי, חרף המדרג הנורמטיבי שבינה לבין תכנית מקומית מפורטת (עניין מועש)

ד. ניתן לבסס טענה של פגיעה במקרקעין בגין אובדן פוטנציאל תכנוני לצורך הגשת תביעה לפיצויים מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה במקרים שבהם ניתן להצביע על פעולה תכנונית קונקרטית וקרובה לוודאי המבססת את הפוטנציאל התכנוני שעל פי הנטען 'אבד', כגון תכנית מופקדת. אף היועץ המשפטי לממשלה מכיר בעיקרם של דברים בעמדה זו)עניין דלי דליה(. זאת, כאשר מדובר בסיכוי להרחבת אפשרויות הניצול של המקרקעין, למשל, על דרך של שינוי ייעוד או הגדלת אחוזי בנייה, ובלבד שהסיכוי האמור איננו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר צפייה סבירה בנסיבות העניין (עניין בירנבך). אם 'תכנית צפויה' משפיעה על שווים של מקרקעין מסוימים, פשיטא שהשפעה זו תמצא ביטוי בשומתם (עניין קהתי)."

בהמשך פסק הדין יישם בית המשפט עקרונות אלו על ענינה של תכנית רובע 3 וקבע, כדלקמן:

"שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, או אז אין להביאה

בחשבון בקביעת 'מצב קודם'. כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

תמ"א 38 איננה חלק מ'הליכי התכנון הכרוכים' בתכנית רובע 3, כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת 'מצב קודם.'"

מאחר שקיימת זיקה הדוקה בין תמ"א/38 לבין תכנית ח/619 הרי שבהתאם לתבחינים שנקבעו בהלכת לויתן, ובהתאם לעמ"נ (י ם) 6933-04-14 **<u>סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>** יש לנטרל את תמ"א/38 מהמצב התכנוני הקודם.

תכנית ח/619 הינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א/38, לאור זאת, בהתאם להלכת "לויתן", יש לנטרל את השפעת תמ"א/38 במצב הקודם.

הוראות התכניות המלמדות על הזיקה ההדוקה בין התכניות:

בסעיף 1.6 לתקנון תכנית ח/619 נקבע, כי "תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 על שינוייה.

הוראות תכנית תמא/38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו ערוכה מתוקף סעיף 23 לתמא/38.

בסעיף 2.2, עיקרי הוראות התכנית, נקבע:

ס"ק 1 נקבע, כי התכנית קובעת הוראות לתחולת התכנית גם לאחר פקיעת תמ"א/38.

בס"ק 4 נקבע התכנית קובעת הוראות הכוללות כדלקמן:

"התאמת הוראות תמ"א/38 על שינוייה לתנאיה הייחודים של העיר חולון."

בסעיף 4.1.2 א'. צויין, כי המדובר בתכנית בהתאם להוראות סעיפים 64 ב' לחוק התכנון והבניה וסעיף 23 לתמ"א/38.

בס"ק 4.1.2 א' (1) צויין, כדלקמן:

"התכנית קובעת הוראות להתחדשות ותוספת זכויות על פי סעיף 23 לתמ"א/38 למבני מגורים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לפני 1.1.1980 , ... ונקבע בכתב על ידי מהנדס כי לא נבנו בהתאם לתקן 413...".

כלומר, התכנית עוסקת בחיזוק מבנים, למעט מספר חריגים המפורטים בס"ק 3.

בהמשך בס"ק 4.1.2 א' (5) נקבע כדלקמן:

"על תכנית זו יחול כל האמור בהוראות תמ"א 3/38א' גם לעת פקיעתה, למעט סעיפים 11, 12, 13, 14 א שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית. בנוסף יחול גם כל האמור בנספח מספר 2 של תמ"א/38 נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה."

בס"ק 4.1.2 א' (6) נקבע כדלקמן:

"זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכוח תמ"א/38 אלא מחליפות אותן."

בסעיף 6.3 שעניינו "הערות לטבלת הזכויות" צויין בס"ק (1) כדלקמן:

"מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה / בבניה החדשה המוצעת."

<u>הערות לשומת המבקשת:</u>

<u>תוקף תמ"א/38</u>:

תמ"א/38 מוגבלת בזמן ובמועד הקובע מצויה לקראת סופה. לעניין זה צורפו ההחלטות של ביטול התכנית.

במועד הקובע 14/1/2023 היה ידוע שתמ"א/38 אמורה לפקוע בקרוב וזאת בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 5/4/2022 לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד ליום 1/10/2023 ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.

לפיכך, קונה סביר במועד הקובע לא היה מייחס תוספת כלשהי לשווי הדירה בגין זכויות לפי תמ"א/38.

בנוסף לכך, יש לציין את "היקף שיקול הדעת" של הועדה המקומית (בהתחשב שבניגוד לתכנית ח/619 תמ"א/38 לא הוכנה ע"י הועדה המקומית או ביוזמתה) המגדיל את מקדם אי הוודאות למימוש תמ"א/38.

<u>שומות מכריעות שצויינו בשומת המשיבה</u>:

הוא מציין, כי על שומות אלו הוגשו עררים.

שומות אלו המבוססות על עסקאות מהשנים 2020-2022 ואינן מייצגות את השווי במצב הקודם, היות שתכנית ח/619 פורסמה להפקדה בחודש 9/2021 אך הוכנה כבר בשנת 2019 והיתה מודעות גדולה לקיומה.

חלק מהעסקאות לאחר המועד הקובע מעידות על חוסר מודעות של חלק מהמוכרים לזכויות של תכנית ח/619 כפי שניתן לראות בפערי העסקאות.

פס"ד "אשדר" מדבר על 3 גישות מקובלות לשום השבחה בתכניות פינוי בינוי.

א. שיטת ההשוואה הישירה בהתאם למחיר המכירה.

ב. שיטת חישוב התועלת הכלכלית וחלקו של הנישום בבניין.

ג. בחינת שווי דירה קיימת מול דירה חדשה בהתייחס לדחיה לקבלתה.

פסק הדין תומך בגישת התועלת הכלכלית.

לעניין זה הוא מפנה גם לערר תא/81077/0721 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל</u>** שהינו ערר על שומה מכרעת שנערכה בגישת ההשוואה ולא בגישה הכלכלית, הוועדה אמנם לא פסלה את השומה המכרעת שנקטה בגישת ההשוואה ואולם ציינה בהחלטתה כדלקמן:

פסק דין אשדר הצביע על שני קשיים עיקריים בקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי ביחס לגישה הכלכלית שנדונה בפסק הדין. הקושי הראשון הוא שעל פי הלכת אברמוביץ' אין להביא בחשבון "הוצאות חיצוניות" לתכנית ובהן הוצאות, שבהן נשא יזם לשם קידום התב"ע המשביחה (הגם ששיעורן הוא קטן לדעת בית המשפט). הקושי השני הוא הקושי בקבלה של ההנחה, שהשחקנים בשוק הם בהכרח רציונליים באופן שמאפשר להם לקבוע תמורה ראויה ליזם שלא מותירה לו רווח מעבר לרווח היזמי הטבעי.

> **31."למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.**
>
> **32.שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.**
>
> **33.לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות. כך נקבע בסעיף 55 לפס"ד"**

נתוני השווי שהוצגו בשומות המכריעות בוודאי שאינם יכולים להציג מגמה כלשהי של שווי לפני המועד הקובע ושווי אחרי המועד הקובע ובוודאי כשמדובר בתכנית ח/619 הכוללת יעודים שונים עם זכויות בניה שונות שנעות בין 285% בניה ל-720% בניה, כך שהשפעת התכנית שונה בין נכס לנכס. קל וחומר שכל בניין הינו בעל מאפיינים ייחודים ובכל בניין השפעת התכנית שונה בהתאם לזכויות הבניה, גיל המבנה, מצבו, מס' יח"ד איתור, שטח המגרש ועוד.

בנוסף לרוב, ההשבחה בגין אישור תכנית ח/619 הינה בשיעור של 1-5% משווי הנכס כך שבוודאי לא ניתן ל"מקד" אותה, כאשר קיימים משתנים נוספים מעבר לשטח הדירה, בין היתר, מצבה הפיזי והתחזוקתי של דירות ההשוואה, הקומה, מס' דירות בבנין ובקומה, זכויות בניה נוספות במצב קודם ועוד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, בועז ברזילי, בגו"ח 6021/712, רחוב חנקין 119 בחולון ולשומת השמאית המכריעה, אורית גלן, בגו"ח 7168/109 רחוב בן יהודה 3 בחולון וזאת ביחס להשבחה בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

לכן במקרה של ח/619 קשה להתבסס על גישת ההשוואה הישירה ולכן מרבית השמאים המכריעים משתמשים בגישת התועלת הכלכלית ולא בגישת ההשוואה.
הדבר נכון במיוחד בתכנית זו שיש בה טווח אחוזי בניה נרחב בין 285% ל 720% שזה מקשה על ניתוח הזכויות.
יש מגרשים של 500-600 מ"ר ובחלק יש 12 יח"ד ובחלק 16 יח"ד ואז הניתוח שונה גם במקרים עם אותן זכויות הבניה בגלל חלוקתן למס' יחידות הדיור.
מרבית העסקאות מושפעות מח/619 עוד לפני הפקדת התכנית.
במקרה של ח/619 החישוב הנכון הוא בשיטת התועלת.

<u>נתוני העסקאות בשומת המבקשת</u>:
נתוני העסקאות בשומת המבקשת אינם מעידים על שווי מ"ר בנוי ממוצע.
במרבית הבניינים המצויינים ברחוב ההסתדרות קיימות בנוסף לשטח הבנוי זכויות בניה להרחבת הדירות הן בקומות והן לחדרי יציאה לגג בקומות העליונות לא מדובר בזכויות הרחבה זהות. לפיכך, ללא ניתוח ספציפי של כל עסקה לא ניתן לדעת למה מתייחסת התמורה המשולמת. יתרה מכך, לעיתים השטח הרשום המופיע ברישום של רשות המיסים לא עודכן אף שהדירה הורחבה, כך שלא ניתן לדעת למה המחיר מתייחס.
שווי מ"ר בנוי בדירות אלו בסך של 40,000 ש"ח/מ"ר אינו מוכר בחולון, קל וחומר בדירות שיכון ישנות. יתכן כי עסקאות אלו מגלמות כבר זכויות תמ"א/38 או אפילו הסכמי פינוי בינוי.

<u>לעניין הסכם הפינוי בינוי בשומה מטעם המבקשת</u>:
ההסכם נחתם בשנת 2022 ולפיכך אינו מגלם את זכויות הבניה של תכנית ח/619 שבתוקף, יתכן והוא מגלם את הזכויות של התכנית המופקדת, אך אין לכך הבהרה בהסכם.
הסכם פינוי בינוי אינו מהווה תב"ע סטטוטורית ואין לו "משקל" בקביעת היטל ההשבחה (בפרט כשנחתם בשלב תב"ע מופקדת וכרוך באי וודאות לגבי זכויות הבניה שיאושרו) מלבד העובדה שהוא מעיד על כדאיות הביצוע של "התחדשות עירונית" בחלקה.
טענת שמאי המבקשת לפיה רוכש פוטנציאלי יעדיף לעבור הליך של הריסה ובניה במסגרת תמ"א/38 על פני תכנית ח/619 מאחר והוא יקבל דירה גדולה יותר ומאחר ותכנית ח/619 מוגבלת בזמן ובעובדה שאישור היתר בניה תלוי בהחלטת ועדה מקומית, הינה טענה שגויה, כי זכויות הבניה ע"פ תמ"א/38 נחותות באופן ניכר מהזכויות בתכנית ח/619 וכן, כי במועד

הקובע היה ידוע כבר כי תמ"א/38 אמורה לפקוע.

הוא גם מציין, כי ממול לנכס הנדון יש בניין במספרים 172-174 שנחתם בו הסכם פינוי בינוי שהיזם מתחייב בו שהוא מקנה לדיירים דירות ואם הן לפי תמ"א יתקבלו שטחים מסויימים ואם לפי ח/619 יקבלו יותר זכויות (התכנית היתה אז בשלב הפקדה).

<u>לעניין ערכי השווי בשומת המבקשת</u>:
שמאי הבעלים מציגים נתונים משנת 2021 ותחילת 2022 ועורכים תחשיב עליית מדד בשיעור ממוצע כביכול של 1.6%, כאשר בטבלאות ערכי השווי שהציגו ביחס לעסקאות משנת 2021 ומשנת 2022 הם חישבו עליית מדד מחירי הדירות לאותם שנים ב – 20-30%.
יתרה מכך, נתוני ההשוואה של דירות חדשות בגו"ח 7174/163 הינן ממיקום בצומת סואן ברחוב ההסתדרות 62 פינת פיכמן ואינם תומכים כלל וכלל בטענת שמאי הבעלים על עליות מחירים של 20% ו-30% במחירי הדירות בתקופה זו.
לעניין זה הוא גם מציין, כי לפי דרישות ח/619 שטח הדירות הממוצע קטן ובסקר הוצגו דירות בשטחים גדולים מאוד.

<u>שימוש בתקופת הביניים</u>:
תרומת השטח הבנוי של הדירה בתקופת הדחיה אינה מבטאת רק את היוון דמי השכירות, אלא את מלוא שווי זכויות הבעלות בנכס ולפיכך ראוי לבחון את מלוא שווי זכויות הבעלות בדירה כדירת מגורים לתקופת הביניים ולא רק את היוון דמי השכירות.
יש את ההחלטה בעניין "טבצ'ניק" אבל יש גם את ערר "נועה לב", שם נקבע בדעת המיעוט, שיש לקחת בחשבון דמי שימוש.

<u>ביקוש לתכנית ח/619</u>:
מיום אישורה של התכנית הוגשו מס' רב של בקשות להיתר בניה בהתאם לתכנית דבר המעיד על כדאיותה. לעניין זה הוא הציג מס' פרוייקטים מתוכננים ומס' בקשות להיתר בניה ברחובות ראשיים.

ערכי שווי:

מצב קודם:

הוצג סקר עסקאות בניה רוויה לדירות מגורים בסביבה כדלקמן:

גו"ח	מועד מכירה	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	שווי למ"ר מתואם בש"ח
6020-816-30	25/5/2022	1,550,000	44	1960	35,227
6020-818-11	13/1/2022	1,400,000	43	1960	32,558
6020-818-26	31/10/2021	1,300,000	43	1960	30,233
6020-816-38	11/8/2021	1,150,000	43	1960	26,744

שווי דירה בשטח 44 מ"ר בנוי בבניה רוויה ותיקה כולל זכויות הרחבה (ללא פוטנציאל ח/619), מוערך בסך של 1,650,000 ש"ח.

הוצג סקר שינוי מחירים בבניינים 205,207,209 לאורך השנים כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
006020-0818-018-00	07/01/2019	1,200,000	1,200,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	44	3
006020-0816-023-00	18/03/2019	1,100,000	1,100,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1950	54	2
006020-0818-043-00	13/06/2019	1,160,000	1,160,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1970	44	3
006020-0818-032-00	06/02/2020	1,260,000	1,260,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	46	3
006020-0816-021-00	02/05/2020	1,240,000	1,240,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1970	43	3
006020-0818-013-00	28/06/2020	1,330,000	1,330,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	77	4
006020-0818-047-00	24/09/2020	1,150,000	1,150,000	דירה בבית קומות	1	חולון	0	0	0
006020-0817-037-00	17/06/2021	1,300,000	1,300,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1970	43	3
006020-0816-038-00	11/08/2021	1,150,000	1,150,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	47	3
006020-0818-026-00	31/10/2021	1,300,000	1,300,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	47	2
006020-0818-029-00	19/03/2023	1,545,000	1,545,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	44	3
006020-0817-039-00	27/02/2024	1,570,000	1,570,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1960	47	3
006020-0816-013-00	31/07/2024	1,770,000	1,770,000	דירה בבית קומות	1	חולון	1970	43	3

מצב חדש:

ערכי שווי למגורים:

הוצג סקר עסקאות מכר דירות לחלקות סמוכות יחסית בגוש 6866 בתחום תכנית ח/300, כדלקמן:

גו"ח	מועד מכירה	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	חדרים	שווי למ"ר מתואם בש"ח
6866-21-21	1/3/2022	2,945,000	103	2006	5	28,592
6866-33-17	15/2/2022	2,730,000	93	2006	4	29,355

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6866-10-29	27/3/2022	2,760,000	86	2004	4	32,093
6866-16-33	13/4/2022	2,840,000	105	2014	5	27,048
6866-12-27	3/8/2022	3,080,000	100	2001	5	30,800
6866-38-13	23/10/2022	3,275,000	107	2010	5	30,607
6866-34-2	26/12/2022	3,000,000	106	2017	4	28,302
ממוצע		2,947,147	100			29,471

לאור האמור, נקבע שווי מ״ר מבונה של 9,000 ש״ח/מ״ר.

<u>ערכי שווי למסחר</u>:

הוצגו נתוני שווי משומת השמאי המכריע, דוד דדון, ברחוב ההסתדרות 162, גו״ח 7174/163.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ״ר	שטח ארנונה במ״ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר רשום	מחיר למ״ר ארנונה
מיקום סמוך - שכונות קריית עבודה ורסקו א'									
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	1960	₪ 750,000	₪ 31,250	₪ 31,250
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1960	₪ 1,000,000	₪ 20,833	₪ 18,182
05/12/2019	7170	26/5	שפרינצק פינת שנקר 51	25	25	1930	₪ 900,000	₪ 36,000	₪ 36,000
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17	-	1965	₪ 500,000	₪ 29,412	-
09/12/2019	7173	208	חנקין 88	36	36	1970	₪ 760,020	₪ 21,112	₪ 21,112
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	17	17	1960	₪ 450,000	₪ 26,471	₪ 26,471
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1960	₪ 860,000	₪ 30,714	₪ 30,714
26/11/2018	7170	117/2	סוקולוב 104	22	22	1940	₪ 598,290	₪ 27,195	₪ 27,195
12/03/2019	7170	61	שנקר 61	24	25	1970	₪ 410,256	₪ 17,094	₪ 16,410
החלק הצפוני של שכונת נאות רחל									
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 640,000	₪ 19,394	₪ 19,394
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	1960	₪ 490,000	₪ 15,806	₪ 15,806
10/12/2018	7162	199/11	דב הוז 63	30	30	1970	₪ 640,000	₪ 21,333	₪ 21,333
01/11/2018	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 650,000	₪ 19,697	₪ 19,697
27/09/2017	7162	199/13	דב הוז 63	29	29	1960	₪ 520,000	₪ 17,931	₪ 17,931
שכונת קריית בן גוריון									
12/08/2021	6760	241/58	רבינוביץ יהושע 11	31	31	1995	₪ 560,000	₪ 18,065	₪ 18,065
07/06/2021	6760	241/41	רבינוביץ יהושע 11	33	33	1991	₪ 1,060,000	₪ 32,121	₪ 32,121
05/08/2019	6760	241/91	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1989	₪ 500,000	₪ 14,706	₪ 14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 380,000	₪ 17,273	₪ 17,273
10/04/2019	6760	241/93	רבינוביץ יהושע 11	35	39	1990	₪ 500,000	₪ 14,286	₪ 12,821
16/07/2018	6760	241/52	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 410,000	₪ 18,636	₪ 18,636
09/12/2020	7183	61/56	רבינוביץ יהושע 58	64	64	2000	₪ 600,000	₪ 9,375	₪ 9,375
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	2000	₪ 750,000	₪ 20,270	₪ 20,270
17/05/2018	7183	61/52	רבינוביץ יהושע 58	48	48	2002	₪ 495,000	₪ 10,313	₪ 10,313
25/04/2018	7183	61/38	רבינוביץ יהושע 58	35	39	1998	₪ 650,000	₪ 18,571	₪ 16,667
שכונת גרין עם									
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1950	₪ 810,000	₪ 35,217	₪ 35,217

בתיק זה השמאי המכריע קיבל את גישת שמאית המשיבה במקרה שנדון בתיק והעריך שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר בסך של 9,500 ש״ח (שווי מ״ר בנוי של 22,000 ש״ח/מ״ר בניכוי רווח יזמי 25% ועלות בניה 8,000 ש״ח/מ״ר).

כמו כן, ציין השמאי המכריע, דוד דדון, כי מדובר בשווי ״על הצד הזהיר והשמרן״ למועד קובע 27/1/2020.

בהתחשב בדרישה לשטחי ציבור סחירים שמאי המשיבה מעריך את שווי החזית הפעילה בהתאם לשווי מ״ר מבונה של כ-8,000 ש״ח/מ״ר.

<u>תחשיב שווי</u>:

שווי מ״ר מגלם שווי מרפסות ושטחים תת קרקעיים לחניה ואחסנה.

מהות	שטח	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מצב קודם			
סה״כ שווי מצב קודם			1,650,000 ש״ח
מצב חדש			
חזית פעילה	440 מ״ר	8,000 ש״ח	3,520,000 ש״ח
יח״ד קומות 2-11	10,464 מ״ר	9,000 ש״ח	94,176,000 ש״ח
דירות גן וגג	1,700 מ״ר	12,000 ש״ח	20,400,000 ש״ח
סה״כ			118,096,000 ש״ח
הוצאות הריסה	2,600 מ״ר	(300)	(780,000 ש״ח)
שווי בניכוי עלויות הריסה			117,316,000 ש״ח
הפחתה לדחיה (5 שנים, 6%)			87,635,052 ש״ח
חלק יחסי בחלקה		1/40	2,190,876 ש״ח
תרומת השטח הבנוי			275,900 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש			2,466,776 ש״ח
השבחה מלאה			816,776 ש״ח
היטל השבחה			408,388 ש״ח
השבחה יחסית למימוש מכר		20%	163,355 ש״ח
היטל השבחה יחסי למימוש מכר		20%	816,677 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>כללי</u>:

רוכש פוטנציאלי אינו רואה לנגד עיניו את תוספת זכויות הבניה מכח תכנית ח/619, אלא מכח תכנית תמ"א/38 בלבד. זאת ועוד במימוש בדרך של מכר לא ניתן לקבוע באופן מובהק, כי תכנית ח/619 מהווה תכנית משביחה, ועל כן אין לגבות בגינה היטל השבחה, דבר אשר יהווה חוסר צדק לנישום.

לעניין זה הם מפנים לדברי השמאי המכריע, שלומי יפה, בגו"ח 6021/980 ודברי השמאי המכריע, יעקב הלוי, בגו"ח 6021/1023 שקבעו שהשוק לא מעריך כלכלית את תרומת תכנית ח/619 מעבר לתרומת תמ"א/38.

כך גם קבע בית המשפט העליון בהלכת "בית הכרם", (דנא 3768/98):

..."באין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה".

<u>אופן בחינת עליית השווי</u>:

לטובת בחינת השפעת התכנית על שווין של דירות, הם ערכו השוואה בין שווי נכס בע ל מאפיינים

דומים לנכס הנדון, מנוטרל זכויות בניה מכח תכנית ח/ 619 אך נהנה מפוטנציאל מכח תכנית תמ"א/38 במצב הקודם. לשווי נכס הנהנה מפוטנציאל לתוספת זכויות בניה מכח תכנית ח/619 במצב החדש.

הוצגו עסקאות השוואה לדירות מסביבת הנכס הנדון, לפני מועד הפקדת התכנית (31/8/2021) כפי שפורסמו במערכת שע"מ-מידע נדל"ן:

גו"ח	כתובת	תמורה בש"ח	שנית בניה	שטח רשום	מועד עסקה	שווי למ"ר בש"ח
6020/818/32	ההסתדרות 209	1,260,000	1960	43	6/2/2020	29,302
6020/816/21	ההסתדרות 205	1,240,000	1970	43	2/5/2020	28,837
6020/688/7	ההסתדרות 153	1,125,000	1950	39	19/5/2020	28,846
6020/688/7	ההסתדרות 149	1,450,000	1960	39	30/6/2020	37,179
6021/197/3	ההסתדרות 115	1,500,000	1950	45	9/11/2020	33,333
6020/817/37	ההסתדרות 207	1,300,000	1970	43	17/6/2021	30,233
7176/73/15	ההסתדרות 209	1,400,000	1950	48	28/6/2021	29,167
6020/689/4	ההסתדרות 209	1,240,000	1960	39	2/8/2021	31,795
6020/816/38	ההסתדרות 209	1,150,000	1960	43	11/8/2021	26,744

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ממוצע					3/12/2020	30,604
שיעור עליית מדד מחירי הדירות						31.3%
שווי מתואם ממודד מעוגל						40,200

חישוב עליית המדד הינה בהתאם לנתוני הלמ"ס לעליית מחירי הדירות באזור המרכז מתאריך ממוצע של נתוני ההשוואה, למועד הקובע בשומה. בהתאם לנתוני משרד השמאות "דנוס להט", מרבעון אחרון בשנת 2020 לרבעון ראשון בשנת 2023, עליית מחירי דירות בעיר חולון הינה בשיעור של כ-33% (מ- 1,880,000 ₪ ל- 2,500,000 ₪). לצורך הזהירות שווי מ"ר ממוצע הוצמד למדד מחירי הדירות, הנמוך מבין השניים.

בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, שווי מ"ר רשום הינו בגבולות של 40,200 ש"ח/מ"ר. בהתאמה מתקבל ששווי הנכס הנדון במצב קודם, טרם הפקדת התכנית (מנוטרל פוטנציאל), הינו בגבולות של 1,762,000 ש"ח (לפי שטח רשום של 43.83 מ"ר).

להלן עסקאות השוואה לדירות מסביבת הנכס הנדון, לאחר מועד הפקדת התכנית (31/8/2021) כפי שפורסמו במערכת שע"מ-מידע נדל"ן:

גו"ח	כתובת	תמורה בש"ח	שנית בניה	שטח רשום	מועד עסקה	שווי למ"ר בש"ח
6021/669/2	ההסתדרות 131	1,600,000	1950	46	13/11/2022	34,783
7173/224/10	ההסתדרות 81	1,330,000	1960	39	14/12/2021	34,103
6020/690/17	ההסתדרות 153	1,445,000	1970	39	27/2/2022	37,051
6020/689/12	ההסתדרות 151	1,370,000	1960	39	23/3/2022	35,128
6021/936	ההסתדרות 120	1,630,000	1960	42	4/4/2022	38,810
6021/880/4	ההסתדרות 107	1,200,000	1960	45	4/5/2022	26,667
6020/818/26	ההסתדרות 209	1,300,000	1960	43	31/10/2021	30,233
6021/934/4	ההסתדרות 116	1,550,000	1960	48	17/3/2022	32,292
6049/365/16	ההסתדרות 17	1,410,000	1970	53	21/2/2022	26,604
ממוצע					21/3/2022	39,400
שיעור עליית מדד מחירי הדירות						20%
שווי מתואם ממודד מעוגל						39,400

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לנתוני הלמ"ס לעליית מחירי הדירות באזור המרכז מתאריך ממוצע של נתוני ההשוואה, למועד הקובע בשומה דכאן הינו 13.8% . בהתאם לנתוני משרד השמאות "דנוס להט", מרבעון ראשון בשנת 2022 לרבעון ראשון בשנת 2023, עליית מחירי דירות בעיר חולון הינה בשיעור של כ-25%. לצורך הזהירות שווי מ"ר ממוצע הוצמד למדד מחירי הדירות הממוצע של שני הגורמים המצוינים לעיל.

בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, שווי מ"ר רשום במצב החדש, מגלם פוטנציאל מכח תכנית ח/619, הינו בגבולות של 39,400 ש"ח/מ"ר. בהתאמה מתקבל כי שווי הנכס הנדון במצב חדש, לאחר הפקדת התכנית, הינו בגבולות של 1,727,000 ₪ (לפי שטח רשום של 43.83 מ"ר).

לעניין זה הם טעונים גם, כי שמאי המשיבה אינו מפרט איך הגיע לשווי של 1,650,000 ש"ח במצב התכנוני הקודם.

כמו כן, שווי מצב חדש המגלם פוטנציאל מכח תכנית ח/619, ככל וזה קיים, ורמת הגימור הגבוהה בנכס, הינו לכל היותר 1,770,000 ש"ח בהתאם לחוזה המכר של הנכס הנדון.
שווי זה מגלם פוטנציאל לתוספת זכויות בניה בהליך של פינוי בינוי.

מהאמור לעיל עולה, כי שווי הנכס לא עלה לאחר אישור התכנית, ובפרט לא ניתן לטעון שבאופן מובהק שווי הנכס עלה לאחר אישור התכנית, וכי התכנית הינה תכנית משביחה והלכה למעשה לא חלה התעשרות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש.

לעניין זה הם מפנים לשומות מכריעות שונות וכן להלכת "בית הכרם" (דנא 3768/98) שם קבע בית המשפט העליון כדלקמן:

> **יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה הוא בריח-התיכון בהיטל השבחה-בקומלפקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהיה. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב – היטב במטרה לגלות אם היתה התעשרות של בעל הקרקע, ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם.**
>
> **הלכה פסוקה כי עקרון ההתעשרות עומד בבסיס הדרישה לתשלום היטל השבחה. לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שקיבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית. אלמלא כך, לו יחוייב הדייר לפי מדיניות הועדה בהיטל השבחה עבור שווי תיאורטי "במצב**

החדש", שאינו עומד במבחן השוק, מעבר לעובדה כי לא יוכל לרכוש דירה חלופית בדומה לדירתו, ייאלץ לשלם היטל השבחה עבור זכויות שבפועל אינו נהנה מהם.

בעלי הזכויות חתמו על הסכם פינוי בינוי בנוגע לנכס הנדון.
עיקרי ההסכם קובעים כדלקמן:
היזם יקדם תב"ע חדשה אשר תאפשר תוספת זכויות בניה בחלקה הנדונה.
התכנית החדשה תכלול 11,575 מ"ר מגורים.
ככל ויותרו שטחי מסחר ותעסוקה במבנה החדש, אלה ייוחדו ליזם בלבד.
במידה ויאושרו זכויות בניה למגורים בהיקף של 11,575 מ"ר, יקבל כל דייר אשר לא הרחיב את דירתו, תוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה (כולל ממ"ד), חניה, מרפסת פתוחה בשטח 12 מ"ר, ומחסן בקומת המרתף בשטח של לפחות 4 מ"ר.
במידה ויאושרו תוספת זכויות בניה למגורים בסך הקטן מ-11,575 מ"ר, יקטנו שטחי התוספת לדיירים, אך בכל מקרה אלה לא יקטנו מ-12 מ"ר.
משעה ותחשיב שווי מ"ר בנוי במצב החדש מגלם מרפסת פתוחה, חניה ומחסן, ככל ואלה קיימים, תוספת השווי לנכס נקבעת לפי תוספת השטח לכל יח"ד. לצורך זהירות, יונח כי תוספת השטח המוקנית לכל יח"ד הינה 25 מ"ר (ואפילו פחות מכך כשם שמפורט בחוזה).

בפס"ד "לויתן" נקבע כי במצב הקודם יש להביא בחשבון תוספת זכויות בניה מכח תמ"א/38. לאור האמור, ומשעה ובמצב הקודם מותרת תוספת של 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת (כולל ממ"ד) מכח תמ"א/38 ובמצב החדש, תוספת זכויות הבניה המוקנות לכל יח"ד מהוות 25 מ"ר (כולל ממ"ד), זאת בהתאם לחוזה פינוי בינוי עליו חתומים בעלי הזכויות בחלקה, תכנית ח/619 אינה משביחה את הנכס הנדון.

מנקודת מבטו של רוכש פוטנציאלי העתיד לרכוש נכס, ישנה העדפה ברורה לרכוש נכס העתיד לעבור הליך של הריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א/38, על פני נכס העתיד לעבור הריסה ובניה מחדש מכח תכנית ח/619. בשני המקרים הרוכש עתיד לקבל דירה חדשה הגדולה מקודמתה ב-25 מ"ר, לאור הצפיפות הנמוכה בהליך של תמ"א/38 אל מול תכנית ח/619, ולאור העובדה כי הליך תמ"א/38 אינו כולל עירוב שימושים, קיימת עדיפות לתמ"א..
זאת לפני שקלול העובדה שתוכנית ח/619 מוגבלת בזמן, ובעובדה שאישור היתר בניה תלוי בהחלטת הועדה המקומית.
לאור כל האמור, הם סבורים, כי דרך המלך הינה בחינת שווי דירה מנוטרלת זכויות בניה מכח תכנית ח/619 במצב הקודם. ומנגד, במצב החדש, שווי דירה הנהנת מפוטנציאל לתוספת זכויות בניה מכח התכנית בכלל, וחוזה המכר של הנכס הנדון בפרט.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח הבניה לחישוב המצב התכנוני החדש:

פרק יח' לקווים המנחים מינואר 2020, קובע כי בבניינים בני 10 עד 24 קומות, שיעור שטחי השירות הינו 25% - 30% משטח דירתי (שטח פלדלת/שטח סחיר). עוד נקבע, כי במבנים בעלי עירוב שימושים שיעור העמסת שטחי השירות יהיה אף גבוה יותר ובטווח של 40-50%, האמור לא כולל שטחי שירות בתת הקרקע. לאור האמור, שטח המגורים הסחיר המירבי בהינתן עירוב שימושים, הינו כ-10,800 מ"ר (מחושב לפי 35% שטחי שירות מתוך השטח הסחיר) כולל ממ"דים.

בחלקה הנדונה נחתם הסכם פינוי בינוי. הסכם זה כולל זכויות בניה בהיקף הגבוה מהמותר בתכנית ח/619 (11,575 מ"ר מגורים, אל מול 10,800 מ"ר מגורים). לפיכך, יש לקבוע את שווי מצב חדש וזכויות הבניה במצב החדש בהתאם להסכם זה.

בהתאם להסכם הפינוי בינוי כל דירה תקבל תוספת של לכל היותר 25 מ"ר שזה השטח המקסימלי שניתן לשייך ליחידה בזכויות.

התחשבות בתמ"א/38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם:

בעניין זה הם מפנים להחלטה בעמ"נ "לויתן", ממנה עולה, כי יש להתחשב בפוטנציאל תמ"א/38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

עלויות הריסה:

יש להפחית עלות הריסה במסגרת התחשיב בהתאם לגודל הפיסי ולא בהתאם לשטח הרשום.

חישוב דמ"ש בתקופת הביניים:

במידה ומחושבים דמ"ש בתקופת הביניים יש להתאימם לחוזה השכירות ממנו עולה כי משולמים בגין הנכס דמי שכירות של 4,600 ש"ח/חודש.

שיעור ההיוון לחישוב שימוש הביניים:

שיעור ההיוון הראוי, המגלם סיכון ואת העובדה שהנכס עתיד לעבור הליך של הריסה ובניה מחדש ומשכך הביקוש לנכס מסוג זה נמוך יותר, ובפרט לשוכרים איכותיים המחפשים השכרה לטווח ארוך, הינו 7%.

דחיה למימוש:

אין מחלוקת לעניין משך תקופת הדחיה ושיעור ההיוון.

חלוקת החיוב לפי "אליק רון":

אין מחלוקת לגבי קביעת שמאי המשיבה לחיוב בשלב המכר של 20%.

במידה והשמאי המכריע יקבע כי אין להתחשב בשווי תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם אזי יש להביא בחשבון כדלקמן:

<u>תוקף ותפוגת התכנית</u>:

תוקף התכנית ל-7 שנים מיום אישורה.

<u>אופי הזכויות</u>:

זכויות הבניה מכח התכנית הינן זכויות מסוג "מעין" מוקנות התלויות, בין היתר, באישור הועדה, ולא קיים "גשר של ברזל" המוליך למימוש הזכויות.

<u>ערכי שווי</u>:

הוצג סקר מחירי דירות מבניה חדשה מרחוב ההסתדרות 4,5,62 ממנו מתקבל שווי מ"ר ממוצע של 24,760 ש"ח/מ"ר.

שטח הדירות בסקר הינו 95-140 מ"ר.

<u>שיטת החילוץ</u>:

שווי מ"ר בנוי	-	24,760 מ"ר
שיעור עליית המדד מהמועד הממוצע למועד הקובע	-	1.6%
שווי מ"ר בנוי מתואם	-	25,156 ש"ח
הפחתת מע"מ 17%	-	21,501 ש"ח
הפחתת יזמות 20%	-	17,917 ש"ח
הפחתת בניה 10,000 ש"ח מגלם חניה תת"ק	-	7,900 ש"ח

לאור האמור, נקבע שווי מ"ר מבונה של 7,900 ש"ח/מ"ר.

<u>תחשיב שומת המבקשת</u>:

<u>חלופה א'</u>:

מצב קודם	-	1,762,000 ש"ח
מחיר מכירה	-	1,770,000 ש"ח
הפחתה למצב גמר גבוה	-	(50,000 ש"ח)
שווי מתואם למצב חדש	-	1,720,000 ש"ח
השבחה	-	0

<u>חלופה ב'</u>:

מצב קודם	-	1,762,000 ש"ח
מחיר לפי עסקאות השוואה	-	1,727,000 ש"ח
השבחה	-	0

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חלופה ג':

מצב קודם שמאי המשיבה	-	1,650,000 ש"ח
מחיר מכירה	-	1,770,000 ש"ח
הפחתה למצב גמר גבוה	-	(50,000 ש"ח)
שווי מתואם למצב חדש	-	1,720,000 ש"ח
השבחה	-	70,000 ש"ח
חלק לחיוב לפי "אליר רון"	-	20%
השבחה לחיוב	-	14,000 ש"ח
היטל השבחה לחיוב	-	7,000 ש"ח

11.3. הכרעה

הערה מקדמית לגבי זכויות הקניין והחלק היחסי לחיוב הנישום:

כעולה מחוות דעת הצדדים, תחשיב החלק היחסי בזכויות הנכס נשוא ההחלטה הינו בהתאם לחלקה של תת החלקה הנדונה ברכוש המשותף על פי הרישום בפנקס הבתים המשותפים.

הגדרת חלקו של הנכס נשוא ההחלטה בסך הזכויות המוקנות בחלקה מכח תכנית ח/619 הינו עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה, שמאי המבקשת מקבל את מתודת תחשיב החלק היחסי בה נקטה המשיבה ואין הוא חולק ו/או מעלה טענות בעניינה.

בעניין זה, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי שלא לחלוק על קביעה משפטית זו במסגרת הליך ערר, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת החלק היחסי האמור. יובהר, כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של הנישומה לערור על עצם החיוב, ועל עצם הגדרת חלקו היחסי לחיוב כפי שקבעה המשיבה, ואין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומה זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת חלקו היחסי בהם. במקרה דנן, מדובר על חיוב בהיטל השבחה שהושת ע"י המשיבה בגין מכר מלא הזכויות בדירות מגורים במבנה מבניה רוויה.

בבניין נבנו בעבר תוספות בניה בהתאם להיתרי בניה שונים. לאחר בניית תוספות בניה אלו לא שונה רישום הבית המשותף ולא השתנה החלק היחסי ברכוש המשותף.

כעולה מחוות דעת הצדדים, השימוש המיטבי/הכדאיות הכלכלית הינה במימוש זכויות הבניה בניצול של במסלול הריסה ובניה מחדש.

בהתאם לגישת המשיבה הזכויות מכח תכנית ח/619 הינן משותפות. בחיוב מכח תכנית ח/619, במכר דירות שאינן מהוות דירות בקומות עליונות, נוהגת הועדה המקומית שלא לחשב את שטח השלמת קומת הגג כחלק מהשטח לחיוב וזאת לאור הוראות תיקון 126. לאור האמור החיוב בגין שטחים אלו יחול בעתיד על בעלי הדירות העליונות בלבד. יובהר, כי תיקון 126 אינו מקנה את הזכויות הקנייניות לבעלי הדירות העליונות, אלא רק משית את חיוב היטל ההשבחה בגין זכויות אלו עליהם. כיום לא ניתן להשית חיוב זה על הנישום ע"פ התיקון, בבוא היום שבעלי הדירות העליונות ימכרו את דירותיהם ישולם היטל ההשבחה גם על השלמת דירת הגג מכח תכנית זו.

בהתאם להסכמי תמ"א/38 עם יזמים/קבלנים ובהתאם לפסיקות שונות לא קיימת ודאות מלאה כי בעת ביצוע הפרוייקט בפועל חלוקת הזכויות בו תערך בהתאם לחלק הרשום ברכוש המשותף ולעניין זה קיימים מספר חריגים אופציונליים בהם קיימת סבירות כי החלוקה לא תערך בשיטה זו. על מנת להמחיש את הבעיה אציג מדגם מקרים לחריגים אלו כדלקמן:

א. בניה בבניין הכולל קומת גג חלקית - אני סבור כי בעת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה לא סביר שבעלי הזכויות בתתי החלקות שאינן מהוות את דירת הגג יחלקו את יתרת הזכויות בהתאם לחלקן היחסי וזאת מעבר לזכויות הבניה בקומת הגג, אלא ידרשו כי זכויות השלמת דירת הגג יבואו על חשבון חלקם היחסי של בעלי הזכויות בקומת הגג החלקית ורק במידה וחלקם היחסי יעבור את מכסת הזכויות להשלמת דירת הגג הם יהנו מחלק בזכויות בקומות החדשות שמעבר לקומה זו.

ב. בניינים הכוללים שימושים מעורבים בחלופת הריסה ובניה מחדש - בבניינים מסוג זה חלוקת הזכויות יכולה להיות או בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף או בהתאם לשווי היחסי.

ג. בניה בבניינים בהם קיימת אפשרות הרחבה רק לחלק מהדירות - במקרים שכאלה במסגרת פרוייקט בניה בו יבנה היזם הרחבה רק לחלק מהיחידות בהן ניתן לבנות הרחבה יווצר מצב של הפרת האיזון בין הדיירים.

מן האמור לעיל אנו רואים, כי השימוש ה"אוטומטי" בחלק ברכוש המשותף לצורך חלוקת החיוב, אינו יכול להיות נכון באופן גורף.

ככלל, במקרים בהם נושא זה לא נדון בפני אני יכול רק להסתייג לגביו ואינני רואה מקום לשנות בעניין זה מהסכמות הצדדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין דרך החישוב הנכונה לחישוב ההשבחה בחלופת הריסה ובניה מחדש המהווה לעמדת כל הצדדים את השימוש הטוב והיעיל במקרקעין.

שמאי המשיבה סבור, כי הדרך הנכונה הינה בהתאם לתחשיב החלק היחסי בזכויות הבניה בתוספת דמי שימוש החופפים לתקופת הדחיה ואילו שמאיי המבקשת סבורים, כי יש לחשב את השווי בהתאם לעסקאות מכר ממועד שטרם להפקדת התכנית לאחר מידודן ביחס לעסקאות לאחר אישור התכנית והעסקה בנכס בפרט, כמייצגת שווי שוק המגלם את כלל יתרונות וחסרונות התכנית לאחר אישורה. שמאי המבקשת מציגים גם חלופת חישוב התואמת לשיטת המשיבה וזאת למקרה בו דעתם ללא תתקבל.

בחלופה זו הם מתייחסים הן למעמדן של זכויות הבניה מתוקף תכנית ח/619 והן לגבי ההתחשבות בהשפעות תמ"א/38 על השוק במצב התכנוני הקודם.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי תכנית ח/619 מהווה תכנית שאושרה מתוקף סעיף 23 לתמ"א/38 וכי בהתאם להוראות התכנית היא תמשיך לחול (לתקופה מוגבלת של 7 שנים) גם לאחר ביטולה של תמ"א/38.

מעבר למחלוקת העיקרית שהינה שיטת החישוב של ההשבחה קיימות בין הצדדים כאמור שתי מחלוקות מהותיות עליהן יש לתת את הדעת בעת בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, כתוצאה מאישורה של התכנית:

- מה הוא מעמדן של זכויות הבניה בהתאם לתכנית ח/619 כאשר שמאי המשיבה סבור שזכויות אלו הינן במעמד ובודאות גבוהה יותר מזכויות עפ"י תמ"א/38 בעוד ששמאיי המבקשת סבורים, כי ההתניות ביחס לתכנית זו יוצרות מצב בו הודאות של הזכויות לא רק שלא שופרה ביחס לתמ"א/38, אלא אף נפגעה ביחס אליה.
- האם בבחינת שווי המצב הקודם, יש להביא בחשבון שווי זכויות מכח תמ"א/38 או אם לאו?
- כמו כן, נטענו על ידי הצדדים טענות שמאיות שונות הנוגעות לשווי מ"ר מבונה ואומדן דמי השימוש בתקופת הביניים של הדחיה למימוש.

השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שעוד עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אינני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

עוד בטרם כניסה ללב ליבן של הסוגיות, אקדים ואבהיר, כי מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי לגבי ההשבחה בנכס לעניין תכנית ח/619 בהתאם ל-2 חלופות היות ואני סבור

שקביעת החלופות כבר בעת הזו, יכול שתייתר חזרה על ההליך במידה ובערכאות השיפוטיות יפסקו עקרונות שונים מדעתי.

החלופות שיבחנו הינן כלדקמן:

<u>חלופה ראשונה</u>:

חלופה זו הינה בהתאם לעמדה כי הזכויות במצב החדש מהוות אף הן זכויות מותנות כפי שיפורט בהמשך.

<u>חלופה שניה</u>:

חלופה בהתאם להנחה כי מדובר בזכויות שאינן זכויות מותנות ובחלופה זו תבחן תרומת התכנית לשווי תחת הנחה של קידום זמינות זכויות עפ"י תמ"א/38 ותוספת זכויות נוספות מעבר לקבוע בתכנית.

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>:

לאור העובדה שלא קיימת מחלוקת לעניין השימוש הטוב והיעיל במקרה הנדון וזאת לאור היקף הזכויות הנרחב במצב התכנוני החדש ניתן להתייחס לבניין כחלק ממתחם ל"פינוי בינוי".

בהתאם לגישה הרווחת כיום בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר הגישה המובילה לחישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה.

לעניין זה אפנה לפס"ד של כב' בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>**, המהווה ערעור על החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", שם נקבע בין היתר, כדלקמן:

> **"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר. אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השניה.**
>
> **ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**
>
> **יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.**

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה).

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב ע ל בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89 , שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי בינוי (להלן: "תזכיר החוק")); כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

הפסיקה בעניין אשדר ביטלה את החלטת ועדת הערר בעניין זה.

במקרה הנדון אף לא קיים הסכם פינוי בינוי היכול לאפשר את בחינת ההשבחה באופן זה, ולו לשם בקרה.

לעניין עדיפות גישת ההשוואה של מכר דירות במתחם הפינוי בינוי עצמו, אפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8012/20 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה וביחס לאותה תכנית, בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, מצביעה שלא מדובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש. במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול להיות שהמקרה הבודד לא משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש. אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק

לעניין עדיפות גישת ההשוואה גם בשומות של מכר דירות במתחמי פינוי בינוי אפנה להחלטת ועדת הערר תא/0721/81077, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל</u>**, שם נקבע, בין היתר, בערר על החלטת שמאי מכריע בתכנית פינוי בינוי בשכונת יד אליהו בתל אביב-יפו, כדלקמן:

"36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרוייקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל אשר במסגרתה הובהר כאמור מפורשות כי: "נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב". ואנו כמובן מצטרפים לדברים נכוחים אלו.

37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שננקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.

38. כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה באופן גורף, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון.

39. פרשנות לפיה בית המשפט פסל את השימוש בשיטת ההשוואה, שעדיפותה ידועה כמפורט לעיל, כטענת הוועדה המקומית, נראית כפרשנות שגויה של פסק הדין העשויה להעמיד אותו בסתירה להלכות בית המשפט העליון. אנו סבורים כי לא בפסילתה של שיטת ההשוואה ביחס לתכנית פינוי בינוי עסק פסק דין אשדר. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש בכל גישה אחרת, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין.

40. אין חולק כי בענייננו השמאי המכריע ערך את התחשיב ב"גישת ההשוואה". אולם, השימוש בגישת ההשוואה איננו מנוגד או סותר את קביעת בית המשפט בעניין אשדר, שמותיר מקום גם לגישות שומה אחרות. על כן אנו דוחים את טענתה של הוועדה המקומית בענין זה. אין כל מניעה לערוך את השומה המכרעת בהתאם לגישת ההשוואה כפי שנערכה בשומה מושא הערר, ככל ואכן ניתן למצוא די נתוני השוואה לצורך כך.

41. בנסיבות אלו ודאי שהכרעתו סבירה ולא מצאנו מקום להתערב בעיקר ההחלטה ובבחירת השיטה השמאית...."

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

.....

"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.

53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן 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."

.....

"100. ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה, שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל.

101. לאור האמור אנו דוחים את עמדת הוועדה, שלפיה נפל דופי בעבודת השמאי המכריע, בכך שלא השתמש בקביעת השווי בגישה הכלכלית. כל שכן לא נפל בשומתו המכריעה דופי חמור."

.....

"117. .....נציין, כי השמאי המכריע פסל את מחיר העסקה בנכס עצמו ולא עשה בה שימוש כעסקת השוואה רלוונטית לקביעת השווי. נזכיר כי מחיר העסקה מושא הערר היה – 1,630,000 ₪; דהיינו 19,644 ₪ למ"ר והשווי אליו הגיע השמאי המכריע, על פי הדירה במצבה עומד על 1,784,400 ₪ (מבוסס על 24,800 ₪ למ"ר). אנו סבורים כי שגה השמאי המכריע בהתעלמו מהעסקה בנכס המשקפת את ההתעשרות של המוכר באופן המיטיבי. ברור כי הכללתה במסד הנתונים היה מביא להפחתת היטל ההשבחה."

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, הפעולה הנכונה ביותר הינה בחינת השווי במצב קודם עפ"י עסקאות שבוצעו במתחם טרם פרסום ראשון לקבלת התכנית במנהל התכנון או לכל היותר טרם הפקדתה, ובחינת שווי במצב חדש לאחר אישור התכנית.

בשימוש בנתוני השוואה מהבניין ומבניינים סמוכים בעלי מאפיינים דומים קיימת התאמה מירבית למאפייני הנכס הפיזיים, התכנוניים והכלכליים (מכפיל יח"ד וכיו"ב).

היות שבבניינים בעלי מאפיינים דומים קיים מסד נתונים מספק טרם לאישור התכנית המשביחה ולאחריה, עמדתי היא שיש לבחון במקרה הנדון את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה בשילוב עם גישת התועלת הכלכלית, המתייחסת לזכויות הבניה המוקנות בהתאם לחלקה היחסי של היחידה ובמקרה הנדון בהנתן נתוני עסקה בנכס, יש להתייחס גם לעסקה עצמה כאינדיקטור לשווי וזאת במידה והיא אינה חריגה ביחס למחירי השוק.

<u>זכויות מוקנות/ זכויות מעין מוקנות/ זכויות מותנות ומה שבניהן</u>:

ראשית יובהר, כי בניגוד למקרה הנדון בעניין "לויתן" כאן הצדדים מסכימים כי תכנית ח/619 אינה קובעת זכויות מוקנות והמחלוקת הינה האם מדובר בזכויות מעין מוקנות או זכויות מותנות.

עמדתה של המשיבה מבוססת על עקרונות שנקבעו בעניין זה בעמדת משרד המשפטים מיום 1/12/2022 ובעקבותיו רשם מהנדס העיר חוו"ד המציינת, כי תכנית ח/619 עומדת בכל העקרונות שנקבעה לקביעה כי היא מקנה זכויות מעין מוקנות.

לאחר מסמך זה הופק ע"י משרד המשפטים מסמך נוסף וזאת כחלק מהתייצבות היועץ הממשלתי לממשלה במסגרת הליך עמ"נ 18618-12-22 **<u>שמואל לויתן אדיב נ' הועדה</u>**

<u>המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו</u>, בו נקבע, בין היתר, בסוגיה "האם תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א/38, יש לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר, או רק בעת הוצאת היתר בניה?", כדלקמן:

"32. עמדת היועצת המשפטית לממשלה היא, כי אין לקבוע כלל אחיד גורף לעניין זה, ולא ניתן לשלול מקרים בהם ניתן יהיה לגבות היטל השבחה מכוח תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א בעת מכר. בהתאם לכך יש לבחון באופן פרטני כל תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בהתאם להוראותיה, שכן אלו יוכלות ללבוש צורות שונות, המשפיעות על המסקנה הנגזרת בכל מקרה. במסגרת בחינה פרטנית זו יש לתת את הדעת למידת הוודאות ולמידת הקונקרטיות של כל תכנית".

.....

37. ככל שמדובר בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 שהזכויות והיתרי הבנייה מכוחה מותנים, מחד גיסא בשיקול דעת מסוים של הועדה המקומית, ומאידך לא נדרש הליך דמוי הקלה ופרסום להתנגדויות – תחול, ככלל, ההלכה שנקבעה בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין ברקול, אשר צמצם את ההלכה שנקבעה בעניין אליק רון, בכל הנוגע למועד ואופן גביית היטל ההשבחה בנוגע לזכויות מותנות. על בסיס הלכת ברקול, דומה שניתן לומר כי מקום בו מדובר בזכויות מותנות שהותנו בשיקול דעת של הוועדה המקומית, גם אם לא הותנו בפרסום לציבור בהליך דמוי הקלה, הרי שמועד אירוע המס היחיד הינו ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות, ולא מועד אישור התכנית שאפשרה את הזכויות המותנות. בהתאם לכך, צומצמה לכאורה הלכת אליק רון רק לזכויות מעין מוקנות ששיקול דעת של הוועדה המקומית להתרתן מצומצם. ככל שמדובר בשיקול דעת רחב בדומה לעניין ברקול, אין נפקות לשאלה האם התרת הזכויות המותנות הותנתה בפרסום לציבור בהליך דמוי הקלה (שכן ביחס לשאלה זו, ניתנה זה מכבר הלכת גוזלן, בה נקבע כי במקרה בו נקבע בתכנית כי מתן זכויות לפיה יהיה מותנה בהליך לפי סעיף 149 לחוק (פרסום בקשה להקלה), המועד הקובע שיחולל את ההשבחה יהיה מועד ההחלטה על מתן ההיתר, ולא מועד אישור התכנית). זאת, שכן הדגש הינו על היקף שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתרת הזכויות המותנות והפיכתן למוקנות, וככל ששיקול הדעת כאמור רחב, הרי שההליך התכנוני מסתיים רק לעת ההחלטה להפוך את הזכויות המותנות למוקנות וזהו אירוע המס היחיד.

38. בהתאם לאמור בהלכת ברקול, הרי שגם בתכניות לפי סעיף 23, במצבים בהם יש שיקול דעת רחב לוועדה המקומית (במובחן מזכויות מעין מוקנות, עניין שנדון בעניין אליק רון) הרי שאירוע המס לא התגבש לעת אישור התכנית (אלא לעת ההחלטה), ועל כן, בדומה לתמ"א 38, לא תהא חבות במכר.

לפיכך, אני דוחה את טענת נציגי המשיבה, לפיה שיקול הדעת הרחב של הוועדה המקומית בנוגע לעצם הזכויות הנובעות מאישורה של התכנית, קשור במגרשים ספציפיים בלבד אשר סומנו מפורשות בהוראות התכנית, כך ששיקול הדעת של הועדה המקומית בכל יתר המגרשים הנכללים בתכנית הנידונה בענייננו אינו מתייחס לעצם הזכויות, אלא לאופן מימושן. דהיינו, שבמגרשים אלה (דוגמת זה שבנדון) קיים "מסלול ירוק" להגשת היתר ולניצול מלוא זכויות הבנייה כפי שנקבעו בהוראות התכנית.

סעיף 22 לתמ"א/38 קובע כדלקמן:

"אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14-11א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הנימוקים לסירוב כאמור. ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית לרבות תכנית כוללנית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה"

סעיף 6.3 להוראות תכנית ח/619, הדן בהערות לטבלת הזכויות קובע כדלקמן:

"מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו, לאחר ששקל את תנאי המגרש, המקום והסביבה, ולאחר שהונחה דעתו לגבי פתרונות החניה ויכולת העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת בנייה / בבניה החדשה המוצעת.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה

לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה"

מהאמור עולה, כי סעיף זה מתייחס ל"טבלת הזכויות" כמכלול ולא למגרשים ספציפיים בלבד כפי שטוענת המשיבה וכן כי החריג אותו קבעו בגוף הסעיף עצמו, לגביו לא תהיה סמכות לוועדה המקומית שלא ליתן היתר, הינו במקרה של חיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בנייה, מקרה בו ממילא לא נוצרת השבחה.

כפי שניתן לראות, נוסח הסעיף כפי שמופיע בהוראות התכנית הינו כמעט זהה (בשינויי ניסוח קלים בלבד) לנוסח הקבוע בסעיף 22 לתמ"א/38, הדן בשמירת זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר (שיקול הדעת של הועדה המקומית). מכאן ניתן להסיק כי שיקול הדעת השמור לוועדה המקומית במקרה דנן מתייחס לעצם הזכויות ולא לאופן מימושן.

חיזוק למסקנה זו אני מוצא גם בטענות המשיבה עצמה כפי שנטענו במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית כעולה פרוטוקול ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות מספר 1380 של הוועדה המחוזית לתו"ב מיום 8/8/2022, שם נכתב, בין היתר, כדלקמן:

"טענות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), התנגדות מהנדס העיר:

לטענה כי יש להוסיף את סעיף 22 לתמא / 38 לדברי ההסבר לתכנית, שכן מדובר בתכנית הנותנת זכויות מפליגות ללא מענה מובנה בתכנית לצורכי ציבור, תשתיות וכושר נשיאה ,כפי שנעשה בתכניות מפורטות. לקבל את ההתנגדות.

סעיף 6.3.2 בהוראות התכנית נכתב ברוח סעיף 22 בתמא/ 38. ניסוחו ישונה כדלהלן, לצורך התאמה מלאה יותר לניסוח הסעיף בתמ"א: "אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותו של מוסד תכנון לסרב לתת היתר או להגביל היתר לתוספת זכויות בניה עפ"י תכנית זו (כמפורט בטבלה 5), אם מצא זאת לנכון משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים ,הנדסיים, חברתיים וכושר נשיאה של תשתיות; ובלבד שיפורטו בכתב הסיבות לסירוב. מוסד התכנון רשאי לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללנית או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידו, במסגרת שיקוליו בבקשה להיתר. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה".

יש להוסיף את הסעיף גם לדברי ההסבר לתכנית.

תחילת נוסח סעיף 6.3.1 ישונה כדלהלן: "מוסד תכנון רשאי לתת היתר או לדחות בקשה ליתן היתר על פי תכנית זו....."

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מן המקובץ עולה, כי הזכויות על פי תכנית ח/619 אינן קונקרטיות וודאיות בהתאם לעקרונות שנקבעו בבר"ם 168/20 **<u>אליה ברקול נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון</u>** ואומצו ע"י היועמ"ש בעמדתה בהליך הערור המינהלי בעניין "לויתן" ועל כן ובטרם התגבשו אין הצדקה לחייב בגינם בהיטל השבחה.

<u>עקרונות החישוב לחלופה ב':</u>

ביחס לחלופה זו קיימת מחלוקת עקרונית לעניין ההתחשבות בזכויות תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם וכן טענות שמאיות נוספות בענייני שווי ומקדמי שווי.

ראשית אתייחס לעניין העקרוני כדלקמן:

בעניין זה אני מפנה להחלטה בעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם בהתאם להחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**:

בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי אין להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א/38 ואת השפעת מסמכי המדיניות שנקבעו ביחס לרובע 3 ובהחלטה בעמ"נ שונתה ההחלטה בנקודה זו.

בההחלטה בעמ"נ 18618-12-22 **<u>לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"81.לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל.**
>
> **.....**
>
> **86.לפיכך מסקנתי היא כי אין להביא בחשבון את מסמך המדיניות בעת חישוב "מצב קודם" של הדירות.**
>
> **.....**
>
> **יא': סוף דבר**
>
> **99.בהינתן האמור לעיל הערעור מתקבל בחלקו, כדלהלן:**
>
> **א. נדחית טענת המערער כי קיים פטור מהיטל השבחה במכר הדירות וכי תכנית רובע 3 אינה מחייבת בגביית היטל השבחה;**
>
> **ב. מתקבלת טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות, כפוף להנחיות לשמאי המייעץ כאמור לעיל; ....."**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>לאור כל האמור והקבוע בערר זה להלן החלטתי</u>:

<u>המקרה הנדון</u>:

בהוראות הבניה לבניינים קיימים בתכנית קיימות הוראות מיוחדות להרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם 1/1/1980.

שמאי הצדדים מסכימים[5], כי המימוש המיטבי של הוראות תכנית ח/619 בבניין הינו בחלופה של הריסה ובניה מחדש.

לאחר בחינת הוראות התכניות הרלוונטיות לנכס, בכל אחת מהחלופות (הריסה ובנייה מחדש או תוספת בנייה על בניין קיים), ובהתייחס לשטחים הבנויים של כל שטח הבניין, אני מקבל עמדתם.

מכאן שביחס לנכס נשוא החלטה זו יחושב המצב התכנוני הקודם בהתאם לשווי הנכס הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה ללא אי ודאות ו/או זכויות תמ"א/38 הכוללות רמת אי ודאות ואילו המצב התכנוני החדש יחוש בהתאם לשווי הנכס הבנוי בתוספת זכויות הבניה לפי תכנית ח/619 שהינן גדולות מהותית מהזכויות עפ"י תמ"א/38 ובכפוף למקדם המשקף רמת ודאות גבוה יותר מתמ"א/38 אך אינו משקף ודאות מלאה.

<u>ערכי שווי</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי המבקשת - 9,000 ש"ח/מ"ר.

שמאי המשיבה - 7,900 ש"ח/מ"ר.

שמאי המשיבה מציג עסקאות משכונת ח/300 שהינה שכונה מבוקשת במיקום טוב יותר ומשכך אינה ברת השוואה.

רצ"ב עסקאות השוואה של יח"ד מבניה חדשה ברחוב ההסתדרות ששטחן עד 100 מ"ר.

גו"ח	כתובת	מועד מכירה	מחיר בש"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	חד'	שווי למ"ר בש"ח
6021-195-10	ההסתדרות 113	15/3/2022	2,230,000	91	2017	4	24,505
6049-376	ההסתדרות 5	30/5/2022	2,350,000	98	2023	4	23,980
7174-163-15	ההסתדרות 4	15/11/2022	2,405,984	83	2025	4	28,988

[5] כפי שעולה משומות הצדדים.

7174-163-118	ההסתדרות 4	11/7/2023	2,756,288	99	2025	4	[6]27,841
ממוצע							26,328
ממוצע במעוגל							26,000

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>:

שווי מ״ר בנוי - 26,000 ש״ח

הפחתת מע״מ 17% - 22,222 ש״ח

הפחתת יזמות 20% - 18,518 ש״ח

הפחתת בניה 10,000 ש״ח/מ״ר[7] - 8,518 ש״ח

שווי במעוגל - 8,500 ש״ח

רצ״ב עסקאות השוואה מפרוייקט בניה בר השוואה מבחינת מאפייני רחובות ראשיים בשכונות ותיקות ויכול להוות אינדיקציה לרף התחתון של שווי מ״ר מבונה בפרוייקט עתידי בסביבת הנכס וכולל מכר דירות עם חניה עילית.

לאור העובדה שהמכר כולל חניה עילית ולא תת קרקעית הופחתה עלות בניה של כ-8,500 ש״ח/מ״ר ולא 9,000 ש״ח/מ״ר כפי שמבוצע על ידי בפרוייקטים אחרים.

פרוייקט חדש אילת 66 +68 חולון:

אילת 66 חולון

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי חדש בש״ח
2	007127-0051-020-00	08/09/2022	2,250,000	2024	100	4	22500
3	007127-0051-024-00	07/11/2022	2,260,000	2022	100	4	22600
4	007127-0051-027-00	10/11/2022	2,900,000	2022	92	4	31522
5	007127-0051-028-00	29/12/2022	2,325,000	2022	100	4	23250
6	007127-0051-021-00	14/09/2023	2,300,000	2022	99	4	23232
7	007127-0051-023-00	25/12/2023	2,250,000	2022	100	4	22500
ממוצע		**06/03/2023**			**98.50**		**24267**
ממוצע ללא קיצוניים							**22816**

[6] קומה 24 מ 25.

[7] עלות בניה של 10,000 ש״ח/מ״ר בבניה במגדל של 25 קומות.

אילת 68 חולון

1	007127-0052-000-00	01/02/2022	2,330,000	2024	109	5	21376
2	007127-0052-000-00	28/04/2022	1,950,000	2025	99	4	19697
3	007127-0052-000-00	26/12/2022	1,740,000	2022	109	4	15963
ממוצע		19/06/2022			105.67		19012

בפרוייקט זה קיימת שונות גדולה ובלתי מוסברת בשווי מ״ר
ביחס לפרוייקט זה יש להביא בחשבון תוספת התאמה לזמן בשוק עולה
לאור האמור נקבע שווי מ״ר בנוי של 22,500 ש״ח/מ״ר
המבוסס בעיקר על העסקאות ברחוב אילת 66

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>:

שווי מ״ר בנוי	-	22,500 ש״ח
הפחתת מע״מ 17%	-	19,231 ש״ח
הפחתת יזמות 20%	-	16,026 ש״ח
הפחתת בניה 8,500 ש״ח/מ״ר	-	7,526 ש״ח
שווי במעוגל	-	7,500 ש״ח

לאור האמור, קבעתי שווי מ״ר מבונה של 8,500 ש״ח/מ״ר.

<u>שווי מצב קודם</u>:

<u>שווי המצב הקודם יוערך בהתאם לעסקאות שנערכו טרם להחלטה על אישורה של התכנית כדלקמן</u>:

לעניין זה יצויין, כי נבחנו רק מבנים בעלי אופי ומיקום דומה ברחוב.

התייחסות לעסקאות שהוצגו ע״י שמאי המבקשת:

העסקאות שהוצגו בהסתדרות 153+151 לא הובאו בחשבון, היות שמדובר במבנים בעלי אופי שונה דו קומתיים הכוללים בחלקם הגדול הרחבות דיור לא אחידות שבוצעו במהלך השנים ומשכך שטחם הרשום אינו משקף את שטחם בפועל לצרכי השוואה ישירה.

כנ״ל ההסתדרות 131 המהווה מבנה דו קומתי הכולל הרחבות רבות וכן כניסות פרטיות לדירות בקומה א׳ מעל קומת הקרקע הבנויה, חצרות בשימוש וכד׳.

הבניינים בהסתדרות 17,81,107,120 מהווים בניינים חדש יותר בן 4 קומות מעל קומת עמודים המשמשת לחניה ואינו משקף את סוג הבינוי כבנכס הנדון.

הבניין בהסתדרות 116 מהווה בניין חדש יותר בן 4 קומות מעל קומת עמודים שאינו משקף את סוג הבינוי כבנכס הנדון וכן הוא ממוקם בצידו השני של הרחוב בשכונה אחרת בה רמות המחירים שונות.

גו״ח	כתובת	מועד מכירה	מחיר בש״ח	שטח רשום	חדרים	שווי למ״ר מתואם
6020-816-30	ההסתדרות 205	25/5/2022	1,550,000	43	3	36,046
6020-818-11	ההסתדרות 209	13/1/2022	1,400,000	43	3	32,558
6020-818-26	ההסתדרות 209	31/10/2021	1,300,000	43	3	30,233
6020-816-38	ההסתדרות 205	11/8/2021	1,150,000	43	3	26,744
6020-817-37	ההסתדרות 207	17/6/2021	1,300,000	43	3	30,233
ממוצע		12/11/2021				31,163
התאמה למועד						1.187
שווי מתואם למועד						36,990
שווי מתואם במעוגל למ״ר רשום מגלם יתרת זכויות						37,000

שטח רשום של הנכס[8] - 43.83 מ״ר

שטח רשום לחישוב - 43 מ״ר (לאור העובדה שכך דווחו כלל עסקאות ההשוואה ששטחם הרשום זהה)

שווי למ״ר רשום - 37,000 ש״ח

שווי הנכס - 1,591,000 ש״ח

שווי מתואם למועד במעוגל - 1,590,000 ש״ח

<u>שטחים לחישוב השומה</u>:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת לגבי שטחי הבניה בחלופת הריסה ובניה מחדש.

בחנתי את שטחי הבניה שקבע שמאי המשיבה ומצאתי כי הפרוגרמה שהציג הינה סבירה, בהנתן שטרם בוצע תכנון מפורט, ומשכך אין מניעה לקבל את הסכמת הצדדים בעניין זה.

[8] מגלם את יתרת זכויות הבניה להרחבה עי העסקאות מנכסים דומים ברובם. מחושב לפי שטח רשום בהתאם לאופן דיווח עסקאות ההשוואה.

ביחס לטענת שמאי המבקשת בעניין היקף השטחים לחישוב מקדם ברוטו/נטו יוער, כי ההפניה בקווים המנחים פרק יח' ליחס במקרה של שימושים מעורבים, אינה מתייחסת למקרים כגון במקרה הנדון, אלא למקרים של עירוב שימושים מהותי בבניין המצריך חדרי מדרגות נפרדים ומעליות נפרדות בעוד שבמקרה הנדון מדובר על בניה של קומת מסחר ומעליה מבנה מגורים כך שהבניה למרות מסחר אינה מצריכה חדרי מדרגות ומעליות וכן לאור מיקומה בק"ק ובחזית רחבה לרחוב גם אינה מצריכה לובי נפרד ו/או מצריכה לובי כניסה מצומצם בשטחו.

<u>מקדמים שונים</u>

<u>מקדם דחיה+מקדם אי ודאות במצב תכנוני קודם</u>:

לאור הדמיון בדרישות בין התכניות השונות והצורך בהסכמות דיירים הרי שבמידה ומתייחסים למקדם אי הודאות בנפרד, הרי שמקדם הדחיה בין שני מצבי התכנון הינו דומה. קיימים מספר הבדלים קלים ברמת הוודאות של זכויות הבניה בין תמ"א/38 לתכניות ח/619 לאור העובדה שהתכנית כוללת פירוט גבוה יותר של סוגי מתחמי תכנון ותחולת הוראותיה השונות על מתחמים אלו.

להבנתי, נקודות אלו, לצד נקודות נוספות ופחות מהותיות, יצרו במצב הקודם אלמנט של אי ודאות לגבי התכנות מימוש הזכויות בהתאם לתמ"א/38 (בחלופה הרלוונטית) וזאת ביחס לתכניות ח/619. לשם הזהירות המתבקשת בשומה לצרכי מיסוי, שמיטיבה עם הנישום, אני קובע מקדם אי ודאות של 0.8 במצב הקודם לזכויות המותנות בתמ"א/38 וזאת ביחס לתקופת דחיה זהה בין מצבי התכנון (יוער כי מקדם זה תואם למקדם המצב הקודם שקבעתי במספר רב של שומות בתחום רובעים 4+3 בתל אביב).

ביחס לתכנית ח/619 אני קובע מקדם 0.9 למצב החדש בחלופת מימוש של בניה על הקיים וזאת לאור העובדה כי התכנית מאמצת את סעיף 22 לתמ"א/38 אך אם זאת מדייקת יותר את מתחמי התכנון והיקפי הבניה בכל מתחם. לעניין זה יוער, כי גם תכנית ח/619 הינה תכנית המוגבלת בזמן של 7 שנים בלבד ומשכך רחוקה מליצור ודאות מלאה. כאן גם המקום לציין, כי אני דוחה את עמדת המשיבה שהתכנית תוארך בודאות ובמידה וזאת היתה כוונתה הרי שהיה עליה לבטל את סעיף 7.2.1 לתכנית ולא לעמוד על קיומו. כמו כן, טענה מעין זו מבטלת למעשה את טענת המשיבה כי בעת אישור תכנית ח/619 תכנית תמ"א/38 כבר כמעט הגיע אל קיצה, שהרי באותה המיה שאין מניעה לכאורה להאריך את תוקף תכנית ח/619 הרי שגם אין כל מניעה להאריך את תוקפה של תמ"א/38, דבר שאף בוצע לא פעם בעבר.

לעניין זה יוער, כי בחלופת הריסה במקרים בהם התכנית מציע זכויות גבוהות מהותית מזכויות תמ"א/38 וכן מציעה אפשרות להכנת תכנית מפורטת, הרי שמקדם הודאות יקבע

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בשיעור נמוך יותר ביחס למקרים בהם התכנית מוסיפה זכויות בהיקף בינוי מוגדר וידוע ללא חלופת תכנון נוספת. **במקרה הנדון לא נקבעה חלופה להכנת תכנית מפורטת.**
לפיכך, במקרים מסוג מקרה זה נקבע במצב החדש מקדם אי ודאות של 0.9.

<u>שיעור ההפחתה בגין דחיה למימוש</u>:
ככלל תקופת הדחיה בפרוייקטים מסוג זה במועד הקובע בו כבר בוצעו בעיר מס' רב של פרוייקטים מסוג זה והציבור כבר "בשל" לביצועם, הינה 4-6 שנים ולכן יחושב בממוצע 5 שנים.

<u>מקדם מושע ומורכבות</u>:
בפרוייקטים של בניה המצריכים הסכמה של רוב דיירים וכן מו"מ מול יזם חיצוני לביצוע הפרוייקט קיימת דחיה הנובעת ממושע בזכויות.
דחיה זו תבחן בשומה בהתאם להשפעתה מעבר לדחיה הממוצעת הרגילה הנובעת מעצם מגבלות ותנאי התכנית.
ההפחתה למושע הינה הפחתה דיפרנציאלית ואינה אחידה והמשתנים הקובעים אותה הינם כדלקמן:
מס' בעלי הזכויות בנכסים בבניין.
מורכבות הבניין מבחינת עירוב שימושים.
מורכבות חלוקת הזכויות מבחינת תמהיל הדירות (דירות רגילות/דירות גג/מחסנים וכד').
הפחתה למושע בתכניות שאינן כוללות הוראות בגין חלוקה חדשה משפיעה באופן זהה על המצב התכנוני הקודם והחדש.
<u>ניתוח המקרה הנדון</u>:
המבנה כולל מס' תתי חלקות חריג ביחס למבנים מבניה רוויה לאור העובדה שמדובר במבנה הכולל 5 כניסות, סה"כ 40 יח"ד.
לגבי עירוב השימושים, הרי שבמבנה לא קיימת בעיה של עירוב שימושים במצב הקיים, אך קיים עירוב שימושים במצב החדש הכולל שימושי מסחר ושימושים ציבוריים.
מבחינת תתי החלקות קיימת אי התאמה בין השווי של הנכסים לחלק הרשום של הרכוש המשותף שהינו זהה בכל הדירות לעומת השווי בפועל המשתנה בין הקומות המיקומים של דירות קיצוניות לעומת דירות אמצעיות.
מבחינת מורכבות תמהיל הדירות קיימות בבניין מספר דירות שבוצעו בהן בפועל הרחבות וזאת בניגוד ליתר הדירות הכוללות זכויות להרחבות דיור בלבד שגם הן אינן אחידות לגמרי.
לאור כל האמור, תובא בחשבון דחיה נוספת בגין מושע ומורכבות של 5 שנים נוספות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יובהר, כי ככלל תקופת דחיה נוספת זו, ככל שקיימת, אינה מהווה כפל הפחתת מקדמים, אלה הפחתה נוספת אותה יש להביא בחשבון מעבר לדחיה הממוצעת הסטנדרטית שהינה כאמור 5 שנים, סה"כ דחיה כוללת במקרה הנדון של 10 שנים.

<u>עלות עודפת לחניה</u>:

במקרה הנדון מדובר על חלקה גדולה יחסית בשטח של כ-2 דונם ומשכך היא אינה יוצרת מגבלות בניה למפלס תת קרקעי ו/או שטח ברוטו גדול לחניה כפי שקורה במגרשים ששטחם קטן ומשכך רמפת הכניסה משפיעה על יתרת השטח לחניה נטו.

לא הוצגו בפני עובדות במעידות על מגבלות מיוחדות בחלקה היוצרות עלות בניה חריגה.

לאור האמור, לא תובא בחשבון עלות עודפת לעניין זה במקרה הנדון.

יוער, כי עלויות הבניה שחושבו בשיטת החילוץ מגלמות עלות בניה הכוללת העמסת עלויות בניית חניה סטנדרטית.

<u>מקדם שווי שטח סחיר לשימוש ציבורי</u>:

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה המבוססים על סקר נרחב שבוצע במסגרת שומת השמאי המכריע, דוד דדון, ברחוב ההסתדרות 162 בחולון, שהינו מיקום בעל מאפייני מסחר דומים.

השווי שנקבע בשומת השמאי המכריע, דודו דדון, הינו 9,500 ש"ח/מ"ר ואילו בשומת המשיבה לאחר התאמה נקבע 8,000 ש"ח/מ"ר ומכאן ניכר כי אכן בוצעה הפחתה בגין החלק לשימוש הציבורי ואף באופן משמעותי.

משכך, אני סבור שניתן לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

<u>זכויות תכנית ח/1 תיקון 23 במצב התכנוני הקודם</u>:

במקרה הנדון נמצא כי זכויות הבניה של תכנית ח/1 תיקון 23 טרם נוצלו לבניית חדרי יציאה לגג עבור 10 היחידות בקומות העליונות ומשכך נותרו זכויות בניה לניצול במצב התכנוני הקודם הנובעות מתכנית זו וזאת מעבר לזכויות ההרחבה הקיימות להגדלת הדירות במפלס הקיים. החישוב של המצב הקודם הינו בהתאם לחלופת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם בין תכנית זו לבין מימוש זכויות עפ"י תמ"א/38 (זכויות שבחלקן חופפות).

במקרה הנדון לאור העובדה כי זכויות תמ"א/38 גבוהות מזכויות תכנית ח/1 תיקון 23 לא יובאו בחשבון הזכויות בחישוב המצב התכנוני הקודם.

<u>חלוקת השטח בין בעלי הזכויות</u>:

שמאי הצדדים מסכימים כי החלק המשוייך לבעלי הזכויות הינו בהתאם לחלקם ברכוש המשותף, קרי, 1/40 מהזכויות בחלקה.

בהתאם לאמור לעיל, לא מצאתי כי יש מקום להתערב בהסכמתם זו.

<u>בחינת סבירות תוצאת שווי המצב החדש בשומת המשיבה</u>:

בהתאם לגישת המשיבה השווי במצב התכנוני החדש הוערך לאור הנחות משפטיות ותכנוניות "כובלות" (שיטת חישוב תועלות תחת הנחות זמינות שגויות וללא הצלבה עם נתוני שוק) בסך של 2,466,776 ש"ח בעוד שמעסקת המכר עולה, כי הנכס נמכר בסך של 1,770,000 ש"ח בלבד כשנה וחצי לאחר המועד הקובע בשוק עולה ובהנתן שמדובר בדירה משופצת.

תוצאת תחשיב זה יוצרת תחושת אי נוחות מסויימת כאשר מחיר המכירה של הנכס לאחר אישור התכנית האמור לשקף את שווי כלל ההנאות ממנו נמוך בכ-28% מהשווי שנקבע ע"י המשיבה למועד המוקדם בכשנה וחצי בתנאי שוק עולה ומהווה בפועל קביעה כי הנכס נמכר בכ-30% ויותר מתחת לשוויו וזאת ללא הצגת עסקאות מנכסים דומים המראות כי מדובר בעסקת מכר כה חריגה.

בעניין זה ציין שמאי המשיבה, כי השווי שנקבע הינו שווי הכולל את חלק היזם ומשכך החישוב הנכון הינו להוסיף את ההשבחה המחוייבת בלבד לשווי המצב הקודם ומכאן שהשווי הינו 1,813,355 ש"ח בלבד המהווים תוספת זניחה של כ-2.5% מעל מחיר העסקה בפועל.

על מנת לבחון האם מדובר בעסקה חריגה בצורה קיצונית נבחנו עסקאות השוואה למבנים מבניה ותיקה דומים בסביבה הקרובה והמיידית של הנכס, כדלקמן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שטח	חד'	כתובת	שווי מ"ר בנוי רשום
1	6020-818-29	19/3/2023	1,545,000	43	3	ההסתדרות 209	35,930
2	6020-820-23	23/1/2024	1,530,000	44	3	ההסתדרות 170	34,772
5	6020-817-39	27/2/2024	1,570,000	43	3	ההסתדרות 207	36,512
ממוצע		23/10/2023					35,738
העסקה בנכס	6020-816-13	31/7/2024	1,770,000	43	3	הסתדרות 205	41,163

מהבדיקה מתקבל כי שווי למ"ר בעסקה גבוה בכ-15% משווי ממוצע מכירות בסביבה ומכאן שאומנם העסקה מהווה רף מחירים עליון אך ברמת סטיה של 15% בלבד וזאת בטרם התאמה למועד ולרמת גמר של יחידה משופצת ומושכרת בשכ"ד המשקף את השיפוץ (תשואה של כ-3.5% שהינו ברף הגבוה ביחס למקובל בסביבה).

לפיכך, יבוצע תאום מחיר העסקה למועד הקובע בשיעור של כ-10% ונקבל שווי מתואם של 1,600,000 ש"ח. לאור התאמה זו גם הדמ"ש לא יחושבו לפי שכירות בסועל אלא לפי תשואה מקובלת של 3%.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

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

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכנית ח/619 בלבד וזאת לאור העובדה שהחיוב כלל התייחסות לתכנית זו בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6. המימוש הינו מימוש במכר ויחושב כמימוש מלא לחלק הנמכר.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.11. יובא בחשבון החלק היחסי של היחידות ברכוש המשותף בבניין.

12.12. יובא בחשבון כי לאור היקף הבינוי הקיים והיקף הבינוי המוצע בתכנית, השימוש הטוב והיעיל הינו בחלופת הריסה ובניה מחדש.

12.13. זכויות הבניה יחושבו בהתאם לזכויות למגרשים בשטח העולה על 1,200 מ"ר.

12.14. לאור העובדה שהשימוש הטוב והיעיל מהווה הריסה ובניה מחדש והשימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו שווי שוק המגלם השפעת כלליות זכויות תמ"א/38 לא תובא בחשבון בחישוב המצב התכנוני החדש ההפחתה בגין אי הודאות שהיתה רלוונטית לחישוב רק

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במידה והיה מבוצע בפועל תחשיב לשווי ללא השפעת תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם ובתוספת זכויות יחסיות של התמ"א במקדם המתייחס אף הוא לאי הודאות. כאמור התחשיב לא בוצע באופן שכזה לאור עסקאות ההשוואה שאותרו ומכאן שהשימוש במקדם זה מתייתר.

13. תחשיב ההשבחה

חלופה ב' - תחשיב אלטרנטיבי כולל תמ"א/38 במצב התכנוני הקודם:

יוער, כי לכאורה בעת קביעת דחיה של 10 שנים בתכנית שתוקפה 7 שנים בלבד, מגולמת אמירה כי התכנית לא יוצרת השבחה בימי חייה. התחשיב הנדון שהינו כאמור רק חלופה לכל מקרה שדעתי לא תתקבל, מתעלם מסוגיה זו.

שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם שווי מרפסות ושטחים תת קרקעיים לחניה ואחסנה.

מהות	שטח	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מצב קודם			
סה"כ שווי מצב קודם			1,590,000 ש"ח
מצב חדש			
חזית פעילה	440 מ"ר	8,000 ש"ח	3,520,000 ש"ח
יח"ד קומות 2-11	10,464 מ"ר	8,500 ש"ח	88,944,000 ש"ח
דירות גן וגג	1,700 מ"ר	11,000 ש"ח	18,700,000 ש"ח
סה"כ			111,164,000 ש"ח
הוצאות הריסה	2,600 מ"ר	(300)	(780,000 ש"ח)
שווי בניכוי עלויות הריסה			110,384,000 ש"ח
הפחתה לדחיה (10 שנים, 6%)			61,639,850 ש"ח
חלק יחסי בחלקה		1/40	1,540,945 ש"ח
תרומת השטח הבנוי[9]			351,075 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש			1,892,020 ש"ח
שווי מצב חדש במעוגל			1,892,000 ש"ח

[9] 10 שנים בשיעור תשואה של 3% מהוון לפי 6%, מתקבל חלק יחסי של 0.22 ומשווי מצב קודם של 1,590,000 ש"ח מתקבל שווי יחסי של 351,075 ש"ח.

בנוסף, לאור מימוש הנכס במכר, ישוקלל תחשיב שיטה זו עם מחיר העסקה בנכס עצמו כפי שבוצעה לאחר המועד הקובע ומגלמת בתוכה את מכלול הסיכויים והסיכונים לאחר אישור התכנית ומשכך אין צורך לבצע בגינה התאמות פרט להתאמות מועד של הסכם המכר (31/7/2024) ביחס למועד הקובע של התכנית (14/1/2023), פער של כשנה וחצי בלבד, בהם בהתאם למדד המחירים של הלמ"ס לא חל שינוי מהותי במחירי הדירות.

שקלול השיטות:

לאור חריגות התוצאה של חישוב החלק היחסי מיתר התוצאות, חלופה זו תובא בחשבון במשקל נמוך יותר.

שיטה	שווי יחסי ליחידה	משקל	סה"כ
חלק יחסי במתחם	1,892,000 ש"ח	0.4	756,800 ש"ח
עסקה בנכס מתואמת לזמן	1,600,000 ש"ח	0.6	960,000 ש"ח
סה"כ		1	1,716,800 ש"ח
סה"כ במעוגל			1,717,000 ש"ח

סיכום:

מצב קודם - 1,590,000 ש"ח

מצב חדש - 1,717,000 ש"ח

השבחה - 127,000 ש"ח

היטל השבחה - 63,500 ש"ח

הערה:

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה. האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מחוות דעתם ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם חיוב הנישום והגדרת זכויותיו היחסיות, ראה הערה בהרחבה בסעיף ההכרעה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1 לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועה כתת חלקה 13, חלקה 816 בגוש 6020, רחוב ההסתדרות 205ב', בחולון, לא חלה חבות בהיטל השבחה.

14.2 לחלופין ולמען הזהירות בלבד למקרה בו לא תתקבל דעתי בהליך ערר, ככל שיתקיים, יוצג להלן תחשיב השבחה תחת הנחה כי יש לחייב בגין תוספת הזכויות של תכנית ח/619 ותוך התחשבות בזכויות תמ"א/38 במסגרת חישוב שווי המצב התכנוני הקודם.

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/619	14/1/2023	₪ 127,000	₪ 63,500

הערה:

הערכים הינם ערכים מלאים ואינם כוללים חיוב בהתאם להלכת "אליק רון".

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.3 הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com