יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29 מאי, 2025
מספר מינוי: 2024-2975-2974
מספרנו: 1241.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשת, בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות	**המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב נתניה**
באמצעות שמאי המקרקעין	**באמצעות שמאי המקרקעין**
יצחק נעים	**גדי דגני ושיר בני**
eacho.naim@gmail.com	office@degani-beny.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 8267 חלקות 801 - 802, חלק ממגרש 101 עפ"י נת/מק/31/500 (408-1036623)
רח' רזיאל דוד 32-26, נתניה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 11/03/2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באמצעות הוידאו[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של היתר[2].

3. **המועד הקובע לשומה[3]:**

תכנית	י.פ.	פרסום ברשומות	מועד קובע
נת/מק/31/500 (408-1036623)	11051	17/01/2023	01/02/2023

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכסים וסביבתם, נערך ע"י החת"מ ביום 14/02/2025.

5. **פרטי הנכס:**

גוש	8267	
חלקות	801	802
שטח רשום במ"ר	1,409	2,036
מגרש עפ"י תכנית נת/מק/31/500 (408-1036623)	תא שטח 101, בשטח 2,687.75 מ"ר, ביעוד מגורים ד'	
הזכויות	בעלות למעט זכויות בתת חלקה 12 בחלקה 801	
מיקום	מתחם פינוי בינוי, רח' רזיאל דוד 32-26, נתניה	

[1] בהסכמת הצדדים.

[2] כפי שנמסר ע"י שמאי המבקשת, החלטת הוועדה המקומית לאשר היתר בניה נתנה במקביל לבקשה לקבלת שומה מהוועדה המקומית.

[3] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת, חלקות[4] 801-802 בגוש 8267, מהווה מתחם פינוי בינוי ברחוב דוד רזיאל 32-26, בנתניה.

6.2. רחוב רזיאל דוד הינו רחוב דו-סטרי ראשי. תחילתו מצפון-מזרח בכיכר שבמפגש הרחובות קדושי בלזן, הרב ריינס, בר אילן וגליקסון, וסיומו ברחוב הרצל.

6.3. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים לצד צמודי קרקע ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. בתחום חלקות 801, 802 ממוקמים שני מבני מגורים וותיקים הבנויים בבנייה רוויה טורית (בנייני רכבת). להלן תיאורם:

- **חלקה 801** הינה בשטח 1,409 מ״ר, בתחומה, מבנה מגורים הידוע בכתובת רזיאל 32,32 א״. המבנה בן 4 קומות ובו 2 כניסות, וסה״כ 16 יח״ד. הדירות הן דירות טיפוסיות בשטח רשום של כ-48 מ״ר ליח״ד. במהלך השנים חלק מהדירות הורחבו[5].
- **חלקה 802** הינה בשטח 2,036 מ״ר, בתחומה, מבנה מגורים הידוע בכתובת רזיאל 26,28,30. המבנה בן 3 קומות ובו 3 כניסות, וסה״כ 18 יח״ד. הדירות הן דירות טיפוסיות בשטח רשום של כ-58.54 מ״ר ליח״ד. כאמור, חלקן הורחבו במהלך השנים[6].

6.5. מטרת תכנית 408-1036623, הריסת מבני המגורים הקיימים, איחוד וחלוקה מחדש ל-2 מגרשים, כדלקמן:

- תא שטח 101 (המגרש נשוא השומה) הינו בשטח 2,687.75 מ״ר בייעוד מגורים ד׳, בו מתוכננים 2 בנייני מגורים, בני 19 קומות[7] מעל 4 קומות תת״ק, הכוללים סה״כ 132 יח״ד עפ״י התמהיל המוצע: 76 יח״ד בגודל ממוצע 65-115 מ״ר ״פלדלת״, 56 יח״ד בשטח שלא יפחת מ-125 מ״ר ״פלדלת״, ובסה״כ ש״ע למגורים 13,340 מ״ר, מתוכם 34 יח״ד תמורה (עפ״י מדיניות התמורה העירונית)[8].
- תא שטח 102 - בשטח 751.39 מ״ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בו מתוכנן מבנה בן 5 קומות מעל 4 קומות מרתף, בשטח ברוטו 5,140 מ״ר.

6.6. בעת הביקור במקום נמצא כי מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים תואם לגילם.

---

[4] חלקה 802 בשלמות; חלקה 801 למעט זכויות בתת חלקה 12.

[5] מנספח לטבלת הקצאות ואיזון לתכנית 408-1036623, שנערכה ע״י שמאי המבקשת (בהליך הנדון), עולה כי שטחי הדירות במבנה מסתכם ב-1,102 מ״ר. כלל תתי החלקות בשטח 58.98 מ״ר למעט תת חלקה 2 ו-3, ששטחן 111.48 מ״ר כ״א ותת חלקה 8 ששטחה 112.35 מ״ר. יצוין כי בשומה אחרת שהוצגה בפני צוין כי שטח הבנוי ״פלדלת״ הינו **1,234 מ״ר (כבשומת המשיבה).**

[6] שטחן הכולל, כפי שעולה מנספח לטבלת הקצאות ואיזון, מסתכם ב-1,453 מ״ר. כלל תתי החלקות בשטח 74.7 מ״ר למעט תת חלקה 3 ששטחה 88.54 מ״ר; תת חלקה 6 ששטחה 112.85 מ״ר; תת חלקה 11 ו-17 ששטחן 103.02 מ״ר כ״א. יצוין כי בשומה אחרת שהוצגה בפני צוין כי שטח הבנוי ״פלדלת״ הינו **1,420 מ״ר (כבשומת המשיבה).**

[7] ק״ק 5 מ׳ + 17 קומות מגורים + קומה טכנית.

[8] עפ״י מדיניות התמורה העירונית גודל מירבי לדירת התמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ״ר + 12 מ״ר למרפסות.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, התכניות הרלוונטיות לשומה זו, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית נת/100/ש פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1922 מיום 31/05/1973</u>**

החלקות שבנדון מסווגות ביעוד אזור מגורים ו'. זכויות הבניה הן 30% ב-4 קומות.

<u>מצב חדש:</u>

7.2. **<u>תכנית נת/100/ש/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3459 מיום 14/06/1987</u>**

שטח מגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה ייחשב שטח החלקה נטו עפ"י תכניות בניין עיר שבתוקף ובהפקדה החלות על החלקה.

מספר דירות למגרש לא יעלה על השטח הבסיסי המותר בבנייה מחולק ב-100 מ"ר.

שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש (למעט מוסכי חניה).

מרתפים בבתי קומות: יותרו מחסנים פרטים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

שטח המרתף לא יעלה על 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה וח. הסקה).

תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. לבנייה זו תינתן תוספת של 2.5% משטח המגרש, בין היתר בתנאי שמספר הדירות הכללי לא יעלה על האמור לעיל. במגרשים ששטחם הוא 1,500 מ"ר ויותר, תותר תוספת 2 דירות גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה, לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה. בניה זו תהיה בנוסף לאחוזי הבניה הקבועים וכפופה לתנאים, למעט ביחס למספר הדירות הכללי אשר לא יעלה על האמור לעיל + 2 דירות גג. הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבניין, 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית. הבניה על הגג לא תכסה יותר מ-50% משטח הגג. לא תותר כל בניה נוספת מעל גג הבניה הנ"ל.

בקומות מפולשות מותר יהיה לבנות מחסנים שירשמו כרכוש פרטי של דיירי הבית. בכל מקרה לא יעלה שטח ברוטו הבנוי בקומת העמודים (פרט לח. מדרגות, פיר מעלית, ביתן אשפה ותא מיכלי גז) על 3% משטח המגרש. השטח ברוטו הבנוי בין העמודים לא יעלה על 50% משטח הקומה הראשונה.

למרתפי חניה תת קרקעיים תותר הבניה בקו בניה "0" לגבולות האחוריים והצדדיים ושטח החניון לא יכלל באחוזי הבניה.

באזור ו', ז' ט', במגרשים בהם בוצעה בניה בהיתר על הקרקע ללא קומה מפולשת תאושר תוספת להרחבה למגורים על הקרקע עפ"י ההוראות החלות על אזור י'. במידה והבניינים נבנו כשיכונים ציבוריים תאושר הרחבת קומת הקרקע עד 30% משטח המגרש ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ומספר יחה"ד לא יעלו על המותר באיזור ושבמקום שבו קיימת חובת קומה מפולשת והבניין הותר בשעתו על פי כן, לא תהיינה כל תוספות בניה בקומה מפולשת וכן שלא תתוספנה יח"ד עפ"י המותר כחוק.

תוספת אחוזי בניה עבור הריסת מבנים קיימים: הועמ"ק מוסמכת להוסיף 6% על האחוזים הקבועים לאותו מגרש עפ"י תכנית.

7.3. **<u>תכנית נת/86/7/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3581 מיום 08/09/1988</u>**

בתכניות בניין עיר קיימות שלא כוללות תכנית בינוי, יהיה שטח חדרי היציאה לגג, 23.0 מ״ק ליח״ד בנוסף לזכויות הבניה המוקנות מאותן התכניות והוראה זו תחול רק על בניינים שבניתם הושלמה טרם ל-31/12/1987.

תותר בניית מרפסות פתוחות על פי תנאים. רווח אנכי בין 2 קומות ומעלה בין שתי מרפסות חופפות לא יחשב כקרוי.

7.4. **<u>תכנית נת/2/500 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4218 ביום 26/05/1994</u>**

בין מטרת התכנית שינוי יעוד מאזור מגורים ו לאזור מגורים מיוחד – שיקום. ע״י קביעת זכויות בניה במגרשים לצורך הרחבות דיור; קביעת קווי בניין; קביעת הנחיות לפיתוח השטח; קביעת הנחיות עיצוביות להרחבת הבניינים, הוראות בנוי; <u>לא תותר תוספת יח׳ דיור (הדגשה במקור).</u>

תוספת בניה על הגג: תותר הקמת חדרי גג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ליח״ד בכפוף להוראות נת/86/7/400, תוספת זו לא כלולה באחוזי הבניה. הבניה תותר בכפוף להגשת תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר לכל חדרי הגג באותו בנין.

היטל השבחה: לא יגבה.

להלן רשימת שטחים ודירות בהתייחס לחלקות נשוא השומה:

חלקה	801	802
שטח החלקה במ״ר	1,409	2,036
מס׳ יח״ד לקומה	4	6
מס׳ קומות במבנה	4	3
סה״כ יח״ד במבנה	16	18
אחוזי בניה לקומה (מותר)	30%	30%
אחוזי בניה לקומה (מוצע)	35%	35%
שטח קיים לקומה	236	438
% לקומה	17%	21%
שטח מוצע לקומה	202	189
% לקומה	16%	11%

7.5. **<u>תכנית נת/7/400/ג׳ (408-0298224) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 8083 מיום 17/01/2019 ובעיתונות ביום 18/01/2019</u>**

בין מטרות התכנית, הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים. השטח הבנוי הכולל המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר/ליח״ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה. בכל מקרה תכסית הבניה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו לרבות מתקנים טכניים, ובכפוף לנסיגות. שטח הקומה העליונה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית לא כולל מרפסות. גובה כגובה קומה טיפוסית ועד 3 מ׳ נטו.

הזכויות עפ״י תכנית זו לא יחולו, בין היתר, במבנים ביעוד מגורים העומדים בתנאי תמ״א 38 על תיקוניה.

7.6. **<u>תכנית 408-0778126 (נת/7/400/ג1) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 9127 מיום 01/10/2020</u>**

מטרת התכנית שינוי של הוראות בינוי כפי שנקבעו בתכנית נת/7/400/ג על ידי:

(1) הבהרה להגדרת "קומה עליונה": קומה הנמצאת מתחת לגג ששטחה לא יפחת מ-80% משטח הקומה הטיפוסית המשמשת למגורים בלבד (לא כולל גזוזטרות/מרפסות הבולטות מחזיתות המבנה).

(2) ביטול סעיף 4.1.2 ס.ק. ד' (עליות גג) סעיפים 1-13 בגין הוראות לבניית עליות גג וחזרה להוראות תכנית נת/7/400/97/א.

לעניין היטל השבחה לעליות גג התאריך הקובע לחישוב ההיטל יהיה עפ"י מועד אישורה של תכנית נת/7/400/97 א (26/11/1998).

7.7. **<u>תכנית 408-1036623 (נת/מק/31/500) פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 11051 מיום 17/01/2023</u>**

מטרת התכנית, הריסת שני מבנים קיימים ובניית 132 יח"ד בשני בניינים וכן הקצאת שטח לשב"צ.

מגרש 101 ייעודו מגורים ד' הינו בשטח של 2,694 מ"ר, להלן ריכוז הוראות הבניה:

ש"ע עיקרי:	13,500 מ"ר (מתוכם 80 מ"ר עיקרי בכל בניין מיועדים למועדון דיירים בקומת הקרקע)
מרפסות בנוסף לש"ע:	1,584 מ"ר
ש"ש עילי:	5,600 מ"ר
ש"ש תת"ק:	10,000 מ"ר (קו בניין עד 0 למרתפים בתנאי עמידה בהוראות סעיף ניהול מי נגר[9]). תותר בניית מרתף מתחת לזיקת הנאה.
סה"כ שטחי בניה:	29,100 מ"ר
מס' יח"ד:	132
מס' קומות:	19 עילי[10] + 4 תת"ק
קווי בניין:	צידי – ימני (צפוני): 4 מ'; צידי שמאלי (דרומי) – 5 מ'; אחורי – 6 מ'; קדמי – 2 מ' (תותר הבלטת מרפסות בקומות 1-5 של עד 1.5 מק מקו בניין קדמי)

עיקרי הוראות הבינוי:

א. יח"ד קטנה – יח"ד בגודל הכולל ש"ע + שירות עבור ממ"ד בטווח שבין 65 – 90 מ"ר "פלדלת".

ב. לפחות 20% ממספר יחה"ד הכלולות ביעוד זה יהיו יח"ד קטנות. לא יותרו בנייני מגורים ללא יח"ד קטנות או בנייני מגורים בהם רק יח"ד קטנות.

ג. בניית 2 בנייני מגורים הכוללים בתוכם 34 יח"ד תמורה (עפ"י מדיניות התמורה העירונית) ובסה"כ 132 יח"ד עפ"י התמהיל המוצע – 76 יח"ד בגודל ממוצע 115-65 מ"ר פלדלת, 56 יח"ד לא יפחת מ-125 מ"ר פלדלת.

ד. פירוט התמורות לפי מדיניות עירונית – גודל מירבי לדירת התמורה יהיה הקיים בהיתר + 12 מ"ר + 12 מ"ר למרפסות.

[9] יש להותיר שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.
[10] מס' הקומות יהיה קומת קרקע בגובה 5 מ' + 17 קומות מגורים + קומה טכנית = 19 קומות.

ה. לא תותרנה דירות גן בקומת הקרקע.
ו. תתאפשר הצמדת מחסן בגודל עד 6 מ״ר נטו בקומות הבניין השונות ו/או במרתף בלבד.
ז. המרחק בין 2 מבנים סמוכים לא יקטן מ-14 מ׳
ח. חדרי שנאים/טרפו במידה ויתוכננו יהיו בתת הקרקע בלבד והקמתם תעשה עפ״י כל דין.
ט. גודל לובי מגורים בק״ק לא יקטן מ-80 מ״ר.
י. כל השטחים המשותפים בתחום מגרש 101, לרבות חניות, מעברים, שטחי גינון, מתקנים הכלולים ברכוש המשותף יפותחו ע״י היזמים ועל חשבונם.
יא. אחזקת כל השטחים המשותפים תבוצע ע״י חב׳ אחזקה אשר תרכז את הניהול בצורה מירבית באופן שיבטיח שמירתם לתקופה ארוכה.
יב. לא יותרו יח״ד עם כיוון אוויר אחד.

חניה: תקן החניה יהיה עפ״י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי; פתרון חניה למגורים יהיה תת״ק – עפ״י נספח התנועה הביקוש הינו 158 חניות לרכב פרטי + 5 חניות נגישות + 132 אופניים + 14 אופנועים; סה״כ מקומות חניה לשב״צ יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשימוש המוצע ושטחו; ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה מחוץ למבנה בתחום המגרש; חניות נכים לא יוצמדו לאף יח״ד. הם יירשמו על כל בעלי הזכויות בנכס כרכוש משותף; לפחות 30% מסה״כ החניות יכללו תשתית מקדמית לטעינת רכב חשמלי.

בין התנאים למתן היתר: הסטת ו/או הטמנת קו מתח עילי ככל שיידרש לאישור רשות מוסמכת.

תשתיות: הועמ״ק תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה״ס וכיוצ״ב; עלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם.

יצוין כי עפ״י טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

מס׳ חלקה	עיקרי	אחוזי בניה	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות
801	1,972	140%	16	4
802	2,137	105%	18	3

בהתאם לטבלת ההקצאה: החלק היחסי במצב הנכס חושב בהתאם לחלקו של כל אחד מבעלי הזכויות ברכוש המשותף, עפ״י נסחי טאבו. לא הובאו בחשבון שווי מחוברים מאחר וכלל חלקות המשנה במצב הנכס מהוות דירות מגורים טיפוסיות המיועדות להריסה.

ההקצאה לחלקה 801 במגרש 101 מסתכמת בכ- 48% (7,890,000/16,441,000);

ההקצאה לחלקה 802 במגרש 101 מסתכמת בכ-52% (8,551,000/16,441,000).

[הערת הח״מ – טבלת ההקצאות נערכה בהתאם לחלקו של כל אחד מבעלי הזכויות ברכוש המשותף, עפ״י נסחי טאבו עדכניים; לא הובאו בחשבון שווי מחוברים; הובאו בחשבון זכויות בהיקף 1,973 מ״ר לחלקה 801 שהם 48% מכלל הזכויות, ו-2,138 מ״ר לחלקה 802 שהם 52% מכלל הזכויות המסתכמות ב- 4,110 מ״ר; ראה ס׳ 9.7.2 לטבלת ההקצאות והאיזון שנערכה ע״י יצחק נעים – שמאי המבקשת בהליך בפני]

8. **<u>המצב הקנייני:</u>**

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25/11/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	8267
חלקה:	801
שטח רשום:	1,409 מ״ר
תת חלקות:	17 (בפועל 16)
שטח כ״א מתת החלקות 1-16:	48 מ״ר; החלק ברכוש המשותף 1/16
בעלויות:	בעלים שונים
הערות (למעט על ח״מ 6):	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע״מ

8.2. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 25/11/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	8267
חלקה:	802
שטח רשום:	2,036 מ״ר
תת חלקות:	19 (בפועל 18)
שטח כ״א מתת החלקות 1-18:	58.54 מ״ר; החלק ברכוש המשותף 6/108
בעלויות:	בעלים שונים
הערות (על כלל חלקות המשנה):	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע״מ

8.3. בהתאם לנספח שינויים והבהרות להסכם פינוי[11] שנחתם ביום 23/01/2022 בין חב׳ בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע״מ (להלן: ״היזם״), לבין בעלי הזכויות בבניין ברח׳ רזיאל 32-26 הידוע כחלקות 802-801 בגוש 8267 (להלן: ״הבעלים״ או ״הדיירים״), עולה כי כל הדיירים בחלקה 801 ימוקמו החל מהקומה השלישית ומעלה בבניין החדש כך שכל דייר יעלה לפחות בשתי קומות בבניין החדש. ליזם שק״ד בלעדי להחליט באם להעלות דייר מעל לשתי קומות כאמור והכל בהתאם לשיקולי היזם בלבד.

כל הדירים בחלקה 802 ימוקמו החל מהקומה הרביעית ומעלה בבניין החדש וסדר בחירת הדירות עבורם תעשה עפ״י דירות בהתאם לניקוד השמאי. היזם מתחייב כי הבעלים ישמרו על אותם כיווני אוויר ומיקום הדירות המקורי בכפוף למגבלות תכנון ודירוג השמאי.

הובהר כי הואיל ועיריית נתניה התוותה מדיניות המגבילה את התמורות בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר, תוך שהיא מגבילה את התמורה להגדלת שטח הדירה הקיימת, לתוספת שלא תעלה על 12 מ״ר לכל דירה קיימת, הבעלים מסכימים ומאשרים כי על אף

[11] אשר הוצג לח״מ.

האמור בהסכם כל דייר יהיה זכאי לדירת תמורה גדולה ב-12 מ״ר משטח דירתו הקיימת, בתוספת מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-12 מ״ר. חניה בחניון תת״ק ומחסן בשטח של 4-6 מ״ר. כמו כן, היזם מתחייב להעניק לבעלים שיחזרו להתגורר בבניין קרן תחזוקה לתקופה בת 10 שנים, החל ממועד אכלוס הדירות החדשות. סך קרן התחזוקה יעמוד על סך של 310 ₪ לחודש.

[הערת הח״מ – הוצג בפני אישור עו״ד דיירים בהתאם למדיניות העירייה החדשה, חתום ע״י עו״ד חן רואימי ממשרד כספר רואימי, מיום 18/02/2022 המעיד כי הוחתמו למעלה מ-70% על נספח השינויים להסכם).

8.4. הוצג בפני הסכם מכר שנערך ביום 15/03/2023 בין נירה גולדהמר (להלן: ״המוכר״) לבין אנדריי טקצ׳נקו ואילונה גלנץ (להלן ״הקונה״), ממנו עולה כי נמכרו זכויות המוכר בדירת מגורים בקומה שניה ברח׳ רזיאל 32/5 לה צמודים 1/16 חלקים מהרכוש המשותף (להלן: ״הדירה״), המצויה בגוש 8267 חלקה 801 תת חלקה 12 (להלן: ״המקרקעין״), בכפוף להסכמת המוכר וחתימתו על הסכם פינוי בינוי שנחתם בקשר לדירה עם חברת בוני התיכון פינוי בינוי רזיאל נתניה בע״מ, לרבות תוספת, בתמורה לסך של 1.42 מש״ח. היטל השבחה יחול על הקונה.

9. **<u>רישוי</u>**

9.1. הוצגו בפני ו/או אותרו על ידי המסמכים הבאים:

מס' היתר	תאריך	המבקש	מהות
חלקה 801 (<u>יצוין כי סה"כ שטח פלדלת בנוי בהיקף של 1,234 מ"ר אינו שנוי במחלוקת</u>)			
6445	20/12/1961	חברת משכנות בע"מ	לבניין שני בתים המכילים כ"א ארבע דירות בנות שני חדרים וחדרי שירות בשטח 253.65 מ"ר בכל אחת מהקומות א' – ד', ומקלט בשטח 57.5 מ"ר
50303	29/08/2000	בראון מרדכי	ליח"ד בבית מג' משותף בק"ק שינויים, הריסות ותוספת מגורים בשטח 53 מ"ר כולל ממ"ד הכל בהתאם לתכנית. עפ"י תשריט – שטח בניין קיים 943.20 מ"ר + 45.05 מ"ר מוצע, ובסה"כ 988.23 מ"ר. דירה מס' 2 בשטח קיים 58.95 מ"ר + 52.53 מ"ר מוצע כולל ממ"ד = 111.48 מ"ר.
50306	29/08/2000	קוניאל מרים	ליח"ד בק"א בבית מגורים משותף שינויים, הריסות ותוספת מגורים בשטח 55.84 מ"ר כולל ממ"ד, הכל בהתאם לתכנית.
50331	25/09/2000	בראון מרדכי	ליח"ד בק"ק בבית מגורים משותף, שינויים, הריסות ותוספת מגורים כולל ממ"ד בשטח 53 מ"ר, הכל בהתאם לתכנית
חלקה 802 (יצוין כי סה"כ שטח פלדלת בנוי בהיקף של 1,420 מ"ר אינו שנוי במחלוקת)			
3819	10/02/1953	ועדה לשיכון אנשי צבא בשיכון קבע	לבניין בית המכיל עשרה מקלטים בשטח 233.8 מ"ר במרתף; צרכניה מחסן וגן ילדים בשטח 178 מ"ר בקומת העמודים; עשרים דירות בנות 3 חד' וחדרי שירות בשטח 1,606 מ"ר בכל אחת מקומות א – ג'. עשרה חדרי כביסה בשטח 200 מ"ר על גג הבית
12373	13/09/1978	דודאי עמוס	הוספת חדרי שירות ומרפסות למגורים בשטח 13.87 מ"ר וסדירת מרפסת בשטח 3.04 מ"ר.
12409	15/11/1978	דגני מרדכי	ההיתר לא קריא; עפ"י תשריט – תוספת חדר ומרפסות. שטח בניין קיים 1,336.87 מ"ר + שטח מוצע 33.12 מ"ר, ובסה"כ 1,369.99 מ"ר
12410	15/11/1978	ברקוביץ יוסף	ההיתר לא קריא; עפ"י תשריט – תוספת חדר ומרפס, הגדלת המטבח. שטח בניין קיים 1,336.87 מ"ר + 33.12 מ"ר מוצע, ובסה"כ 1,369.99 מ"ר
15202	30/11/1983	ברקוביץ דגני	תוספת למגורים 2.4 מ"ר בקומה ב" תוספת למגורים 2.4 בקומה ג'.
60182	01/07/2001	חג'ג' שלמה	תוספת לבית מגורים קיים בקומת הקרקע. סה"כ שטח קיים 1,393.55 מ"ר + 30.65 מ"ר מוצע, ובסה"כ **1,424.20 מ"ר**. דירה מס' 2: קיים 74.70 + 38.15 מ"ר מוצע כולל ממ"ד ובסה"כ 112.85 מ"ר

9.2. בהתאם לקובץ החלטות ועדת רשות רישוי מס׳ 29 מיום 03/12/2024 עולה כי התקיים דיון חוזר בבקשה 20240074/4 (רישוי זמין 10000349632) לשם תיקון טעות סופר בתיאור הבקשה (מבניין דרומי הכולל 17 קומות מגורים, ק. קרקע , גג טכני, 76 יח״ד ובניין צפוני 16 קומות מגורים, קומת קרקע .... ל-... בניין דרומי הכולל 17 קומות מגורים ק. קרקע , גג טכני, 67 יח״ד, ובניין צפוני 16 קומות מגורים, קומת קרקע ...״
הוחלט: להותיר החלטת רשות רישוי מס׳ 29 מיום 03/12/2024 על כנה למעט תיקון טעות סופר: לאשר הקמת 2 מבני מגורים חדשים על גבי 4 קומות מרתף חניה, בניין דרומי הכולל 17 קומות מגורים, ק. קרקע, גג טכני, 67 יח״ד ובניין צפוני 16 קומות מגורים, קומת קרקע, גג טכני 64 יח״ד. פיתוח שטח, חדר טרפו, צובר גז, סה״כ 131 יח״ד.

9.3. להלן טבלת[12] שטחי הבניה המבוקשים לבניה:

סה״כ למטרות עיקריות למגורים:	13,206.54 מ״ר
ממ״ד כעיקרי:	74.75 מ״ר
פנאי ותרבות:	175.09 מ״ר
מרפסת כש״ע:	1,570.57 מ״ר
סה״כ מ״ר עיקרי:	15,026.95 מ״ר
סה״כ שטחי שירות:	14,473.70 מ״ר (מתוכם 9,220.02 מ״ר מתחת לקרקע; ומתוכם 8,154.01 מ״ר חניה תת״ק)
מתוכם:	ממ״דים 1,700.62 מ״ר (רצפה + קירות)
	אחסנה 264.32 מ״ר (מתוכם 237.14 מ״ר תת״ק)
שטחים מרוצפים:	750.19 מ״ר

[12] מס׳ חישוב שטחים 223169 מס׳ עיבוד 23 מיום 11/02/2025 12:44.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	חלקה (חלק נישום במגרש 101)	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
408-1036623	01/02/2023	801 (0.47989)	28,176,561	5,080,000
		802 (0.5201)	26,406,944	לא חלה השבחה

הערה: בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתחשב במועד אישור התכניות נת/100/ש/1 ו-נת/400/7/86 ובהתחשב בבינוי הקיים בחלקה שבנדון, לא חלה השבחה עם אישור התכניות האמורות. לעניין תכנית מס' 408-0298224 (נת/400/7/ג) ותכנית 408-0778126 (נת/400/7/ג1), הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התכניות האמורות לעיל, ובהתחשב בעובדה כי הבניינים בחלקות 801-802 נבנו לפני שנת 1980, לא נוצרה השבחה בגינן. שמאי המבקשים לא חלק על קביעה זו. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים והתכניות דלעיל, אימצתי את קביעת הצדדים.

10.2. **<u>תכנית 408-1036623 למועד הקובע 01/02/2023</u>**

10.2.1. **<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>**

ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין מצבי התכנון. במצב קודם, הובאו בחשבון השטחים הבנויים בהיתרי הבניה המסתכמים ב-2,654 מ"ר (1,234 לחלקה 801 ו-1,402 מ"ר לחלקה 802). שווי הדירות במצב תכנוני קודם בוצע בהשוואה לשווי דירות בסביבה ללא פוטנציאל קונקרטי לפינוי בינוי. הובאו בחשבון יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקות 801-802, בהיקף של 2,399 מ"ר (831 בחלקה 801 ו-1,568 מ"ר בחלקה 802), בכפוף למקדם הפחתה 0.49 בשל בינוי על קיים ומורכבות משפטית.

במצב תכנוני חדש, הובאו בחשבון אפשרויות הניצול במגרשי התמורה שבנדון. הובאו בחשבון ש"ע בהיקף של 13,340 מ"ר (בניכוי שטחי פנאי) ובתוספת 1,584 מ"ר ממ"דים. כמו כן, הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים (350 ₪ * 2,654 מ"ר), דחיה לגודל מימוש ומורכבות משפטית (0.94; המבטא שנה לפי ש.ה. 6%). השווי היחסי לכל חלקה חושב בהתאם לטבלאות האיזון.

<u>ערכי שווי:</u>

שווי מ"ר בנוי במצב קודם: נטען כי השווי הינו בסך של 18,000 ₪ וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

1. 3 עסקאות משנת 2021 בבניינים סמוכים בבינוי דומה ברח' רזיאל 34 ו-38 (גו"ח 8267/799,800), אשר אינם נכללים בתחום תכנית ההתחדשות העירונית שבנדון מהם מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך 14,556 ₪.
2. 5 עסקאות משנת 2022 בבניינים בני 5-8 קומות, בסביבה (גוש 8267), אשר לא נכללו בתחום המיועד להתחדשות עירונית, מהן מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך 17,357 ₪.

שווי מ"ר מבונה למגורים במצב חדש: נטען כי השווי הינו בסך של 8,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

3. עסקאות השוואה ממתחם סמוך בבניה חדשה לדירות מגורים בבניה רוויה (גו״ח 8267/1056-1058), מהשנים 2022-2023 דירות בשטח הנע בין 60 מ״ר ל-137 מ״ר מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של 25,113 ₪ בממוצע לקומה ממוצעת 9. מניתוח בגישת החילוץ (17% מע״מ; 18% יזמות; 9,000 ₪ ע. בניה כולל עקיפות), מתקבל שווי בסך של 9,190 ₪ למ״ר מבונה.
4. מניתוח עסקת מכר לקרקע לבניה רוויה מיום 31/07/2022 בגו״ח 8238/494 ביעוד מגורים ג׳, בתמורה ל- 42.12 מש״ח, מתקבל שווי קרקע ליח״ד בסך של 1.17 מש״ח. בניתוח הובא בחשבון שטח דירתי ממוצע בהתאם להוראות תכנית 408-0824607 אשר אושרה לאחר מועד העסקה אך קודמה משנת 2021, באופן בו מתקבל שווי למ״ר מבונה דירתי בסך של 9,634 ₪.
5. ניתוח עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה (גוש 9133), משנת 2022, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך של 24,085 ₪ (דירות בשטח 82 מ״ר – 140 מ״ר). בניתוח בגישת החילוץ (כנ״ל) מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 8,445 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם			
	חלקה 801	חלקה 802	סה״כ
שטח בהתאם להיתרי בניה	1,234	1,420	2,654
שווי מ״ר בנוי	18,000	18,000	
יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ״ר	831	1,568	2,399
מקדם התאמה על בנוי קיים ומורכבות משפטית	0.49	0.49	
סה״כ מ״ר אקווי׳ של השטחים לניצול	407	769	
שווי קרקע למ״ר מבונה	8,000	8,000	
סה״כ שווי מצב קודם	25,467,107	31,707,030	57,174,137
מצב חדש			
	מ״ר	מקדם	סה״כ מ״ר אקווי׳
שטח עיקרי (בניכוי שטחי פנאי)	13,340	1.00	13,340
ממ״ד	1,584	1.00	1,584
סה״כ			14,924
סה״כ שווי למ״ר מבונה			8,000
סה״כ שווי קרקע מגרש 101			119,392,000
עלויות הריסה (350 * 2,654 מ״ר)			928,900
סיכום ביניים			118,463,100
דחייה לגודל ומורכבות משפטית			0.94
שווי כולל במצב חדש			111,757,642
שווי יחסי לחלקה 801			53,643,668
שווי יחסי לחלקה 802			58,113,974
השבחה לחלקה 801			**28,176,561**
ההשבחה לחלקה 802			**26,406,944**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

- **שווי מ״ר בנוי במצב קודם:** שמאי המבקשת התבסס על 5 עסקאות משומת המשיבה (מס״ד 2) תוך מתן מקדם התאמה לזמן ושוליות. אולם, אין להביא בחשבון מקדם התאמה לשוליות בין דירות של 100 מ״ר לדירות בשטח של 78 מ״ר. חלק מנתוני ההשוואה מבניינים סמוכים עליהם חלה תכנית ההרחבות, מגלמים את הזכויות

הנוספות, ומכאן שהשווי בהם מגלם זכויות אלו. כלומר יש להביא בחשבון שווי של דירה ללא הרחבה המגלמת את זכויות הבניה הנוספות, או לחילופין שווי דירה מורחבת וזכויות בניה נוספות. עוד נטען כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי, שכן הבניינים בהן נערכו עסקאות ההשוואה שונים באופיים מנשוא השומה (בניה מודרנית יותר כולל מעליות).

- **מקדם התאמה על הבנוי במצב הקודם:** שווי המצב הקודם נערך לפי השטח הבנוי במתחם בהתאם לעסקאות ההשוואה ובנוסף ניתן שווי ליתרת השטחים הבלתי מנוצלים. הערכת השווי במצב תכנוני קודם נערכה עפ"י עסקאות מכר מסביבת הנכס, בפרט 3 עסקאות (מס"ד 1) אשר תכנית ההרחבות נת/2/500 חלה גם עליהם, לכן השווי למ"ר בנוי מגלם את הזכויות הנוספות. על הצד הזהיר, הובאו בחשבון זכויות אלו במקדם בשיעור של 0.7 בגין התאמות ומקדם בשיעור של 0.7 בגין הסדרה משפטית. מבדיקה עולה כי דירות בודדות ניצלו חלק מזכויות הבניה הנוספות, רובן בקומת הקרקע זאת לאור גיל המבנה ומצבו. מספר ההרחבות בפועל לאורך השנים מצביע על אי-כדאיות כלכלית והיעדר היתכנות ממשית לניצול הזכויות. קיימים היתרים להרחבות כשכולם חתומים ע"י כלל הבעלים, מכאן שלכל היתר נדרשת הסכמה כזו ולכן הדבר בא לידי ביטוי במקדם ההפחתה לזכויות הללו, מעבר לעלויות התאמה בפועל. לכן המקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר ביותר. קביעת מקדם בשיעור 0.9 משולל אחיזה במציאות.
- **אופן המימוש**: שומת המשיבה נערכה עפ"י הנחיית הועדה המקומית בדרך של בירור טרום מימוש ולכן הובאו בחשבון כלל שטחי הממ"דים. בתגובה צוין כי מבדיקה שערכו אין בקשה להיתר מאושרת אלא לחפירה ודיפון בלבד והוצע כי במסגרת השומה המכרעת תיבחן בנוסף חלופה של מימוש בדרך של היתר בניה. במסגרת הדיון צוין כי ככל והמימוש הינו בדרך של היתר אזי אין מחלוקת בעניין הפטור לממ"דים.
- **שווי מ"ר מבונה במצב החדש**: שמאי המבקשים מביא בחשבון שווי בסך של 6,600 ₪ קרקע למ"ר מבונה ומציג מס' החלטות של שמאים מכריעים.
  - בהתייחס להכרעתו של אלי כהן בגו"ח 8232/435, המועד הקובע הינו שנה מוקדם למועד הקובע בעניינו, ומדובר על בינוי נמוך ושונה לחלוטין;
  - בהתייחס לעסקה שנותחה בשומת דוד בריל בגו"ח 8267/202, ישנם פרמטרים שלא הובאו בחשבון בעת ניתוחה: ייעוד החלקה הינו מגורים ו' עפ"י נת/100/ש/1; מס' יחה"ד המותר על החלקה הינו 8 ב- 4 קומות; לאור מיקום החלקה וקווי הבנין לא ניתן לנצל את כל השטחים. קווי הבניין המותרים הינם 4 מ' צידי, 8 מ' קדמי. בהתאם לקווי הבניין ומס' הקומות ניתן לנצל 184 מ"ר לקומה ובסה"כ 736 מ"ר ברוטו ב- 4 קומות בתוספת שני חדרים על הגג בשטח 70 מ"ר (56 מ"ר אקוו'). כלומר, גם אם נביא בחשבון את כלל השטחים כשטח עיקרי (לא סביר בהתחשב בצורך בחדרי מדרגות ושטחי שירות קומתיים) מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בסכום של 8,585 ₪.

- **עלות הטמנת קו מתח עילי:** לאחר בירור בוועדה המקומית אנו מקבלים את טענתו של שמאי המבקשים לעניין הטמנת קו המתח כפי שהופיע בשומתו בסעיף 8.5 א'.
- **עלות התאמת תשתיות**: בשומות המבקשים לא ניתן כל פירוט ולכן לא ניתן היה להתייחס לטענה זו. מבדיקה בוועדה המקומית לא צפויות ליזם עלויות נוספות ולכן אין להביא בחשבון הפחתה של 500,000 ₪ אשר אינה מגובה באף מסמך או הסבר לסכום. מעבר לאמור, ביחס לעלויות מחירון דקל הוא מחירון כללי וממוצע אשר כולל בתוכו את כלל העלויות בפרויקט אופייני. העתקת קו הביוב הייתה בקשתו של היזם משיקולים שונים, ולא הייתה מחויבת ע"י העירייה או מי נתניה, ולכן עפ"י הפסיקה אין להפחית הוצאה זו מההשבחה[13].
- **מקדם דחייה**: שמאי המבקשים הביאו בחשבון דחיה של 2.5 שנים בשיעור היוון ש ל6%. יש להביא בחשבון דחיה של שנה לכל היותר זאת לאור העובדה כי התכנית קודמה ע"י היזם, וכבר בשנת 2019 נחתם הסכם פינוי בינוי על ידי למעלה מ-80% מהדיירים לבין היזם. כלומר במועד אישור התכנית מדובר על דחיה סבירה של כל תכנית חדשה עד למתן היתר בניה. על הצד הזהיר הובא בחשבון דחיה של שנה. כאמור לעיל, בחלקה כבר הוצא היתר לחפירה ודיפון ובקשה להיתר להקמת הבניין נמצאת בהליכים בוועדה המקומית. לכל פרויקט קיימת דחיה סבירה, ונתוני השווי מגלמים דחיה זו, עליה הוספה עד שנת דחיה, כל זאת לאור מצב החתימות במועד הקובע והתקדמות הפרויקט.
- **מבחן הסבירות:** שומת הועדה נערכה עפ"י החוק והפסיקה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי (בדגש על פס"ד אשדר), בהתאם למועד הקובע. שומת היטל ההשבחה לא יכולה להיות מוכתבת מתקן 21. הערכים שננקטו בשומת המשיבה הם הנכונים.

  עפ"י מידע שהתקבל מהועדה המקומית היזם ממשיך לקדם את היתר הבניה לפרויקט ולא ידוע על הקפאה כלשהי. לעניין מכר בין פרטיים, בפרויקטים מסוג זה, ההשבחה אינה נחלת בעל הדירה אלא ההשבחה הינה גם נחלת היזם. קונה סביר רואה בפניו את "המוצר הסופי" שהינו דירה מורחבת. לפיכך, מאחר ועפ"י הפסיקה בעת עריכת שומת היטל ההשבחה יש לכלול את כל מרכיבי ההשבחה כולל אלה אשר הינם נחלת היזם. לכן עסקאות של דירות בין פרטיים אינן משקפות את ההשבחה שנובעת מהתכנית המשביחה אלא רק באופן חלקי כמצוין לעיל. לא למותר לציין, כי מחירי שוק הדירות הנמכרות אינו משקף הערכת שווי של גורמים מקצועיים, אלא עסקאות בין פרטיים כאשר נתוני העסקאות הינם שונים, אי- וודאיים ומן הסתם מושפעים מרצונות ומאווים של הרוכשים שאינם מקצועיים.
- **תחשיב שמאי המבקשים:** בתחשיבו של שמאי המבקשים הובא בחשבון שטח עיקרי של 13,002 מ"ר במקום 13,340 מ"ר (בניכוי שני חדרי פנאי).

[13] הוצגה תכתובת עם גורמי העירייה ומי נתניה

10.2.2. **<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>**

הפרויקט המתוכנן במסגרת תכנית מס׳ 408-1036623 (נת/מק/31/500), כולל פינוי של 34 יח״ד ב-2 בנייני מגורים, ובינוי 2 בנייני מגורים בני 17 קומות מעל ל-4 קומות מרתף, הכוללים 131 יח״ד.

עפ״י תכנית הבקשה להיתר[14], עולה כי סך השטח העיקרי המבוקש הינו בהיקף של 13,002 מ״ר (כ-85 מ״ר עיקרי ליח״ד ממוצעת, לא כולל מרפסות וממ״דים). מאחר והיטל ההשבחה הנדון נערך בגין מימוש בדרך של היתר בנייה, אין מקום להכליל את שטחי הממ״דים בשווי המצב המוצע.

באומדן שווי מצב חדש הובאו בחשבון עלויות חריגות, שהן פועל יוצא של הוראות התכנית, כדלקמן:

- הטמנת קו מתח עילי - עלות בסך של 756,720 ₪ (כולל מע״מ; בהתאם לחשבונית מס)[15].
- התאמת תשתיות - עפ״י אומדן של היזם[16], עלות ביצוע העבודה הינו בגבולות של כ-500,000 ₪ (כולל מע״מ). עלויות אלו, כפי שנמסר ע״י מנהל הפרויקט, היו נדרשות לצורך הקמת 2 בנייני המגורים לפי דוח הנדסי. לא היתה התכנות להסתמך על המצב הקיים.

כמו כן, הובאה בחשבון דחיה של שנתיים וחצי. בהתייחס לדחיה בשומת המשיבה, נטען כי דחיה לשנה אינה משקפת את מורכבות הפרויקט הנדון. די בלבחון את המועדים בפועל מאישור התכנית - 17/1/2023 (חלפו כשנתיים ותדרש כחצי שנה במינ׳ עד לפינוי הדיירים). בנוסף, היטל ההשבחה גבוה בכ-250% מצפי ההיטל שנערך על הצד הגבוה ע״י שלושה שמאים שונים (ראה להלן*), לכן קיים צל כבד על עצם קיומו של הפרויקט והמורכבות והסיכון אף גדולים בהרבה.

במצב קודם, היקף הבינוי הקיים וזכויות הבנייה הלא מנוצלות אינו שנוי במחלוקת (כמפורט בשומת הועדה המקומית). בהתייחס למקדם התאמה לבינוי קיים ומורכבות משפטית (0.49) בשומת המשיבה נטען כי אין כלל מקום להפחתה שכן במתחם קיימת תכנית הרחבות מאושרת (תכנית מס׳ נת/2/500), מכוחה בוצעו הרחבות בנייה במס׳ דירות במתחם. עוד נטען כי תוספת בנייה במבנה קיים מוזילה את עלויות הבנייה (חסכון בבניית יסודות, שימוש בתקרות הקומה שמתחת וכדו׳), ומכאן שיתרת השווי לקרקע אף גדלה ביחס לשווי מ״ר מבונה בקרקע ריקה. יחד עם זאת, מטעמי זהירות, הובא בחשבון מקדם התאמה 0.9.

[*] בבחינת היטל ההשבחה והשפעתו על הוצאת הפרויקט אל הפועל, אין מחלוקת כי גישת אומדן ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי הינה עפ״י החלטת ביהמ״ש המחוזי

[14] בהתאם לבקשה להיתר מס׳ 20240074/4..

[15] העבודה שולמה ע״י היזם, אך טרם בוצעה מאחר ויצאה דרישה מהיזם לחברת החשמל להקפיא את ביצוע העבודה עד אשר יתקבלו החלטות בנוגע לקיום הפרויקט.

[16] הוצג לח״מ אומדן שנערך ע״י אינג׳ ארז גלבוע.

בתל אביב יפו מיום 26/8/2021 (עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חבר לבנייה בע"מ ואח', יחד עם זאת, יש לראות את התמונה הכוללת והבעייתיות שבה נמצא הפרויקט בעקבות דרישת התשלום להיטל השבחה:
היטל ההשבחה הכולל בפרויקט הנדון הינו 28,556,643 ₪, המשקף היטל השבחה של 839,901 ₪ ליח"ד קיימת. מדובר בהיטל גבוה לאין שיעור מהיטלי השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי בכלל ובנתניה בפרט, בסמוך למועד הקובע הנדון. להמחשת העיוות הנטען, ציין:

- **את מרכיב היטל ההשבחה ביחס לשווי דירה:** בתאריך 15/3/2023 נמכרה דירה במתחם (תת חלקה 12 בחלקה מס' 801), בעסקת שוק רגילה ממוכר מרצון לקונה מרצון בסכום של 1,420,000 ₪ (היטל ההשבחה חל על הקונה). הדירה בשטח של 60.1 מ"ר בקומה השנייה בבניין שברחוב רזיאל 32. העסקה נעשתה לאחר אישור התכנית ומשקפת את שווי הדירה המושבחת במצב המוצע. בתאריך 14/10/2024 הופק שובר תשלום להיטל השבחה בגין העסקה, בסך של 913,027 ₪ (לאחר הצמדה). היטל ההשבחה מהווה כ- 64% משווי הדירה. מכאן ניתן להבין כי ההשבחה (היטל ההשבחה * 2), גבוהה יותר משווי הדירה. ברור כי מצב זה אינו סביר ואינו יכול להתקיים הם מבחינה כלכלית והן מבחינה שמאית. עם קבלת דרישת היטל ההשבחה, תוך הפנמה של ההשלכות על כלל הפרויקט, היזם הקפיא את פעולותיו בפרויקט. פינוי הדיירים היה מתוכנן לחודש 03/2025, אך בחודש 12/2024, נשלח לבעלי הדירות מכתב מהיזם לפיו הפרויקט מוקפא עד אשר תתבהר התמונה הכלכלית בקשר לגובה היטל ההשבחה.
- **למרכיב היטל ההשבחה עפ"י דו"ח[17] אפס מיולי 2024:** בהתאם לדו"ח 0 שנערך ע"י משרד שמאים טרייסטמן אגמי הצפי להיטל השבחה הינו 12.5 מש"ח (אומדן זהיר על הצד הגבוה אשר כיוון לדרישת התשלום על ידי הועמ"ק, מתוך ציפייה כי בהליך דנן יופחת ההיטל). הרווח הצפוי בפרויקט בהתחשב בהיטל עמד על 15.7%, ובהתחשב בעליית המע"מ ב-1% שיעור הרווחיות הינו 14.7%. שיעור הרווחיות עם ההיטל עפ"י שומת המשיבה הינו 6.9%, אינו מאפשר את הוצאתו לפועל.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

שווי מ"ר בנוי למגורים במצב קודם: נטען כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו בסך של 20,000 ₪, זאת בהתבסס ניתוח נתוני המשיבה, בדגש על הטבלה השנייה (ראה מס"ד 2 לעיל), בה מועדי העסקאות סמוכים יותר למועד הקובע בעניינו, בכפוף להתאמה למועד הקובע ולשוליות (שטח דירה ממוצעת כ-78 מ"ר במתחם הנדון ; 15%).
בנוסף, הפנה לעסקאות משנת 2022-2023 בגוש 8267, שפורטו בשומתו המכרעת של דוד בריל, לנכס ברחוב החשמונאים 22 (גוש 8267 חלקה 236), מהם מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 22,610 ₪ בבניינים חדשים לדירות בשטח ממוצע של כ-104 מ"ר.

[17] הוצגה לח"מ טיוטת הדו"ח.

בכפוף להתאמות למתחם הנדון ולשווי מ״ר בנוי בבנייה ותיקה ביחס לבנייה חדשה (הפחתה של כ-20%), ובתוספת שוליות בשיעור של כ-15%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של כ-20,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה למגורים: נטען כי השווי במצב חדש הינו בסך של 6,600 ₪, וזאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב-₪	הערות
דוד בריל	החשמונאים 22	8267/236	14/07/2023	7,100	מפרט עסקה[18] בגו״ח 8267/202 מיום 22/07/2022 המשקפת שווי למ״ר מבונה בסך של 6,810 ₪
מישל אשור	הגלבוע 5	8260/663	15/05/2022	7,000	
אלי כהן	המגיד 5	8232/435	07/02/2022	5,000	

<u>תחשיבי ההשבחה בשומת המבקשת:</u>

מצב קודם			
	חלקה 801	חלקה 802	
שטח בהתאם להיתרי בניה	1,234	1,420	
שווי מ״ר בנוי	20,000	20,000	
יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ״ר	831	1,568	
מקדם התאמה על בנוי קיים ומורכבות משפטית	0.90	0.90	
שווי קרקע למ״ר מבונה	6,600	6,600	
סה״כ שווי מצב קודם	29,616,140	37,713,920	
מצב חדש			
	מ״ר	מקדם	סה״כ מ״ר אקווי׳
שטח עיקרי (בניכוי שטחי פנאי)	13,002	1.00	13,002
ממ״ד	1,584	-	-
סה״כ			13,002
סה״כ שווי למ״ר מבונה			6,600
סה״כ שווי קרקע מגרש 101			85,816,104
עלויות הריסה (350 * 2,654 מ״ר)			928,900
עלו הטמנת קו מתח גבוה			756,720
עלות העתקת תשתיות (אומדן)			500,000
סיכום ביניים			83,630,484
דחייה לגודל ומורכבות משפטית			0.864
שווי כולל במצב חדש			72,293,616
שווי יחסי לחלקה 801			34,693,549
שווי יחסי לחלקה 802			37,600,068
השבחה לחלקה 801			**5,077,409**
השבחה לחלקה 802			**-113,852**

[18] שטח מגרש 642 ; שטח אקווי׳ 999 [ז. בניה עיקריות 120% + 2.5% יציאה לגג + 6% הריסה + ממ״דים ל-12 יח״ד + 6 מ״ר מחסנים במקדם אקווי׳ 0.45 + חדרי גג (70 מ״ר) במקדם 0.8] ; תמורה 6.8 מש״ח.

<u>עיקרי טיעוני שמאי המבקשת בהתייחס לעיקרי טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- **אופן המימוש:** החלטת הועדה המקומית לאשר היתר בניה ניתנה במקביל לבקשה לקבלת שומה מהוועדה המקומית, לכן ביחס לכלל המתחם (למעט למימוש יח״ד במכר) מדובר במימוש בהיתר. מכן שיש להביא בחשבון את הפטור בגין ממ״דים במימוש בהיתר ביחס לכלל הפרויקט.
- **שווי מ״ר בנוי במצב קודם:** בהתייחס לטענה שאין להביא בחשבון שוליות לדירות שבין 78 מ״ר ל-100 מ״ר, הרי שחייבת להתבצע התאמה זו, לראיה, בפרויקטים חדשים ניתן לראות את הפרשי השווי למ״ר בנוי בדירות 3 חד׳ בהשוואה לדירות 4- 5 חד׳. בעניין זה הדגיש כי אין קשר בין הזכויות הנוספות להרחבות לשוליות (שני פרמטרים נפרדים).
- **מקדם התאמה ראוי לבניה חדשה על ישנה:** בפועל, בוצעו הרחבות בניה בבניינים הקיימים לכן הזכויות הן ממשיות. מקדם השווי לזכויות ההרחבה צ״ל קרוב ל-1, ואין צורך בביצוע הפחתות. בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם 0.9. בעניין זה הפנה לשומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 6418/248-249, ברח׳ הקוצר 7-9 רמה״ש, שם שמאי הוועדה נקט במקדם 0.8 לזכויות הנוספות והשמאי המכריע קיבל מקדם זה (עמ׳ 85 לחוות דעתו).
- **שווי מ״ר מבונה במצב החדש:** קיים פער בין הצדדים לעניין זה.
- **עלות הטמנת קו מתח:** שמאי המשיבה בתגובתו קיבל את הטענה בעניין זה לכן יש להפחית עלות זו.
- **עלות התאמת תשתיות**: במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצג אומדן העתקת קו ביוב עירוני חדש, מיום 18/03/2025, המפרט את העלות, חתום ע״י המהנדס אינג׳ ארז גלבוע, ממנו עולה כי העלות מסתכמת ב-475,000 ₪. עוד צוין כי הן הטמנת קו המתח והן התאמת התשתיות הן מטלות הכתובות בהוראות התכנית (ס׳ ג׳ – פרק תשתיות בתקנון התכנית). יועבר.
- **מקדם הדחיה:** בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה לשנה, מנגד בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה כפי שבאה לידי ביטוי במציאות - מינ׳ 2.5 שנים, מיום אישור התכנית. עוד צוין כי סוגיית היטל ההשבחה האריכה את משך הדחיה.
- **תחשיב בשומת המבקשת:** בהתייחס לטענה עי בשומת המבקשת הובא בחשבון ש״ע בהיקף 13,002 מ״ר במקום 13,340 מ״ר, הרי שעפ״י בקשה עדכנית השטח העיקרי הינו 13,206.54 מ״ר.
- **מבחן הסבירות:** בשומות הצדדים פערים שמאיים, כשכל צד יכול להצדיק את ערכיו, למעט סוגיה עקרונית אחת שהיא הממ״דים. כל יתר המחלוקות הן שמאיות. בשומת המשיבה ננקטו ערכים גבוהים כמפורט בשומת המבקשת. קיים כאן מקרה קיצוני בו גובה היטל ההשבחה הנדרש לא מתכתב עם רווחיות הפרויקט כפי שזה בא לידי ביטוי בדוח אפס. בסיטואציה שנוצרה היטל ההשבחה גבוה מהרווח בפרויקט,

דבר שאינו סביר בעליל. ניתן לראות את חוסר הסבירות גם ביחס לדירה הבודדת שנמכרה (שומת הגב' גולדהמר) - אין זה סביר כי ביחס להשבחה שווי הדירה היה שלילי במצב הקודם שכן לפי שומת המשיבה ההשבחה גבוהה משווי הדירה. כאמור, ברגע שיצאו שומות המשיבה לעניין היטל ההשבחה, ולאור הדרישה שיצרה מצב של חוסר כלכליות ליזם למימוש הפרויקט, נעצרו הליכי פינוי הדיירים לדיור חלוף והריסת המבנים (מפנה למכתב שהוצא לדיירים בעניין שצורף לשומת המבקשת).
מדובר בפרויקט בו לדיירים ניתן מעבר לבניה החדשה תוספת מינימאלית של 12 מ"ר לשטחי דירות הדיירים. דהיינו מדובר בפרויקט "רזה" (כהגדרתו) שגם במצבו אינו מציג רווחיות סבירה ואין "רזרבות" לשיפור המצב.

10.2.3. **<u>הכרעה</u>**

מטרת תכנית 408-1036623 (נת/מק/31/500), לאפשר הריסת שני מבנים וותיקים בתחום חלקות 801 ו-802, בהם סה"כ 34 יח"ד, לשם הקמת שני בני בנייני מגורים בני 19 קומות מעל 4 קומות תת"ק, הכוללים סה"כ 132 יח"ד מטיפוסים שונים בש"ע בהיקף של 13,340 מ"ר למגורים בתא[19] שטח 101, לצד הקצאת שטח לשב"צ (תא שטח 102; שאינו חלק מנשוא השומה).

ועדת רשות הרישוי בהחלטתה מיום 03/12/2024 אישרה הקמת 2 מבני מגורים על גבי 4 קומות מרתף חניה: בניין דרומי בן 17 קומות מגורים מעל קומת קרקע וגג טכני ל-67 יח"ד ובניין צפוני בן 16 קומות מגורים מעל קומת קרקע וגג טכני ל-64 יח"ד, ובסה"כ 131 מ"ר. בהתאם לטבלת השטחים המבוקשים לבניה, מיום 11/02/2025, סה"כ השטח העיקרי למטרות מגורים מסתכם ב-13,281.29 מ"ר (כולל ממ"ד כעיקרי).

כפי שעולה מההליך שהתקיים בפני, <u>אין</u> מחלוקת בין הצדדים באשר למפורט להלן:

- מתודולוגיה לבחינת ההשבחה - בהתאם לפס"ד אשדר.
- במצב הקודם: היקף השטחים הבנויים; יתרת הזכויות לניצול.
- במצב חדש: בשים לב לאופן המימוש, התייתרה המחלוקת ביחס לשטחי הממ"דים; עלויות הריסה והטמנת קו מתח גבוה המסתכמות עפ"י תחשיבי הצדדים בסך של 928,900 ₪ ו-756,720 ₪, בהתאמה.
- שיעור ההקצאה לכל מגרש בהתאם לטבלת ההקצאות.

לאור היעדר המחלוקת בסוגיות דלעיל, אני מאמץ את מרבית הסכמות הצדדים המצויות במתחם הסבירות <u>למעט</u>:

1. **באשר להיקף יתרת הזכויות לניצול**: בשומות הצדדים הובא בחשבון כי זכויות הבניה בקומות הטיפוסיות במצב הקודם הן בשיעור של 140% לכל אחת מהחלקות. עם זאת, בהתאם לתכנית נת/2/500 זכויות הבניה מסתכמות ב-4,109 מ"ר[20], שכן התכנית אינה מאפשרת תוספת יח"ד (ראה מטרות התכנית), על כן לא תתאפשר תוספת קומה, וזכויות הבניה בקומות הטיפוסיות הן כמפורט להלן: חלקה 801 – 140% משטח מגרש 1,409, ובסה"כ 1,972 מ"ר; חלקה 802 – 105% משטח מגרש 2,036 מ"ר ובסה"כ 2,137 מ"ר.
2. **באשר לשיעור ההקצאה לכל מגרש** הרי שזה אינו במחלוקת (בהתאם לטבלת ההקצאות), יחד עם זאת בהתייחס למגרש 801 – בשים לב למימוש במכר של תת חלקה 12 מיום 15/03/2023 (כמפורט בס.ק. 8.4 לעיל), הרי שבאומדן ההשבחה יובא בחשבון שיעור המימוש לאחר ניכוי החלק המיוחס למימוש קודם במכר (המהווה

[19] בהתאם לטבלת ההקצאות לחלקה 801 הוקצו כ-48% מהזכויות ולחלקה 802 הוקצו כ-52% מהזכויות בתא שטח 101.

[20] ראה גם טבלת זכויות מצב קיים בתכנית נשוא השומה – שנערכה ע"י המבקשת; טבלאות ההקצאה שנערכו ע"י שמאי המבקשת.

1/16 חלקים בחלקה 801). בעניין זה, יוער כי שיעור ההקצאה לכל חלקה בהתאם לטבלת ההקצאה מקובל עלי, שכן זה מבוסס על היקף הזכויות כמפורט לעיל.

על הצד הזהיר, יובאו בחשבון שטחי הבניה כפי שממומשים בפועל בהיתר, בכפוף להנחת עבודה כי זהו מימוש מלא מיטבי של התכנית.

לאחר שבחנתי את מכלול עמדות ונתוני הצדדים, להלן הכרעותיי בסוגיות שמחלוקת:

מקדמי ההתאמה במצב קודם לזכויות הבניה הלא מנוצלות: הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההפחתה הראוי לבינוי על קיים. לטענת שמאי המשיבה המקדם הראוי המשוקלל המגלם בינוי על קיים ומורכבות משפטית הינו 0.49, בעוד המקדם הראוי בשומת המבקשת הינו 0.9. באשר למורכבות המשפטית, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי בשל העובדה שנדרשו חתימות שכנים קיימת מורכבות משפטית. שכן לכל בניה בבית משותף נדרשת הסכמת כלל/רוב בעלי הזכויות בחלקה. באשר למקדם ההפחתה לבינוי על קיים, אני סבור כי המקדם הראוי הינו 0.8, לאור מאפייני הבינוי, מורכבות הבניה, והיקף השטחים הלא מנוצלים.

עלות העתקת תשתיות: שמאי המבקשת טען כי עלות העתקת התשתית הינה בסך של 500,000 ₪ לתימוכין הציג אומדן ממנו עולה כי העלות מסתכמת בסך של 475,000 ₪. מנגד, עיקר טענת שמאי המשיבה הינה כי עלות זו מגולמת בעלויות הבניה. בעניין זה קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, שכן בהתאם להוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד בו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית, ועלות התאמת התשתיות תהיה על חשבון היזם. אני מוצא כי משעה שנקבעו הוראות אלו בתכנית, ברי כי היזם יישא בעלות ולו רק בשל להסיר את הסיכון באי-קבלת היתר בניה. בשים לב לאומדן שהוצג בפני תובא בחשבון הפחתה בסך של 475,000 ₪.

מקדם דחייה: שמאי הצדדים חלוקים ביחס למקדם הדחייה הראוי. בהתאם למידע שהוצג בפני עולה כי במועד הקובע הושגו חתימות של 97% מכלל בעלי הזכויות (למעט בעל זכויות אחד), על כן אני סבור כי, על הצד הזהיר, יש להביא בחשבון דחייה של שנתיים עד להסדרת המצב המשפטי.

באשר לדמי השימוש בתקופת הביניים:

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים. בסוגיה זו, בחנתי את פסה"ד והחלטות ועדות הערר לעניין דמי השימוש בתקופת הביניים מאז ינואר 2023, כמפורט להלן:

- החלטת בית המשפט המחוזי תל-אביב **עמ"נ 55750-12-21** בעניין שבין **הוועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** מיום **18/01/2023** בה דחה בית המשפט את ערעור הוועדה המקומית וקבע כי ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה[21],

[21] ועדת הערר קבעה כי: "הדחייה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה.

כאשר בית המשפט שם דגש לעובדה כי היזם כרת חוזה עם הדיירים בבניין, שלא ייועד כאמור להריסה, אלא להסבה, כאשר הדיירים היו רשאים להישאר בדירותיהם עד לכניסה לדירות החדשות, זאת בהתאם להוראות התכנית הקובעות כי "יותר המשך השימושים והפעילות במבני המגורים הקיימים" ועל כן במקרה הנדון לא יתווספו דמי השימוש לשווי במצב החדש ולכל היותר היא מותרת בשני מצבי התכנון ועל כן אינה משפיעה על גובה ההשבחה.

- החלטת ועדת הערר **רמה/8219/0819** בעניין שבין **הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חוה רודניק** מיום **01/06/2023** בה פורטו 3 שיטות שונות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שווי שימוש והנאות הביניים/תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות) והנאות הביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה חלף דמי שכירות שישלם היזם.

בהחלטת ועדת הערר פורטו שלוש שיטות שמאיות להערכת שווי המצב החדש, בתכניות פינוי-בינוי:

(א) שיטת <u>ההשוואה הישירה</u> לשווי דירות קיימות לאחר אישור התכנית בדחייה, ללא התחשבות בתשלומי שכ"ד והנאות הביניים בתקופה שעד להריסת הקיים ולהנאות הביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם).

(ב) שיטת <u>שווי הקרקע כזמינה</u> לבניה אשר לפיה יוערכו זכויות הבניה בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות), תוך הבאת דחיית הביצוע ושווי השימוש עד להריסה בחשבון, שווי שימוש והנאות ביניים (תשלומי שכ"ד) עד להריסת הקיים יובאו בחשבון והנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם) לא יובאו בחשבון.

(ג) שיטת <u>שווי עתידי</u> של הדירה החדשה עפ"י מחירי דירות חדשות, הכוללת את כלל ההנאות הביניים לאורך התהליך כולו עד למסירת הדירה.

ואכן ועדת הערר קבעה בהחלטתה כי היה, הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים עד להריסתה והם לא עשו כן. ואולם לאור תוצאת אומדן השווי במצב החדש בשומת השמאי המכריע שהיה גבוה מהשווי שקבע שמאי המשיבה, לאחר הדחיה. מצאה ועדת הערר שלא להשיב את העניין לפתחו של השמאי המכריע.

- החלטת ועדת הערר **תא/82115/0621** בעניין שבין **נועה לב נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** מיום **20/05/2024**. בה נקבע ע"י ועדת הערר כי אין להביא בחשבון את שימוש הביניים לאור פסה"ד בעניין "טבצ'ניק". יחד עם זאת בעמדת מיעוט, טען חבר ועדת הערר השמאי אור לוי, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית היה להביא בחשבון את ההנאות העתידיות מן הדירה הקיימת בתקופת

הביניים שעד להריסתה, יחד עם זאת לאור העובדה שניתן פסה"ד בעניין "טבצ'ניק", התקבל הערעור בנושא זה.

- החלטת ועדת הערר **רמה/85168/0823** בעניין שבין "**מתחם הצעירים" והאחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון** מיום **08/12/2024** בה נקבע בהקשר לתכנית פינוי-בינוי כי, גם אם קיים הבדל בנושא אפשרות המשך מגורי הבעלים בדירה או השכרתה בעניין "טבצ'ניק" (בינוי פינוי) לבין עניין "נועה לב", אין זה בהכרח מצדיק תוצאה משפטית שונה ומשעה שניתן פסה"ד בעניין "טבצ'ניק" ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, וכן לאור עמדת המיעוט שהובעה בעניין "נועה לב", המצוי בעת זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מן הראוי להמתין עד להכרעה בסוגיה זו.
- החלטת ועדת הערר חיפה בערר **חי/8010/0724** בעניין שבין **אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חיפה** מיום **01/04/2025** בה נדונה סוגיית דמי השימוש בתכניות פינוי-בינוי, קיבלה ועדת הערר את החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים לאור החלטתה כי יש לפסוק במקרה הנדון ע"פ פס"ד בעניין טבצ'ניק, שכן פסק הדין עסק באותה השאלה העומדת בפני ועדת הערר.

בהמשך לכלל הפסיקות שלעיל, בהן נתקבלו מגוון החלטות לעניין דמי השימוש בתקופת הביניים, הנני סבור כי יש להביא בחשבון את דמי השכירות הראויים מהנכסים הבנויים בתקופת הביניים, עד למימוש הזכויות, כפי שקבעתי בכלל הכרעותיי השונות במתחמי פינוי בינוי ברחבי הארץ, זאת מהטעמים הבאים:

משעה שהגעתי למסקנה שיש להביא בחשבון דחייה לכלל הזכויות במצב התכנוני החדש הרי שיש להביא בחשבון בדחייה את ההנאות העתידיות מהנכסים הבנויים, שכן מדובר בדירות מגורים בין אם בשימוש בבעלות ובין אם כנכס מניב. יובהר כי אין מדובר בגריעה משווי הנכס במצב הקודם או בחיוב היטל השבחה בגין נכס שהינו בבעלות המבקש, שכן שווי הנכס במצב הקודם נאמד בהתאם לשוויו המלא ללא כל דחייה. לפיכך, אומדן ההשבחה בחלופה זו משקף נאמנה את שווי המקרקעין במצב הקודם (מלוא הזכויות), אל מול שווי המקרקעין במצב החדש. היינו שווי מלוא הזכויות לפי התכנית החדשה בדחייה עד אפשרות מימוש הזכויות הנובעות מהתכנית החדשה התכנית, בתוספת ההכנסות העתידיות הצפויות בתקופת הביניים, זאת כפי שהיה רואה לפניו כל קונה פוטנציאלי במועד הקובע לאישור התכנית. אציין כי גישה זה מופיעה בתקן שמאי 21 של מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים, לו צורף נספח[22] לעניין אופן חישוב היטל השבחה, לפיו יש להביא בחשבון את שימוש הביניים (דמ"ש) בתקופת הדחיה של המצב החדש וכי בנספח קיים תחשיב לדוגמא לעניין זה הכולל את רכיב זה, במצב התכנוני החדש.

[22] ר' נספח לתקן 21 – תבנית טבלת נתונים וחישובים לתקן 21.1 – לשונית תחשיב היטל השבחה.

מסקנתי מכלל האמור לעיל היא, כי המתודולוגיה הראויה לבחינת ההשבחה הנובעת מתוכנית שמהותה התחדשות עירונית, בה קיים רכיב דחיה עד למימוש לאור מורכבות הפרויקט, הרכב הבעלויות וכו', הינה דחייה שווי רכיב הזכויות במצב החדש, תוך הבאה בחשבון של הנאות העתידיות מהנכס הבנוי בתקופת הביניים.

לאור מסקנתי זו שלעיל, ובהתאמה לתקופת הדחייה דלעיל, יש להביא בחשבון דמי שימוש ביניים לתקופה של שנתיים, בכפוף לשיעור היוון של 4% המשקף שיעור תשואה לנכס מגורים כדוגמת הנכס הנדון. אני סבור כי דמ"ש הראויים הינם בממוצע בסך של 4,000 ₪ לחודש[23].

[23] לעניין זה ראוי להפנות גם לדו"ח ה-0 של הפרויקט בו צוין סכום דמי השכירות המוקצה לבעלי הדירות בסך של 5,878,400 המשקף 4,000 ₪ לחודש לדירה בממוצע, לפי משך זמן בניה של כ 43 חודשים (3.6 שנים). עוד אציין כי בשומתי המכרעת בגו"ח 8274/562-564 נתניה, הבאתי בחשבון דמי שכירות ראויים בדירות בעלות מאפייני בינוי דומים בסך של 3,500 ₪ לחודש וזאת למועד קובע יוני 2019.

<u>ערכי שווי:</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לערכי השווי. בחנתי את מכלול נתוני הצדדים כמו גם עסקאות נוספות, כמפורט להלן:

שווי מ"ר בנוי במצב קודם:

1. בהתייחס ל- 3 עסקאות (מס"ד 1 בשומת המשיבה):

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר ב-₪	שטח רשום	שטח ארנונה	עלות בניה מחשבון דקל	פחת	תרומת מחוברים של הרחבה	מחיר בניכוי תרומת מחוברים של הרחבה	תמורה בהתאמה למועד הקובע	שווי מ"ר בנוי רשום (מגלם זכויות הרחבה)
008267-0800-009-00	05/12/2021	1,050,000	48	52	-	-	-	-	1,207,500	25,156
008267-0800-011-00	18/11/2021	1,290,000	48	85	4,980	0.90	165,834	1,124,166	1,292,791	26,933
008267-0799-004-00	25/08/2021	1,380,000	62	97	4,880	0.90	153,720	1,226,280	1,410,222	22,746

הערות:

- עסקאות בבניינים סמוכים בבינוי דומה ברח' רזיאל 34 ו-38, אשר אינם נכללים בתחום תכנית ההתחדשות העירונית. העסקאות בוצעו בסוף שנת 2021, ועל כן יש לבצע התאמה למועד הקובע בעניינו. על הצד הזהיר[24] הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן 1.15.
- עסקה מיום 05/12/2021 הינה לדירה ששטחה הרשום 48 ושטחה עפ"י ארנונה 52 מ"ר (עפ"י מידע מאתר רשות המיסים). דהיינו התמורה בעסקה מגלמת את יתרת זכויות הבניה ואת הפוטנציאל הכללי מכח תמ"א 38.
- עסקאות מיום 18/11/2021 ו-25/08/2021 הן בדירות ששטחן הורחב, על כן בניתוחן, בנוסף להתאמה לזמן, גם נוטרלה תרומת המחוברים המיוחסת להרחבה, וזאת עמ"נ להגיע לשווי מ"ר בנוי המגלם את יתרת זכויות הבניה ואת הפוטנציאל הכללי מכח תמ"א 38.

2. עסקאות נוספות שנותחו בדירות וותיקות בגוש 8267:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת		קומה	מתוך	מחיר ב-₪	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי	חניה
008267-0096-018-00	27/01/2022	מלחמת ששת הימים	25	6	7	1,604,400	1970	80	4	20,055	0
008267-0055-013-00	21/02/2022	שד' ויצמן	40	3	6	1,485,000	1970	75	3	19,800	1
008267-0128-011-00	13/06/2022	י.ח. ברנר	7	3	5	1,700,000	1970	80	4	21,250	0
008267-0765-007-00	26/06/2022	גורדון	39	4	7	1,750,000	1970	77	3	22,727	1
008267-0055-012-00	31/07/2022	שד' ויצמן	40	3	6	1,760,000	1970	75	3	23,467	1
008267-0139-017-00	28/10/2022	שד' ויצמן	67	4	5	1,620,000	1970	77	3	21,039	0
008267-0581-013-00	29/03/2023	גבעת חיים	6	3	3	1,500,000	1970	75	3	20,000	1
008267-0137-026-00	31/05/2023	שד' ויצמן	71	5	4	1,581,000	1970	79	3	20,013	0
ממוצע	25/08/2022			3.88	5.38	1,625,050	1970	77.3	3.25	21,044	0.5
		נטרול חניה				1,575,050				20,389	
התאמה למאפייני בינוי וקומה									**0.9**	**18,350**	

לאור מכלול הנתונים שעמדו בפני הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות הסך של 18,350 ₪.

[24] בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדיור שנערכה ע"י דנוס שמאית מתקבל כי שיעור ההשתנות עמד על כ-16% בעיר נתניה ובהתאם ללוח 2.1 של הלשכה המרכזית לסטטי' עולה כי שיעור ההשתנות עמד על כ-19%. בשים לב למיקום הנכס הנדון יובא בחשבון מקדם השתנות בשיעור של 15%.

שווי מ״ר מבונה במצב חדש: בחנתי את מכלול נתוני הצדדים כמו גם את המפורט להלן:

1. עסקאות מס שבח:

כתובת	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	חניה	שווי מ״ר בנוי
החשמונאים	008267-1059-000-00	15/01/2023	2,340,000	2017	86	3	3	1	27,209
	008267-1056-000-00	12/02/2023	2,040,000	2020	90	4	6	1	22,667
	008267-1056-000-00	03/04/2023	2,025,000	2019	69	3	13	1	29,348
	008267-1057-000-00	04/04/2023	2,100,000	2017	93	3	4	1	22,581
	008267-1059-039-00	06/08/2023	2,300,000	2017	92	3	8	1	25,000
	008267-1059-000-00	28/09/2023	2,475,000	2015	88	3	17	1	28,125
	008267-1059-000-00	29/10/2023	2,470,000	2015	88	3	13	1	28,068
ממוצע		28/05/2023	2,250,000	2017.143	86.6	3.143	9.14	1	26,143
בניכוי מע״מ									1.17
בניכוי יזמות									1.20
בניכוי ע. בניה									10,000
סה״כ שווי מ״ר מבונה ב-₪									8,620
החשמונאים	008267-1057-000-00	20/02/2023	2,920,000	2016	112	3	10	2	26,071
	008267-1059-048-00	02/04/2023	2,520,000	2018	110	4	10	1	22,909
ממוצע		12/03/2023	2,720,000	2017	111	3.5	10	1.5	24,490
בניכוי מע״מ									1.17
בניכוי יזמות									1.2
בניכוי ע. בניה									9,500
סה״כ שווי מ״ר מבונה ב-₪									**7,943**
זנגביל 15	008267-1076-000-00	15/03/2023	2,250,000	2022	113	4	12	1	19,912
	008267-1076-000-00	01/02/2023	2,330,000	2022	113	4	12	1	20,619
	008267-1076-000-00	22/11/2023	2,435,000	2023	113	4	3	1	21,549
ממוצע		24/05/2023	2,338,333	2022	113	4	9	1	20,693
בניכוי מע״מ									1.17
בניכוי יזמות									1.2
בניכוי ע. בניה									9,500
סה״כ שווי מ״ר מבונה ב-₪									**5,239**

2. בשומה מכרעת של השמאי המכריע דוד בריל לנכס בגו״ח 8267/236 ברח׳ החשמונאים 22 נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 7,100 ₪, למועד הקובע 14/07/2023.
3. בהתאם לדו״ח אפס שהוצג בפני, למועד הקובע 01/07/2024, עולה כי שווי מ״ר מבונה הינו בגבולות הסך של 6,957 ₪ (לפני התאמה למעוד הקובע; יחד עם זאת יצוין כי בבסיס המחירים נסקרו עסקאות מהשנים 2023 – 2024):

לפי דוח אפס	מיום 01/07/2024	בסיס המחירים 2023-2024
סה״כ שווי כולל מע״מ	376,030,000	
בניכוי מע״מ	1.17	
בניכוי יזמות	1.157	
בניכוי ע. בניה	174,403,672	ישירה + עקיפה
יתרה לקרקע	103,377,799.39	
סה״כ מ״ר פלדלת	14,860	113.44
שווי מ״ר מבונה	***6,957***	

לאור מכלול המפורט לעיל, אני מוצא כי השווי למ״ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 7,000 ₪.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מצב קודם - במימוש בהיתר			
חלקה	801	802	
שטח חלקה	1409	2036	
זכויות בניה	1.4	1.05	
סה"כ זכויות בניה בקומות טיפוסיות	1972.6	2137.8	
סה"כ יח"ד	16	18	
מס' יח"ד בקומה טיפוסית	4	6	
סה"כ שטח חדרי יציאה לגג	92	138	
סה"כ	2064.6	2275.8	
שטח בהתאם להיתרי בניה (אינו שנוי במחלוקת)	1234	1420	
שווי מ"ר בנוי	18350	18350	
יתרת שטחים בלתי מנוצלים במ"ר	830.6	855.8	
ממ"דים (לפי 12.5 מ"ר ליח"ד)	0	0	
מקדם התאמה על בנוי קיים	0.8	0.8	
שווי קרקע למ"ר מבונה	7000	7000	
סה"כ שווי מצב קודם	**27,295,260**	**30,849,480**	

מצב חדש - במימוש במכר			
סה"כ במגרש 101	מ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקווי'
שטח עיקרי (בניכוי שטחי פנאי)	13,281.29	1	13,281
ממ"ד	1,700.62	0	0
סה"כ			13,281
סה"כ שווי למ"ר מבונה			7,000
סה"כ שווי קרקע מגרש 101			92,969,030
עלויות הריסה (350 * 2,654 מ"ר)			928,900
עלות הטמנת קו מתח גבוה			756,720
עלות העתקת תשתיות (אומדן)			475,000
סיכום ביניים			90,808,410
דחייה בגין מורכבות משפטית			0.89
שווי כולל במצב חדש			80,819,162
דמי שימוש בתקופת הדחייה (4,000 ₪ לחודש)			3,142,282
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪			83,961,443
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לחלקה 801 (בשלמות)		48%	40,292,913
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לחלקה 802 (בשלמות)		52%	43,668,530
סה"כ ההשבחה המיוחסת לחלקה 801 (בשלמות)		**100.00%**	**12,997,653**
סה"כ ההשבחה המיוחסת לחלקה 801 (15/16; בניכוי מימוש במכר)		**93.75%**	**12,185,300**
סה"כ ההשבחה המיוחסת לחלקה 802 (בשלמות)		**100.00%**	**12,819,050**
סה"כ ההשבחה בגין המימוש בהיתר			**25,004,350**
סה"כ היטל ההשבחה ב-₪			**12,502,175**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברח' דוד רזיאל, בעיר נתניה.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה והיטל ההשבחה הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪ (בניכוי ההשבחה בגין מימוש במכר של תת חלקה 801/12)	היטל ההשבחה ב-₪
נת/מק/31/500 (409-1036623)	01/02/2023	25,004,350	12,502,175

הסכומים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב