דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **04.11.2020**
מס' בקשה/מינוי : **1897-2020**
מספרנו : **8058**

לכבוד

חב' קטה נווה גן החדשה בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר יוסי אדרי שמאי מקרקעין
דוא"ל: YOSSI@ADARI.CO.IL
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
דוא"ל: yarony@ptikva.org.il
באמצעות מר אפרים שמואל מרגלית, שמאי מקרקעין
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

המזוהה – גוש: 6362, חלקות: 87–86 [בשלמות]

רחוב אורלוב זאב 4, 6, שכונת מרכז העיר, פתח תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1897-2020 מיום 27.08.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכניות – פת/1273, פת/2/2000, פת/1/1271, פת/5/2000, פת/14/2000, פת/2000, פת/מק/2000/ד', פת/מק/2000/א', פת/2000/1ד, פת/14/505.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181495.

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 01.11.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16.09.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב אורלוב זאב 4, 6, שכונת מרכז העיר, פתח תקווה.
גוש	:	6362.
חלקות	:	86-87 [בשלמות].
שטח חלקות רשום[1]	:	2,660.00 מ"ר.
שטח מגרש נטו[2]	:	2,519.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות פרטיות.
מהות הנכס	:	פרויקט פינוי בינוי אשר כולל הריסת 2 בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות, בהם 24 יח"ד קיימות והקמת 2 בניינים חדשים בני 9 קומות כל אחד+ קומה חלקית, מעל קומת עמודים (קרקע) ומעל 2 קומות מרתף, 88 יח"ד סה"כ.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אפרים מרגלית.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יוסי אדרי.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתקי נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 30.04.2020.
6.5 העתק מסמכי תיק בית משותף.
6.6 העתק הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הזכויות בדירות הקיימות.
6.7 העתק טבלת שיוך דירות (דירות תמורה) עדכנית חתומה בידי עו"ד.
6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.9 העתק היתרי בניה מאושרים בחלקות.
6.10 תכנית בקשה להיתר מס' 20181495.
6.11 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה בישיבתה 20200010 מיום 30.03.2020.
6.12 החלטת ועדת ערר בעררים 85224/14 ו- 85227/14 מתאריך 20.04.2020.
6.13 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים וקביעות שמאים מכריעים בסבירה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

[1] בהתאם לנסחי רישום מקרקעין. שטח רשום של חלקה 86 הינו 1,233 מ"ר ושטח רשום של חלקה 87 הינו 1,427 מ"ר.

[2] בהתאם להוראות תכנית 410-0435453 (תא שטח מס' 3).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה 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 ".*

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית פת/1273	17.06.1986	02.07.1986
תכנית פת/2/2000	06.09.1987	21.09.1987
תכנית פת/1/1271	03.07.1988	18.07.1988
תכנית פת/5/2000	09.04.1989	24.04.1989
פת/מק/14/2000	30.04.1992	15.05.1992
תכנית פת/2000	14.05.1992	29.05.1992
תכנית פת/מק/2000/ד'	11.02.1997	26.02.1997
תכנית פת/מק/2000א'	28.04.1999	13.05.1999
תכנית פת/מק/1ד/2000	12.10.2000	27.10.2000
תכנית פת/14/505	12.02.2020	27.02.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב אורלוב זאב 4, 6, שכונת מרכז העיר, פתח תקווה.

תיאור השכונה

מרכז העיר הינה שכונה גדולה וותיקה הממוקמת במרכז העיר פתח תקווה.

גבולות השכונה הינם כדלהלן:

מצפון - רחוב אורלוב זאב ומעברו השכונות קרול ושיפר.

ממזרח - שכונת עין גנים.

מדרום - השכונות מחנה יהודה, שיכון מפ"ם וכפר גנים ב'.

ממערב - רחובות טרומפלדור ושדה יצחק ומעברם שכונת רמות ורבר וכפר גנים א'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

החלקות נשוא ההחלטה ממוקמות בפינה הצפון מערבית של השכונה, בסמוך לשכונות קרול ונווה גן.
הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת ברובה בבנייני "רכבת" בבניה רוויה ותיקה בגובה של בין 3-4 קומות.
לאחרונה ניכר כי קיימת מגמה של התחדשות עירונית בסביבה.
רחוב אורלוב זאב מהווה ציר ראשי בגבול השכונה, דו-סטרי בעל 2 נתיבי נסיעה לכלי רכב לכל כיוון.
מוצאו של הרחוב במזרח ברחוב המכבים בסמוך לשכונת שיפר וסיומו מדרום-מערב ברחוב ז'בוטינסקי.
הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום-מערבי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.
פתרונות חניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים.
ברחוב אורלוב מצפון-מערב לחלקות נשוא ההחלטה, עתיד לעבור הקו האדום של הרכבת הקלה.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב זאב אורלוב בצפון-מערב.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש : 6362, חלקות : 87-86 [בשלמות].
שטח חלקות רשום[3]	:	2,660.00 מ"ר.
שטח מגרש נטו[4]	:	2,519.00 מ"ר.
צורת החלקות	:	כל אחת מהחלקות בעל צורה דמוית טרפז רגולרי ומידותיהן, כדלהלן : <u>חלקה 86</u> : אורך החזית הצפון-מערבית הפונה לרחוב אורלוב כ – 32 מ'. עומק החלקה בין כ- 59-38 מ' (ממערב למזרח). <u>חלקה 87</u> : אורך החזית הצפון-מערבית הפונה לרחוב אורלוב כ – 39 מ'. עומק החלקה בין כ- 61-36 מ' (ממערב למזרח).
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע קל היורד מדרום-מערב לצפון-מזרח.
בינוי	:	במועד הביקור בנכס, על כל חלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד (4 יח"ד בקומה), סה"כ 24 יח"ד קיימות בשני הבניינים. בהתאם לתכנית בקשה להיתר המהווה מימוש, מתוכנן פרויקט פינוי בינוי אשר כולל הקמת 2 בניינים חדשים בני 9 קומות כל אחד+ קומה חלקית, מעל קומת עמודים (קרקע) ומעל 2 קומות מרתף, 88 יח"ד סה"כ.

[3] בהתאם לנסחי רישום מקרקעין. שטח רשום של חלקה 86 הינו 1,233 מ"ר ושטח רשום של חלקה 87 הינו 1,427 מ"ר.

[4] בהתאם להוראות תכנית 410-0435453 (תא שטח מס' 3).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.3 תיאור הנכס

הנכס

כאמור, הנכס נשוא ההחלטה מהווה 2 בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות בהם בנויים 24 יח"ד.

הבניינים בנויים בבניה ישנה מאוד.

לפי היתר בניה מקורי שניתן בחלקה 87, הותרה הקמת הבניין בשנת 1959.[5]

שני הבניינים נרשמו כבית משותף בהתאם לצווי רישום (שונים) מיום 23.08.1966.

בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף, בכל בניין, 6 יח"ד בשטח רשום של 44.73 מ"ר ו- 6 יח"ד בשטח רשום של 44.94 מ"ר (שטח ללא קירות חוץ ומרפסת).

בהתאם להיתרי בניה שאותרו בתיק הבניין עולה כי 2 יח"ד הורחבו באופן שלא תוקן רישום הבית המשותף, הכל כפי שיפורט בפרק הרישוי.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ומסמך שיוך דירות תמורה חתום בידי עו"ד, עולה כי לבעלי הזכויות בדירות הקיימות יוקצו 24 יח"ד בשטח פלדלת של בין 77 מ"ר ל- 105.4 מ"ר בשטח פלדלת מצטבר של כ- 2,146 מ"ר.

סוג בניה

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

בזמן הביקור בנכס, מבנים ותיקים במצב פיזי ותחזוקתי נמוך התואמים את גילם הרב.

תמונה מייצגת של חזית בניין אורלוב זאב 4 (בחלקה 87)



[5] הבניין בחלקה מס' 86 מסומן כבנוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 210211 מיום 30.08.2020, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6362
חלקה	:	86
שטח חלקה	:	1,233.00 מ"ר
תקנון	:	מצוי.
בעלויות	:	כפי שיפורט בטבלה בהמשך.
הערות	:	רשומה הערת על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19, לטובת עיריית פ"ת, פורסם בי.פ מס' 8359 מיום 28/07/2019 עמוד 13234. רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עיריית פ"ת, בגין הסכם מיום 27/04/2020. רשומות הערות נוספות ביחס לתתי החלקות השונות וכן רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות.

טבלת תמצית הבעלויות בתתי החלקות, כדלהלן:

חלקה 86				
תת חלקה	**שם בעלים**	**חלק בנכס**	**שטח רשום**	**שנת רישום בהתאם לשטר**
1	טדג'י רויטל	1/2	44.73	2014
	טדג'י אברהם	1/2		
2	ברמלי עליזה	1	44.94	2014
3	שקדי נגבה	1	44.94	2019
4	אוחיון בועז	1/2	44.73	2015
	אוחיון מימי	1/2		
5	מדינת ישראל	1	44.73	1966
6	לביא יניר	1	44.94	2017
7	וידין פבל	1/2	44.94	2014
	וידין בלה	1/2		
8	ויסמן יעקב	1	44.73	2014
9	צ'רפקוב לודמילה	1	44.73	2014
10	אבו שמיע כדורי	1/2	44.94	2014
	אבו שמיע קלר	1/2		
11	קטה נווה גן החדשה בע"מ	1	44.94	2020
12	שאול עייני	1	44.73	2016
סה"כ שטח			**538.02**	

על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קטה נווה גן החדשה בע"מ (למעט בתת חלקה 11 שם לחברה קטה נווה גן זכות בעלות).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 210212 מיום 30.08.2020, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 6362
חלקה : 87
שטח חלקה : 1,427.00 מ"ר
תקנון : מצוי.
בעלויות : כפי שיפורט בטבלה בהמשך.
הערות : רשומה הערת על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19, לטובת עיריית פ"ת, פורסם בי.פ מס' 8359 מיום 28/07/2019, עמוד 13235-13236.
רשומות הערות נוספות ביחס לתתי החלקות השונות וכן רשומות משכנתאות על חלק מתתי החלקות.

טבלת תמצית הבעלויות בתתי החלקות, כדלהלן:

חלקה 87				
תת חלקה	**שם בעלים**	**חלק בנכס**	**שטח רשום**	**שנת רישום בהתאם לשטר**
1	עקיבא סמיר	1/2	44.73	2020
	ברוך אראלה דינה	1/2		
2	ווהבה יהודית	1	44.94	2014
3	סגל רוברט	1/2	44.94	2019
	קוברסקי שרה	1/2		
4	שבו שמעון	1/3	44.73	2015
	שבו יהודה	1/3		
	כהן דוד	1/3		2020
5	בטט נועם גילי	1	44.73	2016
6	שוורץ נעמי	1/2	44.94	2014
	שוורץ אריה	1/2		
7	בר ים שולמית	1/2	44.94	2016
	יעקב ג'אן כרמלה	1/2		
8	מאנע נאוה	1/4	44.73	2020
	מאנע אליהו	1/4		2014
	מאנה חיים רונן	1/4		2020
	מאנע איריס נופר	1/4		2020
9	בייבאבייב רפאל	1	44.73	2014
10	סיני שפרה שפיקה	1	44.94	2014
11	דגן לבנה	1	44.94	2015
12	קצב רפי	1/2	44.73	2019
	קצב נאוה	1/2		
סה"כ שטח			**538.02**	

על כל תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קטה נווה גן החדשה בע"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9.2 הסכם פינוי בינוי

הוצגו בפני הסכמי פינוי בינוי שנערכו עם בעלי הזכויות בחלקות, כדלהלן:

חלקה 86:

חלקה 86				
תת חלקה	**שם בעלים**	**דירת תמורה**	**שטח מחסן**	**מ.ח**
1	טדג'י רויטל	לפי שטח קיים	6	1
	טדג'י אברהם			
2	ברמלי עליזה	128	6	1
3	שקדי נגבה	91	6	1
4	אוחיון בועז	91	6	1
	אוחיון מימי			
5	מדינת ישראל	91	6	1
6	לביא יניר	91	6	1
7	וידין פבל	91	6	1
	וידין בלה			
8	ויסמן יעקב	-	-	-
9	צ'רפקוב לודמילה	91	6	1
10	אבו שמיע כדורי	91	6	1
	אבו שמיע קלר			
11	קטה נווה גן החדשה בע"מ	-	-	-
12	שאול עייני	91	6	1

חלקה 87:

חלקה 87				
תת חלקה	**שם בעלים**	**דירת תמורה**	**שטח מחסן**	**מ.ח**
1	עקיבא סמיר	91	6	1
	ברוך אראלה דינה			
2	ווהבה יהודית	91	6	1
3	סגל רוברט	91	6	1
	קוברסקי שרה			
4	שבו שמעון	91	6	1
	שבו יהודה			
	כהן דוד			
5	בטט נועם גילי	91	6	1
6	שוורץ נעמי	91	6	1
	שוורץ אריה			
7	בר ים שולמית	91	6	1
	יעקב ג'אן כרמלה			
8	מאנע נאוה	91	6	1
	מאנע אליהו			
	מאנה חיים רונן			
	מאנע איריס נופר			
9	בייבאבייב רפאל	91	6	1
10	סיני שפרה שפיקה	91	6	1
11	דגן לבנה	91	6	1
12	קצב רפי	91	6	1
	קצב נאוה			

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ואולם, בהתאם לנמסר משמאי המבקשת בדיון שנערך ובמסמך שיוך דירות התמורה בפרויקט אורלוב 4-6 פ"ת, חתום בידי עו"ד אלעזר מוטי ויניצקי, שהועבר לידי, עולה כי דירות התמורה לבעלי הזכויות הוקטנו לאחר חתימת הסכם הפינוי בינוי והינם, כדלהלן:

בניין	קומה	מספר דירה	כיווני אוויר	שטח פלדלת	שטח מרפסת/ות
דרומי (1)	2	7	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	2	9	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	3	12	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	3	14	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	4	17	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	4	19	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	5	22	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	5	24	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	6	27	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	6	29	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	7	34	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	9-10	42	דרום - מזרח	101.5	71
צפוני (2)	2	53	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	3	55	צפון - מזרח	77	12
צפוני (2)	3	56	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	3	58	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	4	61	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	4	63	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	5	66	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	5	68	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	6	71	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	6	73	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	9-10	85	צפון - מזרח	105.4	39
צפוני (2)	9-10	86	דרום - מזרח	101.5	71
סה"כ שטח במ"ר				**2145.8**	**433**

בהתאם לטבלת השיוך חתומה שהועברה מאת המבקשת, עולה כי דירות התמורה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות מסתכמות בשטח של 2,145.8 מ"ר פלדלת ו- 433 מ"ר מרפסות.
שטח יח"ד ממוצעת הינה 89.4 מ"ר.

9.3 חוזי רכישה

למרות בקשתי משמאי המבקשת, לא הוצגו בפני הסכמי הרכישה ביחס לדירות המגורים הקיימות השונות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9.4 תיק בית משותף

מעיון במסמכי תיק הבית המשותף, עולה כי שני הבניינים הבנויים בחלקות נרשמו כבית משותף בהתאם לשני צווי רישום מיום 23.08.1966.
כל בניין כולל 12 דירות מגורים, סה"כ 24 יח"ד.
בהתאם לתשריט הבית המשותף, כל דירה כוללת "2 חדרים+ שירותים", בשטח רשום של 44.73 מ"ר או 44.94 מ"ר (ללא קירות חוץ ומרפסות פתוחות).
החלק הרכוש המשותף של כל דירה בכל בניין הינו 44/528.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית פת/505 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 726 מיום 24.12.1959.

ייעוד - אזור מגורים ב'.
מס' מגרש - מגרשים מס' 3-2.
שטח מגרש מינ' - 950 מ"ר.
מס' קומות - 3.
היקף בינוי - 25% בקומה.

תכנית פת/1002/3ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.

ייעוד - אזור מגורים ב'.
היקף בינוי - 27.5% בקומה מעל קומת עמודים מפולשת.
סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית.
אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות.
אחוזי הבניה למגרשים הגובלים עם רחוב אורלוב יכללו רצועת קרקע ברוחב של 2.5 מ'.

תכנית פת/10/1002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 מיום 23.01.1975.

התכנית קבעה כי מספר יחידות הדיור באזור מגורים ב' הינו עד 12 יח"ד לדונם נטו.
לוועדה המקומית תהיה סמכות לאשר בניה על מגרשים קיימים, ששטחם קטן מהשטח המינימלי שבתוכנית המתאר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית פת/1273 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3347 מיום 17.06.1986.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

לא תותר הקמת מבנים ומתקנים על גג בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים:

- המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבניין.
- חדר מכונות להפעלת מעלית וכד'.
- מתקנים כמו מאגר מים, אנטנות ועוד.
- מערכות חימום מים.

כמו כן הוועדה רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל שטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח מדרגות פנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד וגובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- המרווח ממעקה הגג לא יפחת מ- 2 מ'.
  בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ', תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בניית חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.

תכנית פת/2/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06.09.1987.

מטרת התכנית הינה לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה, בתחום מרחב התכנון המקומי פתח תקווה.

הוראות - הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:
בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים של מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד ובהיקף של 3 מ"ר ליח"ד כאשר שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.

חניה - תותר חנייה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן.

תכנית פת/1/1271 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3568 מיום 03.07.1988.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה הינו 3 מ"ר לכל דירה.

תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית פת/במ/14/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4005 מיום 30.04.1992.

מטרת התכנית הינה שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ו- ג'.

הצפיפות המותרת תחושב כדלהלן:

1. צפיפות 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל 110% מרבי.
   תוספת של 2 יח"ד נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מירבי לכל אחת.
2. במקרה של פינויים - 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל 110% מרבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר).
   תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר מירבי כל אחת.
3. בצפיפות הנ"ל של 10-9 יח"ד לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה.
   בתוספת 2 יח"ד, בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ- 0.5 יח"ד ומעלה.

הוראות התכנית יחולו על בניית מבני מגורים חדשים ולא על בנייני מגורים קיימים שבהם מומשו זכויות הבניה עפ"י תכניות קיימות מאושרות.

תותר בניה עפ"י תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.

תכנית פת/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992.

ייעוד	-	צפיפות מגורים בינונית.
אורך חזית מינ'	-	18 מ'.
שטח מגרש מינ'	-	650 מ"ר.
מס' קומות	-	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
היקף בינוי	-	30% X 4 קומות, סה"כ 120% בניה.
צפיפות	-	9-11 יח"ד לדונם נטו או לפי תכנית מפורטת, לפי שיעור ההפקעה.
קווי בניין	-	קדמי – כפי שסומנו בתכנית מתאר או תכנית בניין עיר קיימת, צדדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.

תכנית פת/מק/2000/ד פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה.

תכסית קרקע	-	45% (עיקרי ושירות). תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה.
מעלית	-	תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
בניה במשותף	-	תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.
קווי בניין למרתף	-	יותר קו בנין אפס למרתף.
גזוזטרה	-	מותרת הבלטת גזוזטראות הנמצאות בגובה של לפחות 2.5 מ' מעל הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הנמוך מבין השניים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2000/א</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28.04.1999.

מטרת התכנית קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע ושינויים בהוראות הבניה ביחס לחדרים על הגג וביחס למרתפים.

חדרים על הגג - תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.
בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק פחות מ-1.5 מ' מהמעקה.
חדר הגג שיבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת.
הכניסה תותר רק מהדירה שמתחתיו.
שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.
מקום שהיה מותר טרם אישור תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה הפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר על פי תכנית תקפה).

מרתף - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

<u>תכנית פת/מק/2000/ד1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12.10.2000.

התכנית מאפשרת בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.
התכנית מתירה בבתים משותפים בניית פרגולה עד מעקה הגג.

<u>תכנית פת/14/505 (410–0435453)</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 8680 מיום 12.02.2020.

תכנית זו מהווה תכנית נקודתית לחלקות 87-86, במסגרת "פינוי בינוי".
פינוי 24 יח"ד והריסת מבנים ישנים ובניית 2 בניינים חדשים, סה"כ 88 יח"ד.

ייעוד - מגורים ד'.
תא שטח - מס' 3. מסומן בחלק המערבי של המגרש שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי.
שטח מגרש - 2,519 מ"ר.
היקף בינוי - <u>מעל הכניסה הקובעת:</u> 6,062 מ"ר עיקרי+ 4,547 מ"ר שטח שירות.
<u>מתחת לכניסה הקובעת:</u> 5,038 מ"ר שטח שירות.
מרפסות - 1,056 מ"ר בנוסף לשטח עיקרי.
תכסית - 45%.
מס' יח"ד - 88 יח"ד (בכל מבנה 44 יח"ד ולא יותר ניוד יח"ד בין המבנים).
גובה מבנה - 38 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' קומות[6] - 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין - צדדי ימני (צפוני) – 3 מ', שמאלי – 5 מ', אחורי – 4 מ', קדמי – 5.5 מ'.

[6] 9 קומות מלאות + קומה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

חדרים על הגג - לא תותר הקמת חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.
חנייה - כניסה מרחוב אורלוב למגרש ויציאה מהמגרש לרחוב אורלוב יהיה בפניות ימיניות בלבד.
מקומות החנייה יהיו בתת הקרקע ובתחומי המגרש בלבד.
תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות החניה לעת הוצאת היתר הבניה.
הריסות ופינויים - הריסה ופינוי המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, תעשה ע"י מבקש ההיתר.
תנאי להתחלת עבודות הבנייה יהיה הריסת שני המבנים בפועל.
מרחק בין מבנים - לא יפחת מ- 9.3 מ'.
הנחיות מיוחדות - השטח המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות ישמש כרצועת גינון לטובת הציבור.

רישוי – מצב קיים

חלקה מס' 86

לא אותר היתר הבניה המקורי של הבניין אולם בהתאם להיתר בניה מס' 5662 בחלקה 87 מסומן הבניין כבנוי.
מאידך, אותרו המסמכים הבאים:

היתר בניה מס' 98120 מיום 29.03.1998

התיר תוספת בניה להרחבת דירה בקומת הקרקע.
בהתאם לדף ההיתר ותכנית הבקשה להיתר שהועבר לידי מצוין תוספת שטח עיקרי - 32.42 מ"ר.

חלקה מס' 87

היתר בניה מס' 5662 מיום 02.12.1959

התיר הקמת בית מגורים חדש בן 3 קומות, בשטח קומתי של כ- 238 מ"ר, כאשר שטח זה כולל את כל השטח הבנוי בקומה (כולל חדרי מדרגות) וכן מרפסות (מתוך השטח שלעיל, מרפסות בשטח של 22.15 מ"ר).
בהתאם למדידה גראפית מתכנית ההיתר, שטח יח"ד ממוצעת מסתכמת בכ – 49.5 מ"ר (כולל קירות חוץ וללא מרפסות).

היתר בניה מס' 2743 מיום 13.09.1987

התיר תוספת לבניין קיים.
לא אותרה תכנית ההיתר בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית.
בהתאם לדף ההיתר, תוספת השטח הינה 34 מ"ר בנוי + 7 מ"ר תוספת מרפסת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20181495 – אושרה ע"י הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה בישיבה 20200010 מיום 30.03.2020

מבוקש הקמת 2 בניינים חדשים למגורים בני 44 יח"ד כ"א, סה"כ 8 יח"ד, בני 9 קומות+ קומה חלקית מעל שתי קומות מרתף וקומת עמודים.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[7]:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות	סה"כ שטח בניה
	מוצע		סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	
	מגורים	מרפסת עיקרי			
מרתף 2				**2,141.83**	**2,141.83**
מרתף 1				**2,141.83**	**2,141.83**
בניין 1					
קרקע				**562.12**	**562.12**
1	338.87		**338.87**	**147.58**	**486.45**
2	338.62		**338.62**	**147.79**	**486.41**
3	338.62		**338.62**	**147.79**	**486.41**
4	338.62		**338.62**	**147.79**	**486.41**
5	338.62		**338.62**	**147.79**	**486.41**
6	338.62		**338.62**	**147.79**	**486.41**
7	338.87		**338.87**	**147.58**	**486.45**
8	338.87		**338.87**	**147.58**	**486.45**
9	266.95	1.71	**268.66**	**121.58**	**390.24**
10	111.54		**111.54**	**61.51**	**173.05**
בניין 2					
קרקע				**546.95**	**546.95**
1	323.98		**323.98**	**148.09**	**472.07**
2	323.84		**323.84**	**148.21**	**472.05**
3	323.84		**323.84**	**148.21**	**472.05**
4	323.84		**323.84**	**148.21**	**472.05**
5	323.84		**323.84**	**148.21**	**472.05**
6	323.84		**323.84**	**148.21**	**472.05**
7	323.98		**323.98**	**148.09**	**472.07**
8	323.98		**323.98**	**148.09**	**472.07**
9	251.04		**251.04**	**119.24**	**370.28**
10	128.92		**128.92**	**60.71**	**189.63**
סה"כ המבנה	**6,059.30**	**1.71**	**6,061.01**	**8,122.78**	**14,183.79**

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[7] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה עדכנית שהועברה לידי נושאת תאריך 04.05.2020. מופיעה בתיק הבניין מס' 15555 בקשה להיתר ישנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

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

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 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....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית פת/1273	02.07.1986	₪ 9,467	אין השבחה
פת/מק/14/2000	15.05.1992	₪ 70,261	₪ 37,941
תכנית פת/מק/2000א'	13.05.1999	₪ 68,672	₪ 42,920
תכנית פת/14/505	27.02.2020	₪ 1,828,084	₪ 179,920

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

העובדה כי המימוש המבוקש מהווה מימוש לתכנית פת/1273, פת/14/2000, פת/2000, פת/2000/א' ופת/14/505 בלבד.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – פרוטוקול עיקרי דיון

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך.

מר יוסי אדרי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

ראה חוות דעתי המפורטת.

סוגיית שטחי הדירות, שטח מצב קודם 2,217 מ"ר זכויות בסך הכולל [בנוי + בלתי מנוצל], מחלקים ל– 24 יח"ד קיימות בממוצע כ– 91.5 מ"ר ליחידה.

מצב חדש – בחוזה המקורי היה אמור לקבל 91 מ"ר, לאור השינויים שהוועדה צמצמה את השטחים הסתפקו הדיירים ב- 88 מ"ר ליחידת דיור בממוצע.

אני אמציא מכתב מעו"ד של הדיירים שהשטח קטן מ– 91 מ"ר ל– 88 מ"ר ממוצע [שטחי פלדלת].

מחסן לא מקבלים רק מי שקונה. מרפסת יש.

השומה לשטחים עיקריים.

לאור זאת אין השבחה מפני שהשטח קטן כל אחד הפסיד כ– 60,000 ₪ בתחשיב גס.

בתכנית פת/14/505 מתוקף זה שכל דייר מקבל 88 מ"ר ולא 91 מ"ר לכן, אין פה שום השבחה.

סוגיית הפוטנציאל – אם היו הולכים לפי תמ"א 38 השיחה הזאת לא הייתה מתקיימת, הדייר החליט ללכת לפינוי בינוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שומת הוועדה – בעמוד 17 דחייה גולמית לשווי, לוקח מצב קודם ומצב חדש ואת השבחה הגולמית דוחה.
לשיטתי צריך רק את שווי מצב חדש לדחות.
אם תבצע דחיה של השבחה מצב חדש תקבל תוצאה שלילית.
רוצה להפנות ל – 2 החלטות ועדת ערר.
החלטה תא/14/85224, תא/14/85227, נקבע שצריך לבחון כל מקרה לגופו מזווית ראיה של הבעלים ולכן, לא בהכרח קיימת השבחה וזהו המקרה שאנו מצויים בו.
אישור רישום בטאבו – לוקח היום זמן להוציא חומר מהרשם [חומר היסטורי] אנחנו צריכים להוכיח מתי בוצעה הרישום בטאבו, לכן אנחנו פועלים להוציא אישורי רישום מאטבו ואז על בסיסם אוכל לזכות [לא לחייב] על חלק מהתוכניות הוותיקות.

<u>מר אפרים שמואל מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>
לדעתי יש כאן אי התאמה בין הדו"ח לבין המסקנות שאין השבחה.
אם אני מסתכל על השווי הקודם שקבע 33.6 מיליון ₪ לבין ערכי השווי שעולים מעסקאות השוואה לתאריך נשוא השומה, 19,600 מ"ר למ"ר בנוי.
ברור ששווי יחידה בבניין ישן באופן מעשי שטחה 60 מ"ר עם זכויות בניה להרחבה בסיכוי נמוך וצריך להוציא היתרים, התאמה.
לכן, איך אפשר להשוות בניה חדשה לבניה ישנה.
ואיך אפשר להתעלם מעסקאות השוואה הישירה.
שמאי הבעלים קובע שווי מ"ר קרקע מבונה של זכויות בניה כשווי למ"ר בנוי ובנוסף, לשווי מ"ר חדש.
אין ספק שמסד נתונים שהוצג לפנינו 19,960 ₪ מ"ר בנוי חדש בעוד מה שלקחנו 19,000 ₪ מ"ר בנוי חדש.
דירות ישנות מגלמות פוטנציאל של התבע ולכן, צריך לנטרלם.
איך עושים זאת על ידי השוואה בדירות ישנות בעלי מאפיינים דומים שבהן אין תהליך של פינוי בינוי.
מפנה לעמוד 15 בחוות דעתי ולקחנו 17,700 ₪ / מ"ר הלכנו בצורה שמרנית ולא לפי 17,000 ₪ / מ"ר בנוי שיצא לנו.
שגגה נוספת בשומת שמאי המבקשים שצריך לעשות דחיה על כל השווי החדש ולא רק לתקופת הבניה וזה לא נכון. הדחיה צריכה להיות רק על השבחה מפני עד תאריך הוצאת ההיתר הבעלים נהנה ומשתמש בדירה קיימת.
איפה הבעלים מפסיק להנות, רק בתקופה שבו הדירה נהרסת דהיינו, רק במשך 3 שנים בלבד בתקופת הבניה בלבד.
ובנוסף, מקבל דמי שכירות מהיזם בתקופת הבניה.
לכן, התחשיב צריך להתחשב רק בדחיה בתקופת ההשבחה בלבד.
מצב מוצע צריך להיות לפי שטח פלדלת. נקבל את השטח של 88 מ"ר לעומת 91 מ"ר שחישבנו.
בשטח פלדלת מגולם שטח המרפסת.
לכן, לא ניתן לבצע כפל הפחתות.
ישנם 2 דירות גדולות בשטח 102 מ"ר צריך להביא בחשבון שבמצב קודם אותם דירות ניצלו את הרחבה כך שיש להביא זאת בחשבון.
תחשיב מצב קודם עשינו אותו כמפורט בחוות דעתי אני לא מבין למה צריך להתעלם מהסכמה של הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

סעיף אחרון לחשב השבחה רק ביחס לתכניות שבעלי הדירות היו ביחס לתכניות המשביחות.
אין צורך לחייב בעלי זכויות על תב"עות שאושרו אחרי רכישת הזכויות.
ביחס לפטור של 140 מ"ר רק הועדה היא הסמכות לבדיקת הפטור של הדירה [מתגוררים 4 שנים וכו'].
לדעתי עניין של 140 מ"ר זה רק בסמכות הוועדה בלבד, צריכים לחתום על תצהיר ועוד.
למה שמאי מכריע צריך לדון בסוגייה מנהלית זו.
האם ב– 3 שנים דחיה מיום קבלת ההיתר היות ומקבל דמ"ש צריך דחיה להשבחה כמבוצע בשומתי.
במצב קודם אין חניות מוסדרות במצב חדש יש.
מרפסות ומחסן מגולם בשווי מ"ר פלדלת בנוי.

<u>מר יוסי אדרי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>
חברי טוען שאי אפשר לשנות את הדעה.
ניתן לשנות את הדעה תמיד.
אנחנו לומדים ומתפתחים.
במצב הקודם 92.3 מ"ר זכויות לא מנצולת + שטח בנוי [24 יחידות קיימות / 2,217 מ"ר].
לעומת 88 מ"ר בממוצע.
ההיתרים נוצלו את הפוטנציאל [2 מהם].
כלומר, ניתן לנצל שטחים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין תכנית פת/1273 (מועד קובע 02.07.1986)

עמדת שמאי המשיבה

תוכנית זאת מאפשרת הקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר לכל אחת מהדירות העליונות.

עפ"י החלטת וועדת ערר מחוז ת"א (מתאריך 29.5.2014, בתיק ערר חל/85090/10), ואישורה של החלטה זאת ע"י בית המשפט לעניינים מנהליים, ולפיה נקבע כי החיוב בהיטל ההשבחה לא יהיה לפי חלקו "הקנייני" של הנהנה מההשבחה במקרקעין, אלא לפי חלקו "התכנוני" במקרקעין.

בהתאמה לאמור לעיל תחושב ההשבחה ביחס ל- 8 יח"ד הממוקמות בקומה ג', דהיינו השטח לחיוב מסתכם ב- 8 יח"ד X 23 מ"ר = 184 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה עיקרי במצב מוצע יחושב במקדם של 1.25.

על הצד הזהיר הובא בחשבון במצב קודם שווי מרפסת גג לא צמודה במקדם שווי של 0.10.

בהתייחס להתאמות המתחייבות לצורך הניצול המוצע וזאת בשים לב לבינוי הקיים ולמס' היח"ד הקיימות בבניין הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל בגין התאמות המתבקשות בשיעור של 50%.

מסד נתוני ערכי שווי כדלהלן:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם 12/1985 מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה בעיר פ"ת נסחר בסביבות 3,000-6,500$.

בהתחשב במיקום נשוא השומה סביר לאמוד שווי קרקע לחדר (בשטח של 25 מ"ר) בסכום של 4,000$ המהווה שווי למ"ר קרקע מבונה בסכום של 160$.

להלן פסיקות שמאים מכריעים באזור:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
גבע בלטר	6361/337	הפרדסנות 12	$ 130
דוד טיגרמן	6361/153	ברנשטיין כהן 9	$ 120
נורית ג'רבי	6377/97	פרומקין 84	$ 180
גבע בלטר	6375/100	פינסקר 19	$ 160
ניקי פרימו	6377/122	בר כוכבא 5	$ 140
ניקי פרימו	6377/234	פינסקר 8	$ 140
אריה אריאל	6374/228	רוטשילד 62	$ 160
גבע בלטר	6373/799	ארלוזורוב 34	$ 185
ממוצע			**$ 152**

בהתאמה למסד נתונים הנ"ל, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי בנכס שבנדון כולל התאמות המתבקשות לתאריך הקובע 02.07.1986 בסך של 140 $.

ובערכיים שקלים (שע"ח 1.4 ₪/$) 196 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה ביחס לתוכנית פת/1273</u>

שווי מצב קודם

184 מ"ר גג * 0.1 (מקדם שווי) = 18.4 מ"ר

שווי מצב חדש

184 מ"ר חדר גג 1.25 X 0.5 (מקדם שווי) X (מקדם הפחתה בגין הוצאות התאמה ואחרות) = <u>115.0 מ"ר</u>

סה"כ תוספת שטח אקוי = 96.6 מ"ר

שווי מ"ר קרקע מבונה לתאריך הקובע = <u>196 ₪</u>

השבחה בגין תב"ע פת/1273 = **18,933** ₪

היטל השבחה (50%) = **9,467** ₪

<u>כמו כן במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

בהתייחס לתוכנית פת/1273, אין מחלוקת ביחס להיקף ההשבחה הכולל בגין אישור התוכנית.
מקובלת על שמאי המשיבה טענת שמאי הבעלים כי ביחס להיטלי השבחה אלו יש לחייב את בעלי יח"ד ביחס לתוכניות שאושרו בתקופה שבו היו רשומים כבעלי הזכויות.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

מהות ההשבחה בגין אישור תוכנית פת/1273 הינה קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים באזורי הבנייה. בהתאם להוראות התוכנית באזורי הבנייה למגורים יותר בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור אולם, כל בעלי הזכויות של הדירות המצויות בקומה השלישית (בשני המבנים הקיימים), שלהן קיימת האפשרות בפועל לבנות על הגג מחזיקים בדירות לאחר אישור התוכנית, **<u>משכך אין עילה לחיוב בגין תוכנית זו.</u>**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בהתאם לסעיף 11ב' לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עולים הפרטים הבאים:

"חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד".

פירוש הרחבת דירה הינו בהתאם לסעיף 71א' לחוק המקרקעין, כדלהלן:

""הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף".

לפיכך, ניתן לומר כי תוספת השטחים מכוח התכנית המשביחה הינם צמודים לדירות הגג בשני הבניינים בלבד, שכן דירות אלה היחידות שיכולות לנצל את תוספת הבניה.

מעיון בתשריט הבית המשותף, עולה כי דירות הגג בכל בניין מהוות את תתי חלקות מס' 12-9.

הצדדים אינם חלוקים כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו את בעלי הזכויות שהחזיקו בזכויות ערב אישור התכנית.

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של הדירות הקיימות והיה למבקשת קושי להשיגם.

לפיכך, הובא בחשבון שנת הרישום של זכויות הבעלות בתתי חלקות אלה בהתאם לשנת שטר הרישום בנסח רישום מקרקעין עדכני (כפי שמפורט בסעיף 9.1 ביחס לכל תת חלקה שנת השטר).

לסיכום, בהתאם לנסח רישום מקרקעין כל בעלי הזכויות בתתי החלקות 12-9 בשני הבניינים בחלקות נרשמו לאחר המועד הקובע של תכנית זו.

לפיכך, במקרה הנתון לאור המסמכים העומדים לפני, להערכתי אין חבות בהיטל השבחה.

יובהר כי ככל שיתברר אחרת, כי בעל זכויות מחזיק בתתי חלקות אלו (12-9) לפני המועד הקובע ויוצגו הסכמי הרכישה המקוריים של בעלי הזכויות במקרקעין, יש לחייב בהיטל השבחה בגין חלקיות המימוש זאת בהתאם להשבחה וההיטל שנוקט בה שמאי המשיבה שכן מצאתי אותה סבירה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכניות פת/14/2000, פת/2000 (מועדים קובעים 15.05.1992 ו– 29.05.1992 בהתאמה)

עמדת שמאי המשיבה

בהתייחס למצב תכנוני חדש:

בשל סמיכות תאריכי אישורן של התוכניות פת/14/2000 ו- פת/2000, העובדה שעניינן הגדלת הצפיפות וזכויות הבנייה ובשים לב לעובדה כי ניתנה אפשרות בחירת ניצול בין 2 התוכניות יחושב השווי במצב המוצע עפ"י פת/14/2000.

לפיכך, יחושב השווי במצב תכנוני זה עפ"י אפשרויות ניצול בהיקף של 110% בצפיפות של 26 יח"ד[8] + 5 יח"ד[9] בשטח של 75 מ"ר+ 8 חדרי יציאה לגג.

תוספת השטחים הנ"ל ויח"ד, חושבו בשים לב לבינוי הקיים בדחייה לתקופה של 28 שנה בשיעור היוון של 6% דהיינו מקדם השבחה בדחיה בשיעור של 0.1956.

בהתייחס למצב תכנוני קודם:

היקף הזכויות לניצול במצב הקודם עפ"י פת/3/1002/ד' מסתכמות ב- 82.5% + 8 חדרי יציאה לגג ובנוסף עפ"י מדיניות הוועדה ביחס להיקפי ניצול שטחי מרפסות נקבעה אפשרויות ניצול בסך של 20% מהשטח העיקרי המותר, כאשר שווים של מרפסות אלו חושב במקדם של 0.5 ביחס לשטח מבונה עיקרי.

מסד נתוני ערכי שווי כדלהלן:

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם 07/1991 מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה בעיר פ"ת נסחר סביב 6,000-15,000$.
בהתחשב במיקום נשוא השומה סביר לאמוד שווי קרקע לחדר (לפי שטח של 25 מ"ר) בסכום של 10,000$,
המהווה שווי למ"ר קרקע מבונה בסכום של 400$.

להלן פסיקות שמאים מכריעים באזור:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
יעקב פז	6376/66	גרינשטיין 4	$ 380
דוד טיגרמן	6361/153	ברנשטיין כהן 9	$ 400
נורית ג'רבי	6377/97	פרומקין 84	$ 550
גבע בלטר	6375/100	פינסקר 19	$ 400
ניקי פרימו	6377/234	פינסקר 8	$ 330
אריה אריאל	6374/228	רוטשילד 62	$ 350
דורית פריאל	6361/160	פינסקר 54	$ 450
רן וירניק	6374/61	מונטיפיורי 12	$ 500
ממוצע			**$ 420**

בהתאם לאמור לעיל, שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס נשוא השומה כולל ההתאמות המתבקשות נקבע בגבולות של 350$.

[8] צפיפות של 10 יח"ד לדונם נטו (במקרה של פינויים) X 2.519 ד' שטח מגרש נטו = 25.19 יח"ד ובעיגול ליח"ד שלמה 26 יח"ד.
[9] צפיפות של 2 יח"ד לדונם נטו X 2.519 ד' שטח מגרש נטו = 5 יח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן (ביחס לתוכנית פת/14/2000)</u>

שווי מצב חדש

סה"כ שווי אקו' של זכויות הבניה העיקריות הניתנות לניצול:

2,519 מ"ר (שטח מגרש נטו) X 110% + 5 יח"ד X 75 מ"ר (שטח יח"ד נוספות) = 3,146 מ"ר אקו'.

בתוספת אפשרות ניצול חדרים על הגג (ע"ח זכויות קיימות):

23 מ"ר X 8 יח"ד X 0.25 (מקדם תוספת שווי) = 46 מ"ר אקו'.

לפיכך מסתכם היקף הניצול האפשרי במצב זה במונחי מ"ר אקו' <u>3,192 מ"ר אקו'</u>.

שווי מ"ר קרקע מבונה $ 350

עפ"י הנ"ל סה"כ שווי מצב חדש <u>$ 1,117,200</u>

ובערכים שקלים (שע"ח 1 $= 2.384 ₪) **2,663,404 ₪**

שווי מצב קודם

סה"כ שווי אקו' של זכויות הבניה העיקריות הניתנות לניצול:

2,519 מ"ר (שטח מגרש נטו) X 82.5% = 2,078 מ"ר אקו'

תוספת מרפסות:

2,078 מ"ר X 0.2 (שיעור היקף המרפסות) X 0.5 (מקדם שווי) = 207.8 מ"ר אקו'

תוספת חדרים על הגג:

23 מ"ר X 8 יח"ד X 0.25 (מקדם תוספת שווי) = <u>46 מ"ר אקו'</u>

ולפיכך מסתכם היקף הניצול האפשרי במצב זה במונחי מ"ר אקו' 2,331 מ"ר אקו'

שווי מ"ר קרקע מבונה <u>$ 350</u>

עפ"י הנ"ל סה"כ שווי מצב קודם $ 815,850

ובערכים שקלים (שע"ח 1 $= 2.384 ₪) **1,944,986 ₪**

<u>השבחה</u>: [2,663,404 ₪ (מצב חדש) - 1,944,986 ₪ (מצב קודם)] X 0.1956 (מקדם דחייה) = **140,522 ₪.**

<u>היטל השבחה</u>: 140,522 ₪ X 50% היטל = **70,261 ₪.**

<u>כמו כן במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

בהתייחס לתוכנית פת/2000, אין מחלוקת ביחס להיקף ההשבחה הכולל בגין אישור התוכנית.

מקובלת על שמאי המשיבה טענת שמאי הבעלים כי ביחס להיטלי השבחה אלו יש לחייב את בעלי יח"ד ביחס לתוכניות שאושרו בתקופה שבו היו רשומים כבעלי הזכויות.

בהתייחס לבקשת שמאי הבעלים (מבקשת) להכיל בתוכנית פת/2000 פטור מותנה של 140 מ"ר לפי ס' 19(ג)(1), השמאי מבהיר כי הנושא אמור להיבחן ע"י הוועדה עפ"י הוראות החוק והתנאים הנדרשים (כמו תצהירים וכו').

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

מהות ההשבחה בגין אישור תוכנית פת/2000 הינה הגדלת זכויות הבנייה המותרות בחלקות הנדונות מ- 82.5% ל- 120% ברם, 11 מתוך 24 בעלי הזכויות המצויות במבנים הקיימים מחזיקים בדירות לאחר אישור התוכנית, דהיינו, יש לחייב בהשבחה רק את בעלי הזכויות המחזיקים בנכס טרם אישור התוכנית, קרי, החלק בהשבחה שיש לחייב בגינו בגין המימוש המבוקש הינו כ- 54% בלבד[10].

השמאי מדגיש כי בהתאם לתוכנית פת/2000 מוצע זכויות בנייה בשיעור 120% משטח החלקות, המהווה בינוי בהיקף של 3,192 מ"ר עיקרי[11].

יוצא אפוא שלכל דירה מיוחס שטח עיקרי של כ- 133 מ"ר, דהיינו, ליתרת בעלי הזכויות שיש לחייבם בהיטל השבחה, קיימת זכאות לפטור מוחלט מתשלום היטל השבחה בגין שטח דירה של עד 140 מ"ר, **<u>משכך אין עילה לחיוב בגין תוכנית זו.</u>**

לחילופי חילופין ובהנחה שהטענות לעניין הפטור לא יתקבל, נערך תחשיב חלופי, בהתאם לחלק בהשבחה שיש לחייב בגינו בגין המימוש המבוקש כ- 54%.

השמאי מדגיש כי אופן תחשיב ההשבחה (למעט חלקיות המימוש, כאמור) שנערך בשומת הוועדה, נמצא סביר ומקובל בנסיבות העניין (הן מבחינת מקדמי שווי והן מבחינת ערכי שווי).

משכך, היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה אומץ וממנו נגזר חלקיות המימוש שיש לחייב בגינו.

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקשת, כדלהלן:

מימוש מלא	
מרכיב	**תוצאה**
השבחה (שנקבע בשומת הוועדה)	140,522 ₪
היטל השבחה (50%)	70,261 ₪
שיעור החיוב שיש לחייב במימוש	54%
השבחה	**75,882 ₪**
היטל השבחה (50%)	**37,941 ₪**

[10] 13 יח"ד / 24 יח"ד = 54%.

[11] 1,233 מ"ר (שטח חלקה 86) + 1,427 מ"ר (שטח חלקה 87) = 2,660 מ"ר * 1.2 = 3,192 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי ביחס לנושאים השנויים במחלוקת.

יצוין כי הצדדים אינם חלוקים ביחס לגובה ההשבחה במקרקעין, אלא חלוקים ביחס לשני עקרונות:

האם יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר (לפי סעיף 19(ג)(1) לחוק התו"ב) וכן ביחס לחלקיות המימוש לאור עסקאות מכר קודמות במקרקעין.

זכאות לפטור מהיטל השבחה לדירה עד 140 מ"ר:

שמאי המבקשת מציין כי בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה על שטח של כל דירת מגורים עד 140 מ"ר, ולפיכך, לא חלה השבחה שכן שטח יחידת דיור ממוצעת במצב החדש הינו 133 מ"ר בלבד.

לעניין זה אציין כי הפטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאי שבחוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור.

הנ"ל תואם לעמדת המשיבה כפי שמפורטת בהמשך החלטה זו, בגין ההשבחה של תכנית פת/14/505 וכפי שפירט השמאי במכתב התגובה.

סעיף 19 (ג)(1) לתוספת השלישית לחוק מציין בין היתר:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר."

בסעיף 19(ג)(2) מפורט:

"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לעניין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961."

אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם בעלי הזכויות במקרה הנידון עומדים בתנאי הפטור ובמקרה זה האם הם או קרובם יתגוררו באחד מדירות המגורים המוקמות על המגרש והאם יחזיקו בדירות יותר מ- 4 שנים.

חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו ע"י הועדה המקומית, או ועדת ערר/בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין.

הנ"ל תואם גם להכרעות שמאים מכריעים נוספים, ביניהם:

- קביעת מר בועז קוט לנכס בגו"ח 6551/468, רח' שח"ל 10 רמת השרון שם קבע:

  "הפטור לעניין 140 מ"ר במהותו הינו מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק. בשומתי לא אתייחס לעניין הפטור ככל שחל בנכס."

- קביעת הגב' נאווה סירקיס לנכס בגו"ח 30925/1, שכונת ערב א-סוואחרה, ירושלים מיום 11.09.2013.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>החלק היחסי החייב בהיטל השבחה</u>:

שמאי המבקשת טוען כי 11 מתוך 24 בעלי הזכויות המצויות במבנים הקיימים רכשו את הזכויות בדירות לאחר אישור התוכנית המשביחה, לכן אין לחייבם בהיטל השבחה בגין התכנית.

לפיכך, הסיק השמאי כי החלק החייב בהיטל השבחה הינו כ- 54% (המהווה 13 יח"ד /24 יח"ד).

השמאי מדגיש כי אינו חולק על ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה למעט חלקיות המימוש כאמור.

הצדדים אינם חלוקים בעניין זה, כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו את בעלי הזכויות שהחזיקו בזכויות ערב אישור התכנית.

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של הדירות הקיימות ולמבקשת קושי להשיגם.

לפיכך, הובא בחשבון שנת הרישום של זכויות הבעלות בתתי חלקות אלה בהתאם לשנת שטר הרישום בנסח רישום מקרקעין עדכני (כפי שמפורט בסעיף 9.1).

לסיכום, בהתאם לנסחי רישום מקרקעין, כל בעלי הזכויות בתתי החלקות 1-12 בשני הבניינים הבנויים בחלקות נרשמו לאחר המועד הקובע של תכנית זו, למעט בתת חלקה מס' 5 בחלקה 86.

לפיכך, במקרה הנתון לאור המסמכים העומדים לפני להערכתי החבות בהיטל השבחה הינה 1/24 בלבד, קרי כ- 4%.

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
השבחה (שנקבע בשומת הוועדה)	140,522 ₪
שיעור החיוב שיש לחייב במימוש	4%
השבחה	**5,855 ₪**
היטל השבחה (50%)	**2,928 ₪**

יובהר כי ככל שיתברר אחרת, כי בעל זכויות מחזיק בתתי החלקות לפני המועד הקובע ויוצגו הסכמי הרכישה המקוריים של בעלי הזכויות במקרקעין, יש לחייב בהיטל השבחה בגין חלקיות המימוש זאת בהתאם להשבחה וההיטל שנוקט בה המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית פת/2000/א' (מועד קובע 13.05.1999)

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית אפשרה הגדלת שטחי חדרי הגג ב- 37 מ"ר לכל יח"ד (23 מ"ר עפ"י פת/1237 עד ל- 60 מ"ר עפ"י תוכנית זאת).
בהתאמה לאמור לעיל, כולל העובדה כי זכויות אלו חושבו במניין הזכויות המבוקשות לניצול (במסגרת זכויות מותרות עפ"י תב"ע), חושבה ההשבחה בגין אפשרות ניצול של 296 מ"ר (8 חדרים על הגג X 37 מ"ר).
בהתחשב במהות השטחים שנוספו שווים חושב במקדם שווי של 1 (זאת בניכוי שטח מרפסת צמודה במצב הקודם במקדם שווי של 0.25).
תחושב גם בגין אישור תוכנית זאת דחייה עד לשנת 2020, דהיינו דחייה לתקופה של 21 שנה שמשמעותה קביעת השבחה בשיעור של 0.29.[12]

מסד נתוני ערכי שווי כדלהלן:

להלן פסיקות שמאים מכריעים באזור:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
יעקב פז	6376/66	גרינשטיין 4	1,600 ₪
דוד טיגרמן	6361/153	ברנשטיין כהן 9	1,986 ₪
גבע בלטר	6361/337	הפרדסנות 12	1,572 ₪
נורית ג'רבי	6377/97	פרומקין 84	2,275 ₪
ממוצע			**1,858** ₪

בהתאם לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס נשוא השומה לתאריך הקובע 13.05.1999 כולל ההתאמות המתבקשות בסך של - 1,600 ₪.

תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן:

<u>השבחה</u>: 296 מ"ר X 1,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה X 1 (מקדם שווי) X 0.29 (מקדם דחייה) = **137,344** ₪.

<u>היטל השבחה</u>: 137,344 ₪ X 50% מקדם = **68,672** ₪.

<u>כמו כן במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

בהתייחס לתוכניות פת/2000/א', אין מחלוקת ביחס להיקף ההשבחה הכולל בגין אישור התוכנית.
מקובלת על שמאי המשיבה טענת שמאי הבעלים כי ביחס להיטלי השבחה אלו יש לחייב את בעלי יח"ד ביחס לתוכניות שאושרו בתקופה שבו היו רשומים כבעלי הזכויות.

עמדת שמאי המבקשת

מהות ההשבחה בגין אישור תוכנית פת/2000א' הינה קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים באזורי הבנייה.
בהתאם להוראות התוכנית באזורי הבנייה למגורים יותר בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא ייעלה על 60 מ"ר ליחידת דיור, דהיינו תוספת שטח של 37 מ"ר לכל יח"ד המצויה בקומה השלישית, ובסה"כ תוספת שטח של 296 מ"ר.
ברם, 3 מתוך 8 בעלי הזכויות של הדירות המצויות בקומה השלישית מחזיקים בדירות לאחר אישור התוכנית.
דהיינו, יש לחייב בהשבחה רק את בעלי הזכויות המחזיקים בנכס טרם אישור התוכנית, קרי, החלק בהשבחה שיש לחייב בגינו בגין המימוש המבוקש הינו כ-62.5% בלבד[13].

[12] דחייה של 21 שנה בשיעור היוון של 6%.
[13] 5 יח"ד / 8 יח"ד = 62.5%

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השמאי מדגיש כי אופן תחשיב ההשבחה (למעט חלקיות המימוש, כאמור) שנערך בשומת הוועדה, נמצא סביר ומקובל בנסיבות העניין (הן מבחינת מקדמי שווי והן מבחינת ערכי שווי).
משכך, היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה אומץ וממנו נגזר חלקיות המימוש שיש לחייב בגינו.

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקשת, כדלהלן:

מימוש מלא	
מרכיב	**תוצאה**
השבחה (שנקבע בשומת הוועדה)	₪ 137,344
היטל השבחה (50%)	₪ 68,672
שיעור החיוב שיש לחייב במימוש	62.5%
השבחה	**₪ 85,840**
היטל השבחה (50%)	**₪ 42,920**

<u>הכרעה</u>

בהתאם לסעיף 11ב' לתוספת השלישית לחוק התו"ב, עולים הפרטים הבאים:

"חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד".

פירוש הרחבת דירה הינו בהתאם לסעיף 71א' לחוק המקרקעין, כדלהלן:

""הרחבה" – הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף".

לפיכך, ניתן לומר כי תוספת השטחים מכוח התכנית המשביחה הינם צמודים לדירות הגג בשני הבניינים בלבד, שכן דירות אלה היחידות שיכולות לנצל את תוספת הבניה לחדרי יציאה לגג.
מעיון בתשריט הבית המשותף, עולה כי דירות הגג בכל בניין מהוות את תתי חלקות מס' 12-9.
הצדדים אינם חלוקים כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו את בעלי הזכויות שהחזיקו בזכויות ערב אישור התכנית.
למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של הדירות הקיימות ולמבקשת קושי להשיגם.
לפיכך, הובא בחשבון שנת הרישום של זכויות הבעלות בתתי חלקות אלה בהתאם לשנת שטר הרישום בנסח רישום מקרקעין עדכני (כפי שמפורט בסעיף 9.1).
לסיכום, בהתאם לנסח רישום מקרקעין כל בעלי הזכויות בתתי החלקות 12-9 בשני הבניינים בחלקות נרשמו לאחר המועד הקובע של תכנית זו.
לפיכך, במקרה הנתון לאור המסמכים העומדים לפני להערכתי אין חבות בהיטל השבחה.
יובהר כי ככל שיתברר אחרת, כי בעל זכויות מחזיק בתתי חלקות אלו (12-9) לפני המועד הקובע ויוצגו הסכמי הרכישה המקוריים של בעלי הזכויות במקרקעין, יש לחייב בהיטל השבחה בגין חלקיות המימוש זאת בהתאם להשבחה וההיטל שנוקט בה שמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית פת/14/505 (מועד קובע 27.02.2020)

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית האמורה שאושרה במסגרת פינוי בינוי התירה ב- 2 החלקות שאוחדו הקמת בניין מגורים ל- 88 יח"ד בשטח מבונה עיקרי כולל של 6,061 מ"ר וזאת ב- 2 בניינים בני 9 קומות +ק' חלקית כ"א מעל קומת מרתף משותפת בכפוף להריסת 24 יח"ד הקיימות בחלקות.

תחשיב ההשבחה בגין אישורה של תוכנית זאת נעשה בהתאם לעקרונות שנקבעו בעררים 85224/14 ו- 85224/14 מתאריך 20.04.2020 וזאת באופן הבא:

- **שווי מצב תכנוני קודם**

השווי במצב תכנוני זה יקבע עפ"י שווין של היח"ד הבנויות ובתוספת השווי הכלכלי של הזכויות הבלתי מנוצלות (בהתחשב בדחייה עד למועד ניצולם בפועל).

היקף השטחים הבנויים ב- 2 החלקות (הכוללות 22 יח"ד אופייניות בשטח של 56 מ"ר, 60 מ"ר ו- 2 יח"ד מורחבות בשטח של 85 מ"ר, 90 מ"ר), מסתכם בשטח עיקרי רישוי כולל של כ- 1,455 מ"ר.

היקף השטחים המבונים הבלתי מנוצלים כמפורט בטבלה בהמשך מסתכמים ב- 2,378 מ"ר

(3,833 מ"ר היקף השטחים העיקרים עפ"י הרצף התכנוני – 1,455 מ"ר היקף שטחים המנוצלים= 2,378 מ"ר).

להלן פירוט היקף השטחים הבלתי מנוצלים בחלקה:

מס' חלקה	**86**	**87**
מרכיב	**שטח במ"ר**	
שטח חלקה רשום	1233	1427
זכויות בנייה מקוריות 82.5%	1017	1177
תוספת זכויות עפ"י פת/ 14/2000 (110% ללא פינויים)	431	500
ובגין פינויים במקרה של הריסה לפי 2 יח"ד לדונם נטו	150	225
תוספת זכויות עפ"י פת/ 2000 /א'	148	185
סה"כ זכויות בנייה הכוללות בחלקה	1746	2087
סה"כ שטח עיקרי קיים בחלקה עפ"י היתרים	736	720
יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות	**1011**	**1367**

להלן מסד נתונים ביחס לשווי מצב קודם

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה:

1. עפ"י עסקת מכר מתאריך 06.08.2019 שנקשרה בחלקה 83 בגוש 8376 רחוב אורלוב 29 נמכרה בחלקה שבנדון עם זכויות ל- 6 יח"ד תמורת 3,300,000 ₪.
   היקף הזכויות הניצול בחלקה מסתכמות ב- 792 מ"ר.
   עפ"י הנ"ל מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 4,165 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

2. עפ"י דיווח במס שבח בתאריך 06.01.2016 נמכר 22/100 חלקים בחלקה 186 גוש 6366 (מגרש 110 רח' מבצע דקל), תמורת 12,351,102 ₪, דהיינו שווי החלקה בשלמותה הינה בגבולות של 56,141,000 ₪.
ניתוח שווי מ"ר מבונה עפ"י שטח "פלדלת", כדלהלן:

8,800 מ"ר שטח עיקרי X 1 (מקדם שווי)	= 8,800 מ"ר
888 מ"ר ממ"ד X 0.9 (מקדם שווי)	= 800 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוי	= 9,600 מ"ר
שווי המגרש	= 56,141,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	= **5,800** ₪

3. מניתוח הסכם מכר מיום 13/10/2015 בחלקה 55-54 בגוש 6374 (רח' רוטשילד 57), נרכשה החלקה בסכום של 36,000,000 ₪ המייצג שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים מעל מסחר בסך של 4,400 ₪.

לסיכום, לאור כל הנתונים לעיל, מביא שמאי המשיבה בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה לתאריך הקובע, בסך של 5,000 ₪.

ניתוח שווי מ"ר בנוי:

להלן עסקאות מתוכנית פת/505/15 שנמצאת בהליכי תכנון

גוש/חלקה	ת"ח	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוצהר	שטח עפ"י היתר	קומה	מחיר למ"ר	שטח תוספת ליח"ד מ"ר	שווי התוספת לפי 19,000 ₪/מ"ר	דחייה	שווי הזכויות דחויות	שווי בנטרול מרכיב הפוטנציאל	מחיר למ"ר בניכוי פוטנציאל
76/6362	18	19/12/2019	קרול יעקב 8	₪ 1,370,000	60.00	3	₪ 22,833	25	₪ 475,000	0.4632	₪ 220,017	₪ 1,149,983	₪ 19,166
77/6362	7	15/09/2019	קרול יעקב 6	₪ 1,200,000	60.00	2	₪ 20,000	25	₪ 475,000	0.4632	₪ 220,017	₪ 979,983	₪ 16,333
78/6362	24	05/12/2018	קרול יעקב 4	₪ 1,230,000	60.00	3	₪ 20,500	25	₪ 475,000	0.4289	₪ 203,719	₪ 1,026,281	₪ 17,105
ממוצע													**₪ 17,535**

להלן עסקאות מתוכנית פת/מק/13/505 "מתחם שלום אש" שאושרה בתאריך 07.04.2020

גוש/חלקה	ת"ח	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוצהר	שטח עפ"י היתר	קומה	מחיר למ"ר	שטח תוספת ליח"ד מ"ר	שווי התוספת לפי 19,000 ₪/מ"ר	דחייה	שווי הזכויות דחויות	שווי בנטרול מרכיב הפוטנציאל	מחיר למ"ר בניכוי פוטנציאל
59/6362	30	25/03/2018	אורלוב זאב 5	₪ 1,000,000	52.00	3	₪ 19,231	25	₪ 475,000	0.4632	₪ 220,017	₪ 779,983	₪ 15,000
54/6362	16	18/11/2018	אש שלום 9	₪ 1,230,000	52.00	4	₪ 23,654	25	₪ 475,000	0.4632	₪ 220,017	₪ 1,009,983	₪ 19,423
54/6362	8	02/05/2018	אש שלום 9	₪ 1,000,000	52.00	2	₪ 19,231	25	₪ 475,000	0.4632	₪ 220,017	₪ 779,983	₪ 15,000
60/6362	24	06/06/2019	קרול יעקב 11	₪ 1,280,000	75.00	3	₪ 17,067	25	₪ 475,000	0.4632	₪ 220,017	₪ 1,059,983	₪ 14,133
ממוצע													**₪ 15,889**

להלן עסקאות בחלקות ללא תוכנית בתוקף/בתכנון לפינוי בינוי

גוש/חלקה	ת"ח	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוצהר	שטח עפ"י היתר	קומה	מחיר למ"ר
89/6362	21	08/09/2019	ז'בוטינסקי 16	₪ 1,065,000	60.00	3	₪ 17,750
89/6362	23	26/06/2019	ז'בוטינסקי 16	₪ 1,170,002	60.00	3	₪ 19,500
88/6362	20	31/01/2019	אורלוב זאב 2	₪ 1,135,000	60.00	3	₪ 18,917
88/6362	9	09/02/2018	אורלוב זאב 2	₪ 960,000	60.00	2	₪ 16,000
90/6362	17	13/06/2018	קרול יעקב 5	₪ 1,000,000	60.00	3	₪ 16,667
ממוצע							**₪ 17,767**

בהתאמה לאמור לעיל השמאי הביא בחשבון שווי מ"ר בנוי לתאריך הקובע ללא פוטנציאל בסך של 17,700 ₪.

להלן חישוב שווי מצב קודם:

1,455 מ"ר בנוי X 17,700 ₪/בנוי	= 25,753,500 ₪
2,378 מ"ר (יתרת זכויות בלתי מנוצלות) X 5,000 ₪/קרקע מבונה	= 11,890,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	= **37,643,500** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

- **שווי תכנוני במצב חדש (מוצע):**

היקף השטחים העיקרים ל- 24 יח"ד התמורה, הכוללות 21 יח"ד תמורה אופייניות בשטח 91 מ"ר ו- 3 יח"ד מיוחדות בשטח כ- 102 מ"ר (ללא מרפסות מקורות) מסתכם בהיקף כולל של 2,217 מ"ר.

<u>להלן מסד נתונים ביחס לשווי מצב מוצע:</u>

להלן עסקאות השוואה ליח"ד בבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 39 יח"ד שהוקם עפ"י היתר בשנת 2014 בחלקה 266 בגוש 6362, רח' אורלוב 6, הממוקם בסמיכות מצפון לנשוא השומה:

<u>חלקה 266 רח' אורלוב 6</u>					
תאריך עסקה	**מחיר מוצהר**	**שטח דירה**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
14/04/2018	₪ 1,500,000	73	3	1	₪ 20,548
11/03/2018	₪ 1,790,000	107	4	6	₪ 16,729
03/01/2018	₪ 1,500,000	75	3	4	₪ 20,000
ממוצע		**85**	**ממוצע**		₪ **19,092**

להלן עסקאות השוואה ליח"ד בבניין מגורים בן 18 קומות הכולל 67 יח"ד שהוקם עפ"י היתר בשנת 2011 בחלקות 155-154 בגוש 6362 רח' לודיוב (הממוקם במרחק של כ- 350 מ' מהנכס נשוא השומה):

<u>חלקות 155-154 רח' לודיוב</u>					
תאריך עסקה	**מחיר מוצהר**	**שטח דירה**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
02/04/2020	₪ 2,400,000	100	4	13	₪ 24,000
02/04/2020	₪ 2,400,000	100	4	12	₪ 24,000
20/01/2020	₪ 2,550,000	107	5	6	₪ 23,832
09/12/2019	₪ 2,350,000	100	4	7	₪ 23,500
31/10/2019	₪ 1,800,000	110	4	8	₪ 16,364
07/10/2019	₪ 2,100,000	93	3	12	₪ 22,581
07/10/2019	₪ 1,655,500	101	4	3	₪ 16,391
01/09/2019	₪ 2,426,000	100	4	16	₪ 24,260
ממוצע		**101**	**ממוצע**		₪ **21,866**

שווי מ"ר בנוי עפ"י מסד הנתונים בהמשך (כולל גילום מרכיב מרפסות וחנייה) הינו 19,000 ₪.

להלן חישוב שווי מצב מוצע:

2,217 מ"ר בנוי X 19,000 ₪ למ"ר בנוי = 42,123,000 ₪.

<u>לסיכום, להלן חישוב ההשבחה בגין תוכנית פת/14/505 לתאריך הקובע:</u>

שווי מצב חדש (מוצע)	-	₪ 42,123,000
שווי מצב קודם	-	<u>₪ 37,643,500</u>
השבחה גולמית	-	₪ 4,479,500
ובדחייה של 3 שנים עד לקבלת היח"ד החדשה	-	<u>0.8162</u>
מתקבלת השבחה בגובה של	**-**	₪ **3,656,168**
היטל השבחה (50%)	**-**	₪ **1,828,084**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הערות שמאי המשיבה:

1. השבחה זאת אינה מתייחסת לפטור מותנה של 140 מ"ר ככל שקיים ביחס לדירות התמורה שכאמור עדיין לא נבנו.

   בחינת הזכאות הינה בחינה מנהלית מול הוועדה המקומית.

2. השמאי מציין כי סך אפשרויות הניצול לשטחים עיקרים במצב קודם מסתכם ב- 3,833 מ"ר ובשים לב למס' היח"ד הקיימות (24 יח"ד) מתקבל היקף זכויות עיקריות המיוחסות לכל יח"ד בהיקף של כ- 160 מ"ר.

<u>כמו כן במכתב התגובה הוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

ההשבחה בגין אישור תוכנית פת/14/505 נערכה בהתאם לעקרונות שנקבעו בעררים תא/85224/14 ותא/85227/14, לפיה הנישומים בהיטל השבחה בגין תוכנית פינוי בינוי הם בעלי המקרקעין ודרך חישוב היטל ההשבחה הינו שווי הדירות הקיימות+ זכויות בנייה בלתי מנוצלות לעומת שווי הדירות החדשות.

בהתייחס למצב המוצע בגין אישור תוכנית פת/14/505:

בשומת הבעלים נכללות עסקאות שהתבצעו בפועל ביחס למצב תכנוני זה וזאת בתאריך הסמוך לתאריך הקובע ומשכך ברור שעסקאות אלו מהוות בסיס איתן לקביעת השווי במצב המוצע (המגלם בתוכו את גורם הדחייה עד לקבלת הדירה החדשה כפי שהובאה בחשבון בתחשיבי הוועדה).

מניתוח העסקאות האמורות כמקובל ביחס לשטח "פלדלת" (שבו מ"ר בנוי מגלם בתוכו גם את מרכיב המרפסת המקורה והחניה) מתקבל שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ בגובה של 19,677 ₪ וזאת עפ"י הפירוט כדלהלן:

חלקות 86-87 בגוש 6362 רח' אורלוב 4 ו- 6 נשוא השומה					
תאריך עסקה	**מחיר מוצהר**	**שטח דירה**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
25/05/2020	1,650,000 ₪	92	4	1	17,935 ₪
25/05/2020	1,650,000 ₪	91	4	2	18,132 ₪
14/06/2020	2,314,000 ₪	126	5	9	18,365 ₪
04/06/2020	1,480,000 ₪	72	3	2	20,556 ₪
11/06/2020	1,710,000 ₪	88	4	6	19,432 ₪
14/06/2020	1,471,000 ₪	71	3	1	20,718 ₪
21/06/2020	1,570,000 ₪	72	3	5	21,806 ₪
21/06/2020	1,780,000 ₪	91	4	7	19,560 ₪
18/06/2020	1,750,000 ₪	91	4	8	19,231 ₪
23/06/2020	1,510,000 ₪	72	3		20,972 ₪
14/06/2020	1,500,000 ₪	72	3	3	20,833 ₪
20/07/2020	1,710,000 ₪	92	4	6	18,587 ₪
ממוצע	**---**	**85.8**			**19,677** ₪

בשומת הבעלים נפלה טעות ביחס לשטח שיש לייחס לכל יח"ד וזאת כעולה מחישוב שטח ממוצע סחיר של 80.96 מ"ר "פלדלת" לכל יח"ד בפרויקט, כאשר ברור שיש להביא בחשבון במצב מוצע את היקף השטחים בהתאמה לחוזים שנקשרו בין בעלי הדירות מול היזם לפיה כל בעל דירה מקבל דירת 4 חדרים בשטח שלא יפחת מ- 91 מ"ר+ 12 מ"ר מרפסת מקורה+ 6 מ"ר מחסן+ חנייה, כאשר ביחס ל- 3 יח"ד מורחבות הובא בחשבון שטח דירות מיוחדות בשטח של כ- 102 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

יוער בנוסף כי כאשר שמאי הבעלים בחר לנתח את השווי מ"ר בנוי כולל מרכיב מרפסת מקורה ומחסן בנפרד ראוי היה עליו להביא בחשבון שטחים אלו בתחשיב במצב המוצע.
בהתאמה לעסקאות ההשוואה שנקשרו בנכס נשוא השומה (שלא היו ידועות בעת עריכת שומת המשיבה) מתקבל שווי דירות התמורה לבעלים במצב מוצע (חדש) כדלהלן:
2,217 מ"ר X 19,677 ₪ = 43,623,909 ₪.

בהתייחס למצב קודם בגין אישור תוכנית פת/14/505:

אין חולק על קביעת השווי במצב הקודם כפי שנקבע בשומת הבעלים בגובה של 33,643,695 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

מהות ההשבחה הינה איחוד שתי החלקות הנדונות והקמת בניין מגורים חדש הכולל 88 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 6,061.0 מ"ר, תוך הריסת המבנים הקיימים.
תחשיב ההשבחה התבסס על פי החלטת וועדת ערר מספר תא/14/85224 ותא/14/85227, דהיינו, בחינת ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי תהיה באופן בו ההשבחה תבחן אך ורק ביחס לבעלי הקרקע, לפי הפירוט הבא:

מצב קודם:

שווין הבנוי של הדירות הקיימות (בנטרול רכיב הפוטנציאל) + מרכיב זכויות הבנייה הקיימות.

מצב חדש:

שווין הבנוי של דירות התמורה (של הדיירים בלבד), תוך הבאה בחשבון דחייה.

נתוני שווי למועד הקובע הינן כדלהלן:

מצב חדש:

נתוני השוואה המתייחסים למכר של דירות מגורים חדשות שבוצעו בחלקות הנדונות מהפרויקט הנדון:

מועד	גו"ח	שנת בניה	שטח פלדלת	שטח אקו'	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי אקו'
20/07/2020	6362/86	2021	92	102	1,710,000 ₪	16,765 ₪
23/06/2020	6362/86	2021	72	82	1,510,000 ₪	18,415 ₪
21/06/2020	6362/86	2021	72	82	1,570,000 ₪	19,146 ₪
21/06/2020	6362/86	2021	91	101	1,780,000 ₪	17,624 ₪
18/06/2020	6362/86	2021	91	101	1,750,000 ₪	17,327 ₪
14/06/2020	6362/87	2021	126	136	2,314,000 ₪	17,015 ₪
14/06/2020	6362/86	2021	72	82	1,500,000 ₪	18,293 ₪
11/06/2020	6362/86	2021	88	98	1,710,000 ₪	17,449 ₪
04/06/2020	6362/87	2021	72	82	1,480,000 ₪	18,049 ₪
25/05/2020	6362/87	2021	92	102	1,650,000 ₪	16,176 ₪
25/05/2020	6362/87	2021	91	101	1,650,000 ₪	16,337 ₪
שווי מ"ר בנוי אקוו' כולל מע"מ						17,509 ₪
במעוגל						**17,500** ₪

הערה 1: לכל יח"ד הובא בנוסף, מרפסת מקורה בשטח 12 מ"ר (במקדם 0.6) ומחסן בשטח 5 מ"ר (במקדם 0.5).

משקלול נתוני ההשוואה שלעיל, סביר כי שווי מ"ר בנוי בממוצע כולל מע"מ, לדירות מגורים חדשות בחלקות הנדונות נאמד בגבולות 17,500 ₪, הנ"ל מגלם שטחי שירות (חנייה תת קרקעית ואחסנה) לרבות מרפסות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השמאי מדגיש כי שווי זה מבטא את כל מאפייני הבינוי בפרויקט הנדון לרבות צפיפות גבוהה, ומס' כיווני אוויר מועט של חלק מהדירות (לחלק מהדירות המוצעות קיים כיוון אוויר אחד).

מצב קודם:

נתוני השוואה המתייחסים למכר של דירות מגורים וותיקות שבוצעו מסביבת הנכס:

מועד	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	התאמה לשטח ברוטו	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי אקו'
01/01/2020	6373/289	הפועל הצעיר 12	1950	60	66	1,200,000 ₪	18,182 ₪
02/01/2020	6375/161	פינסקר 29	1970	52	57.2	1,165,000 ₪	20,367 ₪
06/01/2020	6400/367	מסריק 9	1970	50	55	850,000 ₪	15,455 ₪
09/01/2020	6401/122	ריבלין 4	1970	60	66	950,000 ₪	14,394 ₪
14/01/2020	6361/258	זאב ארלוב 88	1960	58	63.8	1,200,000 ₪	18,809 ₪
15/01/2020	6378/50	אברבאנל 6	1960	50	55	1,100,000 ₪	20,000 ₪
17/01/2020	6361/42	פינסקר 36	1960	57	62.7	1,250,000 ₪	19,936 ₪
19/01/2020	6400/42	ויסבורג 24	1970	54	59.4	1,100,000 ₪	18,519 ₪
20/01/2020	6400/387	ויסבורג 7	1970	53	58.3	1,040,000 ₪	17,839 ₪
28/01/2020	6388/522	שמחוני אסף 4	1970	54	59.4	1,095,000 ₪	18,434 ₪
04/02/2020	6400/430	ברנר 1	1960	57	62.7	1,050,000 ₪	16,746 ₪
20/02/2020	6400/387	ויסבורג 7	1950	50	55	940,000 ₪	17,091 ₪
26/02/2020	6400/363	ויסבורג 12	1960	54	59.4	1,020,000 ₪	17,172 ₪
12/03/2020	6377/20	תל חי 7	1970	59	64.9	1,280,000 ₪	19,723 ₪
שווי מ"ר בנוי אקו' כולל מע"מ							**18,048** ₪
ובמעוגל							**18,000** ₪

משקלול נתוני ההשוואה שצוינו לעיל, מציין השמאי כי סביר לקבוע שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ, לדירות מגורים וותיקות בעלות מאפיינים דומים לנכס שבנדון, נאמד בגבולות 18,000 ₪ למ"ר ולאחר נטרול רכיב הפוטנציאל, שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס שבנדון נאמד בגבולות 15,500 ₪ ובגישת העלות שווי מ"ר קרקע מבונה נאמד בגבולות 5,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקשת, כדלהלן:

שווי מצב חדש	
שטח עיקרי מוצע במ"ר (בהתאם לבקשה להיתר)	6059.75
שטח ממ"ד מוצע במ"ר (בהתאם לבקשה להיתר)	1064.80
סה"כ שטח סחיר מוצע במ"ר	7124.55
שטח סחיר ממוצע ליח"ד מוצעת במ"ר (לפי 88 יח"ד)	80.96
מס' יח"ד	24
סה"כ שטח סחיר לחישוב במ"ר	1943.06
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	₪ 17,500
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 34,003,534**
מצב קודם	
<u>שווי מרכיב הבנוי</u>	
סה"כ שטח בנוי קיים במ"ר	1455.59
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	₪ 15,500
סה"כ שווי מרכיב הבנוי	₪ 22,561,645
<u>שווי מרכיב זכויות הבנייה</u>	
שטח החלקות במ"ר	2660
שיעור זכויות בנייה מכוח תוכנית פת/2000	120%
סה"כ	3192
בתוספת חדרי גג מכח תוכנית פת/2000 א' (לפי 60 מ"ר ליח"ד)	<u>480</u>
סה"כ זכויות בנייה	3672
בניכוי מרכיב הבנוי	1455.59
יתרת זכויות בנייה לניצול	2216.41
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,000
סה"כ שווי מרכיב זכויות הבנייה	₪ 11,082,050
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 33,643,695**
השבחה	**₪ 359,839**
היטל השבחה (50%)	**₪ 179,920**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>ערכי שווי במצב החדש</u>

שמאי המבקשת מציג עסקאות השוואה ביחס לדירות מגורים שנמכרו במקרקעין נשוא ההחלטה לאחר ובסמוך למועד הקובע.

מצאתי לנכון לקבל ולהסתמך בעיקר על עסקאות השוואה אלו שכן הינן בעלי המהימנות והמאפיינים הדומים ביותר ביחס לשווי דירות התמורה לבעלי הקרקע במסגרת פרויקט הפינוי בינוי, שכן הינן מגלמות את מלוא המאפיינים של הדירות במצב החדש לרבות מיקום, שטח דירה, מס' דירות בקומה, מאפייני בניין ספציפיים, רמת גמר, קרבה לציר ראשי ומאפיינים ייחודיים נוספים.

ואולם לא מצאתי לנכון לקבל את ניתוח העסקאות כפי שמבצע שמאי המבקשת.

שמאי המבקשת מחשב שטח אקו', שם מביא בחשבון את שטח מרפסות (12 מ"ר) במקדם אקו' 0.6 וכן שטח מחסן (5 מ"ר) במקדם אקו' 0.5 ומשטח זה גוזר שווי מ"ר בנוי אקו'.

קיימת סתירה בביצוע חישוב זה שכן בתחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת במצב החדש, השמאי לא הביא בחשבון את שטח המרפסות של דירות המגורים נשוא ההחלטה וכן את שטח המחסנים, דבר אשר יוצר עיוות בשווי המצב החדש.

שווי מ"ר בנוי שקבע נמוך ואינו מגלם מרפסות ומחסן בעוד בתחשיב השווי השמאי הביא בחשבון כי שטח זה כן מגלם מרפסות ומחסן באופן בו לא הובאו בנוסף שטחים אלו בחישוב ההשבחה.

לפיכך, להלן ניתוח עסקאות ההשוואה הרלוונטיות ביותר שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה וזאת ביחס לשטח דירה ממוצע התואמת לשטח דירה ממוצעת בדירות התמורה לדיירים במצב החדש[14]:

תאריך	גו"ח	קומה	שטח פלדלת	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
20/07/2020	6362/86	6	92	₪ 1,710,000	₪ 18,587
21/06/2020	6362/86	7	91	₪ 1,780,000	₪ 19,560
18/06/2020	6362/86	8	91	₪ 1,750,000	₪ 19,231
11/06/2020	6362/86	6	88	₪ 1,710,000	₪ 19,432
25/05/2020	6362/87	1	92	₪ 1,650,000	₪ 17,935
25/05/2020	6362/87	2	91	₪ 1,650,000	₪ 18,132
ממוצע			**90.8**	**₪ 1,708,333**	**₪ 18,813**
שווי מ"ר בנוי ובמעוגל					**₪ 18,800**

הערה: בהתאם למסמך שיוך דירות שהועבר לידי ודיווח מספרי הדירות במידע נדל"ן, עולה כי עסקה מס' 4 ביחס לדירה מס' 29 שמהווה דירת תמורה לדייר בבניין הקיים.

לסיכום, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בנוי בכ- 18,800 ₪ במצב החדש מגלם מרפסות ומקום חניה.[15]

כאמור, שווי זה מגלם את כלל מאפייני המקרקעין לרבות מרכיב הדחייה.

הנ"ל תואם בקירוב לעסקאות ההשוואה שמפרט שמאי המשיבה ולשווי שקובע שמאי המשיבה בשומתו.

[14] לא הובאו בחשבון עסקאות לדירות מגורים בהיקף שטחים נרחב (אשר מגלמות שווי מ"ר בנוי נמוך יותר) ועסקאות לדירות מגורים בהיקף שטחים מצומצם (אשר מגלמות שווי מ"ר בנוי גבוה יותר).

[15] לפיכך שטחים אלו לא יתווספו לתחשיב ההשבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי שמאי המשיבה התייחס לעסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה במכתב התגובה, אולם שם הביא בחשבון את כלל הדירות שנמכרו במקרקעין, כולל דירות בשטח מצומצם אשר משקף שווי מ"ר בנוי גבוה יותר.
בשונה מהמשיבה, מצאתי לנכון להביא בחשבון עסקאות לדירות בשטח של בין 95-85 מ"ר בלבד אשר ממוצע שטחן, תואם בקירוב לשטח דירות התמורה לדיירים.
בנוסף, לעניין זה אציין כי עסקאות ההשוואה שמפרט שמאי המשיבה בחלקה 266 בעלי מאפיינים דומים אולם בשטח דירה ממוצע נמוך משטח דירה ממוצע של דירת התמורה במקרה הנידון ועסקאות ההשוואה מחלקות 154-155, בממוקמים בשכונת נווה גן ובעלי מאפיינים עדיפים להערכתי.

<u>ערכי שווי במצב הקודם</u>

בחנתי את עסקאות השוואה כפי שפירטו הצדדים למחלוקת.
מרבית עסקאות ההשוואה כפי שמפרט שמאי המבקשת הינם משכונות אחרות ורחוקות בעיר פתח תקווה, ביניהם שכונות יוספטל, עין גנים, אחדות וקריית אליעזר.
קיימת עדיפות לאיתור עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה ביותר לנכס (עם עדיפות לעסקאות בנכס עצמו) במבנים בעלי מאפיינים דומים שכן ביחס לעסקאות אלו נדרש לבצע פחות התאמות למיקום, שנת בניה, מאפייני מבנה, מס' דיירים וכד' והינן בעלות מהימנות גבוהה יותר.
לפיכך, לא מצאתי לנכון לקבל אותן ולהסתמך עליהן לצורך השוואה.
בבחינת עסקאות השוואה שנוקט בהם שמאי המשיבה עולה כי הינן ממבנים בקרבת הנכס נשוא ההחלטה בעלי מאפיינים דומים.

ביצעתי ניתוח של עסקאות ההשוואה לפי השטחים המדווחים, כדלהלן:

מועד	שנת בניה	שטח רשום	שטח ברוטו	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי נטו
עסקאות בחלקות 89-88 בגוש 6362, ז'בוטינסקי 18-16 - ללא פוטנציאל של תכנית פינוי בינוי					
08/09/2019	1960	44	56	₪ 1,065,000	₪ 24,205
26/06/2019	1960	44	49	₪ 1,170,000	₪ 26,591
31/01/2019	1960	45	45	₪ 1,135,000	₪ 25,222
09/02/2018	1960	45	43	₪ 960,000	₪ 21,333
29/11/2017	1950	45	54	₪ 1,060,000	₪ 23,556
עסקאות בחלקות 91-90 בגוש 6362, קרול יעקב 7-5					
13/06/2018	1970	45	45	₪ 1,000,000	₪ 22,222
עסקאות בחלקות 80-75 בגוש 6362, קרול יעקב 10-2 - תכנית פת/15/505 פינוי בינוי בהליכי תכנון					
18/12/2019	1950	49	49	₪ 1,200,000	₪ 24,490
15/09/2019	1950	49	49	₪ 1,200,000	₪ 24,490
28/02/2019	1950	49	55	₪ 1,070,000	₪ 21,837
05/12/2018	1950	49	54	₪ 1,230,000	₪ 25,102
ממוצע		**46.4**	**49.9**	**₪ 1,109,000**	**₪ 23,905**
שווי מ"ר בנוי רשום (נטו) ממוצע ובמעוגל					**₪ 24,000**

יצוין כי עסקאות אלו ביחס לדירות מגורים במבנים בעלי מאפייני דומים לנכסים נשוא ההחלטה במצב הקודם, במבנים ותיקים דומים/זהים למבנים בהם הדירות נשוא ההחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ההערכה הסבירה לאור שנת הבניה של המבנים, היא כי השטח הרשום במבנים אלו דומה לשטח הרשום במקרקעין נשוא ההחלטה, קרי מתייחס לשטח נטו ללא שטח קירות חוץ וללא מרפסות.
להערכתי התבססות על שטח נטו מדווח הינו בעל המהימנות הגבוהה ביותר באופן המייתר את הצורך במדידת קירות חוץ ושטח מרפסות.
לפיכך ולמען השוואה מיטבית, לאור העובדה כי ניתוח עסקאות ההשוואה בוצע לפי שטח נטו, כך גם יבוצע תחשיב שווי הדירות במצב הקודם לפי שטחם הרשום נטו בלבד ובתוספת שטח תוספות בניה מאוחרות יותר שבוצעו בהיתרים מאוחרים.
שווי מ"ר בנוי נטו שנקבע בהתבסס על העסקאות שלעיל ובעיקר על עסקאות בחלקות 89-88 שהינן ללא פוטנציאל לתהליכי פינוי בינוי ובוצעו ביחס לדירות זהות לדירות במקרקעין נשוא ההחלטה בשטח, מאפיינים ובשטח המרפסות, הינו 23,000 ₪ למ"ר בנוי נטו במצב הקודם. שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 5,000 ₪ למ"ר.
יצוין כי על אף שנראה כי מדובר בשווי מ"ר בנוי גבוה ביחס לשווי שנקבע ע"י המשיבה, השוני נובע רק משימוש בשיטת השוואה שונה, בעוד שמאי המשיבה מנתח את העסקאות לפי שטח ברוטו (מדוד כולל קירות חוץ ומרפסות) ניתוח העסקאות שלעיל בוצע לפי מרכיב נטו בגילום שטח קירות חוץ ומרפסות.

<u>היקף השטחים בשני מצבי התכנון</u>

בחינת השטח במצב הקודם:

לאור העובדה כי ניתוח עסקאות ההשוואה ביחס למצב קודם בוצע על ידי לשטח נטו הרשום בטאבו, שווי מצב קודם הינו בהתייחס לשטח בנוי נטו.

שני הבניינים בעלי דירות בשטח רשום זהה, כאשר כל תת חלקה בשטח, כדלהלן:

תת חלקה	שטח רשום
1	44.73
2	44.94
3	44.94
4	44.73
5	44.73
6	44.94
7	44.94
8	44.73
9	44.73
10	44.94
11	44.94
12	44.73
סה"כ שטח	**538.02**
ובשני בניינים	**1076.04**
שטח בהיתר 98120	32.42
שטח בהיתר 2743	41
סה"כ שטח בנוי נטו	**1149.46**

לפיכך, סה"כ שטח לחישוב שווי השטחים הבנויים **נטו** במצב הקודם הינם 1,149.46 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

בחינת זכויות בניה נוספות בלתי מנוצלות שיובאו בחשבון בשווי מצב קודם, כדלהלן:

מס' חלקה	**86**	**87**
מרכיב	**שטח במ"ר**	
שטח רשום	1233	1427
זכויות עפ"י פת/ 14/2000 (110% ללא פינויים)	1356.3	1569.7
חדרי גג (23 מ"ר לכל יח"ד)	92	92
שטח בגין פינויים במקרה של הריסה לפי 2 יח"ד לדונם נטו	150	225
תוספת זכויות עפ"י פת/ 2000 /א'	148	185
סה"כ זכויות בנייה הכוללות בחלקה	**1746.3**	**2071.7**
סה"כ שטח עיקרי קיים בחלקה עפ"י היתרים	**692.24**	**701.24**
יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות	**1054**	**1370.46**

שטח קיים בכל חלקה לפי היתרים, כדלהלן:

<u>חלקה 86</u>:

שטח בנוי חלקה 86	
מרכיב	**שטח במ"ר**
שטח תכסית קומה כולל מרפסת	238.08
חדרי מדרגות (18 מ"ר בקומה)	18
סה"כ שטח בנוי בניכוי חדרי מדרגות	220.08
סה"כ ב- 3 קומות בנויות	660.24
בתוספת שטח בהיתר 98120 משנת 1998	32
סה"כ שטח בנוי בחלקה 86	**692.24**

<u>חלקה 87</u>:

שטח בנוי חלקה 87	
מרכיב	**שטח במ"ר**
שטח תכסית קומה כולל מרפסת	238.08
חדרי מדרגות (18 מ"ר בקומה)	18
סה"כ שטח בנוי בניכוי חדרי מדרגות	220.08
סה"כ ב- 3 קומות בנויות	660.24
בתוספת שטח בהיתר 2743 משנת 1987	41
סה"כ שטח בנוי בחלקה 87	**701.24**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בחינת השטח במצב החדש:

בחנתי את השטח שנוקטים בו שמאי הצדדים.

בהתאם להסכמי פינוי בינוי שהועברו לידי עולה כי שטח דירת תמורה אופיינית הינה כ- 91 מ"ר כפי שחישב שמאי המשיבה למעט מס' דירות תמורה בשטח גדול יותר.

ואולם, בהתאם לנמסר משמאי המבקשת בדיון שנערך ובמסמך שיוך דירות התמורה בפרויקט אורלוב 4-6 פ"ת, חתום בידי עו"ד אלעזר מוטי ויניצקי, שהועבר לידי, עולה כי דירות התמורה לבעלי הזכויות הוקטנו לאחר חתימת הסכם הפינוי בינוי והינם, כדלהלן:

בניין	קומה	מספר דירה	כיווני אוויר	שטח פלדלת	שטח מרפסת/ות
דרומי (1)	2	7	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	2	9	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	3	12	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	3	14	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	4	17	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	4	19	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	5	22	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	5	24	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	6	27	דרום - מזרח	88	12
דרומי (1)	6	29	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	7	34	דרום - מערב	88	12
דרומי (1)	9-10	42	דרום - מזרח	101.5	71
צפוני (2)	2	53	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	3	55	צפון - מזרח	77	12
צפוני (2)	3	56	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	3	58	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	4	61	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	4	63	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	5	66	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	5	68	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	6	71	דרום - מזרח	88.1	12
צפוני (2)	6	73	דרום - מערב	88	12
צפוני (2)	9-10	85	צפון - מזרח	105.4	39
צפוני (2)	9-10	86	דרום - מזרח	101.5	71
סה"כ שטח במ"ר				**2145.8**	**433**

בהתאם לטבלת השיוך חתומה שהועברה מאת המבקשת, עולה כי דירות התמורה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות מסתכמות בשטח של 2,145.8 מ"ר פלדלת+ 433 מ"ר מרפסות.

שטח יח"ד ממוצעת הינה 89.4 מ"ר.

לעניין זה אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי שטח דירה ממוצעת הינו 80.9 מ"ר ושטח זה יש להכפיל ב- 24 דירות במצב החדש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהתאם להחלטת ועדת הערר בעררים 85224/14 ו- 85227/14 סעיף 75, ביחס לבחינת ההשבחה בתכניות פינוי בינוי:

"המשיבה תציג בשומה החדשה שתערך בהתאם לאמור בהחלטה זו התייחסות לשומה המכרעת, נשוא ערר זה, ולנתונים הקבועים בה. מכל מקום וכפי שנקבע בהחלטה זו, המשיבה תתייחס בשווי מצב קודם לכל הזכויות במקרקעין ככל שאלה לא נוצלו במצב הקודם <u>ובמצב החדש תתייחס לתמורה שמקבלים בעלי הדירות בלבד, כאמור לעיל</u>." (ההדגשה ע"י החת"מ).

לפיכך, במצב החדש יש להביא בחשבון את שטח דירות התמורה לדיירים בלבד ולא כשטח דירה ממוצע כולל דירות היזם.

כמו כן, עסקאות ההשוואה שנותחו על ידי הינן בהתייחס לדירות מגורים בקומות הבניין השונות אשר להן מרפסת בשטח של 12 מ"ר.

ואולם שטח המרפסות של דירות התמורה גדולים יותר בדירות המגורים בקומות 9-10, כפי שניתן לראות בטבלה שלעיל.

לפיכך ולמען השמרנות, הובא בחשבון תוספת שטח מרפסות מעבר ל- 12 מ"ר לדירת מגורים (המגולם בעסקאות ההשוואה), במקדם אקו' 0.3, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
סה"כ שטח בנוי	2145.8
שטח מרפסות חורג מ- 12 מ"ר	145
מקדם אקו' לשטח מרפסות	0.3
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	**2189**

לסיכום:

סה"כ שטח בנוי אקו' תמורה לבעלי הדירות הינו כ- 2,189 מ"ר מגלם מרפסות ומקומות חניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

שווי מצב חדש	
מרכיב	**תוצאה**
שטח דירות תמורה אקו' במצב החדש לבעלי הזכויות במקרקעין במ"ר	2189
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ במצב החדש	₪ 18,800
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 41,153,200**
שווי מצב קודם	
<u>שווי מרכיב השטח הבנוי</u>	
סה"כ שטח בנוי קיים נטו במ"ר	1149.46
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	₪ 23,000
סה"כ שווי מרכיב הבנוי	₪ 26,437,580
<u>שווי מרכיב זכויות הבנייה</u>	
יתרת זכויות בנייה לניצול	2425
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ 5,000
סה"כ שווי מרכיב זכויות הבנייה	₪ 12,122,600
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 38,560,180**
השבחה	**₪ 2,593,020**
היטל השבחה (50%)	**₪ 1,296,510**

<u>הערת החו"מ:</u>

לא הובאה בחשבון דחיה בשל העובדה כי עסקאות ההשוואה ביחס למצב החדש הינן בהתייחס למכר דירות מגורים במקרקעין נשוא ההחלטה אשר משקפים את מרכיב הדחיה עד להקמת הבניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקות: 86-87 [בשלמות], גוש: 6362, רחוב אורלוב זאב 4, 6, שכונת מרכז העיר, פתח תקווה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181495, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית פת/1273	02.07.1986	אין השבחה	אין השבחה
פת/מק/14/2000	15.05.1992	₪ 5,855	₪ 2,928
תכנית פת/מק/2000א'	13.05.1999	אין השבחה	אין השבחה
תכנית פת/14/505	27.02.2020	₪ 2,593,020	₪ 1,296,510

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 04.11.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net