א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

שומה מכרעת בעניין :

השבחה בגוש 6158 חלקות 815, 816

מגרש מס' 2 עפ"י תוכנית רג/1393,

ברחוב הרכסים 35 ו-37,

רמת גן

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

לכבוד:

המבקש: מר יוסף ספרן
באמצעות השמאי, מר אוהד דנוס
בדוא"ל: ohad@danco.co.il

המשיבה: הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאי, מר גד דגני
בדוא"ל: office@gadi-degani.co.il

ג.א.נ,

הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה, בגוש 6158, חלקות 815 ו- 816
מגרש מס' 2 עפ"י תוכנית רג/1393, רח' הרכסים 35 ו- 37, רמת גן

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תוכניות, במימוש זכויות בנכס בדרך של אישור בקשה להיתר בניה מס' 202200868.

כללי:

1.1. הוצגו בפני שומות הצדדים ונספחיהן כדלקמן:

1.1.1. שומה מטעם הוועדה המקומית (להלן המשיבה) מתאריך 15/08/2023, חתומה ע"י ה"ה גדי דגני ואדוה סתיו, שמאי המקרקעין (להלן שמאי המשיבה) ותגובתם לשומת המבקשת מתאריך 06/03/2024.

1.1.2. שומה מטעם המבקשת מתאריך 23/01/2024, חתומה ע"י ה"ה אוהד דנוס וירון להט, שמאי מקרקעין (להלן שמאי המבקשת).

1.2. בתאריך 09/04/2024, נערך דיון באמצעות שיחת ועידה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב לתוכנו.

1.3. הביקור בנכס ובסביבתו ללא נציגות הצדדים נערך ע"י החו"מ בתאריך 19/11/2024.

2. המועד הקובע לשומה[1]:

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מועד קובע
רג/340/ג	14/08/1980	2651	29/08/1980
רג/340/ג/1	29/03/1985	3181	13/04/1985
רג/340/ג/11	[2]15/03/2001	4972	30/03/2001

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום אישור הקלה או שימוש חורג, בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 *"תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".*

[2] בשומות הצדדים צוין מועד פרסום ברשומות 04/02/2001, מבדיקה באתר רמ"י עולה כי קיים פרסום נוסף ביום 15/03/2001.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

תוכנית	תאריך פרסום	י.פ.	מועד קובע
רג/340/ג/19	27/11/2005	5462	12/12/2005
רג/340/ג/21	12/01/2006	5480	27/01/2006
רג/340/ג/15	16/02/2006	5495	03/03/2006
רג/1393	26/01/2011	6193	10/02/2011
רג/1393/א'	20/01/2021	9379	04/02/2021

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	מגרש המורכב משתי החלקות שכ"א מכילה בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג, סה"כ 12 יח"ד
גוש מוסדר	6158
חלקות	815, 816
שטח חלקות רשום	496 מ"ר, 496 מ"ר (בהתאמה)
שטח חלקות נטו	450 מ"ר, 450 מ"ר (בהתאמה)
מס' מגרש	2, עפ"י תוכנית רג/1393
שטח מגרש	900 מ"ר (902 מ"ר, עפ"י תוכנית רג/1393/א')
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	רחוב רכסים 35 ו- 37, רמת גן

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

הנכס מושא השומה הינו מס' 2 בתוכנית רג/1393 המורכב מאיחוד וחלוקה מחדש של חלקות 815, 816 בגוש 6158 עליהן בנויים 2 בנייני מגורים המיועדים להריסה ובניה מחדש ברח' רכסים 35, 37, שכונת "תל יהודה", רמת גן.

רמת גן הינה עיר מרכזית בגוש דן, הגובלת עם הערים קריית אונו, ת"א, גבעתיים, גבעת שמואל ובני ברק.

שכונת "תל יהודה" ממוקמת במרכז העיר וגובלת בדרומה בשכונות "קריית בורוכוב" ומתחם "נגבה" ובצפונה ב"יד לבנים", ממזרחה ב"מרום נווה" וממערבה בשינקין ובגבעת קוזלובסקי.

השכונה מאופיינת בבניה ותיקה של צמודי קרקע ובניינים בני 2-3 קומות לצד בניינים שעברו התחדשות עירונית.

רחוב רכסים הינו רחוב חד סיטרי, צר, ושקט, המחבר בין רח' מיכאל ממזרח לדרך בן גוריון במערב. חלקות 815, 816 ממוקמות בגדה צפונית של רחוב הרכסים.

חלקה 815 – לחלקה 815 צורה רגולרית דמוית ריבוע עם חזית דרומית באורך של כ- 23 מ' לרח' הרכסים, עומקה כ- 22 מ', שטחה הרשום 496 מ"ר. במרכז החלקה בניין מגורים בן 2 קומות הבנוי שלד בטון, בלוקים עם גג שטוח. הבניין מכיל סה"כ 6 יח"ד.

חלקה 816 - לחלקה 816 צורה רגולרית דמוית ריבוע עם חזית דרומית באורך של כ- 23 מ' לרח' הרכסים, עומקה

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024

מס׳ מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

כ- 22 מ׳. שטחה הרשום 496 מ״ר. במרכז החלקה בניין מגורים בן 2 קומות הבנוי שלד בטון ובלוקים עם גג שטוח. הבניין מכיל סה״כ 6 יח״ד.

צלום אוויר של החלקה וסביבתה:



מבט על צידי על שני הנכסים



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

5. מצב משפטי:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למהות הזכויות בנכס.

5.1. מרשם המקרקעין:

חלקה 815:

מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 531738 מיום 17/12/2023, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 6158, חלקה 815, רמת גן. שטח חלקה 496 מ"ר.
- בעלות פרטית במושעא, כמפורט להלן.

בעלים	החלק בנכס
אידלמן ליבנה קרן	1/6
אידלמן פורת נטלי	1/6
נעמן מור	1/6
נעמן רוזן מירב	1/6
נעמן שרה	1/6
אבני אלינור	1/6

- קיימת הערת אזהרה ס' 126 הימנעות מעשיית עסקה לטובת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ על הבעלות של נעמן מור, נעמן רוזן מירב ונעמן שרה מיום 21/06/2022.
- קיימת הערת אזהרה ס' 126 לטובת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ על הבעלות של אידלמן ליבנה קרן, אידלמן פורת נטלי ואבני אלינור מיום 22/03/2023.

חלקה 816:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, נסח מס' 531742 מיום 17/12/2023, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס נמצא בגוש 6158, חלקה 816, רמת גן. שטח חלקה 496 מ"ר.
- בעלות פרטית במושעא, כמפורט להלן.

בעלים	החלק בנכס
לוי דן	4/24
אלשיך אליהו	1/18
נחתומי חנה	1/18
קולניק לאה	1/18
טייב רנטו	32/256
טייב יהודית	32/256
חיים לאורה	1/36
מצליח נורית	1/36
שטיין זאב	1/6
דור מיכאל	1/36

בעלים	החלק בנכס
ספרן יוסף	1/108
ספרן דוד	1/108
ספרן טל	1/216
ספרן שרון	1/216
גולן שלמה	1/12
מצליח אביב	1/36
נפתלי דוד	1/108
נפתלי שאול	1/108
פלג רינת	1/108

- קיימת הערה על צו הריסה מיום 05/07/1999.
- קיימת הערות אזהרה 126, הימנעות מעשיית עסקה לטובת גיל קטה בניה והשקעות בע"מ על כל הבעלים.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

5.2. **<u>הסכם פינוי בינוי מיום 26/05/2022</u>:**

עפ"י הסכם פינוי בינוי שנחתם בין חב' גיל קטה בניה והשקעות בע"מ לבין בעלי הזכויות בחלקות 813, 814, 815, 816 (המהוות את מגרשים מס' 1,2 בהתאם לתוכנית מס' רג/1393) ברצון הצדדים להתקשר בעסקה מסוג "פינוי בינוי" לפיה הבעלים יפנו את 24 הדירות הנוכחיות בתנאים הקבועים בהסכם זה, והיזם יבנה על המקרקעין שני מבני מגורים חדשים בהם עד 72 דירות, בהם תינתן לבעלים הקיימים חלף כל דירה נוכחית, דירה חדשה וכן חניה צמודה קונבנציונלית.

<u>הגדרות</u>:

"**המפרט הטכני**" - המפרט הטכני על-פיו ייבנו הדירות החדשות ולא פחות ברמתו מהמפרט הטכני העקרוני המצורף להסכם זה, ובכל מקרה לא פחות מהמפרט הטכני על-פיו ייבנו דירות היום, כהגדרתן להלן, לא כולל דירות פנטהאוז ולא כולל שינויים/תוספות במפרט שיבוצעו בתשלום לבקשת רוכשי דירות ספציפיים בהתאם להוראות ס' 10..."

"**דירות הבעלים**" – 24 דירות חדשות, מתוך הדירות שיבנו ע"י היזם בפרויקט כהגדרתו להלן, אותן ימסור היזם לדיירים בסיום הפרויקט עפ"י תמהיל דירות התמורה המצורף להסכם זה ואשר יוחדו לדיירים בהתאם להוראות ההסכם, אליהם יוצמדו חניות, מחסנים ככל ויתאפשר תכנונית, וחלק יחסי ברכוש המשותף.

"**דירות היזם**" - הדירות שיבנה במתחם למעט הדירות החדשות של הבעלים, קרי 48 דירות שייבנו במתחם עבור היזם, אליהן יוצמדו חניות, מחסנים ככל שיתאפשר תכנונית וחלק יחסי ברכוש המשותף.

"**הפרויקט**" – פרויקט פינוי בינוי, שאותו יבצע היזם עפ"י הסכם זה בהתאם לתב"ע, במסגרתו יפנו הבעלים את כל הדירות הנוכחיות, היזם יהרוס את ארבעת הבניינים הקיימים, ובמקומם יבנה היזם שני בניינים חדשים הכוללים ארבע כניסות ומעלית אחת בכל כניסה, בהתאם להיתרי בניה כדין, אשר יכללו את דירות הפרויקט.

"**זכויות בניה**" – כל זכויות הבניה מכוח התב"ע, שידרשו לצורך בניית הפרויקט. מובהר כי מבלי לגרוע מהתחייבויות היזם למצות את כל זכויות הבניה, זכויות בניה שלא ימוצו עד לקבלת טופס 4 לפרויקט, לרבות זכויות בניה עתידיות, תישארנה בגדר הרכוש המשותף ותהוונה רכוש משותף של כל בעלי הזכויות הקיימים והעתידים בבניינים, לפי חלקיהם ברכוש המשותף כפי שיירשם בבית המשותף החדש. היזם לא יהיה רשאי לנייד זכויות אלא בכפוף להענקת תמורה נוספת לבעלים עפ"י קביעת השמאי המוסכם.

"**התוכניות**" – טיוטת תוכנית הבקשה להיתר המצורפת להסכם זה כנספח ז', הוכנה על בסיס התב"ע וכל שינוי שייעשה בה כפוף לאישור הנציגות.

<u>להלן עיקרי ההסכם</u>:

- ✓ הבעלים קידמו ביוזמתם תוכנית בניין עיר נקודתית להתחדשות עירונית "פינוי בינוי" החלה על החלקות עליהן בנויים הבניינים הקיימים, הידועה כתב"ע רג/1393 שפורסמה למתן תוקף ביום 26/01/2011 ותוקפה הוארך בהחלטת הועדה המחוזית עד ל- 25/01/2024. בנוסף קודמה תב"ע לאיחוד וחלוקה הידועה כתב"ע מס' רג/מק/1393/א' שהופקדה ביום 04/08/2020 וקיבלה תוקף ביום 22/02/2021 לאיחוד וחלוקה.
- ✓ היזם הגיש לבעלים ביום 23/11/2021 הצעה לביצוע הפרויקט במסגרת הליך הזמנה להציע הצעות, שנערכה ע"י בעלי הדירות, ורוב בעלי הדירות בבניינים הקיימים החליטו כי הם מעוניינים לנהל משא ומתן עם היזם

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

לקראת כריתת הסכם פינוי בינוי על בסיס חלופת תמהיל הדירות שהוצע כחלופה א׳.

- ✓ הבעלים התקשרו בשנת 2015 עם שרבט אלפרד פינוי ובינוי הרכסים בע״מ (להלן היזם הקודם) בהסכם פינוי בינוי, ולאחר תקופה ממושכת של התנהלות מולו, הודיעו לו הבעלים על הפסקת התנהלות והתקשרות עמו.
- ✓ <u>תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיים 5 תנאים מתלים במצטבר כדלקמן</u>:
  - תוך 30 יום ממועד חתימת ראשון הבעלים יחתמו 2/3 מבעלי הדירות הקיימות[3] במתחם. היזם או הנציגות רשאים להאריך את המועד ל- 30 יום נוספים. המועד בו יחתום היזם יהיה ״המועד הקובע״.
  - צו הכרזה כ״מתחם פינוי בינוי ניתן ביום 09/06/2016 עד ליום 10/06/2022 יהיה בתוקף ב״יום המכירה״ כהגדרתו בפרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ויינתנו פטורים ממס עפ״י החוק. בהתאם להוראות המעבר לתיקון לחוק לרשות הממשלתית, צו ההכרזה יישאר בתוקף ללא צורך להאריכו.
  - היתר הבניה ניתן תוך 18 חודשים בהתאם לתב״ע וטבלת התמורות.
  - אושר לפרויקט ליווי בנקאי ע״י בנק מלווה.
  - התקבלה הסכמת הבנק הממשכן שלטובתו רשומה משכנתא על אילו מהיחידות הנוכחיות להסרת/מחיקת השעבוד.
- ✓ **זכות ביטול ליזם** – במקרה שלא תהיה קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, קרי, רווח יזמי נמוך מ-15%, עפ״י חוו״ד שמאי הבנק המלווה, תהיה ליזם הזכות לביטול הסכם זה...״
- ✓ **העסקה** – היזם יוציא את היתר הבניה, יפנה את הדירות הקיימות, יקבל ליווי פיננסי ויבנה על שטח החלקות את הפרויקט, לרבות הדירות החדשות במועדים המוסכמים, ע״פ הוראות התב״ע, הסכם זה והמפרט הטכני המצורף להסכם זה, ירשום את בעלי יח״ד החדשות בלשכת רישום מקרקעין, ותימסר החזקה ביח״ד החדשות וההצמדות. כל חבות בגין הסכם זה תחול על היזם. בכפוף למילוי התחייבויות היזם והתקיימות התנאים המתלים, מתחייבים הבעלים לפנות את הדירות במועד הפינוי כאמור בהסכם זה ולמכור ליזם את כל זכויותיהם במקרקעין (להלן: הממכר), כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל זכות מגבילה והבעלים מוותרים על זכויותיהן במקרקעין הנובעות ו/או קשורות ביחידות הנוכחיות, למעט זכותם לקבלת הדירות החדשות כאמור בהסכם זה וכן זכויותיהם ברכוש המשותף בפרויקט החדש שיכלול גם את כל זכויות הבניה שלא ימומשו במסגרת הפרויקט. הבעלים יקבלו 24 דירות ויתר הדירות יהיו שייכות ליזם בלבד.
- ✓ לכל דייר תוקצה דירה חדשה בשטח של 99 מ״ר, 119 מ״ר או 144 מ״ר, מרפסת בשטח של לפחות 9 מ״ר ומקום חניה בחניון קונבנציונלי. כל דירה תעלה בשתי קומות לפחות, היזם יעשה מאמץ להביא לאישור הקמת מחסן דירתי. בהתאם לטבלת חלוקת הבניה (אופציה ראשונה) בנספח לחוזה הדיירים מקבלים 2,666 מ״ר שטח פלדלת.
- ✓ זכויות הבניה שאינן בגדר התב״ע עפ״י הסכם זה, כמו גם זכויות עודפות מכוח התב״ע שלא ינוצלו עד למועד קבלת טופס 4, תהיינה רכוש משותף וכך גם המעליות, שטחי הקרקע שלא יוחדו לדירה כלשהי, ח״מ וכל

[3] המהווה ״מקבץ פינוי בינוי״ כהגדרתו בס׳ 1.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס׳ מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

רכוש משותף אחר הקבוע בצו מכר דירות.

- ✓ היזם יישא בכל ההוצאות הקשורות ו/או הנובעות מהסכם זה. הבעלים לא יישאו בכל הוצאה שהיא.
- ✓ לכל דירה חדשה יוצמדו חלקים מהרכוש המשותף, בהתאם לחלק היחסי של הדירה החדשה ביחס לכלל הדירות בבית המשותף, כפי שיירשם.
- ✓ בכפוף למילוי התחייבויות היזם ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, מתחייבים הבעלים לפנות את דירותיהם במועד הפינוי כאמור בהסכם זה ולמכור ליזם את זכויותיהם במקרקעין כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל זכות מגבילה, והבעלים מוותרים על מלוא זכויותיהם במקרקעין הנובעות ו/ או הקשורות ביחידות הנוכחיות , למעט זכותם לקבלת הדירות החדשות כאמור בהסכם זה וכן זכויותיהם ברכוש המשותף בפרויקט החדש אשר יכלול גם את כל זכויות הבניה אשר לא ימומשו במסגרת הפרויקט.
- ✓ לאחר קבלת היתר בניה היזם יודע לדיירים כי ידרשו לפנות את הדירה תוך 90 יום ממועד ההודעה, הדיירים מתחייבים לפנות תוך 45 יום מיום ההודעה.
- ✓ היזם ישלם לכל אחד מהבעלים דמי שכירות חודשיים כפי שיקבע השמאי המוסכם, לכל הפחות 7,000 ₪ לדירות שלא הורחבו ו- 8,500 ₪ לדירות שהורחבו.
- ✓ היזם יממן וישלם לכ״א מיחידי הבעלים המתגוררים בדירה הנוכחית, בסמוך למועד הפינוי, שירותי הובלת תכולת הדירה הנוכחית אל הדירה הזמנית או למקום עליו יורה הבעלים.., עלות מתווך לצורך מציאת דירה זמנית אם וככל ותהיה, תחול על היזם.
- ✓ היזם מתחייב לבצע את עבודות הבניה תוך 28 חודשים ממועד התחלת ביצוע העבודות.
- ✓ הבעלים לא ידרשו להוציא במהלך כל הפרויקט ועד לקבלת הדירה החדשה , כל הוצאה שהיא, כל ההוצאות יחולו על היזם בלבד, עסקה זו היא עסקת נטו עבור הבעלים.
- ✓ היזם אינו רשאי להגיש בקשה לשינוי התב״ע ויפעל רק במסגרת הזכויות המאושרות עפ״י התב״ע. היזם לא יהיה רשאי לנייד זכויות מן הפרויקט, אלא בתשלום תמורה שתוסכם בין הצדדים.
- ✓ תוכנית ההגשה ימצו את מקסימום הזכויות שניתן לנצל על החלקות במסגרת התב״ע הקיימת נכון למועד הגשת הבקשה להיתר בניה ולהנחיות המרחביות של העירייה, באופן שדירות הבעלים לרבות המרפסות, יתאימו להוראות ההסכם.
- ✓ היזם לא יהיה רשאי להוציא מהרכוש המשותף כל שטח שאסור להוציאו עפ״י הדין וכן זכויות בניה עודפות ו/או לא מנוצלות ולא יהיה רשאי להוציאן מהרכוש המשותף ולהצמידן לדירות בבית המשותף ו/או לניידן, על אף האמור, מובהר ומוסכם כי לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה עודפות מתוך התב״ע הקיימת. כמו כן, במקרה של בניית חדרים על הגג, מרפסות הגג היוצאות מן החדרים, יוצמדו לדירות הגג. מובהר כי כל הגגות שיוצרו במסגרת הבניינים החדשים מעל דירות היזם, יהוו רכוש משותף. על אף האמור, מוסכם כי ככל שיוותר שטח לאחר הפרשת שטחים למתקנים משותפים, למעברים ומערכות אשר ישמשו את דיירי הבניין כפי שיידרש עפ״י הרשויות ו/או ע״י האדריכל, יהיה רשאי הקבלן להצמידו לדירות הגג ללא הצמדת זכויות בניה וזאת בכפוף להצגת תוכנית לב״כ הבעלים ולנציגות הכוללת אישור האדריכל.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

6. מצב תכנוני:

6.1. תוכניות מאושרות רלוונטיות:

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רג/340	27/12/1979	2591	תוכנית מתאר מקומית, החלקה בייעוד "**מגורים ב" ודרך.** **זכויות והוראות בניה**: **מגרש מינ'**: 500 מ"ר. **מרפסות**: 8% לקומה. בניה ב- 2 חלופות: **קומה א' מפולשת** - 25% לקומה. 3 קומות מעל קומה מפולשת, 6 יח"ד. **קומה א' חלקית** - 13.5% בקומה א', 27% בקומות עליונות. סה"כ 3 קומות (2 קומות מעל לקומת עמודים), 5 יח"ד. **הוראות נוספות**: באזור מגורים ב' בבניינים בני 3 קומות מעל ק"ע, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה, ע"ח שטח המרפסות באותה קומה. **נספחים** – מיקום וצורת הנספחים יקבעו או יאושרו ע"י המהנדס. באזורי מגורים שאינם א' או א'1 ולהם קומה מפולשת, הנספחים יהיו בשטח הקומה המפולשת או מתחתיה לשביעות רצון המהנדס.
רג/340/ג	14/08/1980	2651	תוכנית מתאר מקומית, החלקה בייעוד "**מגורים ב'".** **הוראות וזכויות בניה:** שטחי המרפסות כלולים באחוזי הבניה המותרים. חלופות הבניה: **חלופה א'** - 35% לקומה, 3 קומות, סה"כ 105%. 6 יח"ד למגרש. **חלופה ב'** – ק.ק חלקית 20%, 35% לקומה ב- 2 קומות. **חדר יציאה לגג:** 12 מ"ר ברוטו ליח"ד בקומה העליונה, שטח מקסימלי לבניה על הגג 75% משטח הקומה. **חדר מדרגות:** עד שטח 12 מ"ר לקומה ייחשב במניין השטח העיקרי. **סגירת מרפסות:** תותר סגירת מרפסות שהיתר לגביהן ניתן לפני כניסתה לתוקף של תוכנית זו. בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו-ג' בתוכנית ר"ג\340 תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% בשטח החלקה ובתנאים הבאים: 1. תוגש תכנית בינוי אחידה להרחבה לכל הבניין. 2. הבניה המבוקשת לא תפגע בקווי הבניין העיצוב הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לקביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר: עליות וחדרי גג, שטח ח"מ מעל 12 מ"ר לקומה, שטחי חניה ומבני עזר בקומה מפולשת כולל מחסן עד 10 מ"ר.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
רג/340/ג/1	29/03/1985	3181	**תוכנית גגות -** הקמת **חדר יציאה בגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, למעט בצמודי קרקע ובאזור מגורים א, א1.** בדירות שמעליהם גג רעפים תותר הקמת יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרום גג הרעפים **לא יעלה על 5.5 מ'** מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.
רג/340/ג/3	08/10/1992	4047	תוכנית מרתפים, **מתירה הקמת קומת מרתף אחת לפי היקף הקומה כחלק משטחי השירות. שימושים** : חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, מעליות, ח"מ, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכו' אשר ירשמו כרכוש משותף. **יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בשטח של 6 מ"ר ליח"ד בגובה של עד 2.2 מ'.** הועדה המקומית רשאית להתיר **מרתפים לצורכי חניה בלבד עד גבולות המגרש.**
רג/מק/340/ג/6	28/05/1996	4413	תוכנית מתאר מקומית, **קובעת שטח מגרש מינ' 450 מ"ר במקום 500 מ"ר עפ"י רג/340/ג'.** מגדילה את הצפיפות במגרשים מ- 8 יח"ד למגרש בשטח 600 מ"ר ל- 9 יח"ד למגרש בשטח 500 מ"ר.
רג/מק/340/ג/9	24/10/1996	4451	התוכנית משנה את הצפיפות באזורי מגורים ב' ו-ג', הועדה רשאית **להתיר תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד בבניין המיועד להריסה.**
רג/מק/340/ג/8	24/10/1996	4451	**התוכנית מתירה, באישור הועדה המקומית, הרחבת שטח יח"ד קיימות בבתים צמודי קרקע בני 2 קומות באזורי מגורים ב', ג'. אזור מגורים ב' –סה"כ 105%, שטח יח"ד עד 110 מ"ר עיקרי. אזור מגורים ג'-סה"כ 120%, שטח יח"ד עש 120 מ"ר עיקרי.** הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת קו בנין בק"ק קדמי ואחורי ב- 1.4 מ'. (בדומה לקומה א' בתוכנית המתאר)
רג/340/ג/11	15/03/2001	4972	**<u>מטרות התוכנית</u>** : • להתיר הקמת חדרים על הגג או דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות בניה. • הועדה רשאית לאשר הקמת 2 קומות נוספות באזורים מגורים ב', ג' שרוחב זכות הדרך 12 מ' ויותר. • מתירה העברת זכויות בניה מקומה לקומה באזורי מגורים ב', ג'. משנה את גובה קומת העמודים מ-2.2 מ' ל- 3 מ'. גובה מבנים על הגג בהתאם לקומה טיפוסית. • ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות בניה, 6% לשיפור תנאי דיור, 5% למעלית, 2.5% לכל קומה נוספת. **<u>הוראות ותנאים למתן היתר</u>** : • 30% שטח מגונן. • קווי בניין צידיים 3.5 מ'. • שטח דירה על הגג לפחות 75 מ"ר עיקרי.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 05/12/2024

מס' מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

התוכנית	מתן תוקף	י.פ.	מהות
			• בניה על הגגות בנסיגה של 2 מ' מהחזית ו- 1.5 מ' בחזית צדדית ואחורית. בבניינים קיימים ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה.
רג/מק/340/ג/11/1	31/05/2005	5402	התוכנית משנה את ס' 9ז' בתוכנית רג/340/ג/11 וקובעת כי **באזורי מגורים ב' ו-ג' ניתן להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התוכנית הראשית** רג/340/ג על כל תיקוניה.
רג/מק/340/ג/19	27/11/2005	5462	**התוכנית מבטלת את חובת חישוב 48 מ"ר ח"מ כשטח עיקרי,** מתירה תוספת ש"ש ומבטלת את ס' 6.ב' בתוכנית רג/340/ג.
רג/340/ג/21	12/01/2006	5480	**התוכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה בשטח של 40 מ"ר או 50% משטחה עיקרי של הדירה** ובלבד ששטח ח"מ פנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח ממ"ד (באם יבוקש במפלס זה). **גובה** : בהתאם לגובה קומה טיפוסית. **מצללה** : תותר הקמת מצללה עפ"י התקנות בגובה של עד 3 מ'. **עליית גג**- תותר הקמת עליית גג עד 6.5 מ' מרחק אנכי בין מפלס קומה עליונה למפלס רום הגג ומרפסת פתוחה בשטח של עד 20% משטח הגג.
רג/340/ג/15	16/20/2006	5495	התכנית מאפשרת **בבניה חדשה תוספת מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר עיקרי לכל יח"ד בתוך הדירה.** בנוסף, ניתן יהיה להקים **מחסן קומתי בשטח מירבי של עד 2 מ"ר נטו ליח"ד**. מינ' 4 מ"ר נטו ומקס' 10 מ"ר נטו. **שטח זה יחשב כש"ש עילי וירשם כרכוש משותף**. כמו כן, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים **ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לצורך הקמת המחסנים**. שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח יחשב כש"ש מתחת לקרקע. **מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא יבנו מחסנים דירתיים.**
רג/מק/340/ג/21/א	30/07/2006	5561	התכנית **מאפשרת ניוד זכויות בניה בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג,** שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, **ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בנין ומס' הקומות.**
רג/340/ג/3/1	15/02/2007	5629	התוכנית מתירה הקמת **מרתף בקו בנין אפס בתנאים** על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.
רג/340/ג/3/2	05/08/2008	5837	התוכנית קובעת גובה מרתף נטו באזורי מגורים צמודי קרקע, ומאפשרת **הגבהת מרתף עד לגובה של 3.5 מ' נטו.**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

<u>תוכנית רג/1393, רחוב הרכסים:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6193 ביום 26/01/2011.

תוכנית מתאר מקומית המיועדת לפרויקט התחדשות עירונית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית[4] הנגזרת התוכנית זו ברח' הרכסים 31,33,35,37 ברמת גן.

התוכנית מציעה פינוי 24 יח"ד קיימות השוכנות בארבעה מבנים, בארבע חלקות מצפון לרחוב הרכסים, איחודן לשני מגרשים ובניית שני בניינים (בכל בניין שני חדרי מדרגות, בקיר משותף) בני 8 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע, הכוללים 72 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו- 4 דירות גן בקומות הקרקע.

סה"כ שטח בייעוד "מגורים ד'" הינו 1,797 מ"ר וביעוד "דרך מאושרת" 184 מ"ר.

התוכנית מסווגת את חלקות 815 ו- 816 כ- "מגרש מס' 2", בייעוד "מגורים ד'".

<u>זכויות והוראות בניה בתא שטח 2:</u>

גודל מגרש מינ' : 900 מ"ר.

שטח בניה עילי : <u>עיקרי</u>[5]- 3,960 מ"ר, <u>שירות</u>- 1,300 מ"ר. **שטח בניה תת"ק:** <u>שירות</u>- 2,690 מ"ר.

תכסית : 50%. **מס' יח"ד** : 38. **צפיפות לדונם** : 40 יח"ד. **גובה** : 33.8 מ'.

מס' קומות עיליות : 9 קומות מעל ק"ק, קומה תשיעית חלקית. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל הקומה החלקית.

מס' קומות תת"ק : 3.

קווי בנין : <u>קדמי</u>- 3 מ', תותר הקטנת קו בנין קדמי בקומות שמעל קומת הקרקע ב- 0.5 מ'. <u>צידי</u>- 4 מ', <u>אחורי</u>- 5 מ', תותר הקטנת קו בנין אחורי בקומות שמעל ק"ק ב- 1.4 מ'.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u> :

- אישור תוכנית עיצוב אדריכלית ע"י מהנדס העיר הכוללת הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים וחומרי בניין.
- הכנת תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- הריסת הבניינים הקיימים לפני ביצוע הבניה החדשה, פינוי ההריסות לאצר מוסדר. תנאי להריסת המבנים הוא הסכמתם של כל בעלי הדירות בתחום התוכנית.
- אישור של תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג', סימן ז' לחוק התו"ב לגבי כל שטח התוכנית.
- הגשת תכנון מפורט של החניות בתת"ק.

[4] מכוח תוכנית רג/1393 לא ניתן להוציא היתר בניה.

[5] זכויות הבניה ממצות את כל זכויות הבניה המוקנות למגרש עפ"י תוכניות שיקבלו תוקף ערב אישורה של תוכנית זו. לא ניתן יהיה להוסיף שטחים עיקריים למחסנים עפ"י תוכנית רג/ג/340/15 ולחדרי יציאה לגג עפ"י תוכנית רג/ג/340/21.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

הוראות בינוי:

שלבי ביצוע – הבניה בכל אחד מהמגרשים של שני הבניינים בקיר משותף תבוצע בעת ובעונה אחת. היתר הבניה בכל אחד מהמגרשים לשני הבניינים בקיר משותף וכן טופס 4 לשני הבניינים יחדיו.

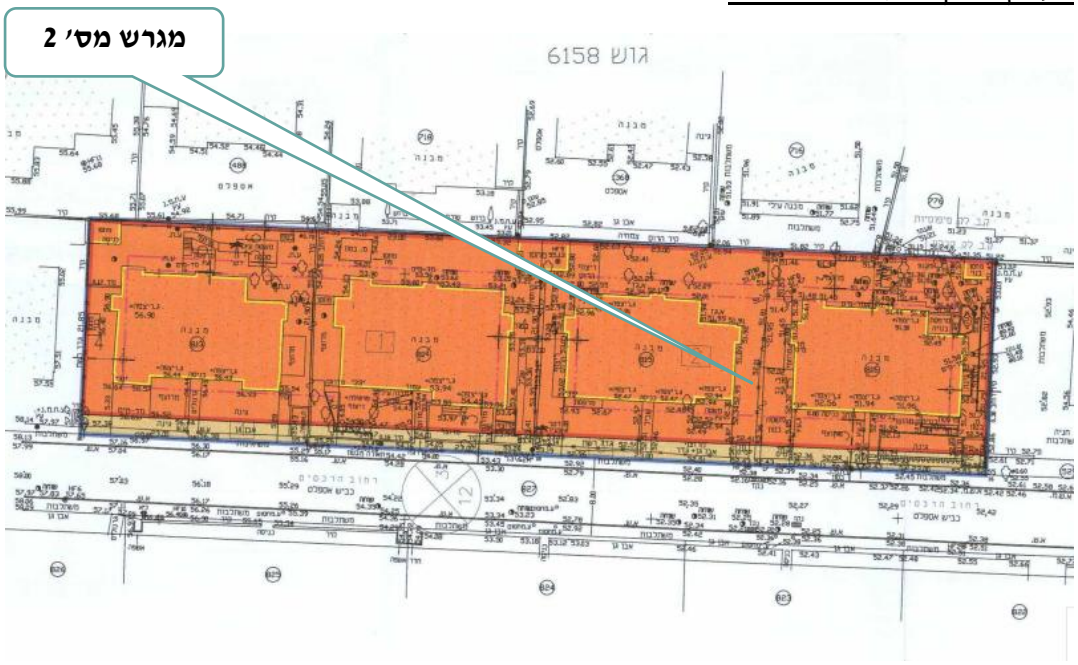
תכסית חניה תת"ק – עד 85% משטח המגרש, אלא אם יותקנו מתקני החדרה.

תנועה וחניה – עפ"י התקן בעת מתן היתרי הבניה ולא פחות מ- 1.5 מקומות חניה ליח"ד. היקף החניה לאורחים יהיה כ- 20% מכלל כמות יח"ד שיבנו.

סטייה ניכרת- כל תוספת של יח"ד או קומות.

זכויות מתכללות – התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית, אם בתוך זמן זה לא מומשו זכויות הבנייה, יפקעו הזכויות והוראות הבניה ויחולו הוראות התוכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת התוקף.

העתק מתוך תשריט התוכנית:



תוכנית רג/1393/א', הרכסים 31,33,35,37 – איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9379 ביום 20/01/2011.

התוכנית הוכנה בעקבות הנחיות תוכנית רג/1393 ובכדי לאפשר את הבנייה. התוכנית מאפשרת הפחתת מס' מקומות החנייה מתוכנית רג/1393.

התוכנית אינה משנה את הוראות וזכויות הבניה בתוכנית הראשית רג/1393 וכוללת טבלת הקצאות.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

6.2. **<u>רישוי בניה:</u>**

בתיק הבניין לא נמצא היתרי בניה סרוקים.

6.3. **<u>בקשה להיתר בניה מס' 202200868:</u>**

ביום 19/03/2023 ועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 2023005 אישרה בקשה להיתר להריסת שני מבנים בחלקות 815-816 והקמת בניין עם שני ח"מ בקיר משותף בן 9 קומות מעל קומת קרקע (כאשר קומה 9 חלקית) ומעל 3 קומות חניה (משותפים עם קומות מרתף תא שטח 1) המרתפים כוללים 72 חניות. סה"כ 36 דירות (מתוכן 2 דירות בקומת הקרקע ו- 2 דירות בקומה תשיעית חלקית) פיתוח שטח וגדרות. להלן טבלת השטחים בבקשה:

קומה	מטרות עיקריות			
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ
0	93.6		0.32	93.92
1	323.52	37.16	1.12	361.8
2	323.52	37.16	1.12	361.8
3	323.52	37.16	1.12	361.8
4	323.52	37.16	1.12	361.8
5	323.52	37.16	1.12	361.8
6	323.52	37.16	1.12	361.8
7	323.52	37.16	1.12	361.8
8	323.52	37.16	1.12	361.8
9	262.557		0.46	263.017
סה"כ	**2,944.32**	**297.28**	**9.74**	**3251.34**

מטרות שירות							אחר		סה"כ הבניין
ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וח"מ	קומת עמודים	מערכות טענ'	בליטות וגגונים	סה"כ	שטח מרוצף	הורדה	
18	7.83	147.46	68.14	100.96	21.85	364.24		13.13	458.16
36	14.14	54.3				104.44		13.22	466.24
36	14.14	54.79				104.93		12.73	466.73
36	14.14	54.92				105.06		12.6	466.86
36	14.14	54.92				105.06		12.6	466.86
36	14.14	54.92				105.06		12.6	466.86
36	14.14	54.92				105.06		12.6	466.86
36	14.14	54.92				105.06		12.6	466.86
36	14.14	54.59				104.73		12.93	466.53
18	7.1	42.69				67.79	126.94	12.23	330.807
324	**128.05**	**628.43**	**68.14**	**100.96**	**21.85**	**1,271.43**	**127**	**127.24**	**4,522.77**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024

מס' מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

קומה	שטחי שירות							הורדה
	מעלית	מבואות וח"מ	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכנ' ומ. שירות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות	
-3	11.12	41.9	28.52	21.01	749.73	7.54	859.82	
-2		41.9	28.52	21.01	749.48	7.6	848.51	11.35
-1		41.9	28.08	21.01	750.14	7.34	848.47	11.31
סה"כ	**11.12**	**125.7**	**85.12**	**63.03**	**2249.35**	**22.48**	**2,556.8**	**22.66**

<u>תמהיל דירות מגרש 2, עפ"י תוכנית בקשה להיתר בניה:</u>

הרכסים 35-37	טבלת דירות				KATA GROUP
הרכסים 35 (בניין 3)					
קומה	מספר דירה	טיפוס	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	הערות
0	1	GC	2.5	58	0	שטח גינה 4.5 מ"ר
1	2	A	4	90	9	
	3	B	5	101	9	
2	4	F	3	72	9	
	5	E	5	119	9	
3	6	F	3	72	9	
	7	E	5	119	9	
4	8	F	3	72	9	
	9	E	5	119	9	
5	10	D	4	99	9	
	11	C	4	92	9	
6	12	D	4	99	9	
	13	C	4	92	9	
7	14	D	4	99	9	
	15	C	4	92	9	
8	16	A	4	90	9	
	17	B	5	101	9	
9	18	PC	5	144	66	

הרכסים 37 (בניין 4)						
קומה	מספר דירה	טיפוס	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	בעלים
0	1	GD	2	65	0	שטח גינה 60 מ"ר
1	2	B	5	101	9	
	3	A	4	90	9	
2	4	E	4	119	9	
	5	F	3	72	9	
3	6	C	4	92	9	
	7	D	4	99	9	
4	8	C	4	92	9	
	9	D	4	99	9	
5	10	C	4	92	9	
	11	D	4	99	9	
6	12	C	4	92	9	
	13	D	4	99	9	
7	14	C	4	92	9	
	15	D	4	99	9	
8	16	B	5	101	9	
	17	A	4	90	9	
9	18	PD	5	144	66	

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

7. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>:**

7.1. מיקום הנכס ברחוב הרכסים 35, 37, רמת גן.

7.2. חישוב ההשבחה בגין אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 202200868.

7.3. רמת הפיתוח הסביבתי.

7.4. המאפיינים הסוציואקונומיים והדמוגרפיים של האוכלוסייה בסביבת הנכס.

7.5. מאפייני הנכס מושא השומה מבחינה פיזית, משפטית ותכנונית.

7.6. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה – תשכ״ה, 1966:

7.6.1. **השבחה** - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

7.6.2. **״מימוש זכויות״** במקרקעין - אחת מאלה:

7.6.2.1. **קבלת היתר** לפי חוק זה לבנייה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

7.6.2.2. **התחלת השימוש בהם בפועל** כפי שהותר לראשונה עקב אישור התוכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, אולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה׳ כמימוש זכויות.

7.6.2.3. **העברתם או העברת החכירה לדורות בהם,** בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו; ואולם לא יראו כמימוש זכויות רישום בפנקסי המקרקעין של זכויות במקרקעין אשר המחזיק בהם בפועל לפני יום כ״ט בסיון תשמ״א (1 ביולי 1981), היה בעלם כהגדרתו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961;

במקרה הנדון מדובר במימוש לפי ס.ק. 7.6.2.1 לעיל.

7.7. בהתאם לבר״ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תוכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. כלומר, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תוכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

7.8. ניתוח וקביעת המקדמים השונים בהתאם לעקרונות וההנחות המופיעים בנספח אֶבֶן בֹּחַן המצ״ב לחוו״ד.

7.9. המועד הקובע להשבחה כמתואר בסעיף 2 לעיל.

7.10. מחירי המקרקעין בתאריך הקובע, בהתאמה לנכס מושא השומה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

8. עמדות הצדדים וההכרעה בהן:

הנכס מושא השומה מהווה את חלקות 815, 816 שאוחדו למגרש מס' 2 במסגרת תוכנית להתחדשות עירונית שהוכנה עבורן שומת היטל השבחה בגין אישור בקשה להיתר בניה.

להלן יוצגו מהות ההשבחה, קביעת הצדדים לגביה, עיקרי טיעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפניי, הדיון וההכרעה בנקודות שבמחלוקת.

8.1. גובה והיטל ההשבחה שנקבעו בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	היטל השבחה בשומת המשיבה[6]		היטל השבחה בשומת המבקשת	
		חלקה 815	חלקה 816	חלקה 815	חלקה 816
רג/340/ג	29/08/1980	21.5 ₪	16.15 ₪	21.5 ₪	16.15 ₪
רג/340/ג/1	13/04/1985	2,621.5 ₪	2,621.5 ₪	2,622 ₪	2,622 ₪
רג/340/ג/11	19/02/2001[7]	31,929 ₪	29,268 ₪	31,929 ₪	29,268 ₪
רג/340/ג/19	12/12/2005	32,858 ₪	30,120 ₪	31,545 ₪	28,916 ₪
רג/340/ג/21	27/01/2006	7,488 ₪	7,488 ₪	4,498 ₪	4,498 ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	35,485.5 ₪	32,528.5 ₪	15,773 ₪	14,458 ₪
רג/1393	10/02/2011	7,425,620 ₪		אין השבחה	
רג/1393/א'	04/02/2021	1,866,943 ₪		664,650 ₪	

8.2. הנקודות שבהסכמה:

8.2.1. תיאור הנכס וסביבתו.

8.2.2. המצב התכנוני.

8.2.3. ההשבחה בתוכניות רג/340, רג/340/ג/1 ו- רג/340/ג/11.

8.2.4. חישוב מימושים קודמים במבנים והשפעת על החיוב בהיטל השבחה.

8.2.5. הסכמה לגבי ערכי השווי בתוכניות רג/340/ג, רג/340/ג/1 רג/מק/340/ג/11 ו- רג/1393/א'.

[6] תחשיב עפ"י המימוש המבוקש (מימוש מלא ליזם עפ"י הסכם המכר ומימוש חלקי לבעלים – לא חויבו על ז"ב לא מנוצלות).
[7] בהתאם לקביעת הצדדים.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

9. **<u>להלן המחלוקות העיקריות בין הצדדים, העולות משומותיהם, הדיון וההכרעה בהן:</u>**

<u>כללי:</u>

הנכסים מושאי השומה כלולים במתחם (חלקות 816-813) לגביו אושרה בתאריך 26/01/2011 תוכנית להתחדשות עירונית מס' רג/1393 המציעה הריסת 4 מבנים קיימים והקמת 2 מבנים (כ"א כולל 2 בניינים בקיר משותף) בשני מגרשים (עפ"י התוכנית חלקות 813, 814 – מגרש 1, חלקות 816-815 – מגרש 2) הכוללים סה"כ 76 יח"ד. התוכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

בתאריך 20/01/2021 אושרה תוכנית האיחוד וחלוקה למימוש תוכנית רג/1393.

בתאריך 26/05/2022 נחתם הסכם פינוי בינוי בין חב' גיל קטה בניה והשקעות בע"מ לבין בעלי הזכויות בחלקות 816-813 בגוש 6158.

בתאריך 19/03/2023 אושרה בקשה להיתר מס' 202200862 בגינה הוצא חיוב בהיטל השבחה הנדון.

בין הצדדים קיימות מספר מחלוקות והעיקרית שבהן נובעת מהדרך לבחינת ההשבחה בגין אישור תוכנית רג/1393 במגרש הנדון.

לעמדת שמאי המשיבה, הסכם פינוי בינוי מהווה הסכם מכר ויש לחשב השבחה למלוא הזכויות בהתאם לרצף התוכניות החלות על החלקות מושא השומה בהתחשב בבעלות והמימושים הקודמים למועדים הקובעים.

לעמדת שמאי המבקשת, בהתבסס על החלטת ועדת ערר בעניין א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים[8], עריכת הסכם בין הדיירים ליזם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין ויש לבחון את ההשבחה בהתאם למבוקש בהיתר הבניה המהווה את המימוש המיטבי.

לאור מימושי עבר בנכסים קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי שיעור החיוב בהיטל ההשבחה אני מאמץ הסכמה זאת.

<u>להלן עמדות הצדדים והכרעותיי בסוגיות השנויות במחלקות בכל אחת מהתוכניות</u>:

9.1. **<u>תוכנית רג/340/ג מועד קובע 29/08/1980:</u>**

התוכנית מבטלת את זכויות הבניה למרפסות ומגדילה את השטח העיקרי בשתי חלופות, 35% ב- 3 קומות סה"כ 105%, או 20% בקומה א' חלקית ו- 35% בקומה עליונה. בנוסף מתירה הקמת חדר מדרגות בשטח 12 מ"ר בכ"א מקומות 4-1 וחדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר לכ"א מהדירות העליונות.

[8] תא-8188-07-18.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 05/12/2024

מס' מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

עמדת המשיבה:

השווי – לפי "מקרקעין וערכם" מ- 03/80 ושומות מכרעות, **שווי מ"ר מבונה 200 $ לפי שע"ח 0.0056 ₪.**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/340/ג - חלקה 815				
שטח מגרש				450
מרכיב	**אחוזי בניה/ שטח**	**שטח/ מס' יח"ד**	**מקדם שווי/ התאמה**	**סה"כ**
מצב קודם				
עיקרי	25%	337.5	1	337.5
מרפסת	8%	108	0.5	54
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				391.5
מצב חדש				
עיקרי	105%	472.5	1	472.5
תוספת שטח לחיוב				81
מקדם דחייה, 40 שנה בריבית 6%				0.097
חדר יציאה לגג 12 מ"ר ליח"ד	12	3	0.85	30.6
שווי מ"ר מבונה				$ 200
ההשבחה לחלק החייב				**₪ 43**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/340/ג - חלקה 816				
שטח מגרש				450
מרכיב	**אחוזי בניה/ שטח**	**שטח/ מס' יח"ד**	**מקדם שווי/ התאמה**	**סה"כ**
מצב קודם				
עיקרי	25%	337.5	1	337.5
מרפסת	8%	108	0.5	54
סה"כ שטח מתואם מצב קודם				391.5
מצב חדש				
עיקרי	105%	472.5	1	472.5
תוספת שטח לחיוב				81
מקדם דחייה, 40 שנה בריבית 6%				0.097
חדר יציאה לגג 12 מ"ר ליח"ד	12	3	0.85	30.6
שווי מ"ר מבונה				$ 200
החלק החייב				3/4
ההשבחה לחלק החייב				**₪ 32.3**

עמדת המבקשת:

אין מחלוקת, שמאי המבקשת מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

דיון והכרעה:

לאחר שבחנתי את תחשיב המשיבה ולאור הסכמת הצדדים, אני מאמץ את ההשבחה שקבעה המשיבה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

9.2. **<u>תוכנית רג/340/ג/1 מועד קובע 13/04/1985:</u>**

התוכנית מתירה הקמת חדר יציאה על הגג בשטח של 23 מ"ר עבור כל יח"ד בקומה העליונה.

<u>עמדת המשיבה:</u>

<u>ערכי השווי -</u> מתבסס על החלטות שמאים מכריעים[9] וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 250 $, שע"ח 0.9079 ₪.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/340/ג/1				
רכיב	**חלקה 815**		**חלקה 816**	
מצב קודם				
חדרי יציאה גג	36		36	
מצב חדש				
חדרי יציאה לגג	**69**		**69**	
שטח לחיוב	33		33	
מקדם שווי	**0.7**		**0.7**	
ששטח מתואם לחיוב	23.1		23.1	
שווי מ"ר מבונה	250	$	250	$
השבחה	**5,243**	₪	**5,243**	₪
היטל השבחה	**2,622**	₪	**2,622**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

אין מחלוקת, שמאי המבקשת מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

<u>דיון והכרעה:</u>

לאחר שבחנתי את תחשיב המשיבה ולאור הסכמת הצדדים והמימושים במבנים בקומת הגג, אני מאמץ את ההשבחה שקבעה המשיבה.

9.3. **<u>תוכנית רג/340/ג/11 מועד קובע 30/03/2001:</u>**

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בחלקה מושא השומה מ- 105% ל- 116%, סה"כ תוספת 11%.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ערכי השווי – מתבסס על החלטות שמאים מכריעים[10] וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 950 $, שע"ח 4.115 ₪.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/11					
מרכיב	**חלקה 815**		**חלקה 816**		
שטח מגרש נטו	450		450		
שטח לחיוב	49.5	11%	49.5		
שווי מ"ר מבונה	950.00	$	950.00	$	
מקדם דחייה, 19 שנה בריבית 6%	0.33		0.33		
חלק יחסי	1		11/12		

[9] אלי כהן גו"ח 6158/1433, אבישי זיו בגו"ח 6158/805 ודוד טיגרמן בגו"ח 6158/798.
[10] אלי כהן גו"ח 6158/1433, אבישי זיו בגו"ח 6158/805 ודוד טיגרמן בגו"ח 6158/798.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/11				
מרכיב	**חלקה 815**		**חלקה 816**	
השבחה לחלק הנישום	₪	**63,858**	₪	**58,536**
היטל השבחה לחלק הנישום	₪	**31,929**	₪	**29,268**

<u>עמדת המבקשת</u>:

אין מחלוקת, שמאי המבקשת מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

<u>דיון והכרעה</u>:

לאחר שבחנתי את תחשיב המשיבה ולאור הסכמת הצדדים אני מאמץ את ההשבחה שקבעה המשיבה.

9.4. **<u>תוכנית רג/340/ג/19 מועד קובע 12/12/2005</u>:**

התוכנית מבטלת את חובת הכללת 12 מ״ר חדר מדרגות בשטח עיקרי.

<u>עמדת המשיבה</u>:

ערכי השווי – לפי שמאים מכריעים[11] קובע שווי מ״ר מבונה 950 $, שע״ח 4.608 ₪ שהם **4,378** ₪/**למ״ר.**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/19				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
שטח מגרש נטו		36		36
שווי מ״ר מבונה	$	950	$	950
מקדם דחייה, 15 שנים בריבית 6%		0.417		0.417
חלק יחסי		1		11/12
השבחה לחלק הנישום	₪	**65,717**	₪	**60,240**
היטל השבחה לחלק הנישום	₪	**32,858**	₪	**30,120**

<u>עמדת המבקשת</u>:

ערכי השווי – בהתבסס על ממוצע 10 החלטות שמאים מכריעים קובע **שווי מ״ר מבונה בסך 4,200** ₪/**למ״ר**.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/19				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
שטח לחיוב		36		36
שווי מ״ר מבונה	₪	4,200	₪	4,200
מקדם דחייה, 15 שנים בריבית 6%		0.417		0.417
חלק יחסי		1		11/12
השבחה לחלק הנישום	₪	**63,090**	₪	**57,833**
היטל השבחה לחלק הנישום	₪	**31,545**	₪	**28,917**

[11] אלי כהן גו״ח 6158/1433, אבישי זיו בגו״ח 6158/805 ודוד טיגרמן בגו״ח 6158/798.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

<u>דיון והכרעה:</u>

התוכנית ביטלה את חובת הכללת 12 מ״ר חדר המדרגות בשטח עיקרי ולכן השטח העיקרי הקומתי גדל ב-12 מ״ר לשימושי מגורים. הנכסים מושאי השומה כוללים בכ״א מהמבנים **תוספת שטח בסך 36 מ״ר**.

הצדדים מסכימים שמימוש הזכויות הינו בתום החיים הכלכליים של הנכס וקבעו דחיה של 15 שנה בשיעור 6%. **אני מסכים עם קביעה זו**.

המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר לערכי השווי הראויים בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס. שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה סך 4,378 ₪ בעוד שמאי המבקשת קבע סך 4,200 ₪.

בהתבסס על הכרעתי הקודמת בסביבת הנכס[12], **אני קובע שווי מ״ר מבונה בסך 4,340 ₪.**

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/19				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
שטח מגרש נטו	36		36	
שווי מ״ר מבונה	4,341	₪	4,340	₪
מקדם דחייה, 15 שנים בריבית 6%	0.417		0.417	
חלק יחסי	1		11/12	
השבחה לחלק הנישום	**65,167**	₪	**59,723**	₪
היטל השבחה לחלק הנישום	**32,584**	₪	**29,861**	₪

9.5. **<u>תוכנית רג/340/ג/21 מועד קובע 27/01/2006:</u>**

התוכנית מגדילה את שטחי חדרי היציאה מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר או 50% משטח עיקרי של הדירה, הנמוך מבניהם, ובלבד ששטח ח״מ פנימי לא יפחת מ- 5 מ״ר מתוך השטח האמור, כולל שטח ממ״ד (באם יבוקש).

<u>עמדת המשיבה:</u>

השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים והקמת בניין בן 3 קומות המכיל 2 יח״ד בקומה. בהתאם לתחשיב קבעו דחיה למימוש של 14 שנים בשיעור של 6%.

ערכי השווי – עפ״י שמאים מכריעים[13] קובע שווי מ״ר מבונה 950 $, שע״ח 4.632 ₪ שהם **4,400 ₪/למ״ר.**

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/21		
מרכיב	**חלקה 813**	**חלקה 814**
מצב קודם - עפ״י הקיים		
חדרי יציאה לגג	69	69
מצב חדש - הונח כי השימוש המיטבי הקמת 2 יח״ד בקומה		
שטח חדרי יציאה לגג	80	80

[12] גו״ח 6158/38.

[13] אלי כהן גו״ח 6158/1433, אבישי זיו בגו״ח 6158/805 ודוד טיגרמן בגו״ח 6158/798.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/21		
מרכיב	**חלקה 813**	**חלקה 814**
תוספת שטח לחיוב	11	11
מקדם שווי מגלם אובדן מרפסת	0.7	0.7
שטח מתואם	7.7	7.7
שווי מ"ר מבונה	$ 950	$ 950
מקדם שחייה 14 שנים בריבית 6%	0.442	0.442
חלק יחסי	1	1
השבחה לחלק הנישום	₪ **14,976**	₪ **14,976**
היטל השבחה לחלק הנישום	₪ **7,488**	₪ **7,488**

<u>עמדת המבקשת</u>:

ערכי השווי – מסכים עם גישת שמאי המשיבה לעניין הדחיה למימוש וקבע דחיה ל- 15 שנים. בהתבסס על ממוצע של 10 החלטות שמאים מכריעים קובע שווי מ"ר מבונה בסך **4,200** ₪/**למ"ר**.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/21		
מרכיב	**חלקה 813**	**חלקה 814**
תוספת שטח לחיוב	11	11
מקדם שווי מגלם אובדן מרפסת	0.7	0.7
שטח מתואם	7.7	7.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,200	₪ 4,200
מקדם דחייה, 15 שנים בריבית 6%	0.417	0.417
חלק יחסי	1	1
השבחה לחלק הנישום	₪ **13,486**	₪ **13,486**
היטל השבחה לחלק הנישום	₪ **6,743**	₪ **6,743**

<u>דיון והכרעה</u> :

תוכנית רג/מק/340ג/21 מתירה הקמת חדר על הגג בשטח 40 מ"ר או 50% משטח הדירה, לפי הנמוך מבניהם. שמאי הצדדים נוקטים בגישה דומה לחישוב ההשבחה במסגרתה מניחים כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה והקמת מבנה חדש בן 3 קומות המכיל 2 יח"ד בקומה, וכי מקדם שווי לשטח התוספת בגג הינו 0.7.

אני מסכים עם הצדדים שלאור הבינוי הקיים וגיל המבנה המימוש המיטבי של הזכויות בגג הינו בתום החיים הכלכליים של הנכס. שני הצדדים מחשבים את ההשבחה בגין הפער בסה"כ השטחים בשני מצבי התכנון.

המחלוקת בין הצדדים נסובה באשר לערכי השווי הראויים. שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,400 ₪ ושמאי המבקשת קבע 4,200 ₪.

לאור סמיכות המועד הקובע לתוכנית רצ/340/ג/19, אני קובע **שווי למ"ר מבונה בסך 4,340 ₪.**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

תחשיב ההשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/21				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
תוספת שטח לחיוב	11		11	
מקדם שווי מגלם אובדן מרפסת	0.7		0.7	
שטח מתואם	7.7		7.7	
שווי מ״ר מבונה	4,340	₪	4,340	₪
מקדם דחייה, 15 שנים בריבית 6%	0.417		0.417	
חלק יחסי	1		1	
השבחה לחלק הנישום	**13,935**	₪	**13,935**	₪
היטל השבחה לחלק הנישום	**6,968**	₪	**6,968**	₪

9.6. **<u>תוכנית רג/מק/340/ג/15 מועד קובע 03/03/2006:</u>**

התוכנית מתירה הקמת מחסנים דירתיים כשטח עיקרי.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ערכי השווי – מתבסס על 3 החלטות שמאים מכריעים[14] וקובע שווי מ״ר מבונה בסך 950 $, שער חליפין של 4.695 ₪ שהם **4,460** ₪/**למ״ר**. המימוש בדחיה של 14 שנים בשיעור 6%.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/15				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
שטח לחיוב - 6 מ״ר ליח״ד	36		36	
שווי מ״ר מבונה	**950**	$	**950**	$
מקדם דחייה 14 שנים בריבית 6%	0.442		0.442	
חלק יחסי	1		11/12	
השבחה לחלק הנישום	**70,971**	₪	**65,057**	₪
היטל השבחה לחלק הנישום	**35,486**	₪	**32,529**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

הובאה בחשבון האפשרות להקמת מחסנים חוץ דירתיים על בסיס תוכניות עבר[15] לפי מקדם השבחה בשיעור 0.5 בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים[16].

לחילופין, טוען כי יש לייחס מקדם הפחתה בגין השימוש כמחסן דירתי לעומת שטח עיקרי.

ערכי השווי – בהתבסס על ממוצע 10 החלטות שמאים מכריעים קובע שווי מ״ר מבונה בסך **4,200** ₪/**למ״ר.**

[14] אלי כהן גו״ח 6158/1433, אבישי זיו בגו״ח 6158/805 ודוד טיגרמן בגו״ח 6158/798.

[15] דוגמת רג/340, המתירה הקמת מחסנים בקומה המפולשת ורג/340/ג/3 המתירה הקמת מחסנים בקומת המרתף.

[16] שלומי יפה 6158/697, אפרת שלז 6205/53, עומר סרחאן.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 — Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 — Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס׳ מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/15				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
שטח לחיוב - 6 מ״ר ליח״ד	36		36	
מקדם השבחה	0.5		0.5	
שטח מתואם	18		18	
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,200		₪ 4,200	
מקדם דחייה, 15 שנים בריבית 6%	0.417		0.417	
חלק יחסי	1		11/12	
השבחה לחלק הנישום	**₪ 31,545**		**₪ 28,916**	
היטל השבחה לחלק הנישום	**₪ 15,773**		**₪ 14,458**	

במסמך התגובה לפרוטוקול הדיון מציג החלטות שמאים מכריעים שקבעו כי במצב הקודם ניתן להקים מחסנים במרתף בהתאם לתוכנית רג/340/ג/3 ובקומה מפולשת בהתאם לתוכנית רג/340.

<u>תגובת המשיבה לעמדת המבקשת:</u>

מחסנים במצב הקודם - עפ״י הוראות תוכנית רג/340/ג/3 תותר הקמת קומת מרתף אחת לפי היקף הבית במגוון שימושים אשר ירשמו כשטח משותף ואת יתרת השטח, ככל וקיימת, מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית. אין להביא בחשבון מחסנים במצב הקודם.

במקרה הנדון ובהתחשב בשטח הנדרש להסדרת חניה תת״ק עבור כל הדירות ובשטח הקומה המותרת, לא נותר מקום בקומת המרתף להסדרת מחסנים. מפנה להכרעת הח״מ בגו״ח 6181/267 והכרעת אלי כהן בגו״ח 6158/1433.

במועד הקובע במקרים רבים לא הייתה כדאיות כלכלית בהקמת קומת מרתף, ובוודאי לא לצורך מחסנים.

מקדם שווי מחסן במצב הקודם – גם אילו הייתה כדאיות להקמת המרתף, המקדם הראוי למחסן במרתף משותף המהווה שטח שירות הינו, לכל היותר 0.2.

מקדם שווי מחסן במצב החדש – מדובר בשטח עיקרי המהווה חלק אינטגראלי, מקדם שווי בשיעור 1.

שווי מ״ר מבונה – בכל התוכניות עד שנת 2006, יש להביא בחשבון שווי דולרי בהתאם לשע״ח במועד הקובע.

<u>דיון והכרעה</u> :

תכנית רג/340/ג/15 חלה על כל מרחב התכנון המקומי בכל אזורי המגורים למיניהם (למעט אזור מגורים מיוחד ואזורי מגורים א׳ השונים). התוכנית מתירה הקמת מחסנים דירתיים כשטח עיקרי.

<u>להלן חלופות הבינוי של מחסנים עפ״י תקנון התוכנית</u> :

- מחסן דירתי עם או בלי פתחים בשטח מירבי של 6 מ״ר נטו לכל יח״ד בתוך הדירה כשטח עיקרי.
- מחסן קומתי ששטחו עד 2 מ״ר נטו ליח״ד. שטחו נטו 4 - 10 מ״ר כשטח שירות ויירשם כרכוש משותף.
- באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן להוסיף מחסן בשטח מירבי של 10 מ״ר נטו לכל יח״ד (בחלופה

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

לא יבנו מחסנים דירתיים).

אני מקבל את עמדת הצדדים כי במקרה הנדון במצב חדש **השימוש המיטבי הינו הקמת מחסנים דירתיים בשטח 6 מ״ר בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבניינים.**

<u>מקדם שווי מחסן מצב קודם</u> – שמאי המבקשת טוען, בהתבסס על החלטת שמאי מכריע[17], כי תוכנית רג/340 מאפשרת במצב הקודם הקמת מחסנים בקומה מפולשת. מבחינת הוראות התוכנית עולה כי מיקום וצורת הנספחים יקבעו / יאושרו ע״י מהנדס העיר. באזורי מגורים שאינם א׳ או א׳1 ויש להם קומה מפולשת, יהיו כל הנספחים בשטח הקומה המפולשת או מתחתיה לשביעות רצון מהנדס העיר. כלומר, ניצול הזכויות תלוי באישור מהנדס הועדה. בנוסף בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים טוען שמאי המבקשת כי עפ״י תוכנית רג/340/ג/3 ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית עבור חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, ח״מ, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳. ביתרת השטח מותרת הקמת מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר ליח״ד.

אני מקבל את עמדת המשיבה שבמועד הקובע לא היה כלכלי לבנות קומה נוספת לצורך מחסנים. כמו כן תוכנית רג/34/ג מקנה זכויות בניה של 35% לקומה, קרי, שטח קומה טיפוסית בכ״א מהחלקות הינו כ- 173 מ״ר. הצפיפות המותרת הינה 6 יח״ד למגרש, תקן החניה מחייב חניה אחת ליח״ד מכאן שבקומת המרתף ניתן להקים לא יותר מ- 5 חניות[18] ולא נותרת יתרת שטח למחסנים.

לאור האמור במקובץ, **לא היה ניתן / כלכלי לבנות מחסנים במצב הקודם.**

<u>ערכי השווי</u> – לאור סמיכות המועד הקובע לתוכנית רצ/340/ג/19, אני קובע **שווי למ״ר מבונה בסך 4,340** ₪.

<u>מקדם שווי מחסן</u> – מאחר ובהוראות התוכנית ניתן לבנות מחסן ביתי עם פתחים, קרי, חלונות, להערכתי אין הבדל בינו לבין שטח עיקרי אחר ולכן **מקדם השווי הינו 1.0.**

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רג/מק/340/ג/15				
מרכיב	**חלקה 813**		**חלקה 814**	
שטח לחיוב - 6 מ״ר ליח״ד	36		36	
שווי מ״ר מבונה	**4,340**	₪	**4,340**	₪
מקדם דחייה 14 שנים בריבית 6%	0.442		0.442	
חלק יחסי	1		11/12	
השבחה לחלק הנישום	**69,058**	₪	**63,303**	₪
היטל השבחה לחלק הנישום	**34,529**	₪	**31,652**	₪

[17] מוטי דיאמנט בגו״ח 6157/103.

[18] 173 מ״ר מרתף/ 35 מ״ר למקום חניה (באותה תקופה זה שטח החניה ליח״ד המקובל).

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

9.7. **<u>תוכנית רג/1393 מועד קובע 10/02/2011</u>:**

תוכנית להתחדשות עירונית, תוכנית "פינוי בינוי" שיזמו הבעלים המציעה הריסת 4 מבנים קיימים והקמת 2 מבנים (כ"א כולל 2 בניינים בקיר משותף) בשני מגרשים הכוללים סה"כ 76 יח"ד. התוכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

<u>עמדת המשיבה:</u>

ההשבחה חושבה בהתאם לתנאי הסכם "פינוי בינוי". השטח העיקרי לחיוב בחלופה הראשונה כולל את השטח המיוחס לדירות היזם, לרבות יתרת הזכויות הלא מנוצלות המיוחסות ליזם, כיוון שמדובר במימוש מלא עפ"י הסכם המכר ביחס לזכויות היזם. יתרת זכויות הבעלים הלא מנוצלות אינן חלק מהמימוש הנוכחי.

בהתחשב בהוראות בדבר מקומות חניה בתוכניות רג/1393 ו- 506-0739177 המתקזזות בניהן, לא מביא בחשבון רכיב זה בשתי מדרגות ההשבחה דנן.

ערכי השווי – בהתבסס של החלטות שמאים מכריעים[19] קובע שווי מ"ר מבונה בסך **8,000** ₪. בנוסף, סוקר 8 עסקאות מכר של דירות מגורים בבניינים ותיקים וקובע שווי מ"ר בנוי בסך **13,000** ₪.

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/1393				
תיאור	**שטח**	**שווי/עלות**		**סה"כ**
מצב קודם				
שטח מגורים בנוי בחלקות 815,816	674	13,000	₪	8,762,000 ₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות בדחייה	260	8,000	₪	2,080,000 ₪
מחסנים (6 מ"ר ליח"ד)	72	8,000	₪	576,000 ₪
חדרי יציאה לגג (ז"ב לא מנוצלות)	160	8,000	₪	1,280,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**12,704,720** ₪
מצב חדש				
שטח עיקרי לחיוב	3832	8,000	₪	30,656,000 ₪
ממ"דים דירות יזם	317	8,000	₪	2,536,000 ₪
שווי לפני התאמות				33,190,094 ₪
עלות הריסה ופינוי	719	250	₪	179,850 ₪
מקדם דחייה (4 שנים, ריבית 6%)				0.79
שימוש ביניים (3,000 ₪ לחודש לתקופת ביניים של 3.5 שנים)				1,408,755 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**27,555,960** ₪
השבחה				14,851,240 ₪
היטל השבחה				**7,425,620** ₪

בהתאם לתנאי ההסכם, זכויות בניה שאינן מנוצלות ירשמו ע"ש בעלי הדירות החדשות עפ"י חלקן ברכוש המשותף. עבור הבעלים, שמאי המשיבה מציג תחשיב נוסף המביא בחשבון את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לבעלים, קרי, מלא זכויות הבניה.

[19] אמנון נזרי גו"ח 6158/221, אמנון נזרי גו"ח 6157/692, דורית פריאל גו"ח 6158/1536.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

תחשיב המשיבה להשבחה למלא הזכויות מכוח תוכנית רג/1393				
תיאור	**שטח**	**שווי/עלות**		**סה"כ**
מצב קודם				
שטח מגורים בנוי בחלקות 813,814	674	13,000	₪	8,767,200 ₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות בדחייה	260.2	8,000	₪	2,081,520 ₪
מחסנים (6 מ"ר ליח"ד)	72	8,000	₪	576,000 ₪
חדרי יציאה לגג (ז"ב לא מנוצלות)	160	8,000	₪	1,280,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				**12,704,720** ₪
מצב חדש				
שטח עיקרי לחיוב	3960	8,000	₪	31,680,000 ₪
ממ"דים דירות יזם	317	8,000	₪	2,536,842 ₪
שווי לפני התאמות				34,216,842 ₪
עלות הריסה ופינוי	719	250	₪	179,750 ₪
מקדם דחייה (4 שנים, ריבית 6%)				0.79
שימוש ביניים (3,000 ₪ לחודש לתקופת ביניים של 3.5 שנים)				1,408,755 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**28,639,240** ₪
השבחה				**15,664,520** ₪
היטל השבחה				**7,832,260** ₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

התב"ע נוצרה ע"י היזם הקודם שעבד על הפרויקט במשך 10 שנים. היזם גיל קטה נכנס לנעלי היזם הקודם ועל מנת לקדם את הפרויקט מהר ככל האפשר ולעמוד בלוחות הזמנים היזם נצמד לתוכנית הבקשה שהייתה כמעט מוכנה וביצע בה שינויים בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

לעניין מימוש הזכויות התבססו על החלטת **ועדת ערר** בעניין א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח'[20] הקובעת כי עריכת הסכם בין דיירים ליזם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין ויש לבחון את ההשבחה בהסתמך ובהתבסס על הבקשה להיתר, על כל המשתמע מכך. במהלך הדיון טענו כי אם היה מכר הוא התייחס רק ל-60% מהזכויות. לגבי ה- 40% יש להביא בחשבון מימוש בהתאם לבקשה להיתר בניה.

תוכנית הבקשה להיתר הבניה מהווה את המימוש המיטבי והיחידי שהיה אפשרי במועד הקובע לתוכנית בהתאם לנתוני המגרש, קווי בניין ודרישות הועדה המקומית[21]. בהתאם לפס"ד דייניש וכהן אין להביא זכויות בניה שלא ניתנות לניצול במגרש.

במועד הקובע לא נמכרו כל המקרקעין ונערכה עסקת קומבינציה. בהתאם לשיטת המשיבה היה צריך לפצל את ההשבחה והיתר הבניה מהווה תוכנית תקפה לשלב השני של המימוש בדרך להיתר הבניה.

את מרבית השטחים שלא מומשו, לא ניתן היה לבנות במועד הקובע, היתר הבניה הינו בעצם מימוש מלא.

[20] 8188-07-18 א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ועח' נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים.
[21] לדוגמא בניית דירות גן עורפיות.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

בנספח ב' להסכם הקומבינציה, היזם מבטיח לבעלים סה"כ 2,666 מ"ר, לא כולל מחסן חניות ומרפסות, היזם מקבל יחס שטחים של 60/40 ולא 67/33.

<u>מצב קודם</u> :

שטחי בניה – הובא שטח פלדלת בנוי כולל בשתי החלקות 752 מ"ר[22] בהתאם לבנוי בפועל.

זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול – אין מחלוקת ביחס לשומת המשיבה לחישוב הזכויות.

שווי מ"ר בנוי – מציג 25 עסקאות מכר של דירות ותיקות בשטחי נטו שבין 83-53 מ"ר, בהתאמה לשטחי ברוטו/נטו, חדרים קיימים על הגג ונטרול חריגים, קובע שווי מ"ר בנוי בסך **16,500** ₪. לבקרה, מציג שומות שערך לנכסים בסביבה למועד הקובע.

שווי מ"ר מבונה – מציג החלטות שמאים מכריעים ברמת גן (אחת מהן של הח"מ בגו"ח 6157/38) המגלמות שווי מ"ר מבונה בסך 6,260 ₪ ובהתאמה למועד קובע[23] 6,300 ₪. לבקרה, מציג שומות שערך לנכסים בסביבה למועד הקובע. בשקלול הנתונים ובהתאמה של 15% לצפיפות נמוכה[24], קובע שווי מ"ר מבונה בסך **7,300** ₪.

<u>מצב חדש</u>:

שטחי בניה – מביא בחשבון שטחי בניה בסך 3,251 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר בניה, הכוללים 10 מ"ר שטחי ממ"ד ו- 297 מ"ר מרפסות לפי מקדם מרפסת[25] בשיעור 0.5. לעמדתו שיעור הקומבינציה הינו **60:40.**

שטחי ממ"דים לחיוב – בהתבסס על החלטת ועדת ערר[26] מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים, עריכת הסכם בין הדיירים ליזם אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין, יש לבחון את ההשבחה בהסתמך על הבקשה להיתר הבניה. לפיכך, מחיל את הפטור בהקמת הממ"דים על כלל השטח המבוקש. במידה וטענתו לא תתקבל, מציג תחשיב חלופי הכולל את כל הממ"דים המיוחסים ליזם. דירות היזם מהוות 2/3 מהדירות המבוקשות, סה"כ שטח ממ"דים כ- 452 מ"ר, לפיכך השטח לחיוב כ- **301 מ"ר.**

הפחתה בגין אילוצי תכנון, סימון רדיוס מגן ב' וזכויות מתכללות – אילוצי המגרשים מחייבים פתרון של מרתפי חניה משותפים המחייבים הסכמה ופינוי של חלקות 814, 813. החלקה נמצאת ברדיוס מגן ב' מקידוח מי שתיה וכתנאי להיתר בניה נדרש אישור משרד הבריאות[27]. מביא בחשבון מקדם הפחתה כולל ב**שיעור 5%**.

עלות עודפת להקמת חניות תת"ק– בהתבסס על שומת שמאי הועדה גדעון קרול[28], קבע עלות עודפת של **60,000** ₪ **למקום חניה**. חושבה עלות עודפת עבור 18 חניות (מספר החניות הנדרש מעבר להקצאת חניה אחת

---

[22] בהתאם למדידה גראפית.
[23] בהתאם למדד מחירי הדירות.
[24] מפנה להחלטת הח"מ בגו"ח 6157/38, מקדם צפיפות 30%.
[25] מרפסות צרות וארוכות, עם פחת פונקציונלי.
[26] ת"א 8188-07-18.
[27] מפנה להחלטת ועדת המשנה שנה בהיתר הבניה בפסקת "הערות נוספות" בסעיף 3 המתנה את מתן ההיתר באישור של משרד הבריאות.
[28] מתבסס על חוו"ד של שמאי הועדה גדעון קרול שנערכה ב- 12/1/21 (להלן שומת גדעון קרול) במימוש קודם בחלקה 813 : עלות בניה כ- 100,000 ₪ ושווי חניה כ- 40,000 ₪ (מתבסס על 4 עסקאות השוואה) מותירים עלות עודפת לחניה של 60,000 ₪.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

ליח"ד). בנוסף נדרשת הקמת חניות אורחים לפי 20% מסה"כ יח"ד. מאחר ושווי חניות אלו אינו מגולם בשווי הקרקע (שווי מ"ר פלדלת) ולכן העלות העודפת ליח"ד הינה מלאה (100,000 ₪) ל- 7 מקומות חניה.

רווח יזמי בגין שירותי ייזום – בהתאם לפס"ד[29] יש להביא בחשבון הפחתה בגין "רווח יזמי בגין שירותי ייזום" (בגין פעולות למימוש הפרויקט מול מוסדות התכנון). בהתאם לקווים מנחים, פרק י"ח (ינואר 2020) ובהתאמה למועד הקובע מביא בחשבון רווח יזמי נוסף בסך **10,000** ₪ **ליח"ד**.

הפחתה בגין זמינות – יש לייחס הפחתה לשווי בגין היעדר זמינות במועד אישור התוכנית בגין הצורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מביא בחשבון מקדם הפחתה **בשיעור 5%** כבשומת שמאי הועדה גדעון קרול.

מקדם דחייה, התארגנות ומושעא – עקב הצורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה הובא בחשבון מקדם דחייה בשל מורכבות הפרויקט והתארגנות הדיירים לפינוי בשני המגרשים, המגלם דחייה ל- 7 שנים בשיעור 6%. מיום אישור התוכנית עברו 13 שנים. בהתאם לשמאים מכריעים[30] בפרויקטים דומים שנעו בין 7-10 שנים.

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רג/1393				
מהות	**שטח/חניות**	**מקדם שווי**	**שווי**	**סה"כ**
מצב קודם				
שטח בנוי קיים (ללא ח"מ)	752	1	₪ 16,500	₪ 12,408,000
ז"ב בלתי מנוצלות דחויות	260	1	₪ 7,300	₪ 1,898,000
מחסנים	72	1	₪ 7,300	₪ 525,600
יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג	160	1	₪ 7,300	₪ 1,168,000
סה"כ שווי מצב קודם				₪ **15,999,600**
מצב חדש				
שטח עיקרי לחיוב	2954	1	₪ 6,300	₪ 18,540,648
ממ"דים		פטור מלא		
מרפסות מקורות	297	0.5	₪ 6,300	₪ 878,031
סה"כ ביניים				₪ **19,418,679**
עלות הריסה ופינוי (כולל ח"מ)	800		₪ 350	₪ 280,000
אילוץ תכנוני, מגן ב', זכויות מתכלות		5%		₪ 970,934
עלות עודפת חניות בעלים	18		₪ 60,000	₪ 1,080,000
עלות עודפת חניות אורחים	7		₪ 100,000	₪ 700,000
רווח יזמי, שירותי יזום	36		₪ 10,000	₪ 360,000
סה"כ ביניים				₪ 16,154,816
הפחתה בגין זמינות		5%		₪ 807,741
דחייה ומושעא			0.665	₪ 10,206,682
תוספת בגין שימוש ביניים (ריבית 4%, דמ"ש 432,000 ₪, תקופה 6.5				₪ 2,430,355
סה"כ שווי מצב חדש				₪ **12,637,037**
אין השבחה				

[29] עמ"נ 52383-1020 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
[30] עאטף עאלם גו"ח 6133/922, דורית פריאל 6134/336, אריה אריאל 6162/160, דנה שיחור 6163/73.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

תחשיב חלופי של המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רג/1393					
מהות	**שטח/חניות**	**מקדם שווי**	**שווי**		**סה"כ**
מצב קודם					
שטח בנוי קיים (ללא ח"מ)	752	1	16,500	₪	12,408,000 ₪
ז"ב בלתי מנוצלות דחויות	260	1	7,300	₪	1,898,000 ₪
מחסנים	72	1	7,300	₪	525,600 ₪
יתרת זכויות לחדרי יציאה לגג	160	1	7,300	₪	1,168,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם					**15,999,600** ₪
מצב חדש					
שטח עיקרי לחיוב	2954	1	6,300	₪	18,610,200 ₪
ממ"דים	301	1	6,300	₪	1,898,610 ₪
מרפסות מקורות	297	0.5	6300		935,550 ₪
סה"כ ביניים					**21,444,360** ₪
עלות הריסה ופינוי (כולל ח"מ)	800		350	₪	280,000 ₪
אילוץ תכנוני, מגן ב', זכויות מתכלות		5%			1,072,218 ₪
עלות עודפת חניות בעלים	18		60,000	₪	1,080,000 ₪
עלות עודפת חניות אורחים	7		100,000	₪	700,000 ₪
רווח יזמי, שירותי יזום	36		10,000	₪	360,000 ₪
סה"כ ביניים					17,952,142 ₪
הפחתה בגין זמינות		5%			897,607 ₪
דחייה ומושעא			0.665		11,342,240 ₪
תוספת בגין שימוש ביניים (ריבית 4%, דמ"ש 432,000 ₪, תקופה 6.5					2,430,355 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					**13,772,595** ₪
אין השבחה					

<u>תגובת המשיבה לעמדת המבקשת:</u>

שטחי ממ"דים לחיוב – מימוש בפטור חל רק בהיתר בניה ולא במכר, מפנה להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר[31] ואיילון אמינוב אהובה[32]. מדובר במימוש בדרך של העברת זכויות בהסכם פינוי בינוי המהווה הסכם מכר שנחתם ביום 26/05/2022 וחייב בהיטל השבחה בגין התוכניות הקודמות וללא קיזוז שטחי ממ"דים.

החלטת ועדת ערר בעניין מותג עירוני דנה במקרה בו נחתם הסכם בגין זכויות שהיקפן אינו ידוע ומוטל ספק בקיומן. ההחלטה אינה רלוונטית במקרה הנדון שכן הסכם המכר נחתם לאחר אישור הזכויות במסגרת תב"ע שקודמה ביוזמת בעלי הדירות לפני החתימה על ההסכם עם היזם וההסכם אינו כולל תנאי מתלה הקשור לזכויות הבניה. בערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר קבע בית המשפט כי הסכמי הקומבינציה מהווים חוזה מחייב שעניינו העברת זכויות במקרקעין ויש לראותם כ"מימוש זכויות". אולם יש לאמץ גישה תכליתית,

[31] ירושלים 417/11.
[32] תא 85315/15.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

כלכלית ומעשית לפיה יחול הפטור לתמ"א 38 גם על מימוש בעסקה הצופה פרויקט תמ"א 38.

שטחי ממ"דים המיוחסים ליזם, לחיוב – בהתאם לס' 1.39 להסכם, זכויות בניה לא מנוצלות יהוו רכוש משותף של כל בעלי הדירות בבית המשותף החדש. זכויות הבניה נמכרו ליזם ויש לחייבם בהיטל השבחה.

תחשיב שטחי ממ"דים מיוחסים ליזם	
סה"כ יח"ד עפ"י התוכנית	76
סה"כ דירות בעלים קיימות	24
דירות מיוחסות ליזם	52
דירות מבוקשות	72
דירות יזם מבוקשות	48
יח"ד לא מנוצלות	4
יתרה ליח"ד מותרת בתב"ע	0.053
יח"ד שנמכרו ליזם	50.74
שטח ממ"ד ליח"ד	12.5
שטח ממ"דים לחיוב בשני המגרשים	**634**

זכויות בניה לא מנוצלות – יהיו רכוש משותף של כל בעלי הזכויות בבניין החדש שיבנה והחלק שנמכר ליזם מחויב בהיטל השבחה.

שטח בנוי במצב הקודם – בתיק הבניין לא קיימים היתרי בניה. הביא בחשבון שטח של 674 מ"ר לפי 337.2 מ"ר בכל אחד מהבניינים בהתאם להיתרי הבניה הקיימים בחלוקת מס' 813, 814 עליהן הוקמו מבנים בעלי אופי דומה לחלקות הנידונות.

זמינות הבניה בשנת 2011 ואורך החיים הכלכלי של המבנים - אורך חיים כלכלי של 50 שנה ממועד משוער להקמת הבניינים בשנת 1970[33], הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.59 לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה.

מקדם דחייה – הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.79 המגלם דחייה סבירה ל- 4 שנים, בהתחשב במספר יח"ד הקיימות, הקטן יחסית, ב- 4 החלקות הכלולות בפרויקט. מקדם הדחייה מגלם זמן ההתארגנות ומושעא שכן מדובר באותו פרק זמן. דחיה נוספת תהווה כפל דחיות. מפנה להחלטת שמאי מכריע[34] השומות אליהן הפנה שמאי המבקשת אינן רלוונטיות במקרה הנדון, מדובר בפרויקטים גדולים יותר. בבחינת מקדם הדחייה יש להביא בחשבון את פרק הזמן הסביר בשוק מהמועד הקובע ולא את משך הזמן בפועל, ההכנות לתוכנית המפורטת החלו ב- 07/2019 והיא אושרה בשנת 2021.

רווח יזמי בגין שירותי ייזום – כל עלויות היזם נכללות בשיעור הרווח היזמי ואין להוסיף שיעור רווח נוסף.

תרומת מקומות חניה לשווי הפרויקט – מס' מקומות חניית אורחים מהווים 20% מכלל החניות, אין להביא

[33] גם הערכה כי המבנים הוקמו בשנות ה- 60' הינה סבירה ביחס לנכסים בסביבה.
[34] אלדד חיימי בגו"ח 6145/677.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**

בחשבון מקומות חניה נוספים. שמאי המבקשת לא הציג בסיס לקביעת העלות העודפת. מפנה להחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 6158/221 שקבע כי אין להביא בחשבון עלות עודפת לחניה כיוון שהשווי למ״ר מבונה מגלם עלויות עודפות, ככל שקיימות. בנוסף, מפנה להחלטות שמאים מכריעים[35] ברמת גן שקבעו כי בפרויקטים של תמ״א 38 קיימת השבחה עם אישור הקמת מקומות חניה תת״ק שאושרו במסגרת הקלה.

בהתחשב בהוראות התוכנית והמועד הקובע, לא הובא בחשבון רכיב חניות.

שמאי המבקשת מפחית עלות עודפת בתוכנית רג/1393, אך לא מביא בחשבון תרומה נוספת לשווי המצב החדש בתוכנית רג/1393א׳.

בעניין התבססות על מסמכי המדיניות ביחס למכפיל הדירות, הבניה המבוקשת הינה מכוח תוכנית רג/1393 ועל פי המכפיל שנקבע בשנת 2011.

שווי מ״ר מבונה – שמאי המבקשת הציג שומות מכרעות במקומות נחותים, דוגמת רח׳ ירושלים ובן גוריון הסואנים. בנוסף, הביא בחשבון מקדמי התאמה לזמן שאינם תואמים את השוק במועד הקובע. התבססות על שומות שנערכו בעבר ע״י משרד שמאי המבקשת, מעורר קושי.

עלות הריסה ופינוי – העלות הריאלית הינה **250** ₪ **למ״ר**.

רדיוס מגן ב׳ – הינו אמצעי לאבטחת בטיחותם של קידוחי מים וקובע כי יידרש אישור משרד הבריאות כאחד מהתנאים לקבלת היתר בניה, מהווה דרישה טכנית ואינו מונע או משפיע על ניצול זכויות בניה. רלוונטי בחלקות רבות בעיר. אין להביאו בחשבון.

סעיף התכללות – סעיף מקובל בתוכניות רבות ומהווה הליך תכנוני מקובל. פרק זמן של 10 שנים הינו זמן ארוך ואין השפעה על הזכויות במועד הקובע. קיימת אפשרות להארכת תוקף התוכנית.

הקמת מרתף משותף – האפשרות להקמת מרתף אחד, חוסכת עלויות כדוגמת רמפות, כניסות ויציאות וכו׳ ומאפשרת למקסם את שטחי המרתף. הקמת מרתף משותף מבוקש במקרים רבים ע״י יזמים כהקלה על מנת לחסוך בשטחי חלחול ועלויות בניה. מפנה להחלטות שמאים מכריעים[36].

כדאיות כלכלית - אי הריסת מבנים בשנת 2011 נובעת מהוראה בתוכנית, להכנת תוכנית שתכלול איחוד וחלוקה ואינה עקב העדר השבחה. ההסכם שנחתם עם יזם קודם ולא יצא לפועל מעיד על הכדאיות הכלכלית.

<u>התייחסות המבקשת לטענות המשיבה בדיון:</u>

הטענה הבסיסית - אין לנתק את המימוש המבוקש בהליך של שומת היטל השבחה במימוש זכויות במסגרת הסכם קומבינציה מפנה להחלטת בית המשפט בעניין מותג עירוני צה״ל 14, לפיה לא ניתן לנתק את הליך הבקשה להיתר והמימוש המבוקש רק בשל העובדה שהבעלים בחרו ביזם לממש את הזכויות.

מימוש הזכויות – לא ניתן היה לנצל את מלוא הזכויות במועד הקובע, אפילו בהתעלם ממגבלות העיצוב

[35] אוולין דודזון שמאמה 6128/209, רינת וייס רביב 6127/558, רמה מאור 6207/28, אלדד חיימי 6210/100,

[36] גבע בלטר בגו״ח 6947/88,89, רינת וייס רביב גו״ח 6933/24.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

ודרישות הועדה שהיו קיימות גם במועד הקובע. גם אם מדובר במכר, יש ליחס את הזכויות רק ל- 60% המהווה את חלקו של היזם במועד חתימת הסכם הקומבינציה. ביחס ל- 40% זכויות הבעלים שלא נמכרו, יש להתייחס לשטחים המנוצלים במסגרת ההיתר בלבד.

השימוש המיטבי – השימוש המיטבי הינו השימוש המבוקש. הוצג תחשיב שטחים הכלואים במסגרת קווי בניין לשטחי המגרשים לפיו סה״כ שטח הניתן לניצול הינו 9,753 מ״ר ברוטו. סה״כ זכויות הבניה בתוכנית 10,520 מ״ר, כלומר, קיים עודף זכויות בניה של 767 מ״ר שאינן ניתנות לניצול במסגרת מגבלות קווי הבניין.

שטחי שירות לא סחירים - בחישוב שטח ״פלדלת״ יש להפחית שטחי שירות לא סחירים ומרפסות בקווי בניין הנאמדים בכ- 1,650 מ״ר[37]. היקף שטחי השירות הלא סחירים הינו סביר ביחס לפרויקטים חדשים. לחיזוק טענתו מציג סקירה של היתרי בניה בסביבת הנכס. מכאן, שכל שטחי השירות הלא סחירים, ללא מרפסות, המוקנים בתוכנית, הינם שטחים שיש לממש לטובת הקמת הפרויקט, שטחי המרפסות של 816 מ״ר בקומות הטיפוסיות, הינם שטחים שיחושבו ויבואו על חשבון שטחים עיקריים.

תחשיב שטח כלוא קווי בניין					
רכיב	קווי בניין			מגרש 1	מגרש 2
	קדמי	צידי	אחורי		
שטח מגרש (לפי כ- 49.5*6)				897	900
קומת קרקע	3	4	5	437	439
קומות טיפוסיות 1-8	2.5	4	3.6	4074	4093
גג	5.5	6	3.6	354	356
סה״כ				**4864**	**4889**

לסיכום, קיים פער של 1,583 מ״ר בין היקף הזכויות הרעיוני בתוכנית והמימוש בהתאם למגבלות קווי בניין. יש להביא בחשבון כ- 5% שטחי פלדלת נוספים שסביר שלא ניתן יהיה לממש. סה״כ זכויות בניה הניתנות למימוש הינם **6,799 מ״ר**, בדומה להיתר הבניה.

תנאי להיתר בניה – בתוכנית נדרש אישור של תוכנית עיצוב אדריכלית, מדובר בדרישה מהותית שמנעה מימוש זכויות בניה עיקריות בפרויקט. מפנה לוועדת המשנה ביחס לתוכנית רג/1393 מיום 04/11/2020. דרישת הועדה לחייב היטל השבחה בגין זכויות בניה שלא אפשרה לנצל אינה סבירה.

נספח הבינוי המנחה – היקף שטחי הפלדלת בנספח הבינוי, תואמים את המבוקש בהיתר.

קיים סימון חללים בשטח של כ- 664 מ״ר בתחום קווי הבניין בהתאם להנחיות המרחביות כיום, המפחית את שטח הפלדלת לדוגמא: קיימים חללים בעורף המבנה שסומנו בחזית בהיתר הבניה כדי ליצור אשליה של 4 בניינים נפרדים, מסתורי הכביסה סומנו בתחום קווי הבניין ללא חריגה מהחזית. חלק מהשטח בתחום קווי הבניין סומן לטובת מרפסות, במפלס קומת הקרקע קיימים חללים לטובת מעבר כלי רכב.

[37] 2,600 מ״ר בניכוי 950 מ״ר ממ״דים.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני:

ערכי השווי - טענת המשיבה כי ערכי השווי ברח' יד שלום[38] נמוכים יותר אינה נכונה, מציג עסקאות מכר בשני הרחובות מהן עולה כי ערכי השווי ביד שלום גבוהים יותר.

שימוש ביניים – בהתאם לקבוע בפס"ד טבצ'ניק, במקרה בו אין שינוי ייעוד המונע את המשך השימוש למגורים, אין להוסיף את ההכנסות לבעלים בתקופת הביניים.

<u>התייחסות המשיבה לטענות המבקשת בדיון:</u>

תוכנית הבקשה להיתר המהווה את השימוש המיטבי - מדובר במימוש במכר, אין משמעות לתוכנית הבקשה להיתר שהוגשה. נספח הבינוי המנחה בתוכנית מהווה פרוגרמה תכנונית רעיונית לכל שטחי הבניה המוקנים בה. טענת המבקשת מתייתרת לאור העובדה כי הוגשה בקשה להיתר בניה ע"י היזם הקודם תוך ניצול כל השטח העיקרי כמעט הכולל 7,774.15 מ"ר – מימוש של 98%. הבקשה נדחתה כיוון שהוגשה טרם אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

קיימת מגבלה בניצול זכויות עקב ההנחיות המרחביות – ההנחיות אליהן הפנה שמאי המבקשת אינן רלוונטיות למועד הקובע, בפרוטוקול הדיון בבקשה אין הנחיות מגבילות או הוראות נוספות מעבר לתוכנית, מפנה להחלטת ועדת ערר בעניין ועמ"ק גבעתיים נ' אילנה פורת[39] הקובעת שלא ניתן לבסס שומת השבחה על פרקטיקה הנוהגת בתקופה מאוחרת יותר. הדרישה להכנת תוכנית עיצובית הינה הוראה שגרתית. תוכנית דומה לא הייתה מתאשרת כיום, מציגים פרוטוקול דיון של ועדת המשנה הדנה בבקשה להארכת תוקף התוכנית. חישוב ההשבחה בהתאם לפס"ד פמיני, בהתעלם מהחלטות עיצוביות שאינן נובעות מהתוכנית.

גיל המבנים – מהחלטת ועדת המשנה בישיבה מס' 2020025 מיום 10/11/2020 שעסקה בתוכנית רג/1393א' עולה כי המבנים הוקמו בשנים שבין 1946-1956. לפיכך, אין להביא בחשבון דחייה ביחס לתוכניות רג/340/ג/11, גר/340/ג/19, רג/340/ג/15, וזכויות בלתי מנוצלות בתוכנית רג/1393.

תוספת חניות אורחים – עפ"י נספח התנועה והחניה של התוכנית נדרשת הקמת 114 חניות לפי תקן של 1.5 חניות * 76 יח"ד. כ"כ ניתן להסדיר במרתפים 7 חניות נוספים במגרש 1 ו- 2, סה"כ 121 חניות ל- 76 יח"ד.

השוואה להיטלי השבחה בפרויקטים אחרים – לא ניתן ללמוד מהשוואה לפרויקטים אחרים, כל מקרה תלוי בפרמטרים אחרים המשפיעים על היטל ההשבחה.

חיוב בגין ממ"דים של דירות היזם בעסקת קומבינציה – נידון בפסיקה, מפנה להחלטות שמאים מכריעים[40].

שימוש ביניים – פס"ד טבצ'ניק עוסק במקרה של בינוי פינוי ואינו רלוונטי במקרה הנדון. בתקופת הביניים הדירות הקיימות תורמות לשווי המצב החדש.

מימוש מלא לזכויות היזם ולדירות הבעלים – עפ"י תנאי ההסכם עם היזם, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ירשמו ע"ש בעלי הדירות החדשות על פי חלקן הרכוש המשותף, המשמעות כי גם לבעלי הדירות הישנות

[38] בהכרעתי ביד שלום 8 קבעי שווי מ"ר מבונה בסך 6,700 ₪ ליום 22/10/2013.
[39] 85230/14.
[40] דוד דדון 7174/163, בועז קוט 5026/42, יעל הרון 7145/149, יגאל יוסף 7122/93-98.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

מוקצות זכויות בניה בלתי מנוצלות, כיוון שהיזם משלם את היטל ההשבחה ובכדי שלא לחייב את בעלי הדירות הישנות בסתירה להסכם עם היזם, יש לחשב את ההשבחה במימוש זה כשהיא כוללת גם את יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לבעלי הדירות הישנות.

<u>תגובת המבקשת להתייחסות המשיבה לאחר הדיון:</u>

לוחות זמנים – שיקולי היזם אינם משנים את העובדה כ מדובר במימוש המהווה את השימוש המיטבי והיחיד בנכס בהתאם לדרישות הועדה.

בבקשה להיתר המסורבת התבקשו שטחים בסטייה ניכרת ביחס לתוכנית רג/1393, הבקשה לא הייתה מאושרת גם אם הייתה מוגשת לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה. השטח שניתן למימוש בתחום מגבלת קווי הבניין, צריך להיקבע על בסיס מדידת שטח התחום במגבלות בתוכנית.

גיל המבנים – מועד ההקמה אינו ידוע, מה שאמור לקבוע את אורך החיים של המבנה קשור למצבו הפיזי ולא לשנת ההקמה. מדובר בבניינים במצב פיזי ותחזוקתי טוב.

מס' מקומות חניה – נספח התנועה אינו גובר על הוראות התוכנית הקובעת במפורש כי נדרשת הקמת 114 חניות בעלים + 15 חניות אורחים.

גם אם יתקבל הטיעון לפיו שווי מקום חניה מגולם בשווי מ"ר מבונה יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין חניות אורחים בניכוי מלא שכן הוכח כי קיימת עלות עודפת. (כך גם נקבע בשומת המשיבה בגין מכר באחת הדירות הנכס הנדון)

שימוש ביניים – מפנה להחלטות ועדת ערר 8011/0222 ו- 8012/0222.

הסכם המכר נחתם לאחר אישור ההנחיות המרחביות, כך שאי אפשר להתעלם מהן.

<u>דיון והכרעה:</u>

תוכנית רג/1393 (להלן **התוכנית**) שפורסמה למתן תוקף ביום[41] 26/01/2011, הינה תוכנית להתחדשות עירונית, פינוי בינוי, ברחוב הרכסים 31,33,35,37 ברמת גן. התוכנית קודמה ע"י בעלי הקרקע.

התוכנית משנה את יעוד הנכסים ממגורים ב' למגורים ד', קובעת זכויות בניה, מס' יח"ד וגובה הבניינים, קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת.

התוכנית מתירה הריסת 24 יח"ד קיימות ב- 4 בניינים (חלקות 816-813), קביעת מתחם איחוד וחלוקה מחדש ל- 2 מגרשים (1,2). על כל מגרש יוקמו 2 בניינים בקיר משותף בשטח עילי כולל של 5,260 מ"ר. נספח הבינוי המנחה מציע בכ"א מהמגרשים בינוי של 38 יח"ד : 2 דירות גן ו- 4 יח"ד בכ"א מ- 9 קומות טיפוסיות.

<u>רקע כללי:</u>

לאחר אישור התוכנית בעלי הקרקע התקשרו עם יזם וביום 27/02/2019 הוגשה בקשה להיתר בניה מס'

[41] תוקפה הוארך בהחלטת הועדה המחוזית עד ליום 25/01/2024.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 05/12/2024

מס׳ מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

201900144 במסגרתה התבקשה הקמת 76 יח״ד במתחם לפי בינוי התואם את נספח הבינוי של התוכנית.

ביום 19/02/2020 דנה ועדת רשות הרישוי לתכנון ובניה בבקשה שהוגשה במסגרת בישיבה מס׳ 2020004 והחליטה **לסרב לבקשה** מהנימוקים הבאים:

- יש לאשר תוכנית איחוד וחלוקה טרם הוצאת היתר בניה.
- גובה המבנה המבוקש הינו 39.85 מ׳ כאשר גובה מקס׳ מותר הינו 33.8 מ׳.
- מתוכננות 3.5 קומות מרתף בניגוד למותר (3) – מהווה סטייה ניכרת.
- מתוכננים חדרים טכניים ודירות גן הפונים לכיוון חזית הרחוב, בניגוד להנחיות המרחביות.

ביום 02/08/2020 הבקשה נסגרה ומבקשי הבקשה קיבלו את כספי הפיקדון. התקשרות הבעלים עם היזם הסתיימה. לאחר ביטול הבקשה קיבלו בעלי הקרקע מיזם אחר, גיל קטה בניה והשקעות בע״מ (להלן היזם), הצעה עם 2 חלופות, כדלקמן[42]:

חלופה ראשונה – תמורות לפי טבלת אקסל מצורפת.

חלופה שניה – הדיירים יקבלו שטח כולל עפ״י טבלת האקסל המצורפת ויחלקו זאת ביניהם.

ההצעה למתחם כולו (4 החלקות) כוללת שטח דירתי בסך 2,666 מ״ר (לא כולל מרפסות, מחסנים וחניה), לפי מכפיל דירות של 3[43].

בהתאם לחלופה הראשונה[44], שנבחרה, **במגרש מס׳ 2 (חלקות 815 ו- 816)**, **מושא השומה**, הבעלים מקבלים סה״כ **1,288 מ״ר ״פלדלת״. כ״א מהבעלים מקבל דירה חדשה (שטחה בהתאמה לקיים) וחניה.**

ביום 26/05/2022 חתמו הבעלים על הסכם פינוי בינוי עם היזם בהתאם לחלופה הראשונה, במסגרתו בעלי הזכויות יפנו את הדירות הקיימות והיזם מתחייב לבנות 72 דירות חדשות, מתוכן 24 יח״ד מיועדות לבעלים.

בנכס דנן, **מגרש מס׳ 2**, יבנה מבנה אחד (2 בניינים בקיר משותף) הכולל 9 קומות מעל לקומת קרקע ו- 3 קומות מרתף, 2 גרמי מדרגות, 2 דירות גן, 4 יח״ד בכ״א מהקומות 1-8 ו- 2 דירות גג אחת, סה״כ 36 יח״ד.

ביום 19/03/2023 אושרה **הבקשה להיתר הבניה מס׳ 202200868** (להלן הבקשה להיתר הבניה) להריסת שני המבנים בחלקות 815-816 ותחתם הקמה של 2 בניינים בקיר משותף בני 9 קומות מעל קומת קרקע מעל 3 קומות מרתפי חניה (משותפים עם קומות המרתף של מגרש מס׳ 2). המרתפים כוללים סה״כ 72 חניות. סה״כ 36 דירות (מתוכן 4 יח״ד בכ״א מקומות 1-8, 2 יח״ד בקומת הקרקע ו- 2 יח״ד בקומה התשיעית החלקית) בשטח עיקרי של **3,251.35 מ״ר** (כולל שטח המרפסות והממ״דים המוגדרים כשטח עיקרי). היקף הבניה מהווה מימוש חלקי לתוכנית רג/1393 המתירה הקמת **3,960 מ״ר עיקרי**.

הצדדים חלוקים במספר סוגיות. המחלוקת העיקרית הינה לגבי האופן בו יש לנתח את ההשבחה לאור

---

[42] להצעה הראשונית הוגשו 4 שיפורים.

[43] סה״כ 72 דירות המתחם\24 דירות בעלים= 3.

[44] הטבלאות מתוך היתר הבניה מופיעות בעמוד 15 לעיל.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

סיווג המימוש כמכר או היתר בניה וההשלכה לגבי הפטור בגין הממ"ד הנובעת מאבחנה זו.

<u>בחנתי את טענות הצדדים, הסכם הפינוי בינוי והפסיקה הרלוונטית בעניין, להלן הכרעותיי במחלוקות</u>:

<u>מימוש במכר או בהיתר?</u>

סוגיית סיווג המימוש, מכר או היתר בניה, והפטור הנובע מאבחנה זו הינה סוגיה משפטית, שראוי לבררה בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהונחה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון, אני מוצא לנכון לדון בסוגיה. לצדדים עומדת הזכות לערער על החלטתי בערכאות המשפטיות.

לעמדת שמאי המשיבה הסכם הפינוי בינוי מהווה **הסכם מכר של מלא זכויות הבעלים ליזם** בהתאם לתוכנית רג/1393, לפיכך, מביא בחשבון מימוש מלא בניכוי חלקם היחסי של הבעלים ביתרת הזכויות הבניה הלא מנוצלות (בחלופה ראשונה) ובתוספת שטח הממ"דים המיוחס לדירות היזם. לעניין הפטור לממ"דים מתבסס על ערר חשדר וערר איילון אמינוב אהובה, הקובעים שהפטור לממ"דים אינו חל בעת מימוש במכר.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שמדובר במימוש בהיתר בניה ומתבסס על החלטת ועדת ערר בעניין א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ וטוען כי ההסכם בין הדיירים ליזם אינו מימוש זכויות במקרקעין ויש לבחון את ההשבחה בהתבסס על **הבקשה להיתר** המהווה את השימוש המיטבי והיחידי שהיה אפשרי במועד הקובע, בהתאם למגבלות התוכנית והנחיות הועדה המקומית, ויש לפטור את שטח הממ"דים מהיטל השבחה.

הסכם הפינוי בינוי שנחתם במתחם הנדון דומה במהותו להסכם קומבינציה מותנה, שכן במסגרת הסכם הפינוי בינוי נערך סחר חליפין בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין היזם, הבעלים מוכרים זכויות הבניה ומקבלים בתמורה שירותי בניה לקבלת דירה חדשה. בשניהם המטרה הסופית הינה הוצאת היתר בניה לבנית הפרויקט שהינו המטרה שלשמה חתמו על ההסכם. בשניהם בדר"כ מתנים את הוצאת ההיתר או תוכנית מקדימה כתנאי לקיום ההסכם, קרי, מדובר ב**"הסכם מכר מותנה"**. בעוד שבהסכם קומבינציה מוכרים רק חלק מהזכויות במקרקעין בתמורה לשירותי בניה, במקרה הנדון הבעלים **מכרו את כל הזכויות במקרקעין בתמורה ליח"ד חדשות**.

ההסכם דנן **כולל 5 תנאים מתלים למימושו ואחד מהם הינו קבלת היתר בניה** כדלקמן:

> המצ"ב **<u>כנספח ב'</u>** להסכם (בכפוף להוראות סעיף 6.7 להלן), וזאת בתוך 18 חודשים ממועד אישור התוכניות על ידי הבעלים כמפורט בסעיף 7.6 להלן ו/או עד למועד פקיעת התב"ע, לרבות ככל ותוקף התב"ע הוארך, המאוחר מביניהם, בכפוף לחובת היזם לפצות את בעלי הדירות בגין האיחור בקבלת ההיתר כמפורט בסעיף 4.11 לעיל ובלבד שלא חל עיכוב בהוצאת ההיתר עקב מעשה ו/או מחדל של הבעלים ו/או עיכוב שאינו בשליטת היזם, כגון התנגדויות, עררים, תביעת דייר סרבן, עיצומים ו/או שביתות במוסדות התכנון הקפאה /עיכוב בדיון התוכנית ו/או בהליך הרישוי ובלבד שהעיכוב הנטען גרם לעיכוב בפועל בהוצאת ההיתר וכי ככל שחל עיכוב כאמור, יודיע היזם לנציגות ולב"כ הבעלים על אירוע מעכב בכתב בתוך 10 ימים מקרות האירוע המעכב.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

הסוגייה האם הסכם מכר מותנה מהווה מימוש במכר או בהיתר בניה נדונה והוכרעה בערכאות שונות.

למען הבהירות אפרט את עיקרי הפסיקה הרלוונטית לעניין חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי:

<u>ועדת ערר 08-07-8188 א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים</u> מ- 14/11/2019:

"בענייננו, בחינת ההסכם נושא החיוב מלמדת כי לעת עריכתו טרם התגבשו הזכויות הנמכרות וטרם התגבשה התמורה. מדובר בהסכם שמטרתו העיקרית היא פרויקט משותף של בעלי הזכויות ושל היזם, להריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש ומחוזק תחתיו, בהתאם לתמ"א 38. ביטוי מפורש לכך נמצא כאמור בהערה שנרשמה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין "בגין תמ"א 38". בתום ביצוע הפרויקט יוותרו בעלי הזכויות המקוריים בעלי זכויות במקרקעין והתמורה שיקבלו תהיה בעיקרה דירה מחוזקת. היזם יצטרף אליהם כבעל זכויות במקרקעין. ההסכם כולו תלוי בהחלטת הועדה המקומית לאפשר הבניה לפי תמ"א 38, ובכלל זה הגדרותיו הבסיסיות – מהות המכר ומהות התמורה – המותנות בהחלטה ליתן היתר בניה."

"ביטוי מובהק לאמור נמצא אף בשומת הועדה המקומית. השומה נסמכת על ההחלטה ליתן היתר בניה, ולמעשה הועדה המקומית לא יכולה היתה לערוך שומה זאת - אף לא בענין המימוש ב"מכר" - במנותק מההחלטה."

"עולה כי ההחלטה למתן היתר בניה היא שיצקה תוכן לעסקה. רק משניתנה נודע מה הוא החלק הנמכר, מה הוא החלק הנותר, מהו המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומה הוא מימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה. עריכת ההסכם אפשרה העברה עתידית של זכויות ואולם במועד עריכתו עדיין אין מדובר ב"העברתם" של המקרקעין, המהווה מימוש זכויות בהם."

"ודוק, עמדת הועדה המקומית לפיה עריכת ההסכם כשלעצמה מהווה מימוש זכויות במקרקעין תוצאתה חיוב שגוי ומנוגד לדין בהיטל השבחה, בגין עסקה שמהותה חיזוק מבנה"

"האופן בו נערכה שומת הועדה המקומית פוסח על כל הסעיפים ותוצאתו סיכול הפטורים הקבועים בדין להיתרי בניה מכח תכנית החיזוק. חיוב זה מנוגד לדין וכנגדו אף הזהיר בית המשפט העליון בהקשר אחר, בפסק הדין ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון".

על החלטת ועדת ערר הגישה הועדה המקומית לתו"ב ערר מנהלי, בית המשפט שקבע כדלקמן:

<u>עמ"נ 46044-03-21 א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים</u> מיום 28/04/2022:

"הסכם הקומבינציה הוא חוזה משוכלל, מחייב ממועד חתימתו, שעניינו העברה של זכויות במקרקעין ועל כן יש בו כדי להוות לכאורה "מימוש זכויות". לפי הפסיקה בתחום המיסוי, התקשרות צדדים בחוזה הכולל תנאי מתלה מביאה לאירוע מס כבר במועד הכריתה, וככלל אירוע המס איננו נדחה לעת קיום התנאי המתלה. כך גם נפסק בעניין היטל השבחה. במובן זה, אין בהסכם הקומבינציה הנדון כל דבר יוצא דופן ומן הראוי שתחול עליה הפסיקה המקובלת בנושא."

לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה כי מדובר במימוש בדרך של מכר.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:
רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

<u>מהו המימוש המיטבי לניצול זכויות הבניה</u>:

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לנספח הבינוי המנחה של התוכנית והיתר הבניה בהליך הקודם, ניתן לנצל את **מלוא הזכויות** מכוח התוכנית, בעוד שמאי המבקשת טוען כי לאור דרישות הועדה ואילוצי המגרש מימוש הזכויות **בהיתר הבניה** הינו המימוש היחיד האפשרי והמיטבי בנכס מושא השומה.

בחנתי את תוכנית ההגשה הנוכחית והתוכנית שהיזם הקודם הגיש ונדחתה ע"י הועדה. היזם הקודם ניצל כמעט את מלא זכויות הבניה בשני המגרשים, אך תוך חריגה בגובה המבנה, תוספת קומה, תוספת של חצי קומת מרתף וחדרים טכניים ודירות גן הפונים לחזית הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות. כלומר ניצול הזכויות הכמעט מלא ע"י היזם האחר נתקל בחסמים תכנונים שהועדה לא אישרה.

אציין שאיני אדריכל אך בבחינת נתוני המגרש ואפשרויות הניצול בהתאם לנספח הבינוי הלא מחייב, אני סבור שהבינוי המוצג בהיתר הבניה הנדון הינו המיטבי בנסיבות הקיימות. יתרה מכך, סביר להניח שיזם ינסה למכסם את מירב הזכויות שניתן לבנות במגרש ובכך למכסם את רווחיו שהיו גדלים אם יכול היה לנצל את השטח הנוסף ואת 4 יח"ד שלא בנה, במיוחד כשיתרת הזכויות הלא מנוצלות מתחלקת בינו לבין הבעלים.

למעלה מן הצורך אציין את התחייבות היזם לבעלים כדלקמן:

> מוסכם, כי תוכניות ההגשה ימצו את מקסימום הזכויות שניתן לנצל על החלקות במסגרת התב"ע הקיימת נכון למועד הגשת הבקשה להיתר הבניה ולהנחיות המרחביות של העיריה, באופן שדירות הבעלים לרבות המרפסות, יותאמו להוראות הסכם זה. כמו כן, תוכניות ההגשה ימצו את האפשרות להקמת חניון הכולל חניה אחת לכל דירה חדשה עבור הבעלים שלא במכפיל חניה ו/או חניה טורית וכן מחסנים (בכפוף לאילוצי תכנון) במספר המירבי האפשרי עבור בעלי הדירות הקיימות בפרויקט (בהגבלה של מחסן אחד לדירה) והכל במסגרת התב"ע הקיימת.

לפיכך, **אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת שגם במועד אישור התוכנית הניצול המיטבי הינו בהתאם לניצול בהיתר הבניה**. יחד עם זאת אני מביא בחשבון את **מלא יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות המהוות חלק מהמכר.**

בהתאם לסעיף 14.6.1 להסכם היזם התחייב לשלם את מלא היטל השבחה שיידרש בגין הפרויקט. יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות ירשמו כרכוש משותף בבניין החדש שיבנה ויתחלקו בין כל בעלי יח"ד החדשות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף. בהתאם להסכם יכול היזם לנייד זכויות אלו בתנאי שירכוש את חלק הבעלים ביתרת הזכויות. כלומר ניתן יהיה בעתיד להשתמש בזכויות הלא מנוצלות.

<u>סוגיית הפטור ממ"דים של יח"ד היזם</u>:

בשנה האחרונה התקבלו מספר החלטות ועדת ערר במסגרתן נבחן הקשר בין ההסכם המותנה בהיתר בנייה לפטור לממ"דים מכוח סעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב ונקבע כי הסכם המותנה בקבלת היתר בניה אינו מאיין את הפטור הניתן בגין ממ"ד.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

<u>ערר תא/81015/0222 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב:</u>

"ואולם, איננו סבורים כי במקרה דנן שאלת מועד כריתת ההסכמים המותנים היא לב העניין, אלא השאלה האם כריתתם של ההסכמים המותנים בקבלת ההיתר מאיינת את הפטור הניתן בגין בניית ממ"דים אם לאו, בנסיבות העניין. אנו סבורים כי לאו היא.

כלומר, ובעניינו - נשאלת השאלה, האם חתימה על 85 הסכמים למכירת דירות (מתוך 230 דירות סה"כ) אשר תוקפם מותנה בקבלת היתר בנייה לפרויקט, מאיינת את זכאות העוררת לפטור בגין בניית ממ"דים? לטעמנו, בבחינת לשון החוק ותכליתו, התשובה על כך היא בשלילה. איננו רואים עין בעין עם עמדת הוועדה המקומית בעניין זה, לפיה ההסכמים המותנים מאיינים את הזכאות לפטור ממ"ד לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק בנסיבות העניין."

<u>עוד נקבע:</u>

"הרציונל הניצב בבסיס מתן הפטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים ותכליתו מתקיים בענייננו, באשר שטחי הממ"דים אכן ייבנו בפועל עם מתן ההיתר. ביצוע עסקאות המותנות בקיום ההיתר טרם הוצאתו אין בהן כדי לפגום מהוודאות כי הממ"דים אכן ייבנו.

גם אם יש מי שיאמר כי מדובר במידת מה ב'פיקציה' משפטית, הרי שזו מגשימה באופן מיטבי את תכלית החקיקה, כמפורט לעיל, שהינה מתן פטור לבניית ממ"דים לשם עידוד בנייתם של אלה. לא כזו היא החלופה שלא ליתן פטור בגין בניית הממ"דים עבור אותן 85 דירות, בנסיבות עניין זה. דווקא הראייה שלא ליתן הפטור חוטאת לטעמנו לתכליתו, בנסיבות העניין. מדובר בראייה מלאכותית של הדברים תחת ראייתם כהוויתם."

מבחינה תכליתית, המחוקק מצא לעודד בניית ממ"דים, ולא ערך דיפרנציאציה בין אלה הנכללים בדירות שנמכרו 'על הנייר' קודם למתן היתר הבנייה לבין אלה הנכללים בדירות שלא נמכרו לפני מתן היתר בניה."

<u>עוד נקבע:</u>

"אנו סבורים כי אין מקום להגדיר את המימוש לגבי אותם 85 ממ"דים באופן שונה מכל יתר הממ"דים בפרויקט (סה"כ 230), שעה שבנסיבות העניין, רק עם מתן ההיתר נוצקו תוכן וחיות להסכמי המכר המותנים אשר לפיהם, המכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבניה, הכולל את מלוא שטחי הממ"דים (כל ה- 230).

גם מבחינת מדיניות משפטית וראייה נורמטיבית, אנו סבורים שיש הצדקה למתן הפטור בגין בניית ממ"ד עבור כל הדירות בפרויקט ולא רק בעבור חלקן במקרה דנן. כפי שכבר נקבע בהלכה הפסוקה, ככל שישנן מספר תכליות לחוק, יש לבחור את התכלית הראויה מבין התכליות השונות (ראו: עניין נאסר עמאש). עמדה זו עולה בקנה אחד לטעמנו עם האינטרס הציבורי הגלום בעידוד הקמת מרחבים מוגנים דירתיים בדרך של מתן תמריץ כלכלי לבנייתם.

איננו רואים בכך 'תכנון מס' שגוי אלא השתקפות של מציאות ופרקטיקה בעולם הבנייה בישראל, אשר יש להכילה לעת פרשנות המונח "בניה" שבסעיף הפטור בגין בניית ממ"דים בנסיבות העניין."

<u>ערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל:</u>

"משנמצא כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה.

התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל.

באשר לתכלית אובייקטיבית, עקרונות הפרשנות של דיני המיסים, שהסדר גביית היטל ההשבחה מהווה חלק מהם, תומכים באימוץ פרשנות שלפיה סעיף הפטור חל גם ביחס לדירות שנמכרו טרם קבלת היתר בנייה.

פרשנות מהותית של סעיף הפטור אינה מצדיקה הבחנה בין מכר דירה "על הנייר", שהיתר הבנייה להקמתה יינתן רק בשלב מאוחר יותר, לבין מכר דירה לאחר שניתן היתר בנייה להקמתה. מכירת חלק מן הדירות בפרויקט חדש טרם קבלת היתר בנייה הינה בגדר חזון נפרץ, שנובע משלל טעמים, שאין כל קשר בינם לבין היטל השבחה.

במכלול השיקולים, הרושם המתקבל הוא כי הכף הפרשנית נוטה לטובת העוררת במקרה זה, וכי יש להחיל את הפטור גם ביחס למימוש זכויות שבוצע בדרך של מכר כפוף להיתר בנייה."

<u>ערר (מרכז) 8014-04-23 הועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניין בע"מ:</u>

דנה במקרה בו נחתם הסכם עם תנאי מתלה שהינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה שתאפשר הריסה של שני בניינים ובניית מבנה חדש וקבעה כי:

"נסכם, בהתאם לחשדר נקבע כי הפטור בשל בניית ממ"דים חל במימוש בדרך של בנייה בלבד ואינו חל במכר (קביעות שאושרו בהמשך ב<u>עמ"נ (מרכז) 11842-12-17</u> ועדה מקומית לתו"ב פתח תקווה סלונימסקי (פורסם בנבו, 17.9.2028); בהחלטות בעניין סיגייט וגבעת שמואל הוכר הפטור גם במקרים של מכר מותנה הכפוף להוצאת היתר בנייה; בעניין רפאל, באמרת אגב, עמדו על ההבדל שבין מכר של אפשרות להקמת ממ"ד אשר אינה פוטרת מהיטל השבחה לבין בנייה בפועל של הממ"ד המצדיקה את הפטור."

<u>עוד נאמר:</u>

"וכך, על אף שבערר מתייחסת הוועדה המקומית אל ההסכם המותנה כזה שהתנאי שבו הוא לאישור תכנית בלבד, הרי שהלכה למעשה ההסכם המותנה כולל "תנאי מורכב" מ"תכנית + היתר" וככל שהמשיבה מבקשת שלא לקיים חלק מהתנאי ולא תפעל להוצאת היתר באופן מידי הרי שהעברת הזכויות אליה מבוטלת.

אם נניח לשם הדוגמא כי העוררת היתה נסוגה מהתחייבותה להוציא היתר בנייה, קרי זונחת את הפרויקט כפי שנקבע בהסכם שהיא יכולה לעשות. הרי שבמקרה כזה לא היתה טענה כי המכר השתכלל ולא היתה מחלוקת כי המימוש הראשון (עם ההתקשרות עם קבלן מבצע חדש) הינו בהיתר בנייה. לדעתנו, התנאי פועל לשני הכיוונים. ככל שהעוררת ביקשה לקיים את התנאי במלואו, קרי לאשר תכנית ולהוציא היתר בנייה אז הרציונל שבמתן הפטור שעובר כחוט השני בפסיקות השונות צריך לחול גם כאן.

בעניין סלונימסקי עמדה ועדת הערר על עיקרון התעשרות וקבעה כי בעלי המקרקעין התעשרו כבר עם אישור התכנית אלא שהתעשרות לבדה אינה מספיקה ובהתאם לחוק, נדרש מימוש. ככל שהסכם המכר לא השתכלל עדיין אין מימוש. בשים לב לסעיף ט' על פיו ככל שהמשיבה

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024

מס' מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

מודיעה כי היא לא ממשיכה בהוצאת היתר בנייה אזי ההסכם מבוטל, הרי שהמימוש לא מתקיים וההתעשרות נותרת ללא מימוש אצל בעלי המקרקעין וגם מהטעם הזה מצאנו לקבוע כי ההסכם השתכלל רק עם התקיימות התנאי במלואו: אישור תכנית + היתר בנייה.

במצב דברים זה אנו מוצאים כי ההסכם שבפנינו שונה בפרטיו מזה שעמד ככל הנראה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי ודווקא מכל הנימוקים המפורטים שם אנו קובעים כי במקרה הנדון הזכויות מועברות ליזם רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה. לפיכך, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לקביעות בעניין סלונימסקי, הרי שאנו מוצאים כי נסיבות התיק שבפנינו דומות יותר לנסיבות שעמדו בפני ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, על פיהן ההסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת הממ"דים לאותן דירות ולכן גם אנו סבורים כי יש ליתן את הפטור.

לאור האמור ועל אף שתחילה סברנו כי יש ממש בטענות העוררת, בשים לב לפרטי המקרה שבפנינו ובהתחשב בפסיקת ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, אנו מוצאים כי במקרה הנדון ההסכם השתכלל רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה ומכאן שהפטור חל על כל הדירות."

במקרה דנן מדובר בהתניית קיום ההסכם בכפוף לקבלת היתר בניה. לפיכך, אני מחשב את היטל הבניה במכר ללא שטחי הממ"דים.

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי – בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניינים, בבחינת השטחים הקיימים במצב הקודם, שמאי המשיבה מתבסס על היתרי הבניה בחלקות 813, 814 ושמאי המשיבה מבצע מדידה גראפית כך ששמאי המשיבה קובע שטח מגורים בנוי בסך 674 מ"ר בעוד שמאי המבקשת קובע שטח קיים ללא ח"מ בסך 752 מ"ר.

ממדידה גראפית במערכת סימפלקס עולה כי שטח הבניינים נטו (ללא ח"מ) הינו כדלקמן:

שטח בנוי מצב קודם – ללא שטח 12 מ"ר חדר מדרגות						
הכרעה			משיבה		מבקשת	
רכיב	חלקה 815	חלקה 816	חלקה 815	חלקה 816	חלקה 815	חלקה 816
קרקע	172	192	337.2	337.2	188	188
קומה א'	172	192			188	188
סה"כ לבניין	**344**	**384**	**337.2**	**337.2**	**376**	**376**
סה"כ למבנים	**728**		**674.4**		**752**	

<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות</u> – שמאי המשיבה קובע יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות בסך של 260.2 מ"ר לפי התחשיב שלהלן ומביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.59 המגלם דחייה ל- 9 שנים בריבית 6% עד לתום החיים הכלכליים. שמאי המבקשת מאמץ את קביעת שמאי המשיבה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

חישוב זכויות בניה בלתי מנוצלות – מצב קודם		
רכיב	**חלקה 815**	**חלקה 816**
שטח בנוי עפ"י מדידה	344	384
יתרת זכויות תוכנית 340/ג	128.5	88.5
תוכנית רג/11	49.5	49.5
תוכנית 340/ג/19	36	36
יתרת זכויות לחיוב	**214**	**174**
מקדם דחייה - 9 שנים	0.590	0.590
יתר זכויות לאחר דחייה	126.3	102.7
סה"כ זכויות בלתי מנצלות	**228.9**	

<u>מועד בנית הנכסים</u> – הואיל והיתרי הבניה המקוריים של הנכס לא אותרו, הצדדים קבעו שהבניינים דנן נבנו ב- 1970. לאחר הדיון שמאי המשיבה טען שבהתאם להחלטת ועדה המשנה בישיבה מס' 2020025 מיום 10/11/2020 שעסקה בתוכנית רג/1393א' עולה כי המבנים הוקמו בין השנים 1946-1956 ולכן אין להביא בחשבון מקדם דחייה לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות. בתצ"אות מהתקופה האמורה לא הצלחתי לזהות את הנכס. כמו כן בדקתי באתר city square[45] את מועד הבניה ושם צוין שהמועד הממוצע של הבניה ברחוב הינו 1970. במידע נדל"ן מצוין שהנכס נבנה ב- 1973. השורה התחתונה היא שאין מידע חד משמעי לגבי מועד הבניה של הנכסים. כמו כן שני הנכסים בחלקות 813 ו- 814 עברו במהלך השנים תוספות בניה ושיפוץ חיצוני.

לפיכך, לאור כל האמור לעיל במקובץ, ובזהירות הראויה, אני מניח שהמבנים נבנו, בדומה לקביעת הצדדים בשומותיהם, בתחילת שנות ה- 70' של המאה הקודמת.

<u>יתרת זכויות חדרי יציאה לגג</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה והקמת מבנה המכיל 2 יח"ד בקומה, לפיכך מביאים בחשבון כי סה"כ השטח המותר להקמת חדרי יציאה על הגג הינו 40 מ"ר עבור 4 יח"ד, סה"כ 160 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי – שמאי המשיבה מציג 8 עסקאות בסביבת הנכס של דירות ותיקות ששטחם בטווח של 47-112 מ"ר וקובע שווי מ"ר בנוי בסך 13,000 ₪ בעוד שמאי המבקשת מציג 25 עסקאות ששטחם בטווח של 54-83 מ"ר וקובע שווי מ"ר בנוי בסך 18,800 ₪ ולאחר התאמה לברוטו נטו **16,500** ₪.

בחנתי עסקאות ושומות מכרעות בסביבת הנכס ו**אני קובע שווי מ"ר בנוי בסך 15,000** ₪.

[45] https://www.citysquare.co.il/ramat-gan/tel-yehuda/harehasim/37

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

עסקאות מכר דירות ותיקות בסביבת הנכס									
גו"ח	תאריך	שנת בניה	שטח	שטח מתואם	קומה	חד	תמורה		שווי למ"ר בנוי
6157/653	05/08/2010	1970	86	98.9	2	4	1,400,000 ₪		14,156 ₪
6158/661	19/08/2010	1958	63	72.45	1	4	1,200,000 ₪		16,563 ₪
6158/1495	22/11/2010	1977	75	86.25	2	3	1,315,000 ₪		15,246 ₪
6157/9	03/02/2010	1950	100	115	1	4	1,500,000 ₪		13,043 ₪
6158/1528	13/01/2011	1980	74	85.1	קרקע	3	1,100,000 ₪		14,865 ₪
6158/829	01/11/2010	1970	85	97.75	1	4	1,350,000 ₪		15,882 ₪
6158/1528	30/11/2011	1983	101	116.15	6	4.5	1,550,000 ₪		15,347 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתואם יחס ברוטו נטו									**15,015** ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל									**15,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה מתבסס על 3 החלטות שמאים מכריעים וקובע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ בעוד שמאי המבקשת סוקר 6 החלטות שמאים מכריעים, מביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדירות וקובע שווי מ"ר מבונה מתואם בסך 6,300 ₪ במצב חדש ו- 7,300 ₪ במצב קודם לאור הצפיפות הנמוכה יותר.

להלן עסקאות מכר בסביבת הנכס:

עסקאות מכר דירות 3-5 חדרים								
גוש חלקה	תאריך	שנת בניה	שטח	חד'	תמורה		שווי מ"ר בנוי	
6158/1605/29	06/01/2010	2010	125	5	2,225,000	₪	17,800	₪
6158/1611/19	10/01/2010	2009	75	3	1,330,000	₪	17,733	₪
6158/0593/10	11/01/2010	2009	90	4	1,575,000	₪	17,500	₪
6158/0289/00	31/01/2010	2008	80	4	1,280,000	₪	16,000	₪
6158/1611/23	17/02/2010	2009	130	4	2,275,000	₪	17,500	₪
6158/0163/04	17/02/2010	2010	64	3	1,324,000	₪	20,688	₪
6158/1159/09	12/01/2010	2009	90	4	1,475,000	₪	16,389	₪
6158/1159/03	21/02/2010	2010	90	4	1,425,000	₪	15,833	₪
6158/1159/02	21/02/2010	2010	89	3	1,425,000	₪	16,011	₪
6158/1611/24	17/03/2010	2009	100	4	2,200,000	₪	22,000	₪
6158/0167/01	25/03/2010	2009	62	2.5	1,150,000	₪	18,548	₪
6158/1159/05	17/02/2010	2010	90	4	1,458,000	₪	16,200	₪
6158/1159/08	13/04/2010	2010	89	4	1,525,000	₪	17,135	₪
6158/0986/00	22/04/2010	2008	75	3	1,358,750	₪	18,117	₪

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

עסקאות מכר דירות 3-5 חדרים							
גוש חלקה	תאריך	שנת בניה	שטח	חד'	תמורה		שווי מ"ר בנוי
6158/0331/02	02/03/2010	2009	72	4	₪ 1,770,000	₪	24,583
6158/0655/15	09/05/2010	2010	54	2.5	₪ 1,160,000	₪	21,481
6158/0714/02	16/06/2010	2005	73	3	₪ 1,220,000	₪	16,712
6158/0163/01	12/05/2010	2010	64	2.5	₪ 1,050,000	₪	16,406
6158/0307/08	30/06/2010	2011	75	3	₪ 1,520,000	₪	20,267
6158/0655/00	28/07/2010	2011	59	2.5	₪ 1,200,000	₪	20,339
6158/0375/03	03/08/2010	2010	66	3	₪ 1,390,000	₪	21,061
6158/0655/18	08/08/2010	2009	54	3	₪ 1,200,000	₪	22,222
6158/0163/03	09/08/2010	2010	60	3	₪ 1,380,000	₪	23,000
6158/1618/04	10/01/2010	2009	140	6	₪ 2,100,000	₪	15,000
6158/0986/08	13/04/2010	2006	77	3	₪ 1,180,000	₪	15,325
6158/1173/05	14/06/2010	2005	78	4	₪ 1,640,000	₪	21,026
6158/0167/09	17/06/2010	2008	62	2.5	₪ 1,400,000	₪	22,581
6158/0375/05	12/09/2010	2010	66	3	₪ 1,415,000	₪	21,439
6158/0655/14	10/05/2010	2010	59	2.5	₪ 1,175,000	₪	19,915
6158/0655/19	30/08/2010	2010	70	2.5	₪ 1,215,000	₪	17,357
6158/0331/08	31/08/2010	2008	106	4	₪ 2,385,000	₪	22,500
6158/0163/02	12/05/2010	2010	68	3	₪ 1,050,000	₪	15,441
6158/0163/06	27/10/2010	2010	64	2.5	₪ 1,300,000	₪	20,313
6158/1611/06	01/11/2010	2009	80	3	₪ 1,400,000	₪	17,500
6158/0167/10	30/08/2010	2009	62	2.5	₪ 1,400,000	₪	22,581
6158/0163/05	17/11/2010	2011	64	3	₪ 1,465,000	₪	22,891
6158/0307/06	02/12/2010	2010	65	3	₪ 1,495,000	₪	23,000
6158/1611/01	14/12/2010	2009	60	2	₪ 1,050,000	₪	17,500
6158/0375/09	02/12/2010	2010	66	3	₪ 1,470,000	₪	22,273
6158/0375/06	08/12/2010	2010	66	3	₪ 1,430,000	₪	21,667
6158/1611/02	27/12/2010	2009	80	3	₪ 1,300,000	₪	16,250
6158/1618/05	26/07/2010	2010	150	5.5	₪ 3,150,000	₪	21,000
6158/1618/07	21/09/2010	2009	125	5	₪ 3,175,000	₪	25,400
6158/0375/10	25/01/2011	2011	66	3	₪ 1,475,000	₪	22,348
6158/1618/06	07/09/2010	2010	140	5.5	₪ 3,125,000	₪	22,321
6158/0314/00	17/11/2010	2010	100	4	₪ 1,575,000	₪	15,750
6158/0314/09	08/12/2010	2010	100	4	₪ 1,650,000	₪	16,500
6158/0314/03	07/12/2010	2010	100	4	₪ 1,420,000	₪	14,200

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**

חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 05/12/2024

מס׳ מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

עסקאות מכר דירות 3-5 חדרים							
גוש חלקה	תאריך	שנת בניה	שטח	חד׳	תמורה		שווי מ״ר בנוי
6158/0593/03	12/01/2011	2011	100	4	1,680,000	₪	16,800 ₪
6158/1591/03	08/04/2010	2000	87	4	1,340,000	₪	15,402 ₪
6158/0314/00	09/01/2011	2009	100	4	1,350,000	₪	13,500 ₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע							**19,045** ₪
סטיית תקן							**2,978** ₪
רף עליון							**22,023** ₪
רף תחתון							16,067 ₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע בנטרול חריגים							**19,082** ₪
שווי מ״ר בנוי במעוגל							**19,100** ₪

שווי מ״ר מבונה - מצב חדש		
שווי מ״ר בנוי	19,100	₪
מע״מ	1.16	
רווח יזמי	1.25	
עלות בניה	5,500	₪
שווי מ״ר מבונה	**7,700**	₪

לאור ממצאי עסקאות הנ״ל שווי מ״ר מבונה הינו 7,700 ₪ בשני מצבי התכנון.

<u>שטח לחיוב</u> – שמאי המשיבה קובע שטח לחיוב הכולל את שטחי היזם בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות המיוחסות ליזם בסך 3,832 מ״ר בעוד שמאי המבקשת קובע שטח עיקרי לחיוב בסך 2,954 מ״ר + 297 מ״ר מרפסות מקורות (צרות וארוכות) במקדם 0.5, בהתאם לבקשה להיתר בניה.

לאור החלטתי לעיל שבנסיבות הקיימות הניצול המיטבי הינו בהתאם לניצול בהיתר הבניה אני מביא בחשבון את השטח העיקרי בהיתר הבניה, הכולל גם שטחי המרפסות (במקדם שווי 0.5) והממ״דים המוגדרים כשטח עיקרי. כמו כן מובא בחשבון מלא שטח יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות, מאחר והם חלק מהמכר וניתן לניידם בעתיד. שטח זה מורכב מזכויות הבעלים והיזם. הואיל ובמקרה של ניוד זכויות והיזם יצטרך את לרכוש זכויות הבעלים, זכויות אלו מובאים בהפחתה של 5% בגין מורכבות משפטית.

<u>עלות הריסה ופינוי</u> - שמאי המבקשת חישב עלות הריסה לפי שטח בנוי של 800 מ״ר ועלות של 350 ₪ למ״ר בנוי, בעוד שמאי המשיבה חישב עלות הריסה לפי שטח של 719 מ״ר ועלות של 250 ₪/למ״ר.

אין חולק כי לצורך מימוש הזכויות מכוח התוכנית החדשה יש להרוס ולפנות את הבניין הקיים. עלות הריסת מבנים קיימים ובניה תחתן של בניינים חדשים הינה אחת מההוצאות שניתן לייחסן לתוכנית ולא כהוצאה חיצונית לה, זאת מאחר ולצורך מימוש הזכויות יש להרוס את המבנים הקיימים ולפנותן. בפס״ד רע״א

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763**

E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024

מס׳ מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

147/14 הועדה המקומית לתו״ב ת״א-יפו נ׳ סוניה אברמוביץ הונח היסוד ליישום זה.

חברי השמאים המכריעים קבעו עלות הריסה ופינוי בטווח שבין 300 ₪ ל- 400 ₪ למ״ר בנוי. בהכרעתי בגו״ח 6529/153 למבנה מגורים, קבעתי עלות הריסה בסך 350 ₪\ למ״ר במקרה הנדון ובהתאם להיקף הבניה בנכס (לוקח בחשבון גם את ההריסה במגרש מס׳ 1) אני אומד את **עלות ההריסה והפינוי בסך 300 ₪\למ״ר בנוי.**

השטח להריסה הוא 776 מ״ר כולל חדר מדרגות.

<u>רדיוס מגן</u> – מגרש מס׳ 2 מושא השומה ממוקם ברובו בתחום **״רדיוס מגן ב׳״** שבתחומו אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור. יחד עם זאת, רשות הבריאות רשאית, לפי בקשה, להתיר חריגות במקרים מיוחדים, בכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים למניעת זיהום הקידוח. במקרים בהם נשקלת מתן היתר בנייה באזור מגן ב׳, משרד הבריאות בוחן את הסיכון הפוטנציאלי לזיהום הקידוח. הבחינה כוללת הערכת סוג המבנה או הפעילות המוצעת, מיקומם המדויק ביחס לקידוח, מאפייני הקרקע והאקוויפר, וכן אמצעי המיגון המוצעים למניעת זיהום. על בסיס הערכה זו, המשרד מחליט האם לאשר את הבנייה, לדחותה או לדרוש אמצעי מיגון נוספים.

בהתבסס על פרוטוקול החלטת הועדה הקובעת כי כתנאי להיתר יש להמציא אישור משרד הבריאות, שמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון הפחתה.

בבדיקה שערכתי עם מהנדס מים באחת הרשויות עולה שבמידה ומשרד הבריאות מאפשר בניה, וסביר שבמקרה הנדון יאפשר בניה, לאור הבניה החדשה הכלולה ברדיוס ב׳ ואף קרובה יותר לקידוח, בתנאים שבדר״כ כוללים התקנת ״שרוולים״ לצנרת המים והביוב, על מנת למנוע דליפה לאקוויפר במידה ותהיה דליפה מהצנרת הרגילה.

נכון למועד הוצאת ההכרעה, לא נמצא באתר הועדה אישור של משרד הבריאות, אך אני מניח שיינתן.

לצורך הזהירות אני קובע הפחתה של כ- 50,000 ₪ בגין הסדרים שינקטו.

<u>אילוצי תכנון</u> – שמאי המבקשת טוען שאילוצי המגרשים מחייבים פתרון של חניה משותפת המשתרעת על רוב שטח המגרשים ולכן מהווה מגבלה. שמאי המשיבה דוחים טענה זו וטוענים שהמצב הנדון מהווה יתרון עקב חסכון בשטחי כניסה ויציאה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בנדון ולא חושב שמדובר באילוץ תכנוני במיוחד לאור העובדה שאמנם מדובר בשני התרי בניה נפרדים אך הם מיועדים לצאת בפועל ביחד לאור הסכם הפינוי בינוי המשותף.

<u>התכללות התוכנית</u> – שמאי המבקשת טוענים להתכללות התוכנית לאור האמור בס׳ 7 לתקנון התוכנית לכך שהתוכנית תבוצע תוך 10 שנים. במידה ובפרק זמן זה הזכויות לא ימומשו, תפקע התוכנית ויחולו הוראות התוכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית לפנות לוועדה המחוזית להארכת מועד זה.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת בנסיבות המקרה דנן. תוכנית זו הוכנה ע״י הבעלים וסביר להניח שבמועד הקובע הם צפו שניתן להוצאתה לפועל בפרק זמן זה. כמו כן ניתן להאריך את תוקף התוכנית, נעשה כבר, מעיד על כך שהסיכון לאי מימוש הזכויות, במיוחד לאחר שהבקשה להיתר אושרה הוא **קטן עד זניח.**

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

<u>עלות בלתי מכוסה להקמת חניות</u> – שמאי המבקשת טוען לעלות עודפת של 60,000 ₪ לחניה תת"ק, על בסיס שומה שערך שמאי המשיבה (שמאי אחר) לגבי מימוש קודם בת"ח 5 בנכס[46]. שמאי המשיבה טוענים שמאחר והחניות נמצאות בשני מצבי התכנון הם מתקזזים ולכן לא הביאו אותם בחישוב. הציגו הכרעות בהן במצב חדש שווי החניה גבוה מעלות הקמתה. מאחר ומדובר בשני מצבי תכנון במועדים שונים, בהם השוק של החניות מתנהג באופן שונה, לא ניתן לקזז ביניהם.

לא הצלחתי לאתר עסקאות השוואה לשווי חניות במועד הקובע. הואיל ומקור המידע היחיד הינו שומת הוועדה הקודמת, לפיכך, בזהירות הראויה תובא בחשבון **עלות עודפת בסך של 40,000 ₪ לחניה.**

בהתאם לחוק המכר היזם חייב למכור חניה אחת יחד עם הדירה ומחירה מגלם שווי חניה זו. לגבי יתרת החניות שיבנו נושא נשיאת העלות העודפת הינו תנאי השוק ומיקום הנכס. במקרה דנן מדובר במיקום טוב בעיר במרכז הארץ בה נושא החניה מהווה מגבלה, גם במועד הקובע, והביקוש לחניה פרטית גדול.

לפיכך אני סבור שהיזם יישא ב- 25% מהעלות העודפת והיתרה תושת על שווי הדירה.

<u>היקף החניות שיש לחייב</u> – שמאי המשיבה טוענים שסה"כ היקף החניות בהתאם לתקן החניה וחניות האורחים משולבות בסה"כ החניות. בעוד שמאי המבקשת טוענים שחניות האורחים בשיעור 20% ממספר יח"ד הן בנוסף לתקן החניה. הניסוח בסעיף 6.3א' בתקנון מציין שהחניה תהיה בהתאם לתקן אך לא פחות 1.5 חניות ליח"ד. לעניין חניות האורחים הניסוח מעורפל ואינו מציין מעבר לעובדה שמספרם צריך 20% ממספר יח"ד, האם הן בנוסף לתקן. גם נספח התנועה, הלא מחייב, אינו מבהיר סוגיה זאת. בנספח מצוין מספר החניות בהתאם ליחס של 1.5 חניות ליח"ד ובנוסף 7 חניות נוספות ללא סיווגן כחניות אורחים. בהיתר הבניה שניתן לפי תוכנית 1393א', במסגרתה שונתה ההנחיה לחניה לפי התקן המחייב, מספר החניות הוא לפי התקן ובנוסף 2 חניות נכים, שוב ללא אזכור נושא חניות האורחים.

לאור כל האמור לעיל במקובץ למיטב הבנתי **חניות האורחים אמורים להיות כחלק מסה"כ החניות**, יש לזכור שמדובר במינימום של 1.5 חניות ליח"ד, המותיר, לאחר הקצאת חניה ליח"ד, 50% חניות נוספות שניתן להגדיר 7 מהן כחניות אורחים (20% * 36 יח"ד).

בהתאם לתקן יש לבנות 54 חניות, מתוכן 36 חניות (1 לכ"א מהדירות) מגולמות בשווי הדירה, קרי, קיימת יתרה של 18 חניות. מתוך חניות אלו 7 הן חניות אורחים ו- 11 חניות השייכות ליזם שיכול למכור אותן. לדעתי עלות חניות האורחים מגולמת בשווי יח"ד מאחר וזו התחייבות של היזם כלפי הבעלים מכוח התוכנית וסביר להניח שהוא יגלמה בשווי יח"ד. **לגבי יתרת החניות, 11, שנשארו בבעלות היזם לגביהן יש לחשב עלות עודפת.**

<u>רווח יזמי בגין שירותי יזום</u> – שמאי המבקשת מביא בחשבון עלויות ייזום נוספות, מעבר לרווח היזמי, בסך 10,000 ₪ עבור כל יח"ד בהתאם לטבלה בעמ' 18 בקווים מנחה פרק יח'.

[46] שווי חניה כ- 40,000 ₪ ועלות הקמתה כ- 100,000 ₪ ולכן העלות העודפת היא 60,000 ₪.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס׳ מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

מבחינת הקו מנחה עולה כי הטבלה מציגה עלויות העמסה שכיחות לבניין מגורים הנובעות מעלות בניה ישירה ועלויות תקורה המגולמות בעלות הבניה ללא ציון של רווח יזמי נוסף. מהיכרותי את שוק המקרקעין איני מכיר עלות כזו. **לפיכך, איני מפחית בגין רכיב זה.**

<u>מרכיב הדחיה</u> - שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחיה של 4 שנים בהתחשב במספר יח״ד הקטן (24) ב- 4 חלקות במתחם כולו וכך שמדובר בתוכנית פשוטה. בעוד שמאי המבקשת טוענים לדחייה של 7 שנים ובנוסף הפחתה של 5% בגין אי זמינות.

מרכיב הדחיה מגלם בתוכו את רכיבי המושעא ומשך הזמן להכנת תוכנית איחוד וחלוקה. שני הרכיבים צריכים להיות מחושבים בטור כרונולוגי ולא במקביל. לעניין המושעא ראוי לציין שלאחר הכנת התוכנית רכיב זה מתאיין כמעט לחלוטין למעט השפעה קטנה על הליך תוכנית האיחוד וחלוקה. לדעתי משך הזמן שקבעו שמאי המשיבה להכנת תוכנית האיחוד וחלוקה סביר מאוד ואף זהיר.

לפיכך, אני מאמץ תקופת דחיה זו של 4 שנים בשיעור של 6%.

<u>דמש״ח לתקופת ביניים:</u>

<u>עמדת המשיבה:</u>

נקבע שימוש ביניים בגין השימוש שנעשה בנכסים למשך תקופת הדחיה, 3.5 שנים. דמש״ח 3,000 ₪ (כפי שנקבע בחוזה בין הצדדים). סה״כ 1,408,755 ₪.

<u>עמדת המבקשת:</u>

בשומתם מחשבים שווי שימוש הביניים, מסכימים לגבי הדמש״ח ומועד הדחיה 6.5 שנים, סה״כ תרומה לשווי הנכס במצב חדש של 2,430,355 ₪. בתגובתם לאחר הדיון טוענים שמאחר ומדובר בדמש״ח הנובעים משווי מצב קודם, אין להביאם בשווי מצב חדש. לחיזוק עמדתם הפנו לפס״ד טבצ׳ניק אבריל שרי[47] הקובע כי הזכות להישאר בדירה אינו מהווה חלק מערכה של הדירה במצב חדש.

<u>תגובת המשיבה:</u>

סך הדמש״ח מהווים הכנסה ויתרון כלכלי בזמן הדחייה עד למימוש הזכויות ולפיכך מהווים חלק מהמצב החדש. פס״ד טבצ׳ניק אליו הפנו שמאי המבקשת הינו מקרה ייחודי שאינו רלוונטי במקרה הנדון[48]. במקרה הנדון השימוש הטוב והיעיל הינו הריסה המבנה והקמת מבנה חדש המנצל את זכויות הבניה.

<u>דיון והכרעה:</u>

לבחינת הסוגייה האם בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים במצב החדש, צריך לבחון האם שימוש הביניים נובע מהתוכנית. **בדין נקבע שהשבחה נובעת אך ורק מהתרומה התכנונית**

[47] עמנ (ת״א) 55750-12-21.

[48] מדובר בפרויקט פינוי בינוי לפיו הבניין לא מיועד להריסה (אמור להמסר לעירייה ולשמש כמוסד ציבורי) והבעלים יכול להמשיך ולהתגורר בה עד לאכלוס הדירה החדשה שנבנית במקום אחר.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

הנובעת מהוראות התוכנית החדשה. לעניין זה יפים דבריו של **השופט קירש בפס"ד טבצניק אבריל**:

" 21. לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

*למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים **אף קודם לכן**, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.*

*22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים **מובנה בשני המצבים**, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.*

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

מפס"ד עולה ש"**ההטבות הכלכליות**" הטמונות בעסקה, כגון הכנסות דמי שכירות/הפעלה של הנכס עד למימוש הזכויות בדחיה, **אינן מהוות פועל יוצא של התוכנית** אלא מהמורכבות המשפטית הקניינית, מושעא, הגורמת לכך שמימוש הזכויות ידחה.

בבסיס העקרונות השומה להערכת שווי הנכס, שוויו הינו סך ההנאות הגלומות בנכס ואחת מהן היא היכולת להשיא תשואה מהשכרתו. נקודה זו מביאה לחשיבה שמאית/כלכלית שבעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את תרומת ההשכרה עד למועד תחילת הבניה. **הנקודה המרכזית שיש להביא בחשבון שהעילה/המקור לחישוב השבחה הנובעת מהתעשרות הנישום צריכה לנבוע אך ורק מהתוכנית בגינה מחשבים השבחה**. במידה ולא קיים הקשר כזה לא ניתן לחייב בהשבחה בגינו. וזה המצב במקרה דנן.

לפיכך, איני מביא בחשבון במצב החדש את תרומת שימוש הביניים להשבחה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com דואר אלקטרוני:

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

<u>תחשיב השומה:</u>

- השטח העיקרי המבוקש כולל את שטחי הממ"ד והמרפסות המופיעים בשטח עיקרי ולצורך ניצול זכויות נחשבים כשטח עיקרי.
- יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות מתחלקת בין הבעלים והיזם לחלקם העתידי ברכוש המשותף. חישוב החלק היחסי מתבסס על התחייבות היזם בהסכם הפינוי בינוי להקצאת שטח בניה לבעלים. השטחים שיקבלו הבעלים הינם שטחי פלדלת ולכן הם כוללים גם ממ"ד.

  השווי של זכויות היזם ביתרת הזכויות הלא מנוצלות מובא בשווי מלא בעוד ששווי זכויות הבעלים מובא בהפחתה של 5% עקב מורכבות משפטית הכרוכה בצורך לרכישתם ע"י היזם במידה וירצה לניידם.
- מקדם שווי המרפסות במצב החדש הינו 0.7 מאחר ומדובר במרפסות מקורות הסגורות משלושת עבריהן ולפיכך תרומתם לשווי גבוהה משווי מרפסות מקורות רגילות.

מצב חדש - חישוב יתרת זכויות לא מנוצלות	
מותר עפ"י תב"ע	**3960**
עיקרי מבוקש כולל מרפסות בהיתר בניה	**3,251.34**
יתרת זכויות לא מנוצלות	**708.663**

החלק היחסי של הבעלים/היזם בז"ב בלתי מנוצלות	
שטח עיקרי מבוקש כולל ממ"דים לא כולל מרפסות	3,406.11
שטח עיקרי בעלים כולל ממ"דים	1,288
חלק יחסי של הבעלים	37.81%
חלק יחסי של היזם	62.19%
חלק הבעלים בזכויות בניה בלתי מנוצלות	**268.0**
חלק היזם בזכויות בניה בלתי מנוצלות	**440.7**

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני:

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רג/1393			
רכיב	**שטח**	**שווי/עלות**	**סה"כ**
מצב קודם			
שטח מגורים בנוי בחלקות 815,816	728	₪ 15,000	₪ 10,920,000
זכויות בניה בלתי מנוצלות בדחייה ל- 9 שנים	229	₪ 7,700	₪ 1,762,684
מחסנים (6 מ"ר ליח"ד)	72	₪ 7,700	₪ 554,400
חדרי יציאה לגג (ז"ב לא מנוצלות)	160	₪ 7,700	₪ 1,232,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ **14,469,084**
מצב חדש			
שטח עיקרי לחיוב	2954.1	₪ 7,700	₪ 22,746,239
שטח מרפסות	297.28	₪ 5,390	₪ 1,602,339
יתרת זכויות לא מנוצלות יזם	440.7	₪ 7,700	₪ 3,393,283
יתרת זכויות לא מנוצלות בעלים	268.0	₪ 7,315	₪ 1,960,251
עלות הריסה ופינוי	776	₪ 300	₪ -232,800
עלות עודפת של החניות	11	₪ 10,000	₪ -110,000
הפחתה בגין עלויות עודפות עקב רדיוס מגן ב'			₪ -50,000
שווי ביניים			₪ **29,309,312**
מקדם דחייה (4 שנים, ריבית 6%)			0.79
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **23,215,720**
השבחה			
השבחה לחלק החייב			₪ **8,746,636**
היטל השבחה לחלק החייב			₪ **4,373,318**

9.8. **<u>תוכנית רג/1393/א', מועד קובע 04/02/2021</u>:**

<u>עמדת המשיבה:</u>

ערכי השווי - בהתבסס של 2 החלטות שמאים מכריעים[49] וסקירת 3 עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבת הנכס, קובע שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪.

תחשיב השבחה - שמאי המשיבה מציג שני תחשיבי השבחה, האחד, הכולל מימוש מלא ליזם ומימוש חלקי לבעלים שאינו כולל את יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות והשני, מימוש מלא ליזם ולבעלים הכולל את יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות.

[49] לילך בן פורת גו"ח 6158/888, אלי כהן גו"ח 6158/1419.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024

מס' מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/1393/א'		
שטח עיקרי לחיוב	3,832	
שטח ממ"דים דירות יזם	317	
סה"כ שטח לחיוב	4,149	
מקדם זמינות	10%	
שווי קרקע למ"ר מבונה	9,000	₪
ההשבחה	**3,733,886**	₪
היטל השבחה	**1,866,943**	₪

תחשיב המשיבה להשבחה מכוח תוכנית רג/1393/א'		
שטח עיקרי לחיוב	3,960	
שטח ממ"דים דירות יזם	317	
סה"כ שטח לחיוב	4,277	
מקדם זמינות	10%	
שווי קרקע למ"ר מבונה	9,000	₪
ההשבחה	**3,849,395**	₪
היטל השבחה	**1,924,698**	₪

<u>עמדת המבקשת:</u>

במועד אישור התוכנית קיימת תרומה חיובית לשווי מקום חניה, על הצד הזהיר לא הופחת הפסד שווי חניה שהופחתו בתוכנית רג/1393/א' (1 במקום 1.5).

תחשיב המבקשת להשבחה מכוח תוכנית רג/1393/א'		
שטח עיקרי כולל ממ"דים שחושבו כחלק מהשטח העיקרי	2,954	
מקדם שווי	1	
שווי קרקע למ"ר מבונה	9,000	₪
מקדם זמינות	5%	
ההשבחה	**1,329,300**	₪
היטל השבחה	**664,650**	₪

<u>תגובת המשיבה לעמדת המבקשת:</u>

שמאי המבקשת מפחית עלות עודפת לחניות בתוכנית רג/1393, אך לא מביא בחשבון את תרומתם לשווי המצב החדש בתוכנית רג/1393/א'. הביאה מספר דוגמאות משומות מכרעות.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763

דואר אלקטרוני:

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום

חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024

מס׳ מינוי : 2549-2023

מספרנו : 238-2549-2023

<u>דיון והכרעה:</u>

רג/1393א הינה תוכנית איחוד וחלוקה שנועדה להוציא לפועל את תוכנית רג/1393 ובכך הפכה את תוכנית רג/1939 לזמינה למימוש.

<u>שווי מ״ר מבונה</u> - הצדדים מסכימים לגבי שווי המ״ר המבונה בסך 9,000 ₪. לאחר שבחנתי את ממצאי הצדדים והעסקאות בסביבה הגעתי לכלל מסקנה שאני מאמץ את **שווי המ״ר המבונה בסך 9,000 ₪.**

<u>מקדם הזמינות</u> – שמאי המשיבה סבורים שהמקדם הינו בשיעור **10%** בעוד שמאי המבקשת סבורים שהמקדם הינו בשיעור **5%**.

עד לאישור תוכנית 1393א׳ 20/01/2021 חלפו כ- 10 שנים מאישור תוכנית 1393 והבקשה להיתר בניה אושרה ב- 19/03/2023 קרי, כשנתיים לאחר מכן. פרק זמן זה הינו סביר להוצאת היתר. כלומר אם תוכנית האיחוד והחלוקה הייתה שזורה בתוכנית 1393, אזי תוך שנתיים ניתן היה להוציא היתר בניה. לפיכך, לעניות דעתי אישור התוכנית מזרז המימוש בכשנתיים ולפיכך, מקדם הזמינות הינו בשיעור של **10%.**

<u>חניות</u> – בשומות הצדדים אין התייחסות לנושא השבחה בגין החניות במסגרת תוכנית זו. שמאי המשיבה בתגובה לטענת שמאי המבקשת לעניין עלות עודפת לחניות בתוכנית רג/1393, טענו שלאור ההוראות בדבר מקומות החניה בשתי התוכניות ובשל מועדן הקובע, לא הביאו בחשבון רכיב זה בשתי מדרגות ההשבחה. בתגובתם טוענים, מבלי להוכיח, ששווי החניות בתקופה זו תורמים לשווי מעבר לעלות הקמתם וזאת בהתבססות על מספר הכרעות לגבי מתקן רובוטי ומתקן לחניה משולשת שהם תורמים מעבר לעלות הקמתם.

נושא שווי חניה ביתית קצת מורכב משום שקשה לאתר עסקאות לנכסים אלו. הדרך לקבוע את שווים היא באמצעות בדיקת דמש״ח לחניות. בבדיקה עם פעילי נדל״ן נכון לתקופה הנדונה מתברר שהדמש״ח לחניה תת״ק הינו בסביבות 500 ₪. בדקתי את עלות מ״ר חניון לפי מחירון ״דקל״ ל-02/2021 וחישבתי את שטח החניה בהתאם לנתוני תוכני ההגשה.

שטח מקום חניה	
סה״כ חניות	37
שטח חניון	1586.41
מ״מ ומעברים	200.95
סה״כ שטח חניה	1686.9
שטח לחניה	**45.6**

עלות חניה לפי ״דקל 2/2021		
עלות מ״ר	₪ 2,270	
עלות תקורה	1.3	
עלות מ״ר	₪ 2,951	
שטח חניה	45.6	
עלות חניה	**₪ 134 ,540**	

חישוב שווי חניה	
דמש״ח	500
שיעור היוון	4.50%
שווי חניה	**₪ 133,333**

מסקנה - עלות החניה ושוויה מקזזים זה את זה ולא קיימת תרומה עודפת לשווי החניה.

Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL

Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763

E-mail: misrad66@gmail.com

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470

טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763

דואר אלקטרוני:

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

תחשיב השבחה מכוח תוכנית רג/1393א					
מהות	**שטח**	**שווי/עלות**		**סה"כ**	
שטח עיקרי לחיוב	2,954.06	9,000	₪	26,586,513	₪
שטח מרפסות	297.28	6,300	₪	1,872,864	₪
יתרת זכויות לא מנוצלות יזם	440.7	9,000	₪	3,966,175	₪
יתרת זכויות לא מנוצלות בעלים	268.0	8,550	₪	2,291,202	₪
סה"כ שווי הזכויות				**34,716,754**	₪
מקדם זמינות				10%	
השבחה				**3,471,675**	₪
היטל השבחה				**1,735,838**	₪

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

10. **<u>הכרעה:</u>**

לאור האמור והמפורט לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה הנובעת מאישור תוכניות בנין עיר במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה לנכס הנמצא **<u>ברחוב הרכסים 35, 37, חלקות 815 ו- 816 בגוש 6158 ברמת גן הינה כדלקמן</u>**:

תוכנית	מועד קובע	חלקה 815		חלקה 816	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 43	₪ 22	₪ 32	₪ 16
רג/340/ג/1	13/04/1985	₪ 5,243	₪ 2,622	₪ 5,243	₪ 2,622
רג/340/ג/11	30/03/2001	₪ 63,858	₪ 31,929	₪ 58,536	₪ 29,268
רג/340/ג/19	12/12/2005	₪ 65,167	₪ 32,584	₪ 59,723	₪ 29,861
רג/340/ג/21	27/01/2006	₪ 13,935	₪ 6,968	₪ 13,935	₪ 6,968
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 69,058	₪ 34,529	₪ 63,303	₪ 31,652
		השבחה	**היטל השבחה**		
רג/1393	10/02/2011	₪ 8,746,636	₪ 4,373,318		
רג/1393/א'	04/02/2021	₪ 3,471,675	₪ 1,735,838		

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק מהמועד הקובע ולא יישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

אני מצהיר בזאת שאין לי כל עניין פרטי בנכס וכי הערכתי זו התבצעה בהתאם למיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס׳ מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

נספח - אֶבֶן הבֹּחַן[50]

בשומות שדנתי בהן מצאתי שנושא מקדמי ההתאמה לשווי (להלן המקדמים) הינו אחד הנושאים המרכזיים השנויים במחלוקת בין שמאי הצדדים. לעיתים הצדדים מסבירים מדוע בחרו במקדם כזה או אחר וכיצד שיעורו נקבע ולעיתים לא.

נספח זה נועד לבחון את נושא המקדמים ואני מקווה שעם הזמן ישתכלל באמצעותי ובאמצעות שמאים אחרים שיתרמו מניסיונם ומהידע הנרכש ויהפוך לכלי יעיל לבחירת מקדמים ולקביעת שיעורם.

בחירת מהות ושיעור מקדם השווי (= מקדם התאמה לשווי = מקדם אקוויוולנטי) מהווה את אחד מהמרכיבים המשמעותיים בהערכת שווי נכס בכל אחת מגישות השומה, הן בהליך הערכת שווי הנכס והן בעת בחינת ההתאמה והניתוח של עסקאות השוואה בסביבתו ביחס לנכס מושא השומה באופן שיתורגם לנוסחה מתמטית.

בבואי להכריע בקביעת מהות ושיעור המקדמים המתאימים, מצאתי לנכון לבחון את הנושא ולמצוא מהם הגורמים המשפיעים על כ״א מהמקדמים לבחירת המקדם המתאים במקרה הספציפי.

לצורך בחינה אובייקטיבית, ככל האפשר, יש לנטרל את הטיית האישוש/האישור[51] שכל אדם, בעניינו שמאי המקרקעין, לרוב אינו מודע לה. להטיה זו חשיבות רבה בבואנו לתרגם ממצאים אמפיריים[52] למרכיבים בנוסחאות מתמטיות.

הבעיה המרכזית בבחירת המקדמים המתאימים היא שאין אודותם מספיק נתונים מהימנים והידע מועט.

מאחר ואחד הגורמים המרכזיים בבחירת מקדם הינו מיקום הנכס המשקף את השפעת מגוון המאפיינים המשפטיים, תכנוניים, טופוגרפיים, דמוגרפים, סוציואקונומיים המשפיעים באופן ייחודי על המקדם, יש לשאוף ולצמצם, במידת האפשר, את מקורות המידע הישירים לסביבת הנכס הקרובה. בכך אנו מנטרלים את השפעת הצורך במקדמי השוואה לאזורים אחרים, המגלמים השפעות ייחודיות אחרות המשפיעות על קביעת שיעור המקדמים השונים, ומגיעים לאומדן מדויק ככל האפשר של מקדמי השווי.

בהקשר זה חשוב לציין שקיימים מקדמים / גורמים משפיעים שאינם תלויי מקום, כגון שיעור ההיוון הכללי הבסיסי (ללא מקדם אי ודאות תלוי מאפייני הנכס), החלטות משפטיות ותוכניות בניין עיר אזוריות.

---

[50] **מבחן להערכת דברים**. - נלקח מויקימילון - מהתנ״ך : ״לָכֵן, כֹּה אָמַר אֲדֹנָי יְהוִה, הִנְנִי יִסַּד בְּצִיּוֹן, אָבֶן בֹּחַן ; אֶבֶן פִּנַּת יְקָרַת, מוּסָּד מוּסָּד־הַמַּאֲמִין, לֹא יָחִישׁ.״ (ישעיהו כח, פסוק טז)

[51] **הטיית אישור/אישוש** - מתוך ויקיפדיה - (**Confirmation bias**) היא הנטייה לחפש, לפרש, להעדיף, ולזכור מידע באופן שמאשר אמונות או השערות, תוך מתן תשומת לב פחותה במידה בלתי-פרופורציונלית למידע שתומך באפשרויות חלופיות. זהו סוג של הטיה קוגניטיבית ושגיאה שיטתית בחשיבה אינדוקטיבית. אנשים נוטים להציג הטיה זו כאשר הם אוספים או זוכרים מידע באופן סלקטיבי, או כאשר הם מפרשים את המידע בצורה מגמתית, השפעה חזקה יותר בנושאים טעונים רגשית וכאשר מדובר באמונות שמושרשות עמוק. אנשים גם נוטים לפרש ראיות דו-משמעיות כאילו הן תומכות רק בעמדה שלהם. חיפוש, פרשנות וזיכרון מוטים הם גורמים התורמים לקיטוב גישה (כאשר מחלוקת הופכת להיות קיצונית יותר למרות שגורמים שונים נחשפים לאותם נתונים), היאחזות באמונות (כאשר אמונה נמשכת גם לאחר שמוצגות נגדה ראיות סותרות), השפעה אירציונלית של ההתחלה (הטיית העיגון והתיקון הסתמכות גדולה יותר על המידע בו נתקלים בתחילת סדרת ראיות) ומתאם מדומה (כאשר אנשים תופסים באופן כוזב קשר בין שני אירועים או מצבים).

[52] ממצאים המתייחסים אל, נגזרים מתוך, או ניתנים לבדיקה באמצעות תצפיות של חושים פיזיים או של מכשירים המרחיבים את החושים, ומבוססים על תוצאות תצפיות אלה.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763
דואר אלקטרוני: misrad66@gmail.com
Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763
E-mail: misrad66@gmail.com

אליהו כהן – שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום
חזי בליישטיין – שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים

תאריך : 05/12/2024
מס׳ מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

ישנם מספר מקורות[53] עליהם נסמך שמאי המקרקעין בקבלת ההחלטה מהו המקדם הראוי:

- היכרותו את מאפייני הסביבה והנכס.
- ניסיונו במקרים דומים.
- הסתמכות על קביעות שמאים מכריעים בסוגיה דומה, רצוי בסביבה הקרובה לנכס המוערך.
- הסתמכות על התקנים והקווים המנחים שמפרסם השמאי הממשלתי, המתעדכנים מעת לעת.
- הסתמכות על מחקרי דלפי[54] של לשכת השמאים המקרקעין ואחרים.
- פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
- פרסומים בעיתונות המקצועית והכללית.
- מידע מהאתר הרשמי של היישובים.
- הסתמכות על מקורות מידע מחו״ל.

הגורמים המרכזיים המשותפים המשפיעים על עיצוב המקדמים:

- מיקום הנכס והמאפיינים הסוציואקונומיים/דמוגרפים של האוכלוסייה בסביבה.
- המועד לגביו נערכת השומה. אומנם נהוג לומר ששינויים בנדל״ן הם ארוכי טווח וזה נכון באופן כללי. יחד עם זאת מתרחשים שינויים תקופתיים ולכן יש לבחון את המקדם נכון לתקופתו.
- המאפיינים התכנוניים והמשפטיים והמגבלות הנובעות מהם.
- המאפיינים הכלכליים של המצב במדינה כגון: מצב המשק, מצב שוק הנדל״ן, שיעורי הריבית הבסיסית ורמת הסיכון הכללית במשק והספציפית לנכס.
- פסקי דין והחלטות של ועדות ערר.
- החלטות שמאים מכריעים.
- היקף הפרויקט המוערך ומידת הסיכון הגלומה בבנייתו.
- מיעוט נתונים אמפיריים.

[53] לא תמיד כל המקורות זמינים ויש לשאוף לכמה שיותר מקורות.

[54] **שיטת דלפי** באנגלית (**Delphi method**) או **טכניקת דלפי** המכונה גם **הערכה-שיחה-הערכה** היא שיטה מובנית לקבלת החלטות, תכנון, מחקר וחיזוי על ידי מספר רב של מומחים כדי לפתור בעיות מורכבות בצורה יעילה. ההנחה היא כי חוות דעת של המומחים, הנשען על ידע מצטבר ומגוון, מאפשר קבלת החלטה במצבים בהם לא קיים מסד נתונים אמין ומבוסס ו/או במצבים בהם קיים כשל שוק.

רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470 **Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL**
טל׳: 08-9462296 פקס׳: 08-9363763 **Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763**
דואר אלקטרוני: E-mail: misrad66@gmail.com

א ל י ה ו כ ה ן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אליהו כהן – **שמאי מקרקעין, משפטן ואגרונום**
חזי בליישטיין – **שמאי מקרקעין, אדריכל ומתכנן ערים, מוסמך במינהל עסקים**

תאריך : 05/12/2024
מס' מינוי : 2549-2023
מספרנו : 238-2549-2023

<u>גורמים ייחודיים המשפיעים על שיעור המקדם</u> :

- מאפיינים פיזיים של הנכס (למשל שטחו, גילו, אילוצים הנובעים מהבניה הקיימת).
- מיקומו במרחב הפיזי (למשל קומה, טופוגרפיה).
- רמת אי הוודאות של התחזית אותה הוא נועד לבחון/לתאם (למשל בבחירת שיעור היוון, משך תקופת הדחיה).

אני מקווה שכלל השמאים, והשמאים המכריעים במיוחד, יתרמו וישכללו נספח בוחן זה על מנת שישמש כלי יעיל יותר לבחירת מקדמים מתאימים וקביעת שיעורם לכלל סוגי המצבים והנכסים.

בזאת באתי על החתום,

אליהו כהן,

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה



Gluskin st. 33/3 Rehovot 76470 ISRAEL **רחוב גלוסקין 33/3, רחובות 76470**
Tel: 972 (0)8-9462296 Fax: 972 (0)8-9363763 **טל': 08-9462296 פקס': 08-9363763**
E-mail: misrad66@gmail.com **דואר אלקטרוני:**