בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 26.01.2025

מס' מינוי: 2001-2024

מספרנו: 1210

לכבוד המבקשת,

חב' אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

המיוצגים ע"י מר דן טרשנסקי ומר שני אהרון, שמאי מקרקעין

במייל: dani@ktap.co.il

לכבוד המשיבה,

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

המיוצגת ע"י גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, שמאי מקרקעין

במייל: office@pninanoy.co.il

שומה מכרעת - תיקון שומה[1]

בגוש 10049 חלקה 254 (בשלמות) וחלקה 256 (חלק)

שכונת הזיתים (מתחם רסקו), חדרה

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 04.09.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית בניין עיר מס' 302-0892729, ובקשה למידע מוקדם (פרה רולינג) בשתי אפשרויות מימוש - מכר והיתר בניה.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב חדרה, מיום 13.02.2024, שנערכה ע"י השמאים גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 05.12.2024.

תגובה למסמכי השלמה של שמאי המבקשת, לאחר הדיון בפניי, נשלחה ביום 19.12.2024.

שומת המבקשת חב' אאורה מחדשים את ישראל בע"מ מיום 22.10.2024, שנערכה ע"י השמאים מר דן טרשנסקי ומר שני אהרון + השלמת מסמכים מיום 18.12.2024.

2.2. חוות דעת משפטית מטעם המבקשת מיום 14.10.2024, שנערכה ע"י עו"ד ענת בירן ועו"ד אלון קאופמן.

2.3. התייחסות ב"כ המשיבה לחוו"ד משפטית של המבקשת, מיום 03.12.2024, שנערכה ע"י עו"ד שניאור אופן.

2.4. ביום 11.12.2024 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי וב"כ הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

[1] תיקון שומה עקב טעות סופר בשטחי השירות בחישוב עלויות הבניה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 17.12.2024 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **מועדים קובעים לשומה:**

תכנית	מועד קובע
302-0892729	27.07.2022

5. **פרטי הנכס הנדון:**

גוש:	10049	
חלקה:	254	256
שטח החלקה הרשום:	8,653 מ"ר	2,508 מ"ר
שטח חלקה נישום:	8,653 מ"ר	1,636 מ"ר
מהות הנכס:	מתחם מגורים (בניה רוויה ובניה נמוכה) המיועד להתחדשות עירונית	
כתובת:	שכונת הזיתים (מתחם רסקו), חדרה	
זכויות קניניות:	בעלות פרטית/קק"ל	

6. **תיאור הנכס והסביבה:**

6.1. הנכס הנדון ממוקם ממערב למרכז העיר חדרה בשכונת הזיתים (מתחם רסקו).

6.2. מתחם רסקו ממוקם ממזרח לרחוב פרנק, שמעברו מתחם שכונת ביתי"ר ומתחם שכונת סלע.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ("רכבת") ותיקים בני 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה, בהם בין היתר דירות "דיור ציבורי", לצד בתי מגורים צמודי קרקע ומבני ציבור.

6.4. צורת חלקה 294 מלבן רגולרי, היא בעלת שתי חזיתות (לרצועה צרה של חלקה 256 שמעברה רחוב פרנק ממערב ורחוב שמעוני דוד מדרום). על החלקה 3 בנייני מגורים, "מבני רכבת", הכוללים 11 כניסות וסה"כ 60 יח"ד.

6.5. רחוב דוד שמעוני הינו רחוב מרכזי המחבר בין כביש מס' 4 לכביש מס' 2 (גשר אריאל שרון). רחוב צפרה, שמסתעף מרחוב פרנק שבמערב, ומסתיים במזרח ללא מוצא.

6.6. חלקה 256 בצורת האות "נ" בהיפוך, צרה וארוכה וממוקמת ממערב ומדרום לחלקה 254. לחלקה חזית מערבית לרחוב פרנק וחזית דרומית לרחוב שמעוני דוד. על החלקה 6 מבנים ובהם 4 יח"ד כ"א בבניה נמוכה, ומבנה הכולל 2 יח"ד חד קומתיות, סה"כ 26 יח"ד, ועוד 8 יח' הרשומות בתשריט הבית המשותף כ"צריף".

6.7. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית חלקיים ומיושנים.

6.8. טופוגרפיית הקרקע מישורית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית חד/315 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1961 (י.פ 897).

סיווג החלקה שטח מגורים 3 קומות.

זכויות הבניה 32% לחלקה.

7.2. תכנית חד/814/במ פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1991 (י.פ 3888).

שכונת רסקו, בית"ר סלע ובוטקובסקי.

החלקה הינה מגרש תמורה מס' 2009 ששטחו 644 מ"ר, ביעוד אזור מגורים מיוחד.

בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים.

יצוין כי החלקות הנדונות לא מסומנות.

7.3. תכנית חד/947 פורסמה למתן תוקף ביום 02.12.1993 (י.פ 4172).

באזור מגורים בבתי קומות, ליח"ד שאינן צמודות קרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר בקומת המרתף.

7.4. תכנית חד/מק/450/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.1998 (י.פ 4706).

קווי בניין: בקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי תותר בניית מבנה חניה סגור.

בסטייה מקווי הבניה המותרים למבנה עיקרי: תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקווי בניין עד 0, הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.

לא יותרו חלונות בקו בניה 0.

יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, גובה בניה מירבי עד 2.20 מ'.

שטח החניה עפ"י תכניות ראשיות על תיקוניהן החלות באזור.

מחסנים: ביחידות צמודות קרקע יותרו מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0.

יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בניין אפס.

גובה פנימי עד 2.20 מ'.

שטח המחסן עפ"י תכניות מאושרות על תיקוניהן החלות באזור.

יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.5. תכנית חד/450/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1999 (י.פ 4783).

בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.

בנוסף יותרו שטחי שירות כדלקמן:

דירות מגורים באזור מגורים מיוחד: קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.

בשטח קומת עמודים תותר סגירת חלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.

בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה, מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד.

בבניין 12-24 - 3 מ"ר ליח"ד.

מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד.

לא יותר ניוד שטחי שירות.

שטח מירבי למבואה יהיה 150 מ"ר.

יציאה לגג בשטח 15 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.

מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

בבניין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

7.6. תכנית חד/2020 פורסמה למתן תוקף ביום 11.05.2014 (י.פ 6798).

התכנית הינה תכנית מתאר לעיר חדרה.

החלקה נשוא השומה מסווגות באזור "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", אזור שחלות עליו תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית המתאר.

תוספת זכויות בניה כפופה להכנת תכנית מפורטת.

החלקה מסומנת כחלק מאזור לשיקום/התחדשות.

7.7. תכנית 302-0447367 פרסום הכנת תכנית ברשומות ביום 19.03.2019.

תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התכו"ב לצורך פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית במתחם רסקו, חדרה.

התכנית מגדירה את גוש 10049 חלקה 254 כמגרש תמורה מס' 1001.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.8. תכנית מס' 302-0583542 פורסמה למתן תוקף ביום 25.09.2019 (י.פ 8452).

מטרת התכנית עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

הוראות בניה למחסנים בבניה רוויה, בין היתר:

התכנית מאפשרת בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליח"ד, כל מחסן יהיה משויך ליח"ד בתחום הבניין, הכניסה תהיה מחוץ לדירה, גובה פנימי של תקרת המחסן עד 2.20 מ' בבניה קשיחה.

תוספת שטח:

במבנים בבניה רוויה, תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בניין.

שטח זה יהווה שטח עיקרי. שטח זה לא ישמש למגורים ולא ניתן לניוד מקומת הלובי.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הינו לטובת כלל הדיירים בבניין.

הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.

מרתפים:

התכנית משנה את תכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בכל הנוגע למרתפים. בבניה רוויה הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין:

תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מח' תשתיות.

במגרש פינתי יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

שימושים במרתף כשטח שירות כגון: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה, ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

חדרי יציאה לגג/ בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:

תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 30 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידה המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.

לא יתאפשר ניוד הזכויות.

במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח לא תותר תוספת יציאה לגג.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.

נסיגה בחזית קדמית לא תפחת מ-2 מ'.

בבניה רוויה, בתים טוריים או בדו משפחתיים, יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.9. **תכנית מס' 0892729-302 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.07.2022 (י.פ 10662)**

מטרת התכנית הינה ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית של "בינוי פינוי", עם עירוב שימושים: הגדלת זכויות המגורים ושילוב מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים ירוקים. במתחם הקיים 94 יח"ד בבניה רוויה ובניה נמוכה, המבנים והתשתיות במצב פיזי ירוד. כמו כן, לא קיימים פתרונות הולמים לחניה, נגישות ומיגון. במתחם החדש 530 יח"ד.

השימושים המותרים הינם:

מגורים, מחסנים עבור הדיירים, שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, חנייה/חניה משותפת למגרשים גובלים לרבות כניסה ויציאה, תחנות השנאה, מבני ציבור לרווחת הציבור לשימושי חינוך, תרבות, דת וקהילה לרבות חצרות, תשתיות ואמצעי ייצור, ייעול, ניהול תשתיות ומשאבים מתחדשים כגון מים ואנרגיה, כל זאת בתוך המבנה עצמו ו/או במסגרת פיתוח המגרש מעל ו/או מתחת לקרקע. כל זאת בהתאם להנחיות הסביבתיות וההנחיות המרחביות התקפות בוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

מרווח בין הבניינים לא יקטן מ- 6 מ'. בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פורוזיביים בשטח פתוח בין מבנים ונטיעת עצים בוגרים.

לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ- 80 מ"ר (עיקרי + שירות).

יותר ניוד יח"ד קטנות בין תאי השטח השונים בתכנית.

לשטחי הציבור הבנויים תוצמד חצר הבניין הפונה לכיוון דרום ומזרח, לכיוון מערב תותר חצר עד 1 מ' מגבול המגרש, שטח החצר לא יפחת מ- 600 מ"ר.

באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.

עפ"י טבלת השטחים בתא שטח יוקם בניין מגורים בן 26 קומות מעל הכניסה הקובעת הכולל בתחומו שטחי מוסדות ציבור בהיקף של 600 מ"ר.

על פי תשריט תכנית הבינוי, מתוכננים במתחם 3 מגדלים כדלהלן:

מגדל מצפון מזרח בן 26 קומות, 144 יח"ד, גן ילדים בקומת הקרקע.

מגדל מצפון מערב בן 26 קומות, 144 יח"ד.

מגדל מדרום מזרח בן 40 קומות, 242 יח"ד, מעל 5 קומות מסד למסחר ותעסוקה, וחצר שב"צ במרפסת גג של קומות המסד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	12		27360	12384 (1)			39744	288								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	12		500	100			600									
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	12	4326	27860	12484		9272	49616	288	66.46	89	26	3	(5) 3	(4) 5	(3) 15.5	(2) 4
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	11		21090	9680			30770	242			(7) 35					
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	11		1000	150			1150				(8) 1					
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	11		(9) 4500	1125			5625				(10) 4					
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	11		330	70			400				(11) 1					
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	11	2538	26920	11025		5440	43385	242	95.2	136	40	3	(13) 0		(3) 0	(4) 5
שטח ציבורי פתוח		13	1329				) 2846 (15	2846					3				
ככר עירונית		14	440				(15) 942	942					3				

יעוד	שימוש	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	12		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	12		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	12	2	(6) 4608
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	11		3872
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	11		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	11		350
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	11		(12) 250
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	11		(14) 4472
שטח ציבורי פתוח		13		
ככר עירונית		14		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למרחב מוגן ע"י ממ"ק, תותר המרת שטחי ממ"ד 12, מ"ר לכל יח"ד, משטח שירות לשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה.

ב. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג .

ג. יותר ניוד שטחי שירות בהיקף של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח.

ג. יותר ניוד שטחי שירות בתת קרקע בין תאי השטח השונים .

ד. יותר ניוד שטחי שירות עיליים לתת קרקע.

ה. יותר ניוד שטחים עיקריים של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח .

ו. בייעודי הקרקע מגורים מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, תותאפשר הקצאת זכויות בהיקף של עד 50 מ"ר עבור תחנות השנאה ותוספת של עד 5 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11.3

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח למיגון עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.

(2) לכיוון דרום.

(3) לכיוון צפון.

(4) לכיוון מזרח.

(5) לכיוון רחוב פרנק.

(6) לא כולל מרפסות גג.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון : 03-9041235 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. מצב הרישוי:

8.1. להלן היתרי הבניה המאושרים במתחם (מתוך שומת המשיבה):

היתרי בניה					שטחי בנייה עפ"י המצויין בהיתר	
מס' בקשה להיתר	מס' היתר	תאריך מתן היתר	תאור היתר		שטח עיקרי	שטח שירות
536099	1542	03/05/1953	להוספת נוחיות לדירה קיימת		11.1	
557366	1939	14/09/1955	להקמת מחסן			8
560245	2250	08/10/1956	להוספת מרפסת לדירה קיימת ומחסן בחצר			
560009	2163	15/11/1956	להוספת חדר ומקלחת בדירה קיימת			
607669	2908	23/01/1961	להוספת חדר ונוחיות בבניין קיים		19.6	
611090	3360	04/09/1961	להוספת חדר ומרפסת בדירה קיימת		41	
633720	3347	01/07/1963	להקמת מחסן			7.04
633721	3406	28/10/1963	להוספת מקלחת ובית שימוש בדירה קיימת		5	
670159	4242	05/11/1967	להוספת הול ונוחיות בדירה קיימת (לא אותר תשריט ההיתר)			
724428	448/73	13/02/1972	להחליף גג אזבסט לגג בטון, התקנת בית שימוש ושינויין פנימיים בדירה קיימת		21.25	
7058	1423	30/07/1976	הקמת מקלט ציבורי			
766910	1375/76	12/08/1976	שיפוץ קירות חיצוניים על יסודות קיימים בבית מגורים			
20020318	20020289	24/12/2002	הקמת גדר			
20040188	20040141	06/09/2004	הקמת גדר			

מאחר שלא אותרו כלל היתרי הבניה של המתחם, שטחי הבניה הינם בהתאם לרשום בנסח הטאבו, ובתוספת היתרי בניה שאותרו:

מבנה	תת חלקה	מס' יח'	מדידה מב"מ	שטח רשוי שאינו נרשם בב"מ
1	1	1	36	
	2	1	22.5	
	3	1	22.5	
	4	1	41	
2	5	1	41	
	6	1	24	
	7	1	24	11.16
	8	1	24	
3	9	1	34	5
	10	1	23	
	11	1	34	
	12	1	23	
4	13	1	56	
	14	1	23	
	15	1	23	
	16	1	23	
5	17	1	23	
	18	1	23	
	19	1	23	19.6
	20	1	43	
6	21	1	39	13.64
	22	1	23	
	23	1	23	
	24	1	36	
7	25	1	36	
	26	1	51	
סה"כ שטח יח"ד			843.4	
ממוצע ליח"ד			32.44	

מבנה	תת חלקה	מס' יח'	מדידה מב"מ	שטח רשוי שאינו נרשם בב"מ
יח' הנרשמו כ"צריף" בבית המשותף	27	1	8	
	28	1	15.5	
	29	1	4.6	
	30	1	17	
	31	1	13.5	
	32	1	9.5	
	33	1	4.5	
	34	1	14.8	
	מחסן שאינו נרשם בב"מ	1		7.04
סה"כ שטח מחסנים				94.44

מבנה	תת חלקה	מס' יח'	מדידה מב"מ
8	36-53	18	810
9	54-71	18	810
10	72-95	24	1,080
סה"כ		60	2,700
ממוצע ליח"ד		45	

מבנה	תת חלקה	מדידה מב"מ
11	מקלט	72

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8.2. שומה זו הינה הן לחלופת מכר והן לחלופת היתר בניה. חלופת ההיתר תתייחס לתכנית ההגשה להיתר שהוגשה לוועדה, על פי הקיים בתיק הבניין.

הבקשה כוללת הקמת 3 מגדלים. שניים בני 25 קומות ואחד 40 קומות, היושבים על 3 מרתפי חניה, מסחר וגני ילדים בקומת קרקע, מבני ציבור בקומה חמישית ודיור להשכרה בקומות 1-4.

טבלאות השטחים (הבקשה טרם אושרה) מצורפות בנספח מס' 1.

סה"כ שטח עיקרי עילי למגורים:	47,985.59 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למסחר והסעדה:	982.88 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למשרדים ותע"י:	4,490.69 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למבני ציבור ודת:	300.33 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למוסדות חינוך:	452.09 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי למרפסות:	8,953.89 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי לממ"ד:	204.87 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי כולל:	**63,370.34 מ"ר (732.34% משטח המגרש)**
שטח שירות ממ"ד:	6,536.86 מ"ר (רצפה + קירות)
סה"כ שטח ממ"ק:	758.14 מ"ר[2]
חניון תת"ק:	17,934.32 מ"ר
אחסנה:	578.15 מ"ר (ק' מרתף) + 571.03 מ"ר ק"ק. סה"כ 1,149.18 מ"ר
סה"כ שטח שירות עילי:	**21,343.01 מ"ר**
סה"כ שטח שירות תת"ק:	**20,930.67 מ"ר**
סה"כ שטח שירות:	**42,273.68 מ"ר**
סה"כ שטח בניה עילי:	**84,713.35 מ"ר**
סה"כ שטח בניה תת"ק:	**20,930.67 מ"ר**
סה"כ שטח בניה כולל:	**105,644.02 מ"ר**
שטח מרוצף (מרפסות גג):	2,015.35 מ"ר
שטח מצללות:	378.15 מ"ר

[2] קומות 0 עד 13 בבניין 1, קומה 0 בבניינים 2 ו-3

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 11.09.2024, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	10049
חלקה:	254
שטח רשום:	8,653 מ"ר
תתי חלקה:	94 (ללא הרכוש המשותף)
הערות:	ביום 07.05.2023 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית חדרה. י.פ 6574 מיום 10.4.13 עמ' 3997-3995. הערת אזהרה לפי סעיף 126 ע"ש ס.י אבן יזמות בע"מ.

גוש:	10049
חלקה:	256
שטח רשום:	2,508 מ"ר
בעלויות:	קק"ל, בשלמות

פירוט הבעלויות מפורט בנספח מס' 3 (הפירוט משומת המבקשת).

9.2. הוצגו בפניי מסמכי **הסכם פינוי בינוי**, הסכם מותנה בקיום תנאים מתלים, ללא רישום תאריך.

<u>תמצית העסקה:</u>

שטח כל דירת בעלים חדשה עבור כל אחת מ-**60 דירות השיכון** יהיה 98 מ"ר (לפי חישוב על בסיס חלוקת סל זכויות של 5,880 מ"ר).

שטח ממוצע של כל דירת בעלים חדשה עבור הדירות **בבניה הנמוכה** יהיה 135 מ"ר (לפי חישוב על בסיס חלוקת סל זכויות של 4,590 מ"ר בעבור 34 תתי החלקות בבניה הנמוכה).

בתוך שטח כל דירת בעלים חדשה יהיה ממ"ד. במקרה בו היזם יחליט על חלופת ממ"ק, לא ייגרע שטח הדירה משטחה לו היה נבנה בה ממ"ד.

לכל דירה חדשה יהיו שני כיווני אויר לפחות (עיקריים שאינם מנוגדים) והיא לא תהיה כלואה.

בנוסף, לכל דירה חדשה תיבנה מרפסת בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר.

לכל דירה חדשה יבנו ויוצמדו מקום חניה אחד, מחסן אחד בשטח של כ-6 מ"ר, חלקים ברכוש המשותף על פי חלקה היחסי של הדירה החדשה בבניין החדש בו היא תמוקם.

בחישוב שטח הדירה החדשה לא יבואו בחשבון שטחיהם של מסתורי כביסה ושטחים אלו יבואו בנוסף ככל שיהיו בהתאם לדין.

מיקום הדירות החדשות של הבעלים בבניינים החדשים יהיה, בשליש האמצעי של כל בניין חדש, ברצף עד לסיום התחייבות היזם בכל בניין חדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תמורה נוספת:

ככל שרווחיות היזם תעמוד על יותר מ-18% רווח מהעלויות, בעלי הדירות יהיו זכאים לתמורה נוספת בגין חלקם היחסי ברווחיות העולה על סף הרווחיות המינימלית לחלוקה.

חלקם היחסי של הבעלים ברווחיות יהיה בשיעור השווה ליחס שעל פי היחס שבין מספר דירות היזם בפרויקט כפי שיאושרו בהחלטת הועדה לאשר היתר בניה בתנאים, לבין מספר דירות בעלי הדירות הפרויקט.

במקרה כזה, התמורה הנוספת תשולם לבעלים בכסף ו/או בדרך של מתן זיכוי לשיפור/שדרוג המפרט ו/או באמצעות שוברים לרכישת מוצרים לדירה, בעליה בקומות, מתן מקום חניה נוסף, מחסן נוסף וכד', וזאת לבחירת אותו הבעלים, בכפוף למלאי הקיים במועד הבחירה.

כל אחד מיחידי הבעלים בדירות השיכון יהיה זכאי לחלק יחסי זהה מהתמורה הנוספת. כל אחד מיחידה הבעלים בדירות בבניה הנמוכה יהיה זכאי לחלק יחסי מהתמורה הנוספת בהתאם לחלוקה שתקבע על ידי שמאי הבעלים.

עיקרי התנאים המתלים הרלוונטיים בהסכם:

<u>תנאי מתלה 1: חתימת ההסכם ע"י הבעלים:</u>

לא יאוחר מ-12 חודשים מיום חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים, ייחתם הסכם לביצוע הפרויקט בין היזם ובין הרוב המיוחס, מכלל בעלי המתחם.

נחתם הסכם זה ע"י 40% מהבעלים, יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה ב-6 חודשים נוספים. נחתם הסכם זה ע"י 60% מהבעלים, יוארך המועד ב-4 חודשים נוספים.

היזם יחתום על ההסכם לא יאוחר מ-14 יום לאחר חתימת הרוב המיוחס מקרב הבעלים.

<u>התנאי המתלה השני: אישור התכנית החדשה:</u>

התכנית החדשה תאושר למתן תוקף ותפורסם ברשומות בתוך עד ולא יאוחר מ-36 חודשים מחתימת ראשון הבעלים על חוזה זה.

המועד לקיום תנאי זה יוארך ככל שינקטו כנגד התב"ע החדשה הליכי התנגדות ו/או עררים ו/או עתירות מנהליות ו/או הליכים משפטיים נוספים, וזאת בפרק הזמן שנוהלו הליכים אלו.

<u>התנאי המתלה השלישי: הכרזת המתחם:</u>

בתוך 12 חודשים מהתקיימות התנאים הקבועים לכך בגין אך לא פחות מ-12 חודשים מאישור התכנית החדשה, המתחם יוכרז כמתחם פינוי בינוי לפי חוק הרשות להתחדשות עירונית, באופן שניתן יהיה לעשות שימוש בפטור הנקוב בפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל הבעלים במתחם.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השלישי כאילו התקיים, ובלבד שיישא בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ.

<u>התנאי המתלה הרביעי: חתימת הסכם ליווי בנקאי:</u>

תוך 3 חודשים ממועד התקיימות כל יתר התנאים המתלים למעט התנאי המתלה השישי, ייחתם הסכם ליווי בנקאי בין היזם לבין הבנק המלווה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התנאי המתלה החמישי: נמחק.

התנאי המתלה השישי:

עד למועד התקיימות התנאי המתלה הרביעי יתקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות המשכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים.

התנאי המתלה השביעי:

יוצא היתר בניה ראשון לבניית הפרויקט תוך 30 חודשים ממועד אישור התב"ע, כאשר היזם מתחייב להגיש בקשה להיתר בניה עד 6 חודשים ממועד אישור התב"ע ולפעול על מנת לקבלת החלטת ועדה המאשרת מתן היתר בניה בתנאים תוך 18 חודשים מאישור התב"ע.

התנאי המתלה השמיני:

חתימת הסכם זה ע"י כלל הבעלים בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הבעלים הראשון על ההסכם.

נחתם הסכם זה ע"י רוב מיוחס כאמור לעיל, יפעל היזם, בכפוף לשיתוף פעולה מצד הבעלים החתומים, בשם הבעלים, על חשבונות, כנגד הבעלים שמסרבים לחתום על הסכם זה.

תנאי מפסיק: זכות היזם לביטול העסקה:

היזם רשאי לבטל הסכם זה בשל אי כדאיות כלכלית שתגובה בדו"ח שמאי מטעמו אשר תשקף אחוז רווחיות הנמוך מ-15%. זכות הביטול תעמוד ליזם עד לשלב מועד הדרישה לחתום על מסמכי שעבוד יחידות הבעלים הקיימות.

10. **תמצית מהות ההשבחה:**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	מימוש	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב ₪
302-0892729	27.07.2022	מכר	₪ 152,930,707 היטל ההשבחה 50% מהנ"ל	אין השבחה
		היתר	₪ 152,081,535 היטל ההשבחה 25% מהנ"ל	אין השבחה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>טענות הצדדים וההכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

<u>חלופות השומה:</u>

חוות דעת זו נערכה לבחינת ההשבחה לתכנית בנין עיר 302-0892729 ונערכה ב- 2 חלופות:

חלופה א' - מימוש במכר, כוללת את כל זכויות הבניה (כולל ממ"דים, כולל מקדמי התאמה למימוש ובינוי על קיים).

חלופה ב' - מימוש בהיתר, כוללת את כל זכויות הבניה למעט ממ"דים המיוחסים לדירות התמורה לבעלי הקרקע בלבד, בהתבסס על סעיף 19 ב (9) לתוספת השלישית בחוק התו"ב.

המצב הקודם:

המתחם הוערך לפי בחינת השווי בשימוש הטוב והיעיל.

החלקה כוללת בחלק הצפוני 3 בנייני מגורים בייעוד "מגורים מיוחד" ובחלק הדרומי יחידות הבנויות על שטח בייעוד "שטח לתכנון מיוחד", ועל כן התחשיב נערך לכל ייעוד בנפרד.

סה"כ המתחם כולל 60 יח"ד בבנייה רוויה + 26 יחידות שנרשמו בתשריט הבית המשותף כדירה ו-8 יחידות שנרשמו בתשריט הב"מ כצריף.

בנייני המגורים חושבו לפי הבינוי בפועל ובתוספת זכויות בניה לחדרים על הגג מכח תכנית 302-0583542, וללא זכויות בניה נוספות, כמפורט להלן.

בהתאמה הנדרשת למימוש הזכויות בגג על הרכוש המשותף, הובאה בחשבון התאמה למושע ובינוי על קיים.

יחידות המגורים בחלק הדרומי חושבו לפי שווי השטחים הבנויים עפ"י תשריט בית משותף והיתרי בניה. בנוסף הונח כי יתרת השטח לתכנון מיוחד שבנדון מהווה חצר לשימוש היחידות.

להלן סיכום סה"כ השטחים:

26 יחידות אשר נרשמו כדירה בתשריט הבית המשותף בשטח כולל של כ-834 מ"ר.

9 יחידות אחסנה[3] בשטח כולל של כ-94 מ"ר.

60 דירות מגורים בשטח כולל של 2,700 מ"ר.

אין אסמכתאות/היתרי בניה לחלק הדרומי.

שמאי המבקשת מציינים כי שטחים אלו נבחנו ע"י שמאית המחוז ונמצאו זכאים לתמורות במסגרת תקן 21.

העובדה שהוועדה לא פעלה נגד החריגות, לא הופכת אותן לחוקיות.

[3] 8 יח' שנרשמו בתשריט ב"מ כצריף ויחידת אחסנה שאושרה בהיתר בניה שאינה נרשמה בתשריט הב"מ

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה הסתמכו על תשריט בית משותף המהווה סמכות חוקית שניה במדרג.

חלק מהמבנים נרשמו כ"צריף" אשר בהתאם להגדרתם ובהתאם לשטחם עולה כי מהווים שטחי תעשיה ואחסנה בלבד בשטח של כ-11 מ"ר, ולא מגורים.

בהתאם לעיון במסמך תקן 21 המהווה נספח לתכנית הנדונה, עולה כי תתי החלקות שנרשמו כ"צריף", מקבלות שטחי תמורה בהתאמה לשטחים הקיימים וככל הנראה אינן מקבלות דירות מגורים.

גם בנחלות כשיש שטחי פל"ח, יש שמאים מכריעים שנתנו שווי לשטחים שם במקדם מופחת (0.5 ממגורים). כלומר התייחסו לזה כאל סוג של אחסנה.

<u>תקן 21 ודו"ח שמאית המחוז[4]:</u>

השמאית המחוזית אינה משפטנית ואין לה סמכות לקבוע איזה שטחים בהיתר ואיזה לא. זה שהתעלמה מכך, זו זכותה.

לטענת שמאי המשיבה, הדו"ח האמור לא הוצג בפניהם.

השטח לחישוב התמורות בתקן 21 אינו מהווה שטח חוקי.

אם בנק צריך לאשר שם משכנתא, ואין היתר, היו עושים הפחתה.

השימוש הטוב והיעיל - השימוש הסביר וההגיוני בנכס, אשר נקבע ע"י כוחות השוק, משקף את כל היתרות והחסרונות הגלומים בנכס וישים מבחינה חוקית-תכנונית, פיזית וכלכלית וצריך להיבחן בשני מצבי התכנון.

לאחר שהוצג דו"ח השמאית המחוזית בפני שמאי המשיבה, הגיבו האחרונים כדלהלן:

בעמוד 3 סעיף 3.1 צוין ע"י השמאית המחוזית כי "שטח דירות המפונים נלקח לפי שטחי היתרי הבנייה במתחם, אשר נבדקו בפעמים קודמות ע"י החי"מ - תקין".

לטענתם מסמך זה אינו מהווה אסמכתא למצב הבנוי כמאושר מבחינה תכנונית, מהסיבה שלא הוצגו היתרי הבניה שצוינו כי נבדקו.

יובהר בשנית כי השטחים הקיימים לצורך חישוב התמורות בתקן 21 אינם מהווים אישור לחוקיותם לצורך בחינת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם בהיטל השבחה.

<u>שווי חצר:</u>

חושב שווי לפי הבנוי בתוספת חצר. במקדם 0.25 משטח עיקרי, כמקובל בשומות מכרעות.

קיימת שוליות רבה לשטחי חצר. משכך המקדם שהובא בחשבון בשומת המבקשת מגלם שווי חצר גרעינית ואינו מגלם חצר עודפת כמקובל.

בהערכת בית צמוד קרקע, השיטה שהכי נכונה וקלה היא שווי המגרש + עלות בניה + רווח יזמי.

עלות בניה זה מה שהבעלים השקיע כדי לבנות. שווי החצר נותר לפי שווי זכויות הבניה, ולא מהבנוי.

לאור העובדה כי שמאי המבקשת חישבו את שווי השטח המיוחס לחצר בהתאם לנגזרת משווי מ"ר בנוי, התקבל שווי מ"ר קרקע אשר עולה על שווי קרקע המקובל בבנייה צמודת

[4] דו"ח לפרויקט פינוי בינוי - בחינת כדאיות כלכלית מיום 15.11.2021 שנערך ע"י שמאית המחוז עו"ד דגנית יצחקי-גולני, עבור לשכת תכנון "מחוז חיפה"

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קרקע בסביבה, לרבות בנייה צמודת קרקע הכוללת בייעוד מגורים א/ב, כאשר יוזכר כי השטח שבנדון זה אינו כולל זכויות בניה ונחות מייעוד מאושר לבנייה צמודת קרקע, עקרון אשר אינו סביר כלל בהתאם למקובלות השמאיות.

אופן חישוב המצב הקודם המיוחס לייעוד "שטח לתכנון מיוחד":

אף על פי כי שטח זה אינו כולל זכויות בניה למגורים וכן לא נמצאו היתרי בניה לדירות מגורים כלל, הובאה בחשבון למען הזהירות התאמה לשווי מגורים לאור העובדה כי היחידות נרשמו בתשריט הב"מ כדירות ובהתאמה לכך ולמען הזהירות כי שווי יתרת השטח, שאינו מבונה, מהווה שווי חצר.

לטענתם, שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטחים העולים מהשטחים החוקיים הקיימים אשר נוגד את עקרון השימוש היעיל והטוב, כמוסבר לעיל, ולא הפרידו בין שווי דירות המגורים לבין שווי המחסנים אשר נרשמו כצריף, כאשר לדעת שמאי המשיבה יש להפריד את השימושיים החוקיים בקרקע.

<u>זכויות בניה בגין תמ"א 38 :</u>

אין להביא בחשבון כלל זכויות בניה מכח תמ"א 38, ראה חוות דעת משפטית שנערכה ע"י עו"ד שניאור אופן.

בנוסף מפנים לחוות דעת שנערכה בתאריך 01/12/2012 ע"י כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה והתייחסה לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה. בין היתר חוות הדעת עסקה בשאלה האם ניתן להחשיב את תמ"א 38 במצב הקודם לצורך בחינת פיצויים לפי סעיף 197.

בהתאם להוראות תמ"א 38, המהווה תכנית מתאר ארצית רחבה שזכויותיה אינן מוקנות ולאור האמור במסמך לעיל, עולה כי זכויות התמ"א אינן וודאיות ואינן קונקרטיות כלל.

לכן הובאו בחשבון תוספת זכויות בניה לממ"דים עבור 86 יח"ד בלבד, כאשר בוצעה הפרדה בין הבנייה הרוויה לבנייה באזור לתכנון מיוחד אשר נובעת מהתאמות הנדרשות וכן הפסד החצר שיש לשקלל בחשבון.

שמאי המשיבה מפריכים את טענות שמאי המבקשת לגבי היתרי בניה שניתנו מכח תמ"א 38 בסביבה. לטענתם, מדובר בבניינים שאינם בסביבת הנכס שבנדון, כאשר הנכס שבנדון הינו מערבית לכביש מס' 4 והבניינים נכללים מזרחית לכביש מס' 4 ומרחקם האווירי מהנכס שבנדון הינו בטווח שבין 1.3-1.8 ק"מ.

בסביבת הנכס הקרובה לא אושרו כלל היתרי בניה מכח הזכויות המותנות בתמ"א 38 , ואלו שצוינו, אינם בקרבת המועד הקובע שבנדון.

עוד לטענתם, חוו"ד הכלכלית נערכה בינואר 22 לפני החלטת מועצת העיר על שיעור היטל ההשבחה על פרויקטים של התחדשות עירונית. חוות הדעת נערכה בשלוש חלופות - 0, 25% ו-50%. אין בחוות הדעת שום אזכור לפטור משיקום שכונות. באותם זמנים היתה אי ודאות כי טרם יצאה החלטה של הרשויות המקומיות.

אף על פי כי עמדתם כי אין להביא את השפעותיה של התמ"א כלל בהתאם למפורט לעיל, עולה כי הפרוגרמה לזכויות התמ"א שהובאה בחשבון בשומת המבקשת כוללת את שטחי הממ"דים שאינם מיוחסים לדירות הקיימות, אלא כוללת את כלל שטחי הפלדלת הנוספים לרבות שטחי הממ"דים של "דירות היזם".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות מחוו"ד משפטית של עו"ד שניאור אופן - בעניין תמ"א 38 במצב הקודם:</u>

מדובר בשיקול דעת רחב של רשויות התכנון המוסמכות להחליט באם ליתן היתר ובאיזה היקף. מפנה בעניין זה לעת"מ 2905/08 באור השקעות נ' ועדת הערר המחוזית לתו"ב ת"א.

מפנה לעת"מ 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם נ' ועדת המשנה שליד המועצה הארצית ואח', לפיה הזכויות הכלולות בתמ"א הן זכויות מותנות, "מרחפות" ערטילאיות.

מפנה לבר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל, לפיה רק ברגע שיינתן היתר בניה מכוחה, תתגבש אותה נורמה/זכות במקרקעין הספציפיים.

מפנה לרע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, בה עמד ביהמ"ש על ההבדל בין "זכויות מותנות" הכלולות בתכנית מתאר מקומית, לבין זכויות מותנות מכוח תמ"א 38.

העדרה של "זכות" מכוח תמ"א 38 עד לקבלת היתר בניה, באה לידי ביטוי באי גביית היטל השבחה מכוחה במכר, שכן הזכויות מכוחה ערטילאיות בכל הארץ, תלויות בשיקול דעת הועדה המקומית, ומתגבשות אך ורק עם הוצאת היתר בניה.

הנה כי כן, הנורמה ו"הזכויות המרחפות" הכלולות בתמ"א 38 מתגבשות אך ורק כאשר יינתן היתר בניה המביא ליישומה במקרקעין ספציפיים. כל עוד לא ניתן היתר בניה מכוח תמ"א 38 , לא ניתן לקחת בחשבון המצב הקודם את תמ"א 38.

מפנה לחוות היועמ"ש לממשלה (כרמית יוליס) מיום 01.12.2022.

מפנה לערר 2900/17 עדה (הדסה) גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה (בהקשר של תביעת 197).

לטענתו, גם אם היה מקום עקרונית לקחת בחשבון המצב הקודם את תמ"א 38, ברור שהשפעתה על שווי המצב הקודם היא שולית.

מפנה לפס"ד בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, שהינו שנוי במחלוקת ואינו הלכה מחייבת. הוגשה בעניינו בר"מ 1975/24 תל אביב-יפו הועדה המקומית נ' לויתן. אף הוא אינו קובע כיצד לקחת בחשבון את התמ"א במצב קודם, אלא רק שלא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל הנובע מעליית שווי בשל תחולת תמ"א 38.

לא מדובר רק בשאלה שמאית של השפעת התמ"א. פסקי דין שהתייחסו לתכניות מתאר וגם לתמ"א 38, האמירה היא שהתמ"א לא הופכת לזכויות או למשהו קונקרטי, לפחות עד שיש היתר בניה. הזכויות מתגבשות עם היתר בניה, כך לפי אחד מפסקי הדין. אלו זכויות מותנות, אין פרויקטים של תמ"א 38 באזור הקרוב (יש בצד השני של כביש 2), אין התנגדויות. כל זה מביא למסקנה, לא רק שמאית, אלא גם משפטית עד פס"ד לויתן, שלא מחייבים היטל השבחה ולא מביאים אותם במצב הקודם.

מעבר כך, בשומה הנגדית הביאו את התמ"א בצורה שגויה:

הובאה בחשבון תוספת 25 מ"ר לכל 60 יח"ד הקיימות ללא התייחסות לשיקול דעת ולהיתכנות תכנונית.

אם לוקחים את תמ"א 38, יש לקחת בחשבון את כל הפסיקה, שגם משליכה על אופן ההתחשבות בתמ"א 38 ככל שעושים אותה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

זכויות בניה לגגות:

בהתאם לתב"ע, הובא בחשבון שטח ברוטו של 18 מ"ר ושטח נטו של 14 מ"ר בהנחת 4 מ"ר גרם מדרגות. שטח זה תואם את הכרעת הח"מ מתאריך 14/04/2021 בחלקה הנדונה.

זכויות בניה להרחבות:

על פי תשריט תכנית חד/814/במ במצב הקודם, המקרקעין הנדון אינו כולל סימוני הרחבה.
מכאן שאין זכויות הרחבה במצב הקודם.

ממ"דים במצב הקודם:

לאור האמור לעיל שמאי המבקשת הביאו בחשבון תוספת ממ"דים ל-9 יח' שאינן מהוות דירות מגורים, וחושבו זכויות הבניה לממ"דים בתחשיב זכויות הבניה הנוספות, כך ששווי המצב הקודם שהובא בחשבון בשומתם אינו מפריד בין חלופות המימוש, כפי שהביאו בחשבון במצב החדש.

המצב החדש:

שכונת שיקום:

עמדת הוועדה המקומית כי אין להביא בחשבון את הפטור האמור בשומת המבקשת.
מפנים לחוות הדעת המשפטית שנערכה ע"י עו"ד שניאור אופן.
בעניין פטור שכונת שיקום:
עו"ד אופן טוען שסוגיית הפטור הינה משפטית, ולכן צריכה להידון בוועדת ערר ולא אצל שמאי מכריע.

<u>התייחסות מחוו"ד משפטית של עו"ד שניאור אופן - בעניין פטור לשכונת שיקום:</u>

יש לדחות את הטענה לזכאות לפטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום מכח סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק, הן בשל היעדר סמכות בהליך זה והן בשל היעדר זכאות.
סמכות שמאי מכריע מוגבלת לשאלת "גובה החבות" בהיטל השבחה. שאלות הנוגעות ל"עצם החבות" אינן בסמכות שמאי מכריע.
בעניין הסמכות, מפנה בעניין זה לבר"מ 6744/14 ג'י ישראל מכרזים בע"מ נ' הועדה המקומית ראשל"צ, בנוסף מפנה לעמ"נ 12834-07-16 לדלסקי ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא, ולעמ"נ 12379-02-14 מקרים מצקין נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה (אושר בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה.
בעניין הזכאות מפנה להלכת ביהמ"ש העליון בברע"א 8565/10 נאסר עאמש ואח' נ' הועדה לתו"ב שומרון (להלן: "הלכת עמאש"), בה נשללה זכאות לפטור מסוג זה בבניית דירות חדשות, תוך שהובהר כי מטרת הפטור היא לאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו מבלי שיוטלו עליו הוצאות כבדות ולא עידוד בניה חדשה בשכונות.
הלכת עמאש יושמה בפסיקה ענפה בנסיבות שונות תוך שלילת הפטור לשיקום שכונות מדירות חדשות ומימוש בדרך של מכר.
מפנה לעמ"נ 33956-03-17 הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין נ' שמחה מעודה, בה הובהר כי הפטור חל רק על הרחבת דירות קיימות, ואף אינו חל במימוש במכר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עוד בעניין זה מפנה לעמ"נ 8099-08-20 הועדה המקומית קריית מלאכי נ' זאב לוי, לעמ"נ 15933-02-14 אלון דיסקין נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, שם פירש ביהמ"ש את הלכת עמאש באופן השולל את תחולת הפטור לשיקום שכונות מבניית דירות חדשות - בין בקרקע ריקה ובין בקרקע בנויה. אמנם פסק הדין עוסק בפטור של סעיף 1ב19, אך בית המשפט לא קיבל את האבחנה בין דירות קיימות לחדשות, בין אם מדובר בקרקע ריקה או קרקע עם מבנה להריסה.

בנוסף מפנה לעמ"נ 9116-07-10 ג.ש ארז שירותים כלליים בע"מ נ' עיריית באר שבע.

לעניין פסה"ד בעמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח', טוען ב"כ המשיבה כי פס"ד זה שנוי במחלוקת ואינו עולה בקנה אחד עם הלכת עמאש, אינו חלוט, ובענייננו הוגשה בר"מ 2041/21 הוועדה לתו"ב ת"א נ' שושנה מדמוני.

ודוק; החלטת ועדת הערר בנושא פסה"ד בעניין שרעבי ופסה"ד עצמו, עניינם בעיקר בשאלת הזכאות לפטור במכר. מעבר לכך, גם עניין חלפון שהוכרע באותה החלטה מאוחדת ועניינו כן בהיתר לדירות חדשות - ערר 85091/15 (עניין חלפון) - נסיבותיו הן הריסת מבנה קיים ובניית 3 יחידות דיור חדשות.

לעומת זאת בענייננו מדובר בפרויקט פינוי בינוי גדול ורווחי שאין ספק שאינו עומד בתכלית הפטור. מה גם שלפרויקטים לפינוי בינוי הסדרים חוקיים מיוחדים להם שנועדו לתמרץ את ביצועם.

פס"ד שרעבי עוסק בעניין מכר אבל זה לא היה עיקר העניין. הנושא הוא הרחבה ובניה חדשה.

מפנה להחלטה בערר 8033/21 ברוש ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, אשר אימצה את הפרשנות להלכת עמאש, לפיה הזכאות לפטור שיקום שכונות מוגבלת להרחבה ולא לבניה חדשה.

יש דברי הסבר לפטור בשיקום. השיח הוא על הרחבה, נעשתה הבחנה בהמשך לשרעבי שם התייחס לבניה חדשה בעניין חלפון, יש החלטות מאוד ברורות, גם זו בעניין ברוש, אבל נגיד שמישהו הורס לעצמו ובונה אז זה שונה. המטרה היתה לעזור לפרט להרחיב את הבית שלו, וזה לא מתקיים כשמדובר בבניה מסיבית. בחלפון כן החילו את הפטור, שם היה מדובר בהריסת מבנה אחד והקמת 3 דירות.

במקרה הנדון מדובר בפרויקט פינוי בינוי גדול עתיר מימדים עם רווחיות ופטורים ייחודיים. זה לא עומד בתכליות הפטור, הגם שמי שנהנה מהרחבת הדירות הם הבעלים של הדירות הקיימות. הנושא הוא תכלית הפטור של שיקום שכונות.

תכלית הפטור היא לאפשר לאדם הקטן שאין לו הרבה אמצעים, להרחיב את דירתו ללא הרבה הוצאות. הדבר הזה לא מתקיים פה. יש יזם שבונה פרויקט גדול. לא מתקיים כאן פטור לשיקום שכונות.

הוצגה חוו"ד כלכלית מטעם היזם, והיא מציגה 18%-19% גם אם היטל ההשבחה הוא 25%.

<u>ניוד שטח תעסוקה למגורים:</u>

המתחם הוערך לפי שווי הקרקע בהתאם לשימוש הטוב והיעיל, לזכויות הבניה הסחירות (מגורים, מסחר ומשרדים).

לאור העובדה כי המימוש שבנדון מהווה טרום מימוש לתכנית הנדונה, השימוש הטוב והיעיל הינו ניוד 900 מ"ר עיקריים מתעסוקה לטובת שטחי מגורים בתא שטח מס' 11.

בניוד זכויות במסגרת תב"ע לא נדרשת הקלה. המקום היחיד להערכת הניוד זה התב"ע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות הריסה:
עלויות הריסת המבנים הקיימים בהיתר/רישום בית משותף מתקזזות עם תרומת החיסכון בהיטלי הפיתוח.
אין להביא בחשבון עלות הריסת שטחים שנבנו ללא היתר.

מטלות ציבוריות:
יש לבנות 1,000 מ"ר ברוטו לשטחי ציבור שימוקמו בתאי שטח 11 ו- 12.
בנוסף לשטחים אלו היזם יידרש להקצות 4 מקומות חניה במרתף.
עלות הקמת המטלה הציבורית כולל מע"מ (שאינו ניתן לקיזוז) הופחתה משווי הזכויות במצב החדש.

עלות הבניה לשטחים העיליים שהובאה בחשבון בשומת המבקשת אינה תואמת את העלות המקובלת בסביבת הנכס במועד הקובע.

בתכנית הבקשה להיתר שנמצאה בתיק הבניין ואינה מהווה היתר בניה מאושר, עולה כי מבוקשים שטחי ציבור עיקריים הנמוכים מהשטחים המופיעים בטבלה 5 בהוראות התכנית. לפיכך הובאו בחשבון השטחים עבור המטלה הציבורית בהתאם להוראות התכנית, אשר מהווה את הצד הזהיר והמקל.

לעניין הקמת כיכר עירונית/ שצ"פ:
הוראות התכנית אינן מציינות כי פיתוח השטח בייעוד כיכר עירונית יחול על היזם, לכן אין להביא בחשבון עלות זו כמטלה ציבורית.

לעניין פיצוי בגין הריסת מקלט בבעלות העירייה:
במצב החדש השטחים הציבוריים שהיזם בונה עולים על השטחים שהיו במצב הקודם.

עלות עודפת מי תהום וחיפוי אבן:
לא הוצגה אסמכתא למקור העלות שהופחתה בסך של 15 מיליון ₪.
מסמכי התכנית אינם כוללים מסמך היכול להצביע על היתכנותם של מי תהום, דו"ח מי נגר עילי, דו"ח קרקע או כדומה.
נושא זה לא הוזכר בחוות דעת לפי תקן 21 אשר נערכה לתכנית הנדונה ע"י משרד שמאי המבקשת, ועוסקת בהרחבה בעניין עלויות הפרויקט.
לטענת שמאי המשיבה, בתחשיב החילוץ שערכו הוערכה עלות המרתף לפי 2,700 ₪ למ"ר, כ-12.5% יותר מהעלות שהוערכה בחוות הדעת לפי תקן 21, בה הוערכה עלות לפי 2,400 ₪ למ"ר.
לאור האמור לעיל ובהתאם למיקומו של הפרויקט, אין להפחית משווי המצב החדש עלות זו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תגובת שמאי המשיבה לאחר שהוצגה בפניהם חוות דעת בנושאים הנ"ל:</u>

המסמך נערך ע"י סמנכ"ל הנדסה של חברת אאורה ועוסק בעלויות עודפות למי תהום ועלות עודפת לחיפוי האבן בין 2 שיטות.

לעניין עלות עודפת למי התהום, למסמך צורפה חוות דעת וייעוץ ראשוני לתכנון שפילת מי תהום. חוות הדעת שצורפה אינה קריאה וקיים קושי להבין ממנה את תוכנה ומסקנותיה.

לעניין עלות עודפת לחיפוי אבן, המסמך נערך ע"י סמנכ"ל הנדסה של המבקשת. לכן לא ניתן להתבסס על תחשיב זה בדומה לכך ששמאי מקרקעין לא יכול לייצג את עצמו בהליך השגה.

<u>החכרת שטחים לחניה:</u>

ניתן לבנות מקומות חניה במגרשים הסחירים. הבקשה של היזם מיטיבה איתו ומקימה עלויות הקמת מרתף. הוועדה מבקשת מנגד תוספת תקציבית. זה מעין הקלה שהוא מבקש לטובתו.

סדר גודל העלויות העודפות מגיע לכ-10% מעלויות הבניה.

לטענת שמאי המשיבה, יש לכלול עלויות אלו בעלויות הבניה ולא להפחית מההשבחה, וכך יתקבל שההשפעה על שווי הקרקע זניחה.

בעריכת דו"ח לפי תקן 21, ככל שיש עלויות כאלה שהן לא סטנדרטיות, מכלילים אותן בעלויות בניה.

<u>דחיה:</u>

שמאי המשיבה בחנו את השומות המכרעות אליהן הפנו שמאי המבקשת, לעניין מקדמי דחיה, ולטענתם הן אינן ברות השוואה כלל לתכנית הנדונה:

תכנית גב/ 431 - היקף הבניה כולל 915 יח"ד + 11 יח' מסחר, נדרשת תכנית איחוד וחלוקה.

תכנית רצ/ 17/23/1 - נדרשת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

תכנית תא/ 4386 - היקף הבניה כולל 182 יח"ד במתחם בשטח של כ- 17.5 דונם, על דרך השלום בתל אביב, כולל הרחבת רחוב עמישב ברצועה של 4 מ'.

תא/ 4123 - המצב הקיים כולל כ- 440 יח"ד.

המועד הקובע הממוצע שצוין בהכרעות הינו 02/12/2018, אשר נכלל בתקופה בה קצב הבניה עקב פרויקטים של פינוי בינוי לא היה מואץ בהשוואה למועד הקובע בתכנית.

שמאי המבקשת ציינו מספר הכרעות נוספות של שמאים מכריעים בעניין מקדמי דחיה לתכנית א/ 3729 /א (רובע 4). בהתאם לעיון בהכרעות עולה כי מקדם הדחיה אשר הובא בחשבון במקרים אלו נובע מהעובדה כי הנכסים היו במצב פיזי טוב לאחר שיפוץ המבנה.

הפחתת המושע כלולה במקדם הדחיה. לאור האמור גם ההכרעות הנדונות אינן ברות השוואה לנכס שבנדון.

במצב הקודם לתכנית קיימות 86 יח"ד בלבד, אשר מקטין את משך הדחייה לביצוע הפרויקט.

בישיבת וועדה מס' 2023021 מתאריך 28/12/2023 אושר היתר בניה מס' 20230206 ל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

"הריסה, חפירה ודיפון וביסוס (בניה בהיתר נפרד: 3 מגדלים בני 20-40 קומות, 530 יח"ד, 100 יחידות לדיור להשכרה, מסחר ומבני ציבור מעל 3 קומות חניה תת קרקעית)". כמצוין בהיתר וכמקובל תוקפו של ההיתר הינו ל-3 שנים.

בתאריך 17/09/2024 הוגשה בקשה להקמת 3 מגדלים בהתאם לתכנית הנדונה. הלכה למעשה כשנה וחצי בלבד לאחר המועד הקובע התקבל היתר בניה להריסת המבנים, חפירה ודיפון. בעת מועד הריסת המבנים, חפירה והדיפון, המקרקעין הנדון יתממש לשימושו הטוב והיעיל במצב החדש, אשר מהווה קרקע ריקה, פנויה וזמינה.

לאור כל האמור לעיל, מספר יח"ד נמוך יחסית, היתר להריסה, קצב קידום הפרויקט, יש להביא בחשבון דחיה של 4 שנים בשיעור היוון של 6% , על הצד הזהיר והמקל מאשר המצב בו שרויים המקרקעין.

<u>שימוש ביניים</u>:

בהתאם לתקן 21.1 אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין נקבעו בין היתר כללים מנחים לחישוב היטל השבחה והתייחסות לשימוש ביניים כאשר מובאת בחשבון דחייה.

יש להביא בחשבון את ההכנסות מהשימוש בנכס בתקופת הדחיה, על מנת שלא תיגרם סתירה ועיוות השווי של הנכס.

דמי השימוש חושבו על הצד הזהיר, לתקופה הקצרה בחצי שנה מהתקופה שהובאה בחשבון בדחייה.

<u>מושע</u>:

בהתאם לפרקטיקה הנהוגה בפרויקטים של פינוי בינוי, בעלי הקרקע אינם יזמים עצמאיים אשר נדרשים לבצע את הפרויקט בשותפות.

מפנים לשומות מכרעות בהן לא הופחתה מושע.

מקדם הדחיה שהובא בחשבון בתחשיב מגלם את העיכוב בהוצאת ההיתר, לאור ריבוי בעלים. מקדם הפחתה נוסף (מושע) מהווה כפל הפחתה.

יש לבחור בין מושע לדחיה. אין סיבה אחרת להפחית דחיה למימוש חוץ ממושע.

בסופו של דבר מדובר בקרקע ריקה. בתקופת הדחיה הם יכולים להמשיך להשתמש בדירות שלהם.

<u>הגדלת הצפיפות</u>:

בהתאם להוראות החוק והפסיקה יש לבחון את ההשבחה כהפרש בין שני מצבי התכנון באופן בלתי תלוי, כך שלא ניתן להפחית משווי המצב החדש בהתאם להשוואתו מול המצב הקודם.

השווי במצב הקודם מגלם את שווי הקרקע בכל מרכיביה וזאת על הצד הזהיר. כאמור החלק הדרומי אינו כולל זכויות בניה אך הובא בחשבון כבניה צמודת קרקע.

השווי במצב החדש הינו בהתאם לביקוש ההולך והעולה של דירות מגורים במגדלי מגורים חדשים, שווי הקרקע של הנכס בנדון עדיף מאשר עסקאות ההשוואה שהובאו ממגדלי מגורים נמוכים יותר.

מדובר בבינוי מגדלים של 80-100 יח"ד. אין מגדלים של 20 יח"ד. השווי נקבע על פי סקר שוק ממגדלים ברחבי העיר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עירוב שימושים</u>:

שמאי המשיבה דוחים את ההשוואה להכרעתו של השמאי משה נדם מתאריך 20/12/2018 בעניין עירוב שימושים, העוסקת בתכנית אשר קבעה בין היתר זכויות בניה לשטחי מגורים ושטחי מלונאות, אשר אינם דומים לשטחי תעסוקה ומסחר בהשוואה לנכס שבנדון.

בתכנית נשוא ההכרעה האמורה שטחי המלונאות הכוללים עולים על שטחי המגורים, בנוסף המועד הקובע בתכנית הינו 17/05/2016 ואינו בקרבת המועד הקובע שבנדון.

תקופת המועד הקובע שבנדון (כ-6 שנים לאחר המועד הקובע בהכרעה האמורה) מאופיינת בביקוש גובר לעירוב שימושים.

עירוב השימושים הסחירים הינו במגרש מס׳ 11 בלבד, ביחס נמוך במיוחד לעומת שטחי המגורים המוצעים.

היתרונות בעירוב שימושים הינם רבים ובין היתר מאופיינים בנגישות גבוהה יותר לשירותים, צמצום השימוש ברכב ועוד.

עצם העובדה כי המגרש כולל בין היתר שטחים מסחריים מעלה את הביקוש בנכס וכך בהתאמה מעלה את שווי הקרקע.

לטענתם, שמאי המבקשת הביאו בחשבון הפחתה על כלל שווי המצב החדש, לרבות השווי המיוחס למגרש מס׳ 12 , לשטחי המשרדים ושטחי המסחר, אשר סותר את טענתם.

ככל שיש השפעה שלילית על השטחים הסמוכים למבנה הציבור, בשקלול הנתונים הימצאות שטחי הציבור בבניינים מעלה משמעותית את הביקושים ובהתאמה את ערך הקרקע.

<u>פטור משטחי הממ״דים</u>:

פטור מהיטל השבחה על ממ״דים חושב רק על דירות התמורה (86 יח״ד).

לגבי דירות היזם:

המתחם מהווה פינוי בינוי, ונערך הסכם בין בעלי הקרקע ליזם. יום תחולת ההסכם הוא במועד אישור התכנית, לפיכך זכויות בניה המיוחסות ליזם מומשו במכר במועד אישור התכנית ולכן אינן פטורות עפ״י סעיף 19 ב (9) במימוש בהיתר.

קביעה זו תואמת שומות מכרעות[5].

מפנים לחוות הדעת המשפטית שצורפה בנושא.

שמאי המבקשת הביאו בחשבון פטור מלא על כלל שטחי הממ״ד.

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לאמור לעיר ולחוות הדעת המשפטית, יש להביא בחשבון פטור זה בהתאמה על שטחי הממ״ד עבור דירות הקיימות בלבד, קרי 86 דירות תמורה.

[5] שומה של השמאית רינת וויס רביב בגו"ח 6649/229,250,251, ושומה של השמאי דוד דדון בגו"ח 7136/215

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>התייחסות מחוו"ד משפטית של עו"ד שניאור אופן - בעניין חלופת פטור לממ"דים:</u>

כידוע, הפטור בגין שטחי ממ"ד נועד לתמרץ בניית שטחי ממ"ד והוא אינו חל במימוש זכויות במכר המהווה פעילות מסחרית במקרקעין שהושבחו מכח התכנית המושבחת, שכן אין תכליתו אלא עידוד בניית שטחי ממ"ד.

מפנה בעניין זה להחלטה בערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה נ' וועדה מקומית לתו"ב ירושלים.

עניינו בשומות שנערכו ל-"מידע מוקדם טרום מימוש", ללא וודאות כיצד ימומשו בסופו של יום הזכויות במקרקעין, וכאשר לא מן הנמנע שימומשו זכויות במכר. זאת הן ע"י בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין והן ע"י יזם הפרויקט (מכר זכויות הפרויקט לצד שלישי או מכר יחידות טרם קבלת היתר).

נוכח האמור, כל עוד שלא ניתן היתר בנייה ולא הוברר כי המדובר במימוש זכויות בדרך של היתר בנייה, ככלל יש לערוך שומות כשומות למימוש מלא במכר ללא תחשיב לשומה בדרך של קבלת היתר.

כשיהיה מימוש והיתר בניה, נדע מה שטחי הממ"דים.

מכל מקום ולגופו של עניין - עמדת הוועדה המקומית היא כי לא רק מכירת דירות על הנייר קודם קבלת היתר בנייה מהווה מימוש זכויות במכר (על אף החלטות וועדות הערר שניתנו בעניין לאחרונה ונזכרו בחוות הדעת שטרם הוכרעו בבימ"ש), אלא גם ובמיוחד התקשרות בעלי זכויות במקרקעין עם יזם בקשר עם הקמת פרויקט פינוי בינוי מהווה מימוש זכויות במכר - אף אם נחתמה קודם למועד התכנית המשביחה, באופן השולל את הזכאות לפטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"ד מדירות היזם.

בהקשר הטענה לסיכול תמריצים נזכיר שלפרויקטים לפינוי בינוי ניתנו תמריצים מיוחדים בחוק.

כך נקבע בעניין זה בערר 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת.

כאמור בחוות הדעת שצורפה לשומה האחרת - ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 11842-12-17 הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי, אכן דחה את עמדת הוועדה המקומית בכל הנוגע לתחולת הפטור לשטחי ממ"ד על בנייה חדשה וברי"מ 6938/18 הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח', אכן נדחתה ע"י ביהמ"ש העליון. עם זאת וכאמור, אותה החלטת וועדת הערר, קבעה במפורש שהתקשרות בעלי זכויות עם יזם מהווה מימוש זכויות במכר של הזכויות מכח התכנית החדשה הגם שזו אושרה לאחר חתימת הצדדים על ההסכם.

מפנה לערר 85315/15 איילון אמינוב אהובה נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

מבלי לגרוע מהאמור, ברור כי אין יסוד לטענה בקשר עם הרחבת הזכאות לפטור בגין שטחי ממ"ד, לשטחים ומרחבים מוגנים שישמשו את שטחי המסחר והתעסוקה בפרויקט. הרחבה זו אינו עולה בקנה אחד עם מטרת הפטור לעודד בניית שטחי ממ"ד בבתי מגורים, שאכן הוחל בפסיקה גם על בנייה חדשה, אך לא על שטחי מסחר/משרדים.

לעניין ההחלטות האחרונות, הוועדה המקומית לא מסכימה איתן. המימוש הוא לא של דירות על הנייר אלא התקשרות בין בעלי הזכויות ליזם שקורה לפני אישור התכנית.

פס"ד סלונימסקי אימץ את החלטת ועדת ערר, שניתחה את תכלית הפטור לשטחי ממ"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מדובר על תימרוץ בניית ממ"ד ולא דאגה לכלכליות היזם.

ההתקשרות לפני אישור התכנית היא מכירת הזכויות מכוח התכנית החדשה. יש כאן מימוש במכר ולא עידוד בניית ממ"דים, ולכן אין זכאות לפטור.

כמו שיש החלטות של ועדת ערר בשל מכירה על הנייר, אין להם קיום בעולם בלי ההיתר.

אותו רעיון - בהתקשרות בין בעלי הזכויות ליזם לפני התכנית המשביחה. מוכרים זכויות של התכנית המשביחה. אין כאן מימוש בהיתר. אין פטור לשטחי ממ"ד במימוש במכר. הם יכולים למכור את הפרויקט ליזם אחר. המטרה של הפטור מוגבלת לעידוד הקמת ממ"דים.

בהחלטות הרחיבו את הפטור להוספת ממ"ד לדירה קיימת, והרחיבו את זה לכך שבדירות חדשות חייבים לבנות ממ"ד. די לנו במה שהרחיבו - שהפטור חל גם בפרויקטים חדשים למרות שיש חובה חוקית לבנות ממ"ד, אבל ההרחבה הזו לא יכולה להיות מעבר להרחבה של בניה חדשה, גם על מימוש במכר. בסופו של דבר, המימוש הוא במכר. מדובר בזכויות מכוח התכנית החדשה שנמכרו בהסכם שקדם לזכויות החדשות.

השומה צריכה להיות למימוש מלא, ויש לבחון את נושא הממ"דים לעת מתן היתר בניה, ולא צריך להכריע אם יש או אין פטור במסגרת השומה.

בשומת הוועדה חושב פטור לממ"דים לדירות הבעלים. דירות הבעלים הן שייבנו והבעלים מקבלים תמורה כחלק מההסכם. אך מה קורה אם אחד מבעלי הדירות מוכר את הדירה שלו לפני שזה מתממש?

השומה היא מימוש מלא למידע מוקדם ולא צריך לדון בממ"דים.

יש שמאים שעושים תחשיב נפרד לעניין. יש הבחנה האם הפטור שהפעילה הוועדה חל גם על הבעלים - לדעת הוועדה הוא לא חל.

יש הבחנה בין דירות הבעלים לדירות היזם. הבעלים מכרו חלק מהדירות. לגבי מה שנשאר - יש פטור לממ"דים.

לגבי היזם, לא ידוע לאן זה ילך. בכל ההסכמים שהוועדה עושה עם יזמים, מסדירים את הנושא של העברת זכויות. לא בטוח שהיזם יממש את הזכויות האלה בהיתר.

<u>מימושים שבוצעו במקרקעין:</u>

שמאי המשיבה טוענים כי לא הוצגו בפניהם אסמכתאות בעניין המימושים הנטענים, לא הובאו בפנינו הסכמי המכר שצוינו, וכן לא ידוע אם שולם היטל השבחה בגינם.

למען היעילות והדינמיות יש לחשב את ההשבחה למימוש מלא, כך שככל שיוצגו אסמכתאות על מימושים ותשלומי היטל השבחה שבוצעו, ינוכה החלק היחסי בהתאמה.

<u>לגבי הדירות של עמידר וכו':</u>

רמ"י תקבל דירה ולכן לא תעביר תשלומי חלף לוועדה המקומית. הם לא יפסידו מהמהלך הזה. הם היו עם דירה ויצאו עם דירה.

<u>חלק יחסי:</u>

המצב החדש חושב לכל תת חלקה עפ"י השווי היחסי במצב היוצא, בהתאם לטבלת איזון וחלוקה שנערכה בתאריך 05/09/2021.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי:

ערכי שווי במצב הקודם:

שמאי המשיבה מתייחסים לעסקאות ההשוואה של שמאי המבקשת, אשר התבססו על שתי עסקאות המודגשות בשומתם.

עסקה מתאריך 16/05/2022 ברחוב יחיעם 3 בגו"ח 10049/435 הינה נכללת במתחם פינוי בינוי עפ"י תכנית 302-0400754, אשר פורסמה להפקדה בתאריך 06/06/2022, לכן בעת עסקת המכר, הפקדת התכנית עמדה על הפרק ושווי העסקה מגלם פוטנציאל ומגלם את שווי הדירה החדשה בדחייה, שעתידה לקבל מכח הסכם התחדשות עירונית.

עסקה מתאריך 15/03/2023 ברחוב חיים לסקוב 9 בגו"ח 10049/348 , נכללת בגוש הנדון.

יש להביא גם עסקאות מאזור זה אך לבצע התאמה לאור הבינוי הקיים הכולל בין היתר מעלית.

כמו כן נדרש להביא בחשבון עסקאות נוספות לצורך קביעת שווי המצב הקודם.

שווי מ"ר בנוי אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה הינו בנטרול עסקאות קיצון, כך שהשווי משקף שווי שוק כמקובל.

יש לציין כי שווי מ"ר מבונה שהובא במצב הקודם לצורך מרכיב החצר בשטח לתכנון מיוחד, הוספת שווי בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות וכן תוספת ממ"דים בחלופה של מימוש בהיתר, מהווה את הרף העליון והזהיר.

אף כי השווי עולה על שווי מ"ר מבונה המאופיין בבנייה צמודת קרקע הכוללים זכויות מאושרות לפי תכניות בניין בדוגמה לייעוד מגורים א' וב' בסביבה.

יוזכר כי החלק הדרומי בנכס שבנדון שאינו בעל מעמד סטטוטורי לבניית צמודת קרקע כלל בהתאם לתכניות בנין עיר, הכולל בין היתר בניה טורית.

ערכי שווי במצב החדש:

מגורים:

הובאה בחשבון התייחסות לתמהיל התכנית, המחייב 20% דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר ויתר הדירות חושבו בהתאם לשטח הממוצע המתקבל, בשונה מתחשיב שמאי המבקשת.

עלות הבניה שהובאה בחשבון בעת חילוץ שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשת הינה גבוהה במיוחד ביחס למועד הקובע וסביבת הנכס וכיוצ"ב שווי מ"ר מבונה שהתקבל אינו משקף את ערך הקרקע.

תעסוקה:

לטענת שמאי המשיבה, השווי בשומתם נקבע על הצד הזהיר ותואם את הסביבה.

ערכי השווי נקבעו על סמך מחירי מקרקעין בסביבה בתאריך הקובע ושומות מכרעות.

שווי מ"ר מבונה למסחר: 7,500 ₪.

שווי מ"ר מבונה למשרדים: 2,800 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות השוואה למגורים בבניה רוויה, מבוססות על שומה מכרעת של השמאי אלי כהן מתאריך 22/11/2022, בגו"ח 10036, מתחם התחדשות עירונית סמילנסקי, שם נקבע שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה לשטח דירתי של 100 מ"ר למועד הקובע 29/09/2021.

הובא בחשבון קיפאון בעליית המחירים מ-09/2022, עקב עליית הריבית.

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות מגורים חדשות	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר בנוי למ"ר
	56	2	₪ 24,100
	80	3	₪ 21,300
	116	5	₪ 18,100

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה חדשה:

סוג	שטח	שווי מ"ר בנוי	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 18%	בניכוי ע.בניה	שווי מ"ר מבונה אקו'
טיפוסית	80	₪ 20,700	₪ 17,692	₪ 14,993	₪ -9,300	₪ 5,700
טיפוסית	116	₪ 18,100	₪ 15,470	₪ 13,110	₪ -8,700	₪ 4,400

סיכום ממוצע מחירי מ"ר בנוי בדירות ותיקות בבניה רוויה	שטח דירה ממוצע	מס' חדרים	מחיר למ"ר בנוי בממוצע
	35	2	₪ 18,300
	48	2	₪ 16,700
	64	3	₪ 16,200

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה חדשה במצב הקודם:

סוג	שטח	שווי מ"ר בנוי לדירה עם חניה עלית	בניכוי מע"מ 17%	בניכוי יזמות 18%	בניכוי ע.בניה	שווי מ"ר מבונה אקו'
טיפוסית	56	₪ 21,600	₪ 18,462	₪ 15,645	₪ -8,500	₪ 7,100

להלן תחשיב שווי במצב הקודם:

תחשיב שווי מגורים מיוחד (בנייה רוויה)-

מס' יח"ד	60		
סה"כ שטח דירתי	2,700		
שטח ליח"ד	45		
שווי למ"ר בנוי	₪ 16,700		
סה"כ שווי בנוי	₪ 45,090,000		
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח חדר על הגג ליח"ד			
40 מ"ר או עד 40% משטח הדירה (כולל את גרם המדרגות).	14	1	14.0
מרפסת גג	27	0.25	6.8
סה"כ שטח אקו' חדר יציאה לגג			20.8
מקדם התאמה למושע ובינוי על קיים			0.7
מקדם שוליות			0.9
סה"כ שטח אקו' לחדר על הגג			13.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,100
שווי זכויות בניה לחדר על הגג			₪ 92,815
מס' יח"ד בקומה עליונה			20
סה"כ שווי זכויות בניה חדר על הגג			₪ 1,856,295
סה"כ שווי בניה רוויה			₪ 46,946,295

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב שווי שטח לתכנון מיוחד-</u>

<u>תחשיב שווי בנוי-</u>

	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
סה"כ שטח יח"ד	843	1	843
סה"כ מחסנים	94	0.4	38
סה"כ שטח אקו'			881
מס' יח"ד	26		
שטח ממוצע ליח"ד	32.4		
שווי למ"ר בנוי			₪ 18,300
סה"כ שווי בנוי			₪ 16,125,521

<u>תחשיב שווי חצרות-</u>

לאור העובדה כי השטח לתכנון מיוחד אינו כולל חלוקה למגרשים הובא בחשבון כי חלק מהשטח מהווה דרכים ודרכי גישה אל היחידות, שאינו בשימוש חצר.

סה"כ שטח בייעוד לתכנון מיוחד	5,242	(בהתאם לטבלת שטחים חד/814)
שטח מהווה דרכים וגישה ליחידות (15%)	786	
יתרת שטח לשימוש היחידות	4,456	
סה"כ שטח בנוי (ע"פי ב"מ והיתרי בניה)	938	
שטח המהווה חצר	3,518	
שטח חצר ממוצע ליח"ד	135.30	
מקדם אקו' לחצר (מגלם פיתוח חצר ושוליות לאור שטחי היחידות)	0.20	
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,100	
שווי חצר ליח"ד	₪ 192,129	
סה"כ שטח אקו' חצר	704	
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,100	
סה"כ שווי חצר לכלל היחידות	₪ 4,995,361	
סה"כ שווי שטח לתכנון בעתיד	₪ 21,120,882	
סה"כ שווי מצב קודם ללא ממד"ים	**₪ 68,067,177**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חישוב זכויות בניה לממ"דים-

<u>בנייה רוויה-</u>

שטח ממ"ד	12	
מקדם התאמה למושע ובינוי על קיים	0.5	
שווי מ"ר מבונה	7,100	₪
שווי זכויות בניה לממ"ד	42,600	₪
מס' יח"ד	60	
סה"כ שווי זכויות ממד"ים (בנייה רוויה)	2,556,000	₪

<u>שטח לתכנון מיוחד-</u>

שטח ממ"ד	12	
מקדם התאמה למושע ובינוי על קיים	0.8	
מקדם ניכוי חצר	0.80	
שווי מ"ר מבונה	7,100	₪
שווי זכויות בניה לממ"ד	54,528	₪
מס' יח"ד	26	
סה"כ שווי זכויות ממ"דים (שטח לתכנון מיוחד)	1,417,728	₪
סה"כ שווי ממ"דים בכל החלקה	**3,973,728**	₪

סה"כ השווי במצב הקודם	**ללא ממ"דים**	**68,067,177**	₪
	כולל ממ"דים	**72,040,905**	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שווי במצב החדש:

להלן תחשיב השווי במצב החדש עפ"י ניתוח זכויות הבניה במצב המוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				מס' יח"ד	צמיחות יח"ד לדונם	מס' קומות		מס' מבנים מרבי בתא שטח	מרכיבות - בנוסף לשטח העיקרי
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים		4,310	27,360	12,384			288					
	מבנים ומוסדות ציבור	12		500	100		600						
	סה"כ			27,860	12,484	0	9,272	288	67	26	3	2	4,608
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		2,538	21,090	9,680		30,770	242		35			3,872
	מסחר			1,000	150		1,150			1			
	תעסוקה	11		4,500	1,125		5,625			4			350
	מבנים ומוסדות ציבור			330	70		400						250
	סה"כ			26,920	11,025		43,385	242	95	40	3		4,472
שצ"פ		13	1,329				2,846				3		
ככר עירונית		14	440				942				3		
סה"כ			8,617	82,200	34,634	-	18,500	772				2	

(A) תחשיב שווי המגרשים במצב החדש

תחשיב שווי מגורים

תא שטח	שטח עיקרי	ניוד שטח עיקרי מתעסוקה	שטחי ממ"ד	סה"כ שטח בגלדלת	יח"ד	יח"ד קטנות	30%	80	יתרת שטח בגלדלת	כמות יח"ד	שטח בגלדלת ממוצע ליחר יח"ד	יחס שטחים משותפים
								שטח בגלדלת דירות קטנות				
12	27,360		3,456	30,816	288	86		6,880	23,936	202	118	29%
11	21,090	900	2,904	24,894	242	73		5,840	19,054	169	113	27%
סה"כ שטח פלדלת								12,720	42,990			
שווי מ"ר מבונה								₪ 5,700	₪ 4,400			
סה"כ שווי מגורים								₪ 72,504,000	₪ 189,156,000			

עפ"י חוות דעת כלכלית שנערכה בתאריך 13/01/2022, המהווה נספח לתכנית שבנדון:

דירות התמורה לבעלי הקרקע הינם 60 יח"ד בשטח של כ-57 מ"ר ו-26 יח"ד בשטח של כ-103 מ"ר, כאשר סה"כ דירות התמורה לבעלי הקרקע הינם 86 יח"ד ומתקבל שטח דירה ממוצע של כ-71 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן שווי הממ"דים הפטורים במימוש בהיתר:

מס' יח"ד	שטח ממ"ד	שווי מ"ר מבונה	שווי ממ"דים
86	12	₪ 5,900	₪ 6,088,800

סה"כ שווי מגורים מימוש במכר	₪ 261,660,000
סה"כ שווי מגורים מימוש בהיתר	₪ 255,571,200

שווי משחר בתא שטח 11

	שטח	מקדם	שטח אקוי
שטח עיקרי	1,000	1.0	1,000
שטח שירות	150	0.5	75
סה"כ שטח אקוי			1,075
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,500
סה"כ שווי משחר			₪ 8,062,500

שווי תעסוקה בתא שטח 11

יתרת שטח עיקרי לאחר ניוד	3,600	יחס שטחי שירות	
שטח שירות	1,125		
שטח ברוטו	4,725	31%	
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,800		
סה"כ שווי תעסוקה	₪ 13,230,000		

סה"כ שווי למימוש בהיתר	276,863,700	₪
סה"כ שווי למימוש במכר	282,952,500	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אוריט דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

(B) בהפחתת עלות המטלה הציבורית החלה על היזם			**-7,944,300** ₪

1. עפ"י הוראות התכנית היזם יידרש להקצות לעירייה חדרה שטח בנוי של 1,000 מ"ר ברוטו לשטחי ציבור שימוקמו בתאי שטח 11 ו-12, כדלקמן:

סה"כ שטח בנוי עיקרי + שירות שיוקצה לעיריית חדרה	1,000	מ"ר
עפ"י מחירון דקל לחודש יולי 2022 עלות בניה ישירה למ"ר במבנה משרדים מעל 15 קומות הינה בסך		5,385 ₪
בהתאמה למיקום עלות בניה ישירה למ"ר משרדים מוערכת בסך		5,000 ₪
עפ"י פרק יח' לקווים המנחים באגף שומת מקרקעין הוצאות עקיפות הינן בשיעור 25%-35%. היות ולא ישולמו אגרות והיטלי פיתוח לשב"צ ראוי להביא בחשבון הוצאות עקיפות בשיעור	25%	

מתקבלת עלות בניה כוללת בסך	**6,250** ₪	**למ"ר ללא מע"מ**	
סה"כ עלות הבניה	**6,250,000** ₪		

עפ"פ בדיקה שנערכה ע"י מחלקת נכסים היזם יידרש להקצות 4 מקומות חניה כחלק מהמטלה הציבורית.
שטח ממוצע למקום חניה לרכבים – 40 מ"ר. שטח זה מגלם את כל השטחים הנלווים כגון חניות לאופנועים, לאופניים, רמפות ירידה לחניות, לובי קומתי, חדרי מדרגות וכו'.

בהתחשב בהקצאת 4 מקומות חניה, מתקבל שטח במרתף של 160 מ"ר עבור חניות שישוייכו להקצאה הציבורית.

עלות בניה למ"ר תת קרקעי	2,700 ₪	
מתקבלת עלות בניית מקומות החניה במרתף בסך	**540,000** ₪	
סה"כ עלות ההקצאה הציבורית ליזם בהתאם להוראות התכנית:	**6,790,000** ₪	

בהתאם לפסיקה ובין היתר פסיקת בימ"ש העליון ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה נקבע בין היתר כי, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מרכיב המע"מ.

סה"כ עלות ההקצאה הציבורית ליזם כולל מע"מ:		**7,944,300** ₪	
סה"כ (A+B)	מימוש בהיתר		268,919,400 ₪
	מימוש במכר		275,008,200 ₪

בדחייה להקמת הפרויקט

אף על פי שהתכנית מהווה תכנית מפורטת, ניתן להביא בחשבון, על הצד הזהיר דחייה של 4 שנים למימוש הפרויקט.

i= 6%	N= 4	מקדם דחיה	0.79

מימוש בהיתר	**213,009,353** ₪
מימוש במכר	**217,832,253** ₪

בתוספת דמי שימוש ביח' הקיימות לתקופת הביניים - 3.5 שנים, שיעור היוון 3% ליח"ד

60	יח"ד בבניה רוויה	1,900 ₪	4,481,756 ₪	
26	יח"ד הכוללת מחסן ושימוש בחצר	2,600 ₪	2,657,603 ₪	
			7,139,359 ₪	

סה"כ השווי במצב החדש	**מימוש בהיתר**	**220,148,712** ₪
	מימוש במכר	**224,971,612** ₪

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

סה"כ שווי הקרקע במצב הקודם (כולל ממ"דים - למכר)	**72,040,905** ₪
סה"כ שווי הקרקע במצב החדש (ללא ממ"דים - לבקשה להיתר)	**68,067,177** ₪

מצב חדש

ייעוד הקרקע	**מספר משרדים ומגורים**
סה"כ שווי הקרקע במצב החדש (כולל ממ"דים - למכר)	**224,971,612** ₪
סה"כ שווי הקרקע במצב החדש (ללא ממ"דים המיוחסים לדירות הבעלים - לבקשה להיתר)	**220,148,712** ₪

ההשבחה (למכר)	₪	72,040,905	-	₪	224,971,612	=	₪ **152,930,707**
ההשבחה (לבקשה להיתר)	₪	68,067,177	-	₪	220,148,712	=	₪ **152,081,535**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. **שמאי המבקשת:**

<u>חלופות השומה:</u>

חוות הדעת נערכה בשתי חלופות כמפורט:

חלופה 1 - פטור שיקום שכונות - וזאת בהתחשב בפטור מהיטל השבחה בגין תחולת הכרזת שיקום שכונות לשכונת רסקו, חדרה.

חלופה 2 - העדר פטור - בהתעלם מן הפטור האמור.

<u>חלופה 1 - פטור לשיקום שכונות:</u>

בהתאם לסעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.

בהתאם להחלטת ממשלה מס' 3325 מיום 22.2.1998, הוכללה שכונת רסקו בחדרה במסגרת פרויקט שיקום שכונות.

יודגש כי יש להחיל את הפטור על כלל השטחים הן למגורים והן לשימושים הנוספים בתכנית (כגון מסחר, תעסוקה, דיור בר השגה, מעונות סטודנטים ועוד).

יוער כי לאור אופי השכונה והאוכלוסיה המוחלשת המתגוררת במקום אין ספק כי התכנית מגשימה את התכלית הסוציאלית שלשמה נעשתה ההכרזה מלכתחילה.

מפנים לחוו"ד משפטית:

<u>התייחסות מחוו"ד משפטית של עו"ד ענת בירן ועו"ד אלון קאופמן - בעניין פטור לשכונת שיקום:</u>

הקדמה: הוועדה המקומית טוענת שטענות אלו צריכות לעלות מול ועדת ערר. מפנה בעניין זה להחלטה בעתירה מנהלית בעניין בולקינד 14306/09/23. שם נשאלה השאלה, בפני מי אפשר להעלות טענת פטור? וועדת הערר סברה שצריך להגיע אליה. השופט גלעד הס קבע שוועדת הערר טועה ולשמאי המכריע יש סמכות לדון בטענת פטור בעניין זה.

מפנים לשומה של הח"מ בתחום אותה תכנית, בה נקבע שקיים פטור לשכונת שיקום.

מדובר בטענה משפטית שניתן להעלות בפני שמאי מכריע.

על המקרקעין חל פטור מלא מהיטל השבחה בשל היותם בשכונת שיקום.

נושא הפטור מהיטל השבחה בשכונת שיקום מעוגן בסעיף 19(ב)(1) ובס.ק (3) לתוספת השלישית לחוק.

המקרקעין מצויים בשכונה שהוכרזה כשכונת שיקום בשנת 1998 ועדיין בתוקף.

נושא תחולת הוראת הפטור לפי ס' 19(ב)(1) לא נדון עד כה בפסיקה, אולם ממקרים שונים שנדונו עולה כי החלת סעיף הפטור מתבקשת לא רק נוכח הסעיף אלא גם בהתחשב במטרתו הסוציאלית ובהגשמת תכליתו.

בתי המשפט דנו מעת לעת בשאלת תחולתה של הוראת הפטור, ושמו דגש על תכליתו הסוציאלית ועל המטרה שמבקש הפטור להגשים, שהיא שיקום שכונת מגורים.

מפנים להלכת עמאש שניתנה על רקע תכלית זו, ונקבע כי אין לתת פטור לבניה של אדם שביקש לבנות דירות מגורים על קרקע ריקה שבבעלותו, ולפסיקה בעניין דיסקין בה ביקש

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בעל נכס בשכונה להוסיף מספר יחידות דיור בנוסף לדירתו הקיימת. בשני המקרים נדונה בניה חדשה שלא היתה כרוכה בהריסת דירה קיימת.

הפסיקה תומכת בהחלת הפטור במקרים של הריסה ובנייה מחדש. מפנה להחלטת ועדת ערר במחוז ת"א בשנת 2019 לפיה הפטור חל. החלטה בערר 85091/15[6] משה חלפון נ' הועדה המקומית תל אביב - מקרה בו אושרה הריסת מבנה מגורים חד קומתי קיים והקמת מבנה חדש בן 3 קומות וחדר יציאה לגג עבור 3 יח"ד, כולל הקלות. ועדת הערר קבעה כי העורר זכאי לפטור, כי יש "זכאות לפטור במקרה של הריסת מבנים ישנים ובנית מבנים חדשים תחתם. זהו מקרה שונה מ"בניה חדשה" שביחס אליה ניתנו קביעות בית המשפט העליון בעניין עמאש.

על ההחלטה הוגש ערעור מנהלי ע"י הועדה המקומית ת"א, והוא נדחה.

קביעת ועדת הערר אושרה בעמ"נ (תל אביב-יפו) 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח' ונקבע כי פטור החל במקרה של מכר הולם את תכלית הפטור ואין כל עילה להתערב בהחלטה.

על פס"ד בעניין שרעבי עומדת בקשת ערעור בעליון (בר"מ 2041-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שושנה מדמוני). נתבקשה עמדת היועמ"שית לממשלה וטרם ניתן פסק הדין.

פס"ד שרעבי מתייחס לפסיקה בעניין מעודה שניתן שנים קודם לכן, בעמ"נ(מרכז) 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכו"ב ראש העין נ' שמחה מעודה ואח', שם נקבע כי לא יחול פטור במכר בשכונת שיקום, בין היתר לאור פרשנות מצמצמת של הסעיף. פס"ד שרעבי התייחס לפס"ד מעודה וקבע הפוך ממנו כי יחול פטור, וזה הפס"ד החדש ביותר שניתן ע"י בימ"ש מחוזי בנושא זה.

חשיבות הפסיקה בכך שבימ"ש קיבל את עמדת ועדת הערר לפיה אין לצמצם את הוראות הפטור אלא לבחור בפרשנות העולה בקנה אחד עם לשון הסעיף, ומסייעת להגשים את מטרות הפטור, ובהן שיפור מבנים, חיזוק השכונה ומניעת תהליך הזנחת המבנים. אין כמו תכנית פינוי בינוי כדי להגשים את המטרה שבבסיס ההכרזה על שכונת שיקום, ועל כן מתבקש כי הוראת הפטור תחול במלואה על המקרקעין.

המטרה המרכזית בפינוי בינוי הוא שיפור השכונה ותנאי התושבים. זו מטרת הפטור. לכן מדובר על כך שלוקחים בניין, מרחיבים את הדירות של הדיירים הקיימים. הורסים ובונים דירה מורחבת. הדירות החדשות הן המנוף הכלכלי לפי תקן 21. זה לא יזם שבנה בעצמו והתעשר בעצמו בעוד 2-3 דירות. הדרך המודרנית להשיג את מטרת הפטור של שיקום שכונות. העובדה שעושים כאן פינוי בינוי ולא הרחבת דירות, לא רלוונטית לעניין הפטור.

כפי שהדגישה ועדת הערר בעניין חלפון, פרשנות לפיה לא יחול פטור במקרה כאמור, אינה מתיישבת עם לשון החוק.

אין מחלוקת כי המקרקעין מצויים בשכונת שיקום. מתן הפטור עונה על תכליתו - אפשרות לשיפור ושיקום הקיים, באופן מיטבי יותר מאשר הרחבת הדירות הקיימות.

[6] ניתנה במסגרת החלטה מאוחדת במספר עררים - ערר (ת"א) 85064/15 מדמוני שושנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

הפטור צריך לחול גם על שטחי המסחר והתעסוקה בפרויקט.

אמנם הוראת הסעיף מתייחסת למגורים, אך הכוונה למקרקעין המיועדים למגורים במצב הקיים, כלומר טרם אישור התכנית. משאושרה התכנית, ההשבחה חוסה תחת הוראת הפטור אף אם התכנית מעניקה במסגרתה שטחים לשימושים מסחריים אשר נועדו לשרת את המגורים, כחלק משיקום השכונה ותפקודה האורבני הרצוי.

מפנים בעניין זה להחלטת ועדת ערר במחוז צפון, ערר נע/8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכו"ב נוף הגליל (החלטה מיום 8.8.2024).

לדעתם, לא רק לדירות המגורים מגיע פטור אלא לכלל השטחים המסחריים שהם חלק מהתכנית, כיוון שבעצם בוחנים את המצב הנכנס, להם מגיע פטור. זה שהתכנית כוללת שימושים נוספים, כולה פטורה.

לחילופין, וככל שלא תתקבל הטענה לפטור מלא, יש להחיל עליהם היטל מופחת של 25% כפי שנקבע בהחלטה בעניין תירוש.

ב"כ המשיבה דיבר על רווח יזמי ושזו לא הרחבה. שאלת הרווח היזמי היא לא חלק משיקולי הפטור וזה לא עלה על הפרק בפסיקה. גם את זה ששיקום שכונות צריך לעשות בדרך של הרחבה - זה לא כתוב בחוק. הבינו שנושא ההרחבות לא עובד, ולכן שיקום שכונות מודרני הוא פינוי בינוי. עצם העובדה שזה פינוי בינוי לא צריך לשלול את הפטור.

טיעון ב"כ המשיבה הינו אנטי חברתי בצורה קיצונית. מי שאין לו כסף, שזה ציבור שלם של אנשים מוחלשים, לא יקבל פטור כי הסיכוי היחיד שלהם להשתקם הוא פינוי בינוי.

זה נקרא שיקום שכונות וזה מה שנעשה פה עכשיו.

<u>חלופה 2 - חלופת העדר פטור לשכונת שיקום:</u>

בקשת הנישום שהוגשה לוועדה המקומית הינה בגין מידע מוקדם בדבר היטל ההשבחה טרום מימוש, כאשר המימוש המיועד הוא מימוש בדרך של היתר בנייה.

היות ושומת הוועדה נערכה בשתי חלופות, האחת אומדן ההשבחה בדרך של מכר והשנייה בדרך של מימוש בהיתר, גם חוות דעת זו בהתאמה נערכה על פי החלופות הנ"ל.

לטובת ייעול ההליך מבוקשת הכרעתו של השמאי המכריע בשתי החלופות.

<u>שיעור החבות:</u>

בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית, חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן - היטל); בהתאם לסעיף 3 **(רישא)** לתוספת, שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה.

בהתאם לסעיף 3א'(א) לתוספת, על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי (בסעיף זה - היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע מההשבחה.

בהתאם לסעיף 3 ב' (1) לתוספת, על אף האמור בסעיף קטן (א) - **רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע;

בהתאם לסעיף 3א'(ה) לתוספת, "המועד הקובע" - יום ל' בניסן התשפ"ב (1 במאי 2022).

בענייננו, המועצה המקומית של העיר חדרה לא קבעה עד למועד הקובע חלוקה לאזורים כאמור בסעיף 3 א' לתוספת השלישית, וגם לא נקבעה הוראה אחרת עד למועד הקובע (1.5.2022) ביחס לתחום תכנית מתחם רסקו.

מכאן, שיש לפעול בהתאם ל"ברירת המחדל" בסעיף 3א ולגבות היטל השבחה בשיעור של 25%.

<u>עקרונות השווי למצב קודם:</u>

<u>תקן 21:</u>

ייתכן שלא נמצאו היתרי הבניה, אך זה לא אומר שהבניה לא חוקית או לא קיימת.

השטחים תואמים חוות דעת של השמאית המחוזית בתקן 21, שכתבה ששטחי הבניה נלקחו לפי היתרי הבניה במתחם שנבדקו על ידה. הוועדה מעבירה את זה למחוזית, ועכשיו הוועדה טוענת שאין היתרים?

התב"ע מבוססת על תקן 21 המבוסס על השטחים הקיימים בפועל.

מה שהיה ידוע במועד התקן לא היה ידוע במועד הקובע. חפירות מי תהום עושים לקראת התארגנות לפרויקט ולא במועד התב"ע.

במצב הקודם הובאו בחשבון מרכיבי השווי הבאים:

<u>שווי הדירות הקיימות במצבן:</u>

המתחם הנדון מחולק לשני מתחמי משנה, האחד כולל בנייה רוויה ותיקה, והשני כולל בניה צמודת קרקע, בנייה הנהנית למול הבנייה הרוויה מפרטיות ותרומת שווי של חצר לשימושם.

<u>יעוד המקרקעין:</u>

היעדר קביעה של זכויות בניה מפורטות בתב"ע, אינו מעיד על היעדר שווי למקרקעין. מפנה לפס"ד שקד. יש קרקע שמדברת על מידרג של זכויות. יש מדרג של יעודים מהקל אל הכבד. אזור מגורים מיוחד הוא מעל הכל. במתחם הצפוני 3 קומות וקרקע שיהיו בה זכויות יותר גבוהות ממה שהיה קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני השוואה:

לטובת אומדן זה נבחנו עסקאות מכר לדירות ותיקות בעלי מאפיינים דומים לנשוא חוות הדעת.

בהתחשב במאפייני הנכס ובשוליות השטח נקבע שווי מ"ר בנוי ותיק, בשטח גרעיני של כ-45 מ"ר הינו בגבולות - **18,000 ₪.**

יוער כי גם משומת הוועדה עולה כי קיימת השפעה של מרכיב שוליות, כאשר מקדם השוליות שנאמד בין שטח של 45 מ"ר ל-59 מ"ר הינו בגבולות 10%[7].

הערות למסד הנתונים בשומת הוועדה:

מסד הנתונים מאופיין בשונות גבוה, הן במחיר למ"ר בין 9,000 ₪ ועד 25,000 ₪ והן בשטחי הדירות בין 28 מ"ר ועד 92 מ"ר), הן במאפייני הבניינים ועוד.

דירת 2 חד' נמכרה בשנת 2021 תמורת 375,000 ₪, מחיר אשר להערכת שמאי המבקשת אינו ריאלי לשוק הדיור בשנת 2021 אף במעגלי ביקוש רחוקים יותר ואף בפריפריה הרחוקה.

מעיון בדיווח מס שבח המורחב נמצא כי מדובר בתמורה ששולמה רק עבור 50% מהממכר.

בנייה צמודת קרקע:

לא ניתן להשתמש באותו שווי של בניה רוויה לצמודי הקרקע. יש יתרון מובנה לפרטיות.

לעומת הבנייה הרוויה, הבנייה למגורים צמודת הקרקע נהנית מיתרונות לא מבוטלים בעיקר בהיבטים של פרטיות ו- תרומת חצר.

מקדם החצר לעיתים נגזר מהבנוי ולעיתים מהמבונה.

שוליות בצמודי קרקע רלוונטית בשטחים גדולים. זה לא המקרה. יתרת החצר לכל אחד היא כ-70 מ"ר. זה שטח גרעיני. יש להם יתרון לגודל.

בשומת הוועדה הובא בחשבון מרכיב החצר (אקו') אך בסיס השווי למ"ר בנוי הוערך כשווי למ"ר בבניה רוויה, משכך באופן ברור לא שוקלל היתרון המאפיין ביותר בנייה צמודת קרקע למגורים והוא מקדם הפרטיות.

רישום הצריפים:

בשנות ה-60 לא בהכרח היה מחסן. לא צריך ליפול לחזות בשטח, בטח שלא מבחינת השווי ולא להקל ראש שזה קשור לרמת האוכלוסיה באזור.

אותם "צריפים" קיבלו תמורה במסגרת הסכם הפינוי בינוי.

יוער כי על אף החזות החיצונית של המבנים והגדרת חלקם כ"צריפים" (מחסנים בשומת הוועדה) הרי שניתן באמצעות שיפוץ בסיסי להביא להשבחה בשווי הבנוי באופן ניכר וזאת בעיקר לאור הביקוש הרב לבנייה צמודת קרקע, המהווה מוצר שהולך ונעלם בנוף התכנון העירוני במיוחד באזורי הביקוש בקו חדרה-גדרה.

אומדן השווי לבניה צמודת הקרקע נערך בגישת הוועדה אך בתוספת מקדם בנייה למגורים צמודת קרקע לעומת בנייה רוויה הוערך בגבולות **1.15** לטובת הבנייה צמודת הקרקע, בהתחשב בחלק מן המחוברים והגדרתם ובשקלול נושא השוליות.

[7] יוסבר בהמשך

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לביסוס המקדמים מפנים כדלקמן:

- על פי מחקר דלפי עולה כי המקדם הממוצע הרווח בין מומחים בין תרומת מרכיב קרקע למ"ר עיקרי בדירה טיפוסית בבנייה רוויה לבין שווי מ"ר עיקרי בבית צמוד קרקע (שאינו מגלם שווי חצר) הינו בגבולות **1.23**.
- בהוראות הביצוע מס שבח לעניין סעיף 49 ז' לחוק מס שבח, נקבע כי מקדם ריאלי שבין שווי למ"ר בנוי בבית משותף (בניה רוויה) לבין שווי למ"ר בנוי בבנייה צמודת קרקע הינו בגבולות **1.30**.
- בהתאם להחלטות בית המשפט המחוזי יש לייחס **מקדם פרטיות של 30%** בהתאם להוראת ביצוע 6/98[8].
- בהתאם לשומה מכרעת של רינת וויס בגוש 7134/31, רחוב גולומב 10, שיכון ותיקים בעיר בת ים, הובא בחשבון מקדם שווי לבניה צמודת קרקע לעומת בנייה רוויה.
- בהתאם לשומתו של בועז קוט בגוש 10032/440, רחוב ארלוזרוב פינת האשור, שכונת אפרים חדרה, הובא בחשבון במצב הקודם מקדם פרטיות **בגובה של 10%.**
- בהחלטת ועדת ערר בעניין "לנגרמן שלמה"[9], נקבע שבמקרה בו מדובר על בית בודד במגרש יש לנקוט **במקדם פרטיות של 40%** ואף יותר.

יודגש כי אומדן שטחים אלו נערכו על השטח הבנוי, אך קיימת תרומה לא מבוטלת לפוטנציאל הקרקע שהוגדר לתכנון מיוחד בסביבת מגורים מובהקת, דהיינו לא מן הנמנע כי שטח זה נושא פוטנציאל להתחדשות עירונית או בנייה מסיבית (ומיוחדת) למגורים, כזו אשר תדרוש תכנון פרטני, תכנית בינוי וכד'.

<u>שטח במצב קודם:</u>

ביחס לשטחים הבנויים הקיימים בשטח התכנית הובאו בחשבון השטחים כפי שנבחנו על ידי שמאית המחוז ונמצאו זכאים לתמורות במסגרת תקן 21 שנערך לתכנית.

להלן סיכום שטחי הבנייה בהתאם לממצאיה:

[8] ר"ע (ת"א) 56292-05-16 כוכבה סער נ' מנהל מיסוי מקרקעין אזור תל אביב (פורסם בנבו), מיום 17/02/2019
[9] עמ"ש (ת"א) 694/81, לנגרמן שלמה נ' מנהל מס שבח מקרקעין (פורסם בנבו), מיום 16/04/1982

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3.1. **הערות לדוח היתכנות כלכלית מטעם שמאי התכנית/היזם:**

- בסיס הנתונים ששמאי התכנית הביא בחשבון הנם לדירות תמורה על פי בדיקת היתרי בנייה שנבדקו. להלן סיכום מצב קיים וריכוז התמורות לדיירים המיפונים בהתאם למסמך המלווה של שמאי התכנית:

פרטי הנכס – "המצב הקיים"

שימוש	ייעוד	מס' דירות קיימות	שטח דירה קיים בממוצע	סך שטח
A	מוגרים - רוויה	60	45 מ"ר	2,696 מ"ר
B	מגורים - צמוד קרקע	26	91 מ"ר	2,358 מ"ר
C	תעשייה ואחסנה	8	11 מ"ר	87 מ"ר
סה"כ		**94**		**5,142 מ"ר**

להלן ריכוז תמורות לדיירים

טיפוס	ייעוד	מס' דירות קיימות	שטח ממוצע ליח'	תוספת שטח	שטח דירה חדשה בפרוייקט (ממוצע)	סה"כ שטח בפרוייקט
A	מגורים	60	44.9 מ"ר	12 מ"ר	57 מ"ר	3,416 מ"ר
B	מגורים	26	90.7 מ"ר	12 מ"ר	103 מ"ר	2,670 מ"ר
סה"כ		**86**				**6,087 מ"ר**
C	תעשיה ואחסנה	8	11 מ"ר		11 מ"ר	87 מ"ר

- שטח דירות המיפונים נלקח לפי שטחי היתרי הבנייה במתחם, אשר נבדקו בפעמים קודמות ע"י החש"ט- תקין.
- בדירת תמורה למיפונים ניתנה תוספת של 12 מ"ר- תקין.

מן האמור עולים השטחים הבאים:

בנייה רוויה - 2,696 מ"ר בנוי.

צמודי קרקע - 2,358 מ"ר בנוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תרומת שווי זכויות בנייה לא מנוצלות נוספות:</u>

<u>זכויות ההרחבה:</u>

הובאה בחשבון הרחבה עד ל-90 מ"ר לכל דירה בבניין.

שטח יחידה טיפוסית הינו 45 מ"ר ועל כן זכויות ההרחבה הינם 45 לכל יח"ד.

<u>זכויות בנייה במפלס הגג על פי תכנית 302-0583542:</u>

בין יתר זכויות התכנית ניתנו זכויות לבנייה חדר יציאה לגג בשל של 40 מ"ר ועד 40% משטח הגג וכן זכויות הרחבה מכח תכנית חד/814/במ.

הובאו בחשבון זכויות בנייה של 40 מ"ר לכל דירה במפלס העליון.

<u>תמ"א 38:</u>

צוינו פרויקטים ממועדים קובעים סביב 2016. התכנית החדשה שקידמו מנעה מימוש תמ"א 38, לכן זה לא רלוונטי.

זכויות אלה יש לייחס לכלל הדירות בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

מפנים בעניין זה לפסיקתו של בית המשפט המחוזי בעניין לויתן[10] מתאריך 8.1.2024 והחלטתו של השופט יעקב בעניין הצורך בבחינת עליית השווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם". להלן מדבריו:

> **"מתקבלת טענתנו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון את עליית שווי בשל השפעת התמ"א 38, בעת קביעת המצב הקודם של הדירות, בכפוף להנחיות השמאי המייעץ..... מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38 , בעת קביעת "המצב הקודם" של הדירות.**
>
> **ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 במצב הקודם תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק"**

בנוסף מפנים לחוות הדעת המשפטית שצורפה לחוות דעתם.

בעניין זה הובאו בחשבון זכויות בנייה בגובה הפטור המוענק בעת מימוש זכויות מכח תכנית זו בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

[10] 18618-12-22 - שמואל (לויתן אדיב שמואל) נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תחשיב עקרוני של זכויות התמ"א אשר שוקללו במצב הקודם:

מרכיב	מהות	ערך	מקדם אקי'	סה"כ אקי'	הערות
הרחבות ליח"ד קיימות	מס' יח"ד קיימות הרחבה לכל יח"ד קיימת **שטח לשיווק**	60 יח"ד 25 מ"ר **1,500 מ"ר**	**1.00**	**1,500**	
תוספת 2 קומות טיפוסיות	2 קומות טיפוסיות מורחבות ניכוי שי"ש **שטח לשיווק**	2,500 מ"ר -180 מ"ר **2,680 מ"ר**	**1.00**	**2,680**	תכסית קומה מורחבת 1,250 מ"ר 90 מ"ר לקומה
קומת גג חלקית	קומה טיפוסית מורחבת ניכוי שי"ש (למעט ממ"דים) **שטח לשיווק**	1,250 מ"ר 90 מ"ר **1,160 מ"ר**	**1.20**	**1,392**	50% מקומה טיפוסית מורחבת מגלם מרפסת
סה"כ		**5,340 מ"ר**		**5,572**	

עוד בעניין זה, ניכר כי בסביבת הנכס אושרו פרויקטים רבים, מכוח תמריצי תמ"א 38 (טרום אישור התכנית שבנדון).

עובדות אלו אינן נסתרות מעיני הקונה הסביר ומעלות את רמת הוודאות לקבלת הזכויות.

<u>התייחסות מחוו"ד משפטית של עו"ד ענת בירן ועו"ד אלון קאופמן - בעניין השפעת תמ"א/38 במצב הקודם:</u>

בהתאם לפסיקה האחרונה של בימ"ש מחוזי, עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכו"ב תל אביב, יש לקחת בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם בעת חישוב ההשבחה בגין התכנית הנדונה.

השופט קבע שזה עניין שמאי שחייבים להתחשב בו. משפטית כבר אף אחד לא חושב שזו טענה נכונה. גם זה תלוי ועומד בעליון במסגרת בר"מ 1975/24 תל אביב-יפו הועדה המקומית לתכו"ב נ' לויתן אדיב שמואל).

גם אם יש זכויות מותנות, יש לבחון אותן אם הן משפיעות במצב הקודם, במסגרת שיקול הדעת השמאי.

מבקשים שתי חלופות כדי שהדברים יהיו ברורים במקרה שהנושא יובא בפני ועדת ערר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תחשיב מסכם של החלופות השונות:

מרכיב זכויות בנייה לא מנוצלות	שווי למ"ר מבונה	₪ 3,800	
מרכיב		ערך	הערות
תמ"א 38	שטח אק'	5,572	ראה תחשיב זכויות תמ"א
	סה"כ זמין	₪ 21,173,600	60 יח"ד
	בשקלול דחייה/מושע/הסתברות	₪ 12,704,160	0.60
ממ"דים (יתרה)	ממ"דים ליתר היחידות	420	35 יח"ד 12 מ"ר
	בשקלול דחייה/מושע/הסתברות	₪ 957,600	0.60
סה"כ חלופת תמ"א וממ"דים		₪ 13,661,760	
מרכיב		ערך	הערות
גגות	שטח ליחידה	40 מ"ר	
	מקדם אק'	1.3	
	מס' יח"ד עליונות	20	
	סה"כ שטח אק'	1,040	
	בשקלול דחייה/מושע/הסתברות	₪ 3,952,000	0.60
הרחבות	שטח ליחידה	45 מ"ר	
	מקדם אק'	1.00	
	מס' יח"ד	60	
	סה"כ שטח אק'	2,700	
	בשקלול דחייה/מושע/הסתברות	₪ 6,156,000	0.60
ממ"דים (כלל היחידות)	מס' יח"ד קיימות	95	
	שטח ממ"ד	12 מ"ר	
	בשקלול דחייה/מושע/הסתברות	₪ 2,599,200	0.60
סה"כ חלופת הרחבות וניצול תכנית גגות		₪ 12,707,200	
שימוש מיטבי - חלופת תמ"א 38		₪ 13,661,760	

<u>תחשיב:</u>

השווי המוצג ביחס למצב הקודם כולל את שטחי הממ"דים במצב הקודם לדירות הקיימות, ויודגש כי קיימת היתכנות כלכלית ומעשית בשטח לתוספת הממ"דים.

<u>המצב החדש:</u>

אומדן השווי נערך על פי מלוא הזכויות הסחירות בתב"ע בהתאמות המפורטות.

<u>ניוד שטחים מתעסוקה למגורים:</u>

בניגוד לעמדת הוועדה ניכר כי לא קיימת היתכנות מעשית לניוד שטחים אלו.

למעשה, מן הפרוגראמה להיתר המתגבש עולה כי לא מתבצע ניוד שטחים עיקריים מתעסוקה למגורים וזאת בשל חוסר ריאלי בשטחי שירות.

ניתן לראות בברור כי נוצל כל השטח העיקרי לתעסוקה, ולא זו בלבד גם ניכר כי מנוידים שטחים עיקריים למגורים לשטחי שירות. יוצא שיש חוסר בשטחי שירות אם ממירים שטחים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כשיורדים לתכנון מפורט בתב"ע, רואים שמניחים הנחות מקילות. הפער בין מכר להיתר גדול מאוד.

להלן טבלת השוואת שטחים בין התב"ע לבין הפרוגראמה התכנונית המתגבשת:

מגורים - עיקרי

מגרש	תבע	רישוי	פער(לטובת הרישוי)
11 (1)	21,090	21,354	264
12 (2,3)	27,360	26,630	-730
סה"כ	**48,450**	**47,984**	**-466**

תעסוקה - עיקרי

מגרש	תבע	רישוי	פער(לטובת הרישוי)
11 (1)	4,500	4,491	-9

מסחר - עיקרי

מגרש	תבע	רישוי	פער(לטובת הרישוי)
11 (1)	1,000	983	-17

יש לדייק את השטחים בעת ההיתר.

<u>מטלות ציבוריות:</u>

המחלוקת הינה על עלויות הבניה.

לעניין השטחים, בפרוגראמה רואים שנוכה 1000 מ"ר ברוטו. יש 750 מ"ר עיקרי לפי הפרוגרמה. השאלה היא לגבי שטחי השירות, שכן אין הפרדה בשטחי הציבור בין עיקרי לשירות.

מדובר על יחס של 25% לשטחי שירות, זה יחס לא גבוה כ"כ ולכן יש לחשב לפי אותם 1,000 מ"ר. בנוסף צריך חצרות, מרפסות, שטחי חניה למבני הציבור. לכן הטענה שהפרוגרמה מראה היקף נמוך יותר - נדחית.

הובאה בחשבון העלות העודפת בגין המטלות הציבוריות הבאות וזאת על פי טיוטת הסכם מטלות המתגבש בימים אלו.

<u>עלויות עודפות בגין מי תהום וחיפוי חוץ:</u>

כפי שנמסר לח"מ על ידי סמנכ"ל ההנדסה בחברת אאורה העתידה להקים את הפרויקט, קיימת עלות עודפת משמעותית בפרוייקט בשל מפלס מי תהום גבוה המאלץ בניית קירות סלארים במקום דיפון רגיל + השפלת מים. עלות זאת נאמדת בכ- 15,000,000 ₪.

הוצג דו"ח של הידרוגיאולוג שמפרט את העלויות.

הימצאות מי תהום לא מופיעה בתב"ע. זה משהו שמתגלה עם התקדמות הפרויקט. זה גם לא היה ידוע בזמן התקן.

יש עלויות נוספות מעבר לכך. לכן העלויות שלנו הן על הצד הזהיר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקמת כיכר והריסת מקלט עירוני:

אלו נושאים שמתגבשים בהסכם העלויות הציבוריות. נכון שזה לא בתב"ע.

לעניין הריסת המקלט - יש פה עקרון, יש פה יזם, ויש שווי מקרקעין. אפשר לגלם את זה בעלויות הבניה. נגיע ל-13-14 אלף ₪ בעלויות ההקמה.

חניה מתחת לשצ"פ:

יש כיום דרישה שנויה במחלוקת - סעיף 6.4 לתב"ע - הסעיף הזה אומר שחלק משטחי החניה למגורים ייבנו מתחת לשטח ציבור, מתחת לשצ"פ. הסוגיה שהיום מתגבשת היא החלוקה התלת מימדית. העירייה טוענת שיש להפריד בין השטח העילי לתת"ק. את שטח החניה התת"ק העירייה דורשת שאותן חניות יוחכרו ע"י היזם. דורשת כסף עבור השימוש בחניות האלה.

ההוצאות האלה הם לטובת מימוש הפרויקט. זו הוצאה שנויה במחלוקת.

יש דרישות וזה צריך להיות חלק משווי השוק.

אלמלא מיקום החניות מתחת לשצ"פ, היו מוצאים פתרון אחר. אולי חפירת קומת מרתף נוספת. כרגע צריך להביא בחשבון את זה.

מעבר לעלויות הסטנדרטיות יש עלויות עודפות.

היום עלויות בניה למ"ר פלדלת מגיעות לכ-17-18 ואף 20 אלף ש"ח. נכון שאנחנו בשנת 2024 וצריך לקחת את זה קצת אחורה, וזה לא תל אביב, אבל זה לא יכול להיות חצי מזה.

עלויות ההקמה מתווספות לעלויות הבניה. כולל שכירות וכו'.

חיפוי יבש:

בתכנית העיצוב מבקשים חיפוי יבש במקום חיפוי רטוב. זו דרישה שמגיעה ליזם מהתב"ע.

המשמעות שהחיפויים מתייקרים ב-20-30 מיליון ₪.

לגבי החיפוי - זה לא עניין של מה בכך. יש עלויות עודפות גדולות.

אותם 9,700 ₪ לעלויות הבניה לא מגלם את כל עלויות הבניה. חושב סך של 11,000 ₪ למ"ר פלדלת וזה מחזק את העלויות ואף על הצד הזהיר.

מרכיב		סוג השטח	שטח	עלות ליחידה	סה"כ
מבנה ציבור		ברוטו	1,000 מ"ר	₪ 8,000	₪ 8,000,000
מקומות חנייה	4 מ"ח 40 מ"ר	חניה	160 מ"ר	₪ 3,375	₪ 540,000
הקמת כיכר עירונית / שצ"פ		קרקע	440 מ"ר	₪ 1,000	₪ 440,000
פיצוי בגין הריסת מקלט בבעלות העירייה		ברוטו	50 מ"ר	₪ 3,500	₪ 175,000
סה"כ					₪ 9,155,000
סה"כ כולל מע"מ			1.17		₪ 10,711,350

מרכיב	סוג השטח	שטח	עלות ליחידה	סה"כ
עלות הריסה				₪ 1,974,000
עלות עודפת מי תהום				₪ 15,000,000
סה"כ				₪ 16,974,000

סה"כ	**₪ 27,685,350**

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חלופת מימוש בהיתר:</u>

<u>פטור לשטחי ממ"ד:</u>

ממ"דים במצב קודם לא צריך לנכות. התמריץ הוא לבנות ממ"ד במצב החדש.

בתחשיב המצב החדש הובא בחשבון פטור מלא בגין המרחבים המוגנים בפרויקט. יודגש כי הדבר נכון גם ביחס לשטחי המסחר והתעסוקה.

שיעור הבניה של מרחבים מוגנים בשימושי תעסוקה ומסחר מתוך השטח הסחיר יחושב לפי תקנות ההתגוננות האזרחית, כמפורט:

שימוש משרדים - 3% משטח עיקרי.

שימוש מסחרי - 2% משטח עיקרי.

לטענתם, בשומת הוועדה ניתן פטור חלקי למרחבים המוגנים למגורים בטענה כי יש לראות בהסכם הפינוי והבינוי בין בעלי הקרקע ליזם כמכר של זכויות היזם.

כמו כן ביחס לשימושי המסחר והתעסוקה לא הובא בחשבון פטור כלל ועיקר.

בעניין זה סבורים שמאי המבקשת כי עקרונות אלו אינם תואמים את החוק, הפסיקה ותכלית התכנית.

כמו כן שמאי המבקשת משיגים על ניכוי הממ"דים בהתאמה במצב הקודם, ויודגש כי באם לא תתקבל טענותינו בעניין תמ"א 38 הרי שיש להכליל את שטחי הממ"דים באומדן השווי.

שמאי המבקשת מבקשים הנחיות לחישוב הממ"דים בעתיד כדי שבמקרה שיגיעו לועדת ערר, שתהיה בידם פסיקה בעניין החישוב.

מפנים לחוות הדעת המשפטית.

<u>התייחסות מחוו"ד משפטית של עו"ד ענת בירן ועו"ד אלון קאופמן - בעניין פטור לממ"דים של כל יחידות הפרויקט:</u>

יש לפטור מהיטל השבחה את כל שטחי הממ"דים בפרויקט ולא רק את הממ"דים של דירות התמורה. כך גם על שטחי מרחבים מוגנים שישמשו את שטחי המסחר והתעסוקה.

הפטור בגין שטחי ממ"דים מעוגן בסעיף 19(ב)(9)(א) לתוספת השלישית.

יש פסיקות לא מעטות, בעיקר של ועדות ערר, שמקבלות את זה שעצם המימוש בפינוי בינוי הוא בהיתר. מדובר בפינוי בינוי עם הסכמים עם מטרה להביא להיתר בניה. יש לא מעט פסיקות שיש לתת פטור מהיטל השבחה לכל הממ"דים בפרויקט ולא רק על דירות הבעלים.

בהתאם לפסיקת בימ"ש לענייניים מנהליים במחוז מרכז בעמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכו"ב פתח תקווה נ' אמנון סלונימסקי, נדחתה עמדת הוועדה המקומית פ"ת אשר ביקשה להבחין בין ממ"ד במבנה קיים לממ"ד במבנה חדש. נקבע כי כל בניה של ממ"ד פטורה מהיטל השבחה.

בקשת ערעור לעליון - נדחתה (בר"מ 6938/18).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מאחר שבמסגרת מימוש התכנית ייבנו ממ"דים, אין לחייב בגינם, וכן אין לחייב בגין מרחבים מוגנים שישמשו את המסחר, התעסוקה וכיו"ב.

הוראת הסעיף מתייחסת ל"בניית מרחב מוגן" ולא הגבילה את הפטור לממ"ד דירתי.

לעניין המימוש - מימוש פרויקט פינוי בינוי מחייב קיומו של יזם. ההסכם שנעשה בין בעלי הקרקע לבין היזם אינו הסכם "מכר" רגיל, אלא מהווה אחד השלבים בהוצאת היתר בניה. מדובר בהסכם לביצוע פרויקט פינוי-בינוי הצופה פני היתר, ומותנה במתן היתר בניה (וביצוע בפועל של הבניה). לכן יש להשקיף על הסכמי פינוי-בינוי בעל הסכמים המהווים מימוש על דרך של היתר, שכן הם נועדו לאפשר את בניית המרחבים המוגנים.

פרשנות לפיה ההסכם הינו כמימוש קודם בדרך של מכר, מהווה פרשנות בלתי ראויה שעלולה לחבל במימוש פרויקטים מסוג זה.

מפנים לדבריו של בימ"ש מחוזי בעמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הועדה המקומית לתכו"ב גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ, שם נקבע כי כוונת הצדדים היתה להתקשר בהסכם לביצוע פרויקט להריסה ובניה מכוח תמ"א 38, ומאחר שזו מטרת ההסכם, יש להחיל את הוראות הפטור הרלוונטיות.

דברים אלו יפים גם ביחס לפרויקט פינוי-בינוי.

יש להשקיף על הסכמי מכר כעל מימוש בדרך של מתן היתר בניה, ולהחיל את הפטור על כלל שטחי הממ"ד בפרויקט - דירות הבעלים ודירות היזם, ואף אלו שנועדו לשרת את המסחר, התעסוקה וכיו"ב.

מפנים להחלטה בערר (ת"א) 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכו"ב תל אביב, בה נקבע כי יינתן פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים אף במקום בו נמכרו דירות בהסכם מכר טרם הוצאת היתר בניה ("פריסייל"), וקבעה כי יש לראות בהסכמי המכר המותנים בהוצאת היתר בניה כמימוש על דרך של היתר.

מפנים להחלטה נוספת של ועדת ערר במחוז מרכז, (מרכז)8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכו"ב גבעת שמואל, בה ועדת הערר ניתחה לעומק את הוראת הפטור, את דברי ההסבר בהצעת החוק ואת דברי הכנסת, וקבעה כי הזכאות לפטור מהיטל השבחה חלה גם על שטחי ממ"ד בדירות שנמכרו "על הנייר", קרי: במימוש זכויות בדרך של מכר המותנה בתנאי של קבלת היתר בניה, טרם הוצאת היתר בניה מכוח התכנית המשביחה.

אחד השיקולים שאם הבעלים היו בונים בעצמם יכלו לקדם תכנית והיו זכאים לכל הדירות, ופה כל כניסת היזם היא לייצר מצב שיבנו את הדירות. צריך ללכת לפי שורת ההחלטות הקיימת. יש להעריך פטור מממ"דים באופן כזה שבהנחה שיהיה פטור בהיתר או במכר, אז יהיה ידוע כמה צריך לשלם.

לאחרונה ניתנה החלטה בועדת ערר מרכז בערר ר.ל 8014-04-23 ועדה מקומית לתכו"ב ראשל"צ נ' ראובן סרוגו חברה לנדל"ן בע"מ, בה ועדת הערר הסכימה שיש לתת פטור לדירות היזם. בחנו את נושא ההסכם, ומאחר שההסכם מותנה בכך שייצא היתר, המשמעות היא שכל עוד אין היתר - אין עסקה. לכן אין דירות שנמכרו קודם להיתר.

יש עוד שלושה תיקים לפחות של ועדות ערר שקבעו באופן דומה.

פינוי בינוי היא לא עסקת קומבינציה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתות שווי:

את השווי העתידי, הזמין והוודאי למימוש יש להתאים תוך שקלול המרכיבים הבאים:

א. דחייה למימוש -

עלתה טענה שהעיר חדרה הולכת וגדלה. קצב השיווק, העדפות משפרי דיור, היכולת לרכוש דירה, יש לזכור שאלה דברים שמקשים. לא בטוח שהיזם יוציא היתר בניה.

כמתחייב מן הפסיקה בעניין פמיני, הערכת השווי נערכה למועד הקובע - **30.7.2022** (ללא קשר לאופן המימוש).

אין מחלוקת כי בעיניי הקונה הסביר קיימת תקופת דחייה ריאלית למימוש הזכויות.

תקופה זו כוללת תקופת זמן שבין אישור התב"ע ועד להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית וכן קיימת תקופת זמן ריאלית לא קצרה גם לאחר מכן עד איתור יזם והסדרת ההסכמים וכן תקופה נוספת שבין הסדרת הפרויקט ועד לתחילת הבנייה.

לאור האמור יש להביא בחשבון מקדם דחייה כמקובל.

מדובר בפרויקט פינוי בינוי שכידוע הוא מהמורכבים שיש הן מבחינה ניהולית, ביצועית, קניינית ועוד.

יודגש כי באם נבקש כרוח הפסיקה וכגישת הוועדה להעריך את שווי המקרקעין מנקודת מבטו של בעל מקרקעין (בלבד) העושה במקרקעיו את השימוש היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים אשר מבקש להותיר את כלל זכויות הפרויקט בידו (היות וכך משקף התחשיב בגישת "כלל התכנית") הרי שעל התחשיב לבטא את הדחייה והמורכבות מאותה נקודת המבט.

משכך בקביעת הדחייה יש להביט מאותה נקודת מבט, בעיני הבעלים אשר לטובת הותרת כלל הזכויות בידיו והנאה מתרומתן עליו לבחור מבין החלופות הבאות:

א. מסלול יזמות עצמית.

ב. מכירת הפרויקט במצבו (כ-90 יח"ד בנויות) כמקשה אחת ליזם.

ברי לכל בר דעת כי שתי החלופות אינן ריאליות לביצוע והינן בגדר תיאוריה בלבד, שהרי הסיכוי והיכולת הריאלית בעיני בעל מקרקעין סביר, שהוא בעל דירה סביר בחדרה, אשר סביר שאינו איש נדל"ן וסביר שאינו עוסק ביזמות (ייתכן רופא/ה, בעל/ת חנות סלולר, עובד/ת סוציאלי, או כל בעל מקצוע אחר או פנסיונר וכד'...) ובמיוחד תרחיש שבו עשרות בעלי דירות (סבירים), מממשים באופן עצמאי פרויקט בנייה, ובטח פרויקט פינוי בינוי בהיקף של **כ-90 יח"ד קיימות**, והקמה וניהול פרויקט גדול מאוד, **בהיקף של 530 יח"ד** וכן שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ועוד, הינו תרחיש אשר שואף לאפס ועד בלתי אפשרי.

על החסמים הרבים אין צורך להרחיב.

על ההבנה כי מדובר בתרחיש תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין עמדה גם ועדת הערר בעניין **קיכל**[11]:

[11] החלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' יובל קיכל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

*"אכן תרחיש זה הינו מצב תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין. **בפועל בעלי הדירות רבים הם ולרוב אין בכוחם להתאגד ולהוציא את הפרויקט אל הפועל בעצמם. הבעלים גם אינם מסוגלים להתאגד כאיש אחד ולמכור את מלוא זכויותיהם ליזם אשר יקבל את המקרקעין כנקיים מכל זכות לבעלי הדירות הקיימות**. בתרחיש המציאותי והנפוץ היזם ובעלי הדירות הנם יישויות שונות ונפרדות"*

אך על אף סתירה זו, ובהנחה תיאורטית כי מסלול המימוש הינו כזה כי עשרות בעלים המחזיקים **בכ-90 דירות** בנויות יצליחו להגיע להסכמה רעיונית, ארגונית ומשפטית בינם לבין עצמם ויצליחו לאתר קבלן מבצע, לפתור את נושא המימון, דיור חלוף ועוד, הרי שבשקלול מקדם הדחייה יש לתת בין היתר את הדגשים למרכיבי הדחייה הבאים:

- **מקדם המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש הזכויות (בהנחה שימומשו) -**
מקדם זה מבטא את פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה הכוללת את תקופת התארגנות הדיירים (באופן עצמאי) - תקופת הזמן מתחילת ההתארגנות ועד סיומה, תקופה שרק בתומה תתאפשר התחלת טיפול בהגשת תב"ע אשר תאפשר את מימוש הזכויות. בעניין זה יש להדגיש את הברור מאליו כי את תקופת ההתארגנות ועד למימוש יש לאמוד מתחילת הדרך, טרם חתימת החותם הראשון.

יודגש כי ארגון הדיירים נמשך כבר כעשור.

- **תקופת הדחייה לביצוע לאחר אישור התכנית -**
בשוק ריאלי גם לאחר אישור התכנית קיימים עיכובים מסיבות אובייקטיביות שונות ומשונות גם לאחר התכנית ועד התארגנות להוצאת ההיתר, אם בשל מקרים בלתי צפויים מבחינה משפטית, הסכמית, ועוד.

- **החובה בהכנת תכנית עיצוב אדריכלית**

- **דחייה להיתר -**
יוער כי היות וערכי השווי נאמדו בגישת החילוץ הרי שבניגוד לענייננו מדובר על שווי קרקע לאחר היתר בנייה, כאשר נשוא חוות הדעת הינה קרקע טרם הליכי הרישוי ולכן יש לגלם את תקופת הזמן עד לאישורם.

- **הרחבת קיבולת מט"ש חדרה -**
ישנה תלות מימוש בהרחבת קיבולת המט"ש העירוני.

כחלק מהוראות התכנית הוצב בפני בעלי המקרקעין תנאי מחמיר לפיו היתר בניה יינתן רק עם הרחבת מט"ש חדרה. מדובר בתנאי אשר לבעלי הזכויות (או ליזם) אין כל שליטה או השפעה על קיומו כלל ועיקרי.

בהסתמך על ניסיון העבר, הליך שדרוג מט"ש אורך שנים רבות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לדוגמא, ראה:

בתאריך 25.08.2021 קבעה השמאית המכריעה דנה שיחור בהכרעתה באור עקיבא, חלקה 20 בגוש 10200, **מקדם דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%** בגין תנאי מתלה לשדרוג מט"ש חדרה.

תקופת שדרוג מט"ש הוד השרון מח/ש/437 - החל בשנת 2004, והפעלתו בפועל נעשה בשנת 2011.

שמאי המבקשת הציגו מקדמי דחיה מהכרעות שמאיות במתחמי פינוי בינוי שונים.

לעמדת שמאי המבקשת, גם קביעות אלו המיוחסות למימוש תכניות פינוי ובינוי אשר כידוע מימושן הינו המורכב ביותר שיש נערכו על הצד הזהיר.

לעניין זה מפנים לדוגמא גם לתקופות דחייה אשר נקבעות לא אחת בפרויקטים של התחדשות עירונית מגרשית, מורכבים הרבה פחות, כדוגמת תכניות הרובעים בתל אביב ואף תכניות למימוש זכויות נושאיות אשר טווח תקופת הדחייה הריאלית נקבע עד ל-26 שנים, תקופה אשר עולה באופן משמעותי על אשר נקבע בשומת הוועדה המקומית לפרויקט התחדשות עירונית המהווה פרויקט מורכב באופן משמעותי מן האמור.

מפנים לפסיקתה של השמאית המכריעה חגית רובינזון בגו"ח 6106/626.

יוער כי החלטות אלו עוסקות בתכניות מכוח ס' 23 לתמ"א 38, שם מדובר במבנים בני 3-4 קומות עם מספר בעלים מועט ומורכב פחות לאין שיעור מפרויקט פינוי בינוי ובטח בסדר גודל עצום אשר בענייננו.

הייתכן כי מימוש תכנית פינוי בינוי במתחמים בהם עשרות ואף מאות בעלויות, קצר משמעותית מניצול קומה נוספת בבניין טיפוסי או חדר יציאה לגג? אין בכך כל היגיון שמאי.

ב. הפחתה למושע

בעניינו, גם לאחר אישור התכנית מדובר במצב קנייני בו קיים ריבוי בעלים.

את מקדם המושע יש לאמוד בנפרד ממקדם הדחייה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקפים מרכיבים שונים ואינם בהכרח חופפים זה לזה.

בניגוד למקדם הדחייה שהוא מקדם חשבונאי המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש ומבטא ערך נוכחי של הכנסות, מקדם המושע אמור לשקף הפחתה למרכיבים שאינם תלויים בהכרח בזמן, אלא מרכיבים כגון הפיצוי שעל הבעלים הסביר לקבל בגין המורכבות עליו לעבור, הפיצוי בגין אי ודאות, הפיצוי בגין עלויות שאין עלויות בנייה סטנדרטיות כגון עלויות ההתארגנות ועוד.

הפרויקט הזה מקודם כעשור. האוכלוסיה קשה מאוד. יותר מעשור עובדים על התב"ע הזו. יש להסתכל גם על הדרך שהיתה.

זו טענה תקדימית שאין מושע בפינוי בינוי. מושע מהווה מטרד וזה לא גורם של זמן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אולי בדחיות ארוכות זה מגולם, אבל להגיד שבדחיה של 4 שנים לא לקחת מושע? רק להוציא היתר ולבנות זה 4 שנים. את רוב השווי מחלצים, מגיעים לשווי צבוע בהיתר, שעבר דרך ארוכה.

בפרויקט יש מורכבויות משפטיות שונות כגון:

דירות בבעלות קק"ל אשר לטובת הסדרת הפרויקט יש להסדיר את נושא הבעלות עד לרישום היחידות על שם הדיירים הנוכחיים.

ניהול של חברה משכנת ביחס לחלק מן הדירות במתחם.

דייר סרבן. במתחם כ-10 סרבנים.

תביעת נעדרים אשר מתנהלת בימים אלו ועוד.

בעניין זה מפנים להכרעתו של מר אלי כהן בגו"ח 6214/171, בה חישב גם דחיה וגם מושע, לפרויקט פחות מורכב, הכולל כ-13 יח"ד ב-3 קומות.

מפנים לשומה מכרעת של השמאית גב' דנה שיחור במתחם פינוי בינוי בגו"ח 6362/50 בפתח תקווה, בה חושב מקדם דחיה וגם מקדם מורכבות והיקף פרויקט.

ג. שינוי בצפיפות, בבינוי והשפעת עירוב שימושים

במצב החדש מתוכנן פרויקט אשר שונה באופן מהותי מן המצב הקודם, כאשר לעומת המצב הקודם המאופיין בבנייה צמודת קרקע בחלקו ובחלקו בנייה רוויה בצפיפות נמוכה הרי שבמצב החדש מדובר בשינוי אשר לצד הגדלת הזכויות גורר הפחתה באיכות הזכויות, בין היתר במרכיבים הבאים:

הגדלת הצפיפות - למול צפיפות שבין 5 / 22 יח"ד לד' נטו במצב הקודם, הצפיפות במצב החדש בהתאם למסמכי התכנית עומדת על **66 / 95 לד' נטו,** צפיפות שלעצמה כמעט חסרת תקדים.

עירוב שימושים - לעומת המצב הקודם שבו הזכויות והבינוי הינו למגורים בעיקרו במצב החדש מדובר בשימוש מעורב למגורים, תעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור לשימוש חינוך, תרבות, דת וקהילה, מעונות סטודנטים, דיור להשכרה ודיור מוגן.

מן הפסיקה והמקובלות בעניינים אלו:

- במסגרת אומדני שווי שנערכו עבור תכנית 302-0853804, שכונת הפרפרים חדרה שנערכו על ידי השמאי יורם ברק, ואשר אושרו על ידי הוועדה המחוזית הובאו בחשבון מקדמי התאמה בין מרכיבים אלו. להלן קטע ממסמך העקרונות של התכנית:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12.2 מקדמי שווי במצב יוצא

מקדמים ליעד המגרשים

מגורים ד', מגורים ג'	1.00
דיור מיוחד [12]	0.35

מקדמי מיקום :	מ-	עד -
קרבה לשב"צ	0.950	0.970
קרבה לשצ"פ	1.030	1.050
קרבה לשטח פתוח	1.020	1.100
קרבה לתעסוקה	1.000	0.950
קרבה לכביש ראשי		0.970
עתיקות [1]	0.940	0.960

מקדמי תכנון באזור מגורים ג' + ד' :	מ-	עד -
צפיפות [6]	0.981	1.040
שוליות [7]	0.990	1.042
מסחר ד' קומתי(ממוצע 2 הקומות) [8]	0.825	
קומות (ביחס לממוצע משוקלל) [9]	0.940	1.103
ערוב תעסוקה [10]	0.980	0.940
ערוב מסחר [10]	0.940	0.890
זכות מעבר [11]	0.990	

- מפנים להכרעתו של השמאי המכריע משה נדם בהכרעתו מיום 20.12.2018 ברחוב הירקון 23 תל אביב.
- בהתאם לנספח עקרונות הקצאה ואיזון שנערך על ידי השמאי אוהד דנוס למתחם "יבנה - שד"ל" בתל אביב בשנת 2018 נקבעה קבע הפחתה של **10%** למגורים במגדל עקב עירוב שימושים.
- מפנים לשומות מכרעות בהן נקבעו מקדמי הפחתה בגין קרבה למבני ציבור.

ד. סיכום מרכיבי ההפחתה

הובאו בחשבון במצב החדש מקדמי ההתאמה הבאים:

תקופת דחייה למימוש (ללא מושע) : 10 שנים.

מקדם מושע : 0.82

מקדם התאמה בין עירוב שימושים והגדלת צפיפות : 0.90

וזאת בהתחשב בין היתר במרכיבים הבאים:

היקף הפרויקט העומד על 530 יח"ד מגורים, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

החובה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי למימוש.

החובה בהרחבת קיבולת מט"ש חדרה כתנאי למימוש.

הוראות פקיעת התב"ע והצורך בבחינתה מחדש לאחר 10 שנים.

ריבוי הבעלים בפרויקט במצב הקיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>מרכיב שימוש ביניים בהיטל השבחה:</u>

מבחינה שמאית, ובהתאם לפסיקה ועל פי עיקרון כיבוד הערכאות אין להביא בחשבון שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים.

תוספת השווי של מרכיב שימוש הביניים על שווי הקרקע הריקה (גם כדחויה) יש בה כפל במרכיבי השווי, ובחלקה הארי כבר מגולם בשווי.

מעבר לכל האמור ולעניין היטל השבחה הרי שמדובר בהכנסה חיצונית לתכנית.

מפנים להחלטות בעניין טבצ'ניק, ועדת ערר[12] ובית המשפט המחוזי כשבתו כבית משפט לענייינים מנהליים כערכאת ערעור[13]. ערכאות אלו גם יחד קבעו כי אין להביא מרכיב זה (שימוש ביניים) באומדן במצב החדש.

יוער כי מדובר בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי.

לחיזוק שמאי לעמדתם, מפנים למספר שומות מכרעות[14].

עוד בעניין זה, שיש להביא בחשבון כי:

א. **תקופת שימוש הביניים** - תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחייה למימוש הזכויות שהרי קיימת תקופת בנייה ופיתוח בה לא ניתן להשתמש במקרקעין. בעניין זה הובאה בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחייה).

ב. **דמי השכירות** - המתקבלים בידיעה כי הדירה עתידה להתפנות נמוכים יותר היות ומדובר בפנייה לקהל יעד המוכן להסתפק בתקופת שכירות קצרה עם "חרב" פינוי על צווארו. ולכן שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים כבדמי שכירות ארוכי טווח.
מפנים לפרסום באתר ביזפורטל מיום 02.06.2024.

<u>מקדם ההיוון והשפעת הריבית:</u>

היות ובסיס שיעור ההיוון ומקדם הערך הנוכחי לדחייה הינו ריבית חסרת סיכון הרי שלאור השינויים הדרמטיים בשנתיים האחרונות בריבית בנק ישראל יש לבצע התאמה במקדמים אלו אשר היו מקובלים טרם עליית הריבית. לכך יש להוסיף את הפיצוי עבור מרכיבי הסיכון ואי הודאות אותם דורשים יזמים/בעלים עבור מימוש פרויקט נדל"ני אשר עלו בשנים האחרונות בגין (לדוגמא) המרווח הנדרש בתקופת ריבית גבוהה הגוררת בין היתר עלויות מימון גבוהות משמעותית, השינויים הגיאופוליטיים כגון משבר הקורונה, אי היציבות השלטונית ועוד.

[12] ערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
[13] עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל
[14] שומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6163/73, שומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 6901/95, ושומה מכרעת של השמאית לילך בן פורת בגו"ח 6901/95.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן יש לתת דגש כי במצב החדש (לעומת המצב הקודם) אין מדובר בזכויות למגורים בלבד, אלא גם מסחר ותעסוקה אשר שיעור ההיוון הכולל עבור שימושים אלו גבוה משמעותית (7% - 8%) ויש לשקלל גם מרכיבים אלו.

לאור האמור הובא בחשבון מקדם היוון משוקלל של 7%.

<u>נתוני השוואה:</u>

<u>מגורים</u>:

ערכי השווי למגורים מבוססים על ניתוח עסקאות השוואה לבנייה חדשה למגורים בסביבת הנכס.

בהתאמה למיקום נשוא חוות הדעת, שהינו לטענתם נחות מעסקאות ההשוואה, התאמה לשטחי ומאפייני התב"ע הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי ממוצע למגורים, מגלם מרפסת וחניה בגבולות: **19,500** ₪ **למ"ר בנוי.**

לאחר חילוץ יזמות 18%, מע"מ 17% ועלות בניה 11,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 3,100 ₪.

להלן פירוט קביעות שווי מ"ר מבונה למגורים, כפי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבת הנכס:

מקור	שמאי מכריע/ ועדה	גו"ח/מתחם	מועד קובע	שווי למ"ר
שומה מכריעה	בועז קוט	10049/254	10.10.2019	2,900 ₪
שומה מכריעה	דוד דדון	10037/206	17.05.2022	3,000 ₪
שומה מכריעה	אלדד חיימי	10049/117	10.07.2022	4,050 ₪
שומת וועדה	גדי דגני ושיר בני	10036/415	12.01.2024	3,700 ₪
שומת וועדה	אפרים מרגלית	מתחם 25, שכונת הפארק חדרה	23.08.2023	3,500-3,750 ₪

מבדיקה באתר הלמ"ס בהתאם למדד מחירי הדירות, עולה ממועד קובע 10.10.2019 למועד קובע 30.07.2022 מחירי הדירות עלו בגבולות של 20%.

סיכום

לאחר ניתוח הנתונים והתאמם לנשוא חוות הדעת הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה למגורים, ממוצע, בתמהיל המוצע בתכנית, המגלם מרפסת וחניה ואת כלל הוראות התב"ע בגבולות:

3,800 ₪ **למ"ר מבונה.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תעסוקה</u>:

ערכי השווי לתעסוקה נקבעו בהתבסס על ניתוח עסקאות בסביבת הנכס.

בחינת נתוני היצע כשנה טרם המועד הקובע מעלה כי דמ"ש הינו בגבולות 60 ₪ למ"ר בנוי.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה והתאמתם למיקום הנכס ואופי הפרויקט, מוערך שווי למ"ר מבונה בגבולות: **2,000** ₪.

לטענת שמאי המבקשת, מיקום הנכס אינו מיטבי לשימוש זה. העובדה שבנכס מתוכנן עירוב שימושים לא תורמת לביקוש למשרדים בפרוייקט.

<u>מסחר</u>:

למען צמצום ההשגה הובאו בחשבון ערכי השווי בהתאם לשומת הוועדה.

<u>להלן סיכום הנתונים בבסיס חוות דעת זו:</u>

ערכי שווי	מבונה		סוג	הערות	
מגורים	3,800	₪	פלדלת		
מסחר	7,500	₪	אק'	עיקרי	1.00
				שירות	0.50
משרדים	2,000	₪	ברוטו		

תחשיבים:

<u>שווי מצב קודם (זהה למכר והיתר)</u>

בנייה רוויה:

מרכיב השווי הבנוי

מרכיב	ערך	
מס' יח"ד	60	
סה"כ שטח דירתי	2,696	
שווי למ"ר בנוי	18,000	₪
סה"כ שווי בנוי (רוויה)	**48,528,000**	₪

שווי זכויות לא מנוצלות

מרכיב	ערך	
חלופת זכויות תמ"א 38	**13,661,760**	₪

סה"כ שווי בנייה רוויה

מרכיב	ערך	
סה"כ שווי בנייה רוויה	**62,189,760**	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנייה צמודת קרקע :

מרכיב	שטח	מקדם אק'	שטח אק'	הערות
שטח בנוי	2,358	1.00	2,358	סה"כ תכסית בנויה
חצר	2,098	0.25	524	
סה"כ	4,456		2,882	בניכוי 15%
שווי למ"ר אק'	1.15	₪ 18,000	₪ 20,700	
סה"כ שווי (צ"ק)			**₪ 59,666,198**	

סה"כ:

מרכיב	ערך
שווי בנייה רוויה	₪ 62,189,760
שווי בנייה צ"ק	₪ 59,666,198
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 121,855,958**

שווי מצב חדש:

השווי התבסס על 7 עסקאות מכר. לטענתם, יש אינדיקציות והחלטות של הוועדה המקומית לגבי שווי מ"ר מבונה.

לגבי דירות קטנות וגדולות - יש כאלה כמעט בכל פרויקט היום. זה לא לבקשת היזם אלא דרישת הוועדה המחוזית, וזה לא לטובת היזם.

הניסיון לדייק דווקא את הדירות הקטנות - מגדיל את ההשבחה.

מגורים

מגרש	מרכיב	שטח/יח"ד	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
11	שטח עיקרי	21,090	₪ 3,800	₪ 80,142,000
242 יח"ד	ממ"דים	2,904	₪ 3,800	₪ 11,035,200
12	שטח עיקרי	27,360	₪ 3,800	₪ 103,968,000
288 יח"ד	ממ"דים	3,456	₪ 3,800	₪ 13,132,800
סה"כ שווי				**₪ 208,278,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מסחר ותעסוקה

מגרש	מרכיב	שטח	מקדם	שטח אק'	שווי למ"ר	סה"כ שווי	הערות
11	מסחר עיקרי	1,000	1.00	1,000	₪ 7,500	₪ 7,500,000	
	מסחר שירות - מרחב מוגן	20	0.50	10	₪ 7,500	₪ 75,000	2% משטח עיקרי
	מסחר שירות - יתרה	130	0.50	65	₪ 7,500	₪ 487,500	
	תעסוקה עיקרי	4,500	1.00	5,490	₪ 2,000	₪ 10,980,000	
	תעסוקה שירות - מרחב מוגן	135	1.00	135	₪ 2,000	₪ 270,000	3% משטח עיקרי
	תעסוקה שירות	990	1.00	990	₪ 2,000	₪ 1,980,000	
סה"כ שווי						₪ **21,292,500**	

סה"כ שווי	**מימוש במכר**	₪ **229,570,500**
סה"כ שווי מרחבים מוגנים		₪ 24,513,000
שווי בניכוי מרחבים מוגנים	**מימוש בהיתר**	₪ **205,057,500**

ניכויים והפחתות

מרכיב		מכר	היתר	הערות
סה"כ שווי		₪ 229,570,500	₪ 205,057,500	
ניכוי מטלות ציבוריות ועלויות עודפות		₪ -27,685,350	₪ -27,685,350	
סה"כ שווי זמין למימוש		₪ 201,885,150	₪ 177,372,150	
דחייה	10 שנים 7%	0.508	0.508	מקדם משוקלל (דחייה ומושע)
מושע		0.820	0.820	0.42
הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת צפיפות		0.900	0.900	
שווי לאחר הפחתות (שווי מצב חדש)		₪ **75,767,497**	₪ **66,567,768**	

כמפורט בהרחבה מעלה, לאור הכרזת השכונה כשכונת שיקום, ובהתאם לחוות הדעת המשפטית שנערכה בעניין זה, הרי שבענייננו חל פטור מהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה.

לחילופין וכפי העולה מתחשיבי השווי השונים, שווי המצב החדש בשקלול הגורמים האמורים מעלה ובהתחשב בפסיקה המחייבת בעניין אשדר, בדגש על אומדני השווי בעיני הבעלים הרי נמצא שלאור מורכבות הפרויקט והדרך למימוש, שווי המצב החדש אינו עולה על שווי המצב הקודם ומשכך **לא קיימת השבחה**.

יוער כי באם תמצא השבחה ביחס לתכנית הרי שיש לנכות את המימושים המפורטים מעלה.

<u>דירות קק"ל, דירות עמידר ומימושים קודמים:</u>

בגין הדירות שנמכרו בעבר ודירות בבעלות עמידר וקק"ל - לא צריך לשלם עליהם.

מבקש לפטור את תתי החלקות של עמידר ושל קק"ל או לחשב בחלופה:

בעלות קק"ל - 27, 30, 32, 34. מתנהלות תביעות נעדרים וקק"ל יקבלו דירות תמורה.

בעלות עמידר - 56, 75, 80, 87. הכל רשום בנסח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חוות הדעת נערכה ביחס למתחם בשלמותו בניכוי מימושים במכר שנערכו לאחר המועד הקובע, כגון:

מימושים לאחר המועד הקובע (מכר מלא)			30.7.2022	
גו"ח: 10049/254				
יום מכירה	תת חלקה	סוג בנייה	אחוז יחסי בתכנית*	הערות
21.11.2022	57	רוויה	0.581%	
21.11.2022	90	רוויה	0.581%	
29.12.2022	40	רוויה	0.581%	
9.6.2022	71	רוויה	0.581%	
23.2.2023	76	רוויה	0.581%	** בהליך השגה
סה"כ לניכוי			**2.907%**	

* בהתאם לטבלת ההקצאות

**מינוי מס' 859-2024 (מר בועז קוט) (נישום: דביר אריה פוקס)

הערה: מידע זה הינו בהתאם לפרסום באתר "מידע נדל"ן". ככל שקיימים מימושים נוספים יש לנכותם בהתאם למצב המשפטי הרלוונטי.

<u>התייחסות עו"ד ענת בירן בעניין המימושים הקודמים:</u>

יש לקחת בחשבון שיש דירות עמידר של משרד השיכון ודירות קק"ל, שלא רשומות על אף אחד.

הדירות האלה צריכות לצאת מהתחשיב כי לפי ס' 21 לתוספת השלישית המדינה תצטרך לשלם חלף היטל השבחה. אלו דירות שיחזרו למדינה כנראה כי לא ברור מי משתמש בהם. אין להן בעלי זכויות. יש לקחת בחשבון שדירות כאלה, לפי הנסח, יש להחריג.

ניתן להגיש זאת כהשלמה. זה עניין טכני.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **הכרעה:**

לפנינו בקשה למידע מוקדם להיטל השבחה בגין תכנית מס' 302-0892729 "פינוי בינוי של מתחם רסקו חדרה", במתחם קיימות 94 יח"ד בבניה רוויה ובבניה נמוכה, ללא פתרונות חניה, נגישות ומיגון.

התכנית מציעה פינוי של המתחם ובינוי של 530 יח"ד, כולל קומות מסד למסחר, תעסוקה ושב"צ.

בהתאם לשומת המשיבה, הבקשה למידע מוקדם תביא בחשבון שתי חלופות - חלופת מכר וחלופת היתר.

חלופת ההיתר תישען על בקשה להיתר שאותרה בתיק הבניין וטרם אושרה.

להלן הכרעותיי במחלוקות שבין הצדדים:

הקדמה:

<u>סמכותו של השמאי המכריע לדון בנקודות משפטיות מהותיות:</u>

אחת מנקודות המחלוקת בין הצדדים היא, קביעה משפטית לעניין היותו של המתחם כמוגדר "שכונת שיקום", יש בו כדי לפטור את הפרויקט מהיטל השבחה? אם לאו?

בעניין זה ניתנו על ידי שני הצדדים חוות משפטיות מפורטות מאוד המשלבות פסיקה ופרשנות של הפסיקה, כל צד מתאים את הפרשנות לטענותיו.

עמדת המשיבה היא כי סמכות שמאי מכריע מוגבלת לשאלת "גובה החבות" בהיטל השבחה. שאלות הנוגעות ל"עצם החבות" אינן בסמכות שמאי מכריע.

עמדת המבקשת היא כי מדובר בטענה משפטית שניתן להעלות בפני שמאי מכריע וכי יש סמכות לשמאי המכריע לדון גם בנקודות משפטיות מהותיות.

החלטה:

לעניין סמכותו המשפטית של השמאי המכריע לדון בטענות משפטיות מהותיות, אני מפנה להחלטת ועדת ערר מס' 307/00 רינה וגורי קרביץ נ' הועדה המקומית לתו"ב רעננה, בה נקבע כדלהלן:

"**<u>השמאי המכריע</u>:**

> **שאלת מעמדו של השמאי המכריע לא זכתה להתייחסות כלשהי בתוספת השלישית, ולכן שמאי המקרקעין, הפרקליטים ובתי המשפט לדרגותיהם מייחסים לשמאי המכריע מעמד, תכונות, וסמכויות כיד הדמיון הטובה עליהם...**
>
> **הכינויים "שומה אחרת" ו"שמאי מכריע" טומנים בחובם סכנה, משום שאינם מתארים כהלכה את הליך הערר. לא בשמאות גרידה עסקינן, אלא בהליך משפטי מושלם של בירור מערכת העובדות הרלבנטיות, העשויות לקבוע את חלותה של התוספת השלישית על נישום פלוני ועל מקרקעין מסוימים.**
>
> **אם כך הדין הנוהג לפי חוקי מס שונים (מס רכוש, מס שבח, ארנונה), אזי השמאי המכריע הוא המותב השיפוטי הראשון, הדן בהתנגדותו של הנישום לשומת היטל השבחה. מעמדו הוא כשל כל מותב שיפוטי, ודומה ההליך בפני השמאי המכריע לערר בפני ועדת ערר של מס שבח במקרקעין, בפני וועדת ערר של מס רכוש וקרן**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פיצויים, בפני וועדת ערר של ארנונה עירונית, או בפני בית- המשפט המחוזי בערעור על שומת מס הכנסה.

חיזוק לגישה זו ניתן למצוא בע"ה 8122/91 קרקואר נ'. הועדה המקומית רמת גן, שם נפסק שבית המשפט בערעור צריך לבחון את החלטת השמאי המכריע, כאילו היתה "פסק שמאות" של גוף מעין שיפוטי.

סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלות משפטיות

כפי שגרסנו לעיל, השמאי המכריע הינו המותב השיפוטי הראשון הדן בהתנגדותו של הנישום לשומת היטל ההשבחה, וכמותב שיפוטי הוא מוסמך וחייב לדון ולהחליט בסוגיות המשפטיות העולות בפניו.

סוגיות סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלות משפטיות כגון עצם החבות בהיטל השבחה, זכתה לדיון נרחב מפי כבוד השופט ד"ר עדי אזר בת"א 140042/96 אילנות הקריה נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון. פסק הדין ניתן ביום 8.2.98 בתיק זה הוגש ערעור על החלטתה שמאי המכריע, ובו טענה המערערת, כי עצם הבחירה בשמאי מכריע היא ויתור על טענות לגבי עצם החיוב.

בהסתמך על ע"א (ב"ש) 19/52 החברה לבניין ולפיתוח אילת נ'. הועדה המקומית לתכנון ובניה וע"א 730/95 עזרא חממי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ. קבע בית המשפט : "העובדה שבעל דין זכאי לפנות לבית המשפט (בערעור על עצם החיוב - ה"ר, ז"ב) אינה מקימה בצידה באופן אוטומטי את החובה של אותו צד לנהוג כך... צד המבקש להשיג על עצם החיוב יכול לבחור בין פניה לביתה משפט לבין פניה לשמאי מכריע. לכן, אינני רואה בפנייה לשמאי מכריע ויתור על טענות משפטיות לעניין עצם החיוב".

שתי טענות נוספות העלתה המערערת באותו ערעור: חוסר סמכותו של השמאי המכריע להכריע בסוגיות משפטיות, וזאת בהסתמך על ע"ה 19753/91 ישראל גולדנברג נ' הועדה המקומית הרצליה, וחוסר סמכותו לדון ולהכריע בשאלות של זהות הנישום בהיטל ההשבחה, וזאת בהסתמך על ה"פ 1004/94 עזרא לוין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון. בית המשפט לא קיבל את עמדת המערערת וקבע, כי פרשנותו של רוסטוביץ בספרו היטל השבחה מקובלת עליו, וכי ההגיון אינו מאפשר פרשנות לפיה תינתן זכות ערעור בסוגיות משפטיות בעוד שסוגיות אלו אינן מצויות מלכתחילה בסמכותו של השמאי המכריע.

בית המשפט ממשיך ומאמץ את דעתו של המחבר רוסטוביץ, כי בפס"ד גולדברג, עליו הסתמכה המערערת, שגה בית המשפט משקבע, כי אין מקום להעלות טענות משפטיות בפני השמאי המכריע. לנוכח כל האמור, דחה בית המשפט את טענות המערערת לעניין חוסר סמכותו של השמאי המכריע לדון במקרה דנן. לסיכום, מסקנותיו של כבוד השופט ד"ר אזר הינן:

א.בפנייה לשמאי מכריע, אין הנישום מוותר על טענות משפטיות לגבי עצם החבות;

ב.לשמאי המכריע יש הסמכות להכריע גם בסוגיות משפטיות". (ר' עו"ד הנריק רוסטוביץ והשמאי זוהר ברניר, מקרקעין וערכם, קי"ח יולי 1999).

כך גם נקבע בעניין זה החלטת ועדת ערר (דרום) מס' 86121/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע נ' ג.ש. ארז שירותים כלליים בע"מ, בה נקבע כדלהלן:

"33. אולם פטור בלא כלום לא ניתן, אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.

34. ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה."

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

באותו עניין נפסק בבית משפט השלום בראשון לציון על ידי סגן הנשיאה כב' השופט יחזקאל קינן בהליך מס' עש"א 32744-12-09 ועדה מקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין נ' רסקו ניהול ופיתוח בע"מ":

"השמאי המכריע לא צריך היה לדון בסוגיה המשפטית:

44. אינני מקבל טענה זו של המערערת. על השמאי המכריע לדון ולהכריע גם בטענות משפטיות במסגרת הליך השמאות. לעניין זה יפים בדברים שנכתבו באהרון נמדר היטל השבחה 1306 II הוצאת חושן למשפט, תשס"ח-2007, והפסיקה המאוזכרת שם:

"ואמנם, בתי המשפט קבעו כי מעמדו של שמאי מקרקעין הינו מעין שיפוטי ואין הוא משמש כפקיד של הרשות, ועליו לדון מעבר לאספקטים השמאיים גם בקביעות העובדות של המקרה הנדון ובטענות המשפטיות העולות מהן..." ההדגשה איננה במקור – י.ק.).

וכן בעמ' 1306 III:

"סעיף 14(ג) לתוספת השלישית הקובע כי על הכרעת שמאי מכריע ניתן לערער רק בנקודה משפטית.... זאת ועוד: מהוראת הסעיף גם משתמע שהשמאי יכול להכריע בשאלות משפטיות, שאם לא כן אין על מה לערער בפני בית המשפט" (ההדגשה איננה במקור- י.ק).".

זאת ועוד, כעמדת ב"כ המבקשת עו"ד ענת בירן, אני מפנה בעניין זה לפסיקה חדשה יותר בהחלטה בעתירה מנהלית בעניין בולקינד 14306/09/23. שם נשאלה השאלה, בפני מי אפשר להעלות טענת פטור? וועדת הערר סברה שצריך להגיע אליה. כב' השופט גלעד הס קבע שוועדת הערר טועה ולשמאי המכריע יש סמכות לדון בטענת פטור בעניין זה.

לסיכום:

אני מסכים כי מדובר בטענה משפטית שהיה ראוי להעלותה בפני ועדת ערר, אך מאחר שטענה זו הועלתה במסגרת השומות ובמסגרת הטענות המשפטיות שהובאו על ידי הצדדים בחוות דעת משפטיות מטעמם, אני סבור לאור כל האמור לעיל, כי בסמכות השמאי המכריע לעסוק ולדון בנקודות המשפטיות העולות בדיון ולכן אשיב עליהן כהבנתי.

<u>שיקום שכונות:</u>

שכונת רסקו, בה ממוקם הנכס הנדון, כלולה ברשימת שכונות שיקום (חברתי) משנת 1998 ועד היום, כך עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונות שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

הפסיקה בעניין מימוש הפטור הלכה והתרחבה בשנים האחרונות ועדיין לא נאמרה המילה האחרונה מבחינה משפטית בעניין זה, שכן הסוגיה תלויה ועומדת לפתחו של בית המשפט העליון.

בפסיקה המוכרת בעניין עמאש, מעודה, חלפון ועוד...מנסה הפסיקה לאבחן, מהו המקרה הנכון בו ניתן לממש את הפטור ולא לשלם היטל השבחה? האם רק במקרה של הרחבת דירה? האם רק במכר? האם בהריסה ובניה מחדש? ועוד ווריאציות...

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לטענתה המשפטית של ב"כ המשיבה, עו"ד בירן, ככל שמתבוננים על הפרויקט כפינוי בינוי הרי שהוא מתאים לפסיקה בעניין "שרעבי", שגם שם דובר על הריסת מבנה קיים ובניית 3 יחידות תחתיו.

בתאריך 06.01.2021 נתקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין **עמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרעבי ואח' ועמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שושנה ואח'**.

בית המשפט קיבל את החלטת ועדת הערר לעניין הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(1) במקרקעין למגורים המצויים בשכונת שיקום בתקופת ההכרזה.

אני מסכים כי מהותו של הפרויקט דנן הינו הריסה ובניה מחדש של דירות הממוקמות המתחם שהינו תחת הגדרה של "שכונת שיקום". אני גם מבין את ההקבלה אותה מייחסת ב"כ המבקשת בין עניין שרעבי שגם שם הורסים ובונים מחדש, אך ההשוואה בין שני המקרים שונה והקבלה בין שני המקרים חוטאת למטרה האמיתית של החוק.

בעוד שבעניין שרעבי, פס"ד זה מתייחס למימוש פרטי של הריסה ובניית 3 יח"ד חדשות, ללא שינוי סביבתי כה מהותי וללא תכנית "התחדשות עירונית", התכנית הנדונה מתעתדת לחדש מתחם מגורים שלם, מתחם רסקו, להרוס את הבינוי הקיים ולבנות תחתיו דירות בהיקף של עד ל-פי 5 יחידות דיור בתוספת שימושים לתעסוקה ומסחר, ובכך למעשה להפוך את פני השכונה לשכונה אחרת לחלוטין.

למעשה, השכונה הקיימת בגינה הוכרזה שכונת שיקום בשנת 1998 (לפני 26 שנים) סיימה את חייה הכלכליים, ומתחלפת בפרויקט עצום מימדים.

את הכפפה לשינוי פני השכונה הרים יזם שכל מטרתו היא רווח כלכלי וגבוה ככל הניתן. כמובן שאין כל פסול בכך ולהיפך, ניתן לראות גם ביזמים שמקצים משאבים כלכליים במקומות פחות יוקרתיים כחלוצים הגם שמטרתם הוא רווח. היזם, א.ת.ו.ס - ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ, הוא היזם המופיע בתכנית להתחדשות עירונית.

אני סבור כי הפטור מתשלום היטל השבחה שניתן לבעלים פרטיים בשכונת שיקום מגלם את המאמץ הרב שיש לבעלים מן הישוב בייזום פרויקט קטן וכלכלי לצרכיו האישיים בלבד וגם זאת מבלי להתייחס למרקם המתחם בו הוא ממוקם ומבלי לתרום מעצמו לטובת הציבור. הפטור מהווה עבורו את התמריץ לבנות ולהתחדש בעזרת רווח מצומצם ובכך מתקיים הרעיון של שכונת שיקום.

מה שלא כך במתן פטור גורף במקרה זה בו אושרה תכנית "התחדשות עירונית". כאמור, התכלית כאן שונה לגמרי, למרות שבשוליה גם בעלי הנכסים נהנים, שהרי מישהו אחר עושה עבורם את העבודה.

ביטול היטל השבחה במתחם זה של התחדשות עירונית יש בו משום עוול כלכלי לעירייה, שנמנעת ממנה הכנסה שמתבקשת לפיתוח ולהתחדשות של העיר שזהו עקרון יסוד בתשלום היטל השבחה, להגדיל את היצע הדירות, לאפשר לאוכלוסייה גדולה כמעט פי 5 להתגורר במקום, על כל המשתמע מכך.

אציין, כי בשומה קודמת שערכתי במתחם הנדון ואליה הפנו שמאי המבקשת, מדובר בתכנית קודמת המתירה תוספת זכויות בניה (מחסן, תוספת שטח בקומת הכניסה, מרתף, הגדלת חדר יציאה לגג) ואינה תכנית פינוי בינוי. שם אכן קבעתי כי קיים פטור לשכונת שיקום שכן מדובר במימוש שעונה על מטרת הפטור.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

וכך, לו היה מתבקש לנצל זכויות בניה מתוקף תכניות קיימות, אזי מסקנתי היתה שיש להתחשב בפטור, שכן, זהו תכליתו.

כפי שעולה מאתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שיעור היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי בחדרה הינו **25%.**

לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה כי במקרה זה **לא ניתן להחיל פטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום.**

<u>המצב הקודם:</u>

<u>ניתוח נתוני השוואה:</u>

<u>בניה רוויה:</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר בנוי בסך 16,700 ₪ על סמך ניתוח עסקאות מכר בדירות ישנות בבניינים ישנים בני 3-4 קומות, שאינן בתחום התכנית הנדונה.

לא הובאו בחשבון עסקאות חריגות שנערכו לאחר הפקדת תכנית להתחדשות עירונית.

נתוני ההשוואה שנערכו בגוש 10054 חלקות 160, 163, 166, 167 (העגור 11, העגור 5, החסידה 7 והחסידה 9), נערכו כשברקע ישנה תכנית פינוי בינוי בהכנה (התחדשות לב חדרה, תכנית מס' 302-0922633, שדיון בהפקדתה נערך ביום 22/02/2023).

יצוין כי על חלקות אלו (האחרונות שצוינו) חלה גם תכנית 302-0583542, שחלה גם על הנכס הנדון במצב הקודם ומתירה, בין היתר, חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עיקרי.

מכאן שנתונים אלו כוללים דירות דומות לדירה הנדונה, למעט גובה הבניינים, וכוללים פוטנציאל מסוים לפינוי בינוי, אותו יש לנטרל.

נתוני ההשוואה מרחוב צפרה, נערכו בין נובמבר 2019 (תכנית בהכנה) דרך מרץ 2022 (תכנית מופקדת) ועד לדצמבר 2022 (תכנית מאושרת). עסקאות אלו לא הובאו על ידי המשיבה בחשבון. חלק מנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, הינם של דירות בקומה העליונה, בדומה לנכס הנדון.

שמאי המבקשת ניתחו עסקאות מכר בדירות בעלות מאפיינים דומים, וקבעו שווי מ"ר בנוי בסך של 18,000 ₪ לבניה רוויה.

בשומת ועדה שנערכה בגין מכר תת חלקה 76 במתחם הנדון, נקבע שווי דירה במצב הקודם בסך של 700,000 ₪ (משקף שווי מ"ר בנוי בסך של 15,555 ₪).

לאור האמור לעיל אני סבור כי השווי הסביר למ"ר בנוי בנכס הנדון, ללא פוטנציאל, מגיע לכדי **16,500** ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בניה נמוכה:

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר בנוי בסך של 18,300 ₪, לפי חילוץ מדירות בבניה רוויה בשטח של 35 מ"ר. מתקבל פער של כ-10% מבניה רוויה.

שמאי המבקשת קבעו שווי מ"ר בנוי בסך של 20,700 ₪, לפי התאמה במקדם 1.15 לשווי מ"ר בנוי בבניה רוויה.

אני מקבל את הסברם של שמאי המשיבה לפער שבין בניה רוויה לבניה נמוכה, במקדם התאמה 1.1.

לאור כך שווי מ"ר בנוי בבניה נמוכה יחושב לפי **18,150** ₪.

שטחי הבניה הקיימים וסל הזכויות במצב הקודם:

שטח בנוי קיים:

אין מחלוקת מהותית על השטח הבנוי של הבניה הרוויה, כ-2,700 מ"ר. הפער בין הצדדים זניח.

המחלוקת הינה על השטח הבנוי בבניה הנמוכה.

שמאי המשיבה טוענים כי בהיעדר היתרי בניה, הסתמכו על תשריט בית משותף.

שמאי המבקשת, לעומתם, הסתמכו על דו"ח לפרויקט פינוי בינוי מיום 15/11/2021 שנערך ע"י שמאית המחוז, עו"ד דגנית יצחקי-גולני, עבור לשכת התכנון "מחוז חיפה".

שמאי המבקשת הסתמכו על "דו"ח היתכנות כלכלית מטעם שמאי התכנית/היזם", אשר לטענתם נבחן ע"י שמאית המחוז במסגרת תקן 21 שנערך לתכנית.

כפי שעולה מדו"ח שמאית המחוז, השטח הבנוי עליו הסתמכה הינו "על בסיס הנתונים ששמאי התכנית[15] הביא בחשבון הנם לדירות תמורה על פי היתרי בניה שנבדקו":

פרטי הנכס – "המצב הקיים"

שימוש	ייעוד	מס' דירות קיימות	שטח דירה קיים בממוצע	סך שטח
A	מוגרים - רוויה	60	45 מ"ר	2,696 מ"ר
B	מגורים - צמוד קרקע	26	91 מ"ר	2,358 מ"ר
C	תשייה ואחסנה	8	11 מ"ר	87 מ"ר
סה"כ		**94**		**5,142 מ"ר**

מתחת לטבלה נכתב כי "שטח דירות המפונים נלקח לפי שטחי היתרי הבנייה במתחם, אשר נבדקו בפעמים קודמות ע"י הח"מ - תקין".

הוצגה בפניי חוות דעת מיום 11/01/2022 שנערכה ע"י השמאית גב' אילת אלזנר, ועניינה לבחון באם חוות הדעת של השמאים איציק רפאל וגיא אימבר מיום 29/11/2021, עבור בדיקה

[15] שמאי התכנית הינם איציק רפאל וגיא אימבר (ממשרד שמאי המבקשת), אשר ערכו בדיקה כלכלית לפרויקט המתוכנן, מיום 19.10.2021, עבור יורם אסידון, יזם התכנית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כלכלית לפרויקט הנדון, מטמיעה את ההערות של שמאית הועדה דגנית יצחקי-גולני במסמך שערכה מיום 15/01/2021. חוות דעת זו אין שינוי בשטחים הקיימים.

לאור האמור, ומאחר ששטחים אלו עמדו לבחינתם של שתי שמאיות המחוז, אני מקבל שטחים אלו כשטחים קיימים.

לעניין שטחי החצר, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת לכך שיש לחשב את שטחי החצרות של צמודי הקרקע.

זכויות נוספות:

<u>תוספת שטח להרחבה עד 90 מ"ר בבניה הרוויה:</u>

על פי תקנון התכנית, בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים.

בתשריט תכנית חד/814/במ לא נמצא סימון להרחבה מוצעת בנכס הנדון.

לאור כך, אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה ולא מביא בחשבון תוספת שטח.

<u>חדר יציאה לגג:</u>

הצדדים הביאו בחשבון זכויות לחדר יציאה לגג. אני חולק על כך, ואסביר:

במצב הקודם, תכנית 302-0583542 מתירה בניית חדר יציאה לגג שלא יעלה על 40% משטח קומת הגג.

בהתבסס על נסח המקרקעין, לא רשומות הערות הצמדה קניינית של הגגות לדירות. במתחם.

מכאן, הרי שההיתכנות לניצול בניה כלשהי על הגג הינה נמוכה, שכן עבור השטח הנ"ל יש לבצע את ההתאמות הנדרשות הן מבחינה פיזית (ויתור על שטח בקומה העיקרית לטובת מדרגות, פריצת פתח בגג, פינוי מתקנים משטח הגג ועוד), והן מבחינה משפטית/קניינית.

בהתאם להכרעתי מיום 14.04.2021 בחלקה הנדונה, לדירה מס' 12 בקומה השניה ברחוב צפרה 3, קבעתי כי בכדי לממש את תכניות המצב הקודם (תכנית חד/450/ה' שהתירה 15 מ"ר שטחי שירות ותכנית מס' 302-0583542), יש לבצע מספר פעולות, כגון הקניית בעלות מכלל בעלי הדירות, בדיקת קונסטרוקטור באם הבניין יעמוד בעומס בניה נוסף[16] וכד'.

לאחר שאלו יתבצעו יש לפתוח פתח בתקרה, לוותר על שטח של כ-5 מ"ר בדירת המגורים לטובת גרם מדרגות, בניית מדרגות, הכשרת הגג, בניית מעקה גבוה ממה שקיים, העתקת דודי שמש של יתר הדירות וביצוע איטום מחודש.

כפי שעולה מסיור בסביבת הנכס הנדון, לא נמצא מימוש לתכנית זו או לקודמתה.

[16] מתוך הוראות נוספות בתכנית, היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנוסף לאמור, מאחר שאנו בוחנים במקרה זה נתוני השוואה בדירות בבניינים דומים, כולל דירות הממוקמות בקומה האחרונה, ניתן להגיד **שהשווי שנקבע מגלם היתכנות לחדר יציאה לגג, על כל המשתמע מכך.**

<u>תמ"א 38 :</u>

במצב קודם תמ"א 38 חיה, קיימת ומאושרת בסביבה. אין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות כולל כל אופציה של מימוש.

יחד עם זאת, מאחר שאנו בוחנים במקרה זה נתוני השוואה בדירות בבניינים דומים, ניתן להגיד **שהשווי מגלם היתכנות לתמ"א 38.**

ככלל, פרויקט תמ"א 38 לתוספת בניה על הקיים אינו כלכלי במיקום זה. הדבר נכון כמובן וביתר שאת גם לפרויקט תמ"א 38 בהריסה ובניה מחדש במקום.

ליזם אין מספיק זכויות כדי לקבל רווח יזמי המצדיק לגשת לפרויקט שכזה, בטח ובטח בשטחים אותם מציינים שמאי המבקשת שלכאורה היזם היה בונה עבור כל דירה ודירה מדירות הבעלים.

עלויות ההקמה והחיזוק והתמורה אותה היזם מעניק לבעלים עולים על התמורה אותה אמור לקבל היזם ולכן אין היתכנות כלכלית לביצוע פרויקט שכזה בזכויות התמ"א. גם מבחינת הסכמת הדיירים לפרויקט מסוג תמ"א 38, נראה כי הבעלים בלשון המעטה לא יתאגדו לביצוע פרויקט מצומצם במסגרת תמ"א 38.

גם לעניין פרויקט נרחב יותר כגון הפרויקט מושא השומה, כתב וציין שמאי המבקשת כי :

> "**הפרויקט הזה מקודם כעשור. האוכלוסיה קשה מאוד. יותר מעשור עובדים על התב"ע הזו. יש להסתכל גם על הדרך שהיתה**".

<u>שטחי ממ"ד במצב הקודם :</u>

זכויות אלו מגולמות בנתוני ההשוואה, שכן מדובר בנתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון (מבנים ישנים ללא ממ"דים), ואין להביאן בחשבון בנוסף.

כמו כן, זכויות אלה מגולמות למעשה בתמ"א 38 שתכליתה כוללת בניית ממ"דים, וזו לא הובאה בחשבון, כאמור.

<u>סיכום המצב הקודם :</u>

בהתאם לאמור לעיל, אין מקום להוספת זכויות שלא נוצלו/זכויות תמ"א 38/חדר יציאה לגג לשטח הנכס הנדון במצב הקודם.

השווי למ"ר בנוי, כפי שנקבע לעיל לכל אחד מהיעודים, מגלם זכויות אלו, ככל שקיימות, בשטחי דירות ההשוואה הקיימים. לכן ההתייחסות תהיה לשטח הבינוי הקיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן חישוב שווי המצב הקודם:

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם	שווי למ"ר בנוי		סה"כ	
בניה רוויה	2700	1	16,500	₪	44,550,000	₪
צמודי קרקע	2358	1	18,150	₪	42,797,700	₪
חצרות צמודי קרקע	2098	0.25	18,150	₪	9,519,675	₪
תעשיה ואחסנה	87	0.4	18,150	₪	631,620	₪
סה"כ שווי מצב קיים					**97,498,995**	**₪**

<u>מצב חדש:</u>

במצב החדש מדובר בשתי חלופות שומה, שההבדל ביניהן הינו ההתייחסות לפטור לשטחי הממ"ד.

חלופה 1 - מימוש במכר, בה יחושבו שטחי הממ"ד במצב החדש[17].

חלופה 2 - מימוש בהיתר, בה הובא בחשבון פטור לשטחי הממ"ד[18].

<u>ערכי השווי במצב החדש:</u>

שמאי המבקשת ניתחו עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה, לדירות בקומות שבין 1 ל-13.

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה, וכן התבססו על שומה מכרעת של השמאי אלי כהן במתחם התחדשות עירונית סמילנסקי, גו"ח 10036/345-348, שם קבע 3,600 ₪ למ"ר מבונה.

נתוני ההשוואה הינם מדירות מגורים בבניינים בני 9 עד 25 קומות, בהם בין 36 ל-208 יח"ד.

בהתאם לתשריט תכנית הבינוי המצורף לתב"ע הנדונה, במתחם מתוכננים שלושה מגדלים כדלהלן:

שני מגדלים בני 26 קומות, בכל אחד 144 יח"ד, ובקומת הקרקע של אחד מהם מבנה ציבור (גן ילדים), ומגדל אחד בן 40 קומות כולל 5 קומות מסד המיועדות למסחר, תעסוקה ושב"צ.

משכך, אני סבור כי חלק מנתוני ההשוואה שניתחו הצדדים, פחות רלוונטיים, ולכן ניתחתי את הנתונים מחדש, בהתייחס לכאלו שבמגדלים בני 25 קומות ומעלה, בהם בין 142 ל-208 יח"ד.

נתוני ההשוואה כוללים דירות מגורים בנות 5-4-3 חדרים, בקומות שבין 1 ל-25. הובאו בחשבון מקדמי שוליות[19]. לאור מגוון הקומות של נתוני ההשוואה לא חושבו מקדמי קומה, שכן מדובר בממוצע המגלם הכל:

[17] שטחי הממ"ד במצב הקודם מגולמים בשווי ולא הובאו בחשבון בנוסף לשטח המחושב
[18] כנ"ל בעניין המצב הקודם. נושא הפטור יוסבר להלן
[19] עד 76 מ"ר במקדם 1, עד 100 מ"ר במקדם 0.9, עד 120 מ"ר במקדם 0.8, מעל 120 מ"ר במקדם 0.7

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה									
מתחם	מס'	תאריך עסקה	מחיר	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות	שוליות	שווי מ"ר בנוי
מתחם סמילנסקי, 22 קומות, 208 יח"ד, שנת בניה 2022, גו"ח 10036/345	1	29/01/2023	2,900,000 ₪	124.00	5	5	22	116.4	24,914 ₪
	2	29/01/2023	2,218,846 ₪	124.00	5	20	22	116.4	19,062 ₪
	3	29/01/2023	2,060,000 ₪	114.00	4	5	22	108.8	18,934 ₪
	4	22/01/2023	2,192,000 ₪	125.00	5	6	22	117.1	18,719 ₪
	5	19/01/2023	1,300,000 ₪	76.00	3	6	22	76.00	17,105 ₪
	6	15/01/2023	1,930,000 ₪	110.00	4	9	22	105.6	18,277 ₪
	7	15/01/2023	2,128,000 ₪	110.00	4	18	22	105.6	20,152 ₪
	8	11/01/2023	2,106,000 ₪	110.00	4	0	22	105.6	19,943 ₪
	9	10/01/2023	1,912,000 ₪	109.00	4	2	22	104.8	18,244 ₪
	10	08/01/2023	1,650,000 ₪	76.00	3	5	22	76.00	21,711 ₪
	11	08/01/2023	2,050,000 ₪	114.00	4	4	22	108.8	18,842 ₪
	12	05/01/2023	2,155,000 ₪	114.00	4	18	22	108.8	19,807 ₪
	13	02/01/2023	2,100,000 ₪	114.00	4	12	22	108.8	19,301 ₪
	14	01/01/2023	2,117,000 ₪	110.00	4	17	22	105.6	20,047 ₪
	15	01/01/2023	1,640,000 ₪	76.00	3	4	22	76.00	21,579 ₪
	16	29/12/2022	2,075,000 ₪	110.00	4	13	22	105.6	19,650 ₪
	17	27/12/2022	2,054,000 ₪	109.00	4	11	22	104.8	19,599 ₪
	18	18/09/2022	1,929,489 ₪	114.00	4	5	22	108.8	17,734 ₪
	19	12/09/2022	1,900,000 ₪	110.00	4	10	22	105.6	17,992 ₪
	20	31/08/2022	2,100,000 ₪	124.00	5	6	22	116.4	18,041 ₪
	21	30/08/2022	2,147,000 ₪	124.00	5	15	22	116.4	18,445 ₪
	22	08/08/2022	1,922,000 ₪	114.00	4	3	22	108.8	17,665 ₪
	23	01/08/2022	1,880,000 ₪	110.00	4	4	22	105.6	17,803 ₪
	24	28/07/2022	2,089,000 ₪	114.00	4	20	22	108.8	19,200 ₪
	25	14/07/2022	2,032,500 ₪	110.00	4	20	22	105.6	19,247 ₪
	26	21/06/2022	2,130,000 ₪	124.00	5	17	22	116.4	18,299 ₪
	27	08/06/2022	1,850,000 ₪	110.00	4	12	22	105.6	17,519 ₪
	28	07/06/2022	1,920,000 ₪	114.00	4	15	22	108.8	17,647 ₪
	29	06/06/2022	2,000,000 ₪	122.00	5	14	22	115	17,391 ₪
	30	30/05/2022	1,850,000 ₪	110.00	4	13	22	105.6	17,519 ₪
	31	08/05/2022	1,500,000 ₪	76.00	3	1	22	76.00	19,737 ₪
	32	03/05/2022	1,537,000 ₪	76.00	3	2	22	76.00	20,224 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מתחם	מס'	תאריך עסקה	מחיר	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות		שווי מ"ר בנוי
מתחם הרברט סמואל, עד 25 קומות, 142 יח"ד, שנת בניה 2019, גו"ח 10036/100	1	31/01/2023	2,121,833 ₪	117.00	5	6	20	111.2	19,081 ₪
	2	23/01/2023	2,177,833 ₪	118.00	5	11	20	112	19,445 ₪
	3	08/01/2023	2,010,000 ₪	118.00	5	20	22	112	17,946 ₪
	4	30/12/2022	2,177,833 ₪	118.00	5	11	20	112	19,445 ₪
	5	30/12/2022	1,911,833 ₪	95.00	4	17	20	93.1	20,535 ₪
	6	30/12/2022	2,196,833 ₪	117.00	5	13	20	111.2	19,756 ₪
	7	15/12/2022	1,880,000 ₪	98.00	4	20	22	95.8	19,624 ₪
	8	30/11/2022	1,858,483 ₪	95.00	4	16	20	93.1	19,962 ₪
	9	30/11/2022	2,177,833 ₪	118.00	5	13	20	112	19,445 ₪
	10	30/11/2022	2,149,333 ₪	118.00	5	12	20	112	19,190 ₪
	11	30/11/2022	2,149,333 ₪	118.00	5	12	20	112	19,190 ₪
	12	30/11/2022	2,211,833 ₪	118.00	5	13	20	112	19,749 ₪
	13	15/11/2022	1,854,833 ₪	95.00	4	15	17	93.1	19,923 ₪
	14	15/11/2022	1,835,833 ₪	95.00	4	13	20	93.1	19,719 ₪
	15	15/11/2022	2,054,333 ₪	117.00	5	3	17	111.2	18,474 ₪
	16	15/11/2022	2,121,833 ₪	118.00	5	15	21	112	18,945 ₪
	17	15/11/2022	1,604,950 ₪	95.00	4	10	17	93.1	17,239 ₪
	18	09/11/2022	2,660,000 ₪	140.00	5	21	21	129.6	20,525 ₪
	19	06/11/2022	2,109,000 ₪	100.00	5	9	13	97.6	21,609 ₪
	20	24/08/2022	1,470,000 ₪	84.00	3.5	5	21	83.2	17,668 ₪
	21	17/07/2022	1,931,833 ₪	98.00	4	24	25	95.8	20,165 ₪
	22	17/07/2022	2,701,833 ₪	137.00	5	25	25	127.2	21,241 ₪
	23	04/07/2022	1,861,833 ₪	95.00	4	17	20	93.1	19,998 ₪
	24	30/06/2022	2,011,833 ₪	118.00	5	9	25	112	17,963 ₪
	25	30/06/2022	2,081,833 ₪	118.00	5	17	25	112	18,588 ₪
	26	30/06/2022	1,861,833 ₪	98.00	4	21	25	95.8	19,435 ₪
	27	30/06/2022	2,711,833 ₪	142.00	5	25	25	131.2	20,669 ₪
	28	19/06/2022	1,841,833 ₪	98.00	4	18	25	95.8	19,226 ₪
	29	19/06/2022	1,771,833 ₪	95.00	4	9	20	93.1	19,032 ₪
	30	14/06/2022	1,761,833 ₪	95.00	4	8	20	93.1	18,924 ₪
	31	31/05/2022	1,961,833 ₪	117.00	5	5	20	111.2	17,642 ₪
	32	31/05/2022	1,691,833 ₪	75.00	3	2	20	75.00	22,558 ₪
	33	30/05/2022	1,711,833 ₪	95.00	4	8	20	93.1	18,387 ₪

<u>שיעור יזמות:</u>

בהתאם לתקן מס 21.1 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 01/06/2022, סעיף 5.15.1, שיעור הרווח היזמי במיזמים אלה נדרש להיות גבוה יותר לעומת בניה בקרקע פנויה, באותו מקום ובאותו זמן.

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, מינואר 2020, שיעור הרווח ליזם בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינו בין 15% ל-18%, כאשר שיעור זה מושפע ממספר גורמים, ביניהם גודל ומשך זמן הקמת המיזם, איתם גדלה החשיפה לסיכוני השוק, אופי הסביבה ורמת הפריפריאליות, מצב השוק ומורכבות משפטית.

בהערת ביניים מס' 17, נכתב כי "בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב, יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר".

לאור האמור לעיל אני סבור כי שיעור הרווח היזמי במקרה זה הינו 18%, עליו לא חולקים הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלות ההקמה:

עלות הבניה שחישבו שמאי המשיבה, בין 9,300 ₪ ל-8,700 ₪. עלות הבניה שחישבו שמאי המבקשת הינה 11,000 ₪.

במתחם הנדון מתוכננים שני מגדלים בני 26 קומות ומגדל בן 40 קומות, בו קומות המגורים בין קומות 5 ל-40. עלויות הקמה במתחם כזה מגיעות לפחות ל-10,500 ₪ למ"ר, כמוסבר להלן[20]:

חישוב עלויות בניה למגדל				
רכיב	שטח מבוקש בהיתר	מחירון דקל 07/2022	תוספת בגין עלויות עקיפות, בשיעור 25%	סה"כ עלות
שטח עיקרי מגורים	48,450	₪ 5,460	1.25	₪ 330,671,250
שטח ממ"ד / ממ"ק מבוקש (כולל עובי קירות)	6,360	₪ 5,460	1.25	₪ 43,407,000
שירות עילי (לא כולל ממ"ד)	15,704	₪ 5,460	1.25	₪ 107,179,800
מרפסות	8,480	₪ 1,430	1.25	₪ 15,158,000
שירות תת"ק (כולל חניון)	14,712	₪ 2,470	1.25	₪ 45,423,300
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 541,839,350
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)				54,810
עלות בניה למ"ר אקו', מגלם מרפסות שטח שירות ושטח תת"ק				**₪ 9,886**

ניתוח נתוני ההשוואה לפי שטחי דירות:

סוג דירה	שווי מ"ר בנוי ממוצע	הפחתת מע"מ 17%	הפחתת יזמות 18%	הפחתת עלויות בניה	שווי מ"ר מבונה
ממוצע דירת 3 חדרים	₪20,083	₪ 17,165	₪ 14,547	₪ 9,886	₪ 4,661
ממוצע דירת 4 חדרים	₪19,009	₪ 16,247	₪ 13,769	₪ 9,886	₪ 3,883
ממוצע דירת 5 חדרים	₪19,351	₪ 16,539	₪ 14,016	₪ 9,886	₪ 4,131

ערכי שווי למסחר ולתעסוקה:

בחנתי את נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה לשימושי מסחר (7,500 ₪) ותעסוקה (2,800 ₪), ומצאתי אותם סבירים, אך מאחר שבשומה קודמת שנערכה לדירה במתחם, קיבלתי את השווי שקבעו שמאי המשיבה לשימושי מסחר בסך של 7,000 ₪, כשווי סביר למיקום, אאמץ אותו גם כאן.

יוער כי במסגרת שימושי התעסוקה הותרו גם מעונות סטודנטים/דיור להשכרה/דיור מוגן.

לפיכך יובאו בחשבון ערכי שווי כדלהלן:

שווי למגורים דירות קטנות:	4,600 ₪ למ"ר מבונה
שווי למגורים דירות גדולות:	4,000 ₪ למ"ר מבונה
שווי לתעסוקה:	2,800 ₪ למ"ר מבונה
שווי למסחר:	7,000 ₪ למ"ר מבונה

[20] לאחר תיקון טעות סופר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חישוב שטחי הבניה במצב החדש:</u>

<u>שטחי הממ"ד/ממ"ק:</u>

מטבלת השטחים בתקנון התכנית, עולה כי שטחי השירות כוללים את שטחי המיגון (הערה מס' (1) לטבלה). הנ"ל מצוין רק לגבי תא שטח 12, אך מבדיקת יחס שטחי השירות לשטחים העיקריים אני סבור כי ההערה רלוונטית גם לגבי שטחי השירות של תא שטח 11.

כמו כן, בהערה א' לטבלת השטחים, נכתב כי "***בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למרחב מוגן ע"י ממ"ק, תותר המרת שטחי ממ"ד, 12 מ"ר לכל יח"ד, משטח שירות לשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה".***

לעניין זה ישנה התייחסות בהסכם שנחתם בין המבקשת לבעלי הדירות, בפרק 4 "תמצית העסקה", ס.ק 4.1:

"בתוך שטח כל דירת בעלים חדשה יהיה ממ"ד. במקרה בו היזם יחליט על חלופת ממ"ק (מרחב קומתי מוגן) לא ייגרע שטח הדירה משטחה לו היה נבנה בה ממ"ד".

מכאן, שתיתכן תוספת שטח עיקרי ככל שיוחלט על הקמת ממ"קים.

לפיכך - <u>בחלופת המכר:</u>

לכאורה, ניתן לחשב שטחים נוספים לכל דירה על חשבון ממ"ד תחת הנחה כי ייבנו ממ"קים ולא ממ"דים בפרויקט. במקרה כזה הרי ששווי המצב החדש גדל באופן משמעותי.

בכדי שלא לחייב את המבקשת בגין שטחים עיקריים נוספים תחת הנחה שייבנה ממ"ק ויומרו שטחי הממ"ד לשטחים עיקריים, אני סבור כי הדרך הנכונה הינה לחייב כעת בהתאם בעסקת מכר באופן רגיל ורציונלי, קרי, ממ"ד לכל דירה.

לאור כך, אני סבור שניתן להגדיר את מימוש התכנית בדרך של מכר כ"**מימוש חלקי**".

המימוש החלקי הינו שימוש רציונלי ורגיל כשלכל דירה ממ"ד. ככל ובשלב מאוחר יותר יבוקש להמיר שטחים, אמנם הועדה המקומית לא תוכל לחייב על המרת שטחים אלה בהליך של הקלה, אך תישמר לוועדה הזכות לטעון כי עתה המימוש הוא מימוש מלא לתכנית ובהתאם לעקרון רציפות המס, זו הדרך לגבות היטל השבחה צודק ומידתי.

<u>חלופת היתר הבניה:</u>

בחלופה זו ישנה מחלוקת על הפטור בגין שטחי הממ"ד של היזם.

לאחרונה, ביום 31.10.2024, התקבלה החלטת ועדת ערר בתיק רל/8014/0423 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ.

הערר הוגש על שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' רמה מאור, שומה מיום 28.12.2022 בגו"ח 3925/219-220.

בנכס המדובר, נחתם הסכם קומבינציה על תנאי בין בעלי הזכויות בחלקה לבין חברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ, כאשר התנאי הוא אישורה של תכנית איחוד וחלוקה שתקודם ע"י היזם.

לב המחלוקת היה בשאלת המימוש בנסיבות המקרה - האם מדובר במימוש במכר או בהיתר, ובהתאם לכך חלות הפטור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ראשית, לעניין הסמכות השמאי המכריע בעניין זה, נקבע כדלהלן:

> ***"28. שאלת תחולתו של פטור הינה עניין משפטי ועל כן ההלכות הנוהגת ביחס להתערבות בשומה מכרעת אליה הפנתה המשיבה (ראה גלר ואח'), וההחלטה האם הפטור חל / לא חל, אינו עניין המצוי בתחום המומחיות של השמאי המכריע אלא עניין משפטי המסור לוועדת הערר ועל כן אין מניעה להתערב בשומה המכרעת, ככל ויתברר כי השמאית המכריעה טעתה בעניין זה".***

לעניין מהות הערר, נקבע כי כאשר נחתם הסכם מותנה שנועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת ממ"דים לאותן דירות, הרי שיש לתת פטור.

> ***"53. 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 <u>אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה</u>. 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.***
>
> ***54. 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 + <u>הוצאת היתר הבנייה</u> ומכאן שהפטור חל על כל הדירות".***

<u>בענייננו</u> -

במתחם הנדון החלו בהחתמת בעלי הדירות על הסכם "פינוי בינוי" לפני אישור התכנית.

התכנית הוגשה ע"י היזם.

הסכם ה"פינוי בינוי" כולל שמונה תנאים מתלים. בדגש על התנאי השני והשביעי, לפיהם ללא אישור תכנית וללא הוצאת היתר בניה, הרי שאין כל מימוש.

מכאן, **שבחלופת ההיתר**, ובהתבסס על ההחלטה בערר בעניין סרוגו שהובאה לעיל, יש לפטור את כלל הממ"דים של כל יחידות הדיור.

<u>שטחי ממ"ד למסחר ותעסוקה:</u>

בהתאם לאמור, אני סבור כי שטחי השירות למסחר, תעסוקה ושב"צ כוללים אף הם שטחי מיגון המזכים בפטור בהתאם לשטח המוגדר בתקנות.

בתחשיב להלן המתייחס לחלופת היתר הבניה, נוכה שטח מיגון בשיעור 3% מהשטח העיקרי המבוקש לתעסוקה ו-2% מהשטח העיקרי המבוקש למסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שטחי מרפסות - שטח עיקרי:</u>

שטחי המרפסות המחושבים כשטח עיקרי לא הובאו בחשבון בשומות הצדדים, אך אני סבור כי יש להתחשב בהם.

כפי שעולה מטבלת השטחים בתקנון התכנית, מצב מוצע - חלק ב' - הותרו שטחי מרפסות <u>בנוסף</u> לשטח העיקרי:

בתא שטח 11:	שטח מרפסות לתעסוקה:	350 מ"ר
	שטח מרפסות למבני ציבור:	250 מ"ר (מרפסת או מרפסת גג)
	שטח מרפסות למגורים:	3,872 מ"ר.
בתא שטח 12:	שטח מרפסות למגורים:	4,608 מ"ר (לא כולל מרפסות גג).

עפ"י התקנות, מותר שטח מרפסת של 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 2,904 מ"ר לתא שטח 11, ו-3,456 מ"ר לתא שטח 12.

מכאן, שישנו **שטח מרפסות מגורים** עודף (מעבר לתקנות) שיש לחשבו כחלק מהשטחים העיקריים: 968 מ"ר בתא שטח 11, ו-1,152 מ"ר בתא שטח 12.

שטחי המרפסות למגורים ולתעסוקה חושבו במקדם 0.5.

שטחי המרפסות מבני הציבור לא הובאו בחשבון.

בחלופת <u>היתר הבניה</u> מבוקש שטח מרפסות עיקרי של 8,953.89 מ"ר. משטח זה הופחת שטח של 6,360 מ"ר (משקף 12 מ"ר ליח"ד * 530 יח"ד). נותר לחיוב שטח מרפסות של 2,593.89 מ"ר שיחושב במקדם 0.5.

<u>ניוד שטחי תעסוקה למגורים:</u>

שטחי התעסוקה יכולים להתאים לשימושים כגון מעונות סטודנטים/ דיור להשכרה/ דיור מוגן.

על פי התכנית, יותר ניוד של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח, הן בשטחים העיקריים והן בשטחי השירות.

שמאי המבקשת טוענים כי אין ודאות בניוד.

אני סבור כי אמנם ישנו אי ודאות באם זכויות אלו ינוידו, אך האפשרות לכך קיימת בתב"ע, והיזם יוכל לבחור בהמשך הדרך באם לנצל זאת. לכשיבקש לנצל ניוד זה, לא ייתכן שלא יידרש לתשלום היטל השבחה, שכן שטחי המגורים שווים יותר משטחי התעסוקה.

משכך אני סבור, כי <u>בחלופת המכר</u> יש לראות את הזכויות שניתן לנייד כזכויות ב**מימוש חלקי**, כפי שהובא לעיל בעניין אפשרות המרת שטחי ממ"דים לשטח עיקרי.

אם וכאשר יתבקש ניוד זכויות אלו לשטחים יקרים יותר מחלוקת הזכויות הקיימת, למשל ממשרדים/תעסוקה למגורים, הועדה המקומית תוכל לטעון שאותו מימוש מבוקש הינו מימוש מלא וניתן יהיה לדרוש תשלום היטל השבחה בהתאם לשימוש המבוקש.

<u>בחלופת ההיתר</u> לא נראה כי התבקש ניוד שטח.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן סיכום השטחים שיובאו בחשבון, עפ"י התב"ע:

תא שטח 11:

תא שטח 11	עיקרי	שירות
מבני ציבור	330	70
מסחר	1000	150
תעסוקה	4500	1125
סה"כ שטח ברוטו מבני ציבור	400	
סה"כ שטח ברוטו למסחר	1150	
סה"כ שטח ברוטו לתעסוקה	5625	

מרפסות תעסוקה	350
מרפסות מבני ציבור	250

מרפסות מגורים כשטח עיקרי:	
מרפסות לפי תקנות 12 מ"ר	2904
מרפסות בפועל	3872
יתרה לחיוב	968
יתרה לחיוב במקדם מרפסות 0.5	484

מגורים		
יח"ד	242	
קטנות 30%	73	
גדולות	169	
שטחי מגורים	עיקרי	שירות
שטח עיקרי לפי התב"ע	21090	9680
שטחי ממ"ד (מתוך שטחי השירות)	2904	
שטח מרפסות לחיוב כעיקרי	484	
סה"כ שטח פלדלת	24478	

תא שטח 12:

תא שטח 12	עיקרי	שירות
מבני ציבור	500	100
סה"כ שטח ברוטו מבני ציבור	600	

מרפסות מגורים כשטח עיקרי:	
מרפסות לפי תקנות 12 מ"ר	3456
מרפסות בפועל	4608
יתרה לחיוב	1152
יתרה לחיוב במקדם מרפסות 0.5	576

מגורים		
יח"ד	288	
קטנות 30%	86	
גדולות	202	
שטחי מגורים	עיקרי	שירות
שטח עיקרי לפי התב"ע	27360	12384
שטחי ממ"ד (מתוך שטחי השירות)	3456	
שטח מרפסות לחיוב כעיקרי	576	
סה"כ שטח פלדלת	31392	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עלויות הריסה:</u>

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה עלויות ההריסה מתקזזות אל מול אגרות הבניה.

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[21] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

"42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם:

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו.

ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..

על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה.. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין

[21] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כתוצאה מהפעולה התכנונית.

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.

סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.

בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה "

44. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל ובענייננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן".

...

47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)".

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי.

בהתאמה למועד הקובע משומות שערכתי במתחמי פינוי בינוי שונים, אני סבור כי עלות ההריסה הסבירה הינה 350 ₪ למ"ר, ובסה"כ ל-5,142 מ"ר[22] = **1,800,000** ₪, **במעוגל.**

<u>עלויות מטלה ציבורית - הקמת מבני ציבור:</u>

שמאי המשיבה חישבו את עלות המטלות הציבוריות בהתאם לבינוי שטח של 1,000 מ"ר + 4 מקומות חניה תת קרקעיים, בסך של 6,790,000 ₪.

על סכום זה נוסף מע"מ בשיעור 17%, בהתאם לפסיקת העליון[23], לפיה "יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מרכיב המע"מ".

שמאי המבקשת טוענים כי יש להביא בחשבון בנוסף לעלויות מבנה הציבור והחניה, גם הקמת כיכר עירונית / שצ"פ, וכן פיצוי בגין הריסת מקלט בבעלות העירייה.

בנסח רישום המקרקעין אין אזכור למקלט זה, המוגדר בשומת המשיבה "מבנה 11".

ככל שהוא אכן בבעלות העירייה, כפי הנטען בשומת המבקשת, אני סבור כי אין מקום לפיצוי, שכן מדובר בנכס שבבעלות העירייה ולא בעלי הקרקע, וכי במקומו ייבנו שטחי ציבור אחרים.

לעניין הכיכר/שצ"פ, לא הוכח כי מדובר במטלה ציבורית שחלה ע"ח היזם, ולכן עלות זו לא תובא בחשבון כהוצאה המזכה או המקוזזת מההשבחה.

לעניין מקומות החניה מתחת לשצ"פ, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, שכן החלופה לחניות אלו הינה הקמת קומת מרתף נוספת או תשלום כופר חניה (בו אמנם משלמים פחות אך לא מקבלים מקומות חניה). כך שהיזם למעשה חסך עלויות חפירה ובניה, ובמקום זאת מקבל חניות שיש לשלם עבורן חכירה.

לאור האמור, אני מקבל את עלות המטלה הציבורית שחישבו שמאי המשיבה בסך של **7,944,300** ₪, **כולל מע"מ.**

<u>מי תהום:</u>

נושא מי התהום לא מצוין בתב"ע.

יוער כי על פי אתר GovMap רוב שטח המדינה, במחציתה המערבית, הינו כזה.

ככל שקיימת בעיה מעין זו, הרי שהיא מגולמת בעסקאות ההשוואה המבוססות על מגדלי מגורים דומים בסביבת הנכס הנדון.

לאור כך, לא יובא זיכוי או קיזוז של המפגע הנטען.

[22] שטח זה מבוסס על השטח הבנוי כפי שכתוב בחוות דעת שמאית המחוז. ראה הסבר בהמשך

[23] ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חיפוי חוץ:</u>

נושא העיצוב קיים בכל התכניות, בין אם בדרישה להגשת תכנית עיצוב לאישור מהנדס העיר, ובין אם בדרישה לעמידה בהנחיות המרחביות התקפות נכון למועד הוצאת היתר הבניה, כך שנתוני ההשוואה שנותחו מגלמים חיפוי רטוב אף הם.

חיפוי רטוב, קרי טיח, כפי שסבור שמאי המבקשת שניתן היה ליישם במבנה גבוה/מגדל, אינו תואם לאמור בהנחיות המרחביות. עפ"י ההנחיות, חיפוי טיח יחול בבניה צמודת קרקע, בניה רוויה נמוכה, מבני ציבור קטנים, ובמבנים אחרים יותר שילוב טיח שלא יעלה על 30% ממעטפת המבנה. זהו תנאי לאישור התחלת עבודות.

מכאן, שטיח רטוב כלל אינו מאושר לבניית מבנים גבוהים/מגדלים, בהם החיפוי הינו אבן נסורה, קרי חיפוי יבש, אשר לצד חסרון העלות, יש לו יתרונות כגון חסכון בעלויות קירור וחימום.

לא סביר בעיני שהיזם יבחן את עלויות העיצוב שלו, שלא בהתאם להנחיות המרחביות, מה גם שלא נתקלתי בפרויקטים של רבי קומות לפחות 10 שנים, בהמעטה, בהם בוצע חיפוי רטוב.

היזם יודע כי עליו לעמוד בתנאי ההנחיות המרחביות ולעבור את אישור מהנדס העיר, ואין בסיס להנחתו כי יוכל ליישם חיפוי רטוב.

משכך, אני סבור כי אין מקום להפחתה בגין רכיב זה.

<u>שימוש ביניים:</u>

בדומה למספר שומות מכריעות שערכתי במתחמי פינוי בינוי במקומות שונים, אצטט כדלהלן:

דמי שכירות - שימוש ביניים *בתקופת הדחיה*:

אני מפנה לפסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן, ומצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

> ***17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***
>
> ***כידוע, לפי <u>סעיף 1(א)</u> לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
>
> ***בהתאם <u>לסעיף 2(א)</u> לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".***
>
> ***<u>סעיף 3</u> ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

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 <u>סעיף 12(א)</u> לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי <u>סעיף 1</u> 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.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שוויי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

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").

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

<u>תקופה ראשונה</u>

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

<u>תקופה שניה</u>

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי. :

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בקביעת שווי המצב החדש.

למרות האמור ובהתחשב בבקשת הצדדים, בדקתי את תחשיב שימוש הביניים שנערך על יד שמאי המשיבה והגעתי למסקנה כי הוא סביר, גם מבחינת משך הדחיה.

לאור כך בתחשיב חילופי הכולל שימוש ביניים אביא בחשבון סך של 7,139,359 ₪ **(מצ"ב כנספח 2).**

עוד אציין כי ההחלטה להיענות לדרישת הצדדים לעניין זה נכונה אף מתוקף החלטת ביניים של ועדת ערר המחוזית - מחוז ת"א שניתנה לאחרונה בתאריך 08.12.2024 בעניין "מתחם הצעירים" ברמת השרון[24]

להלן עיקרי ההחלטה שם:

"התחשבות/אי התחשבות בתועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים.

35. לעניין טיעון העוררים בעניין תקופת הביניים, כידוע ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין "טבצ'ניק" (ציטוט מפסה"ד - ב.ק.) .....

36. הנה כי כן, בהתאם לפסק הדין בעניין "טבצניק" נקבע, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים מתוך נקודת מוצא, כי גם אם מדובר בתועלת כלכלית היא לא נוצרה בתכנית המשביחה, ולכל היותר היא מותרת בשני מצבי התכנון ועל כן אינה משפיע על גובה ההשבחה.

37. יתרה מזאת, לאחרונה ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין תא 82112/0621 יחד תא 82115/0621 נועה לב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 20.5.2024) להלן "נועה לב" בראשותה של כב' היו"ר סילביה רביד בעניין מתחם של פינוי - בינוי דפנה ארלוזורוב נמיר תל אביב, שם נקבע כי פסק הדין בעניין טבנצ'יק הינו פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הרי שמצווים אנו להחילו והוא אינו בבחינת פסק דין מנחה בלבד, ועל כן יש לפעול בהתאם לו ולא להביא בחשבון את התועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים (נציין כי על החלטה זו תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב).

ערים, אנו לעמדת המיעוט שהובעה על ידי חבר הועדה שמאי המקרקעין אור לוי מההיבט הכלכלי שמאי לפיה, אי הבאה בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים אינה משקפת את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי הנכס במצב חדש, ולכן לעמדתו היה מקום להביא בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים 3 , אולם ועל אף הדברים שהובעו על ידו בעניין "נועה לב", גם חבר הרכב זה, הצטרף לתוצאה הסופית שם, מטעמי כיבוד ערכאות.

כך גם ננהג אנו.

[24] ערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות ב-"מתחם הצעירים" ואחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

38. ***נציין כי כעולה מעמדת הועדה המקומית המנסה לאבחן את עניין "טבצ'ניק".***

לענייננו ייתכן ויבוא מאן דהוא ויטען כי עניין "נועה לב" כביכול במהותו דומה יותר לענייננו, באשר בשני המקרים מדובר בפרויקט התחדשות עירונית של הריסה ובניה ומחדש כאשר הבעלים יכולים להמשיך להתגורר בדירה או להשכירה עד להריסתה, ואילו בעניין "טבצ'ניק" גם דובר אמנם על מיזם לפינוי בינוי, אולם שם דובר על מבנה שלא היה מסומן להריסה ובמהלך תקופת הבנייה הוסב לשימוש ציבורי כך שניתן לומר כביכול שבאותו מקרה בעלת הדירה יכלה להמשיך להתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש בו תבנה הדירה החדשה.

דא עקא, איננו סבורים כי הבדל זה בהכרח מצדיק תוצאה משפטית שונה. מכל מקום, ובצניעות הראויה הואיל וניתן פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, וכן עמדת המיעוט שהובעה בעניין "נועה לב" המצוי בעת זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מן הראוי שנמתין עד להכרעה בסוגיה זו ונורה לשמאי המייעץ ליתן שתי חלופות בגין רכיב זה.כן נאמר כי גם לפי הגישה התומכת בעמדה לפיה, יש להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, הואיל ובזמן זה השימוש מושפע מהעובדה שהנכס עומד בפני הריסה (במתחם פינוי בינוי שעלול לסבול מבעיות נגישות, רעש, אבק ועוד) כל אלו לטעמנו מצדיקים הפחתה מדמי השכירות הרגילים, ולכן בחלופה המביאה דמי השימוש בתקופת הביניים, בכל מקרה יהא על השמאי המייעץ להביא בחשבון מקדמי הפחתה.

39. ***<u>אשר על כן אנו מורות לשמאי המייעץ בשלב זה לערוך תחשיב השבחה בשתי חלופות: האחת, מבלי להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, והשניה שמביאה בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים בכפוף להפחתות הנדרשות".</u>*** (ההדגשה בקו אינה במקור - ב.ק)

<u>עירוב שימושים והפחתה בגין מיקום מבני ציבור:</u>

נתוני ההשוואה, הן עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה והן עסקת המכר אחת שנערכה במתחם לאחר אישור התכנית, מגלמים את מכלול תכנית ההתחדשות העירונית, ובכלל זה עירוב שימושי תעסוקה, מסחר וקירבה למבני ציבור, על יתרונותיהם וחסרונותיהם.

מכאן שאין מקום להפחתה מההשבחה בגין עירוב שימושים ו/או קירבה למבני ציבור.

<u>דחיה:</u>

שמאי המבקשת טוענים לדחיות מטעמים שונים. להלן התייחסותי כמפורט להלן:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחיה למימוש התכנית:</u>

שלבי התקדמות התכנית:

קבלת התכנית:	10/09/2020
הפקדת התכנית:	14/02/2022
דיון בהתנגדויות:	01/06/2022
אישור התכנית:	12/07/2022
חתימה על הסכם פינוי בינוי (משוער[25]):	06/07/2022

במקרה הנדון מדובר בתכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, ללא המתנה לתכנית הקצאה ואיזון.

התכנית הוגשה ביוזמה פרטית ע"י יזם, א.ת.ו.ס - ייזום ניהול וייעוץ התחדשות עירונית בע"מ, ואושרה כאמור בתוך שנתיים. אין ספק כי במהלך זמן זה החלו יזם התכנית/ המבקשת בהגשת הצעות לבעלי הדירות במתחם, עד אשר הוגש לחתימתם הסכם פינוי בינוי.

הסכם הפינוי בינוי שהוצג בפניי לא נושא כל תאריך, אך על נסח רישום מקרקעין, המצורף כנספח להסכם, מצוין התאריך 06.07.2022.

מועד זה הינו שבוע לפני פרסום התכנית ברשומות, 12.07.2022 ושלושה שבועות לפני מועד הקובע. מכאן שבמועד הקובע כבר היה יזם עם הסכם פינוי בינוי עליו החלו להחתים ותב"ע מופקדת שהגיש היזם.

לפיכך, בקביעת משך הדחיה יש להביא בחשבון את השתלשלות הקשר בין היזם לבין הבעלים, וביחס לסטטוס התב"ע.

לא ידוע מה סדר החתימות ומתי בדיוק חתמו הבעלים הראשונים, ביחס למועד הקובע, אך אני מניח כי הקשר בין בעלי הדירות ליזם נוצר מספר שנים קודם לכן, עוד לפני הגשת התכנית. (לפי שמאי המבקשת מדובר בתקופה של עשור).

מעיון בהסכם פינוי בינוי ובתנאים המתלים, עולה כי הציפיות לאישור התכנית היו עד 36 חודשים מיום החתימה.

הציפייה להוצאת היתר בניה ראשון היתה תוך 30 חודשים ממועד אישור התב"ע.

כידוע, התב"ע אושרה כשבוע לאחר התחלת החתימות על ההסכם.

כמו כן, עסקאות המכר שנותחו לעיל נערכו בחלקות בהן אושרו תכניות התחדשות עירונית.

[25] על העתק ההסכם שהוצג בפניי לא רשום תאריך, אך בנספח ההסכם - נסח רישום מקרקעין, מצוין תאריך 06/07/2022.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלקה 345 בגוש 10036 - מתחם סמילנסקי - עסקאות בין ינואר ליולי 2022. במתחם אושרה תכנית **התחדשות עירונית** בספטמבר 2021, והיתר הריסה הוצא באוגוסט 2022. עסקאות המכר מגלמות דחיה קצרה עד למימוש בהיתר, שכן סביר במקרה זה שהסכם פינוי הבינוי כבר היה חתום בשלבים מתקדמים והבקשה להיתר היתה בהכנה.

חלקה 100 בגוש 10036 - מתחם הרברט סמואל - עסקאות בין ינואר ליולי 2022. בחלקה אושרה תכנית **התחדשות עירונית** חד/1212 בשנת 2007. עסקאות המכר הן לדירות בנויות.

יוער כי מתחם סמילנסקי קיבל היתר הריסה ביום 02/11/2022, כך שכמחצית מנתוני ההשוואה נערכו לפני ההריסה ולכן מגלמים דחיה קטנה.

נתוני ההשוואה ממתחם הרברט סמואל מצויים בבניה. המתחם קיבל היתר הריסה ב-12/12/2021. נתוני ההשוואה הינם לאחר ממועד זה.

לאור האמור אני סבור כי משך הדחיה שיש לחשב למימוש התכנית עד לשלב קבלת היתר בניה, כולל אישור תכנית עיצוב, נכון למה שהיה ידוע במועד הקובע, כלומר, כשהתכנית כבר אושרה כשברקע מתבצעת החתמת בעלי דירות על הסכם "פינוי בינוי", ובהתאם להתקדמות פרויקטים דומים בעיר[26], **היינו 4 שנים על הצד הזהיר, עד לקבלת היתר הבניה.**

שיעור ההיוון יחושב לפי 6%, בדומה לשומות מכרעות אחרות שערכתי למתחמי פינוי בינוי. תקופת הדחיה ומאפייני נתוני ההשוואה מגלמים את כלל הסיכונים ואין מקום לשיעור היוון גבוה יותר.

<u>דחיה לביצוע לאחר אישור התכנית:</u>

אני סבור כי אין מקום לדחיה לרכיב זה. הדחיה שחושבה לעיל הינה עד למועד מתן היתר.

<u>חובת הכנת תכנית עיצוב:</u>

אני סבור כי אין מקום לדחיה/הפחתה לרכיב זה. הדחיה שחושבה לעיל הינה עד למועד מתן היתר וכוללת את כל השלבים עד לקבלתו.

<u>דחיה להיתר:</u>

אני סבור כי אין מקום לדחיה לרכיב זה. הדחיה שחושבה לעיל הינה עד למועד מתן היתר.

[26] כאמור לעיל, נתוני ההשוואה ממתחם סמילנסקי מגלמים בחלקם דחיה קטנה, שכן נערכו מעט לפני קבלת היתר הבניה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחיה עד להרחבת מט"ש חדרה:</u>

שדרוג המט"ש נדרש בתב"ע בשל תוספת יח"ד משמעותית למתחם.

הודעה על אישור המימון להרחבת מט"ש חדרה, פורסמה בעיתונות ביום 01/06/2021.

אני סבור כי משך ביצוע העבודות כפי שטוענים שמאי המבקשים, חופף את תקופת הדחיה עד להוצאת היתר בניה בפרויקט.

בתכניות שאושרו בנתוני ההשוואה, אין התניות בגין מט"ש.

לאור האמור, לא תחושב הפחתה.

<u>היתכנות מימוש הפרויקט:</u>

כאמור לעיל, קצת לפני פרסום התכנית ברשומות, כבר החלו בהחתמה על הסכם פינוי בינוי.

לאור האמור לעיל בעניין התנאים המתלים להסכם פינוי הבינוי, אני סבור כי ישנה היתכנות גבוהה לפרויקט.

אינני מוצא מקום לחישוב מקדם היתכנות במקרה זה.

לעניין ההיתר שניתן - ביום 28.12.2023 אושר היתר להריסה ודיפון. מדובר על כשנה וחצי לאחר המועד הקובע בו אושרה התכנית. מועד מתן ההיתר לא היה ידוע במועד הקובע.

לפיכך, אין לכך כל השפעה שכן את אומדן ההשבחה יש להעריך נכון למה שהיה ידוע במועד הקובע.

<u>מושע / דייר סרבן:</u>

אני סבור כי רכיב המושע משוקלל ברכיב הדחיה, שמביא בחשבון את מכלול ההיבטים התכנוניים, המשפטיים והקנייניים, זאת בהנחה שהיבטים אלו קיימים גם במתחמי בינוי אחרים.

<u>צפיפות:</u>

נתוני ההשוואה שניתחתי הינם ממתחמים בהם חלה תכנית התחדשות עירונית, והצפיפות בהם דומה. על כן ערכי השווי מגלמים צפיפות זו, ואין מקום להפחתה נוספת.

<u>חלק יחסי:</u>

הצדדים חישבו את החלק היחסי בשווי הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס לנכס הנדון, התואם לטבלת איזון והקצאות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שיעור החבות:</u>

גם בנושא זה הלוא שמדובר בסוגיה משפטית.

ביום 29.12.2024 עדכנו אותי שמאי המבקשת בעניין דרישת תשלום מעודכנת מיום 05.12.2024 שנשלחה בתיק אחר שנמצא אצלי, בגין מכר תת חלקה 76, לפיה בהתאם למדיניות המחלקה בעקבות הפסיקות האחרונות של ועדות ערר, לפיהן אין שוני בין מכר להיתר בשיעור ההיטל (25%) במתחמי פינוי בינוי, ובגלל שהתב"ע הינה מיולי 2022 (אחרי המועד של מאי 22) שבו ניתן להחיל את הפסיקה הזו, הוצא שובר מתוקן לפי 25% מכלל ההשבחה (מגורים + תעסוקה + מסחר).

הנ"ל תואם להחלטת ועדת ערר מיום 08.08.2024 בתיק **נע/8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכו"ב נוף הגליל**, וכן תואם שומה מכרעת (תיקון שומה) של השמאי עו"ד שלומי יפה מיום 08.08.2024 בגו"ח 10919/6 רחוב לוץ שרל 28 בחיפה.

לאור האמור המחלוקת מתאיינת.

שיעור היטל ההשבחה המופחת, קרי 25%, יחושב בהתייחס לכלל השימושים שהותרו במסגרת התכנית האמורה.

<u>שווי הנכס בגישת חישוב החלק היחסי בזכויות, ותחשיב ההשבחה:</u>

השווי חושב לפי "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט.

שיטה זו מקובלת בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות, והבולטת ביניהן. בשיטה זו נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 בעניין "כספי"[27] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

> ***54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממכש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
>
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

[27] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי הנכס במצב החדש בחלופת מכר, ללא שימוש ביניים:

מהות		מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 11	דירות קטנות	73	80	5,840	₪ 4,600	₪ 26,864,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 11	דירות גדולות	169	110	18,638	₪ 4,000	₪ 74,552,000
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 12	דירות קטנות	86	80	6,880	₪ 4,600	₪ 31,648,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 12	דירות גדולות	202	121	24,512	₪ 4,000	₪ 98,048,000
שטחי תעסוקה				5625	₪ 2,800	₪ 15,750,000
שטחי מסחר				1150	₪ 7,000	₪ 8,050,000
שטח מרפסות עיקרי מבני ציבור	250			ללא חיוב		₪ -
שטח מרפסות עיקרי תעסוקה	350		0.5	175	₪ 2,800	₪ 490,000
סה"כ						**₪ 255,402,000**
הפחתת עלויות						
עלויות הריסה, במעוגל				5,142	₪ 350	₪ -1,800,000
מבנה ציבור - מטלה ציבורית						₪ -7,944,300
סה"כ עלויות שיש להפחית						**₪ -9,744,300**
סה"כ שווי מגרשי התמורה לאחר הפחתת עלויות						**₪ 245,657,700**
דחיה: 4 שנים, 6%						0.792
סה"כ שווי המצב החדש						**₪ 194,583,907**

סיכום היטל ההשבחה בחלופת מכר:

סיכום תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 97,498,995
שווי מצב חדש	₪ 194,583,907
סה"כ ההשבחה	**₪ 97,084,912**
היטל ההשבחה, 25%	**₪ 24,271,228**

מסך ההשבחה הנ"ל יש לנטרל מימושים, ככל שהיו. ראה חלוקה מטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלופת היתר בניה:

בחלופת היתר בניה הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים בתכנית ההגשה.

לעניין פטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד, ראה הכרעתי מעלה.

הובא בחשבון כי מתוכננות 159 יח"ד קטנות בנות 3 חדרים, חושבו לפי 80 מ"ר עיקרי שהופחת מסה"כ השטח העיקרי המבוקש למגורים.

הובא בחשבון שטח עיקרי למועדון דיירים בכל אחד מהבניינים. שטח זה הופחת מסה"כ השטח העיקרי המבוקש למגורים.

הובאו בחשבון שטחי ממ"ד שנכללים בשטח העיקרי, כ-204.87 מ"ר.

הובאו בחשבון שטחי מרפסות שתחת הכותרת לחישוב שטחים כשטח עיקרי, מעבר לשטח המותר בתקנות שהינו מגולם בשווי למגורים.

הובא בחשבון כי השטח למבני ציבור המבוקש, מנצל כ-75% מהשטח המותר בתב"ע, ובהתאם חושבו עלויות המטלה הציבורית במקדם 0.75.

הובא בחשבון שמבוקש שטח תעסוקה ושטח מסחר נמוכים במעט מהמותר בתב"ע.

<u>שווי הנכס במצב החדש בחלופת היתר בניה ללא שימוש ביניים:</u>

מהות		מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למגורים				47985.59		
מועדון דיירים				446.07	לא סחיר	
מס' יח"ד קטנות (3 חדרים)		159	80	12720	₪ 4,600	₪ 58,512,000
יתרת שטח עיקרי למגורים ליח"ד גדולות				34819.52	₪ 4,000	₪ 139,278,080
ממ"ד כשטח עיקרי, לחיוב (ממוצע שווי מ"ר בין גדולות לקטנות)				204.87	₪ 4,300	₪ 880,941
שטח ממ"ד שירות (פטור לדירות)				6,537		פטור
מרפסות עיקרי (לפי שווי מ"ר ממוצע בין דירות קטנות לגדולות)		0.5	2,593.9	1,296.9	₪ 4,300	₪ 5,576,864
תעסוקה, ניצול חלקי (עיקרי כמבוקש + 25% שירות, בניכוי 3% מעיקרי עבור ממ"ק פטור)				5478.6	₪ 2,800	₪ 15,340,197
מסחר, ניצול חלקי (עיקרי כמבוקש + 15% שירות, בניכוי 2% מעיקרי עבור ממ"ק פטור)				1110.7	₪ 7,000	₪ 7,774,581
שטח מרפסות עיקרי שב"צ מבוקש	156.22			ללא חיוב		₪ -
שטח מרפסות עיקרי תעסוקה מבוקש	84.84		0.5	42.42	₪ 2,800	₪ 118,776
סה"כ						**₪ 227,481,438**
הפחתת עלויות						
עלויות הריסה, במעוגל				5,142	₪ 350	₪ -1,800,000
מבנה ציבור - מטלה ציבורית , מופחת בהתאם לשיעור הניצול				-7,944,300	0.75	₪ -5,958,225
סה"כ עלויות שיש להפחית						**₪ -7,758,225**
סה"כ שווי מגרשי התמורה לאחר הפחתת עלויות						**₪ 219,723,213**
דחיה: 4 שנים, 6%						0.792
סה"כ שווי המצב החדש						**₪ 174,041,365**

<u>סיכום ההשבחה בחלופת היתר הבניה:</u>

סיכום תחשיב ההשבחה		
שווי מצב קודם	₪	97,498,995
שווי מצב חדש	₪	174,041,365
סה"כ ההשבחה	₪	**76,542,370**
היטל ההשבחה,25%	₪	**19,135,592**

מסך ההשבחה הנ"ל יש לנטרל מימושים, ככל שהיו. ראה חלוקה מטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דירות קק"ל ועמידר:</u>

שמאי המבקשת טוענים כי יש לפטור את תתי החלקות של עמידר ושל קק"ל.

לטענת ב"כ המבקשת, הדירות האלה צריכות לצאת מהתחשיב כי לפי ס' 21 לתוספת השלישית, והמדינה תצטרך לשלם חלף היטל השבחה.

שמאי המשיבה טוענים כי עמידר יקבלו דירה במתחם.

מדובר ב-8 יח"ד:

בעלות קק"ל: תתי חלקות 27, 30, 32, 34.

בעלות עמידר: תתי חלקות 56, 75, 80, 87.

ככלל, אין בידי ידיעה או אסמכתא או חוזה מייצג עם רמ"י / עמידר / מדינת ישראל או כל גוף ממשלתי אחר בקשר למדיניות תשלומי היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי בו קיים נכס של כל אחד מהגופים הנ"ל.

יחד עם זאת, לאחר בדיקה קצרה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), עולה כי חלף היטל השבחה אינו מעניינה של תכנית פינוי בינוי, ורמ"י איננה משתתפת כלל בהיטל השבחה בעניין זה. החוכר שחוכר את הדירה מרמ"י הוא זה שאמור לשאת בעלויות.

<u>מימושים קודמים:</u>

שמאי המבקשת טוען כי יש לנכות מימושים קודמים בתתי החלקות 57, 90, 40, 71, 76.

ממאגר העסקאות של מס שבח עולה כדלהלן:

העסקאות בתתי חלקות 57, 90, 40 נערכו בחודשים נובמבר - דצמבר 2022, בתמורה נמוכה וחריגה בהתחשב בכך שהתכנית כבר אושרה - תת"ח 90 נמכרה תמורת 643,200 ₪, תת"ח 57 נמכרה תמורת 268,800 ₪ ותת"ח 40 נמכרה בחלק של 1/4 תמורת 170,000 ₪. לא הוצגו בפניי חוזי מכר שלהם.

העסקה בתת"ח 71 נערכה ביוני 2023 תמורת 585,442 ₪. גם זו תמורה נמוכה וחריגה, כשליש התמורה עבור תת"ח 76 שנערכה לפניה.

העסקה בתת"ח 76 נערכה בפברואר 2023 תמורת 1,520,000 ₪ ומוכרת לי מתוקף מינוי מס' 859-2024.

כל תתי החלקות שצוינו לעיל הינן בבעלות פרטית.

לאור כך אני אערוך את שומתי לכלל המתחם, ואציג את החלק היחסי של כל אחת מתתי החלקות שבמתחם.

הוועדה תבחן את המימושים שהיו במתחם, ותקבע באם מדובר במימוש מלא במכר, ובאם שולם היטל ההשבחה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. המימוש המבוקש הינו בגין בקשה למידע מוקדם (פרה רולינג) - למכר ולהיתר בניה.

12.4. הובא בחשבון מיקום הנכס בחלקה והתכניות החלות עליה כמו גם הרקע התכנוני.

12.5. הובאו בחשבון נתוניהן הפיזיים של החלקות, הבנוי עליהן, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור התכנית ברשומות + 15 יום כחוק.

12.7. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות מלאה או בחכירה מהוונת.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין תכנית מס' 302-0892729 נכון למועד הקובע 27.07.2022, הינה כדלהלן:

<u>סיכום היטל ההשבחה בחלופת מכר:</u>

סיכום תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 97,498,995
שווי מצב חדש	₪ 194,583,907
סה"כ ההשבחה	**₪ 97,084,912**
היטל ההשבחה,25%	**₪ 24,271,228**

<u>סיכום ההשבחה בחלופת היתר הבניה:</u>

סיכום תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 97,498,995
שווי מצב חדש	₪ 174,041,365
סה"כ ההשבחה	**₪ 76,542,370**
היטל ההשבחה,25%	**₪ 19,135,592**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלוקה בין תתי החלקות, ללא שימוש ביניים:

גוש 10049	חלקה 254		מכר		היתר בניה	
תת חלקה	חלק יחסי	בעלות	ההשבחה	היטל ההשבחה, 25%	ההשבחה	היטל ההשבחה, 25%
1	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
2	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
3	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
4	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
5	2.33%	קק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
6	2.33%	קק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
7	2.33%	קק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
8	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
9	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
10	2.33%	קק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
11	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
12	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
13	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
14	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
15	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
16	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
17	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
18	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
19	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
20	2.33%	חכירה מקק"ל	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
21	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
22	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
23	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
24	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
25	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
26	2.33%	פרטית	₪ 2,257,789	₪ 564,447	₪ 1,780,055	₪ 445,014
27	0.58%	קק"ל	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
28	0.58%	חכירה מקק"ל	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
29	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
30	0.58%	קק"ל	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
31	0.58%	חכירה מקק"ל	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
32	0.58%	קק"ל	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
33	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
34	0.58%	קק"ל	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
35	לא רשומה תת חלקה			₪ -		₪ -
36	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
37	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
38	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
39	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
40	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
41	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
42	0.58%	חכירה מקק"ל - דירות עם בע"מ	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
43	0.58%	חכירה מקק"ל - דירות עם בע"מ	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
44	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
45	0.58%	חכירה מקק"ל - דירות עם בע"מ	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
46	0.58%	דירות עם בע"מ	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253
47	0.58%	פרטית	₪ 564,447	₪ 141,112	₪ 445,014	₪ 111,253

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש 10049	חלקה 254		מכר			היתר בניה		
תת חלקה	חלק יחסי	בעלות	ההשבחה		היטל ההשבחה, 25%	ההשבחה		היטל ההשבחה, 25%
48	0.58%	חכירה מקק"ל	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
49	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
50	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
51	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
52	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
53	0.58%	חכירה מקק"ל	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
54	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
55	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
56	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
57	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
58	0.58%	קק"ל	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
59	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
60	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
61	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
62	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
63	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
64	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
65	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
66	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
67	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
68	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
69	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
70	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
71	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
72	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
73	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
74	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
75	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
76	0.58%	פרטית - מומש במכר. נמצא בהשגה	שומה נפרדת - מינוי מס 859-2024					
77	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
78	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
79	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
80	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
81	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
82	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
83	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
84	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
85	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
86	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
87	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
88	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
89	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
90	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
91	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
92	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
93	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
94	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪
95	0.58%	פרטית	564,447	₪	141,112	445,014	₪	111,253 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

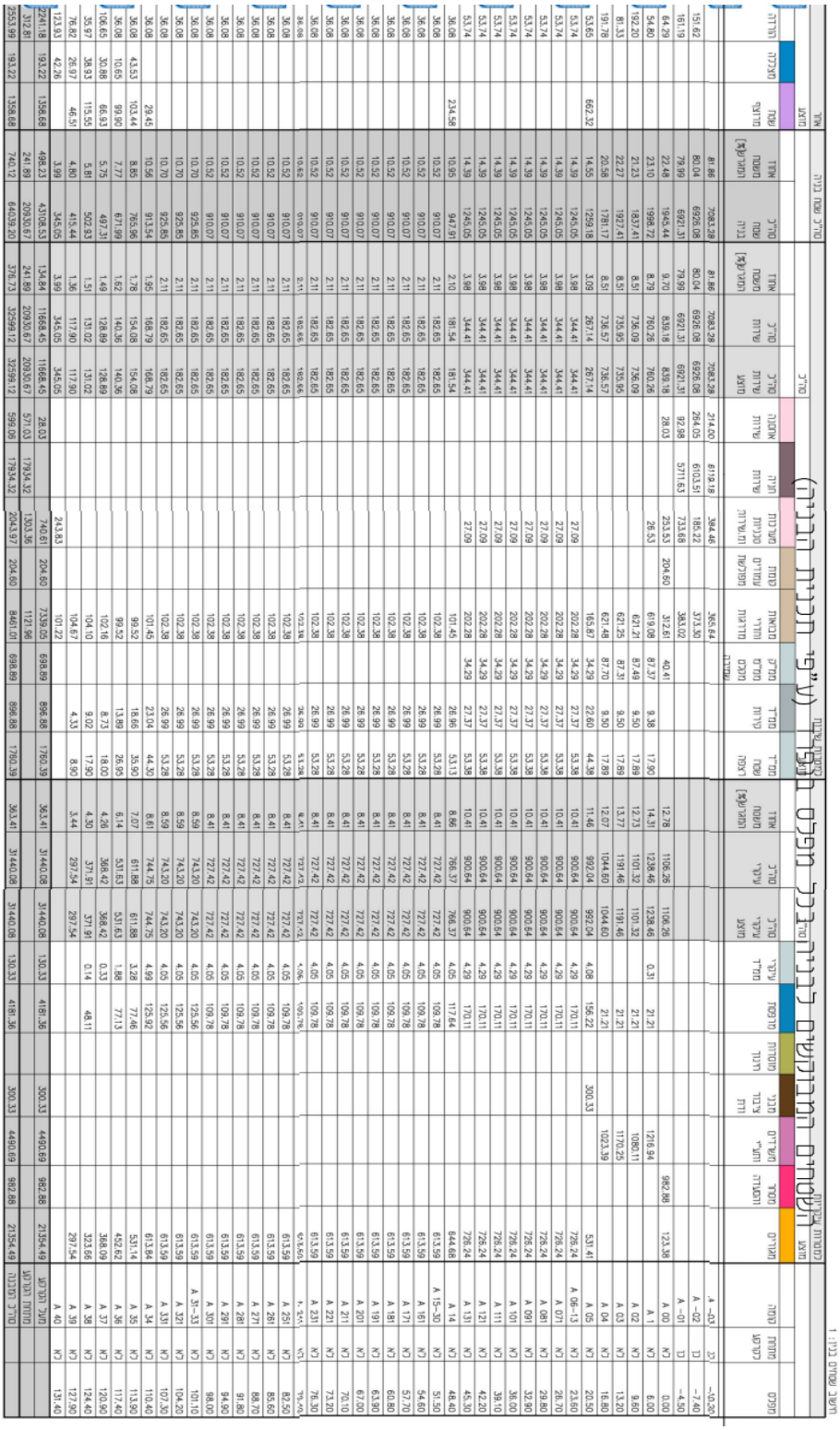
מצ"ב:
נספח מס' 1 - שטחי מבוקשים בבקשה להיתר
נספח מס' 2 - תחשיב הכולל שימוש ביניים
נספח מס' 3 - בעלויות על פי נסח הרישום

נספח מס' 1- שטחי מבוקשים בבקשה להיתר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

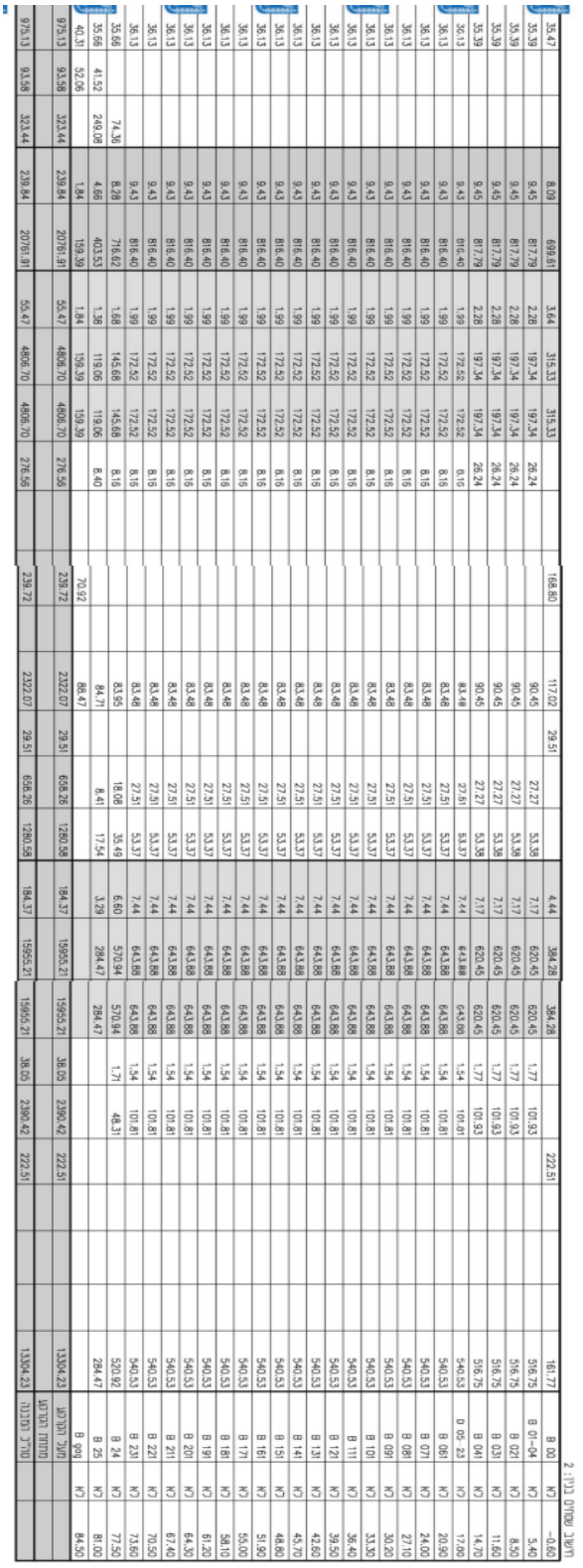
בנייין 1 :



בנייין 2 :

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

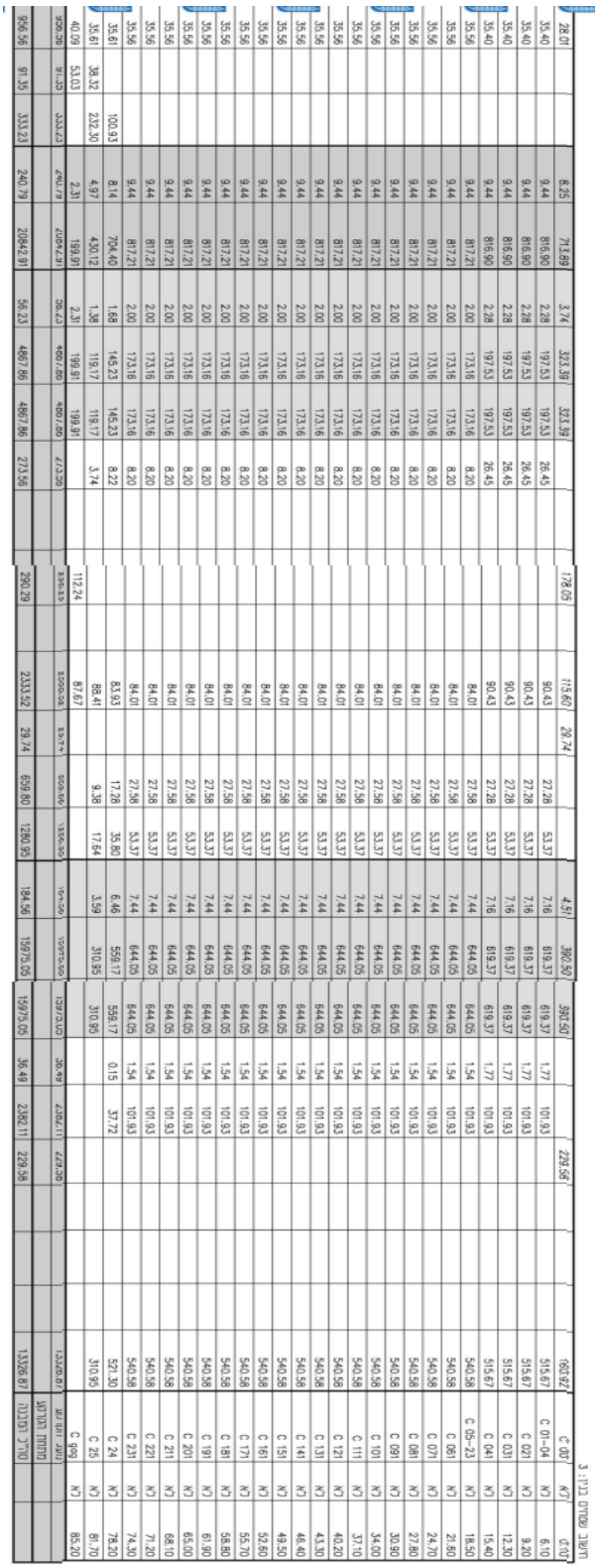
בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין



בניין 3 :

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין



בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח מס' 2: תחשיבים הכוללים תוספת בגין שימוש ביניים:

מימוש במכר:

מהות		מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 11	דירות קטנות	73	80	5,840	₪ 4,600	₪ 26,864,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 11	דירות גדולות	169	110	18,638	₪ 4,000	₪ 74,552,000
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 12	דירות קטנות	86	80	6,880	₪ 4,600	₪ 31,648,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 12	דירות גדולות	202	121	24,512	₪ 4,000	₪ 98,048,000
שטחי תעסוקה				5625	₪ 2,800	₪ 15,750,000
שטחי מסחר				1150	₪ 7,000	₪ 8,050,000
שטח מרפסות עיקרי מבני ציבור	250			ללא חיוב		₪ -
שטח מרפסות עיקרי תעסוקה	350		0.5	175	₪ 2,800	₪ 490,000
סה"כ						**₪ 255,402,000**
הפחתת עלויות						
עלויות הריסה, במעוגל				5,142	₪ 350	₪ -1,800,000
מבנה ציבור - מטלה ציבורית						₪ -7,944,300
סה"כ עלויות שיש להפחית						**₪ -9,744,300**
סה"כ שווי מגרשי התמורה לאחר הפחתת עלויות						**₪ 245,657,700**
דחיה: 4 שנים, 6%						0.792
סה"כ שווי המצב החדש						**₪ 194,583,907**
בתוספת דמי שימוש ל-3.5 שנים, בהתאם לתחשיב המשיבה						₪ 7,139,359
סה"כ שווי המצב החדש כולל שימוש ביניים						**₪ 201,723,266**

סיכום תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 97,498,995
שווי מצב חדש , כולל שימוש ביניים	₪ 201,723,266
סה"כ ההשבחה	**₪ 104,224,271**
היטל ההשבחה, 25%	**₪ 26,056,068**

מסך ההשבחה הנ"ל יש לנטרל מימושים, ככל שהיו. ראה חלוקה מטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מימוש בהיתר:

מהות		מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למגורים				47985.59		
מועדון דיירים				446.07	לא סחיר	
מס' יח"ד קטנות (3 חדרים)		159	80	12720	₪ 4,600	₪ 58,512,000
יתרת שטח עיקרי למגורים ליח"ד גדולות				34819.52	₪ 4,000	₪ 139,278,080
ממ"ד כשטח עיקרי, לחיוב (ממוצע שווי מ"ר בין גדולות לקטנות)				204.87	₪ 4,300	₪ 880,941
שטח ממ"ד שירות (פטור לדירות)				6,537		פטור
מרפסות עיקרי (לפי שווי מ"ר ממוצע בין דירות קטנות לגדולות)		0.5	2,593.9	1,296.9	₪ 4,300	₪ 5,576,864
תעסוקה, ניצול חלקי (עיקרי כמבוקש + 25% שירות, בניכוי 3% מעיקרי עבור ממ"ק פטור)				5478.6	₪ 2,800	₪ 15,340,197
מסחר, ניצול חלקי (עיקרי כמבוקש + 15% שירות, בניכוי 2% מעיקרי עבור ממ"ק פטור)				1110.7	₪ 7,000	₪ 7,774,581
שטח מרפסות עיקרי שב"צ מבוקש	156.22			ללא חיוב		₪ -
שטח מרפסות עיקרי תעסוקה מבוקש	84.84		0.5	42.42	₪ 2,800	₪ 118,776
סה"כ						**₪ 227,481,438**
הפחתת עלויות						
עלויות הריסה, במעוגל				5,142	₪ 350	₪ -1,800,000
מבנה ציבור - מטלה ציבורית , מופחת בהתאם לשיעור הניצול				-7,944,300	0.75	₪ -5,958,225
סה"כ עלויות שיש להפחית						**₪ -7,758,225**
סה"כ שווי מגרשי התמורה לאחר הפחתת עלויות						**₪ 219,723,213**
דחיה: 4 שנים, 6%						0.792
סה"כ שווי המצב החדש						**₪ 174,041,365**
בתוספת דמי שימוש ל-3.5 שנים, בהתאם לתחשיב המשיבה						₪ 7,139,359
סה"כ שווי המצב החדש כולל שימוש ביניים						**₪ 181,180,724**

סיכום תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 97,498,995
שווי מצב חדש כולל שימוש ביניים	₪ 181,180,724
סה"כ ההשבחה	**₪ 83,681,729**
היטל ההשבחה,25%	**₪ 20,920,432**

מסך ההשבחה הנ"ל יש לנטרל מימושים, ככל שהיו. ראה חלוקה מטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלוקת החבות בין תתי החלקות, כולל שימוש ביניים:

גוש 10049	חלקה 254			מכר			היתר בניה		
תת חלקה	חלק יחסי	בעלות	ההשבחה		היטל ההשבחה, 25%		ההשבחה		היטל ההשבחה, 25%	
1	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
2	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
3	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
4	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
5	2.33%	קק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
6	2.33%	קק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
7	2.33%	קק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
8	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
9	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
10	2.33%	קק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
11	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
12	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
13	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
14	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
15	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
16	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
17	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
18	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
19	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
20	2.33%	חכירה מקק"ל	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
21	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
22	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
23	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
24	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
25	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
26	2.33%	פרטית	2,423,820	₪	605,955	₪	1,946,087	₪	486,522	₪
27	0.58%	קק"ל	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
28	0.58%	חכירה מקק"ל	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
29	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
30	0.58%	קק"ל	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
31	0.58%	חכירה מקק"ל	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
32	0.58%	קק"ל	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
33	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
34	0.58%	קק"ל	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
35		לא רשומה תת חלקה 35			-	₪			-	₪
36	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
37	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
38	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
39	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
40	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
41	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
42	0.58%	חכירה מקק"ל - דירות עם בע"מ	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
43	0.58%	חכירה מקק"ל - דירות עם בע"מ	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
44	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
45	0.58%	חכירה מקק"ל - דירות עם בע"מ	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
46	0.58%	דירות עם בע"מ	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪
47	0.58%	פרטית	605,955	₪	151,489	₪	486,522	₪	121,630	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גוש 10049	חלקה 254		מכר		היתר בניה	
תת חלקה	חלק יחסי	בעלות	השבחה	היטל ההשבחה, 25%	השבחה	היטל ההשבחה, 25%
48	0.58%	חכירה מקק"ל	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
49	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
50	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
51	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
52	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
53	0.58%	חכירה מקק"ל	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
54	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
55	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
56	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
57	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
58	0.58%	קק"ל	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
59	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
60	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
61	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
62	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
63	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
64	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
65	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
66	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
67	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
68	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
69	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
70	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
71	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
72	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
73	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
74	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
75	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
76	0.58%	פרטית	שומה נפרדת - מינוי מס 859-2024			
77	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
78	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
79	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
80	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
81	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
82	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
83	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
84	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
85	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
86	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
87	0.58%	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
88	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
89	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
90	0.58%	פרטית (מומש במכר - תמורה נמוכה)	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
91	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
92	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
93	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
94	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪
95	0.58%	פרטית	605,955 ₪	151,489 ₪	486,522 ₪	121,630 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח מס' 3 - בעלויות על פי נסח הרישום:

צ"ק

תת חלקה	הערות	קומה	שטח	בעלים	חלק ברכוש המשותף		הערות
1		קרקע	30	מור סבג השקעות ויזמות בע"מ	8 / 344	2.326%	
2		קרקע	20.4	מור סבג השקעות ויזמות בע"מ	8 / 344	2.326%	
3		קרקע	20.4	כהן עמרם	8 / 344	2.326%	
4		קרקע	39.4	בנימינוב מיכל, ינקלביץ נאום	8 / 344	2.326%	
5		קרקע	34.1	קק"ל	8 / 344	2.326%	
6		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	
7		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
8		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
9		קרקע	25	מור סבג השקעות ויזמות בע"מ	8 / 344	2.326%	
10		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	
11		קרקע	24.3	מור סבג השקעות ויזמות בע"מ	8 / 344	2.326%	
12		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
13		קרקע	47.8	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
14		קרקע	20.4	הירט גדי והירט עיינה	8 / 344	2.326%	
15		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
16		קרקע	20.4	הבר מיכאל	8 / 344	2.326%	
17		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
18		קרקע	20.4	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
19		קרקע	20.4	סלומון יעקב	8 / 344	2.326%	
20		קרקע	38.25	קק"ל	8 / 344	2.326%	חכירה ראשית
21		קרקע	34.5	מיישב רמבום	8 / 344	2.326%	
22		קרקע	20.4	דוד עירית שמחה	8 / 344	2.326%	
23		קרקע	20.4	אשורוב לאוניד	8 / 344	2.326%	
24		קרקע	31.2	אשורוב לאוניד	8 / 344	2.326%	
25		קרקע	30.5	דרמנוב אליאור	8 / 344	2.326%	
26		קרקע	39	מור סבג השקעות ויזמות בע"מ, מצלאוי מיכל	8 / 344	2.326%	
27		קרקע	7.25	קק"ל	2 / 344	0.581%	
28		קרקע	12	קק"ל	2 / 344	0.581%	חכירה ראשית
29		קרקע	4	מור סבג השקעות ויזמות בע"מ	2 / 344	0.581%	
30		קרקע	15.4	קק"ל	2 / 344	0.581%	
31		קרקע	12	קק"ל	2 / 344	0.581%	חכירה ראשית
32		קרקע	9.1	קק"ל	2 / 344	0.581%	
33		קרקע	4	אשורוב לאוניד	2 / 344	0.581%	
34		קרקע	14.8	קק"ל	2 / 344	0.581%	

תת חלקה חסרה / מבוטלת

תת חלקה	הערות	קומה	שטח	בעלים	חלק ברכוש המשותף		הערות
35		אין					

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנייה רוויה

תת חלקה	הערות	קומה	שטח	בעלים	חלק ברכוש המשותף		הערות
36	כניסה א', מבנה 8	קרקע	41	טל דדי	344 / 2	0.581%	
37	כניסה א', מבנה 8	קרקע	41	דוידסון גפרי מירלן ועדית	344 / 2	0.581%	
38	כניסה א', מבנה 8	ראשונה	41	גיאת אברהם וחניתה	344 / 2	0.581%	
39	כניסה א', מבנה 8	ראשונה	41	שגב ראובן ומלכה	344 / 2	0.581%	
40	כניסה א', מבנה 8	שנייה	41	גורדון גל ושלי אריאל	344 / 2	0.581%	
41	כניסה א', מבנה 8	שנייה	41	אידלמן רועי	344 / 2	0.581%	
42	כניסה ב', מבנה 8	קרקע	41	קקייל	344 / 2	0.581%	חכירה ראשית
43	כניסה ב', מבנה 8	קרקע	41	קקייל	344 / 2	0.581%	חכירה ראשית
44	כניסה ב', מבנה 8	ראשונה	41	וילמן שושנה	344 / 2	0.581%	
45	כניסה ב', מבנה 8	ראשונה	41	קקייל	344 / 2	0.581%	חכירה ראשית
46	כניסה ב', מבנה 8	שנייה	41	דירות עם בעיימ	344 / 2	0.581%	
47	כניסה ב', מבנה 8	שנייה	41	רבייב נוריאל ויולה	344 / 2	0.581%	
48	כניסה ג', מבנה 8	קרקע	41	קקייל	344 / 2	0.581%	חכירה ראשית
49	כניסה ג', מבנה 8	קרקע	41	מריונאן איידן פול ופישל אל גל	344 / 2	0.581%	
50	כניסה ג', מבנה 8	ראשונה	41	סקאזי אלהד	344 / 2	0.581%	
51	כניסה ג', מבנה 8	ראשונה	41	סבייב (בן צבי) פליקס ומרינה	344 / 2	0.581%	
52	כניסה ג', מבנה 8	שנייה	41	צורף אשר	344 / 2	0.581%	
53	כניסה ג', מבנה 8	שנייה	41	קקייל	344 / 2	0.581%	חכירה ראשית
54	כניסה א', מבנה 9	קרקע	41	איזנזה אברמוב	344 / 2	0.581%	
55	כניסה א', מבנה 9	קרקע	41	עזרא אלחנן	344 / 2	0.581%	
56	כניסה א', מבנה 9	ראשונה	41	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	344 / 2	0.581%	
57	כניסה א', מבנה 9	ראשונה	41	אילנית כהן	344 / 2	0.581%	הערת אזהרה סעיף 126 עייש עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בעיימ
58	כניסה א',מבנה 9	שנייה	41	קקייל	344 / 2	0.581%	
59	כניסה א',מבנה 9	שנייה	41	פרץ מאיה אתי	344 / 2	0.581%	הערה על צורך בהסכמה - סעיף 128
60	כניסה ב', מבנה 9	קרקע	41	דריהם אסנט דדוד	344 / 2	0.581%	
61	כניסה ב', מבנה 9	קרקע	41	גולן עמוס	344 / 2	0.581%	
62	כניסה ב', מבנה 9	ראשונה	41	שלשנה שניב	344 / 2	0.581%	
63	כניסה ב', מבנה 9	ראשונה	41	ליאן שירן	344 / 2	0.581%	
64	כניסה ב', מבנה 9	שנייה	41	אפריאט פיבי	344 / 2	0.581%	
65	כניסה ב', מבנה 9	שנייה	41	דריהם דוד	344 / 2	0.581%	
66	כניסה ג', מבנה 9	קרקע	41	יעקב הדר	344 / 2	0.581%	
67	כניסה ג', מבנה 9	קרקע	41	יעקב שושנה	344 / 2	0.581%	
68	כניסה ג', מבנה 9	ראשונה	41	שמואל מיכאלי מור	344 / 2	0.581%	
69	כניסה ג', מבנה 9	ראשונה	41	זרבאילוב גריגורי וטטיאנה	344 / 2	0.581%	
70	כניסה ג', מבנה 9	שנייה	41	רדבוגין מיכאל	344 / 2	0.581%	
71	כניסה ג', מבנה 9	שנייה	41	מלול פולט	344 / 2	0.581%	הערת אזהרה סעיף 126 עייש עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בעיימ
72	כניסה ד', מבנה 9	קרקע	41	מריומה עדנה ורוטנברג ילי	344 / 2	0.581%	
73	כניסה ד', מבנה 9	קרקע	41	סושנה מאיר	344 / 2	0.581%	
74	כניסה ד', מבנה 9	ראשונה	41	מאירוביץ גיא	344 / 2	0.581%	
75	כניסה ד', מבנה 9	ראשונה	41	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	344 / 2	0.581%	
76	כניסה ד', מבנה 9	שנייה	41	הולנדבר פוקס טליה ופוקס דביר אריה	344 / 2	0.581%	הערת אזהרה סעיף 126 עייש עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בעיימ
77	כניסה ד', מבנה 9	שנייה	41	שוורצמן מיכאל, יבגני ומרק	344 / 2	0.581%	
78	כניסה ה', מבנה 9	קרקע	41	אביטן דוד	344 / 2	0.581%	
79	כניסה ה', מבנה 9	קרקע	41	מנס אליהו ומנשה	344 / 2	0.581%	
80	כניסה ה', מבנה 9	ראשונה	41	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	344 / 2	0.581%	
81	כניסה ה', מבנה 9	ראשונה	41	כותא יפת	344 / 2	0.581%	
82	כניסה ה', מבנה 9	שנייה	41	אפל אמיר מאיר וקארין	344 / 2	0.581%	
83	כניסה ה', מבנה 9	שנייה	41	יעקב שושנה	344 / 2	0.581%	
84	כניסה א', מבנה 10	קרקע	41	ספיר רחל	344 / 2	0.581%	
85	כניסה א', מבנה 10	קרקע	41	טרייגר רדים	344 / 2	0.581%	
86	כניסה א', מבנה 10	ראשונה	41	עמרם שירן ושמעון	344 / 2	0.581%	
87	כניסה א', מבנה 10	ראשונה	41	מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	344 / 2	0.581%	
88	כניסה א', מבנה 10	שנייה	41	ללוש לילך פנינה	344 / 2	0.581%	
89	כניסה א', מבנה 10	שנייה	41	צורף ברוריה וגרשוני	344 / 2	0.581%	
90	כניסה ב', מבנה 10	קרקע	41	טישלר חנה נינט	344 / 2	0.581%	הערת אזהרה סעיף 126 עייש עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בעיימ
91	כניסה ב', מבנה 10	קרקע	41	אסור חנה	344 / 2	0.581%	
92	כניסה ב', מבנה 10	ראשונה	41	מוסקוביץ סילביה ולזרוביץ ארנסט	344 / 2	0.581%	
93	כניסה ב', מבנה 10	ראשונה	41	אברמוב תאנינו	344 / 2	0.581%	
94	כניסה ב', מבנה 10	שנייה	41	וילך חנה	344 / 2	0.581%	
95	כניסה ב', מבנה 10	שנייה	41	קרוגלוב אנה	344 / 2	0.581%	