תאריך : 28/07/2022
מספר מינוי : 1635-2021
מספרנו : 177

לכבוד

ע.ט החברה להתחדשות עירונית ישראל בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר ספי רביב
בדוא"ל sepi@krs-realestate.com
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב גבעת שמואל
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יונתן לוי
בדוא"ל yonatan.levi30@gmail.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 6189 חלקה 1043 מגרש 9
רחוב בן גוריון 6-2, גבעת שמואל

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 19/09/2021 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תכנית 427-0124453 ומימושה בדרך של בקשה להיתר.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 10/06/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אברהם לוי ז"ל ומר יונתן לוי ובתגובת מר יונתן לוי מיום 13/10/2021 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 23/08/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר ספי רביב. כמו כן, הוגשו ע"י שמאי המבקשת המסמכים הבאים:

- נסח רישום מיום 16/05/2019 לגוש 6189 חלקה 1043.
- בדיקות איזוטופ לבקורת הנדסית ושחזור פרמטרים קונסטרוקטיביים מיום 23/05/2019 ברח' בן גוריון 4, 6. בנוסף הוצג דו"ח בדיקת עמידות המבנה לעומסי רעידת אדמה לצורך קביעת זכאות לתמ"א 38/2 שנערך ע"י אינג' רון משולמי.

- תצהירי בקשות לפטור לפי סעיף 19ג' .
- החלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 2018009 מיום 07/08/2018 לעניין בקשה להיתר 2018041.
- החלטות שמאים מכריעים : דוד טיגרמן בגו"ח 7093/49-15, יהודה פלד בגו"ח 6164/117-23 ובועז קוט בגו"ח 6882/6.
- העתק הסכם פינוי בינוי מיום 19/06/2013 והתוספת לו.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה[1] הינו - **15/08/2020, מועד תחילתה של תוכנית 427-0124453**.

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 24/12/2021, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 31/10/2021 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, הח"מ וגב' חן ארביב , בוגרת התמחות ממשרדי.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**6189**
חלקה	**1043**
שטח חלקה רשום	**3,898 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש המיועד להקמת 2 מבנים בני 16 קומות ל- 144 יח"ד ושטח מסחרי לאחר הריסת 3 מבני מגורים ותיקים במסגרת תכנית פינוי בינוי 427-0124453.**
כתובת	**רחוב בן גוריון 6-2, גבעת שמואל.**

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

[2] הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בן גוריון 2-6, בחלק המערבי של גבעת שמואל, בסמוך וממזרח למחלף גבעת שמואל, באזור התחום בכביש מס' 4 ממערב, רחוב ביאליק בצפון, רחוב בגין ממזרח ורחוב ז'בוטינסקי מדרום.

רחוב דוד בן גוריון מהווה ציר תנועה מקומי דו- סטרי המתפצל מרח' מבצע קדש.

מחלף גבעת שמואל משמש ככניסה ראשית לגבעת שמואל וככניסה דרום מזרחית לבני ברק.

סביבת הנכס מאופיינת בתנועה ערה ובמבני מגורים בגובה 3-4 קומות על עמודים, שטחים פתוחים, גני ילדים, בית ספר וכד'.

בסביבה הקרובה של הנכס הנישום קיים פיתוח מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורה ותשתיות עירוניות.

5.2. תיאור הנכס

נשוא ההחלטה מהווה את חלקה 1043 בגוש 6189, עליה **היו** בנויים שלושה בנייני מגורים הבנויים במקבץ המורכב משלוש כניסות נפרדות, כשבכל כניסה 12 דירות ובסה"כ 36 דירות.
בתחום החלקה היו חניות עיליות לכלל הדירות.

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז עם חזית מערבית באורך כ-77 מ' לרחוב בן גוריון וחזית דרומית באורך כ-50 מ' לרחוב מבצע קדש. שטחה הרשום הינו 3,898 מ"ר.

בעת הביקור במקום המגרש היה ריק ופנוי, מגודר והחלו בו עבודות חפירה.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

להלן פרטי הרישום של חלקה 1043 בגוש 6189 שבנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16/05/2019 :

שטח חלקה רשום	:	3,898 מ״ר.
תתי חלקות	:	סה״כ 36 תתי חלקות + תת חלקה 37 שהינה רכוש משותף.
בשטח		בקומה ראשונה של כניסה א׳, ת״ח 1-2 בשטח 92 מ״ר ות״ח 3-4 בשטח 56.75 מ״ר, יתר תתי החלקות בכניסות א, ב, ג, בשטח של 74.75 מ״ר כל אחת.
הצמדות	:	לכל ת״ח צמודה חניה עילית אחת. תתי החלקות רשומות ע״ש בעלים פרטיים שונים.
הערות	:	על כלל הבעלים רשומה הערת אזהרה בדבר העברה לזרים לפי ס׳ 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960. על כלל הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי הגבעה) בע״מ.

6.2. הסכם פינוי בינוי

הוצג בפני העתק מהסכם מיום 19/06/2013 בין בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים ברח׳ בן גוריון 2-6 לחברת ע.ט. החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי הגבעה) בע״מ.

בהתאם להסכם, החברה תפעל לאישור תכנית בניין עיר חדשה אשר במסגרתה יתווספו זכויות בניה למקרקעין, הדיירים יפנו את הדירות הנוכחיות, הדירות תיהרסנה, כנגד בניית הדירות החדשות.

בכפוף למילוי כל התחייבויות החברה במלואן, ולהתקיימות התנאים המתלים, מוכרים הדיירים לחברה את כל זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות אשר תידרשנה לצורך מימוש הסכם זה ובתמורה להם תיתן החברה לדיירים שירותי בניה לבניית הדירות החדשות, והכל בהתאם לתנאי והוראות ההסכם.

ההסכם כולל תנאים מתלים בדבר חתימות הדיירים, הכרזת ״מתחם״ וצו הכרזה ע״פ חוק מיסוי מקרקעין ופטורים לחוק מיסוי מקרקעין וחוק מע״מ, אישור התב״ע בהתאם לאבני הדרך כהגדרתם בהסכם, קבלת פטור מהיטל השבחה, אישור כ״פרויקט התחדשות עירונית״ כהגדרתו בהחלטת רמ״י 998 או החלטה אחרת שתבוא במקומה לרבות היוון היחידות ע״י הדיירים ככל שיידרש.

יודגש כי החברה רשאית לוותר על חלק מהתנאים המתלים המפורטים בהסכם ולא לבקש את זכות הביטול.
החברה תממן את עלות הובלת תכולת הדירות ובחזרה לדירות החדשות. כמו כן, תשלם דמי שכירות ע״פ הערכת שמאי מקרקעין.

בהתאם למפרט הדירות דירה שטחי התמורה הם כדלקמן:

דירה בשטח 82 מ״ר תקבל לפחות 123 מ״ר.

דירה בשטח 96 מ״ר תקבל לפחות 144 מ״ר.

דירה בשטח 68 מ״ר תקבל לפחות 102 מ״ר.

כלל הדירות יקבלו מחסן בשטח 6 מ״ר, מרפסת בשטח 12 מ״ר ו-2 חניות ת״ק.

הקומות בהן תמוקמנה הדירות יהיו מקומה 4 ומעלה ו-3-5 קומות מעל מיקום הדירה הנוכחית.

הדיירים יקבלו תלושים לרכישת מוצרי חשמל בסך של 20,000 ₪.

6.3. <u>תוספת להסכם פינוי בינוי מיום 19/06/2013</u>

בהתאם לתוספת, במקרה בו ע״פ התב״ע החדשה, ניתן יהיה לבנות פחות מ-15,070 מ״ר ששטחים עיקריים, ותחת זאת, תאושר בניית כ-14,284 מ״ר שטחים עיקריים, אזי שטח הדירות החדשות יפחת ב-9 מ״ר.

במקום 144 מ״ר ייכתב 135 מ״ר.

במקום 123 מ״ר ייכתב 114 מ״ר.

במקום 102 מ״ר ייכתב 93 מ״ר.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית ממ/853</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1579 מיום 05/05/1972.

ב. בהתאם לתוכנית המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד אזור מגורים ג'.

ג. התוכנית מאפשרת בניה במגרשים בשטח מזערי של 600 מ"ר, הבניה בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.2. <u>תוכנית ממ/853/12א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3233 מיום 01/08/1985.

ב. בהתאם לתוכנית המקרקעין שבנדון מסווגים כמגרש מס' 9 בייעוד אזור מגורים ג'.

ג. להלן הוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימאלי	- 750 מ"ר.
אחוז בניה לקומה ברוטו	- 35%, ולא פחות מ-90 מ"ר ליח"ד.
מס' קומות	- 3 קומות + קומת עמודים.
קווי בניין	- קדמי 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'.

7.3. <u>תוכנית ממ/10001</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3237 מיום 11/08/1985.

ב. התוכנית קובעת ששטח מרפסות גג פתוחות ללא גג וללא פרגולות לא ייכלל באחוזי הבנייה.

7.4. <u>תוכנית ממ/10002</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3282 מיום 19/12/1985.

ב. בהתאם להוראות התוכנית הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג ממדרגות פנימיות מהדירות שבקומה עליונה ובתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו. שטח הבנוי של חדר היציאה לגג יכלול את שטח היטל המדרגות שלא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'. בבניינים חדשים שהקמתם הותרה לאחר אישור התוכנית, שטח חדרי הגג ייכלל בזכויות הבנייה המותרות ובבניינים קיימים היא רשאית להוסיף אותם על שטחי הבנייה המותרים.

בנוסף נקבע שלא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.

7.5. <u>תוכנית ממ/10005</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3282 מיום 19/12/1985.

ב. התוכנית קובעת שבמבנה ללא מרתף, תותר בקומת עמודים מפולשת הקמת מחסן בשטח 30 מ״ר לעגלות ואופניים ומחסנים בשטח של עד 3 מ״ר ליח״ד. התכסית לא תעלה על 25% למבנה עם מקלט תת קרקעי ו- 40% למבנה עם מקלט עילי.

7.6. <u>תוכנית ממ/3180</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6563 מיום 12/03/2013 ובי.פ 6566 מיום 20/03/2013.

ב. התוכנית מאפשרת הגדלת שטח הבניה על הגגות עד 45 מ״ר (כולל היטל המדרגות) או עד 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור לפי הקטן מבניהם , ליחידות דיור בקומה עליונה בבנייה רוויה ובבניה צמודת קרקע.

הבניה על הגג תהיה חלק מדירת המגורים שמתחתיה.

חדרי יציאה לגג ומתקנים ימוקמו בנסיגה של 2 מ׳ מהמעקה. על אף האמור לעיל , תותר מתקנים מעבר לנסיגה בתנאי שלא יעלו על 1.4 מ׳.

היתר לתוספת בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק לפי הוראות תקן ישראלי 413.

7.7. <u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>

תוכנית מתאר ארצית תמ״א/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005.

מטרתה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ״א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק.

מימוש התוכנית מותנה בהיתר בניה הנתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

לתוכנית זו אושרו 4 תיקונים נוספים, כדלקמן:

תמ״א/1/38/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

תמ״א/2/38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.

תמ״א/3/38 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2010.

תמ״א/3/38/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מצב חדש[3]

7.8. תוכנית 427-0124453

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7711 מיום 21/02/2018 . לתוכנית פרסומים נוספים בעיתונות בתאריכים 30-31/07/2020.

ב. מטרת התוכנית לשפר את המצב הקיים ולקדם הליך התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי. במסגרת התוכנית מוצעת הריסת 3 בניינים קיימים והקמת שני בניינים בני 16 קומות, 72 יח"ד בכל בניין, סה"כ 144 יח"ד (מתוכם 26 יח"ד קטנות – 3 חד').
כמו כן, שטח מסחרי בקומת הכניסה ו - 2.5 מרתפי חניה, וזכות מעבר לציבור בחזית רחוב בן גוריון. בנוסף, מציעה התוכנית שטח ציבורי פתוח לאורך רחוב מבצע קדש, וזיקת הנאה למעבר לחלקה 1044, בתחום המגרש.

ג. התוכנית משנה את ייעוד החלקה מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

ד. שימושים באזור מגורים ד':
בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, מבואות ומערכות טכניות.
בקומת הכניסה – מסחר, מבואות, מועדוני דיירים, חדרי עגלות, חדר אשפה, מחסנים וחניות מקורות.
מתחת למפלס הקרקע – חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

ה. להלן עיקרי הוראות התוכנית:

1. תותר הקמת 2 מבני מגורים עד 15 קומות מגורים, 144 יח"ד כולל דירות גן, מעל קומת כניסה בגובה עד 6 מ' ומעל 2 קומות מרתפי חניה, מחסנים מתקנים טכניים ומחסני אופניים.
2. תמהיל הדירות יכלול לפחות 26 דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד).
3. מבני המגורים יתוכננו דומים באופיים ובשפתם האדריכלית. גמר המבנים יהיה חיפוי אבן בשילוב חומרים קשיחים נוספים. מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים 9 מ' (למעט בין מרפסות). יתוכננו מעקות בקומת הגג העליון להסתרת מתקנים טכניים.
4. לא יותרו חדרי מגורים על הגג.
5. יותרו דירות גן מעל קומת הכניסה.
6. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בנין בקו בנין קידמי וצדדי עד 40% או 2 מ' הנמוך מבניהם.
7. תותר הקמת מרפסות עד לשטח של 15 מ"ר ליח"ד, בהתאם לחוק ולתקנות – כמפורט בהערה 1 לטבלה 5.
8. יותרו מחסנים בקומת הכניסה ובמרתפים, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. סה"כ מחסנים דירתיים לא יעלה על מספר הדירות.

[3] בהתאם לעמדות הצדדים.

9. שטח פתוח משותף לשימוש כלל הדיירים בקומת הכניסה לא פחות מ- 380 מ״ר.
10. תותר הקמת מפלסי חניה תת קרקעית בגבולות המגרש. תובטח גישה בטוחה להולכי רגל מהחניון למבואת הבניין.
11. תותר תוספת מפלס מרתף חניה אחד, מעבר למפלסים המותרים בתוכנית. תוספת שטחי שרות ומפלסים לצורך זה לא תחשב כסטייה מהוראות התוכנית.
12. בשטח המסחרי לא יותרו עסקי מזון והסעדה.
13. בכל בנין יינתן מועדון דיירים בשטח של 100 מ״ר כחלק מהשטח העיקרי המותר.
14. מחסן עגלות ואופניים במפלס הכניסה כ״שטח שרות על קרקעי״.

ו. להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:

שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטחי בניה	גובה מבנה עילי (במטר)	מס׳ קומות עילי	מס׳ קומות ת״ק
	עיקרי	שרות	שרות				
מגורים	17,020	5,980	10,000	33,000	55	16	2
מסחר	180	20		200			
קווי בניין:	צידי ימני 2 מ׳, צידי שמאלי 6 מ׳, אחורי 12 מ׳, קדמי 3 מ׳.						

<u>הערות לטבלה:</u>

1. שטחים עיקריים כוללים 14,820 מ״ר למגורים, 2,000 מ״ר למרפסות מקורות ו- 200 מ״ר למועדון דיירים (100 מ״ר לכל בנין). שטחים אלו ייעודיים לשימושים המפורטים. לא יהיה ניתן להעבירם לשימוש אחר.
2. שטח שרות על קרקעי כולל שטח למחסן עגלות ואופניים כ- 50 מ״ר, אשר ישמש כשטח משותף, למעט המחסנים הדירתיים.
3. שטח שרות תת קרקעי כולל שטח מחסן דירתי, עד 6 מ״ר נטו ליח״ד.
4. תמהיל הדירות יכלול לפחות 26 דירות קטנות בשטח של 80 מ״ר (שטח עיקרי + ממ״ד).
5. קומת כניסה, קומה ראשונה (דירות גן), 13 קומות טיפוסיות, קומת דירות גג וקומת גג טכנית.
6. תוספת מפלס חניה אחד לא תחשב כסטייה מהוראות התוכנית.
7. קו בנין דרומי – תותר הבלטת מרפסות עד 40% או 2 מ׳ – הנמוך מבניהם.

ז. היתר בניה יינתן כנגד קבלת היתר הריסה לכל שלושת המבנים הקיימים בהינף אחד, ופינוי כל הדיירים הקיימים במתחם.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי עולים בין היתר הפרטים הבאים:

8.1. היתר בניה מס' 1622 מיום 23/04/1956, להקמת 38 בתי מגורים במגרשים 1-35, 37-39 בתחום ת.ב.ע גמ/508. הותרו 2 דירות בכל בית, בכל דירה 2 חדרים, הול, מטבח, נוחיות ומרפסות.

8.2. היתר בניה מס' 5303 שניתן ביום 03/12/1979, להקמת בית מגורים משותף, 3 קומות מעל עמודים, 36 יחידות דיור + חדר מדרגות.

8.3. היתר בניה מס' 6003 שניתן ביום 22/10/1981, לשינויים פנימיים וחידוש רישיון.
הבקשה מתייחסת לבניינים ברחוב בן גוריון 2-4.

8.4. היתר בניה מס' 6367 שניתן ביום 21/10/1982, להקמת בית מגורים משותף, 3 קומות, 12 יחידות דיור.
הבקשה להיתר יוחסה לבניין C הכולל בית מגורים - 3 קומות מעל עמודים – 12 יח"ד.

8.5. מעיון בבקשות להיתר שלעיל, עולה כי **בכל בניין** אושרו השטחים הבאים:
במרתף: מקלט בשטח 24.11 מ"ר.
בקומת הכניסה: חדר גז, חדר אשפה ומחסן בשטח כולל של 20.7 מ"ר.
קומה טיפוסית: אושרו 3 קומות טיפוסיות, **<u>כל אחת</u>** בשטח 309.68 מ"ר בתוספת מרפסות בשטח 11.96 מ"ר ו-20.16 מ"ר חדר מדרגות.
לפיכך מצאתי כי כל דירה טיפוסית הינה בשטח 77.42 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של כ-3 מ"ר.
השטחים כוללים קירות חיצוניים, למעט קירות חדר המדרגות.
סה"כ שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו 341.80 מ"ר.

8.6. בקשה להיתר מס' 2018041 אושרה בתנאים בהחלטת ועדה מיום 07/08/2018, כלפיה ניתן היתר בניה ביום 02/05/2021 להריסת 3 בניינים קיימים והקמת בניין מגורים בעל קומת כניסה כפולה, 15 קומות מגורים וקומת גג חלקית. בנוסף קומת קרקע לבניין הנוסף, מהם 180 מ"ר מסחר, מעל 2 קומות מרתפי חניה משותפים. סה"כ 72 יח"ד מתוכם 13 יח"ד קטנות עד 80 מ"ר כ"א. (שאר הקומות של הבניין הנוסף בהיתר נפרד).

8.7. בקשה להיתר מס' 20200421 אושרה בתנאים בהחלטת ועדה מיום 19/11/2020, כלפיה ניתן היתר בניה ניתן ביום 21/06/2021 להוספת בנין מגורים בן 14 קומות מגורים וקומת גג חלקית, ע"ג 2 קומות מרתף וקומת קרקע מסחרית, שהוגשו בבקשה להיתר מספר 2018041. סה"כ תוספת 72 יח"ד.

להלן שטחי הבקשה להיתר הבניה:

עיקרי במ"ר											
מפלס	מגורים		ממ"ד		מרפסות		חדר דיירים	מסחר	סה"כ	סה"כ	סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	קיים	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	עיקרי
קרקע							161.08	179.99	341.07	-	341.07
1.00	494.41	520.14	0.83	1.04	28.68	32.07			523.92	553.25	1,077.17
2.00	475.83	507.84	1.45	1.63	66.12	73.57			543.40	583.04	1,126.44
3.00	475.83	505.37	1.45	1.63	66.12	75.34			543.40	582.34	1,125.74
4.00	475.83	499.71	1.45	6.61	66.12	75.34			543.40	581.66	1,125.06
5.00	479.01	517.74	1.45	1.69	69.20	69.99			549.66	589.42	1,139.08
6.00	479.04	517.17	1.45	1.66	66.59	71.15			547.08	589.98	1,137.06
7.00	479.04	517.17	1.45	1.66	66.59	71.15			547.08	589.98	1,137.06
8.00	479.04	517.17	1.45	1.66	66.59	71.15			547.08	589.98	1,137.06
9.00	479.04	517.17	1.45	1.66	66.59	71.15			547.08	589.98	1,137.06
10.00	479.04	517.17	1.45	1.66	66.59	71.15			547.08	589.98	1,137.06
11.00	492.99	517.17	1.45	1.66	65.50	71.15			559.94	589.98	1,149.92
12.00	492.99	523.22	1.45	1.66	65.50	76.75			559.94	601.63	1,161.57
13.00	492.99	523.22	1.45	1.66	65.50	76.75			559.94	601.63	1,161.57
14.00	492.99	523.22	1.45	1.66	65.50	76.75			559.94	601.63	1,161.57
15.00	398.77	362.22	5.82	2.06	35.81	36.01			440.40	400.29	840.69
סה"כ עילי	**7,166.84**	**7,585.70**	**25.50**	**29.60**	**927.00**	**1,019.47**			**8,460.41**	**8,634.77**	**17,095.18**

	שטחי שרות במ"ר						סה"כ המבנים (עיקרי+ שרות)
מפלס	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	ממ"ד	קומת עמודים מפולשת	בניה קיימ	סה"כ שרות	
מרתף 2					3,547.41	3,547.41	3,547.41
מרתף 1					3,509.02	3,509.02	3,509.02
מרתף ביניים					1,295.85	1,295.85	1,295.85
קרקע					708.05	708.05	1,049.12
1	84.55	7.53	50.00	36.04	187.92	366.04	919.29
2	84.43	7.50	62.50		154.30	308.73	891.77
3	84.59	7.50	62.50		154.30	308.89	891.23
4	87.12	7.63	62.47		154.30	311.52	893.18
5	88.68	7.63	62.47		155.64	314.42	903.84
6	89.19	7.56	62.50		155.61	314.86	904.84
7	89.19	7.56	62.50		155.61	314.86	904.84
8	89.19	7.56	62.50		155.61	314.86	904.84
9	89.19	7.56	62.50		155.61	314.86	904.84
10	89.19	7.56	62.50		155.61	314.86	904.84
11	89.19	7.56	62.50		156.64	315.89	905.87
12	88.61	7.42	62.50		156.64	315.17	916.80
13	88.61	7.42	62.50		156.64	315.17	916.80
14	88.61	7.42	62.50		156.64	315.17	916.80
15	86.07	7.45	37.50		126.46	257.48	657.77
גג	6.39	62.80			69.34	138.53	138.53
עילי	1,322.80	175.66	899.94	36.04	3,114.92	5,549.36	14,184.13
ת"ק					8,352.28	8,352.28	8,352.28

בנוסף, בקומה 15 מרפסות גג קיימות בשטח 155.00 מ"ר, מרפסת גג (מוצעת) בשטח 206.02 מ"ר.

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון

נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשת
427-0124453	08/03/2018, במסגרת ההליך נטען ע"י שמאי המשיבה כי יש לתקן את המועד הקובע ל- 16/08/2020	15,034,566 ₪	אין השבחה. לחילופין, בהתאם להכרעת נורית ג'רבי ההשבחה הינה 23,207,014 ₪ ובניכוי ההשבחה למימוש הקודם בסך 11,733,507 ₪ מתקבלת השבחה של 11,473,507 ₪. ובהתחשב בתצהירים לפי ס' 19ג' ההשבחה הינה 10,203,210 ₪.

9.2. פירוט עמדות הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בהתבסס על חוות דעתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי מיום 11/12/2019 שנערכה כלפי מימוש בהיתר של חלק מזכויות הבניה בחלקה ע"פ התוכנית שבנדון (להלן- **"שומת ג'רבי"**).

מצב קודם

שמאי המשיבה טוען כי בהתאם לשומת ג'רבי וע"פ סקירת היתרי הבניין הקיים, שטח המגורים הבנוי ב-3 הבניינים הינו 2,929.32 מ"ר המשקפים שטח ממוצע של 78.5 מ"ר ליח"ד + מרפסות.

תוכנית ממ/12/853א' מתירה בינוי של 4,093 מ"ר (ע"פ שומת ג'רבי), כך שקיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-1,143 מ"ר.

בניגוד לקביעה הנ"ל, שמאי המשיבה סבור כי יש לחשב את זכויות הבניה משטח המגרש שנקבע בתוכנית ממ/12/853א' אשר קבעה כי שטח המגרש מס' 9 שבנדון, הינו בשטח של 3,750 מ"ר.
זכויות הבניה המוקנות הינן 35% בקומה לכל אחת מ-3 הקומות ובסה"כ 3,937.5 מ"ר.
לזכויות בלתי מנוצלות שלעיל נקבע בשומת ג'רבי הוערכו במקדם 90%.

שמאי המשיבה חולק על מקדם זה, וקובע כי מקדם סטנדרטי לבניה חדשה על מבנה ישן נאמד בכ-80%. במקרה שבנדון, חלקן הארי של תוספת זו מחייב התאמות בדירות הקיימות, המשך עמידה בתקן 413, הסכמות שכנים, התארגנות לבניה וכיוצ"ב. על הצד הזהיר קובע שמאי המשיבה מקדם 0.75.

שווי מ״ר מבונה אקו׳

לטענת שמאי המשיבה, בשומת ג׳רבי מס״ד נתונים רחב לעניין ערכי שווי, ואלו נאמדו בסך של 20,000 ₪ למ״ר בנוי ו-7,000 ₪ למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה מבהיר כי על אף שנתונים אלו אינם על דעתו, על הצד הזהיר ולצורך רציפות המס החליט לאמצם.

ערכי השווי הנ״ל מגלמים את תוספת המרפסות.

מצב חדש

בהתאם לתוכנית החדשה ניתן לממש בניה של 144 יח״ד חדשות ב-16 קומות מעל הכניסה הקובעת.

שטחי הבניה המותרים הינם בהיקף של 17,020 מ״ר עיקרי, מתוכם 14,820 מ״ר למגורים, 2,000 מ״ר למרפסות מקורות, 200 מ״ר למועדון דיירים וכן, 200 מ״ר נוספים למסחר.

בתוכנית הבקשה להיתר הנוכחית מבוקשת בניית 7,585 מ״ר עיקרי למגורים + 29.6 מ״ר ממ״ד החורג ממסגרת הפטור בתוספת 1,019.47 מ״ר מרפסות.

המימוש המבוקש מהווה כ-51.39% ממלוא הזכויות המוקנות במצב התכנוני החדש.

עלות הריסה: אף על פי שבדו״ח הכלכלי נאמדו עלויות ההריסה בסך של 323,000 ₪, אומצה עלות ההריסה בסך 600,000 ₪ כפי שהוערכה בשומת ג׳רבי.

מקדם דחיה: על הצד הזהיר אומץ קודם מקדם הדחיה בסך של 90% כמפורט בשומת ג׳רבי.

דמי שכירות: בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, היטל ההשבחה נבחן בעיני הבעלים, ולא בעיניו של יזם. בנסיבות אלו טוען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתת תשלומי דמי שכירות לתקופת הבניה כפי שנעשה בשומת ג׳רבי.

תחשיב ההשבחה בהתאם לשמאי המשיבה:

שווי מצב קודם					
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שווי בנוי/מבונה		סה״כ שווי
שטח בנוי	2,821.68	100%	20,000	₪	56,433,600 ₪
יתרת זכויות בניה למימוש	1,115.82	75%	7,000	₪	5,858,055 ₪
חדרי גג	540.00	75%	7,000	₪	2,835,000 ₪
מרפסות גג	357.00	15%	7,000	₪	374,850 ₪
סה״כ שווי המצב הקודם לחלקה בשלמות					65,501,505 ₪
מימוש קודם - ע״פ שומה מכריעה			50.14%		
יתרת מימוש חלק יחסי ע״פ שומה מכריעה קודמת (בשל רציפות המס)					49.86%
סה״כ שווי המצב הקודם למימוש הנוכחי					**32,661,384 ₪**

שווי מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי מבונה		סה"כ שווי
שטח עיקרי למגורים	7251.02	100%	₪ 7,000	₪	50,757,140
שטח עיקרי - פנטהאוז	364.28	100%	₪ 7,000	₪	2,549,960
מרפסות - פנטהאוז	206.00	20%	₪ 7,000	₪	288,400
עלויות הריסה				₪	-600,000
מקדם דחייה					90%
שווי המצב החדש למימוש הנוכחי				₪	**47,695,950**
ההשבחה למימוש הנוכחי				₪	**15,034,566**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מבהיר כי השומה נערכת בשל מימוש זכויות בהיתר בניה לפיו מבוקש מימוש של הבניין השני מתוך שני בניינים זהים.

שמאי המבקשת מציין כי על פי הוראות התב"ע המימוש של הזכויות יעשה בהינף אחד.

שמאי המבקשת עורך תחשיב היטל השבחה כולל לכלל זכויות הבניה על פי תכנית מצב חדש בהתאם למימוש בבקשות להיתר.

<u>המצב התכנוני הקודם</u>

לטענת שמאי המבקשת, המצב התכנוני הקודם מעוגן בבניה הקיימת עפ"י היתרי הבניה ובתוספת של זכויות הבניה לפי תמ"א 38. זכויות התמ"א מיוחסות לבניינים ברח' בן גוריון מס' 4, 6, תימוכין לכך שזכויות הבניה לפי תמ"א 38 מהוות חלק משווי המצב הקודם ניתן לקבל מפסיקות רבות של שמאים מכריעים.

שמאי המבקשת טוען כי ביחס למקרים רבים אחרים של פרויקטים מסוג פינוי בינוי, במועד הקובע לשומה, מצבם התחזוקתי והפיסי של המבנים טוב יותר מ"מבני רכבת מוזנחים".

באומדן שווי יתרת זכויות הבניה לניצול מכח תמ"א 38 הובאה בחשבון הפחתה המשקפת הצורך בבניה על גבי בנין קיים.

שמאי המבקשת מביא בחשבון במצב הקודם את השטחים כדלקמן:

א. <u>בן גוריון 4-6:</u>

תוספות מכח תמ"א 3/38/א':

תוספת 13 מ"ר לכל דירה X 24 דירות	=	312 מ"ר
תוספת 2.5 קומות בשטח 763.68[4]	=	1,909 מ"ר
סגירת קומה מפולשת: 165 מ"ר X 2 בניינים	=	<u>330 מ"ר</u>
סה"כ תוספת זכויות ע"פ תמ"א 3/38/א'	=	2,550 מ"ר
שטח בנוי בהיתר	=	2,051 מ"ר

ב. <u>בן גוריון 2:</u>

שטח בנוי בהיתר	=	1,025 מ"ר
זכויות בניה ל-4 חדרי גג בהתאם לתכנית 3180	=	180 מ"ר

<u>המצב התכנוני החדש</u>

<u>גישת השומה:</u>

שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, החייבים בהיטל השבחה נוכח אישור תכנית בניין עיר 427-0124453 הינם בעלי הזכויות בנכס, קרי הדיירים.

שמאי המבקשת מציג פסיקות של מספר שמאים מכריעים אשר עמדו על אופן ומתכונת החישוב של ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, כאשר תחשיב ההשבחה נערך מנקודת ראותם של בעלי הדירות המפונים.

שמאי המבקשת מציג את העקרונות המרכזיים החלים בעניין זה כדלהלן:

- ריבוי בעלים מחייב הסכמה מלאה לפינוי וקבלת שירותים מיזם מוסכם, ברור לכל כי הבניינים אשר מיועדים להריסה מוחזקים לרוב ע"י אוכלוסייה מוחלשת אשר ההחלטות בעניינים מאין אלה אינם קלים ונהירים להם. בדרך כלל רשומות הדירות בפנקס הבתים המשותפים כך שפירוק שיתוף וכפיה של הליך הפינוי והבינוי איננו מעשי אלא כאשר הרוב המכריע של הדיירים/בעלי הזכויות, מסכים להליך.

  השמאים המכריעים עמדו על קושי זה בדרך של הפעלת מקדם דחיה ומקדם נוסף של מורכבות המימוש. שיעור המקדמים משתנה אולם מקדם כללי להפחתה בשל האמור לעיל נע בטווחים של 0.5-0.72.

- נוכח הדחיה במימוש הזכויות והמורכבות כנ"ל יש לצרף לשווי החדש את שווי שימוש הביניים הנובע משימוש בדירות המגורים עד יום פינוין.

[4] שטח קומה מורחבת חושב לפי 659.68 מ"ר קיים בתוספת 104 מ"ר (13 מ"ר X 8 דירות בקומה).

- יש להביא בחשבון עלות הריסה ופינוי של הבניינים הקיימים.
- נוכח העובדה כי חלק ניכר ממפוני הבניינים מתעתד לחזור לדירות המגורים החדשות, קיים ספק האם לעניין זה השפעה שלילית על שווי יתרת יחידות הדיור.
על כן בעת אומדן שווי מ״ר מבונה ביעוד למגורים במצב חדש, ראוי להביא בחשבון את השווי על הצד הנמוך.
- הובא בחשבון כי 118 יח״ד מתוך 144 המתוכננות הינן בשטח פלדלת של כ- 125 מ״ר.
שטח הדירות איננו תואם את סביבת הנכס, שולי העיר גבעת שמואל, בסמיכות לכביש ארצי. שטחי הבניה הוכתבו ע״י התב״ע והיזם מחויב בהם, לפיכך שווי מ״ר מבונה ממוצע לדירה מגלם תועלת שולית לשטח הדירות.
- התוכנית מחייבת הקמת דירות גדולות, בהתאם לכך, 118 יח״ד מחויבות בהקמת 2 מקומות חניה תת קרקעיים לכל דירה. המשמעות הינה עלות עודפת אשר איננה קיימת בפרויקטים בהם שטח הדירות פחות מ-120 מ״ר.

<u>תחשיבי שמאים מכריעים לדוגמא:</u>

שמאי המבקשת מציג מס׳ תחשיבי שמאים מכריעים לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

להלן רשימת ההחלטות:

תאריך הכרעה	שמאי מכריע	כתובת
03/11/16	תמיר שדה	לה גווארדיה 64-68, ת״א
31/03/21	דוד טיגרמן	דרך השלום 123, ת״א
05/02/21	דוד דדון	המרי 54-56, גבעתיים
24/04/18	מוטי דיאמנט	מתחם דפנה, ארלוזרוב, ת״א
20/06/18	דורית פריאל	דפנה 18, ת״א
29/06/17	בועז קוט	הררי 14/3, ר״ג

<u>מקדם דחייה:</u>

שמאי המבקשת מדגיש כי פרויקט התחדשות עירונית הינו פרויקט מורכב המצריך הן הגעה להסכמות עם דיירים רבים, הן קידום תכנוני וכמובן סיכון שהפרויקט כלל יצא אל הפועל.

בהכרעת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי נקבע כי התוכנית נערכה לאחר שהתקבלה הסכמת הרוב הדרוש ולכן במועד הקובע הקרקע זמינה, יחד עם זאת, בשל מורכבות הפרויקט קבעה השמאית מקדם של 0.9.

שמאי המבקשת סבור כי השמאית המכריעה טעתה בהכרעתה שכן המבחן לקביעת המקדם הינו מבחן השוק ולראיה שלקח ליזם שנים רבות עד לחתימה בשנת 2013 על ההסכם עם הדיירים ומאז עוד מעל ל-5 שנים לאישורה של התוכנית.

בהתאם להחלטות השמאים המכריעים שפורטו לעיל, קובע מקדם דחיה של 0.65.

התייחסות לשומת המשיבה:

שמאי המבקשת מבהיר כי על אף קביעת שמאי המשיבה כי ההשבחה בגין הבקשה הנוכחית להיתר הבניה הינה 11,733,507 ₪ בהתאם לשומה המכרעת, שמאי המשיבה קבע באופן שונה מהאמור בהחלטתה בסוגיות הבאות:

א. השווי למרפסת:

בשומת המשיבה חושב בנפרד בעוד בשומת ג'רבי השווי למ"ר גילם את שווי המרפסות.

ב. דמי השכירות:

בשומת ג'רבי הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב זה, אולם שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה זו, לאור החלטת ועדת ערר במתחם דפנה.

שמאי המבקשת טוען כי המתודולוגיה בשומת ג'רבי, מעוגנת ברוב החלטות שמאים מכריעים, כולל פסיקות מאוחרות להחלטת ועדת הערר.

ג. מקדם התאמה לקיים במצב קודם:

בשומת ג'רבי הובא בחשבון מקדם של 0.9 בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם.

בשומת המשיבה חושב השווי של זכויות אלו לפי מקדם של 0.75.

לטענת שמאי המבקשת מקדם של 0.9 לתוספת בניה על קיים מעוגן ברוב ההכרעות של שמאיים מכריעים.

ד. עלויות הריסה

לטענת שמאי המבקשת, אין להפעיל את מקדם הדחייה על עלות ההריסה, כפי בוצע בשומת המשיבה.

ה. פטור לפי ס' 19 ג' (עד 140 מ"ר):

הוגשו 8 בקשות לפטור מהיטל השבחה.

בשומת המשיבה אין התייחסות לבקשות אלו ועל כן מבוקשת הכרעה בסוגיה זו.

שמאי המבקשת מצרף כנספח לשומה תצהירים שהוגשו בגין הדירות הבאות:

10, 19, 21, 24, 25, 29, 30 ו- 34, סה"כ 8 דירות.

לטענת שמאי המבקשת יש לחשב הפטור בגין דירות אלו באופן הבא:

בהתאם לבקשה להיתר סך השטח העיקרי המבוקש הינו כ- 7,587 מ"ר.

בחלוקה ל- 72 דירות מתקבל בממוצע כ- 105 מ"ר לדירה.

לפיכך, 105 מ"ר עבור 8 דירות הינם 840 מ"ר.

בחלוקה ל-7,587 מ"ר עיקרי **מתקבל ניכוי של 11.07% מסך ההשבחה.**

ערכי שווי

שמאי המבקשת קובע שווי במצב הקודם בהתאם לשווי הדירות הקיימות, בהתחשב במיקומן, גודלן והמועד הקובע.

שווי הדירות הוערך לפי שווי של 20,000 ₪ למ״ר בנוי בהתאם לסקר הבא:

כתובת	יום מכירה	מס׳ חדרים	קומה	שטח במ״ר	שווי מכירה בש״ח	שווי למ״ר בש״ח
בן גוריון 10	18/07/16	3	3	62	₪ 1,270,000	₪ 20,484
בן גוריון 10	16/07/17	3	2	65	₪ 1,100,000	₪ 16,923
בן גוריון 16	18/08/17	3	2	65	₪ 1,550,002	₪ 23,846
בן גוריון 16	24/08/17	3	3	79	₪ 1,455,000	₪ 18,418
בן גוריון 1	21/02/16	3	2	56	₪ 1,125,000	₪ 20,089
בן גוריון 9	04/08/16	3.5	1	74	₪ 700,000	₪ 18,919
בן גוריון 5	14/03/17	4	4	82	₪ 1,632,001	₪ 19,902
ממוצע						**₪ 20,000**

עסקאות מהחלקה שבנדון:

תאריך	תת חלקה	כתובת	מחיר	שטח נטו	שווי מ״ר בנוי
09/02/15	23	בן גוריון 4	₪ 1,300,002	74	₪ 17,568
02/08/16	29	בן גוריון 2	₪ 1,453,000	75	₪ 19,373

השטח הרשום של הדירות הינו כ-75 מ״ר ולפיכך שווי יח״ד בממוצע במצב קודם הינו כ- 1,500,000 ₪, הובאה בחשבון תוספת שווי (סך של 100,000 ₪) של זכויות הבניה לארבעה חדרי גג לפי תכנית ממ/3180 רק בגין הבניין ברח׳ בן גוריון 2.

שמאי המבקשת מנתח את שווי זכויות הבניה משווי הבנוי שקבע לעיל, כדלקמן:

שווי מכירה למ״ר	₪ 20,000
הפחתת מע״מ נותר	₪ 17,094
הפחתת רווח יזמי 20%	₪ 14,245
הפחתת עלות בניה	₪ -7,500
יתרה למ״ר מבונה במעוגל	**₪ 6,750**
התאמה לבנית חדש על ישן 0.9	**₪ 6,075**

לפיכך, מביא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה כתוספת לקיים הינו 6,075 ₪.

בהתחשב במיקום הנכס ברח' בן גוריון בסמוך לכביש הארצי, היקף הפרויקט, אופי הבינוי הכולל בין היתר מגורים בחלקו מעל מסחר, בניה לגובה 16 קומות ובהתאם לשומות שנערכו בעבר בסביבה, קובע כי שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע לבניה חדשה למגורים בסך של 6,750 ₪, שווי זה מגלם שטחי שירות, מקום חניה ומרפסת.

כמו כן, מציין בגוף התחשיב כי השווי מבוסס על החלטות שמאים מכריעים תוך ביצוע התאמות וכן בשיטת החילוץ.
למסחר קובע שווי זהה.

<u>תחשיב ההשבחה בהתאם לשמאי המבקשת</u>

<u>שווי מצב קודם:</u>

בן גוריון 2				
מס' דירות	שווי דירה בש"ח		סה"כ שווי בש"ח	
8	1,500,000	₪	12,000,000	₪
4	1,600,000	₪	6,400,000	₪
בן גוריון 4				
מס' דירות	שווי דירה בש"ח		סה"כ שווי בש"ח	
12	1,500,000	₪	18,000,000	₪
בן גוריון 6				
מס' דירות	שווי דירה בש"ח		סה"כ שווי בש"ח	
12	1,500,000	₪	18,000,000	₪
סיכום ביניים			54,400,000	₪
תוספת זכויות תמ"א 38:				
2,550[5]	6,075	₪	15,491,250	₪
סה"כ שווי מצב קודם			**69,891,250**	₪

<u>שווי מצב חדש:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון במצב החדש את מורכבות הפרויקט עקב הצורך בארגון הדיירים והעלויות הכרוכות בכך, וזאת ביחס למגרשים ריקים.
כמו כן הובאו בחשבון דחיה למימוש התוכנית, הוצאות הריסת המבנים ושווי בשימוש בתקופת הדחיה.

[5] כמפורט בעמדת המבקש לעניין מצב קודם.

	שטח עיקרי/ברוטו במ"ר	מחיר למ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח
מגורים	14,820	6,750	100,035,000
מסחר	200	6,750	1,350,000
סה"כ			101,385,000
הוצאות הריסה - 50,000 ₪ לדירה			1,800,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה			99,600,000
הפחתה לדחייה, מורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים- 35%			**64,740,000**
שווי שימוש בדירות המגורים בתקופת הדחייה			
דמ"ש ממוצעים לחודש בש"ח	5,000		
מס' יח"ד קיים	36		
תקופת דחייה בקיזוז זמן התארגנות	2.5		
שיעור היוון	4%		
שווי שימוש ביניים			**5,100,000**
שווי מצב חדש			**69,840,000**
שווי מצב קודם			**69,891,250**
השבחה			**-**

לחילופין קובע כי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשומת ג'רבי שהינו 5,736,754 ₪.

היטל ההשבחה בהתחשב בתצהירים לפטור לפי ס' 19ג' לחוק הינו 5,101,605 ₪.

מגדל עסקים עזריאלי - ראשונים, שד' נים 2, ראשון לציון
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

10. <u>דיון והכרעה</u>

חבות היטל ההשבחה שבנדון קמה לאחר בקשה למימוש בדרך של בקשה להיתר מס׳ 20200421 אשר אושרה בתנאים בהחלטת ועדה מיום 19/11/2020 וכלפיה ניתן היתר בניה ביום 21/06/2021 להוספת בנין מגורים בן 14 קומות מגורים וקומת גג חלקית, ע״ג 2 קומות מרתף וקומת קרקע מסחרית, שהוגשו בבקשה להיתר מספר 2018041, סה״כ תוספת 72 יח״ד.

היטל ההשבחה בגין מימוש בקשה להיתר מס׳ 2018041 (הקודמת), נקבע בהחלטת השמאית המכריעה גב׳ נורית ג׳רבי עליה, כפי שנודע לי, לא הוגש ערעור.

להלן עיקרי המחלוקת וההכרעה בהם:

10.1. <u>מועד קובע לחישוב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מציין במסגרת ההליך, כי התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 21/02/2018, אולם רק בתאריך 31/07/2020 נעשה פרסום אחרון לאישור.

בהתאם לס׳ 119 א׳ לחוק התכנון והבניה, *״תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.״*

שמאי המשיבה, מציין כי נעשתה טעות במועד הקובע בשומת המשיבה הקודמת, אשר נגררה לשומה המכרעת (שומת ג׳רבי), ובצער אף לשומת המשיבה בבקשה למימוש שבנדון.

ברם, בהתאם להוראות החוק והפסיקה, אין להנציח טעות זו ויש לקבוע את המועד הקובע לתוכנית 427-0124453 בהתאם להוראות החוק.

בנוסף מציין, כי הועדה המקומית כשגילתה שהתוכנית לא פורסמה בעיתונות וכדין הוצא ההיתר הראשון לאחר תיקון הטעות. אין שום מניעה לוועדה מקומית לדון בתוכנית שנמצאת בהכנה ואפילו אין לה מניעה לתת החלטת ועדה המותנת באישורה של אותה תכנית.

שמאי המבקשת טוען כי בהחלטת הועדה של המימוש הקודם מיום 08/08/2018, הועדה אישרה את הבקשה להיתר בהחלטתה על אף שלא פורסמה בעיתונות ובהחלטתה לא היו התניות לאישור התוכנית ע״י פרסומה בעיתונים ועל כן קובע כי הועדה התייחסה לתוכנית כמאושרת.

מאחר וחלף כל כך הרבה זמן בין פרסום התוכנית ברשומות לבין הפרסום בעיתונות- מועד תוקפה של התוכנית לצורך היטל ההשבחה הינו 15 יום מיום פרסומה ברשומות.

מלשון ס׳ 119ב׳ לחוק ומאחר ולצורך תביעה לפיצויים לפי 197 המועד הקובע הוא פרסום ברשומות, אזי יש להקיש מכך כי גם לצורך היטל השבחה המועד הקובע הוא פרסום ברשומות.

לאור חלוף הזמן מפרסום ברשומות לפרסום בעיתונות הרי שגם הוועדה ראתה את הפרסום ברשומות כמועד הקובע והפרסום בעיתונות היה טכני לגמרי ולא ניתן להסתמך עליו רק לשם קביעת שווי קרקע שונה.

<u>הכרעה</u>

מבחינת השתלשלות האירועים עולה כי המשיבה אכן אישרה את החלטת הועדה כלפי הבקשה הקודמת בטרם פורסם אישור התוכנית בעיתונות, נוסף על כך, הוציא שמאי המשיבה את הדרישה הנוכחית למועד הקובע המבוסס על הפרסום ברשומות.
מנגד, עומדת העובדה שהמשיבה לא הנפיקה את היתרי הבניה בטרם פורסמה התוכנית לאישור בעיתונות.

כמו כן, בהתאם להוראות החוק, המועד הקובע נקבע לפי מועד הפרסום האחרון מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

על אף שהטעות במועד הקובע נגררה עד להליך זה, אינני מוצאת מקום לסטות מהוראות החוק.
על כן, מאחר והפרסום האחרון בעיתון היה בתאריך 31/07/2020, אני קובעת כי המועד הקובע הינו 15/08/2020.

10.2. <u>המתודולוגיה להערכת ההשבחה</u>

בתאריך 26/08/2021 התקבלה החלטה **עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.**

מהחלטה זו עולה כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו ליזם, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.
לעניין זה קבעה:

> *"<u>סעיף 4(7)</u> לתוספת השלישית קובע כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".*
>
> *כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (<u>בר"מ 7255/17</u> **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**").*
>
> *קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.*

*בעניינו, ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "**נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל**" (סעיף 3 להחלטה).*

החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: הראשון, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. השני, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.

מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי.

לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.

***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 (ההדגשות להלן אינן במקור):*

> ***"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 ... <u>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</u>. 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, <u>ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין</u> ... 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 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 שייתן 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

<u>כבאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת</u> *" (**שם**, פס' 16 – 18).*

*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**" (**שם**, פס' 19).*

*לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", **הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית**. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. המשיבה מודה בכך בפירוש בעיקרי הטיעון מטעמה: "**אלא שהעלויות שמשקיע היזם בשלב הטרום תכנוני שוליות ביחס לעלויות שמוציא היזם לצורך הוצאת התכנית אל הפועל... ראוי להדגיש פעם נוספת כי בהסתכלות כללית על הוצאות היזם, הרי שהפעולות שמבצע היזם לצורך אישור התכנית, שוליות ביחס להוצאותיו הכרוכות בהוצאת התכנית אל הפועל**"*

יודגש, כי אף אם ההוצאות "החיצוניות" הן בשיעור נמוך מתוך כלל ההוצאות, ומדובר בקביעה עובדתית המצריכה הוכחה, עדיין לא ניתן לנכות הוצאות אלו בחישוב ההשבחה – נקודה המאיינת מיניה וביה את החלטת ועדת הערר, בוודאי במישור העקרוני. משעה שהתמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום-תכנוני, יש צורך לעמוד על אותן הוצאות ולהפרידן מההוצאות המותרות בניכוי."

כמו כן, נקבע בפסק הדין שלעיל כי 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":

"בהקשר זה יצוין, כי עמדת ועדת הערר, לפיה גישת השמאי הממשלתי איננה יכולה לעמוד, משום שהיא מחשבת את ההשבחה מנקודת מבט משולבת של היזם ושל בעל המקרקעין (פס' 24 להחלטה), היא בכל הכבוד, לא מדויקת. גם לפי שיטתו של השמאי הממשלתי, ההשבחה מיוחסת לדיירים, המחזיקים בקרקע בעת אישור התוכנית, ולא ליזם. ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל

הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו. לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית). למותר לציין, כי במקרה שבו הזכויות במקרקעין עוברות ליזם קודם לאישור התוכנית המשביחה, ממילא היזם הוא זה שיחויב מלכתחילה בתשלום ההיטל. לפיכך, המסקנה, כי בהתאם להוראות החוק ההשבחה היחידה שחלה כלפי בעלי המקרקעין היא ההשבחה שחלה בדירות הדיירים, היא שגויה ואיננה יכולה לעמוד".

לאור פסק הדין שלעיל, אני סבורה כי הדרך לאמוד את השבחת התוכנית הינה הערכת המקרקעין בשני מצבי התכנון, זאת בהתאם לס' 4 (7) לתוספת השלישית, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

שמאי המבקשת טען כי בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, החייבים בהיטל השבחה נוכח אישור תכנית הינם בעלי הזכויות בנכס, קרי הדיירים, אולם, בתחשיבו מביא בחשבון גם את דירות היזם ומהם מנכה הוצאות הריסה, הפחתה לדחייה, מורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים.

עוד טוען שמאי המבקשת כי ריבוי הבעלים מחייב הסכמה מלאה לפינוי וקבלת שירותים מיזם מוסכם, ברור לכל כי הבניינים אשר מיועדים להריסה מוחזקים לרוב ע"י אוכלוסייה מוחלשת אשר ההחלטות בעניינים מאין אלה אינם קלים ונהירים להם. בדרך כלל רשומות הדירות בפנקס הבתים המשותפים כך שפירוק שיתוף וכפיה של הליך הפינוי והבינוי איננו מעשי אלא כאשר הרוב המכריע של הדיירים/בעלי הזכויות, מסכים להליך.

לטעמי השפעת גורם ריבוי הבעלים איננה ניכרת במקרה דנן מאחר ובמועד הקובע התקבלה ההסכמה הדרושה לביצוע הפרויקט. על כן, ההפחתה שניתנה במסגרת מקדם הדחייה מגלמת אלמנט זה המהווה חלק ממורכבות הפרויקט.

לעניין הפחתה להיקף המקרקעין וסחירותם, אני רואה בהיקף זכויות הבניה במצב המוצע, מגבלה מינורית בסחירות המקרקעין, לפיכך, מצאתי שיש להביאה בחשבון בהפחתה קטנה כמפורט בס' 10.7 להלן.

יצוין כי רווח היזם הובא גם כן בחשבון, שכן בשיטת חילוץ משווי הבנוי שנקטה ע"י הצדדים כגורם האינדיקציה העיקרי, הופחת מרכיב הרווח היזמי כפי שמובא בכל מקרה אחר בשיטת החילוץ.

מצב קודם:

10.3. שווי השטחים הבנויים במצב קודם:

שמאי המשיבה קובע כי השטחים במצב קודם הינם 2,821.68 מ״ר לשלושת הבניינים ואותם מעריך ב-20,000 ₪ למ״ר על בסיס שומת ג׳רבי ומס״ד הנתונים בה.

מנגד, שמאי המבקשת מעריך את הדירות במצב הקודם בסך של 1,500,000 ₪ לדירה.
יובהר כי את 4 הדירות העליונות בבניין שברח׳ בן גוריון 2 מעריך בתוספת 100,000 ₪ בשל האפשרות לתוספת 4 חדרי גג (בהנחת פטור מהיטל השבחה לפי ס׳ 19ג׳) ובסה״כ 1,600,000 ₪ לדירה.
הערכים שלעיל, אינם כוללים אפשרות לתוספת זכויות לפי תמ״א 3/38/א׳ כפי שהובאו על ידו בחשבון בשני הבניינים שברח׳ בן גוריון 4-6.

הכרעה

כפי שנקבע לעיל, המועד הקובע הינו 15/8/2020.
מאחר והצדדים לא הציגו נתונים לבחינת שווי המצב הקודם, נערך על ידי סקר בגוש בו מצויה החלקה שבנדון כדלקמן:

יום מכירה	כתובת	קומה	גוש חלקה	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ״ר	שטח רשום במ״ר	מחיר מתואם בש״ח	שווי מ״ר לפי שטח (בש״ח)	שווי מ״ר לפי שטח רשום (ע״פ הדיווח) (בש״ח)
28/01/2020	לוחמי הגטאות 17	2	006189-0102-004-00	675,000	0.5	1950	70	70	1,350,000	19,286	19,286
22/11/2020	גוש עציון 4	6	006189-0954-026-00	1,840,000	1	1980	77	77	1,840,000	23,896	23,896
20/08/2020	הציונות 7	1	006189-0826-002-00	1,650,000	1	1970	79	64	1,650,000	20,886	25,781
25/08/2020	גוש עציון 4	6	006189-0954-027-00	1,790,000	1	1982	79	84	1,790,000	21,310	22,658
09/08/2020	הציונות 8	2	006189-0955-007-00	623,333	0.333	1981	79	84	1,871,871	22,284	23,695
17/11/2020	גוש עציון 2	3	006189-0835-013-00	583,333	0.333	1980	78	85	1,751,751	20,609	22,458
14/08/2019	הציונות 8	4	006189-0955-014-00	1,800,000	1	1980	77	85	1,800,000	21,176	23,377
19/02/2019	גוש עציון 2	1	006189-0835-004-00	1,700,000	1	1970	78	86	1,700,000	19,767	21,795
03/06/2019	גוש עציון 4	6	006189-0954-024-00	1,732,000	1	1980	80	87	1,732,000	19,908	21,650
26/01/2019	גוש עציון 12	4	006189-0771-000-00	1,690,000	1	1960	80	90	1,690,000	18,778	21,125
ממוצע עד 90 מ״ר ברוטו		4				**1973**	**83**	**76**		**20,790**	**22,572**

יום מכירה	כתובת	קומה	גוש חלקה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ"ר	שטח רשום במ"ר	מחיר מתואם בש"ח	שווי מ"ר לפי שטח (בש"ח)	שווי מ"ר לפי שטח רשום (ע"פ הדיווח) (בש"ח)
24/12/2020	אלעזר דוד 10	3	006189-0784-010-00	1,690,000	1	1970	92	92	1,690,000	18,370	18,370
16/12/2019	בן גוריון 15	8	006189-0958-036-00	2,015,000	1	1982	93	93	2,015,000	21,667	21,667
20/02/2020	אלעזר דוד 1	1	006189-1022-001-00	1,649,375	0.875	1980	98	98	1,885,000	19,235	19,235
16/11/2020	אלעזר דוד 9	2	006189-1018-008-00	2,060,000	1	1980	98	98	2,060,000	21,020	21,020
14/03/2019	אלעזר דוד 3	3	006189-1021-009-00	2,000,000	1	1983	99	101	2,000,000	19,802	20,202
30/11/2020	אלעזר דוד 3	5	006189-1021-017-00	1,845,000	1	1980	99	101	1,845,000	18,267	18,636
21/06/2020	טרומפלדור 7	1	006189-0936-000-00	2,075,000	1	1980	100	100	2,075,000	20,750	20,750
05/08/2020	בן גוריון 19	4	006189-0828-010-00	1,885,000	1	1980	102	91	1,885,000	20,714	18,480
12/03/2020	אלעזר דוד 2	3	006189-1024-020-00	1,800,000	1	1985	105	98	1,800,000	18,367	17,143
16/11/2020	ביאליק 6	4	006189-0950-016-00	2,045,000	1	1980	105	95	2,045,000	21,526	19,476
10/02/2020	אלעזר דוד 9	3	006189-1018-009-00	1,955,000	1	1985	106	98	1,955,000	19,949	18,443
10/11/2019	אלעזר דוד 7	1	006189-1019-002-00	1,850,000	1	1970	108	108	1,850,000	17,130	17,130
11/11/2019	אלעזר דוד 2	3	006189-1024-010-00	2,100,000	1	1980	117	98	2,100,000	21,429	17,949
15/07/2020	אלעזר דוד 2	3	006189-1024-013-00	2,000,000	1	1970	118	101	2,000,000	19,802	16,949
ממוצע מעל 90 מ"ר		**3**				**1979**	**103**	**98**		**18,961**	**19,859**

מניתוח תוצאות הסקר, עולה כי בהתחשב במיקום הנכס, קומה ממוצעת, גיל המבנה ובדגש על התאמת שטח הדירות הקיימות הנמוך, נקבע כי שווי מ"ר בנוי ברוטו במקרקעין שבנדון הינו בגבולות של 20,000 ₪ (מגלם חניה, קירות ומרפסות).

10.4. <u>יתרת זכויות הבניה במצב קודם</u>

שמאי המשיבה טוען כי יתרת השטח לניצול צריכה להיות מחושבת לפי 35% בקומה ל- 3 קומות ע"פ שטח המגרש בתוכנית ממ/12/853 א' שהינו 3,750 מ"ר, זאת בניגוד לקביעה בשומת ג'רבי בה חושב השטח בהתאם לנסח הרישום (3,898 מ"ר).

לפיכך, מביא בחשבון בתחשיבו כי זכויות הבניה מאפשרות סך של 3,937.5 מ"ר ברוטו ובניכוי 2,821.68 מ"ר (ללא מרפסות וללא חדרי מדרגות) מתקבלים 1,115.82 מ"ר לניצול, לפני תוספת חדרי גג ומרפסות גג.

מאידך, שמאי המבקשת אומד את שווי יתרת הזכויות בהתאם לתמ"א 3/38/א' למעט בבניין שברח' בן גוריון 2 בו הערכת תוספת 100,000 ₪ בשל האפשרות לתוספת 4 חדרי גג בשטח 180 מ"ר (בהנחת פטור מהיטל השבחה לפי ס' 19ג').

שמאי המשיבה בהתייחסותו טוען כי **עניין זה עמד במקרה דומה בפני ועדת הערר אשר בהחלטתה נת/0620/8023 קבעה במפורש כי "לצורך עריכת שומת השבחה במקרקעין ,שווי שוק ככל שנוצר במצב התכנוני הקודם עקב פוטנציאליות** הנובעת מתוכנית המתאר הארצית (תמ"א 38) עצמה, נדרש נורמטיבית לנטרל".

שמאי המשיבה אף טוען, כי שמאי המבקשת מוסיף לשווי מ"ר בנוי אשר ממילא כולל פוטנציאל התחדשות עירונית. יחד עם תוספת שווי זו מתקבלים ערכים מנותקים מהמציאות ומערכי השווי.

<u>הכרעה</u>

ראשית יובהר כי תכנית תמ"א 38 על תיקוניה הינה תכנית שניצולה מותנה באישור הועדה המקומית ועל כן אין להתייחס לזכויות בה כזכויות מוקנות.

עם זאת, אני סבורה כי אין מניעה להסתמך על נכסי השוואה בסביבת הנכס לנכסים בעלי מאפיינים דומים אשר נבנו בטרם לשנת 1980, אשר בהם היה פוטנציאל כללי (שאינו קונקרטי) ליישום תוכניות להתחדשות עירונית.

עמדתי זו נתמכת **בערר (ת"א) 85143/1 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן**, שם נקבע כי מקום שמדובר בנכס העומד בדרישות המקדמיות לתחולת תמ"א 38, הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו.

כמו כן, בהסתמך על נתוני השווי שסקרתי נכון למועד הקובע, אינני מוצאת כי פוטנציאל כללי זה השפיע על שווי המקרקעין במצב הקודם באופן מובהק.

לעניין יתרת זכויות הבניה המוקנות, מבדיקה שערכתי בתוכנית 427-0124453 שבנדון מצאתי כי השטח במצב הקיים מחושב בהתאם לשטח החלקה הרשום שהינו 3,898 מ"ר הנכפל ב-105% מתקבלים כ- 4,093 מ"ר.

השטח המותר לעיל הינו שטח ברוטו ע"פ תוכנית ממ/12/853 א'.

מעיון בתוכנית ממ/853 המקורית אשר קדמה לתכנית ממ/12/853 א', מצאתי כי זכויות הבניה חושבו כשטח כולל מדרגות ומרפסות.

בהתאם לאמור לעיל, הסקתי כי שטח ברוטו בהתאם לתוכנית ממ/12/853א' כולל את שטחי המדרגות והמרפסות.

על כן, יתרת זכויות הבניה הינה כ-1,017 מ"ר (4,093 מ"ר זכויות בניה בניכוי כ-3,076 מ"ר בנוי[6]).

[6] 341.8 מ"ר לקומה 3 X 3 קומות X 3 בניינים.

10.5. <u>מקדם חדש על ישן</u>

לטענת שמאי המשיבה, החל משנת 2013 ובהתאם להוראות תקן 413 , כל תוספת בניה בבניין מגורים העולה על 2% ממסת הבניין, חייבת ע"פ חוק בחיזוק המבנה. בנסיבות אלו הרי ששווים של זכויות אלו ,הלכה למעשה ,שואף ל-0 מאחר ואינן כלכליות.

על הצד הזהיר חישב שמאי המשיבה את זכויות אלו במקדם 0.75 שלטענתו הינו הרבה מעל לנדרש.

בתגובה לכך, טוען שמאי המבקשת כי בשומת ג'רבי נפסק שהמקדם בגין בניה חדשה על ישנה הינו 0.9, לטענתו המקדם הזה הינו מקדם נורמטיבי שנקבע ברוב הפסיקות של שמאיים מכריעים המוכרות לו.

<u>הכרעה</u>

בהתייחס בגובה עלויות הבניה ביחס לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע, המורכבות הקניינית הכרוכה במימוש התוספת ושוליות השטחים המתווספים, מצאתי את מקדם ההתאמה 0.75 אותו קבע שמאי המשיבה כשמרני ואף גבוה מהראוי , על אף זאת, על הצד הזהיר החלטתי לאמצו.

<u>מצב חדש:</u>

10.6. <u>שווי מ"ר מבונה במצב חדש</u>

שמאי המשיבה בחוות דעתו מקבל "לצורך רציפות המס" את השווי שנקבע בשומת ג'רבי, אולם בהתייחסותו לשומת המבקשת קובע כי בהתחשב במועד הקובע ועל בסיס נתוני עסקאות שהוצגו על ידו בחלקה שבנדון (לשנת 2020), שווי מ"ר בנוי הינו 21,500 ₪ וכי שווי מ"ר מבונה בהקבלה לשומת ג'רבי (בהתחשב במרתפים) צריך להיות 8,000 ₪.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה הציג סקר מחירים לדירות בפרויקט לשנת 2020-2021, אולם מצאתי כי תוצאות הסקר אינן תואמות את דיווחי העסקאות.

להלן סקר מחירים לדירות בפרויקט:

יום מכירה	תמורה מוערכת בש"ח	קומה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר בש"ח
01/07/2020	2,338,103	4	110	4	21,255
01/07/2020	2,366,718	12	107	4	22,119
01/07/2020	2,466,250	5	119	5	20,725
01/07/2020	2,466,346	5	119	5	20,726
01/07/2020	2,473,084	5	119	5	20,782
01/07/2020	2,481,346	6	119	5	20,852
01/07/2020	2,481,346	6	119	5	20,852
01/07/2020	2,488,084	6	119	5	20,908
01/07/2020	2,489,423	4	119	5	20,920

יום מכירה	תמורה מוערכת בש"ח	קומה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר בש"ח
01/07/2020	2,496,346	7	119	5	20,978
01/07/2020	2,502,603	7	119	5	21,030
01/07/2020	2,510,125	6	121	5	20,745
01/07/2020	2,511,250	8	119	4	21,103
01/07/2020	2,511,346	8	119	5	21,104
01/07/2020	2,511,346	8	119	5	21,104
01/07/2020	2,511,731	7	119	5	21,107
01/07/2020	2,525,125	7	121	5	20,869
01/07/2020	2,527,500	7	119	4	21,239
01/07/2020	2,527,603	9	119	5	21,240
01/07/2020	2,536,250	10	119	4	21,313
01/07/2020	2,536,250	10	119	5	21,313
01/07/2020	2,536,458	9	120	5	21,137
01/07/2020	2,538,190	9	120	5	21,152
01/07/2020	2,549,750	8	121	5	21,072
01/07/2020	2,551,250	11	119	4	21,439
01/07/2020	2,553,975	9	121	5	21,107
01/07/2020	2,584,375	10	119	5	21,717
01/07/2020	2,589,750	11	121	5	21,403
01/07/2020	2,601,619	9	119	4	21,862
01/07/2020	2,646,638	4	128	5.5	20,677
01/07/2020	2,664,648	9	123	5	21,664
01/07/2020	2,692,438	5	128	5.5	21,035
01/07/2020	2,710,225	13	123	5	22,034
ממוצע		**8**	**120**		**21,169**

מתוצאות הסקר הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי ממוצע בגובה 21,150 ₪ למ"ר.

בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 18% ועלויות בניה בגובה 8,100 ₪ (בהתחשב בעלויות חניון ת"ק) **מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 7,200 ₪.**

10.7. <u>מקדם מורכבות ומגבלת סחירות</u>

שמאי המשיבה טוען, כמפורט בשומת ג'רבי עסקינן בתוכנית נקודתית שנערכה לחלקה מסוימת וספציפית, לאחר שהתקבלה הסכמת הרוב הדרוש לביצוע. בנסיבות אלו הקרקע זמינה לבניה.

בשומת המשיבה אומצה, על הצד הזהיר, הקביעה שבשומת ג'רבי למקדם 0.9 המבטא דחייה של שנתיים עד למועד מימוש הבניה.

בתגובה לכך טוען שמאי המבקשת כי "המבחן איננו מבחן יעילות הקבלן אלא מבחן שוק", מפנה לפסיקה של תמיר שדה ברח' לגווארדיה 64-68 תל אביב.

כמו כן, מציין כי בהכרעות של שמאים מכריעים רבים, גם בפרויקטים שהם לכאורה זמינים, עדיין ניתן לראות שהשמאים המכריעים פוסקים מקדם הפחתה שמבטא דחייה ומורכבות.
כראייה מצרף 3 החלטות שמאים מכריעים:

- דוד טיגרמן בפרויקט של פרי מגדים, מועד אישור התב"ע מאי 2018, מועד חתימה הסכם הפינוי ספטמבר 2018, נקבע מקדם 0.6.
- יהודה פלד ברח' הטייסים 10, מועד אישור התב"ע נובמבר 2019, במועד עריכת השומה המכרעת כבר יש בקשה להיתר של חברת בסר בעיריית תל אביב בוועדה המקומית ויהודה פסק דחייה של 8 שנים, מקדם 0.63.
- בועז קוט ברח' הצנחנים, מועד אישור התב"ע ספטמבר 2016, במועד עריכת השומה כבר יש היתר בניה, השמאי המכריע פסק את אותו מקדם של יהודה פלד של 8 שנים, מקדם 0.63.

בתגובה לטענות שמאי המבקשת, שמאי המשיבה טוען כי במבחן המציאות הבניין נהרס וכיום מצוי בשלבי בניה.
אין להתייחס למקרים בהם אין חתימות של 100% דיירים כמו שהוצג בשומת טיגרמן, או מקרים בהם נדרשת תוכנית איחוד וחלוקה, שלביות, מטלות ציבוריות מהותיות בהם נדרשת דחייה ארוכה יותר.
במקרה דנן, מספר מצומצם של דירות עם הסכמות לפרויקט עם תמורות גבוהות מאוד ועל כן, לא נדרשת דחייה של 6 שנים נוספות.

<u>הכרעה</u>

אני סבורה כי הפרויקט איננו כולל מורכבות ברמה גבוה מאוד, כמו כן, איננו נחשב כפרויקט בהיקפים יוצאי דופן.
אשר על כן, קבעתי מקדם הפחתה כללי של 0.85 המתחשב במגבלת הסחירות, במורכבותו והן בדחייה למימוש.

10.8. <u>שימוש ביניים</u>

שמאי המבקשת קובע שימוש ביניים לדירות הקיימות לפי 5,000 ₪ לדירה/חודש לתקופה של שנתיים וחצי בשיעור היוון של 4%.

<u>הכרעה</u>

בהתאם לס' 15.5 לתקן 21.1, כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את שווי השימוש הזמני הניתן מהשטח הבנוי במתחם.
בהתאם לתקן, תקופת שימוש הביניים תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה.
לאור הדחיה שניתנה, יובא בחשבון שימוש ביניים לכלל המתחם לפרק זמן של כשנה.

אני סבורה כי דמי השכירות הממוצעים במועד הקובע הינם 4,500 ₪ לדירה/חודש.
מאחר ושימוש הביניים מקוזז מתקופת הדחייה, אני סבורה כי יש להשתמש בשיעור היוון זהה, דהיינו 6%, בהיוון לאמצע התקופה, מתקבלת דחייה במקדם של כ- 0.97 (1/1.03).

10.9. <u>עלות הריסה</u>

שמאי המשיבה קובע את עלות ההריסה על 600,000 ₪ לשלושת המבנים, על בסיס שומת ג'רבי.
שמאי המבקשת קובע עלות הריסה לפי 50,000 ₪ לדירה.

<u>הכרעה</u>

מקובלת קביעת שמאי המשיבה המבוססת על שומת ג'רבי, עלות ההריסה משקפת כ-200 ₪ למ"ר ברוטו.
עלות זו מתקזזת כנגד אגרות בניה הניתנות משטחי המבנה שנהרס ועל כן לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון.

11.<u>תחשיב</u>

שווי מצב קודם מימוש מלא				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח בנוי	2,787.12	100%	20,000	55,742,400
מרפסות שרות	108.00	85%	20,000	1,836,000
יתרת זכויות בניה למימוש	1,016.70	75%	7,200	5,490,180
12 חדרי גג	540.00	75%	7,200	2,916,000
מרפסות גג	389.04	20%	7,200	560,218
סה"כ שווי המצב הקודם לחלקה בשלמות				**66,544,798**

שווי מצב חדש מימוש מלא				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח עיקרי למגורים (ללא מרפסות עיקריות וחדר דיירים)	14,820	100%	7,200	106,704,000
שטח עיקרי למסחר	180	[7]171%	7,200	2,221,714
מרפסת פנטהאוז (מבוקש עפ"י היתר)	361.02	35%	7,200	909,770
אחסנה דירתית (מתחת למפלס הקרקע)	864	30%	7,200	1,866,240
סה"כ מימוש מלא				**111,701,725**
מקדם הפחתה למורכבות פרויקט ומגבלת סחירות				85%
שווי המצב החדש למימוש מלא				**94,946,470**

שווי מצב חדש מימוש חלקי- שלב ב'				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
שטח עיקרי למגורים מוצע (ללא מרפסות עיקריות)	7,615.30	100%	7,200	54,830,160
מרפסת פנטהאוז (מבוקשות עפ"י היתר)	206.02	35%	7,200	519,170
סה"כ מימוש חלקי				**55,349,330**
מקדם הפחתה למורכבות פרויקט ומגבלת סחירות				85%
שווי המצב החדש למימוש הנוכחי				**47,046,930**
שיעור המימוש החלקי שבנדון				**49.55%**

[7] מבוסס על היחס בין מסחר למגורים לפי הכרעת נורית ג'רבי.

חישוב ההשבחה למימוש חלקי					
שווי מצב חדש - בהתאם למימוש החלקי					47,046,930
שימוש ביניים בתקופת דחייה ביחס להיקף המימוש (12 חודשים מהוונים לפי 6% לאמצע התקופה)	36	יח"ד	4,500	ש"ח	935,220
שווי מצב קודם (שיעור המימוש X שווי המצב הקודם לחלקה בשלמות)					-32,973,620
ההשבחה למימוש הנוכחי					**15,008,530**

הערה- השטחים העיקריים הן במימוש המלא והן במימוש החלקי מגלמים מרפסות מקורות בהיקף של כ- 13% משטח עיקרי לדירה.

12.<u>פטור לפי ס' 19 ג' (פטור 140 מ"ר)</u>

לטענת שמאי המבקשת יש לחשב הפטור בגין דירות אלו באופן הבא:

בהתאם לבקשה להיתר סך השטח העיקרי המבוקש הינו כ- 7,587 מ"ר.

בחלוקה ל- 72 דירות מתקבל בממוצע כ- 105 מ"ר לדירה.

לפיכך, 105 מ"ר עבור 8 דירות הינם 840 מ"ר.

בחלוקה ל-7,587 מ"ר עיקרי מתקבל ניכוי של 11.07% מסך ההשבחה.

מנגד, טוען שמאי המשיבה כי אופן חישוב הפטור, הינו בהתאם לסל הזכויות המוקנה לכל בעל דירה ע"פ התוכנית החדשה, ולא לפי שטח דירת התמורה אותה מקבל בעל הדירה בהסכם הקומבינציה, בתמורה למכר זכויות. התוכנית החדשה מקנה שטח עיקרי של 17,020 מ"ר, המהווים שטחי פלדלת בהיקף של 18,820מ"ר. חלקם של המבקשים במקרקעין הינו 7/254 חלקים, המבטאים שטח של 518.66 מ"ר, הרבה מעל מגבלת הפטור של 140 מ"ר.

אמנם דירות התמורה נאמדות בשטח של 105 מ"ר עיקרי, שהינם 117 מ"ר פלדלת, אולם את השטח שיש לזקוף לבעלים יש לחשב מסך הסל בחלקה, ולכן הבעלים אינם זכאים לפטור.

<u>הכרעה</u>

ככל ותוכח בפני הועדה המקומית זכאות הפטור על בסיס התצהירים שהוצגו בפניי ע"י שמאי המבקש המשויכים לחלק מדירות המקור בשטח רשום של 74.75 מ"ר ובתנאי שכל דירות אלו משויכות לשלב ב', מצאתי שיש לנכות מגובה המימוש החלקי לכל דירת מקור בשטח 74.75 מ"ר רשום.

להלן תחשיב זיכוי <u>ההשבחה בש"ח</u> מההשבחה למימוש חלקי:

דירת התמורה בשטח 114 מ"ר בניכוי ממ"ד (שטח שרות 12.5 מ"ר)	101.5
מתוך שטח דירות קיימות ללא ממ"ד שרות	7,615
אחוז זיכוי לדיירים עם דירה סטנדרטית בשטח רשום של 74.75 מ"ר	**1.33%**
ההשבחה למימוש חלקי	₪ 15,008,530
זיכוי השבחה לדירה מתוך ההשבחה למימוש החלקי	₪ **200,040**

13.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 1043 בגוש 6189, רחוב בן גוריון 6-2, גבעת שמואל**, חלה השבחה עקב מימוש של תכנית **427-0124453** בדרך של בקשה להיתר מס׳ 20200421, נכון **<u>למועד קובע 15/08/2020</u>**, כדלקמן:

	אחוז ההשבחה מהמימוש המלא	ההשבחה למימוש החלקי	היטל ההשבחה למימוש החלקי
ההשבחה למימוש הנוכחי	49.55%	**15,008,530** ₪	**7,504,265** ₪

בהתאם לתצהירים שהוצגו בפני ובכפוף לבחינתם ע״י הועדה המקומית, לכל בעלי דירת מקור בשטח רשום של 74.75 מ״ר הזכאים לפטור ולהם הוקצתה דירת תמורה בשלב ב׳ (במימוש הנוכחי) <u>ינוכה</u> הסכום להלן:

	אחוז מההשבחה	ההשבחה	היטל ההשבחה
פטור לפי ס׳ 19ג׳ ליחידה סטנדרטית	1.33%	**200,040** ₪	**100,020** ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

14.<u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ״י חוק התכנון והבנייה

