ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין ● ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 05/02/2025
מספר מינוי: 2916-2021
מספרנו: 339-2916-2021

**לכבוד**

**המבקשת, עליזה חברון**
**באמצעות השמאי יניב רפאל**
**בדוא"ל** yyrr@zahav.net.il

**המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה רמה"ש**
**באמצעות השמאי טל נייר**
**בדוא"ל** tal@dassa-nayer.co.il

ג.א.נ,

# חוות דעת שמאי מכריע
# (מינוי מס' 2916-2021)
# חלק מתת חלקה 59/28 בגוש 6793
# רחוב אילת 15, שכונת מורשה, רמת השרון

## 1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

המבקשת: עליזה חברון ע"י שמאי המקרקעין יניב רפאל.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש ע"י שמאי המקרקעין טל נייר.

## 2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| רש/1102 (553-0175711) | 22/05/2017 |

ב. ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 04/04/2024 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 07/05/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

## 3. מסמכים שהוצגו בפני

**א. מטעם המבקשת:**

- שומה אחרת מיום 10/02/2022.

**ב. מטעם המשיבה:**

- מסמך מיום 10/03/2022 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

לאחר מועד הדיון:

- שומת הועדה המקומית מיום 13/04/2018.
- שובר תשלום מיום 28/10/2021.
- העתק הסכם מכר מושא המימוש.

## 4. פרטי הנכס

| פרט | ערך |
|---|---|
| **גוש** | 6793 |
| **חלק מתת / חלקה** | 59/28 |
| **זכויות במקרקעין** | בעלות |
| **תיאור הנכס הנדון** | דירת מגורים בקומה א' בבניין מגורים טורי ותיק בבניה רוויה, חלק ממתחם פינוי בינוי |
| **זכויות מוערכות** | 1/4 חלקים מתת החלקה |
| **כתובת** | רחוב אילת 15, שכונת מורשה, רמת השרון |

## 5. תיאור הנכס וסביבתו

### 5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כחלק מתת חלקה 59/28 בגוש 6793, ממוקם בשכונת מורשה, בחלק המזרחי של העיר רמת השרון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה, ותיקים וחדישים. מדרום מזרח למתחם הנדון אזור תעשייה וכן מחלף מורשה (הצטלבות כבישים מס׳ 4 ו- 5).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

### 5.2 החלקה

לחלקה 59 בגוש 6793, ששטחה הרשום 2,193 מ״ר, צורה רגולרית דמוית טרפז.
החלקה נמצאת בצידו הצפוני מערבי של רחוב אילת.
להלן גבולות ומידות החלקה:

- חזית דרומית מזרחית ברוחב כ- 93 מ׳ הפונה לרחוב אילת (חלק מחלקה 57).
- צלע מזרחית באורך של כ- 21 מ׳ הפונה לחלקות 97 ו- 99 עליהן בנויים מבני מגורים צמודי קרקע.
- צלע צפונית מערבית באורך של כ- 85 מ׳ הפונה לחלקה 61 עליה היה בנוי בניין מגורים טורי ותיק (חלק ממתחם הפינוי בינוי).
- צלע מערבית באורך של כ- 30 מ׳ הפונה לחלקות 58 ו- 60 עליהן היו בנויים בנייני מגורים (חלק ממתחם הפינוי בינוי).

על החלקה היה בנוי בניין מגורים בן כ- 60 שנים שכלל 36 יחידות דיור ב- 3 קומות, 6 כניסות (רחוב אילת 23-13).
במועד הביקור בנכס, שלב א׳ של פרויקט הפינוי בינוי בהתאם לתכנית רש/1102 כמעט הושלם והחלו העבודות למימוש שלב ב׳ של הפרויקט.

### 5.3 הנכס הנדון

הנכס הנדון היווה חלק מתת חלקה 28, חלקים מדירת מגורים בבניין ותיק שהיה בנוי בחלקה 59. הנכס הינו דירת מגורים בשטח רשום של 65.50 מ״ר, הממוקמת בקומה א׳ מעל קומת קרקע, בכניסה השנייה (ממערב) של המבנה. הדירה כללה 3 חדרים וחלוקתה הפנימית, בהתאם למתואר בשומות הצדדים, 3 חדרי שינה, חדר רחצה ושירותים, סלון ומטבח.

# 6. מצב תכנוני ורישוי

## 6.1 להלן תכניות החלות על הנכס

| תכנית | י.פ | רשומות | עיתונים | תיאור |
|---|---|---|---|---|
| רש/210/א' | 1708 | 18/03/1971 | - | תכנית מתאר רמה"ש |
| רש/521 | 2604 | 01/02/1980 | | חדרי גג (15 מ"ר) |
| רש/443 | 2606 | 21/02/1980 | - | סגירת מרפסות |
| רש/514 | 2853 | 01/10/1982 | | הרחבת דירות בבניינים טוריים. תוספת 21 מ"ר/דירה |
| רש/521/א' | 3431 | 26/02/1987 | - | חדרי גג (23 מ"ר) |
| רש/679 | 4186 | 27/01/1994 | 13/01/1994 | בריכות שחייה פרטיות, מחסנים ומרתפים |
| רש/781 | 4736 | 11/03/1999 | | מרתפים ומחסן דירתי בשטח של עד 10 מ"ר |
| רש/990 | 5311 | 06/07/2004 | | מועדון דיירים בשטח 150 מ"ר ובריכת שחייה בבניינים בהם 30 דירות ומעלה |
| רש/997 | 5621 | 30/01/2007 | | חדרי גג (40 מ"ר) |
| רש/3838 | 7485 | 18/04/2017 | | הנחיות ליישום תמ"א/38 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א. |
| רש/1102 (553-0175711) | 7497 | 07/05/2017 | | פינוי בינוי |

*** <u>הערה</u>: שכונת מורשה הוכרזה כשכונת שיקום עד למועד החלטת ממשלה מספר 1481 מיום 23/06/1991. כל התכניות עד למועד זה פטורות מתשלום היטל השבחה.**

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

**<u>מצב קודם</u>**

**רש/210/א' - פורסמה למתן תוקף ביום 18/03/1971:**

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסומנת באזור מגורים ג'.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג':

| שטח מגרש מינימאלי | מספר קומות | יח"ד למגרש | אחוזי בניה | מרפסות |
|---|---|---|---|---|
| 750 מ"ר | 3 מעל קומת עמודים מפולשת | 9 יח"ד | 25% | 25% משטח הבניה המותר |

**ר"ש/443 - פורסמה למתן תוקף ביום 21/02/1980:**
בהתאם להוראות התכנית שטח מרפסות באזור מגורים ג' לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר ע"פ תכנית בניין עיר. כמו כן תתאפשר סגירת 3 מרפסות בקווי בנין בסגירה אחידה מבניה לא קשיחה.

**ר"ש/514 - פורסמה למתן תוקף ביום 01/10/1982:**
התכנית חלה על ארבע מבני המגורים הטוריים הבנויים על חלקות 59, 61, 66, 67 בגוש 6793.
בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת בניה להרחבת הדירות בשטח של כ- 21 מ"ר לכל דירה בנוסף לשטח קיים של כ - 47 מ"ר.

**ר"ש/521/א' - פורסמה למתן תוקף ביום 26/02/1987:**
בהתאם להוראות התכנית יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מהדירה העליונה.

**<u>מצב חדש</u>**
**ר"ש/679 - פורסמה למתן תוקף ביום 21/01/1994:**

- פרגולות - תותר תוספת בניית פרגולות בשיעור שלא יעלה על 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג בבתי דירות.
- מחסנים - תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף.
  בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמוד קרקע, שטחו המירבי של מחסן דירתי, כולל מעברים וקירות, יהיה 4 מ"ר/יח"ד.
- מרתפים - יותרו מרתפים בנוסף לאחוזי הבניה המותרים כשטח שרות, ובתנאי שלא ישמשו למגורים ולהפקת רווחים. המרתף יבנה בהיקף קומת הקרקע וגובהו יהיה 2.2 מ'.

**ר"ש/781 - פורסמה למתן תוקף ביום 11/03/1999:**
התכנית מאפשרת בניית 2 קומות מרתפים בכל ייעודי הקרקע למעט באזורי בניה צמודת קרקע.
שטח המרתף יהיה 90% משטח המגרש לשימושים הבאים: מחסן 10 מ"ר/יח"ד (בתנאי שכל החניה במרתף) ושטחי שירות.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

**רש/990 - פורסמה למתן תוקף ביום 06/07/2004:**
התכנית קובעת הוראות לעניין בריכות שחיה ומועדון דיירים במבנה קיים או חדש אשר בו מעל 30 דירות.
יותר מועדון דיירים בשטח של 150 מ״ר (שטח עיקרי) לשימושים הבאים: חדרי כושר, סאונה ואולם התעמלות לדיירי הבניין בלבד .
כמו כן תותר בריכת שחייה במרתף עליון, במרתף תחתון, במפלס קומת הקרקע ובקומת הגג.

**רש/997 - פורסמה למתן תוקף ביום 30/01/2007:**
בהתאם להוראות התכנית יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר ולא יותר מ- 65% משטח הדירה העליונה.
״תכנית זו תחול על כל מרחב התכנון של רמת השרון בהם קיימת/מותרת בניה של 3 קומות על עמודים ומעלה למעט מתחם אילת גוש 6793 חלקות 58, 62, 66, 67״.

**רש/3838 - פורסמה למתן תוקף ביום 18/04/2017:**
מטרות התכנית:
1. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר היתר הבנייה שלהם הונפק לפני 01/01/1980, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א 38. עידוד הריסת בניינים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם לצורך מימוש מטרה זו.
2. התחדשות עירונית על ידי עיבוי בניינים קיימים או הריסתם ובניית בניינים חדשים במקומם תוך שימור החזון האורבאני של העיר.
3. תוספת מבוקרת של יח״ד בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות התנועה, החניה ושטחי ציבור, זאת על ידי קביעת מתחמי מימוש.
4. קביעת הוראות לעניין תוספת שטחי בניה ויחידות דיור, תוספת קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה.

תוספות הבניה מכוח תכנית זו ביעוד מגורים ג׳/מיוחד 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ויותר יהיו כדלקמן:
א. הריסה ובניה מחדש - תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות (עד 25 מ״ר לדירה), תוספת 3 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.
ב. חיזוק ועיבוי: תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות (25 מ״ר לדירה), תוספת 2 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

הוראות מיוחדות:
- תוספת יח״ד - מס׳ יח״ד בקומת תוספת יהיה לכל היותר כמס׳ יח״ד בקומה טיפוסית. לא תותר הוספת יח״ד חדשות מעבר ליח״ד שיתווספו בקומות החדשות

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ובהתבסס על קומה טיפוסית, זאת בנוסף ליח״ד שיכול שיתווספו בקומה מפולשת וקומה חלקית עליונה.

- בניה באגף חדש - לא תתאפשר בניה באגף חדש למעט מקרים מיוחדים.
- קומת עמודים מפולשת - סגירת הקומה המפולשת תהיה בתחום היקף הקומה שמעליה לרבות ההרחבות המותרות מכוח תמ״א 38 ותכנית זו. יותר חיבורה של דירה בקומת עמודים מפולשת עם דירה בקומה שמעליה.
הקמת גינות לדירות שבקומת הקרקע תותר רק בחזית צידית ואחורית.
בהריסה ובנייה מחדש גובה קומת הקרקע (במקור קומת עמודים מפולשת) לא תפחת מ- 2.8 מ׳. גובה קומת קרקע הכוללת שימושים מסחריים תהיה בגובה של לפחות 4 מ׳.
- גגות - תוספת בניה על הגג מכוח תכניות לבניה בגגות יוחלפו בהוראות הקומה העליונה החלקית בתכנית זו.
- קווי בניין - הבנייה מכוח תכנית זו תהיה בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד.
- מרתפים - תותר הקמתן של קומות מרתף עבור חניה. תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ״ר למחסן עבור כל יח״ד בבניין.

<u>מתחמי מימוש</u>:
בהתאם לתכנית זו תותר תוספת של 1,500 יח״ד בתחום המתחמים (סה״כ 9 מתחמים).
הנכס הנדון ממוקם במתחם מס׳ 8.
במתחמים 7-8 תתאפשר תוספת של 200 יח״ד (לא יתאפשר מימוש של יותר מ - 75% מהכמות המצוינת, במתחם אחד).
תנאי להיתר בניה בתא שטח מס׳ 51 במתחם הנדון יהיה ביצוע השיפורים התחבורתיים שנקבעו בתכנית רש/214/ב/1.
תנאי להיתר בניה בתא שטח מס׳ 61 במתחם הנדון יהיה ביצוע החיבור למחלף מורשה או פתרון תחבורתי חלופי אחר להנחת משרד התחבורה.

**רש/1102 (553-0175711) - פינוי בינוי מתחם אילת - פורסמה למתן תוקף ביום 07/05/2017:**

מטרת התכנית תכנון מחדש של כלל השטח בתחום התכנית כדי לאפשר בניית מגורים חדשים, בדרך של פינוי בינוי בשטחי דירות מגוונים, בצפיפות גבוהה יותר, תוך חיזוק ושיפור מערך התנועה ע״י הוספת קטע רחוב חדש המקשר בין רח׳ שבטי ישראל לבין רח׳ בית גוברין. יצירת שדרה רציפה ירוקה חדשה מצפון לדרום בתחום התכנית, ביעוד שצ״פ, שממשיכה את רשת השטחים הירוקים העירונית הקיימת.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן עיקרי הוראות התכנית -

- שינוי ייעודי הקרקע הקיימים למגורים ג', מגורים מיוחד ג', מגורים ג'1, שב"צים, שטח ציבורי פתוח, יחידה מסחרית, שביל ודרך מאושרת ליעודים הבאים: מגורים ומסחר, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
- קביעת ייעודי קרקע וזכויות בניה. הריסת המבנים הקיימים ובנית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יח"ד, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.
- קביעת אפשרות לשלביות בתכנית לעת הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום התכנית.

תנאים מהותיים למתן היתר בניה -

- תנאים להיתר בניה בתא שטח 51:
  - ביצוע התנאים התחבורתיים אשר נקבעו בתכנית רש/214/ב/1.
  - הבטחת מניעת פגיעה בעצים או בשורשיהם בתחום זיקת ההנאה להולכי רגל בצפון תאי השטח.
- תנאים להיתר בניה בתא שטח 16:
  - תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה, כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה.
  - הכללת אשכול גנים אחד לפחות בהיתר.
  - ליותר מ- 50% מיח"ד, תהיה הכלה בהיתר של כל כיתות הגן המוצעות בתא השטח.
- תנאים להיתר בניה למגורים, מסחר ומשרדים:
  - העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין וייקבע ע"י הרשות המקומית.
  - הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי.

חניות -

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
יתווספו בתת הקרקע 20% חניות עבור אורחים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין ● ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

## שלבי ביצוע -

| שלב | תיאור | התניה |
|---|---|---|
| א' | היתר בניה בתא שטח 51 להקמת 2 בניינים הכוללים 240 יח"ד ו- 750 מ"ר עיקרי מסחר. | השלמת ביצוע התנאים התחבורתיים שנקבעו בתכנית רש/214/ב/1. |
| ב' | היתר בניה בתא שטח 61 ליתרת יח"ד בתכנית ול- 1,500 מ"ר עיקרי מסחר. | תחילת ביצוע המחלפון או פתרון חלופי שיאושר ע"י משרד התחבורה. כפי שנקבע בתכנית רש/214/ב/1 אשר יאפשר כניסה ויציאה לכיוון צומת מורשה. |

## מימוש התכנית -

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום מתן תוקף.

התכלות: מיום מתן תוקף לתכנית, 5 שנים להוצאת היתר הבניה הראשון לבניה העילית, ו - 5 שנים נוספות באישור הועדה המקומית.

ככל שלא יוצא היתר הבניה הראשון בפרק הזמן האמור, התכנית תתכלה.

## זכויות בניה -

| יעוד | שימוש | תא שטח | שטח מגרש | שטחי בניה | | | | | יח"ד | קומות / גובה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | עילי | | | תת"ק | | | |
| | | | | עיקרי | שירות | מרפסות | עיקרי | שירות | | |
| מגורים | מגורים | 51 | 3,519.17 | 23,920.0 (1) | 12,000.0 | 2,880.0 | - | 21,115.0 | 240 | 20 ק' + 6 ק' מרתף |
| ומסחר | מסחר | | | 750.00 | 800.0 | - | - | - | - | |
| מגורים | שב"צ | 61 | 7,537.35 | 750.00 | 800.0 | - | - | - | - | |
| מסחר ושב"צ | מגורים | | | 44,606.0 (2) | 22,350.0 | 5,364.0 | - | 45,220.0 | 447 | 20 ק' + 6 ק' מרתף |
| | מסחר | | | 1,500.0 | 1,600.0 | | | | | 2 ק' |
| מסחר ומשרדים | | 41 | 635.85 | 1,200.0 | 400.0 | | - | 1,270.0 | - | 3 ק' |
| שב"צ | | 21 | 7,884 | 10,000.0 | 3,200.0 | - | 1,600.0 | 3,200.0 | - | 5 ק' + 3 ק' מרתף |
| דרך מוצעת | | 11-17 | 3,917.83 | | | | | | | |
| דרך מאושרת | | 8 ,1-6 | 7,344.44 | | | | | | | |
| שצ"פ | | 31-36 | 8,418.16 | | | | | | | |

הערות:
(1) 400 מ"ר מתוך השטח יוקצה למועדון דיירים. לא יותר ניוד של שטח זה.
(2) 800 מ"ר מתוך השטח יוקצה למועדון דיירים. לא יותר ניוד של שטח זה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צ'יצ'יאן | שמאית מקרקעין ● ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

שטח ממוצע ליח"ד יהיה 98 מ"ר עיקרי.

ניתן יהיה לנייד יח"ד ושטחי בניה ממגרש למגרש ובתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ יחידות הדיור וזכויות הבניה.

בהתאם לטבלת ההקצאות, למבקשת הוקצו זכויות כדלקמן:

| מס"ד | גוש | חלקה | תת"ח | חוכרים / בעלים | החלק בנכס | מצב קיים | | | מצב מוצע | | | | | תשלומי איזון |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | יעוד | יח"ד | שווי יחסי | מגרש | שטח מגרש | חלקים | יעוד | יח"ד | שווי חלק יחסי | |
| 1-9 | 6793 | 60 | | חוכרים שונים | 0.571 | מגורים ג' | 8 | 4.19% | 61 | 7,537 | 6.43% | מגורים | 488 | 4.19% | אין |
| 10-29 | 6793 | 62 | | חוכרים שונים | 1 | מגורים ג' | 14 | 6.46% | | | 9.92% | מסחר | | 6.46% | תשלומי |
| 30 | 6793 | 59 | 3 | מנצור נעמה | **0.556** | מגורים ג' | 20 | 10.5% | | | 16.2% | ומבני ציבור | | 10.5% | איזון |
| 31 | | | | גזורי איתן | | | | | | | | | | | |
| 32 | | | 4 | מדינת ישראל | | | | | | | | | | | |
| 33 | | | 5 | מדינת ישראל | | | | | | | | | | | |
| 34 | | | 6 | בר עוז אייל | | | | | | | | | | | |
| 35 | | | 7 | יחזקאל עזרא | | | | | | | | | | | |
| 36 | | | | יחזקאל סעידה | | | | | | | | | | | |
| 37 | | | 9 | מדינת ישראל | | | | | | | | | | | |
| 38 | | | 10 | דרור רותי | | | | | | | | | | | |
| 39 | | | | דרור רותי | | | | | | | | | | | |
| 40 | | | 12 | ביצר חיים | | | | | | | | | | | |
| 41 | | | | ביצר יהודית | | | | | | | | | | | |
| 42 | | | 13 | ויזניצר רבקה | | | | | | | | | | | |
| 43 | | | 14 | לביא יעקב | | | | | | | | | | | |
| 44 | | | | זפרי טפחה | | | | | | | | | | | |
| 45 | | | 19 | מדינת ישראל | | | | | | | | | | | |
| 46 | | | 20 | שמו שם טוב | | | | | | | | | | | |
| 47 | | | 23 | גבריאל יצחק | | | | | | | | | | | |
| 48 | | | | גבריאל אילנה | | | | | | | | | | | |
| 49 | | | 24 | גולן משה | | | | | | | | | | | |
| 50 | | | | גולן רות | | | | | | | | | | | |
| 51 | | | **28** | **חברון עליזה** | | | | | | | | | | | |
| 52 | | | | אליאס אורלי | | | | | | | | | | | |
| 53 | | | | בן משה שרון | | | | | | | | | | | |
| 54 | | | 29 | ברזילי דניאל | | | | | | | | | | | |
| 55 | | | 31 | מדינת ישראל | | | | | | | | | | | |
| 56 | | | 32 | | | | | | | | | | | | |
| 57 | | | 33 | רודריק תמר | | | | | | | | | | | |
| 58 | | | 35 | יעקב שמואל | | | | | | | | | | | |
| 59 | | | | יעקב פני | | | | | | | | | | | |
| 60-107 | 6793 | 61 | | חוכרים שונים | 0.933 | מגורים ג' | 28 | 15.81% | | | 24.2% | | | 15.81% | |
| 108-115 | 6793 | 58 | | חוכרים שונים | 0.5 | מגורים ג' | 7 | 4.00% | | | 6.1% | | | 4.00% | |
| 116-146 | 6793 | 66 | | חוכרים שונים | 0.5 | מגורים ג' | 20 | 11.40% | | | 17.5% | | | 11.40% | |
| 147-174 | 6793 | 67 | | חוכרים שונים | 0.594 | מגורים ג' | 19 | 9.70% | | | 14.8% | | | 9.69% | |
| 175 | 6341 | 210 | | חוכרים שונים | 1 | מסחר | - | 0.49% | | | 0.76% | | | 0.49% | |
| 176-181 | 6547 | 114 | | חוכרים שונים | 1 | מסחר | - | 2.66% | | | 4.08% | | | 2.66% | |
| 182-214 | 6793 | 66 | | חוכרים שונים | 0.5 | מגורים ג' | 20 | 11.40% | 51 | 3,519.0 | 32.6% | מגורים ומסחר | 232 | 11.40% | |
| 215-233 | 6793 | 67 | | חוכרים שונים | 0.406 | מגורים ג' | 13 | 6.63% | | | 19.0% | | | 6.63% | |
| 234-242 | 6793 | 58 | | חוכרים שונים | 0.5 | מגורים ג' | 7 | 4.00% | | | 11.4% | | | 4.00% | |
| 243 | **6793** | **59** | 1 | קאופמן שושנה | **0.444** | מגורים ג' | 16 | 8.44% | | | 24.2% | | | 8.44% | |
| 244 | | | 2 | נחום רבקה | | | | | | | | | | | |
| 245 | | | 8 | לויאן רונה | | | | | | | | | | | |
| 246 | | | 11 | בגר חנוך | | | | | | | | | | | |
| 247 | | | | בגר רבקה | | | | | | | | | | | |
| 248 | | | 15 | ירמיהו דהוד | | | | | | | | | | | |
| 249 | | | | ירמיהו שלומית | | | | | | | | | | | |
| 250 | | | 16 | אביב דוד | | | | | | | | | | | |
| 251 | | | | אביב גבריאלה | | | | | | | | | | | |
| 252 | | | 17 | שמואל רחל | | | | | | | | | | | |
| 253 | | | 18 | איינהורן יוסף אלינה | | | | | | | | | | | |
| 254 | | | 21 | יצחק שמעון | | | | | | | | | | | |
| 255 | | | | יצחק רחל | | | | | | | | | | | |
| 256 | | | 22 | זבורובר דאנקה | | | | | | | | | | | |
| 257 | | | | זבורובר דן אלברט | | | | | | | | | | | |
| 258 | | | 25 | נעמתי עובדיה | | | | | | | | | | | |
| 259 | | | | נעמתי סוזנה | | | | | | | | | | | |
| 260 | | | 26 | הלוי נסיאל | | | | | | | | | | | |
| 261 | | | | הלוי לימור | | | | | | | | | | | |
| 262 | | | 27 | אשר צפריר | | | | | | | | | | | |
| 263 | | | | אשר עליזה | | | | | | | | | | | |
| 264 | | | 30 | חבו חיים | | | | | | | | | | | |
| 265 | | | 34 | בירנברג חנוך | | | | | | | | | | | |
| 266 | | | | בירנברג טיטין | | | | | | | | | | | |
| 267 | | | 36 | סויסה דוד | | | | | | | | | | | |
| 268 | | | | סויסה מיכל | | | | | | | | | | | |
| 269-281 | 6793 | 60 | | חוכרים שונים | 0.429 | מגורים ג' | 6 | 3.14% | | | 9.01% | | | 3.14% | |
| 282-285 | 6793 | 61 | | חוכרים שונים | 0.067 | מגורים ג' | 2 | 1.13% | | | 3.24% | | | 1.13% | |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

### 6.2 רישוי

להלן פירוט היתרי בניה בחלקה הנדונה בהתאם לשומות הצדדים:

| מספר היתר | - | 6105 |
|---|---|---|
| תאריך | 05/08/1962 | 16/03/1982 |
| מהות | הקמת בניין בן 3 קומות | תוספת בבית מגורים קיים הכוללת: בקומות קרקע א' ב' 210 מ"ר (בכל קומה) |
| שטחים | 1693.11 מ"ר + 242.55 מ"ר מרפסות * | שטח הדירה הנדונה 68 מ"ר |

* בהתאם לשומת המבקשת, מתקבל כי שטח הנכס הנדון כ- 47 מ"ר + 6.73 מ"ר מרפסת.

## 7. מצב משפטי

### 7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 06/02/2022:

| ערך | פרט | |
|---|---|---|
| גוש | 6793 | |
| חלקה | 59 | |
| שטח רשום | 2,193 מ"ר | |
| סה"כ תת"ח | 37 | |
| תקנון | מוסכם | |
| תת"ח | 28 | |
| תיאור | דירה בקומה ראשונה (כניסה ה') | |
| שטח | 65.50 מ"ר | |
| החלק ברכוש המשותף | 1/36 | |
| בעלויות | חברון עליזה | 1/4 חלקים |
| | אליאס אורלי | 1/2 חלקים |
| | בן משה שרון | 1/2 חלקים |
| הערות | הערה בדבר העברה לזרים. מדינת ישראל. סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל. | |
| | הערת אזהרה סעיף 126 למוטב אאורה השקעות בע"מ לצורך פינוי בינוי. | |
| | הערת אזהרה סעיף 126 על הבעלות של חברון עליזה למוטב אליאס אורלי. | |

## 7.2 הסכם מכר

להלן עיקרי הפרטים מהסכם המוכר כעולה משומת המבקשת:

| | |
|---|---|
| **תאריך** | 12/06/2018 |
| **המוכרת** | חברון עליזה |
| **הקונה** | אליאס אורלי |
| **הנכס** | 1/4 חלקים מתת חלקה 6793/59/28 |
| **תמורה** | ₪ 320,000 |
| **הערה** | היטל השבחה יחול על המוכר בשיעור של 35% ועל הקונה 65%. |

## 7.3 הסכם פינוי בינוי

להלן עיקרי הסכם פינוי בינוי כעולה משומת המבקשת:

| | |
|---|---|
| **מהות ההסכם** | עסקת פינוי בינוי הכפופה לתנאי מתלים, לפיה תרכוש החברה מהבעלים את מלוא חלקם בזכויות הבניה שבמתחם, והבעלים יפנו את דירתם הנוכחית, לאחר מכן הבנוי במתחם ייהרס ובמקומו יוקם ע"י החברה פרויקט מגורים במסגרתו יבנו דירות חדשות עבור הבעלים כמפורט בהסכם. |
| **התחייבויות דיירים** | - הדירות ימסרו את הדירות ללא שעבודים או עיקולים כשהן רשומות על שם הדייר בחכירה מהוונת.<br>- הבעלים יישאו בכל תשלומי המיסים השוטפים על הדירה הקיימת עד לפינוי. |
| **התחייבויות היזם** | - היזם יישא בעלות נציגי הדיירים - עו"ד ומנהל.<br>- עם חתימת 80% מהדיירים על ההסכם היזם יגיש תביעה נגד יתרת הדיירים. |
| **התמורה** | הדיירים יקבלו דירות תמורה לפי המפתח שלהלן -<br>- דירה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 53 מ"ר (ככל ולאחר תוספת השטח, הדירה לא תעמוד בתנאי פטור ממס שבח מבחינת שטחה יהיה שטח הדירה 120 מ"ר ותינתן תמורה אחרת בשווי כספי זהה).<br>- הדירה תהיה לפחות שלוש קומות גבוה יותר מהדירה הנוכחית.<br>- לדירה יתווספו - מרפסת בשטח 12 מ"ר, מקום חניה, מחסן בשטח 6 מ"ר.<br>- דמ"ש לדירה חלופית בתקופת הבניה בסך 5,000 ₪ לפחות. בתוספת עלויות הכורכות במציאת הדירה.<br>- הובלה לדירה החלופית ולדירת התמורה.<br>- הנחה בשיעור 25% בדמי הניהול לדירה החדשה לתקופה של 3 שנים. |

## 8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה חלק (1/4 חלקים) מתת חלקה 59/28 בגוש 6793 ברחוב אילת 15, שכונת מורשה, רמת השרון.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ופסיקה רלוונטית.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בדרום מזרח העיר רמת השרון.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

## 9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים (השבחה ל- 1/4 חלקים בתת החלקה):

| תכנית | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| רש/1102 | 22/05/2017 | ₪ 337,941 | ₪ 0 |

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

**9.1 <u>עמדת המשיבה</u>**

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס בשכונת מורשה במזרח העיר רמת השרון.

ב. הנכס הנדון כלול במתחם פינוי בינוי "אילת" הכולל הריסת המבנים הקיימים במתחם (ביניהם הנכס הנדון), 180 יח"ד והקמת 687 יח"ד חדשות.
בהתאם להסכם הפינוי בינוי, דירות התמורה יהיו בשטח הדירה הקיימת בתוספת 53 מ"ר, מרפסת, מחסן וחניה.

ג. שטח הדירה הקיימת ומצבה הפיזי.

ד. ההשבחה נבחנה בגין מימוש זכויות במכר - 1/4 חלקים מזכות הבעלות בדירה.

ה. בבחינת שווי מצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתכנית רש/210/א', והיתרי הבניה.

ו. בבחינת שווי מצב חדש הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתכניות רש/521, רש/443, רש/514, רש/521/א', רש/679, רש/781, רש/990, רש/3838 ו- רש/1102.

הובא בחשבון כי לאור היתרי בניה קודמים להרחבה שניתנו בבניין הנדון ולאור מיקום הדירה הנדונה בקומה א', לא הובאו בחשבון במקרה הנדון תכניות רש/521, רש/443, רש/514, רש/521/א', רש/679, רש/781, רש/990, רש/3838 וזאת בהתאם לתיקון מס' 126 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ופס"ד ברגר, בהם נקבע כי לא חלה השבחה בגין תוספת זכויות בגג שלא ניתנות לניצול כדוגמת הנדון.

ז. רש/1102 - תכנית פינוי בינוי במתחם אילת, הריסת מבנים קיימים הכוללים 180 יח"ד ובניית מבנים חדשים בגובה עד 20 קומות הכוללים 687 יח"ד, שטחי מסחר ומוסדות ציבור.

מתודולוגיית ההשבחה אשר ננקטה בשומת המשיבה הינה חישוב ההשבחה לכלל המתחם ולאחריה חושבה ההשבחה ליח"ד הנדונה בהתאם לחלקה היחסי במתחם (1/180) ובהתאם לחלק הנמכר (1/4).

בבחינת שווי המצב הקודם הובא בחשבון שווי הדירות הקיימות במצבן הפיסי לפי שווי למ"ר בנוי ובתוספת שווי זכויות הבניה הלא מנוצלות (הובא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי בסביבה מגלם את תוספת הזכויות בגין תכניות הרחבה. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי נמוך יותר המגלם שווי ללא זכויות ההרחבה).

במצב החדש חושבו שווי הזכויות למגורים (שטח עיקרי בניכוי שטחים למועדוני דיירים) ולמסחר בתא שטח 51 בלבד (לא הובאו בחשבון שטחי המסחר בתא שטח 61 מאחר ואלו בבעלות קק"ל וניצולם מחייב תשלום לרמ"י לרכישת זכויות משלימות). כמו כן הובאו בחשבון מקדם גודל ומורכבות הפרויקט, עלויות עודפות שחלות על היזם בתכנית: שימור עצים, תשלום לחברה הכלכלית רמה"ש ולעו"ד.

ח. להלן נתוני השוואה אשר שימשו לקביעת השווי במועד הקובע של תכנית רש/1102 - (22/05/2017)

**<u>מגורים -</u>**

<u>מצב קודם – דירות ותיקות</u>

עסקאות של דירות בבניינים ברחובות ריינס 11 והרב קוק 36 - דירות שהורחבו במיקום עדיף על הנכס הנדון.

עסקאות של דירות בבניינים ברחוב הנביאים 1-2 - דירות שהורחבו ונוספו מרפסות שמש. בניה יותר איכותית מהבניינים הנדונים הכוללים חניון ומעלית.

שווי מ"ר בנוי (מגלם תוספת זכויות בגין תכנית ההרחבות) ₪ 17,000
שווי מ"ר בנוי (ללא זכויות הרחבה) ₪ 15,000

<u>מצב חדש - דירות חדשות</u>

| **מחירי ביקוש במתחם הנדון:** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **חדרים** | **שטח עיקרי** | **שטח מרפסת** | **מחיר מבוקש** | **שווי מ"ר אקו'** |
| 2 | 52.00 | 13.00 | ₪ 1,540,000 | ₪ 27,549 |
| 3 | נמכרו כל הדירות | | | |
| 4 | 92.00 | 13.00 | ₪ 2,300,000 | ₪ 23,983 |
| 5 | 120.00 | 12.00 | ₪ 2,560,000 | ₪ 20,712 |
| 6 | 180.00 | 40.00 | ₪ 3,800,000 | ₪ 19,792 |
| 6 פנטהאוז | 180.00 | 65.00 | ₪ 4,730,000 | ₪ 23,709 |

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

| עסקאות בפרויקט שבירו, רחוב אלכסנדרוני (21 קומות): | | |
|---|---|---|
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 3 חדרים (75 מ״ר) | 7 עסקאות | ₪ 24,724 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 4 חדרים (100 מ״ר) | 28 עסקאות | ₪ 20,536 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 5 חדרים (125 מ״ר) | 9 עסקאות | ₪ 18,516 |

* לחלק מהדירות קיימת חנייה שנייה. בניתוח תמורה למ״ר, הופחת שווי מקום חניה נוסף (לפי 100,000 ₪).

| עסקאות בפרויקט פינוי בינוי רימוני תדהר, רחוב אלחריזי / החלוץ: | | |
|---|---|---|
| 6550/185 | | |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 4 חדרים (110 מ״ר) | 12 עסקאות | ₪ 19,466 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 5 חדרים (145-131 מ״ר) | 26 עסקאות | ₪ 18,865 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 6 חדרים (198 מ״ר) | 5 עסקאות | ₪ 22,825 |

| עסקאות בפרויקט פינוי בינוי רמות השרון, רחוב עזרא / החלוץ: | | |
|---|---|---|
| 6550/228 | | |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 3 חדרים (60 מ״ר) | 4 עסקאות | ₪ 21,815 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 4 חדרים (100 מ״ר) | 11 עסקאות | ₪ 20,054 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 5 חדרים (131-115 מ״ר) | 19 עסקאות | ₪ 21,344 |
| ממוצע מ״ר בנוי דירות 6 חדרים (156 מ״ר) | 2 עסקאות | ₪ 21,266 |

**<u>מסחר -</u>**

| | |
|---|---|
| דמ״ש ראויים בהתאמה למתחם הנדון, בהתחשב בגודל ובמיקום | 100 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי בגישת היוון הכנסות (שיעור היוון 7.6%) | 20,000 ₪ |
| שווי מ״ר מבונה למסחר (מגלם ש״ש) | 10,000 ₪ |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

| רש/1102(553-0175711) | | | | מועד קובע | 22/05/2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | **שטח** | **שווי מ"ר בנוי** | | **שווי מ"ר מבונה** | |
| שווי הבנוי | 12,810.00 | ₪ 15,000 | | - | ₪ 192,147,000 |
| שווי זכויות בניה לא מנוצלות | 2,776.00 | - | | ₪ 9,000 | ₪ 24,986,070 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | | ₪ 217,133,070 |
| **מצב חדש** | | | | | |
| | **מגרש** | **שטח עיקרי מגורים** | **שטח עיקרי מסחר** | **שווי מ"ר מבונה** | |
| | 51 | 23,520.00 | - | ₪ 9,000 | ₪ 211,680,000 |
| | | - | 1,550.00 | ₪ 10,000 | ₪ 15,500,000 |
| | 61 | 43,806.00 | - | ₪ 9,000 | ₪ 394,254,000 |
| | | - | 3,100.00 | ₪ 0 | ₪ 0 |
| שווי מצב חדש ברוטו | | | | | ₪ 621,434,000 |
| ניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים | | | | | ₪ 700,000 |
| בניכוי תשלום עודף לחברה כלכלית ועו"ד | | | | | ₪ 55,305,250 |
| בניכוי תשלום רמ"י בגין רכישת זכויות משלימות | | | | | ₪ 0 |
| ניכוי שימור עצים | | | | | ₪ 800,000 |
| שווי מצב חדש בניכוי הוצאות חוזיות יזם | | | | | ₪ 564,628,750 |
| מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט | | | | 40% | ₪ 225,851,500 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | | ₪ 338,777,250 |
| **ההשבחה** | | | | | **₪ 121,644,180** |
| **היטל השבחה** | | | | | **₪ 60,822,090** |
| **היטל השבחה לחלק היחסי של הדירה הנדונה בפרויקט** | | | | **0.556%** | **₪ 337,901** |
| **היטל השבחה למימוש המבוקש** | | | | **25%** | **₪ 84,475** |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

## 9.2 עמדת המבקשת

### 9.2.1 שומת המבקשת

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה בשומת המבקשת:

א. מיקום הנכס בשכונת מורשה, רמת השרון.

ב. ההשבחה נבחנה בגין מימוש זכויות במכר של 1/4 חלקים מתת החלקה.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הדירה הקיימת - גיל, שטח בנוי, צורה, מיקום במבנה וכיוצ"ב.

ד. בבחינת היתרי הבניה שניתנו בבניין הנדון, עולה כי חלק ניכר מהתוספות האפקטיביות בתכניות המצב הקודם כבר מומשו:
- תכנית רש/514 - מומשה תוספת בניה ב- 28 מתוך 36 דירות.
- תכניות רש/521/א' ו- רש/679 - נבנו 4 מתוך 12 חדרי יציאה לגג, 3 מתוכם עם פרגולות.

בהתאם לפס"ד ברגר עמ"נ 59621-06-14 הוועדה המקומית לתו"ב חולון נ' רחל ברגר ואח' ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, ההשבחה בגין מימוש הזכויות בגג הבניין ככל שחלה, יש להשיתה על הדירות שבקומה העליונה, ובהעדר מידע הסותר קביעה זו הן הנהנות הבלעדיות מקיומה.
כתימוכין מפנה להחלטות שמאים מכריעים בערים שונות.
עמדה דומה נמצאה בסעיף 5.11 לשומת המשיבה.

ה. ביחס לשאר התכניות במצב הקודם, תכניות לתוספת שטחי שירות, מרתפים ומחסנים - במרתפים, אין השבחה בשל אי כדאיות כלכלית מחד, ומגבלות תכנון להקמת מרתפים מתחת לבניין קיים משנות ה- 60, מאידך. כמו כן, לא אותרו היתרי בניה להקמת מחסן בבניין הנדון.

מסקנה זו מתיישבת עם החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 7093/49 ברחוב פרי מגדים 6 ת"א, שקבע כי: *"נכון למועד הקובע, בניית המרתף מתחת לבניין הקיים, בהתחשב בערכי הקרקע במועד הקובע ובעלויות הנדרשות לבנייתו, לא הייתה כדאית, מה גם שבחלקה הנדונה 52 תתי חלקות, והסיכוי להגיע להסכמה על מנת לממש את הזכויות במרתפים קלוש".*

בהתחשב בערכי הקרקע נשוא השומה ובכך שמדובר בבניין עם 36 תתי חלקות, הדברים נכונים גם במקרה שלפנינו.

ו. תכנית רש/1102 - פינוי בינוי מתחם "אילת":

- **מתודולוגיית בחינת ההשבחה -**

לעמדת שמאי המבקשת המתודולוגיה הראויה לאומדן השבחה במקרה הנדון הינה בהתאם לעקרונות שהותוו בערר אשדר (ת"א) 85224/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א מיום 20/04/2020.

העיקרון המנחה מובא בסעיף 3 להחלטה:

*"נקדים את המאוחר ונציין כי לטעמנו לשון החוק ברורה. השבחה בהתאם לסעיף 1 לתוספת הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בחינת קיומה וערכה של השבחה נעשית בהשוואת ערכם של המקרקעין בין שני מצבים; לפני אישורה של התכנית הנדונה ולאחריה. בפועל ועל דרך הרוב, ביחס לתכנית משביחה מוערכים המקרקעין למועד הקובע, הוא יום אישורה של התכנית, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.* ***לטעמנו במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי".***
(הדגשה של שמאי המבקשת).

בהמשך מתייחסת וועדת הערר להבחנה בין שתי גישות השומה, כלהלן:

*57. בהתאם לגישה האחת נבחן את המגרש כולו. השווי במצב הקודם יהיה שווי הדירות הבנויות (המקרקעין), בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן. השווי במצב החדש יהיה השווי של זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל. (ראו, בין היתר, ערר (ת"א) 85021/11 אורלי בורנשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א) במקרה שלנו העלויות להוצאת הפרויקט מן הכח אל הפועל הן רבות וכוללות את עלויות המימון (הגבוהות בשל החשיפה בפרויקטים כאלה) פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'.*

*58. בהתאם לגישה השנייה נבחן אך ורק את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין", מתוך הנחה שאת כל העלויות שבעלם של המקרקעין לא מקבל עלינו לנטרל, שכן הדירות העודפות מהוות, כאמור, תשלום עבור שירותי בניה.*

*59. כפי שפורט בהרחבה לטעמנו הגישה הראשונה לא ראויה. ראשית, היא תגרור את ועדת הערר לשמש דה פאקטו - כערכאת ערעור על תקן 11 שאושר בוועדה המחוזית. שנית, היא תגרור את ועדת הערר להיכנס לתנאים ולסעיפים הסבוכים שבחוזים שבין הצדדים ולכח המיקוח של הצדדים, ומכאן להיות שותפה להצלחת הפרויקט בלי להיות שותפה לסיכונים.*
*שלישית, היא בקלות יכולה להביא לתוצאה לפיה לא יהיה היטל השבחה על אף שאין ספק שבעלם של המקרקעין מצבו הושבח וחלף דירה ישנה יש לו דירה חדשה וגדולה יותר.*

*60. נפרט, תכליתו של היטל ההשבחה בכך שהנישום ישתף את הציבור בהתעשרותו בשל ערך הקרקע שלו שעלה כתוצאה מפעולת השלטון. אמר על כך בית המשפט בר"מ 2049/15 פרדסיי כפר ברנדייס בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה:*
*"יש להזכיר כי תכליתו של היטל ההשבחה מכוונת לתשלום מס אמת, דהיינו בעל הערך הכלכלי הממשי של ההנאה מהמקרקעין" סעיף 23 לפסק דינה של השופטת ד' ברק ארז).*

*61. יישום הגישה הראשונה רצוף אינסוף וריאנטים שיש לשקלל ולחשב החל מאלמנטים שבחנה הועדה המחוזית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי ודאות וסיכון. יישומה של הגישה, שיכול וגידו שהיא דרך המלך השמאית, יוביל לריבוי הליכים ודיונים, **לאי אחידות וזאת בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי לשיניים, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו שתוצאתם גביית מס שאינו מבוסס על נתונים אמיתיים ומדויקים** (ראו: ערר (דרום) 6034/14 טריפל מתחנת כחב בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה).*

*62. לאור זאת סבורים אנו כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט שהוא, ורק הוא, "בעלם של המקרקעין" והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".*

ובהמשך ישיר, החלטת ועדת ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' חדווה פרימרמן, שניתנה לאחר ערר אשדר, ביום 06/09/2020 נקבע:

***"המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת:***

*23. את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:*

*א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך".*

*24. אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב".*

לאור כל האמור, אומדן ההשבחה בשומת המבקשת ייערך בגישת ההשוואה הישירה, ובהתאם למתודולוגיה בהחלטות שמאים מכריעים שעניינן מימוש זכויות במכר דירות ישנות המיועדות לפינוי בינוי:

- החלטת בועז קוט בגו"ח 6551/468 רמה"ש.
- החלטת בועז קוט בגו"ח 6163/73 גבעתיים.
- החלטת אריה אריאל בגו"ח 6162/160 גבעתיים.

- **שווי מצב קודם -**

נקבע בהתאם לניתוח עסקאות השוואה במתחם הנדון ובסביבה, תוך נטרול הציפיות הנובעות מקיומו של הפרויקט.

- **שווי מצב חדש -**

נקבע בהתאם לשווי דירת התמורה במועד הקובע ובהתחשב בדחייה החזויה לקבלת הדירה.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

- **ערכי שווי במועד הקובע -**

במסמך הקצאה ואיזון לצורך איחוד וחלוקה בתכנית 553-0175711
מיום 07/03/2017 נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שווי מ״ר מבונה מגורים | ₪ 13,000 |
| שווי מ״ר מבונה מסחר | ₪ 8,000 |
| שווי מ״ר מבונה מסחר במגבלות צורה ומיקום | ₪ 6,360 |

## מצב קודם

**דירות ותיקות - לפני מועד הפקדת התכנית**

| | גו״ח | תאריך | כתובת | שטח מדווח | שטח מתוקן * | חדרים | קומה | תמורה | תמורה למ״ר | מקדם התאמה למועד הקובע | שווי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6793/66/1 | 19/02/2014 | אופיר 3 | 74.00 | 74.00 | 4 | 1 | ₪ 1,462,000 | ₪ 19,757 | 1.19 | ₪ 23,442 |
| 2 | 6793/59/23 | 09/12/2014 | תמנע 17 | 73.00 | 89.00 | 4 | 3 | ₪ 1,680,000 | ₪ 18,876 | 1.16 | ₪ 21,832 |
| 3 | 6793/59/29 | 25/12/2014 | תמנע 15 | 75.00 | 89.00 | 3 | 3 | ₪ 1,300,000 | ₪ 14,607 | 1.16 | ₪ 16,894 |
| 4 | 6793/61/14 | 15/07/2015 | אופיר 4 | 66.00 | 66.00 | 3 | 1 | ₪ 1,370,968 | ₪ 20,772 | 1.13 | ₪ 23,427 |
| 5 | 6793/67/23 | 13/10/2015 | אילת 1 | 90.00 | 90.00 | 4 | 3 | ₪ 1,820,000 | ₪ 20,222 | 1.10 | ₪ 22,331 |
| **ממוצע** | | | | | | | | | **₪ 18,847** | **1.15** | **₪ 21,585** |

* הערות:
עסקאות מס״ד 2 ו- 3 הן בקומה העליונה בבניין נשוא השומה וכוללות הרחבות על הגג כמפורט בפרק הרישוי.
לפיכך השטחים הנמכרים הינם:
שטח דירה בהתאם למדידות חב׳ ״מטרופולין״ מיום 11/02/2021 (בשומת המשיבה) - 71.28 מ״ר.
שטח חדר בעליית הגג - 23 מ״ר בהתאם להיתר 13080 מיום 07/08/1999. הובא בחשבון במקדם 70%.
שטח פרגולה על הגג - ממדידה גראפית מהיתר הבניה, מתקבל כי שטח הגג הצמוד בשלמותו 61.5 מ״ר. הובאה בחשבון פרגולה בשטח של 6.5 מ״ר (10% משטח הגג בהתאם לתכנית רש/679) במקדם שווי בשיעור של 30%.

סה״כ שטח אקו׳ לעסקאות השוואה 2 ו- 3 הינו כ- 89 מ״ר (71 מ״ר + 0.3 x6.5 x0.7 23 מ״ר).

**עסקאות במתחם הנדון שנערכו לאחר מועד הפקדת התכנית**

| | גו״ח | תאריך | כתובת | שטח מדווח | חדרים | קומה | תמורה | תמורה למ״ר | מקדם התאמה למועד הקובע | שווי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6793/66/18 | 25/09/2016 | אופיר 3 | 74.00 | 4 | קרקע | ₪ 1,835,000 | ₪ 24,797 | 1.09 | ₪ 27,003 |
| 2 | 6793/67/31 | 24/11/2016 | בית גוברין 22 | 62.00 | 2.5 | 4 | ₪ 1,300,000 | ₪ 20,968 | 1.02 | ₪ 21,377 |
| 3 | 6793/61/1 | 20/12/2016 | אופיר 4 | 100.00 | 3 | 1 | ₪ 1,740,000 | ₪ 17,400 | 1.01 | ₪ 17,551 |
| **ממוצע** | | | | | | | | | | **₪ 21,977** |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

**עסקאות מבניינים דומים:**

| | גו"ח | תאריך | כתובת | שטח מדווח | חדרים | קומה | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6551/373/5 | 10/12/2015 | הרב קוק 36 | 45.00 | 2.5 | 3 | ₪ 1,444,590 | ₪ 32,102 |
| 2 | 6551/373/11 | 05/05/2017 | הרב קוק 36 | 50.00 | 2.5 | 3 | ₪ 1,600,000 | ₪ 32,000 |
| 3 | 6551/373/5 | 12/01/2017 | הרב קוק 36 | 45.00 | 2.5 | 2 | ₪ 1,318,182 | ₪ 29,293 |
| 4 | 6551/373/16 | 28/11/2016 | הרב קוק 36 | 45.00 | 3 | 1 | ₪ 1,334,375 | ₪ 29,653 |
| 5 | 6551/361/9 | 03/04/2016 | ריינס 13 | 72.00 | 3 | 2 | ₪ 1,575,000 | ₪ 21,875 |
| 6 | 6551/361/23 | 10/10/2016 | ריינס 13 | 54.00 | 2 | 1 | ₪ 1,400,000 | ₪ 25,926 |

**מצב חדש**

נתוני עסקאות מכר במתחם עזרא - החלוץ (סמוך לנכס הנדון), מדגם עסקאות עד קומה 14:

| גו"ח | תאריך | שנת בניה | שטח | חדרים | תמורה | תמורה למ"ר | מקדם התאמה למועד הקובע | שווי מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6550/228/15 | 15/02/2015 | 2016 | 100.00 | 4 | ₪ 1,600,000 | ₪ 16,000 | 1.13 | ₪ 18,090 |
| 6550/228/80 | | 2016 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/228/84 | | 2016 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/182/66 | | 2016 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/182/77 | | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/182/92 | | 2017 | 115.00 | 5 | ₪ 2,000,000 | ₪ 17,391 | 1.13 | ₪ 19,663 |
| 6550/182/37 | | 2017 | 130.00 | 5 | ₪ 2,280,000 | ₪ 17,538 | 1.13 | ₪ 19,829 |
| 6550/228/57 | | 2017 | 115.00 | 5 | ₪ 2,000,000 | ₪ 17,391 | 1.13 | ₪ 19,663 |
| 6550/228/70 | | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/182/52 | | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/182/15 | | 2017 | 115.00 | 5 | ₪ 2,000,000 | ₪ 17,391 | 1.13 | ₪ 19,663 |
| 6550/228/64 | | 2017 | 115.00 | 5 | ₪ 2,000,000 | ₪ 17,391 | 1.13 | ₪ 19,663 |
| 6550/228/52 | | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/228/87 | | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/228/91 | | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/228/85 | | 2017 | 115.00 | 5 | ₪ 2,080,000 | ₪ 18,087 | 1.13 | ₪ 20,449 |
| 6550/228/104 | | 2017 | 120.00 | 5 | ₪ 2,000,000 | ₪ 16,667 | 1.13 | ₪ 18,844 |
| 6550/228/4 | | 2016 | 101.00 | 4 | ₪ 1,600,000 | ₪ 15,842 | 1.13 | ₪ 17,911 |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6550/228/16 | 15/02/2015 | 2016 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/228/55 | 17/12/2015 | 2015 | 130.00 | 5 | ₪ 2,600,000 | ₪ 20,000 | 1.07 | ₪ 21,435 |
| 6550/228/34 | 25/01/2016 | 2015 | 130.00 | 5 | ₪ 2,513,000 | ₪ 19,331 | 1.07 | ₪ 20,664 |
| 6550/228/62 | 21/01/2016 | 2016 | 130.00 | 5 | ₪ 2,631,500 | ₪ 20,242 | 1.07 | ₪ 21,638 |
| 6550/228/33 | 28/01/2016 | 2016 | 121.00 | 5 | ₪ 2,406,000 | ₪ 19,884 | 1.07 | ₪ 21,255 |
| 6550/228/44 | 29/02/2016 | 2016 | 129.00 | 5 | ₪ 2,590,000 | ₪ 20,078 | 1.06 | ₪ 21,317 |
| 6550/228/23 | 24/03/2016 | 2016 | 129.00 | 5 | ₪ 2,489,000 | ₪ 19,295 | 1.05 | ₪ 20,217 |
| 6550/228/1 | 27/03/2016 | 2016 | 121.00 | 5 | ₪ 2,385,000 | ₪ 19,711 | 1.05 | ₪ 20,653 |
| 6550/228/48 | 25/03/2016 | 2015 | 131.00 | 5 | ₪ 2,750,000 | ₪ 20,992 | 1.05 | ₪ 21,996 |
| 6550/228/30 | 19/05/2016 | 2016 | 129.00 | 5 | ₪ 2,736,000 | ₪ 21,209 | 1.04 | ₪ 22,110 |
| 6550/228/1 | 31/05/2016 | 2016 | 131.00 | 5 | ₪ 2,590,000 | ₪ 19,771 | 1.04 | ₪ 20,610 |
| 6550/228 | 28/08/2016 | 2019 | 131.00 | 5 | ₪ 2,854,000 | ₪ 21,786 | 1.02 | ₪ 22,211 |
| 6550/228/65 | 17/11/2016 | 2016 | 129.00 | 5 | ₪ 2,840,000 | ₪ 22,016 | 1.01 | ₪ 22,283 |
| 6550/228/52 | 15/02/2015 | 2017 | 100.00 | 4 | ₪ 1,800,000 | ₪ 18,000 | 1.13 | ₪ 20,351 |
| 6550/228/72 | 06/02/2017 | 2017 | 129.00 | 5 | ₪ 2,952,528 | ₪ 22,888 | 1.01 | ₪ 23,046 |
| 6550/228 | 24/02/2017 | 2017 | 129.00 | 5 | ₪ 2,780,000 | ₪ 21,550 | 1.01 | ₪ 21,699 |
| **ממוצע** | | | | | | **₪ 18,837** | | **₪ 20,552** |

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

| **רש/1102 (553-0175711)** | **מועד קובע** | | **22/05/2017** |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | **שטח** | **שווי מ"ר** | |
| דירה קיימת | 71.28 | ₪ 21,585 | ₪ 1,538,605 |
| **מצב חדש** | | | |
| שווי ממוצע מ"ר בנוי | | | ₪ 20,552 |
| הפחתת שווי חניה (1) | | | ₪ 850 |
| ניכוי מע"מ | | | 1.17 |
| ניכוי יזמות (2) | | | 1.18 |
| | | | ₪ 14,271 |
| עלות הקמה כוללת למ"ר (3) | | | ₪ 9,000 |
| יתרה לקרקע (מבונה) | | | ₪ 5,271 |
| שטח דירה | | | 120.00 |
| שווי קרקע לדירה | | | ₪ 632,481 |
| יחס פינוי בינוי (4) | | | 3.817 |
| תמורה בגין יח"ד | | | ₪ 2,413,938 |

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

| | | | |
|---|---|---|---|
| מקדם דחייה (5) | 10 | 6% | 0.558 |
| סכום ביניים | | | ₪ 1,347,930 |
| מקדם צפיפות (6) | | | 0.950 |
| שווי מצב חדש | | | ₪ 1,280,534 |
| **אין השבחה** | | | |

(1) שווי חניה:
בהיעדר נתוני עסקאות מכר מקומות חנייה, נאמד שווי מקום חנייה ע"י היוון ההכנסות, לפי דמ"ש צפויים בסך 300 ₪/חודש למקום חניה המהוונים בשיעור 5%. מתחשיב זה מתקבל כי שווי מקום חנייה הינו בגבולות 120,000 ₪.
בהתחשב בשטח דירה ממוצע של 115 מ"ר, מתקבל כי שווי מ"ר חנייה להפחתה הינו בגבולות 1,043 ₪/מ"ר.
בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6551/468 ברמת השרון, נקבעה הפחתה בגין מקום חנייה לפי 850 ₪ לדירה בשטח ממוצע של 115 מ"ר , למועד הקובע 14/01/2013.

(2) שיעור היזמות נאמד בהתאם לעדכון מספר 1 לפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי.

(3) בדומה למתקבל מניתוח הערכים בשומת המשיבה.

(4) יחס פינוי בינוי:

| | | |
|---|---|---|
| דירות בעלים | 180 | A |
| דירות חדשות | 687 | B |
| יחס פינוי בינוי | 3.8167 | B/A |

(5) מקדם דחייה - בהתחשב בעובדה שחלפו כבר כ- 5 שנים מהמועד הקובע ולאור מורכבות הפרויקט, שלביות הביצוע והתנאים לקבלת היתר בנייה לבניין שיוקם עבור בעלי הדירות בבניין ברחוב אילת, הצפוי להיות מבין האחרונים שיוקמו בפרויקט, הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

(6) מקדם צפיפות: מבטא את העובדה שהמגדלים שייבנו הינם מרובי דיירים ולגובה 20 קומות מהכניסה הקובעת.

### 9.2.2 התייחסות לשומת המשיבה

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך במתודולוגיה לפיה הוערך החלק היחסי של הנכס הנדון מתוך שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה, מהווה לערך נוכחי, תוך ביצוע התאמות המשקללות גורמי דחייה, אי וודאות, סיכון ומושע.

בהחלטת "אשדר" התייחסות לגישה זו:

*61. יישום הגישה הראשונה רצוף אינסוף וריאנטים שיש לשקלל ולחשב החל מאלמנטים שבחנה הועדה המחוזית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי ודאות וסיכון. יישומה של הגישה, שיכול ויגידו שהיא דרך המלך השמאית, יוביל לריבוי הליכים ודיונים, לאי אחידות וזאת בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי לשינויים, ביסוס על הנחות שטרם נולדו שתוצאתם גביית מס שאינו מבוסס על נתונים אמיתיים ומדויקים".*

שומת המשיבה רצופה משתנים הרגישים לשינויים והסבירות לטעות בהם גדולה מאוד, כלהלן:

- שטחים לחישוב - הובא בחשבון שטח בנוי 12,810 מ״ר ויתרת זכויות בניה 2,776 מ״ר. ערכים אלה שונים מהמצוין בשומת ההקצאה ומקורם לא ידוע.
- הנחות עבודה ללא נימוק - השמטת שטחי המסחר מתחשיב ההשבחה המביא לעיוות בהקצאת העלויות.
שמאי המבקשת חולק על הטענה כי מאחר ומימוש שטחי המסחר אשר בבעלות קק״ל מחייב תשלומים לרמ״י, הם אינם מובאים בחשבון בתחשיב ההשבחה. עובדה זו לכל היותר מסרבלת את חישוב ההשבחה, המסורבל ממילא.
בהערת שוליים בעמוד 21 התייחסות ל״תשלום עודף״ בשיעור 5.25% ממכירות הפרויקט וכי דמי ייזום ״רגילים״ הינם בגובה 0.75% ע״פ חוו״ד שמאי הוועדה המחוזית מר דותן דרעי.
נשאלת השאלה: האם הוועדה בחרה להיטיב עם האזרח ולקבוע דמי ייזום גבוהים מהמקובל? אם כך, מדוע? שאלה נוספת היא מה מהות חוו״ד שמאי הוועדה המחוזית וכיצד ניתן לעיין בה?.
- הפחתות משווי המצב חדש - בתחשיב שומת המשיבה קוזז סך של 700,000 ₪ עבור הריסה ופינוי הבניינים הקיימים, ללא הצגת תימוכין.
בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 6163/73 בגבעתיים נקבעה עלות הריסה ופינוי של 4 בניינים בני 3-4 קמות לסך 1.2 מיליון ₪.
כמו כן לא הוצגו נתונים ביחס לעלות שימור העצים במתחם.
- מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט - בשומת המשיבה נקבעה הפחתה בשיעור של 40% ללא כל תימוכין.

**9.3 <u>תגובת המשיבה</u>**

להלן התייחסות המשיבה לעיקר טענות שמאי המבקשת:

א. ביחס לטענת שמאי המבקשת לפירוט חסר של נתונים והסברים בשומת המשיבה, מפנה שמאי המשיבה לשומת היטל השבחה שנערכה לכלל מתחם תכנית רש/1102 שנערכה ביום 24/06/2018.

ב. שווי מצב קודם - בשומת המבקשת הפנייה לטבלאות וההקצאה של התכנית הנדונה שנערכו ע״י השמאי ארז כהן מטעם היזם, לפיה שווי מ״ר מבונה הינו 13,000 ₪.
מציין שמאי המשיבה כי שווי של 13,000 ₪ הינו שווי מ״ר **בנוי** המגלם זכויות נוספות ואינו מהווה שווי מ״ר **מבונה**.

בהתאם לשומת ארז כהן הנ"ל, שווי הדירות במצב הקודם כולל זכויות בניה נוספות הינו 183,920,100 ₪, בעוד בשומת המבקשת נקב השווי במצב הקודם לסך של 217,133,070 ₪.

ככל ושומת המשיבה הייתה נערכת על בסיס הערכים בשומת ארז כהן, אזי היטל ההשבחה היה גבוה יותר בכ- 27% ומכאן כי שומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר והמקל.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי ערכי השווי עליהם נסמך שמאי המבקשת הם ממועד בו התכנית כבר הייתה ידועה ולפיכך המחירים מגלמים את הפוטנציאל לאישורה.

כמו כן, שטחן הממוצע של הדירות במתחם הנדון הינו כ- 67 מ"ר, בעוד שהעסקאות המוצגות בשומת המבקשת הן של דירות בשטח ממוצע של כ- 50 מ"ר מרחוב הרב קוק וריינס. בהתחשב בהיקף שטח הדירות, לשוליות השטחים משמעות גדולה על השווי. בנוסף, עסקאות אלה כוללות פוטנציאל לתמ"א 38 / פינוי בינוי אותו לא נטרל שמאי המבקשת.

לאור האמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי ראוי לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

ג. שווי מצב חדש - שווי המצב החדש בשומת המשיבה חושב בהתבסס על שווי מ"ר מבונה של 9,000 ₪ לעומת שווי של 5,200 ₪ בשומת המבקשת.

שמאי המשיבה חולק על השווי שנקבע בשומת המבקשת מהטעמים הבאים:

- שווי מ"ר בנוי - שמאי המבקשת מחלץ משווי מ"ר בנוי של 20,552 ₪ כולל מע"מ בעוד נתוני ההשוואה בשומת המשיבה מצביעים על שווי של כ- 24,000 ₪ כולל מע"מ.

- הפחתת עלות חניה - בחילוץ השווי שמאי המבקשת מפחית מהשווי הדירתי את שווי החניה. לא נדרש להפחית מכל דירה את שווי החניה כפי שעשה שמאי המבקשת, אלא רק במקרים בהם יש יותר חניות מהמקובל.

החלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6551/468 אליה מפנה שמאי המבקשת נמצאת בימים אלה בועדת ערר בין היתר בגין ערכי השווי שנקבעו בה ודרך חישוב ההשבחה ולפיכך לא ניתן להתבסס על החלטה זו.

- הפחתת עלויות בניה - בחילוץ השווי שמאי המבקשת מפחית עלות בניה של 9,000 ₪. ביחס למועד הקובע מדובר בעלות חריגה, שכן במועד קובע זה שמאים מכריעים נוקטים בעלויות בניה שבין 7,000-8,000 ₪.
בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה של 8,000 ₪ ולא 9,000 ₪.

כחיזוק נוסף לשווי שנקבע בשומת המשיבה, מפנה שמאי המשיבה למכרזי רמ"י תא/377/2013 מיום 27/05/2014 מהם מתקבל שווי מ"ר עיקרי מבונה של 7,600 ₪ למועד קובע המוקדם בכ- 3 שנים מהמועד הקובע בעניינו.

ד. מתודולוגיית חישוב ההשבחה - לעמדת שמאי המבקשת, מתודולוגיית ההשבחה שננקטה בשומת המשיבה אינה תואמת את הנקבע בפס"ד אשדר.

על פס"ד אשדר עליו נסמך שמאי המבקשת הוגש ערר (עמ"נ 52383-10-20) לבית המשפט המחוזי אשר ביטל את החלטת ועדת הערר בעניין אופן תחשיב ההשבחה בפרויקט של פינוי בינוי.

בית המשפט המנהלי קיבל את ערעורה של הוועדה המקומית בסוגיה זו וקבע בין השאר כי יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש (כולל של היזם), בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.

למעשה החלטת בית המשפט המחוזי מחזקת את דרך חישוב ההשבחה כפי שנערכה בשומת המשיבה.

החלטה דומה לזו התקבלה לאחרונה בערר רל/0720/8029 שמשון זליג ושות' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי בשומת ההשבחה שנערכה לכלל המתחם, נערך תחשיב בקרה בהתאם לגישת שמאי המבקשת, התקבלה תוצאה דומה לדרך החישוב הראשונה:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **רש/1102** | | | | |
| **מצב חדש** | **יח"ד** | **מ"ר עיקרי ללא ממ"ד** | **שווי מ"ר בנוי** | **סה"כ** |
| A | 180 | 85.50 | ₪ 24,000 | ₪ 369,360,000 |
| B=A*0.789 | שווי הדירות בערך נוכחי (7%, 3.5 שנים) | | | ₪ 291,478,576 |
| **תקבולים מדמ"ש** | | | | |
| | **יח"ד** | **דמ"ש** | **חודשים** | |
| C | 180 | ₪ 5,000 | 42 | ₪ 37,800,000 |
| 0.883*C=D | ערך נוכחי לפי ריבית חודשית של 0.3% | | | ₪ 33,398,938 |
| D+B=E | סה"כ שווי 180 דירות המצב החדש | | | ₪ 324,877,514 |
| **מצב קודם** | **יח"ד** | **מ"ר עיקרי ללא ממ"ד** | **שווי מ"ר בנוי** | **סה"כ** |
| **F** | 180 | 67.00 | ₪ 17,000 | ₪ 205,020,000 |
| **ההשבחה** | | | | **₪ 119,857,514** |
| **היטל השבחה** | | | | **₪ 59,928,757** |

ה. סבירות שומת המבקשת - מסקנת שמאי המבקשת לפיה תכנית רש/1102 אינה מהווה תכנית משביחה ביחס לנכס הנדון ואף פוגעת בשווי הנכס בסך של כ- 258,000 ₪, אינה סבירה.

המסקנה אליה מגיע שמאי המבקשת מעלה שאלות רבות לגבי אופן חישוב ההשבחה, המקדמים והשווים שהובאו בחשבון בתחשיב שומת המבקשת.

לא סביר כי תכנית פינוי בינוי ברמת השרון בה ערכי הקרקע גבוהים מאוד, בעלת מכפיל של 3.82 הזמינה לבניה, לא תשביח את הנכסים שכלולים בה ותהווה תכנית פוגעת בהתחשב בעובדה כי התכנית מוסיפה 51 מ"ר לשטח הדירה הישנה.

שומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר והמקל תוך התחשבות בפרמטרים הבאים:

- הפחתה של כ - 55 מיליון ₪ מהמצב החדש בגין תשלום עודף שהיזם נדרש לשלם לחברה הכלכלית.
  תשלום זה נקבע בהסכם חיצוני לתב"ע ואינו כלול בהוראות התכנית ולכן ע"פ פס"ד אברמוביץ לא היה צריך להביא בחשבון הפחתה זו.
- מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט שהובא בחשבון (40%) הינו גבוה ביחס למקדמים המקובלים ע"י שמאים מכריעים בפרויקטים דומים, בטח כאשר מדובר בפרויקט שזמין לבנייה מיידית המתוכנן להיבנות במתכונת של בינוי פינוי לאור מגרש רחב היקף וריק שקיים בגבולות התכנית.
- באם הובא בחשבון מקדם הפחתה של 40% המגלם בין היתר את הדחיה הנדרשת למימוש הזכויות, אזי שהיה צריך להביא בחשבון תוספת הכנסות מדמי שכירות בתקופת ביניים (כפי שנקבע בפסיקה, בהחלטות שמאים

מכריעים וע"פ טיוטא של תקן 21 החדש), אולם לא הובאה בחשבון תוספת זו במצב החדש.

- בסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018 שמטרתו לקבוע עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי), נקבע כי בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון במצב החדש תוספת הכנסות בגין זיכוי אגרות מהמבנים הקיימים.
תוספת זו מוערכת בגבולות של כ - 5.1 מיליון ₪ (400 ₪ x 12,810 מ"ר) אולם תוספת זו לא באה לידי ביטוי בשומת המשיבה.

**9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>**

**טענות המבקשת -**

הליך ההשגה החל לפני כשנתיים בפני השמאי המכריע בועז קוט שהקפיא את ההליך עד לברור סטטוס החבות של היזמית בפרויקט - אאורה.
במקרה הנדון, המבקשת רצתה להעביר את זכויותיה לאחותה, עוד לפני שהיה ידוע על פרויקט פינוי הבינוי במתחם.
טרם החלו בבניית דירת המבקשת כלומר קיימת דחייה וחוסר וודאות ומכאן התנגדות שמאי המבקשת למתודולוגיית תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.
שמאי המבקשת חוזר על הטענה כי שומת המשיבה אינה מנומקת וכי כל שינוי במספרים משנה דרמטית את התחשיב.
מאחר והנכס הנדון הינו חלקים מדירה ותיקה, נכון לבחון את ההשבחה ביחס לנכס הנדון בלבד כפי שנעשה בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט ובשומת המבקשת.
לעמדת שמאי המבקשת התחשיב שערך, בהתבסס על גישת בועז קוט, מצביעה על העובדה כי התכנית אינה השביחה את הנכס הנדון.

**טענות המשיבה -**

אין החלטה של השמאי המכריע בועז קוט במתחם הנדון.
התקיים הליך בפני השמאי המכריע דוד טיגרמן, והליך זה הוקפא לאחר הדיון שהתנהל בפניו.
במקביל להליך הנ"ל, התקיים הליך ביחס לכל המתחם והשמאי המכריע דכאן מונה כשמאי מייעץ מטעם ועדת הערר. הוגשה בקשה לאחד את המינוי הנ"ל עם הערר.
הפרויקט הנדון מהווה מתחם של פינוי בינוי - הריסת 180 דירות קיימות בבניינים ישנים והקמת 687 דירות חדשות. יחס השטחים הינו על כל מ"ר שהורסים מקבלים מעל 5 מ"ר חדשים.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

קיים הסכם של חברת אאורה עם הדיירים המפונים לפיו כל דייר מקבל דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 51 מ״ר נוספים.
הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע - שלב א׳ כבר התחיל, שלב ב׳ הותנה בהקמת מחלפון בצומת מורשה וזה כבר בוצע. שלב א׳ התחיל מיידית עם אישורה של התכנית בשנת 2017.

שמאי המשיבה מציין כי בהליך הנדון המבקשת נקלעה למאבק בין הוועדה המקומית לבין יזם גדול. ככל והמבקשת לא הייתה מוכרת את זכויותיה, הייתה נכנסת תחת ההסכם של החברה היזמית - אאורה. אך מאחר והיה מימוש זכויות, החוק מחייב לגבות תשלום היטל השבחה.

שומת המשיבה למתחם נערכה בשנת 2017, בהתאם למתודולוגיה שהייתה נהוגה דאז והשתנתה בחלוף השנים.
שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאית המכריעה אולין דודזון שמאמה ברחוב השחר (מתחם הצעירים), גו״ח 6551/466 ברמת השרון שנערכה בגין מימוש זכויות של דירה בודדת במתחם. שומת המשיבה בהליך הנ״ל נערכה לפי התקן החדש ובהתחשב במקדמי דחייה נמוכים יותר מההליך הנדון. אומנם ערכי השווי הם למועדים שונים, אבל הובא בחשבון שימושי ביניים ואלמנטים נוספים שלא הובאו בחשבון בהליך הנדון. השמאית המכריעה אימצה כמעט את כל שומת המשיבה שנערכה בהתאם לתקן 21.1 ולהנחיות השמאי הממשלתי הראשי.

שמאי המשיבה מתייחס למתודולוגיית תחשיב ההשבחה בהחלטותיי במתחמי פינוי בינוי בהן מרכיב הדחייה מופחת מסך ההשבחה ובכך מנטרל את הצורך בקביעת דמי שכירות ושיעור היוון שונים. מתודולוגיה זו מקובלת על שמאי המשיבה ולעמדתו יש לפעול כך גם במתחם הנדון.

עוד מציין שמאי המשיבה כי מאחר והמימוש הנדון הינו מכר ולא היתר בניה, יש להביא בחשבון בתחשיב גם את שטח הממ״ד.

ביחס לטענות שמאי המבקש למקדם הדחייה והמורכבות שנקבעו בתחשיב שומת המשיבה, שמאי המשיבה מציג טבלה ובה פירוט מקדמים דומים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים במתחמים דומים מלבד העובדה שמימוש הזכויות בהם מותנה באישור תכנית מפורטת.

ערכי שווי - שמאי המשיבה חוזר על טענות שמאי המבקשת ביחס לערכי השווי שנקבעו בשומת ארז כהן במתחם (טבלאות הקצאה ואיזון) ומסכם כי בהתאם לשומת ארז כהן

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

אין תרומה לשווי הבנוי הקיים והשווי שנקבע הוא לדירות בשטח 130 מ״ר ואם מחלקים 1,050,000 ₪/קרקע ליח״ד בשטח של 130 מ״ר מתקבל שווי של 8,000 ₪ ולא 13,000 ₪. שווי של 13,000 ₪ מגלם את הפוטנציאל של התכנית.

ביחס לנתוני ההשוואה המוצגים בשומת המבקשת, אשר משקפים לעמדתו שווי ללא פוטנציאל מאחר ונערכו טרם הפקדת התכנית, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לכתבה מיום 29/06/2012 בדה מרקר, המציגה הליך תכנון עתידי לתכנית הנ״ל. כמו כן, אאורה זכתה במכרז לביצוע הפרויקט כבר במרץ 2013, בטרם אושרה התכנית.

כמו כן שמאי המשיבה מציין טעויות תחשיביות לעמדתו והנחות עבודה, בניתוח נתוני ההשוואה בשומת המבקשת המשפיעות על השווי (פערים בשטחים מדווחים, מקדם חדר גג וכו׳).

## 10. הכרעה

### 10.1 כללי

בהתאם להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בערר 8274/1018 מיום 13/04/2023 והודעות מועצת שמאי המקרקעין מוניתי כשמאי מייעץ, בהתאם לסעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה 1965, לבחון את ההשבחה ב״מתחם אילת״ פרויקט פינוי בינוי במינוי הבא:

- מינוי 921/2023 - הודעה מיום 16/05/2023.

וכשמאי מכריע במינויים הבאים:

- מינוי 1776/2023 - הודעה מיום 20/08/2023.
- מינוי 1777/2023 - הודעה מיום 20/08/2023.
- מינוי 2724/2023 - הודעה מיום 14/12/2023.

עקב זהות המייצגים בתיקים הנ״ל, הוגשו מסמכי המבקשת ומסמכי המשיבה במאוחד לכלל התיקים הנ״ל.

במסגרת ההליך מושא ההחלטה הנדונה ולמען יעילות ההליך, הוסכם בין הצדדים כי אערוך את החלטתי במקביל להחלטתי במינויים מושא הערר הנ״ל מאחר ומדובר באותו מתחם והחפיפה בטענות הצדדים.

הליך הטיפול במינויים מושא הערר התארך יתר על המידה לאור דחיות רבות ונסיבות טרגיות שליוו את המינויים הנ"ל, זאת מעבר לנסיבות המלחמה, אשר השפיעו גם הן על ההתנהלות בתיקים אלה.

ביום 25/08/2024 התקבל מייל מב"כ המבקשת בעררים הנ"ל, אליו צורפה פניה לוועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז תל אביב בבקשה למשיכת הערר ע"י המבקשת וכפועל יוצא - בקשה להורות על הפסקת ההליך המתנהל בפני.

רק ביום 02/02/2025 התקבלו הודעות דוא"ל על אישור משיכת הבקשות למינוי כשמאי מכריע בתיקים הנ"ל, כאשר ההליך הנדון הינו היחיד בו נותר מינויי כשמאי מכריע בעינו.

להלן החלטתי:

**10.2 <u>מתודולוגיית ההשבחה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית בחינת ההשבחה בנכס הנדון.

מתודולוגיית ההשבחה אשר ננקטה בשומת המשיבה הינה חישוב ההשבחה לכלל המתחם ולאחריו חושבה ההשבחה ליח"ד הנדונה בהתאם לחלקה היחסי במתחם (1/180) ובהתאם לחלק הנמכר (1/4).

לעמדת שמאי המבקשת המתודולוגיה הראויה לאומדן השבחה במקרה הנדון הינה בהתאם לעקרונות שהותוו בערר אשדר (ת"א) 85224/14 מיום 20/04/2020 ובערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' חדווה פרימרמן, קרי בגישת ההשוואה הישירה.
בבחינת שווי מצב קודם הביא בחשבון את שווי הדירה הותיקה במצבה ובבחינת שווי מצב חדש הביא בחשבון שווי קרקע יח"ד בשטח של 120 מ"ר בהתחשב ביחס פינוי בינוי (3.817), דחייה ומקדם צפיפות והגיע למסקנה כי התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה</u>:
בנושא זה עמדתי שונה מעמדות הצדדים - ערר (ת"א) 81077-07-21 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (להלן: "ערר כספי") מיום 19/08/2024 דן בערעור על החלטת שמאי מכריע שנערכה בגין מימוש זכויות בדרך מכר של דירה ותיקה בפרויקט פינוי בינוי.

השמאי המכריע קבע את שווי המצב החדש ב"גישת ההשוואה" למחירי דירות שנמכרו בתחום התכנית.

בערר סקירה של עררים ופסקי דין שניתנו ביחס לשומות היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי אשר אוזכרו ע"י הצדדים בהליך הנדון וכן סקירה של המאפיינים הכלליים של שתי גישות השומה העיקריות לקביעת שווי - גישת ההשוואה והגישה הכלכלית:

*"18. **<u>גישת ההשוואה</u>**: שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום (מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007).*

*19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "**גישת ההשוואה**") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה" הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים.*

*20. יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).*

*....*

*27. מאידך **<u>הגישה הכלכלית</u>** היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.*

*28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:*

- *השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.*
- *משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.*
- *שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.*
- *עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).*
- *עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).*
- *החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.*

*29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), **באופן שפוגע ברמת התוקף שלה**. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה.*

כמו כן, בערר כספי הנ"ל מוצגת הבחנה בין היטל השבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת בגין מכר שנערך על ידי בעל הדירה:

*"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

*53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בעניינו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.*

*54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן 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 הממנע את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול 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".*

במקרה הנדון, מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר דירה ותיקה במתחם הכלול בתחום תכנית פינוי בינוי רש/1102.

בהתאם להבחנה המוצגת בערר כספי, ראוי כי בחינת ההשבחה תעשה באמצעות "גישת ההשוואה", קרי בחינת שווי הדירה הוותיקה בהתבסס על הפרמטרים הבאים:

השווי במצב הקודם מוערך בהתאם לשווי הדירה בנטרול כל ציפייה ספציפית לאישור תכנית רש/1102.

השווי במצב החדש מוערך בהתבסס על עסקאות שנעשו במתחם לאחר מועד אישורה של התכנית, מאחר ועסקאות אלה מגלמות את כלל רכיבי התכנית אותם צופה קונה סביר לרבות היקף זכויות הבניה, ייעודי הקרקע השונים, שימושי ביניים, דחייה לזמינות וכיוצ"ב.

בחינת ההשבחה בגישה זו משקפת נאמנה את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

משנקבעה על ידי מתודולוגיית ההשבחה במקרה הנדון, מתייתר הדיון וההכרעה בסוגיות השונות כדוגמת דחייה ראויה, הוצאות הריסה ופינוי, ערכי שווי מ״ר מבונה, מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט וכיו״ב.

## 10.3 ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | | שמאי המשיבה | שמאי המבקשת |
|---|---|---|---|---|
| רש/1102 | 22/05/2017 | מצב קודם (שווי בנוי) | ₪ 15,000 | ₪ 21,585 |
| | | מצב חדש (שווי מבונה) | ₪ 9,000 | ₪ 13,000 |
| | | מסחר | ₪ 10,000 | - |
| | | מצב חדש (שווי בנוי דירות חדשות) | - | ₪ 20,552 |

בחינת ההשבחה תערך כאמור בגישת ההשוואה הישירה, קרי שווי דירת המגורים הוותיקה (שווי מ״ר בנוי) לפני המועד הקובע ולאחריו.

לאור האמור לעיל, לא אתייחס בהחלטתי למחלוקת הצדדים ביחס לערכי שווי מ״ר מבונה מסחר ומגורים וכן לשווי מ״ר בנוי של דירות חדשות מאחר ונתונים אלו אינם רלוונטיים למתודולוגיית תחשיב ההשבחה שנקבעה על ידי.

בשומת המשיבה נקבע שווי המצב הקודם (שווי מ״ר בנוי) בהתבסס על עסקאות של דירות בבניינים ברחובות ריינס 11 והרב קוק 36 - דירות שהורחבו במיקום עדיף על הנכס הנדון ועסקאות של דירות בבניינים ברחוב הנביאים 1-2 - דירות שהורחבו ונוספו מרפסות שמש, בניה יותר איכותית מהבניינים הנדונים הכוללים חניון ומעלית.
יצוין כי בשומת המשיבה אין פירוט של העסקאות עליהן התבסס שמאי המשיבה ואף לא צוינו פרטים נוספים מלבד כתובת.

בשומת המבקשת צוינו עסקאות מכר של דירות במתחם הנדון שנערכו לפני ואחרי מועד הפקדת תכנית רש/1102 וכן עסקאות מבניינים דומים בסביבת הנכס.
שווי מ״ר בנוי במצב הקודם נקבע בהתבסס על העסקות שנערכו לפני מועד הפקדת התכנית תוך שימוש במקדם התאמה למועד הקובע בעניינו.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>הכרעה</u>:
בהתאם לבדיקה שערכתי, בנכסים בהם בינוי הדומה לבינוי בנכס הנדון, בשכונת מורשה, קיים הליך תכנוני של התחדשות עירונית, קרי נתוני ההשוואה מגלמים פוטנציאל של אישור תכנית התחדשות עירונית.

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי הנכס במצב הקודם, אני מקבל את גישת שמאי המבקשת לפיה יובאו בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם הנדון, <u>טרם הפקדת</u> תכנית רש/1102 תוך שימוש במקדם התאמה למועד הקובע בעניינו. יצוין כי עסקאות אלה משקפות את הפוטנציאל הכללי למימוש בניה לפי תמ"א/38, על תיקוניה, בסביבת הנכס.

כמו כן, הוצגו בפני במסגרת הליכים המפורטים בסעיף 10.1 הנ"ל, עסקאות של דירות בבניינים ותיקים בני 8 קומות על עמודים לגביהם אין הליך תכנוני להתחדשות עירונית. בבחינת השווי במצב הקודם יובאו בחשבון גם עסקאות אלו במקדם התאמה לבינוי.

בבחינת שווי הנכס במצב החדש יובאו בחשבון עסקאות מכר שנעשו במתחם הנדון של דירות ותיקות, לאחר מועד אישורה של התכנית.

ביחס לעסקה בנכס הנדון:
המימוש הנדון הינו כאמור מכר של 1/4 חלקים מהדירה הוותיקה.
המחיר שבו נמכר חלק מהדירה הנדונה, כשנה לאחר אישורה של התכנית המשביחה, אינו משקף את שוויה והדבר ככל הנראה נעוץ בעובדה כי לרוכשת הזכויות חלקים נוספים בדירה ("קונה מיוחדת").
כמו כן, להערכתי ככל שעובר הזמן ומתרחקים מהמועד הקובע של התכנית המשביחה, שווי המכירה של הדירה יושפע מגורמים שונים, המקשה על קביעת השפעת כל אחד מהם בנפרד.
לפיכך בקביעת שווי המצב החדש, יש להתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בסמוך למועד אישור התכנית, בטווח זמן שבו השפעת כלל הגורמים העלולים להשפיע על שווי הדירה תהיה מזערית.
העסקה שנערכה בנכס הנדון, למרות שהינה עסקת השוואה, נעשתה בטווח זמן המושפע משינויים רבים ולא רק מהשינוי התכנוני שנבע מאישור תכנית.

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי מצב חדש, לא תובא בחשבון העסקה מושא המימוש.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייציאן | שמאית מקרקעין ● ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן פירוט נתוני ההשוואה וניתוחם:

| מצב קודם | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **דירות ותיקות במתחם הנדון טרם הפקדת התכנית** | | | | | | | | |
| **תאריך** | **גו"ח** | **כתובת** | **שטח רשום** | **תמורה** | **תמורה למ"ר** | **התאמה לבינוי** | **התאמה לזמן*** | **שווי מתואם** |
| 19/02/2014 | 6793/66/1 | אופיר 3 | 74.00 | ₪ 1,462,000 | ₪ 19,757 | 1 | 1.19 | ₪ 23,442 |
| 09/12/2014 | 6793/59/23 | תמנע 17 | 73.00 | ₪ 1,680,000 | ₪ 23,014 | 1 | 1.16 | ₪ 26,618 |
| 25/12/2014 | 6793/59/29 | תמנע 15 | 75.00 | ₪ 1,300,000 | ₪ 17,333 | 1 | 1.16 | ₪ 20,048 |
| 15/07/2015 | 6793/61/14 | אופיר 4 | 66.00 | ₪ 1,370,968 | ₪ 20,772 | 1 | 1.13 | ₪ 23,427 |
| 13/10/2015 | 6793/67/23 | אילת 1 | 90.00 | ₪ 1,820,000 | ₪ 20,222 | 1 | 1.10 | ₪ 22,331 |
| **דירות ותיקות בסביבת הנכס (ללא הליכי תכנון)** | | | | | | | | |
| 29/05/2016 | 6547/106 | הנביאים 6 | 67.00 | ₪ 1,650,000 | ₪ 24,626 | 0.95 | 1.04 | ₪ 24,445 |
| 26/05/2016 | 6547/104 | הנביאים 2 | 64.00 | ₪ 1,670,000 | ₪ 26,093 | 0.95 | 1.04 | ₪ 25,901 |
| 09/01/2017 | 6547/106 | הנביאים 6 | 67.00 | ₪ 1,830,000 | ₪ 27,313 | 0.95 | 1.01 | ₪ 26,263 |
| **ממוצע** | | | | | | | | **₪ 24,100** |

| מצב חדש - דירות ותיקות במתחם הנדון לאחר המועד הקובע (מקור: מידע נדל"ן) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו"ח** | **כתובת** | **קומה** | **שטח רשום** | **תמורה** | **תמורה למ"ר** | **התאמה לזמן*** | **שווי מ"ר מתואם** |
| 25/12/2017 | 6793/67 | אילת 1 | 4/6 | 52.10 | ₪ 1,630,850 | ₪ 31,302 | 0.989 | ₪ 30,983 |
| 25/12/2017 | 6793/67 | אילת 1 | 5/6 | 52.10 | ₪ 1,594,850 | ₪ 30,611 | 0.989 | ₪ 30,299 |
| 25/12/2017 | 6793/67 | אילת 1 | 6/6 | 52.10 | ₪ 1,609,400 | ₪ 30,891 | 0.989 | ₪ 30,576 |
| 29/01/2018 | 6793/67 | אילת 1 | 5/6 | 52.10 | ₪ 1,650,850 | ₪ 31,686 | 0.999 | ₪ 31,678 |
| **ממוצע (במעוגל)** | | | | | | | | **₪ 30,900** |

* התאמה לזמן בהתאם למדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (לוח 2.1).

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

**10.4 <u>תחשיב</u>**

| רש/1102 (553-0175711) | | מועד קובע | 22/05/2017 |
|---|---|---|---|
| | שטח רשום | שווי | |
| שווי דירה במצב החדש | 65.50 | ₪ 30,900 | ₪ 2,024,000 |
| שווי דירה במצב הקודם | 65.50 | ₪ 24,100 | ₪ 1,578,600 |
| **ההשבחה** | | | **₪ 445,400** |
| **השבחה לחלק יחסי נמכר** | | 1/4 | **₪ 111,350** |
| **היטל השבחה** | | | **₪ 55,675** |

## 11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע **כ- 1/4 חלקים** מתת חלקה 28 בגו"ח 6793/59 בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלהלן:

| תכנית | תאריך קובע | ההשבחה | היטל השבחה 50% |
|---|---|---|---|
| **רש/1102 (553-01755711)** | 22/05/2017 | ₪ 111,350 | **₪ 55,675** |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

**ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**