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

תאריך: 22/05/2024
מספר מינוי: 1851-2023
מספרנו: 324-1851-2023

לכבוד
המבקשת, אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה ר"ג
באמצעות השמאי דני טרשנסקי באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל dani@ktap.co.il **בדוא"ל** yonatan.levi30@gmail.com

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 1851-2023)
חלקות 529-530 בגוש 6125
שד' התמרים 11-13 / מגדים 9-11 / בן גוריון 52, ר"ג

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 בקשה להיתר בניה.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:

המבקשת: אאורה ישראל- יזמות והשקעות בע"מ ע"י שמאי המקרקעין דני טרשנסקי.

המשיבה: ועדה מקומית לתו"ב רמת גן ע"י שמאי המקרקעין יונתן לוי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג	29/08/1980
רג/340/ג/1	13/04/1985
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/21	27/01/2006
רג/340/ג/15	03/03/2006
506-0251132 (רג/1563)	17/08/2016
506-0526889 (רג/1563/א')	02/06/2022

* בהתאם לסעיף 119 לחוק התכנון והבניה, המועד הקובע הוא 15 ימים מיום פרסום הודעה ב"רשומות" או בעיתון על דבר אישורה של התכנית, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

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

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 14/03/2024 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 17/12/2023 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 09/12/2023.
- העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 6125/529 שהופק ביום 30/08/2023.
- העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 6125/530 שהופק ביום 30/08/2023.
- שומת המשיבה מיום 19/07/2023.
- שובר דרישת תשלום מיום 08/08/2023.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 17/01/2024 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- דיוור אלקטרוני מיום 18/02/2024 (בדבר הגשת בקשה חדשה הכוללת שינויים בשטחי הבניה המבוקשים).
- דיוור אלקטרוני מיום 05/05/2024 בצירוף תכנית בקשה עדכנית להיתר בניה.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך	
גוש	6125	
חלקות	529	530
שטח חלקה רשום	2,339.00 מ"ר	505.00 מ"ר
זכויות במקרקעין	בעלות	
תיאור הנכס	מתחם פינוי בינוי בו מתוכנן פרויקט מגורים ומסחר לצד שטחי ציבור	
כתובת	שד' התמרים 11-13 / מגדים 9-11 / דרך בן גוריון 52-52א', רמת גן	

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקות 529-530 בגוש 6215 הידוע כמתחם "מגדים", נמצא בחלק הצפוני מזרחי של העיר רמת גן.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה, ותיקה וחדשה, לצד שטחי מסחר ושטחי ציבור.
באזור הנכס פיתוח סביבתי מלא.

5.2 החלקות

חלקות 529-530 בגוש 6125 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח כולל של 2.84 דונם הידוע כמתחם "מגדים".

בהתאם לתכנית הר/1563 בחטיבת הקרקע מתוכנן פרויקט מגורים (198 יח"ד) ומסחר לצד כיכר עירונית ושטחי ציבור, מעל חניון תת קרקעי משולב (ציבורי ומגורים).

להלן תיאור החלקות:

חלקה 529 -
לחלקה 529 בגוש 6125, ששטחה הרשום 2,339 מ"ר, צורה לא רגולרית דמוית טרפז שבפינתו הדרום מערבית מגרעת מרובעת.
על החלקה היו בנויים 3 בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות.
לחלקה חזית מזרחית לדרך דוד בן גוריון, חזית דרומית לרחוב מגדים וחזית מערבית לשד' התמרים.
להלן גבולות ומידות החלקה:

צפון - צלע באורך של כ- 72 מ' לחלקה 768 עליה בנוי בניין מגורים גבוה (30 קומות) הכולל שטחי ציבור.
דרום - חזית ברוחב של כ- 45 מ' לרחוב מגדים.
מזרח - חזית ברוחב של כ- 32 מ' לחלקה 534 ביעוד דרך ומעברה דרך דוד בן גוריון.
מערב- חזית ברוחב של כ- 25 מ' לשד' התמרים.

חלקה 530 -
לחלקה 530 בגוש 6125, ששטחה הרשום 505 מ"ר, צורה רגולרית דמוית מרובע.
על החלקה היה בנוי בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.

לחלקה חזית דרומית לרחוב מגדים וחזית מערבית לשד' התמרים.
להלן גבולות ומידות החלקה:

צפון - צלע באורך של כ- 21 מ' לחלקה 529 המהווה חלק ממתחם "מגדים" הנדון.
דרום - חזית ברוחב של כ- 45 מ' לרחוב מגדים.
מזרח - צלע באורך של כ- 22 מ' לחלקה 529 המהווה חלק ממתחם "מגדים" הנדון.
מערב- חזית ברוחב של כ- 23 מ' לשד' התמרים.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 להלן תכניות החלות על הנכס

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
רג/340	2591	27/12/1979	-	תכנית מתאר ר"ג
רג/340/ג'	2651	14/08/1980	-	שינוי אחוזי בניה. סגירת מרפסות
רג/340/ג/1	3181	29/03/1985	-	חדר גג (23 מ"ר)
רג/340/ג/3	4047	08/10/1992	-	מרתף
החלטת ועדת משנה 95006	-	09/04/1995	-	פרגולות ומחסנים
רג/מק/340/ג/6		28/05/1996		שינוי שטח מגרש מינימאלי
רג/מק/340/ג/11	4972	15/03/2001	-	מיצוי הקלות וניוד שטחים בין הקומות
רג/מק/340/ג/19	5462	27/11/2005	-	ביטול חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי
רג/340/ג/21	5480	12/01/2006	23/12/2005	חדר גג (40 מ"ר)
רג/340/ג/15	5495	16/02/2006	20/01/2006	מחסן דירתי בשטח מרבי של 6 מ"ר
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30/07/2006	-	ניוד זכויות בנייה בין הקומות
רג/340/ג/3/1	5629	15/02/2007	02/02/2007	מרתף בקו בניין אפס
רג/מק/340/ג/3/2	5837	05/08/2008	09/07/2008	מרתף עליון בגובה 4 מ' ומרתף תחתון בגובה 3.5 מ'
רג/מק/340/ג/33	5931	16/02/2009		הבלטת קו בנין קדמי ואחורי
רג/מק/340/ג/38	6101	24/06/2010		צפיפות
רג/340/ג/30	6140	07/10/2010		תוספת זכויות למבנים עליהם חלה תמ"א/38

506-0197871		21/02/2016		תכנית רג/340/ג/30 תישאר בתוקף עד לאישור תכנית רג/מק/340/ג/53
רג/1563 506-0251132	7313	02/08/2016	29/07/2016	התחדשות עירונית, מתחם מגדים.
רג/1563/א' 506-0526889	10533	18/05/2022	-	מתחם מגדים - פינוי בינוי

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

<u>מצב קודם</u>

רג/340 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 27/12/1979:

תכנית מתאר לעיר רמת גן.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים ג'.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים ג' בהתאם להוראות התכנית:

מגורים ג'	קומה א' מפולשת	קומה א' חלקית	קומה א' מפולשת (אלטרנטיבה)
שטח מינימאלי	500 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר
אחוזי בניה בקומה א'	32%	22%	
אחוזי בניה בקומות עליונות	32%	33%	26%
אחוזי בניה למרפסות בכל קומה	11%	11%	לא תותר הבלטת מרפסת במרווחים הצדדים
מס' דירות למגרש מינימאלי	9	8	2 בקומה
קומות	3 מעל קומה מפולשת	חזית- 2 קומות מעל קומה מפולשת. עורף- 3	4 מעל קומה מפולשת
קווי בניין	צדדי- בהתאם לס' 117 (א)2 אחורי- 5 מ'	צדדי- 3.5 מ' אחורי- 5 מ'	צדדי- 3.5 מ' אחורי- 5 מ'

<u>בהוראות התכנית נקבע בין היתר</u>:

- חזית מסחרית (החלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 69 מיום 31/05/1971) - באזורים בהם מסומנת חזית חנויות, ניתן להקים בניינים של 3 קומות מעל קומת חנויות חלקית, באזור מגורים ג' השטח הכולל לא יעלה על 15% בתנאים. כמו כן,

שטח הרצפות הכולל באותו בנין (מגורים וחנויות) לא יעלה על המותר באזור מגורים ג'.

- אחוז בנייה מקסימלי - באזור מגורים ב' ו-ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים או 1 קומה מעל קומת עמודים בהתאם לסעיף 122 (ב) להלן, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה, התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.
- מגרש מדרוני - במגרשים בעלי אופי מדרוני (חלקם האחורי נמוך מן החזית) כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית, באישור מיוחד, להתיר הקמתם של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי המגורים, הכל בהתייחס למצב במקום בקומה שמתחת לקומה א' (נוסף על מספר יח"ד המותר באזור) בתנאים. בין היתר נקבע השטח המבונה למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הקומה וששיפוע הקרקע ימשך לפחות עד גבול המגרש.

<u>מצב חדש</u>

רג/340/ג' - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 14/08/1980:
שינוי לתכנית רג/340. בין היתר נקבעו ההוראות הבאות:

<u>קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות</u> -

- אחוזי הבניה באזורים השונים של המפורטים בלוח החלוקה לאזורים, יהיו בהתאם ל"אחוזי הבניה המקסימאליים" בטורים 5-6 המהווים את שטח הבנין כולל מרפסות.
- באזור מגורים ג' היכן שמותרת בניית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, אחוזי הבניה המקסימאליים לקומה יהיו 32% (כולל המרפסות) משטח המגרש.
- לצורך קביעת שטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון שטחים אלו:
  א. עליות וחדרי יציאה לגג שאושרו ע"פ סעיף 8ד'.
  ב. שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
  ג. בקומת העמודים המפולשת, בקומה שמתחת לפני הקרקע שטחם של מוסך, חניה או מקומות חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנרטור, טרנספורמטור, מקלט, חדר מכונות ופיר מעלית וכו'.
  ד. מחסן עבור אחסון אופנים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

<u>סגירת מרפסות</u> - הועדה תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו בתנאים המפורטים בתכנית.

<u>מרפסות שרות</u> - מרפסת הצמודה למטבח או לחדר האמבטיה והשירותים שנועדה לאחסנת חומרי וכלי ניקוי, להצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכיו"ב. מרפסת השרות נכללת באחוזי הבניה. לא תותר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שרות (כולל מסתור כביסה) כדלקמן:

א. יח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל - מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 2.5 מ"ר.

ב. יח"ד ששטחה למעלה מ- 80 מ"ר - מרפסת שרות בשטח שלא יקטן מ- 3 מ"ר.

<u>עליות גג וחדרי יציאה לגג</u> - בגג שטוח של בית, יהיה בסמכות הועדה לאשר בניית עליית גג. בין היתר נקבע שהשטח המקסימלי לבנייה יהיה 75% משטח הגג בתנאי שיוצא היתר לבנייתו לאחר מועד תוקף תכנית זו. הכניסה לגג תהיה דרך מדרגות פנימיות מן הדירות אליהן הן מוצמדות.

<u>מרתפים</u> - באזור מגורים א' ו- א'1 תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, למעט מקלט וחניה. המרתף לא ישמש למגורים.
ביחידות מסחריות בק"ק תותר תוספת קומת מרתף בשיעור של עד 50% משטח היחידה המסחרית בתנאי ששטח היחידה לפחות 100 מ"ר והגישה למרתף מתוך היחידה המסחרית.

<u>קביעת אחוזי בניה בבניינים קיימים בני 2 קומות באזור מגורים ב' ו- ג'</u> -
בבניינים קיימים בני 2 קומות מעל ק"ק או מעל קומת עמודים מפולשת, תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה בתנאי כי תוגש תכנית בינוי אחידה להרחבת כל הבניין וללא פגיעה בקווי הבנין.
להלן זכויות הבניה המפורטות בלוח החלוקה לאזורים של התכנית:

מגורים ג'	**קומה א' מפולשת**	**קומה א' חלקית**	**קומה א' מפולשת (אלטרנטיבה)**
שטח מינימאלי	500 מ"ר	500 מ"ר	600 מ"ר
אחוזי בניה בקומה א'	40%	28%	32.5%
אחוזי בניה בקומות עליונות	40%	44%	32.5%
מס' דירות למגרש מינימאלי	9	8	8
קומות	3 מעל קומה מפולשת	2 קומות מעל קומת עמודים חלקית / 3 קומות	4 מעל קומה מפולשת

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

קווי בניין	צדדי- בהתאם לסעיף 117 (א)2, אחורי- 5 מ'.	צדדי- 3.5 מ', אחורי- 5 מ'.	צדדי- 3.5 מ' אחורי- 5 מ'

רג/340/ג/1 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 29/03/1985:
הוראות בניה על גגות.
יותרו חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה. הכניסה מכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן הן מוצמדות.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

רג/340/ג/3 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 08/10/1992:
הוראות בניה למרתפים.
בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי באזורי המגורים (למעט אזורי המגורים שבצפיפות נמוכה), תותר קומת מרתף אחת בשטח קומה טיפוסית, לשימושים הבאים: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד' ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח יותר למחסנים לדיירי הבית בלבד, בשטח מקסימאלי של 6 מ"ר/יח"ד.
הועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה שבמרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש ובאופן שלא תהא כל בליטה מעל פני הקרקע בתחום קו הבניין וכן מוסמכת הועדה להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.
לא יורשו מגורים במרתף, לא תותר קומת מרתף תחתונה.

החלטת ועדת המשנה מישיבתה מס' 95006 מיום 09/04/1995:
הועדה החליטה לאשר תוספת שטחי שרות לפרגולות (16 מ"ר) ומחסנים דירתיים בלובי הקומתי בכפוף לאישור המליאה.

רג/מק/340/ג/6 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 28/05/1996:
התכנית מהווה שינוי לתכנית רג/340/ג'.
באזור מגורים ג' גודל מגרש מינימלי יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי יהיה 450 מ"ר. בנוסף נקבע לבטל את הצפיפות 8 יח"ד ל- 600 מ"ר ולהחיל את הסעיף הדן

בצפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים ג' כולל מגרשים מעל 600 מ"ר. ללא שינוי זכויות בניה במגרשים שמעל 600 מ"ר- 130%.

רג/מק/340/ג/11 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 15/03/2001:
התכנית ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה כדלקמן- 6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת.
שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים, השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.
הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 1.5 מ' בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית.
בבניינים קיימים באזורים ב' ו- ג' ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות ע"פ תכנית רג/340 על תיקוניה לרבות הקלות ערב אישורה של תכנית זו והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

רג/מק/340/ג/19 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 27/11/2005:
מטרת התכנית בין היתר, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר מדרגות כשטח עיקרי, להתיר הוספת שטחי שרות, לבטל את סעיף 6ב' בתקנון תכנית רג/340/ג'.
ניתן יהיה להוסיף שטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים) התשנ"ב - 1992.

רג/340/ג/21 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 12/01/2006:
הוראות בניה על גגות.
יותר חדר גג בשטח של 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור בתוספת שטח הממ"ד (אם יבוקש במפלס זה) לפי הקטן מבניהם.
למרות האמור לעיל תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.
הגובה הפנימי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג, גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'.

רג/340/ג/15 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 16/02/2006:
הוראות בניה למחסנים דירתיים.
בכל אזורי המגורים ניתן יהיה לבנות מחסנים ע"פ החלופות הבאות:
1. מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר, ללא כל שינוי בקווי בנין ובמס' הקומות.

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

2. מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ״ר נטו ליח״ד, בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ-4 מ״ר ולא יהיה גדול מ-10 מ״ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות של בעלי הדירות באותה הקומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ הקומות.
3. לחלופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח״ד יהיה 10 מ״ר נטו. השטח ייחשב כשטח שרות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיח״ד המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.
4. בקומה מפולשת שטחי השרות יהיו ע״פ רג/340 על כל תיקוניה ולא יותרו מחסנים דירתיים בקומות המפולשות.

רג/מק/340/ג/21/א׳ - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 30/07/2006:
הוועדה רשאית לאשר ניוד שטחים עיקריים המותרים עפ״י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון. ללא שינוי בסל זכויות הבניה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס׳ הקומות.
לא יאושר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים ע״פ תכנית רג/340/ג/21.

רג/340/ג/1/3 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 15/02/2007:
בהוראות התכנית נקבע כי באזורי מגורים ב׳, ב׳ מיוחד, מגורים ג׳, ג׳ מיוחד ואזור מגורים מעורב עם חזית מסחרית ו/ או חזית חנויות, ניתן יהיה להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחניה במרתף.

רג/מק/340/ג/2/3 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 05/08/2008:
בכל אזורי המגורים למעט בצמודי קרקע, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גבוה מ-4 מ׳, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גבוה מ-3.5 מ׳.
מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם ישוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין (כגון מכפילי חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה, מערכות אלקטרו מכניות וכדי).

רג/מק/340/ג/33 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 16/03/2009:
התרת הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ׳ מעל קומת הכניסה.

רג/מק/340/ג/38 - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 24/06/2010:

בהוראות התכנית נקבע שינוי יחס הצפיפות במגרשים כדלהלן:

באזור מגורים ב' - 6 יח"ד למגרש מינימאלי בשטח 450 מ"ר.

באזור מגורים ג' - 9 יח"ד למגרש מינימאלי בשטח 450 מ"ר.

מספר יח"ד יעוגל לפי מעלה במקרה שהתקבל חלק של יחידת דיור שהוא 50% ויותר.

506-0251132 (רג/1563) - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 02/08/2016:

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 2.84 הכוללת את חלקות 529-530 בגוש 6125 ברחוב מגדים / בן גוריון / שד' התמרים.

מטרת התכנית התחדשות עירונית לרווחת דיירי הבניינים ע"י פינוי, הריסה ובינוי מחדש.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד', שטח מסחרי ובניין ציבורי.

ב. סה"כ 198 יח"ד (בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ"ר).

ג. קביעת 20% מתוך סך יחידות הדיור כדירות קטנות (עיקרי+ממ"ד לא יעלה על 75 מ"ר).

ד. קביעת שטח עבור כיכר עירונית אשר תחתיו מרתפי חניה משותפים (ציבורי ומגורים).

זכויות בניה:

יעוד	תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית	יח"ד	גובה
			עיקרי	ש"ש	ש"ש תת"ק			
מגורים ד'	1B	1,727.7	21,736 (1)	9,000 (2)	12,100	70%	198	129.6 מ'. 36 קומות מעל 7 קומות מרתף חניה (3)
כיכר עירונית	1A	669.50			3,500			
דרך מאושרת	2A	124.27						
דרך מוצעת	2B	304.72						

הערות:

(1) 18,810 מ"ר מגורים + 2,376 מ"ר מרפסות + 100 מ"ר מועדון דיירים + 250 מ"ר מסחר + 200 מ"ר צורכי ציבור.

(2) מרפסות השירות נכללות בשטח שטחי השירות העיליים.

(3) ניתן להוסיף קומת מרתף ע"פ הנדרש לעמידה בתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תצ"ר ע"פ דין בהסכמת כלל בעלי הזכויות ולחילופין אישור תכנית לאיחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ככל שהדבר יידרש. במקרה של הגשת תצ"ר ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מכח תכנית זו.

506-0526889 (רג/1563/א) - הודעה על אישורה פורסמה ברשומות ביום 18/05/2022:
מטרת התכנית תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית (לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב) לצורך מימוש זכויות המוקנות בתכנית רג/1563.
התכנית אינה משנה את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית רג/1563.

לתכנית מצורפת טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים לפיה. להלן סיכום הטבלה:

מצב קודם			מצב חדש		
שטח קרקע	שווי זכויות	עלות מחוברים	שווי המגרש	הקצאה בגין מחוברים	שווי המגרש בניכוי מחוברים
2,844 מ"ר	₪ 46,680,000	₪ 11,055,000	₪ 191,850,000	₪ 11,055,000	₪ 180,795,000

6.2 <u>רישוי</u>

בהתאם לשומות הצדדים בנכס הנדון אושרו היתרי בניה כדלקמן:

<u>חלקה 529</u> -

מספר היתר:	3819	3820	10119	4223	-	2008012
תאריך:	21/02/1956	22/05/1956	14/09/1955	24/06/1957	12/07/1992	28/01/2008
כתובת:	מגדים 9	בן גוריון 52	שד' התמרים 11			
מהות:	הקמת 6 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, בשטח של 366 מ"ר. כל אחת מ- 3 הקומות הטיפוסיות נאמדה בשטח של 122 מ"ר + מרפסות מקורות בשטח של 17.30 מ"ר. סה"כ קונטור קומה נאמד בגבולות של כ- 139 מ"ר. תשריט חתום לבקשה שבנדון לא נמצא בתיק הבניין.	הקמת בניין המכיל דירת חדר, 12 דירות של 2 חדרים, דירה של 3 חדרים ו- 2 דירות של 4 חדרים. דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, בשטח של 957.90 מ"ר. כל אחת מ- 3 הקומות הטיפוסיות נאמדה בשטח של 319.3 מ"ר + מרפסות מקורות בשטח של כ- 70 מ"ר. סה"כ קונטור קומה נאמד בגבולות של כ- 390 מ"ר.	הקמת בניין מגורים בן 3 קומות. בתיק	הקמתו של בניין מגורים בן 4 קומות, בשטח של 1,669.7 מ"ר + מרפסות בשטח מדוד של כ- 80 מ"ר לכל קומה.	תוספת 12.12 מ"ר חדרים על הגג עבור דירת מגורים בבניין.	תוספת 37.15 מ"ר כחדר על הגג ומחסן בשטח 6 מ"ר.

חלקה 530 -

מספר היתר:	**4669**
תאריך:	1957
כתובת:	שד' התמרים 13
מהות:	הקמת בניין המכיל 5 דירות בנות 2 חדרים, 2 דירות בנות 2.5 חדרים וחנות. לא נמצא תשריט היתר הבניה, אולם צויין בתשריט כי השטח הכולל הינו בהיקף של 445.09 מ"ר. בפועל, קומת העמודים כוללת דירת מגורים וחנות, וכל אחת מ- 2 הקומות הטיפוסיות כוללת 3 דירות, בשטח של כ- 250 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות).

כאמור, במועד הביקור בנכס הבניינים מושא היתרי הבניה הנ"ל נהרסו ובמתחם התכנית הסתיימו עבודות החפירה של הפרויקט החדש.
להלן פירוט הבקשות להיתרי בניה במתחם:

- בקשה להיתר בניה מספר **202201021** התבקשה: "הריסת 4 מבני מגורים ובהם 64 יח"ד, דיפון חפירה ובניית גדרות בהתאם לתוכנית התארגנות אתר בבקשה זו".
- בקשה להיתר בניה מספר **202200117** התבקשה: " הקמת מבנה רב קומות ובו 198 יח"ד, בן 36 קומות + קומת גג טכנית, מעל לקומת קרקע עם חזית מסחרית וגן ילדים עירוני. הכל מעל חניון בן 6 קומות עם כניסה משד' התמרים ובו חניות לציבור, למסחר ולמגורים".

להלן סיכום שטחי הבניה המבוקשים (מ"ר):

שטחים עיקריים							
	מגורים	**מסחר והסעדה**	**מוסדות חינוך**	**מרפסת**	**ממ"ד**	**סה"כ עיקרי**
מתחת הקרקע	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
מעל הקרקע	18011.82	246.19	200.40	2979.87	97.09	21535.37
סה"כ	**18011.82**	**246.19**	**200.40**	**2979.87**	**97.09**	**21535.37**

שטחי שירות								
	ממ"ד			**מעלית**	**מבואות וח. מדרגות**	**מע' טכ' ושירות**	**חניה**	**בליטות גגונים קירוי**	**אחסנה**
	רצפה	**קירות**	**מקלט שמירה**						
מתחת הקרקע	0.00	0.00	0	57.17	652.18	308.06	9723.13		502.41
מעל הקרקע	1782.00	668.90	15.88	63.72	4763.03	701.61		39.53	675.51
סה"כ	**1782.00**	**668.90**	**15.88**	**120.89**	**5415.21**	**1009.67**	**9723.13**	**39.53**	**1177.92**

סה"כ שטחים	
מתחת הקרקע	11,242.95
מעל הקרקע	30,245.55
סה"כ	**41,488.50**

הבקשה אושרה בישיבת ועדת משנה 2023003 מיום 07/02/2023.
ואושררה בדיון נוסף במליאה בישיבה 2023002 מיום 19/02/2023.

7. מצב משפטי

7.1 נסחי רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 30/08/2023 :

נושא	פירוט	
גוש	6125	
חלקה	529	530
שטח חלקה רשום	2,339 מ"ר	505 מ"ר
סה"כ תתי חלקות	56	9
בעלויות	בעלים שונים	
הערות	הערה על הפקדת תכנית ס' 123 לחוק התו"ב (רג/מק/1563/א'), הערות על משכנתאות לכלל חברה לביטוח בע"מ/בנק מזרחי טפחות בע"מ, הערות אזהרה סעיף 126 למוטב אאורה השקעות בע"מ (פינוי בינוי) וכן הערות נוספות (צו הריסה, פקודת המיסים וכו').	
כתובת	שד' התמרים 11 / מגדים11-9 / דרך בן גוריון 52	שד' התמרים 13 / מגדים 7
תקנון	מצוי	

7.2 מסמכי הבית המשותף

בשומת המשיבה הוצג תשריט הבית המשותף של חלקה 530 וצוין כי תשריט הבית המשותף של חלקה 529 הינו "מורכב", כולל 3 בניינים נפרדים ועל כן לא צורף לחוות הדעת.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

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

א. הנכס הנדון מהווה את חלקות 529-530 בגוש 6125, ברחוב מגדים / דרך דוד בן גוריון / שד' התמרים, רמת גן.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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 בחלק הצפוני מזרחי של העיר רמת גן.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
רג/340/ג	29/08/1980	98.24 ₪	98.24 ₪
רג/340/ג/1	13/04/1985	8,639 ₪	8,639 ₪
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001	411,092 ₪	411,092 ₪
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	277,797 ₪	277,797 ₪
רג/340/ג/21	27/01/2006	173,041 ₪	173,041 ₪
רג/340/ג/15	03/03/2006	453,495 ₪	453,495 ₪
506-0251132 (רג/1563)	17/08/2016	22,879,259 ₪	0
506-0526889 (רג/1563/א')	17/08/2016	10,460,086 ₪	חלופה א' 1,595,640 ₪ חלופה ב' 1,932,443 ₪

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה. להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. שטחים בנויים במצב הקודם

בחלקה 529 היו בנויים 3 בניינים בשטח עיקרי כולל של 858.72 מ"ר (ללא מרפסות, כולל מדרגות), המהווים ניצול מיטבי של 36.71% משטח החלקה.

בחלקה 530 היה בנוי מבנה מגורים בשטח כולל של כ- 570 מ"ר (בתכנית הבקשה להיתר בניה צוין שטח להריסה של כ- 445 מ"ר).

ב. תכנית רג/340

בהתאם להוראות התכנית הותרה בניה של בניין מגורים בן 3 קומות בהיקף בניה של 32% לקומה ו- 11% מרפסות.
בהתחשב בבינוי הקיים, נקבע בשומת המשיבה כי התכנית אינה משביחה את החלקות הנדונות.

ג. תכנית רג/340/ג'

התכנית מאפשרת בינוי של 130% ב- 4 קומות וכן חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר/יח"ד.
במועד הקובע:
בחלקה 529 היקף שטח בנוי של 2,993.6 מ"ר, קרי ניצול של 128% שטח עיקרי.
לאור האמור לעיל, לא חושבה השבחה למעט חדרי יציאה לגג שלא מומשו.
בחלקה 530 היקף שטח בנוי בשיעור של כ- 113%. אומדן ההשבחה נקבע בגין הזכות להסב את שטחי המרפסות המקורות, בהיקף של כ- 100 מ"ר לשטחי מגורים. על הצד הזהיר, לא נקבעה השבחה ליתרת שטחי הבניה המשלימים ל- 120% בניה.
בנוסף, הובא בחשבון כי במקום גג הרעפים ניתן לממש בנייה של 3 חדרי יציאה לגג, בהתאמות הנדרשות לבינוי הקיים.

ד. תכנית רג/340/ג/1

התכנית מאפשרת להגדיל את חדרי היציאה לגג להיקף של 23 מ"ר.

ה. תכנית רג/340/ג/3

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף מתחת לקרקע ולא נמצאה כמשביחה.

ו. תכנית רג/340/ג/11

התכנית מאפשרת תוספת של 16% זכויות בניה בהקלה. בהתאם לבינוי הקיים, אומדן ההשבחה לכל אחת מהחלקות בהתאם לתכנית זו נקבע בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבינוי הקיים עליו (15 שנים).

ז. תכנית רג/340/ג/19

התכנית מוסיפה זכויות בניה עיקריות בהיקף של 48 מ״ר לכל בניין, בכך שמאפשרת בינוי חדרי מדרגות כחדרי שירות ו״משחררת״ שטחים עיקריים אלו כשטחים נוספים. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה של 11 שנים למימוש תוספת הזכויות.

ח. תכנית רג/340/ג/21

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי היציאה לגג עד לגבולות של 40 מ״ר או 50% משטח הקומה התחתונה.

בהתאם למצבם הפיזי הירוד של הבניינים, על הצד הזהיר, אומדן ההשבחה נקבע בדחייה עד לתום החיים הכלכליים (10 שנים).

בחלקה 529 שטח חדרי הגג המקסימליים נאמדו בגבולות של כ- 30 מ״ר (בהתאם למדידה), כך שהיקף הבינוי האפשרי מתבטא בתוספת של 7 מ״ר נוספים.

בחלקה 530 היקף הבינוי נאמד בגבולות של כ- 35 מ״ר.

ט. תכנית רג/340/ג/15

התכנית מאפשרת להוסיף מחסנים כשטח עיקרי צמוד לדירה.

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה למימוש תוספת זכויות הבניה (10 שנים).

י. תכנית רג/1563

התכנית קובעת, בין היתר, הריסת המבנים הקיימים הכוללים 64 יח״ד והקמת מגדל מגורים הכולל 198 יח״ד, בן 36 קומות לרבות שטחי מסחר ושטח מועדון דיירים.

אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (מפנה לערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל״ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיו״ב).

בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, ״דרך המלך״ לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

במסגרת מצב התכנוני הקודם יש לאמוד את שווי המקרקעין הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה למימוש (הרחבות וחדרי יציאה לגג בדירות העליונות). עם זאת, יש

להביא בחשבון כי מימוש תוספת שטחים אלו במועד הקובע, מותנה בעמידה בתקנות לחיזוק מחמירות, וכפוף למורכבות קניינית. לאור האמור לעיל, יתרת זכויות לא הובאה בחשבון כחלק מהמצב הקודם.

בבחינת שווי מצב חדש, מפנה שמאי המשיבה לגישות ההערכה שנקבעו בהרחבה בערר במתחם "דפנה":

א. גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר) ומתאימה בעיקר למימוש זכויות בהם נמכרת דירת מגורים וותיקה בבניין ע"י הדיירים.
ב. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם. גישה זו הינה המתאימה למימוש זכויות בהיתר.
ג. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחים. גישה זו נפסלה בהחלטת ביהמ"ש המחוזי.

המימוש הנדון הינו בקשה להיתר בניה ולפיכך בחינת שווי המצב החדש נערכה בגישת שווי המגרש העתידי, ע"פ ניצול זכויות הבניה המבוקשים בבקשה להיתר בניה.
גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו כפי שקבעה ועדת הערר (בעניין אשדר / דפנה) השווי במצב החדש יהיה שווי כל ז"ב החדשות (בהתאם למימוש בהיתר), בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים.

יא. תכנית רג/1563/א'

מטרת התכנית השלמת דרישות הוראות התוכנית איחוד וחלוקה הכוללות טבלאות איזון והקצאה כתנאי להוצאת היתר בניה. התוכנית יוצרת זמינות לזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית רג/1563.
בנסיבות הקיימות נבחנה ההשבחה לפי מקדם השבחה בשיעור של 5% משווי המגרש, על הצד הזהיר.

יב. מימושים בחלקות

בהתאם לסקירה שערך שמאי המשיבה, נמצא כי בחלק מעסקאות המכירה בין דיירים במתחם נוספו גם הסכמי פינוי בינוי שנחתמו במקרקעין לאחר מועד אישורה של תכנית רג/1563/א', אשר לא דווחו לוועדה המקומית. הסכמים אלו מהווים מימוש זכויות בגינם יש לחייב בריביות.

יג. ערכי שווי

- החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה				
תכנית			**רג/340/ג'**	**רג/340/ג/1**	**רג/מק/340/ג/11**	**רג/מק/340/ג/19**	**רג/340/ג/21**	**רג/340/ג/15**
מועד קובע			**29/08/1980**	**13/04/1985**	**30/03/2001**	**12/12/2005**	**27/01/2006**	**03/03/2006**
יצחק ברמן	הרצל 6	6126/74	₪ 1.20	-	-		-	
אריה אריאל	אלכסנדר 8	6126/113	₪ 1.12	₪ 236	₪ 5,150		₪ 5,500	
אריה אריאל	שאנן 21	6126/136	₪ 1.12	₪ 236	₪ 5,150		₪ 5,500	
גיל הרצברג	הבועז 4	6128/482	₪ 1.35	-	-		-	
גבע בלטר	שפירא 4	6128/161	₪ 1.12	-	-		-	
אמנון נזרי	יכין 12	6128/398	₪ 1.12	-	-		-	
שמואל רוזנברג	הפטמן 10	6126/222		₪ 260	₪ 4,250		₪ 4,700	
מנחם מלוכנא	ביאליק 18	6126/115		₪ 200	-		-	
שלומי יפה	לוחמי סיני 23	6158/865		₪ 300	-		-	
דוד טיגרמן	מוצא 9	6158/798		₪ 327	-		-	
אבישי זיו	אלוף הנצחון 27	6158/805		₪ 254	-		-	
בועז קוט	האשל 19	6126/403		-	₪ 5,000		₪ 5,300	
דנה שיחור	שילה 3	6126/242		-	₪ 3,909		₪ 4,150	
נאווה סירקיס	קלאוזנר 15	6126/313		-	₪ 5,100		₪ 5,800	
אמנון נזרי	הגת 20	6126/509		-	₪ 3,704		-	
אבישי זיו	שילה 16	6126/101		-	-		₪ 4,147	

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

תכנית 506-0251132 (רג/1563) - 2016

מצב קודם - שווי כבנוי

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
15/08/2016	6125/529/51	שד' התמרים 11	59.00	2	3/4	1980	₪ 1,650,000	₪ 27,966
20/03/2016	6125/530/6	שד' התמרים 13	67.00	4	3/3	1958	₪ 1,600,000	₪ 23,881
28/05/2015	6125/529/53	דרך בן גוריון 52	56.00	2	3/4	1956	₪ 1,400,000	₪ 25,000
06/10/2014	6125/529/47	שד' התמרים 11	42.00	1.5	2/4	1970	₪ 1,055,000	₪ 25,119
שווי מ"ר נטו בתחום התכנית								**₪ 25,500**
21/02/2017	6125/508/5	מגדים 5	67.00	3.5	3/4	1967	₪ 1,670,000	₪ 24,925
08/09/2016	6125/675/3	קרניצי 96	83.00	4	1/4	1996	₪ 1,820,000	₪ 21,928
05/07/2016	6125/676/1	מגדים 3	78.00	3.5	1/4	1969	₪ 1,630,000	₪ 20,897
24/03/2016	6125/668/34	מגדים 14	70.00	3	1/8	1970	₪ 1,720,000	₪ 24,571
17/06/2015	6125/668/9	דרך בן גוריון 54	76.00	3	3/8	1980	₪ 1,640,000	₪ 21,579
19/02/2015	6125/675/1	קרניצי 96	81.00	4	1/4	1998	₪ 1,684,998	₪ 20,802
08/01/2014	6125/369/45	שד' התמרים 16	50.00	2	3/3	1955	₪ 1,200,000	₪ 24,000
שווי מ"ר נטו מחוץ לתחום התכנית								**₪ 22,500**

מצב חדש - פרויקט מגורים בגו"ח 6125/285

תאריך	תת"ח	רחוב	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
04/06/2017	10	קריניצי 102	95.00	4	2/10	2017	₪ 2,150,000	₪ 22,632
29/05/2017	41		76.00	3	8/10		₪ 1,950,000	₪ 25,658
29/05/2017	44		105.00	5	8/10		₪ 2,450,000	₪ 23,333
24/05/2017	40		98.00	4	8/10		₪ 2,150,001	₪ 21,939
03/05/2017	11		76.00	3	2/10		₪ 1,750,000	₪ 23,026
05/04/2017	1		76.00	3	1/10		₪ 1,700,000	₪ 22,368
02/04/2017	36		75.00	3	7/10		₪ 1,800,000	₪ 24,000
30/03/2017	39		105.00	5	8/10		₪ 2,500,000	₪ 23,810
16/03/2017	28		89.00	4	6/10		₪ 2,020,000	₪ 22,697
16/02/2017	43		89.00	5	8/10		₪ 2,049,998	₪ 23,034
24/01/2017	33		89.00	4	6/10		₪ 2,050,002	₪ 23,034
11/01/2017	32		75.00	3	6/10		₪ 1,775,002	₪ 23,667

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

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

08/01/2017	26		76.00	3	5/10	₪ 1,720,000	₪ 22,632
25/12/2016	38		89.00	5	7/10	₪ 2,040,000	₪ 22,921
25/12/2016	28		89.00	5	5/10	₪ 1,950,000	₪ 21,910
25/12/2016	6		89.00	5	1/10	₪ 1,900,000	₪ 21,348
22/12/2016	0		45.00	2	0/10	₪ 1,000,001	₪ 22,222
18/12/2016	4		85.00	4	8/10	₪ 1,980,000	₪ 23,294
שווי מ"ר פלדלת בבנייה חדשה							**23,000 ₪**

שווי מ"ר מבונה מגורים בטבלת האיחוד והחלוקה	**8,900 ₪**

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	6125/350	שרת 44	02/08/2015	₪ 8,730
שושי שרביט שפירא	6125/146	קרניצי 99	26/02/2017	₪ 8,000

תכנית 506-0526889 (רג/1563/א') - 2022

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
18/12/2022	6125/286/0	קריניצי 104	91.00	4	2/8	2021	₪ 2,900,000	₪ 31,868
13/11/2022	6125/581/8	שרת 6	102.00	4	1/10	2023	₪ 3,210,000	₪ 31,471
06/07/2022	6125/465/13	הגת 11	110.00	4	4/9	2021	₪ 2,990,000	₪ 27,182
23/05/2022	6125/160/5	יוסף הגלילי 11	92.00	4	1/9	2023	₪ 3,050,000	₪ 33,152
13/04/2022	6125/581/0	שרת 6	102.00	4	4/10	2023	₪ 3,170,000	₪ 31,078
24/03/2022	6125/581/0	שרת 6	102.00	4	2/10	2023	₪ 3,130,000	₪ 30,686
14/03/2022	6125/160/0	יוסף הגלילי 11	86.00	4	1/9	2022	₪ 2,450,000	₪ 28,488
03/02/2022	6125/285/0	קריניצי 102	90.00	5	7/10	2020	₪ 2,485,000	₪ 27,611
11/01/2022	6125/781/24	קריניצי 73	85.00	4	8/8	2016	₪ 2,945,000	₪ 34,647
06/01/2022	6125/581/0	שרת 6	83.00	3	8/10	2023	₪ 2,740,000	₪ 33,012
23/12/2021	6125/417/13	יוסף הגלילי 12	84.00	3	3/9	2022	₪ 2,500,000	₪ 29,762
15/12/2021	6125/768/2	שד' התמרים 9	84.00	4	1/32	2010	₪ 2,750,000	₪ 32,738
						ממוצע		**30,000 ₪**
						מע"מ	1.17	25,641
						יזמות	1.20	₪21,368
						ע. בניה		-10,000 ₪
						שווי מ"ר מבונה		**11,500 ₪**

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

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

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה:

רג/340/ג			מועד קובע	29/08/1980
חלקה 529				
סה"כ חדרי גג בנטרול מימושים בהיתר				14
שטח חדר גג				12.00
שטח קונטור קומה (כולל מרפסות מקורות)				859.36
	שטח	**מקדם**		
סה"כ שטח חדרי גג	168.00	100%		168.00
סה"כ שטח יתרת מרפסות גג שלא מומשו	691.36	20%		138.27
מקדם התאמה / דחייה למימוש				64%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר				24%
סה"כ שטח אקו' לחיוב				46.97
חלקה 530				
הסבת שטח מרפסות מקורות לשטח עיקרי	100.00	20%		20.00
סה"כ שטח חדרי גג	36.00	100%		36.00
סה"כ שטח יתרת מרפסות גג שלא מומשו	214.00	20%		42.80
מקדם התאמה / דחייה למימוש				40%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר				46%
סה"כ שטח אקו' לחיוב				40.74
סה"כ שטח לחיוב חלקות 530-529				**87.71**
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 1.12
השבחה				**₪ 98.24**

רג/340/ג/1			מועד קובע	14/04/1985
חלקה 529				
	שטח	**מקדם**		
תוספת שטח חדר גג ל- 15 דירות שלא מומשו	195.00	100%		195.00
אובדן שטח מרפסות	-195.00	20%		-39.00
מקדם התאמה / דחייה למימוש				64%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר				28%
סה"כ שטח אקו' לחיוב				27.65
חלקה 530				
תוספת שטח חדר גג ל- 3 דירות שלא מומשו	39.00	100%		39.00

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

אובדן שטח מרפסות	-39.00	20%	-7.80
מקדם התאמה / דחייה למימוש			48%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			46%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			6.90
סה"כ שטח לחיוב חלקות 530-529			**34.55**
שווי מ"ר מבונה אקו'			260 ₪
השבחה			**8,639** ₪

רג/340/ג/11		**מועד קובע**	**19/02/20014**
חלקה 529	**שטח**	**מקדם**	
שטח חלקה			2339.00
זכויות בניה נוספות (16%)	374.24	100%	374.24
מקדם דחייה למימוש (15 שנים, 6%)			42%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			49%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			75.81
חלקה 530			
שטח חלקה			505.00
זכויות בניה נוספות (16%)	80.80	100%	80.80
מקדם דחייה למימוש (15 שנים, 6%)			42%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			46%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			15.54
סה"כ שטח לחיוב חלקות 530-529			**91.35**
שווי מ"ר מבונה אקו'			4,500 ₪
השבחה			**411,092** ₪

רג/340/ג/19		**מועד קובע**	**12/12/2005**
חלקה 529	**שטח**	**מקדם**	
מספר בניינים - 3			
זכויות בניה נוספות (48 מ"ר/בניין)	144.00	100%	144.00
מקדם דחייה למימוש (11 שנים, 6%)			53%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			55%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			42.02
חלקה 530			

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

מספר בניינים - 1			
זכויות בניה נוספות (48 מ"ר/בניין)	48.00	100%	48.00
מקדם דחייה למימוש (11 שנים, 6%)			53%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			58%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			14.67
סה"כ שטח לחיוב חלקות 529-530			56.69
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 4,900
השבחה			**₪ 277,797**

רג/340/ג/21		**מועד קובע**	**27/01/2006**
חלקה 529	**שטח**	**מקדם**	
תוספת שטח חדר גג ל- 15 דירות שלא מומשו	105.00	100%	105.00
אובדן שטח מרפסות	-105.00	20%	-21.00
מקדם התאמה / דחייה למימוש			56%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			55%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			25.98
חלקה 530			
תוספת שטח חדר גג ל- 3 דירות שלא מומשו	36.00	100%	36.00
אובדן שטח מרפסות	-36.00	20%	-7.20
מקדם התאמה / דחייה למימוש			56%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר			58%
סה"כ שטח אקו' לחיוב			9.33
סה"כ שטח לחיוב חלקות 529-530			35.31
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 4,900
השבחה			**₪ 173,041**

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

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

רג/340/ג/15				מועד קובע	03/03/2006
חלקה 529	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם**		
מחסנים	55	6.00	80%		264.00
מקדם דחייה למימוש (10 שנים, 6%)					56%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר					55%
סה"כ שטח אקו' לחיוב					81.66
חלקה 530					
מחסנים	7	6.00	80%		33.60
מקדם דחייה למימוש (10 שנים, 6%)					56%
יתרה לתשלום בהתחשב במימוש עבר					58%
סה"כ שטח אקו' לחיוב					10.89
סה"כ שטח לחיוב חלקות 529-530					92.55
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 4,900
השבחה					**₪ 453,495**

רג/1635			מועד קובע	17/08/2016
מצב קודם (בנוי)	**יח"ד**	**שטח**	**שווי**	
שטח אקו' נטו		3,295.30	₪ 22,500	₪ 74,144,250
מצב חדש (בקשה להיתר)				
עיקרי (ללא מרפסות)		18,013.00	₪ 7,200	₪ 129,696,264
ממ"ד לדירות המכר	50	12.00	₪ 7,200	₪ 4,320,000
מסחר בתוספת 15% העמסה		258.00	₪ 10,000	₪ 2,577,955
שטח עיקרי עודף למרפסות		604.00	₪ 2,880	₪ 1,739,146
שווי זכויות במגרש ריק ופנוי				₪ 138,333,365
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר		200.00	₪ 9,360-	₪ 1,872,000-
פיתוח כיכר ציבורית		669.50	₪ 1,000-	₪ 669,500-
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)		2,025.00	₪ 3,055-	₪ 6,186,375-
סה"כ עלות מטלות ציבוריות				₪ 8,727,875-
שווי מגרש בקיזוז מטלות ציבוריות				₪ 129,605,490
מקדם דחייה (7 שנים, 6%)				66.51%
תרומה שימוש ביניים בהשכרת יחידות (7 שנים, ₪ 3,500, 3%)				₪ 16,485,329
שווי מצב חדש				₪ 102,680,382
ההשבחה				**₪ 28,536,132**
סה"כ השבחה בהתחשב במימוש עבר				80.18%
סה"כ השבחה לטובת תשלום בהיתר				**₪ 22,879,259**

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

רג/1635/א'			מועד קובע	02/06/2022
מצב חדש	**יח"ד**	**שטח**	**שווי**	
עיקרי (ללא מרפסות)		18,013.00	₪ 11,500	₪ 207,153,755
ממ"ד לדירות המכר	50	12.00	₪ 11,500	₪ 6,900,000
מסחר בתוספת 15% העמסה		258.00	₪ 12,000	₪ 3,093,546
שטח עיקרי עודף למרפסות		604.00	₪ 4,600	₪ 2,777,802
שווי זכויות במגרש ריק ופנוי				₪ 219,925,103
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר		200.00	- ₪ 9,945	- ₪ 1,989,000
פיתוח כיכר ציבורית		669.50	- ₪ 1,250	- ₪ 836,875
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)		2,025.00	- ₪ 3,900	- ₪ 7,897,500
סה"כ עלות מטלות ציבוריות				- ₪ 10,723,375
שווי מגרש בקיזוז מטלות ציבוריות				₪ 209,201,728
ההשבחה / מקדם שיפור זמינות			**5%**	₪ **10,460,086**

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשת:

א. ההשבחה נבחנה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

ב. **ממ"דים -** נוטרלה ההשבחה בהתאם לפסיקה. על הצד הזהיר ולטובת צמצום גדרי ההשגה הובאה בחשבון גישת המשיבה בעניין כפי שבאה לידי ביטוי בתחשיביה.

ג. **פטור 140 -** בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין אשדר, עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נקבע שיש לתת פטור 140 לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי.
ככל שיאושרו פטורים אלו יש להביאם בחשבון בחישוב ההשבחה.

ד. **תכניות טרם אישורן של תכניות רג/1563 ו- רג/1563/א' -** שמאי המבקשת מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה עקב אישורן של תכניות רג/340/ג', רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/21 ו- רג/340/ג/15.

ה. תכנית רג/1563 -

1) מצב קודם:

בבחינת שווי המצב הקודם הובאו בחשבון שווי השטחים הבנויים במצבם ושווי זכויות הבנייה שלא נוצלו מתוקף תכניות למפלס הגג.

להלן היקף שטחים על בסיסם נבחן שווי המצב הקודם:

	שטח	מקדם
עיקרי *	3,947 מ״ר	
גג	37.15 מ״ר	1.16 **
מסחר	27.00 מ״ר	
ז.ב. לא מנוצלות בגג	480 מ״ר + 391 מ״ר מרפסות גג	

*כולל מרפסות מקורות. ללא גגות ומסחר.

** מגלם שווי מרפסות הגג.

בעקרונות השווי בשומת המשיבה צוין כי יש לאמוד את שווי המקרקעין כבנוי בתוספת יתרת זכויות הבנייה, אך מנגד נקבע, כי זכויות הבנייה שלא נוצלו לא יובאו בחשבון בבחינת השווי בשל הצורך בעמידה בתקנות חיזוק והמורכבות הקניינית.
שמאי המבקשת מציין כי מאחר ובשומת המשיבה חיוב בהיטל השבחה בגין שטחים אלו, ראוי שיובאו בחשבון באומדן שווי המצב הקודם במדרגת ההשבחה של תכנית רג/1563.
יתרה מכך באם לעמדת המשיבה קיימת מורכבות קניינית במימוש זכויות הבניה שנקבעו בתוכניות טרם אישורה של תכנית רג/1563 המביאה לכדי אי מימוש הזכויות, על אחת כמה הטענה רלוונטית ביחס לתוכניות רג/1563 ו-רג/1563/א', המהוות תוכניות פינוי בינוי אשר המורכבות למימושה גדול פי כמה וכמה.

שווי מ״ר בנוי - לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית והתאמן למועד הקובע ולמאפייני הנכס, הובא בחשבון שווי של 24,000 ₪ למ״ר בנוי בסיסי.
עוד מציין שמאי המבקשת כי בקביעת השווי בשומת המשיבה, הובא בחשבון ממוצע נתוני ההשוואה ללא ביצוע התאמות לשוליות ובחינת זכויות בניה נוספות לא מנוצלות (דירות בקומות תחתונות / גבוהות).

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

כמו כן, שמאי המבקשת מפנה לנתוני השוואה נוספים בסביבת הנכס הנדון מהם מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 28,590 ₪:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח נטו	תמורה	תמורה למ"ר
06/03/2016	6125/680/22	שד' התמרים 4	6/7	1970	62.00	₪ 1,760,000	₪ 28,387
19/11/2015	6125/288/1	שד' התמרים 10	2/4	1980	47.00	₪ 1,275,000	₪ 27,128
16/04/2015	6125/247/4	יוסף הגלילי 3	1/3	1950	53.00	₪ 1,325,000	₪ 25,000
03/03/2016	6125/623/4	יוסף הגלילי 10	1/3	1960	58.00	₪ 1,630,000	₪ 28,103
30/10/2015	6125/671/9	יוסף הגלילי 25	3/3	1960	53.00	₪ 1,350,000	₪ 25,472
28/02/2016	6125/214/1	שרת משה 5	1/4	1960	37.00	₪ 1,255,000	₪ 33,919
15/07/2015	6125/398/2	אבטליון 6	1/3	1950	46.00	₪ 1,600,000	₪ 34,783
15/12/2015	6125/572/11	אבטליון 13	1/4	1970	50.00	₪ 1,324,999	₪ 26,500
10/04/2016	6125/241/10	אבטליון 16	2/3	1960	44.00	₪ 1,760,000	₪ 40,000
11/03/2015	6125/554/4	אלימלך 13	0/3	1980	50.00	₪ 1,550,000	₪ 31,000
22/02/2015	6125/434/7	מבוא זאב 9	1/3	1961	48.00	₪ 1,300,000	₪ 27,083
10/03/2016	6125/434/7	מבוא זאב 9	1/2	1960	48.00	₪ 1,435,000	₪ 29,896
24/02/2015	6125/254/7	שד' אברהם 7	2/3	1961	60.00	₪ 1,560,001	₪ 26,000
24/02/2016	6125/629/6	מעלה הנשר 7	1/5	1960	56.00	₪ 1,720,000	₪ 30,714
10/03/2016	6125/90/18	ז'בוטינסקי 96	2/3	1959	46.00	₪ 1,260,000	₪ 27,391
16/08/2016	6125/90/41	ז'בוטינסקי 96	1/3	1960	61.00	₪ 1,450,000	₪ 23,770
11/04/2016	6125/90/43	ז'בוטינסקי 96	1/4	1900	38.00	₪ 1,060,000	₪ 27,895
11/10/2015	6125/359/0	הראה 7	1/3	1950	37.00	₪ 1,210,000	₪ 32,703
12/07/2016	6125/98/13	הראה 23	1/3	1950	54.00	₪ 1,500,001	₪ 27,778
01/12/2015	6125/98/15	הראה 23	1/3	1970	50.00	₪ 1,250,000	₪ 25,000
20/07/2016	6125/157/0	הראה 37	0/3	1950	56.00	₪ 1,385,000	₪ 24,732
19/06/2016	6125/621/1	קרינצי 98	0/3	1963	45.00	₪1,400,000	₪ 31,111
04/06/2015	6125/678/14	קרינצי 108	2/5	1970	59.00	₪ 1,550,000	₪ 26,271
20/06/2016	6125/492/4	בן גוריון 104	1/3	1950	47.00	₪ 1,200,002	₪ 25,532
ממוצע							**₪ 28,590**

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

2) מצב חדש:

- גישת הערכת השווי -

לעמדת שמאי המבקשת יש לקבוע את שווי המצב החדש בגישת שווי הזכויות העתידיות היחסיות, לפיה מהוונים את שווי המגרש העתידי לערכו הנוכחי למועד הקובע תוך ביצוע התאמות לשקלול גורמי הדחייה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.
גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו.

- היקף שטחים -

בתחשיב שמאי המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר בניה.
עוד מציין שמאי המבקשת כי בתחשיב המשיבה הובאו בחשבון שטחים עיקריים נוספים המשמשים כמרפסות במקדם התאמה לשווי של 40%.
לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי מדובר בתוספת שולית של 3 מ״ר למרפסת בשטח 12 מ״ר (סה״כ 15 מ״ר מרפסת/יח״ד), במקדם שווי בשיעור של 20%.

- מטלות ציבוריות -

בהתאם להוראות התכנית, תנאי לאכלוס הינו פיתוח הכיכר העירונית, מסירת השטחים לצורכי ציבור לוועדה המקומית והקמת חניון ציבורי.
לאור האמור לעיל, בבחינת שווי המצב החדש קוזזו עלויות כדלקמן:

- הקמת גן ילדים - שטח מבנה גן הילדים בקומת הקרקע בשטח כולל של 251 מ״ר, לרבות פרגולה המתחייבת מכח התקנות וההסכמים.
- פיתוח הכיכר הציבורית - שטחה הכולל 674 מ״ר.
- חניון ציבורי - מהווה את קומת המרתף 1- וכן חלק משטח קומת המרתף 2-. שטח כולל של 2,379 מ״ר.

עוד מציין שמאי המבקשת כי מעבר למטלות הקבועות בתכנית נדרש היזם לשפר את רמת הגמר הן בגן הילדים והן בחניון ולפיכך יש לקזז עלויות עודפות אלו מהיטל ההשבחה באופן פרטני ע״פ התחשיב הבא:

	שטח (מ״ר ברוטו)	עלות עודפת למ״ר	סה״כ
גן ילדים	251.00	₪ 500	₪ 125,300
חניון	2,379.00	₪ 800	₪ 1,903,200
סה״כ			**₪ 2,028,500**

- קיזוז עלויות הריסה -
בתחשיב שומת המבקשת הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים.

- עלות עודפת להקמת חדר דיירים -
לעמדת שמאי המבקשת לשטח חדר הדיירים אין תרומה לשווי המקרקעין. יחד עם זאת, על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות עודפת זו בתחשיב ההשבחה.

- הפסד דמי שכירות בתקופת הבנייה -
עיקר ההוצאה הינה תשלום דמי שכירות למחזיקים בקרקע בתקופת מימוש הזכויות.
בשומת המבקשת נוכו מתחשיב ההשבחה דמי שכירות ראויים לתקופת מימוש של 3 שנים בהתבסס על הפסיקה הבאה:

פס"ד בית המשפט המחוזי ת"א עמ"נ 52383-10-20, הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ 26/08/2021 שם נדונה בין היתר סוגיית הוצאות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי שניתן לנכות מההשבחה ובין היתר נקבעו הדברים הבאים:

"43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.
בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה ("שם, פס' 19").

"44. 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".

"54. לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון

בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין".

מסקנת שמאי המבקשת מפס"ד הנ"ל הינה כי דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה, דמי שכירות וכו'.

בעררים הר/82359/1220 ו- הר/82360/1220 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ, 26/10/2022 עלתה בין היתר טענת ניכוי הוצאות פינוי הדיירים בתחשיב ההשבחה, וכך קבעה ועדת הערר:

"טענת העוררת היא כי במסגרת התחשיב האמור נפלה טעות. שכן השמאי המכריע ניכה את הוצאות פינוי הדיירים, בעוד שהיה עליו להתעלם ממרכיב זה.

אנו סבורים כי דין הטענה להידחות.

תחילה נציין כי בעבר סברנו במספר החלטות כי אין לנכות את הוצאות הדיירים ראו למשל ההחלטה מיום 02/09/2018 בערר ת"א 8200-07-08 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א יפו נ' אבנר שקד כן החלטה בערר ת"א 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' קיכל ובהחלטות האמורות פורטו טעמינו.

ואולם, בהמשך ביום 26/08/2021 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעמ"נ 52838-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א נ' אשדר אשר מסעיף 54 לו עולה כי יש להתחשב בהוצאה זו. שכן צוין בו כי "...שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה" התחשבות בהוצאת הדיירים בגין דמי השכירות בתקופת הבניה מצאה ביטויה בין היתר בפרק 5.15 לתקן, 21.1 אשר אושר לאחרונה.

אשר על כן החלטנו לדחות את טענת העוררת בהקשר זה".

- דחייה למימוש -

הנכס הנדון הינו פרויקט פינוי בינוי.
בבחינת שווי המצב החדש יש להביא בחשבון תקופת דחייה ריאלית למימוש הזכויות הכוללת את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית וכן את תקופת הזמן הריאלית גם לאחר איתור וחתימה עם יזם עד לתחילת הבנייה.

בעניין זה מפנה לעמדת ועדת הערר בעניין קיכל:

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

בקביעת מקדם הדחייה הראוי יש להביא בחשבון:

- תקופת התארגנות הדיירים (באופן עצמאי) - תקופת הזמן מתחילת ההתארגנות ועד סיומה, תקופה שרק בתומה תתאפשר התחלת טיפול בהגשת תכנית למימוש הזכויות.
- תקופת הדחייה להכנה ואישור תכנית (כולל תכנית מפורטת והליך התנגדויות).
- תקופת הדחייה לביצוע לאחר אישור התכנית - בשוק ריאלי גם לאחר אישור התכנית קיימים עיכובים מסיבות אובייקטיביות שונות ומשונות גם לאחר התכנית ועד התארגנות להוצאת ההיתר, אם בשל מקרים בלתי צפויים מבחינה משפטית, הסכמית, ועוד.
דחייה להיתר - היות וערכי השווי נאמדו בגישת החילוץ הרי שבניגוד לענייננו מדובר על שווי קרקע לאחר היתר בנייה, כאשר נשוא חוות הדעת הינה קרקע טרם הליכי הרישוי ולכן יש לגלם את תקופת הזמן עד לאישור ההיתר.
- שקלול סבירות המימוש - סיכויי ההתממשות של הפרויקט באופן עקרוני (מרכיב הסתברותי ואינו נמדד בזמן), שהרי קיימות תוכניות רבות שעל אף תוספת הזכויות לא מומשו מעולם, או באופן חלקי מאוד.
בעניין זה מפנה להחלטת ועדת הערר בערר 17-442 ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' ורד חיה דרעי:

"במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, אזי לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה, ולפיכך מדובר בשווי נדחה. כלומר יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד. התועלת, בהקשר זה, צריכה לקחת בחשבון את סיכויי מימוש התכנית, ואת הזמן הנדרש למימושה, אם בכלל.

(ס'. 137 להחלטה)

מבנה הבית המשותף, מטרתו, אופיו, ובעיקר המגבלות שהוטלו בחוק על קבלת ההחלטות בו, שכוללות דרישות רוב מיוחס לפעולות בינוי בבניין, מביאים לכך שכמות המימושים של תכניות התחדשות מעין אלו נמוכה. במילים אחרות על אף שתכניות אלו מיטיבות עם בעליהם, ובעולם של רציונאליות כלכלית, האדם הסביר הכלכלי היה מממש את התכנית, בגלל שמדובר בבתים משותפים, אחוזי מימוש תכניות מעין אלו נמוכים עד אפסיים".

(ס'. 139 להחלטה).

ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף (מיום 05/12/1994) דובר בבית משותף שנהרס במלחמת המפרץ. רוב בעלי הדירות הגיעו להסכם עם העירייה שהיא תפעל, באמצעות יזם פרטי, לבניית הבניין מחדש. על מנת להביא את הפרויקט לכדי גמר סוכם כי הדיירים יקבלו יחידות דיור הגדולות ככפל מדירתם המקורית ואילו היזם יקבל תוספת של אחוזי בנייה. הדיירים באותו בניין לא הגיעו לכלל הסכמה ובבית המשפט העליון תמה השופט מישאל חשין ז"ל:

"בשולי הדברים נעיר, כי נתקשינו לרדת לסוף דעתם של המתנגדים, והרי רכושם השביח ועלה בערכו על חשבון הציבור בלא שנדרש מהם לשלם ולו פרוטה אחת. לקושיה זו לא מצאנו תשובה בכתובים. בטיעון על-פה שאלנו, וחזרנו ושאלנו, את באי-כוח המתנגדים מה היה להם למרשיהם כי מתנגדים הם לתכנית המוצעת, והרי יש בה בתכנית אך כדי להיטיב את מצבם. תשובה ראויה לשאלה לא שמענו ולא ידענו".

(ס'. 140 להחלטה).

עוד מהכרעת ועדת הערר שם:

"תורת המשחקים מוכיחה שכאשר בוחנים את התנהגותם של פרטים בפועל במקרי החלטות משותפות, התוצאות של מודלים המניחים רציונליות מלאה ויכולת עיבוד נתונים אינסופית אינן מתממשות בפועל. למעשה כפי שיובהר להלן, הועדה המקומית מבקשת לגבות היטל השבחה בהתאם לשווי שוק תאורטי המנותק משווי

השוק הריאלי, ובכך חותרת הועדה המקומית כנגד הרציונאל בבסיס היטל ההשבחה כי לא זו בלבד שהנישום הפרטי לא מתעשר אלא שלעתים מצבו אף מורע על ידי פעולת הרשות".
(ס'. 146 להחלטה).

בנוסף, שמאי המבקשת מפנה למספר החלטות שמאים מכריעים במתחמים של פינוי בינוי, בערים: גבעתיים, ת"א, ר"ג, ראשל"צ, חדרה וחיפה בהן נקבע מקדם דחייה למימוש בשיעורים שונים בטווח שבין 0.44- 0.63.

לאור האמור לעיל, קובע שמאי המבקשת בתחשיביו דחייה של 10 שנים ליכולת מימוש זכויות הבניה ומקדם סבירות מימוש בשיעור של 90%.

- הפחתה לגודל -
שווי למ"ר מבונה נותח מעסקאות מכר לדירות בודדות.
לאור העובדה כי מדובר באומדן שווי של 198 יח"ד, הובאה בחשבון התאמה לגודל.

- התאמת השפעות הגדלת הצפיפות, השינוי בבינוי, היצף דירות, שוליות ועוד -
לתוספת הזכויות השפעות שליליות ביחס למצב הקודם. התכנית מכפילה את הבינוי באזור פי 3 ביחס למצב הקיים. מדובר במעבר מבינוי מרווח ומרקמי לבינוי צפוף עם כל המשמעויות הנלוות הן מהיבט הבינוי ועד החברתי סביבתי, חניה, מטרדים, עומסים ועוד.
כמו כן, יש להביא בחשבון כי שילוב מבנה ציבור בתוך מבנה מגורים מהווה מטרד.
בנוסף, הדירה הממוצעת במצב החדש גדולה בפי 2 מהדירה הקיימת ולכן יש לבצע התאמה לשוליות.
היקף יחידות הדיור המתוכנן בנכס הנדון מהווה הצפה יחסית של האזור בדירות למכירה ולכך השפעה על קצב המכירות, יכולת המיקוח של הקונים ועוד.

- מושע -
לעמדת שמאי המבקשת גם לאחר אישור התכנית מדובר במצב קנייני בו ריבוי בעלים.

לעמדתו יש לאמור את מקדם המושע בנפרד ממקדם הדחייה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקף מרכיבים שונים שאינם בהכרח חופפים זה לזה. בניגוד למקדם הדחייה שהוא מקדם חשבונאי המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש ומבטא ערך נוכחי של הכנסות, מקדם המושע אמור לשקף הפחתה למרכיבים שאינם תלויים בהכרח בזמן, אלא מרכיבים כגון הפיצוי שעל הבעלים הסביר לקבל בגין המורכבות עליו לעבור, הפיצוי בגין אי ודאות, הפיצוי בגין עלויות שאין עלויות בנייה סטנדרטיות כגון עלויות ההתארגנות ועוד.
לאור היקף הבעלים והפרויקט, הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם מושע של 0.95 מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.
כתימוכין מפנה להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:
החלטת השמאי המכריע אלי כהן לנכס הידוע כגו"ח 6214/171 מיום 26/03/2020, רחוב ארלוזורוב 71:

"קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בזכויות שאינן זמינות שכן נדרשת תקופת דחיה למימוש הזכויות הנוספות. הנכס הנדון כאמור לעיל, מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה כחלק מבניין בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים חלקית, הכולל בסה"כ 13 יח"ד.

בשל הוראות התכנית ובשל ריבוי הבעלים אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם נפרד של מושע ומקדם דחיה. בשל ריבוי הבעלות בבניין הנדון הובא בחשבון מקדם מושע בשיעור של 0.9.

לעניין מקדם הדחייה – בשל הבינוי הקיים וכן מיכולת מימוש תוספת בנייה בנכס הנדון הובא בחשבון בשומה זו מקדם דחיה של 0.417 המשקף דחיה של 15 שנים.

יצויין כי עמדה זו תואמת להכרעת השמאי יצחקי בנכס ברחוב רופין 26 בגו"ח 6968/83".

החלטת השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס הידוע כגו"ח 6362/50, מתחם פינוי בינוי בעיר פתח תקווה, בה נקבע מקדם דחייה של 0.5919 וכן הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט של 0.8.

- שווי מ"ר מבונה - שמאי המבקשת מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה במצב החדש.

ו. תכנית הר/1563/א' -

לעמדת שמאי המבקשת ומנקודת מבטו של בעל מקרקעין, אין באישורה של תכנית מפורטת בכדי להשפיע משמעותית על שווי המקרקעין.

עליית ערך שווי שוק בעיני קונה סביר, שהוא המבחן המרכזי לאומדן היטל השבחה, נוצרת רק כאשר האחרון רואה התקדמות ריאלית ביכולת המימוש בפועל. בפרויקט ארוך טווח ומורכב כגון פינוי בינוי, אותה תרומה תיאורטית בגין "שיפור זמינות תכנונית" אינה קיימת.

עליית ערך בשוק בפרויקטים מסוג זה תימצא רק כאשר הקונה/המוכר הסביר יזהה התקדמות בפועל לקראת מימוש, כגון חתימה על הסכם פינוי בינוי יציב ומפורט מול יזם אשר מעניק לו סוג של ודאות ביחס לתמורות הצפויות. אך עפ"י רוח הפסיקה יש להתעלם ממרכיב זה, כגון הידיעה שיש היתר בנייה, התחלת בנייה ועוד, אך ברור כי אלו אינן מעניינו של היטל השבחה.

למעשה במתחמי פינוי בינוי הקונה הסביר אדיש לשלב השרשרת התכנונית בעודו מודע למורכבות הרבה ובעצם למשמעות הנלווית והיא כי בעצם זכויות אלו יוותרו "על המדף" ללא יזם חיצוני, ולכן העליות במחירים אשר נצפים לעיתים במהלך פרויקט פינוי בינוי נובעים מהתקדמות ריאלית בעיני הדיירים ולא דווקא לשלב התכנוני זה או אחר.

בעניין זה שמאי המבקשת מאמץ את קביעת השמאי המכריע עומר סרחאן בעניין דומה בהחלטתו לנכס הידוע כגו"ח 6162/45 (רחוב ההסתדרות 30 גבעתיים), כי בעת אישורה של תכנית איחוד וחלוקה (גב/מק/4/431) אין השפעה ישירה על דירות המגורים:

"התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו, כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל כזה – לא תמו ההכנות, במונחים שמאיים – אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחי(י)ה מיום אישורה של התכנית המתארית".

למעשה, בפועל, התכנית המפורטת הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט, כאשר אישור תכנית מפורטת בעצם מהווה תנאי אחד מבין רבים בתכנית המתארית לביצוע הפרויקט.

ככל ולא תתקבל עמדת שמאי המבקשת הנ"ל, מציין שמאי המבקשת עקרונות לתחשיב בגישת המשיבה למדרגה זו:

- שטחי הבנייה הינם בהתאם לבקשה להיתר.
- על הצד הזהיר שמאי המבקשת אימץ את ערכי השווי בשומת המשיבה.
- כלל ההפחתות וההתאמות אשר פורטו במדרגה הקודמת קיימים גם במדרגה זו כגון ניכוי מטלות ציבוריות, עלויות הריסה, הפחתה לגודל, מושע ודחייה.
- דחייה - לטובת הצגת תחשיב המדגיש את עמדת המבקשת העקרונית ובהקבלה לשומת המשיבה, הובא בחשבון מקדם זמינות שנקבע בשומת הוועדה.
- ההשבחה נבחנה בשתי חלופות - עם וללא שקלול שווי שימוש ביניים.

ז. שווי שימוש ביניים -

לעמדת שמאי המבקשת אין להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים. יחד עם זאת, חוות דעת המבקשת נערכה ב- 2 חלופות:

- **חלופה א' - ללא הכללת מרכיב שימוש הביניים:**

שווי המקרקעין יבחן בהתאם לחלופת השימוש המיטבי: שווי המבנה במצבו או שווי הקרקע כריקה ופנויה.
מרכיב שימוש הביניים מגולם בשווי הקרקע הריקה (גם כדחויה).
כמו כן, לעניין היטל השבחה, הכנסה משימוש ביניים מהווה הכנסה חיצונית לתכנית.
שמאי המבקשת מפנה לערר 8750-09-19 שרי טבצ'ניק נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים ול- עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, בהן נקבע כי אין להביא את מרכיב שימוש הביניים באומדן שווי המצב החדש.

כחיזוק נוסף מפנה שמאי המבקשת להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

<u>החלטת השמאי המכריע אלי כהן – גו"ח 6901/95, פראג 3 ת"א</u> -

"אקדים ואומר – לא קיבלתי את הנקבע לעניין זה בשומת הצדדים.
מדובר בהכנסה שאינה קשורה במישרין עם הוראות התכנית המשביחה. מעבר לכך מדובר בתוספת מלאכותית לשווי החדש ובפועל, הפחתה בשווי הנכס במצב הקודם. קביעת השווי במצב הקודם בגישת היוון ההכנסות משקפת בלאו הכי גם את ההכנסה הצפויה לכל אורך חיי הנכס. הפחתה זו, מהווה פגיעה במבקשת שלא בצדק...
מטרת השומה הינה קביעת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית. ההשבחה נבחנת בעיני מבטו של בעל הזכויות כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו...

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון תוספת לשווי החדש ע"י תוספת הכנסה מדמ"ש. לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים...".

<u>החלטת השמאית המכריעה לילך בן פורת</u> -

"שני הצדדים הוסיפו לשווי הנכס במצב החדש את תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה. השאלה הנשאלת היא מהו השימוש המיטבי במצב החדש. מכיוון שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה הרי שאין משמעות לבינוי הקיים ולשכירות שצפויה להתקבל בגינו...

כאשר מעריכים את הזכויות במצב החדש מנקודת מבטו של בעל הדירה הרי שיש לשום את הדירה הבנויה כדחויה בתוספת דמי השכירות לשימוש הדירה הנוכחית עד למועד קבלת המפתח.

אולם, קבע בית המשפט בפס"ד אשדר כי יש לשום את ערך הקרקע כריקה ופנויה על פי התכנית החדשה בשוק החופשי (כי זה השימוש המיטבי), ולכן המצב החדש הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית המגדלים החדשים, מכאן כי אין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב החדש את דמי השכירות בשימוש תקופת הביניים מכיוון שע"פ התכנית במצב החדש המבנה הקיים הוא להריסה.

חיזוק לכך ניתן לאחרונה בפס"ד מחוזי עמ"נ 55750-12-21 ועדה מחוזית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנציק אבריל לפיו נקבע כי ועדה מקומית לא תוכל לגבות היטל השבחה על האפשרות לגור בדירה שלא נהרסה ובעליה המשיכו לגור בה עד למעבר לדירה החדש".

- **חלופה ב' - תוספת מרכיב שימוש ביניים לשווי המיטבי של הקרקע**

ככל ויקבע כי שימוש הביניים מהווה חלק ממרכיבי ההשבחה, יש להביא בחשבון:

תקופת שימוש הביניים - תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחייה למימוש הזכויות שהרי קיימת תקופת בנייה ופיתוח בה לא ניתן להשתמש במקרקעין. שמאי המבקשת הביא בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחייה) של 3 שנים.

דמ"ש - דמי השכירות המתקבלים בידיעה כי הדירה עתידה להתפנות, נמוכים יותר היות ומדובר בפנייה לקהל יעד המוכן להסתפק בתקופת שכירות קצרה עם "חרב" פינוי על צווארו. ולכן שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים כדמי שכירות ארוכי טווח.

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

תחשיבי שומת המבקשת:

רג/1563				מועד קובע	17/08/2016
מצב קודם	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	
שטחי בניה למגורים		3947.00	1	₪ 24,000	₪ 94,728,000
שטחי בנייה עיקריים למסחר		27.00	1.2	₪ 24,000	₪ 777,600
שטחי בנייה על הגג		37.00	1.16	₪ 24,000	₪ 1,036,933
יתרת זכויות בניה (גגות)		480.00	1.16	₪ 7,200	₪ 4,019,335
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 100,561,868
מצב חדש					
חלופה א'					
עיקרי מגורים (ללא מרפסות)	198	18013.00		₪ 7,200	₪ 129,693,600
ממ"דים לדירות המכר	50	12.00		₪ 7,200	₪ 4,320,000
מסחר עיקרי		246.00		₪ 10,000	₪ 2,461,900
שטח עיקרי עודף למרפסות	20%	604.00		₪ 1,440	₪ 869,573
סה"כ שווי הזכויות במגרש ריק ופנוי					₪ 137,345,073
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר		251.00		₪ -9,360	₪ -2,345,616
פיתוח כיכר ציבורית		674.00		₪ -1,000	₪ -674,000
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)		2,379.00		₪ -3,055	₪ -7,267,845
סה"כ עלות מטלות ציבוריות					₪ -10,287,461
עלויות הריסה		4,019.00		₪ -400	₪ -1,607,600
שווי מגרש בקיזוז מטלות ציבוריות					₪ 125,450,012
ניכוי דמ"ש בתקופת הבנייה	63	3.00	3%	₪ 3,150	₪ -6,736,055
סיכום ביניים					₪ 118,713,957
הפחתה לדחייה ומימוש		10	6%		0.558
שקלול מקדם הסתברות מימוש					0.90
הפחתה לגודל והתאמות נוספות (מושע)		0.95	0.95		0.903
סה"כ שווי זכויות בחלופת הריסה ובניה למועד הקובע (חלופה א')					**₪ 53,843,446**
חלופה ב' - שקלול שווי שימוש ביניים					
שנות שימוש ביניים	7				
דמ"ש ליח"ד ממוצעת	₪ 3,150				
שיעור היוון	3%				
מספר יח"ד	63				₪ 14,836,796
סה"כ שווי זכויות בחלופת הריסה ובניה למועד הקובע + שווי שימוש ביניים (חלופה ב')					**₪ 68,680,242**

ההשבחה	**חלופה א'**	**חלופה ב'**
מצב קודם	₪ 100,561,868	₪ 100,561,868

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

מצב חדש	₪ 53,843,446	₪ 68,680,242	
ההשבחה	**אין השבחה**	**אין השבחה**	
היטל השבחה	אין השבחה	אין השבחה	
ניכוי מימושים קודמים	אין השבחה	אין השבחה	80.18%
קיזוז עלויות עודפות	₪ -2,028,500	₪ -2,028,500	
סה"כ לתשלום	**-**	**-**	

רג/1563/א'				**מועד קובע**	**02/06/2022**
חלופה א'	**יח"ד**	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	
עיקרי מגורים (ללא מרפסות)	198	18013.00		₪ 11,500	₪ 207,149,500
ממ"דים לדירות המכר	50	12		₪ 11,500	₪ 6,900,000
מסחר עיקרי		246		₪ 12,000	₪ 2,954,280
שטח עיקרי עודף למרפסות	20%	604		₪ 2,300	₪ 1,388,901
סה"כ שווי הזכויות במגרש ריק ופנוי					₪ 218,392,681
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר		251.00		₪ -9,945	₪ -2,492,217
פיתוח כיכר ציבורית		674.00		-1,250	₪ -842,500
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)		2,379.00		₪ -3,900	₪ -9,278,100
סה"כ עלות מטלות ציבוריות					₪ -12,612,817
עלויות הריסה		4,019.00		₪ -400	₪ -1,607,600
שווי מגרש בקיזוז מטלות ציבוריות					₪ 204,172,264
ניכוי דמ"ש בתקופת הבנייה	63	3.00	3%	₪ 3,150	₪-6,736,055
סיכום ביניים					₪ 197,436,209
הפחתה לדחייה ומימוש		6	6%		0.705
שקלול מקדם הסתברות מימוש					0.90
הפחתה לגודל והתאמות נוספות (מושע)		0.95	0.95		0.903
סה"כ שווי זכויות בחלופת הריסה ובניה למועד הקובע (חלופה א')					**₪ 113,052,802**
ההשבחה / מקדם שיפור זמינות				0.05	**₪ 5,652,640**
היטל השבחה					**₪ 2,826,320**
היטל השבחה בקיזוז עלויות עודפות				₪ -2,028,500	**₪ 797,820**

חלופה ב' - שקלול שווי שימוש ביניים	
שנות שימוש ביניים	3
דמ"ש ליח"ד ממוצעת	₪ -3,150
שיעור היוון	3%
מספר יח"ד	63

סה"כ שווי זכויות בחלופת הריסה ובניה למועד הקובע + שווי שימוש ביניים (חלופה ב')		**119,788,857** ₪
ההשבחה / מקדם שיפור זמינות	0.05	**5,989,443** ₪
היטל השבחה		**2,994,721** ₪
היטל השבחה בקיזוז עלויות עודפות	-2,028,500 ₪	**966,221** ₪

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

9.3.1 <u>תכנית רג/1563</u>

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך על הצד הזהיר תוך שימוש במקדמים וערכי שווי המטיבים עם המבקשת.
בעשור האחרון אושרו מספר רב של תכניות פינוי בינוי בעיר רמת גן. כל התכניות כוללות מכפילים זהים, מטלות ציבוריות ותנאים להסדרים קניינים.

טענת שמאי המבקשת כי תכנית רג/1563 מהווה תכנית פוגעת (השבחה שלילית), אינה סבירה.

להלן התייחסות המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

א. **מצב קודם -** בשומת המשיבה חושב שווי המצב הקודם כשווי דירות המגורים הקיימות בנטרול השפעת תכנית הפינוי בינוי (פס"ד לוסטרניק).

שווי מ"ר בנוי בשומת המבקשת נקבע לסך של 25,500 ₪ בהתבסס על 4 עסקאות במתחם הנדון המגלמות את פוטנציאל התכנית החדשה להתחדשות עירונית.
בבחינת שווי מ"ר בנוי במתחם הנדון יש לנטרל את השפעת התכנית החדשה.
מניתוח נתוני השוואה בשומת המבקשת של דירות מחוץ לתחום התכנית (שחלקם גם כן נהנה מפוטנציאל התחדשות עירונית), מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 22,500 ₪ מאחר ונתוני ההשוואה כוללים עסקאות של דירות וותיקות בסביבה המגלמים את מלוא הפוטנציאל להרחבת יח"ד מכח תכניות נושאיות בר"ג.
שמאי המשיבה מצביע על חוסר סבירות לפיה בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם (לבניה ותיקה ומוזנחת) גבוה משווי מ"ר בנוי במצב החדש הכולל מאפיינים מודרניים כמו מעליות מחסנים וחניה.

כמו כן, במקרקעין שבנדון פער השטחים בין השטח ה"רשום" לשטח "פלדלת" נמוך ביחס לסביבה. לכן, שילוב המדגם בשומת המבקשת, הכולל דירות מגורים בשטח רשום "נטו" המבטא פער גדול בין השטח הרשום לשטח "פלדלת", מוביל לתוצאה בלתי סבירה.

כתימוכין נוסף שווי מ"ר בנוי שנקבע בשומת המשיבה למועד הקובע אוגוסט 2016 (22,500 ₪) הינו זהיר ושמרני, מפנה שמאי המשיבה לערכי השווי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים הבאים:

- החלטת השמאי המכריע דוד דדון לנכס ברחוב המבדיל 2 (6204/408), נקבע שווי מ"ר בנוי לסך של **24,000** ₪ למועד הקובע **דצמבר 2019**.

- החלטת השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס ברחוב הפודים 30 (6204/61), נקבע שווי מ"ר בנוי לסך של **25,000** ₪ למועד הקובע **יולי 2019**.

שמאי המשיבה מציין כי שווי מ"ר בנוי מגלם את מלוא הפוטנציאל להרחבת הדירות (תוספת זכויות בניה בגגות).

במועד הקובע של תכניות הגגות, קיימת השפעה על שווי המקרקעין ולפיכך החיוב בהיטל השבחה במדרגות ההשבחה השונות.

במועד הקובע לתכנית ה"פינוי בינוי", חלו שינויים בשוק הנדל"ן ומימוש חדרי יציאה לגג פחת משמעותית (עד כדי התאיין לחלוטין), בין היתר בשל הצורך בחיזוק המבנה בהתאם להוראותיו של תקן 413 והקושי בקבלת הסכמות במועד הקובע. הלכה למעשה, שווי הזכויות לתוספת חדרי יציאה לגג במצב הקודם לכל אחת מדירות המגורים בקומה האחרונה הפך לזניח, ולא בכדי לא ניתן לאתרו בסקירת עסקאות השוואה מובהקות כי קיימת תרומה לשווי המקרקעין.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בבחינת שווי המצב הקודם בשומת המבקשת הובאו בחשבון הזכויות להרחבת חדרי יציאה לגג וזאת ללא מקדמי דחייה, ללא סיכון, ללא התאמות הבינוי הקיים לדירת המגורים הקיימות, ללא הצורך בחיזוק המבנה, ללא התחשבות כי מדובר בתוספת בניה בבניין העתיד לסיים חייו הכלכליים בכל מקרה והכל כאילו ניתן

לממש הזכויות באופן מיידי. כמפורט מעלה, עמדתו של שמאי המשיבה שונה.

ב. **מצב חדש -**

- **מקדמי הפחתה:**

בשומת המבקשים הובאו בחשבון מקדמי הפחתה כמפורט להלן:
מקדם דחייה - 55.8%
מקדם סבירות - 90%
מקדם התאמות נוספות - 95%
מקדם מושע - 95%

ההפחתות הנ"ל מתלכדות להפחתה כוללת של למעלה מ- 55% משווי המגרש והן מצטרפות להפחתות נוספות כדוגמת עלויות מטלה ציבורית, הפחתת עלויות הריסה, ואף תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הביניים.

- **מרפסות:**

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח מרפסות העולה על 12 מ"ר.
במועד הקובע ובעידן המודרני, שיווק של דירות מגורים המשלבות מרפסות בשטח של 12 מ"ר מהווה "סטנדרט". שילובם של מרפסות בשטחים גדולים יותר, בהיקף של 15 מ"ר מאפשר מיתוג ושדרוג הדירה כולה. משכך, בניגוד לעמדת המבקשת, לא רק שאין לבטא בתחשיב הפחתה בגין שוליות לתוספת השטח, הרי שגם קביעת המשיבה כי שוויו של מ"ר מבונה בגין שטחים אלו הינו 40% בלבד הינה זהירה ושמרנית. כתימוכין לעמדה זו מפנה שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

- בהחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני לנכס הידוע כגו"ח 5023/64+45 נקבע מקדם מרפסת עיקרית 0.4.
- בהחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא לנכס הידוע כגו"ח 6369/315 נקבע מקדם מרפסת עיקרית 0.4.
- בהחלטת השמאי המכריע יעקב פז לנכס הידוע כגו"ח 6369/317 נקבע מקדם מרפסת עיקרית 0.5.

- **מטלות ציבוריות:**

אומדן שטחי המטלות השונות חושבו ע"פ שטחם הנדרש בבקשה להיתר.
עלות בסך של בסך 9,360 ₪ כולל מע"מ, מגלמת את מלוא העלויות הנדרשות בתכנית.
שמאי המשיבה מפנה לפסיקת ביהמ"ש המחוזי (התקבלה לאחר מועד עריכת השומה) בעמ"נ 53560-11-21 בעניין נווה גד- בנין ופתוח בע"מ לפיה יזם יכול להתקזז על מע"מ שירותי בניה עבור מטלות ציבוריות.
בנסיבות אלו הרי שנדרש לבטא בחוות הדעת את אומדן המטלות ללא מע"מ.
גם לעניין שטחי המרתפים בחניון הציבורי, בניה בהיקף של 2,205 מ"ר חושבה ע"פ המימוש בפועל, למרות שההתחייבות בתכנית הינה למניין שטחי ציבור גדול יותר.

טוען היזם כי מעבר למטלות הקבועות בתכנית, הוא נדרש לשינויים ברמת הגמר בחניון ובגן הילדים, ולפיכך הוא דורש לבטא בתחשיב ההשבחה עלות עודפת בהיקף של למעלה מ- 2 מיליון ₪.
שמאי המשיבה חולק על עמדת שמאי המבקשת לקיזוז עלות עודפת של שטחי הציבור מאחר ולא ניתן לבטא הפחתות חיצוניות לתכנית ו/או כאלו שנעשו לאחר המועד הקובע ובמנותק מההסכמים שנחתמו בין הצדדים.
עוד מציין שמאי המשיבה כי בוודאי שאין להביא בחשבון עלויות אלו במועד תכנית הפינוי בינוי ופעם נוספת במועד אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.

- **עלויות הריסה:**

כמקובל בפרויקטים להתחדשות עירונית, אומדן עלויות ההריסה הנדרש שגבולותיו אף חושבו על הרף העליון בשומת המבקשת, בסך של כ- 400 ₪ למ"ר, מתקזז עם החיסכון באגרות הבניה עבור שטחים אלו שערכם זהה. בנסיבות אלו הרי שאין בעלויות ההריסה בכדי להוביל לעלות עודפת אשר נדרש להביאה בחשבון בתחשיב ההפחתה.

- **מועדון דיירים:**

לעמדת שמאי המבקשת כי על הצד הזהיר לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות עודפת, שכן למועדון דיירים אין תרומה לשווי המקרקעין.

למרות שבשומת המשיבה לא הובא בחשבון שטח חדר הדיירים, מציין שמאי המשיבה כי הוא חולק על הטענה לפיו מועדון דיירים שווה ערך כמטלה לבניין ומפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי מועדון דיירים ממתג את הנכס ומכאן כי קיים שווי חיובי ומשמעותי לשטחים אלו:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	כתובת	גו"ח	מקדם שווי מועדון דיירים
נורית ג'רבי	24/12/2017	לוי אשכול, קריית אונו	6914/89-91	60%
יצחק ברמן	30/06/2017	רחבעם זאבי, פ"ת	6360-242,260	60%
לבנה אשד	09/05/2010	בארי 8, ת"א	6217/676	60%
נורית ג'רבי	23/12/2015	למדן יצחק 10, ת"א	6625/120	60%

- **הפסד דמ"ש בתקופת הבניה:**

בעלי הזכויות במקרקעין הינם הדיירים.
כמפורט בהחלטת ועדת הערר בשומת המשיבה, לא ברור איזה דמי שכירות נדרשים הם לקזז.
במצב הקודם שווי המקרקעין נאמד בשלמותו במלוא הפוטנציאל וערכי השווי מגלמים, בין היתר, את האפשרות להנות מדמי שכירות לצמיתות.
במצב החדש הוערך שווי זכויות הבניה להקמת יחידות דיור חדשות, בהיקף גבוה משמעותית. זכויות אלו ניתן למכור יום לאחר אישור התכנית בערכים שנקבעו בשומת המשיבה (ואף מעבר).

- **דחייה למימוש:**

תכנית רג/1563 אושרה למתן תוקף בסוף שנת 2016 והיא אינה זמינה למימוש אלא כפופה להכנתה של תכנית איחוד וחלוקה או תצ"ר.
במועד הקובע מרבית בעלי הזכויות בבניין חתומים על הסכם פינוי בינוי.
לעמדת שמאי המשיבה קיימת סבירות נמוכה להגיע להסכמות לעניין ההקצאה באמצעות תצ"ר בלבד, בוודאי כאשר קיים בניין נוסף, חלקה 530, בבעלות משפחה נפרדת.
ככל והמבקשת נוקטת בגישה זו, אזי תקופת הדחייה הנדרשת פוחתת משמעותית וצריכה לבוא לידי ביטוי בתקופה של שנתיים – שלוש לכל היותר.

ככל ועמדת המבקשת הינה כי נדרשת תכנית איחוד וחלוקה, אז בוודאי שזו חייבת לבטא את ההשבחה בזמינות.

בשומת המשיבה נקבעה תקופת דחייה של 7 שנים, למרות שבתקופה זו החלה הבניה בפועל.
בניגוד לשלל הטענות והדוגמאות מתכניות פינוי בינוי שונות אליהן הפנה שמאי המבקשת, קיימים אף פרויקטים של פינוי בינוי בהם מומשה התכנית בתקופה של שנה - שנה וחצי בלבד (לדוגמא פרויקט בן גוריון בגבעת שמואל).

- **סבירות המימוש:**

המימוש הנדון הינו בקשה להיתר המבקשת לממש בפועל את הוראות התכנית.
אומדני ההשבחה נקבעו בהתאם לקביעת תכניות בינוי במקרים דומים.
אומדן "מקדם סבירות", בוודאי כזה המפחית מיליוני ₪ משווי המגרש החדש, אין בו אלא לאפשר התעשרות שאינה ממוסה.
שמאי המשיבה מציין כי בכל תכנית קיימת סבירות כי זו לא תמומש ולפיכך מדוע מקדמי סבירות כאלו לא הובאו בחשבון בכל מדרגות התכנון הקודמות?

- **מצב המקרקעין:**

שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקשת לפיה גם היום, כ- 7 שנים לאחר המועד הקובע הבניה טרם החלה.

- **הפחתה לגודל:**

הפרויקט הנדון הינו סטנדרטי, טיפוסי, ואף קטן במונחי העיר ר"ג - הריסת 2 חלקות מגורים הכוללות 4 בניינים, סה"כ 60 דירות מגורים.
גם המצב היוצא המאפשר בינוי של 198 יח"ד אינו חריג לעיר ר"ג, ואין מדובר בתוספת הכוללת השפעה רחבת היקף על העיר.
רמת גן, נמצאת במרכזה של גוש דן, במיקום אסטרטגי ומבוקש.
המתחם נשוא חוו"ד נהנה מגישה נוחה לתחבורה ציבורית, לרכבת הקלה הנמצאת בעבודות וכבישים ראשיים. הביקוש לדירות חדשות באזור גדול ומרבית הדירות נמכרות "על הנייר". לראיה, בפרויקט הנדון, עוד לפני קבלת היתר בניה נמכרו 50 דירות (נכון למועד כתיבת חוו"ד המשיבה), המהוות כרבע מהדירות בפרויקט וכ- 37% מהדירות

לשיווק של היזם. טענות בדבר "הצפה יחסית של האזור" לא הוכחו ובוודאי שאינם נכונות.

- **הפחתה למושע:**

שומת המשיבה מביאה בחשבון הפחתה במקדם 66% משווי הקרקע, שמשמעותו הכלכלית למעלה מ- 25 מיליון ₪ בגין רכיב המושע.
ככל והקרקע הייתה בבעלות יחיד, לא הייתה נדרשת כל דחייה.
תקופת דחיה של כ- 7 שנים בגין המצב הקנייני, מהווה תקופת זמן סבירה להסכמות.
התאמת מקדם נוסף למושע מבטא כפל הפחתות ואינו נדרש.

- **ערכי שווי:**

שמאי המבקשת אינו חולק על ערכי השווי למגורים שנקבעו בשומת המשיבה. עם זאת, לא ניתן לקבל טענה לפיה שווי מ"ר בנוי בדירות וותיקות להריסה גבוה מערכי השווי המתקבלים במגדל מגורים חדש ומודרני.

- **שימוש ביניים:**

ביחס לטענת שמאי המבקשת בעניין החלטת ביהמ"ש בעניין טבצ'ניק, מציין שמאי המשיבה כי עת הותאמו מקדמי דחייה משווי המגרש החדש, לא ניתן להתייחס לבנוי בפועל כריק שאינו בר שימוש. הלכה למעשה, משנת 2016 ועד תחילת הבניה, דירות המגורים שימשו למגורים (להשכרה וכיוצ"ב) ודחיית הערכים הנ"ל אינה נכונה ומביאה להשבחה בחסר.
עוד מציין שמאי המשיבה כי במרבית החלטות השמאים המכריעים מובא בחשבון רכיב דמי השכירות במצב החדש.

- **תמהיל מגורים:**

שמאי המשיבה מציין כי תחשיב ההשבחה בשומתו אינו מביא בחשבון דירות מיוחדות (פנטהאוזים ודירות קטנות) שיש בהן בכדי להעצים את השווי במצב החדש.

9.3.2 **<u>תכנית רג/1563/א'</u>**

שמאי המשיבה מסכים עם עמדת שמאי המבקשת לפיה עליית שווי מתקיימת כאשר קיימת התקדמות ריאלית ביכולת המימוש.
לעמדתו, תכנית איחוד וחלוקה (החולייה האחרונה בשרשרת התכנון) יוצרת רמת וודאות גבוהה למימוש. על אף שבמדרגת ההשבחה של תכנית רג/1563 נקבע מקדם זמינות בשיעור של 66.5%, חושבה השבחה לתכנית רג/1563/א' בשיעור של 5% בלבד.
תיאורית המבקשת לפיה קידום הפרויקט היה אפשרי בעזרת תצ"ר (במקום תכנית איחוד וחלוקה) אינה רלוונטית כפי שנקבע במספר פסיקות בביהמ"ש כי אין לתת ביטוי להליכי תכנון תיאורטיים שמעולם לא באו לעולם.

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

טענות המבקשת -
מסקנת שמאי המבקשת ממסמך תגובת שמאי המשיבה היא כי שמאי המשיבה מתעלם מהפסיקה בעניין אשדר לפיה יש לבחון את ההשבחה מנקודת ראות בעלי הזכויות על כל מרכיבי השווי, הסיכון ואי הוודאות.

בנכס הנדון מספר רב של בעלי זכויות. בבחינת ההשבחה יש לבחון האם היקף זכויות הבניה שאושר במצב החדש מספק לצורך קיום הפרויקט. לעמדת שמאי המבקשת היקף הזכויות אינו מספק:
המצב הקודם הוא דירת מגורים והמצב החדש הוא זכויות בניה. התמורה המתקבלת הינה תוספת של 12-15 מ"ר. בבחינת שווי זכויות הבניה יש לבחון כיצד ממשים אותן. לבעלי הזכויות אין יכולת לממש פרויקט פינוי בינוי לבד וכאשר אין יזם, אין לזכויות אלו ערך.

שמאי המבקשת מציין כי אין הוא טוען לפגיעה בשווי הנכס. ככל ושווי הזכויות נמוך משווי הדירות הקיימות, השימוש המיטבי הינו הדירות הקיימות. ברור שכאשר יכנס לפרויקט יזם, הפרויקט יצא לפועל אך יש להביא בחשבון התאמות.

ביחס לשווי במצב הקודם - דירות קיימות, בשומת המבקשת צוינו עסקאות של דירות מגורים שאינן בתחום הפינוי בינוי לפיהן מתקבל שווי גבוה מהשווי שנקבע בשומת המבקשת ולפיכך נעשו התאמות לשווי.

ביחס לטענת שמאי המשיבה כי אין זה סביר לקבוע שווי מ"ר של דירה ותיקה קיימת גבוה משווי מ"ר בדירה חדשה, מציין שמאי המבקשת כי לעמדתו אין קורלציה בין

הדברים. בדירות בהיקף שטח קטן יחסית עם שוליות נמוכה, השווי למ"ר היה גבוה יותר.

לעמדת המשיבה, תוספת זכויות בניה שאושרו בחלוף השנים "נבלעות" במצב החדש. שמאי המבקשת מציין כי ככל וקיימת מורכבות קניינית למימוש תוספת זכויות הבניה הנ"ל, בוודאי שקיימת מורכבות כזו גם בתכנית פינוי בינוי.

מטלות ציבוריות - בהתאם לפסיקה, יש לקזז את עלות המטלות הציבוריות מההשבחה. כמו כן, יש להביא בחשבון כי עלויות אלו כרוכות בסיכונים ואין מדובר בעלויות של גמר רגיל.

הפסד דמי שכירות - בשומת המבקשת הפניה לפסיקה רלוונטית בנושא. בנוסף, גם אם הדיירים הם בעלים, הם צריכים לשלם את דמי השכירות לטובת הקמת הפרויקט.

סבירות המימוש - כאמור, יש לבחון איך נראה הפרויקט בעיני הבעלים המביאים בחשבון כי קיים סיכון שהפרויקט לא יצא לפועל. יש סיכונים כגון: חברות בנייה שפושטות רגל, לא מסיימים בניה וכן מרכיבים נוספים שיש בהם בכדי להשפיע על הסיכון.

שימוש ביניים - ככל ודמי השכירות מגולמים בשווי הקרקע, כטענת שמאי המשיבה, כך גם שימוש הביניים. כמו כן, שימוש ביניים הוא רכיב שלא קשור לתכנית ובכל מקרה קיים בשני מצבי התכנון (בהתאם לפסיקה המחייבת).

תכנית איחוד וחלוקה - בניגוד למרבית תכניות הפינוי בינוי, התכנית מהווה תכנית מפורטת כבר במדרגת ההשבחה הראשונה. בגלל שהחלקות פשוטות, התכנית מאפשרת בניה כמעט מיידית, אין קידום זמינות כי הזמינות קיימת.
אם יש קושי בגיבוש הסכמות לתצ"ר, בוודאי שיש קושי בגיבוש הסכמות לפינוי בינוי.
שומת המבקשת כוללת את כל הגורמים הנ"ל והיא מבטאת את הפסיקה המחייבת.

טענות המשיבה -
לעמדת שמאית המבקשת קיימות 3 שיטות לאומדן ההשבחה. שמאי המשיבה מציין כי באף אחת מהשיטות ובאף שומה במרכז הארץ לא נקבעה ירידת ערך של 50% עקב אישורה של תכנית פינוי בינוי.
התכנית הנדונה קובעת היקף יחידות דיור של יותר מפי 3 מהמצב התכנוני הקודם.

ביחס לטענת שמאי המבקשת כי שומת המשיבה נערכה בעיני יזם, מפנה שמאי המשיבה לעמוד 24 לשומתו לפיה אומדן היטל ההשבחה נבחן מנקודת ראות בעלי הזכויות.
מצב הקודם שווי דירות המגורים ובמצב החדש, בעלי הזכויות התאחדו בהסכמים, קידמו תכנית ופרויקט פינוי בינוי, המכפיל מאפשר כדאיות כלכלית ולהוציא בניה לפועל.
טענת המבקשת לפיה נדרשות הפחתות משמעותיות, יתקבל מצב אבסורדי לפיו לא יהיה היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי וללא היטל, לא תהיינה תכניות פינוי בינוי.

שווי מ״ר בנוי - בקביעת השווי יש להביא בחשבון יחס ברוטו נטו.
שמאי המשיבה חוזר על הטענה כי אין זה סביר לקבוע שווי מ״ר בנוי בדירת שיכון ישנה למעלה מ- 60 שנים שווה יותר משווי מ״ר בנוי ממוצע בפרויקט שכולל דירות מגורים חדשות, מעלית, מחסן וחניה ותמהיל הכולל דירות קטנות ודירות מיוחדות.
כמו כן, אומדן שווי מ״ר בנוי במצב הקודם מגלם את כל פוטנציאל זכויות הבניה. סקר המחירים שהוצג כלל רק דירת גג אחת, יחס זהה של דירות הגג הקיימות בנכס הנדון.

ביחס לטענה לגבי מורכבות קניינית למימוש חדרי יציאה לגג, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לפס״ד פמיני, יש לבחון את התכנות מימוש הזכויות נכון למועד הקובע ובמקרה הנדון - 2016. סביר כי יהיה קשה לשכנע את השכנים בקומות התחתונות לוותר ולאשר לדירה בקומה העליונה שימוש אישי בחדר יציאה לגג.
לעומת זאת, בפרויקט פינוי בינוי קיימת סבירות גבוהה להסכמה.

מטלות ציבוריות - הובאו בחשבון היקף שטחים מבוקשים למימוש. אין להביא בחשבון עלויות ״עודפות״ / נוספות בהיקף של מעל ל- 2 מ׳ ₪ מאחר ואלו לא נקבעו בתכנית.

דמי שכירות - מפנה לתגובת המשיבה ומציין כי הטענה אינה ברורה. במועד הקובע יש מגרש זמין לבניה או למכירה. אין אובדן דמי שכירות.

סבירות המימוש - ההשבחה נבחנת למועד קובע ולפיכך אין משמעות אם הפרויקט יצא לפועל או לא. לעמדת שמאי המשיבה די בשילוט בבנייני שיכון בדבר התכנות לתכנית פינוי בינוי והשווי עולה, בוודאי כשהתכנית מאושרת.

שימוש ביניים - ביחס לפסיקה שצוינה מציין שמאי המשיבה כי קיים קושי שמאי. בפועל, החל ממועד אישור התכנית 2016 ועד למועד הריסת הבניינים (לאחרונה), דיירים המשיכו להתגורר בדירות ומכאן כי יש להביא בחשבון בערכי השווי את שימוש הביניים. מאחר ואת מקדם הדחייה מחשבים מההשבחה, אין מנוס מלשלב את דמי השכירות בתקופת הביניים לדחייה אחרת.

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

ביחס לתקופת הדחייה, שמאי המשיבה חוזר על טענתו לפיה תחשיב ההשבחה בשומתו משיבה, הינו על הצד זהיר - במצב הקודם הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים במקדם 66% לבעיות קניניות. ואילו במצב החדש, הפותר את הבעיות הקנייניות, הובאה דחיה של שנה בשיעור היוון של 5%.
יש עשרות הכרעות שתומכות בהשבחה גבוהה משמעותית בתכניות איחוד וחלוקה.

ביחס לטענת המבקשת לפיה ניתן היה לעשות תצ"ר במקום תכנית איחוד וחלוקה, מציין שמאי המשיבה כי הטענה אינה רלוונטית. המימוש הנדון הינו בקשה להיתר בניה המהווה מימוש זכויות של תכנית שאושרה בפועל.

שמאי המבקשת הפנה להחלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט במתחם דפנה מיום 24/04/2018 גו"ח 6110/221. בהחלטת ועדת הערר 8199/0718 בתל אביב, כותבת אותה וועדת הערר שהחלטת השמאי המכריע כוללת טעויות מהותיות והתערבה לפי הלכת גלר.

9.5 <u>התייחסות הצדדים לאחר מועד הדיון</u>

שמאי המשיבה ציין כי קיימת תכנית בקשה להיתר בניה חדשה הכוללת שטחים שונים מאלו שהובאו בחשבון בשומות הצדדים.

ביום 05/05/2024 הועברה לעיוני התכנית העדכנית הנ"ל.

10. <u>הכרעה</u>

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.

להלן החלטתי:

10.1 <u>הסכמות הצדדים</u>

10.1.1 <u>תכניות רג/340/ג', רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/21, רג/340/ג/15</u>

תכניות רג/340/ג', רג/340/ג/1, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/19, רג/340/ג/21 ו- רג/340/ג/15 קובעות תוספת זכויות בנייה לבניינים הקיימים בחלקות 529-530 הנדונות.

בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה עבור כל תכנית וחלקה בנפרד. הובאו בחשבון מקדמי התאמה, מקדמי דחייה למימוש, קיזוז מימושי עבר וערכי שווי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבת הנכס הנדון.

שמאי המבקשת מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה עקב אישורן של התכניות הנ"ל.

<u>הכרעה</u>:
בחנתי את תחשיבי ההשבחה בשומת המשיבה לתכניות הנ"ל ואלו נמצאו על ידי כסבירים.
לאור האמור לעיל ובהתחשב בהסכמת הצדדים, אני מקבל את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכניות אלו.

10.1.2 <u>יחסיות המימוש</u>

במדרגות ההשבחה הרלוונטיות, נבחנה ההשבחה בשומת המשיבה בקיזוז מימושי עבר.
כמו כן ציין שמאי המשיבה כי בהתאם לסקירה שערך, נוספו הסכמי פינוי בינוי שנחתמו במקרקעין לאחר מועד אישורה של תכנית רג/1563/א', אשר לא דווחו לועדה המקומית ולפיכך יש לחייב בגינן בריבית פיגורים.

הכרעה:
ביחס ליחסיות המימוש במדרגות ההשבחה הרלוונטיות, ובהתחשב בהסכמת הצדדים בעניין זה, אני מקבל את היחסיות שנקבעה בשומת המשיבה.

כאמור, המימוש במינוי הנדון הינו בקשה להיתר בניה.
לא הועבר לידי מידע ביחס למועד עסקאות ומועד דיווחן לוועדה המקומית.

ככל ונחתמו הסכמי מכר ואלו לא דווחו לוועדה המקומית, אציין כי ככל ושולם הסכום שאינו שנוי במחלוקת, קביעתי בנושא הינה בהתאם לעקרונות שהותוו בפסק דינו של כב' השופט מנהיים בבימ"ש השלום, ע"א 154/06 גרינשטיין נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, (פורסם בנבו):

- מיום המימוש עד ליום הפנייה לוועדה - אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל תשלומי פיגורים.
- מיום פניית החייב בהיטל ועד ליום הדרישה - מאחר ופרק זמן זה אינו בשליטת הנישום, אין חובת תשלום ריבית.
- בתקופת ניהול ההליכים - אין לחייב בריבית.
- מעת קביעת סכום ההיטל, ובתום תקופה של שלושים ימים - יש לחייב בריבית.

10.2 תכנית רג/1563

התכנית קובעת, בין היתר, הריסת המבנים הקיימים בחלקות הנדונות, הכוללים 64 יח"ד והקמת מגדל מגורים הכולל 198 יח"ד, בן 36 קומות לרבות שטחי מסחר ושטחי ציבור.

10.2.1 מתודולוגיית ההשבחה

שמאי המשיבה מציין כי אומדן היטל ההשבחה נבחן מנקודת ראותו של בעל המקרקעין בהתאם לעררים: ערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן וערר 85224/14 בעניין אשדר.

עוד מציין שמאי המשיבה כי בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, נקבע כי "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון:

- <u>מצב קודם</u> - שווי הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה.
ביחס ליתרת זכויות הבניה בחלקות קובע שמאי המשיבה כי בהתחשב בתקנות החיזוק והמורכבות הקניינית במועד הקובע, אין לזכויות אלו תרומה לשווי.
- <u>מצב חדש</u> - בהתחשב במימוש הנדון בדרך של בקשה להיתר בניה, שווי המצב החדש נבחן בגישת שווי המגרש העתידי בהתאמות הנדרשות קרי, שטחים מבוקשים בקיזוז העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים.

שמאי המבקשת בוחן את ההשבחה בשתי חלופות מהן הוא מסיק כי תכנית רג/1563 אינה מהווה תכנית משביחה:

מצב קודם	**מצב חדש**
שווי הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה.	<u>חלופה א'</u>: שווי הזכויות בחלופת הריסה ובניה למועד הקובע. <u>חלופה ב'</u>: שווי זכויות בחלופת הריסה ובניה למועד הקובע + שווי שימוש ביניים.

<u>הכרעה</u> -
שמאי הצדדים הפנו לפסיקה בנושא מתחמי פינוי בינוי הרלוונטיים בענייננו.
להלן סקירת ההחלטות והפסיקה:
ערר 85092/16 ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר, **חברת קרן ק.ר. נדל"ן** בע"מ מיום **12/02/2020** הוגש על החלטת השמאי המכריע ארז כהן במסגרתה נקבע כי אין השבחה עקב אישור תכנית הר/2213 במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות (פרויקט הריסה ובנייה מחדש).

ועדת הערר דחתה את הערר בטענות הבאות:

"השמאי המכריע הגיע למסקנה כי שווי הדירות הוותיקות כבנויות וקיימות עולה על השווי כקרקע לבניית מבנה בן 7.5 קומות ועל כן אין השבחה.

אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

איננו סבורים כי היה מקום לשום אך את תוספת הקומה שאינה פטורה מכוח התכנית. השאלה האם לנקוט בדרך המלך דהיינו בשיטת השווי המלא או בשיטת הדלתא הינה בלב שיקול דעתו השמאי של השמאי המכריע ואיננו רואים מקום להתערב בשיקול דעת זה, ובוודאי

שאיננו סבורים כי יש לקבוע כי היה על השמאי המכריע לנקוט בשיטת הדלתא דווקא. זאת, בהינתן השוני בין שני מצבי התכנון ולאור הריסת הבניין".

... אין חולק כי הריסת המבנה הקיים ובניית חדש תחתיו, אינה חלופה כלכלית כדאית. אף הוועדה המקומית עצמה בדקה ומצאה זאת ובהגינותה גם יידעה על כך את המבקשים *והדבר השתקף במסגרת החלטתה מיום 01.12.2014 בה צוין כי "הצוות המקצועי מפנה את תשומת לב המבקשים והיזמים שעל פי דו"ח כלכלי שהוכן על ידי הוועדה המקומית, נמצא כי אין כדאיות כלכלית לפרויקט.*

כיצד החליט היזם בכל זאת להיכנס לפרויקט פינוי-בינוי זה וכיצד נוצרה הכדאיות לבעלי הדירות להשתתף במיזם זה?

היזם אינו בעליהן של הדירות הקיימות, ובשונה מן הבעלים, שווי הדירות הקיימות אינו פרמטר בתחשיביו ובחישובי הכדאיות בעבורו. עניינו של היזם אך ורק בהכנסותיו, דהיינו בשווין של דירות היזם (הדירות אשר ישווקו על ידו) בניכוי הוצאותיו שעיקרן הוצאות בניית הבניין החדש על כלל הדירות שבו.

ככל ששווי דירות היזם - הדירות החדשות אשר ישווקו ע"י היזם, עולה על הוצאותיו של היזם - הרי הפרויקט כדאי ליזם. עוד יצוין כי שיקוליהם של יזמים ובעיקר תחשיבי העלויות ושיעורי הרווחיות הנדרשת, אינם אחידים וזהים. ייתכן בהחלט כי פרויקט שיימצא בלתי כדאי ליזם אחד, יהא כדאי וריווחי ליזם אחר.

ואילו לדיירים, הפרויקט כדאי בשל העובדה כי יקבלו דירה חדשה וגדולה יותר הכוללת גם חניה ומעלית.

הפרמטרים לבחינת כדאיות העסקה מבחינתו של היזם שונים מן הפרמטרים לקביעת ההשבחה, ובעוד שתחשיבי הכדאיות הינם סובייקטיביים ושונים מיזם ליזם, הרי שתחשיבי השבחה אמורים להיות תחשיבים אובייקטיביים ואחידים. על כן אין העדר ההשבחה מלמד בהכרח על העדר כדאיות הפרויקט עבור כל יזם ואין בעובדה כי הפרויקט יצא אל הפועל משום סתירה לממצאי השמאי המכריע כי שווי הדירות הקיימות עולה על שווי הקרקע לבניית המבנה החדש, ממצא שהעוררת כלל אינה חולקת עליו".

(הדגשה שלי ע.י.).

ערר 8199-07-18 ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' יובל וליאת קיכל, **מתחם "דפנה"** מיום **06/09/2020** הוגש על החלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט אשר בחן את ההשבחה עקב אישורה של תכנית תא/3885 בגין מימוש זכויות בדרך מכר של דירת מגורים וקבע כי אין השבחה.

ועדת הערר קיבלה את הערר וקבעה כדלקמן:

"דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים. בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע. בעת

בחינת השימוש היעיל והטוב על השמאי העוסק במלאכה לבחון, בין היתר, האם שימוש זה הינו הותרת המבנה הקיים והמשך השימוש בו (זאת, כמובן במצבים בהם המדובר בבניה חוקית) או שמא השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול הקרקע הריקה לבניה חדשה תוך מיצוי הזכויות התכנוניות.

במקרה זה השימוש היעיל והטוב, כפי שנקבע על ידי השמאי המכריע הוא שימוש במבנים בתקופת הביניים עד להריסתו של הבניין, כאשר בתקופה זו תאושר תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתר בניה במגרש. בהמשך תנוצל הקרקע לבניה החדשה על פי הזכויות הקבועות בתכנית ובתכנית המפורטת.

דין הערר להתקבל ויש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על מנת שיתקן את שומתו בקשר עם תקופת דחייה זהה לכאורה שננקטה על ידו בשתי המתודות השמאיות בהן נקט. *זאת, בעוד ששתי מתודות אלו מתייחסות לשלבים שונים בחיי הפרויקט, ועל כן מטבע הדברים דורשים תקופות דחייה שונות. לאור השלכות פרמטרים אלו על ערכי השווי השמאי המכריע יתקן ויפרט את הנימוקים לתקופות הדחיה ושער ההיוון בשומתו המתוקנת ויהיה מוסמך לערוך תיקונים נוספים ככל שימצא לנכון.*

בחינת מקדם הדחייה שנקבע בשומה המכרעת על רקע מקדמי הדחייה שקבע השמאי המכריע עצמו ביחס לשתי שומות מכריעות שנעשו בגין מכר במגרש 506, וביחס לשומות המכריעות הנוספות, מלמד כי בשומה המכרעת מושא החלטה זו נקבע מקדם דחייה חריג על הצד הגבוה, אשר יש בו כדי להפחית באופן משמעותי את הערכים שנקבעו ולאיין את ההשבחה.

יש להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על מנת שיקבע מקדמי דחייה המתיישבים זה עם זה בשתי המתודות בהן נקט וייתן הנמקות מפורטות ביחס לתקופת הדחייה ושער ההיוון וישקול אם תקופת הדחייה בה נקט אכן מוצדקת בכלל הנסיבות.

יש לקבל את טענות העוררת בקשר עם הפחתת עלויות פינוי דיירים לתקופת הבניה. צודקת העוררת כי נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה.

הדיון יוחזר לשמאי המכריע על מנת שיתקן את שומתו, בין היתר בהתייחסות להפחתת דמי השכירות בתקופת הבנייה.

יש לקבל את ערר העוררת בהקשר זה ולהחזיר את הדיון לשמאי המכריע, על מנת שיתייחס לתרומת חניות האורחים לשווי, אם יש כזו, ויסביר האם הנתונים עליהם הסתמך בקביעת השווי מגלמים תרומה כזו אם לאו.

קביעת השמאי המכריע כי שווי ממוצע של דירת תמורה יעמוד על סך של כ-3,750,000 ₪ נעשתה ללא תימוכין ומבלי שנלקחו בחשבון עסקאות השוואה כנדרש ומצופה ומבלי שיוגדר שטח דירת התמורה. ברי כי לצורך עריכת ביקורת של סבירות תוצאת השומה, מתבקש היה כי השמאי המכריע יתבסס על טכניקה שמאית מקובלת, דוגמת עסקאות השוואה. על כן יש לדחות את הביקורת שערך השמאי המכריע ביחס לשומתו לרבות המתודה בה נקט, אשר אין בה בכל מקרה כדי לתמוך בתוצאת ההשבחה אליה הגיע".

(הדגשה שלי ע.י.).

עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' **אשדר חבר לבניה** בע"מ ואח' דן בית המשפט המחוזי בדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (פס"ד מיום **26/08/2021**), להלן - "פס"ד אשדר":

"המערערת הגישה ערעור מנהלי שעניינו בהיטל השבחה שנקבע ביחס לפרויקט פינוי-בינוי. בהחלטתה נשוא ערעור זה קבעה ועדת הערר, כי יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט. עוד ציינה ועדת הערר בהחלטתה, כי הדיירים שעומדים בהוראות הפטור, זכאים לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בית המשפט קיבל את הערעור ופסק כלהלן:

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.

מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ. 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. ***לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית.***

יש מקום לנכות רווח יזמי סביר, בגין ארגון וביצוע הפעולות הנדרשות למימוש התוכנית, אם ישנן כאלו, בזהה לרווח קבלני סביר, שניכויו אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה. על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.

למעשה, שיטת ועדת הערר מהווה תמריץ נוסף ליזם להקטין במידת האפשר את דירות הדיירים החדשות, שכן תשלום ההיטל תלוי אך ורק בגודלן. לעומת זאת, ***התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן".***

(הדגשה שלי ע.י.).

לאור ההיררכיה המשפטית, בחינת ההשבחה בנכס הנדון תערך בהתאם לפס"ד אשדר וביחס לפרמטרים שיובאו בחשבון כמפורט להלן:

10.2.2 <u>מצב קודם</u>

בשומות הצדדים נבחן שווי המצב הקודם כשווי הדירות הקיימות כבנויות.
בשומת המבקשת הובא בחשבון בנוסף שווי יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות.

א. שווי הבנוי -

- **היקף שטחים בנויים - נטו / ברוטו**

בשומת המשיבה צוין כי היקף שטחי הבניה בחלקות הנדונות הינו:
חלקה 529 - 3 בניינים בשטח עיקרי כולל של 858.72 מ"ר (ללא מרפסות, כולל מדרגות).
חלקה 530 - מבנה מגורים בשטח כולל של כ- 570 מ"ר.
כמו כן, בתחשיב שווי המצב הקודם הובא בחשבון שטח אקו' נטו בהיקף של **3,295.3 מ"ר.**

בתחשיב שומת המבקשת הובא בחשבון שטח בנוי אקו' בהיקף של **4,022.32 מ"ר** (3,947 מ"ר מגורים כולל מרפסות מקורות + 27 מ"ר מסחר במקדם 1.2 + 37 מ"ר חדר גג במקדם 1.16 המגלם את מרפסת הגג).

<u>הכרעה</u> -
בפרק הרישוי בשומת המשיבה פורטו היתרי בניה שאושרו במתחם הנדון. להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם להיתרי הבניה:

חלקה	**529**					**סה"כ**
כתובת	מגדים 9	בן גוריון 52	התמרים 11			
היתר	3819 21/02/1956	3820 22/05/1956	4223 24/06/1957	- 12/07/1992	2008012 28/01/2008	
סה"כ שטח בנוי	417.9 מ"ר	1,167.9 מ"ר	1,989.7 מ"ר	12.12 מ"ר	43.15 מ"ר	**3,630.77 מ"ר**
חלקה	**530**					
היתר	4669 (1957)					
סה"כ שטח בנוי	500.0 מ"ר					**500.00 מ"ר**
סה"כ שטח בנוי חלקות 529-530						**4,130.77 מ"ר**

לאור האמור לעיל, בבחינת שווי המצב הקודם יובא בחשבון שטח בנוי כולל של 4,130.77 מ"ר.

- **שווי**

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
שווי מ"ר בנוי מגורים	22,500 ₪	24,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	7,200 ₪	7,200 ₪

לעמדת שמאי המבקשת, הפערים בערכי שווי מ"ר בנוי בשומות הצדדים נובעים מאי ביצוע התאמות לשוליות ובחינת זכויות בניה נוספות לא מנוצלות (דירות בקומות תחתונות / גבוהות) בשומת המשיבה.
שמאי המשיבה מציין כי השווי שנקבע בשומת המבקשת הינו בהתבסס על 4 עסקאות במתחם הנדון המגלמות את פוטנציאל התכנית החדשה להתחדשות עירונית, אותו יש לנטרל בניתוח השווי.
עוד מציין שמאי המשיבה כי שווי מ"ר בנוי מגלם את מלוא הפוטנציאל להרחבת הדירות (תוספת זכויות בניה בגגות), ככל וקיים. בחינת ערכי השווי המתקבלים למ"ר במועד הקובע לתכנית ה"פינוי בינוי" מוכיח כי השוק אינו מייחס תרומה לשווי הזכויות בגג.

<u>הכרעה</u> -
בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בשומות הצדדים.
שטח דירה ממוצע במתחם הנדון הינו כ- 65 מ"ר (= 64 יח"ד / 4,130.77 מ"ר).
מניתוח נתוני ההשוואה בשומת המשיבה עבור עסקאות שאינן במתחם הנדון מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך כ- 22,700 ₪ ושטח דירתי ממוצע הינו כ- 72 מ"ר.
מניתוח נתוני ההשוואה בשומת המבקשת עבור עסקאות שאינן במתחם הנדון מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך כ- 28,600 ₪ ושטח דירתי ממוצע הינו כ- 50 מ"ר.
יוער כי קיימת שונות גדולה בשווי מ"ר בנוי בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י המבקשת ואלה נעים בין 23,770 ₪/מ"ר ל- 40,000 ₪/מ"ר.

לאור האמור לעיל אני קובע כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 22,700 ₪.

ב. שווי זכויות בניה לא מנוצלות -

שמאי המבקשת מציין כי מאחר ובשומת המשיבה נקבע חיוב בהיטל השבחה בגין זכויות בניה לא מנוצלות, ראוי שיובאו בחשבון באומדן שווי המצב הקודם לתכנית רג/1563.
לחילופין, ככל ונקבע ע"י המשיבה כי לא ניתן לממש את תוספת הזכויות, הרי שאין לחייב בגינן במועדים הקובעים השונים.
לעמדת שמאי המשיבה במועד הקובע של תכנית רג/1563 ובהתחשב בתקנות החיזוק והמורכבות הקניינית, אין לזכויות אלו תרומה לשווי ולפיכך אין להביאן בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם. עוד מציין שמאי המשיבה כי שגה שמאי המבקשת עת הביא בחשבון זכויות אלו ללא מקדמי דחייה, סיכון, חיזוק ובינוי חדש על ישן.

<u>הכרעה</u> -
בנושא זה אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
בבחינת שווי המצב הקודם יובאו בחשבון יתרת זכויות הבניה בגג בגינן חויבה המבקשת בתשלום היטל השבחה.

ככל ותכנית רג/1563 לא הייתה באה לעולם, הרי השימוש המיטבי הינו המבנים במצבם בתוספת יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות.

לעמדתי, מרגע שהמשיבה חייבה בהיטל השבחה בגין זכויות מסוימות, אלה מתווספות לסל הזכויות במצב הקודם ומשהמשיבה עצמה חייבה בגין זכויות אלה מבלי להביא בחשבון דרישות חיזוק ובינוי חדש על ישן - היא מנועה כעת מלהעלות טענות אלו כאשר מבקשים לקזז זכויות אלה מההשבחה.
אף לעמדת המשיבה אין מניעה למימוש בניה בגג למעט מקדם התאמה / דחייה למימוש.

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון השטחים שחושבו לחיוב בשומת המשיבה כאשר הם מנורמלים וכוללים גם את השטחים שחויבו במימושי עבר - 461.35 מ"ר אקו'.

10.2.3 <u>מצב חדש</u>

א. שטחים

בשומות הצדדים הובאו בחשבון השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר בניה.
כמו כן, שמאי המבקשת חולק על מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה לשטח המרפסות ולעמדתו מקדם ההתאמה הראוי בהתייחס לעובדה כי תוספת השטח הינה שולית, הינו 20%.

<u>הכרעה</u> -
לאחר מועד הדיון נשלח דיוור אלקטרוני לפיו בנכס הנדון הוגשה בקשה חדשה הכוללת עדכון שטחים.
תחשיב ההשבחה יערך בהתאם לתכנית הבקשה העדכנית להיתר בניה.
כמו כן ביחס לשטח מרפסת, דעתי כעמדת שמאי המשיבה - מרפסת בשטח של כ- 15 מ״ר/דירה אין בה שוליות אלא מענה לצרכים המודרניים המוכתבים בשוק. מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו ראוי ואף על הצד הזהיר ועל כן אאמצו.

ב. מטלות ציבוריות

בהתאם להוראות התכנית, תנאי לאכלוס הינו פיתוח הכיכר העירונית, מסירת השטחים לצורכי ציבור לוועדה המקומית והקמת חניון ציבורי.
לאור האמור לעיל, בבחינת שווי המצב החדש קוזזו בשומות הצדדים עלויות כדלקמן:

	שומת המשיבה	**שומת המבקשת**
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר (גן ילדים)	200.00 מ״ר	251.00 מ״ר
פיתוח כיכר ציבורית	669.50 מ״ר	674.00 מ״ר
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)	2,025.00 מ״ר	2,379 מ״ר
סה״כ עלות מטלות ציבוריות*	**8,727,875 ₪ -**	**10,287,461 ₪ -**

* בין הצדדים הסכמה ביחס לעלות למ״ר.

עוד מציין שמאי המבקשת כי מעבר למטלות הקבועות בתכנית נדרש היזם להגדיל את רמת הגמר הן בגן הילדים והן בחניון ולפיכך יש לקזז עלויות עודפות אלו מהיטל ההשבחה.

בדיון שהתקיים הפנה שמאי המשיבה לפס״ד בימ״ש המחוזי עמ״נ 53560-11-21 בעניין נווה גד- בנין ופתוח בע״מ לפיה יזם יכול להתקזז על מע״מ

שירותי בניה עבור מטלות ציבוריות ומכאן כי יש לאמוד את עלות המטלות ללא מע"מ.

<u>הכרעה</u> -
כאמור בפס"ד אשדר הנ"ל ובהתאם להלכת אברמוביץ המוזכרת בפס"ד אשדר, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית.

בתחשיב ההשבחה יקוזזו עלות בניית המטלות הציבוריות בהיקף שטחים כדלקמן:

	שטח	מקור
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר (גן ילדים)	200.40 מ"ר	שטח מבוקש בתכנית הבקשה להיתר בניה
פיתוח כיכר ציבורית	674.00 מ"ר	שטח בהתאם לתכנית מדידה בתשריט הבקשה להיתר בניה
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)	2,145.48 מ"ר	בהתאם למדידה מתכנית הבקשה להיתר בניה

כמו כן, אני מקבל את הסכמת הצדדים ביחס לעלויות למ"ר אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה ונבדקו על ידי במחירון דקל יולי 2016 וזאת בגין רכיב החניון ופיתוח הכיכר.
ביחס לשטח גן הילדים אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלות ללא מע"מ ובתחשיב יובא בחשבון עלות הבנייה למ"ר שבשומת המשיבה בניכוי מע"מ.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לעלויות עודפות מאחר ויש לראות בהן (ככל וקיימות) הוצאות "חיצוניות" לתכנית (בהתאם להלכת אברמוביץ).

ג. עלויות הריסה

לעמדת המבקשת יש לקזז משווי המצב החדש עלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים.
שמאי המשיבה מציין כי כמקובל בפרויקטים להתחדשות עירונית, אומדן עלויות ההריסה הנדרש מתקזז עם החיסכון באגרות הבניה עבור שטחים

אלו. בנסיבות אלו אין בעלויות ההריסה בכדי להוביל לעלות עודפת אשר נדרש להביאה בחשבון בתחשיב ההפחתה.

<u>הכרעה</u> -
בנושא זה עמדתי היא כעמדת שמאי המשיבה. ראה לדוגמה החלטתי במינוי 710-2021, בו נדונה שאלה דומה.

ד. ניכוי דמ"ש בתקופת הבנייה

בשומת המבקשת נוכו מתחשיב ההשבחה תשלום דמי שכירות ראויים למחזיקים בקרקע לתקופת מימוש של 3 שנים בהתבסס על פס"ד אשדר הנ"ל.
שמאי המשיבה חולק על הטענה לקיזוז דמ"ש - השווי במצב הקודם מגלם, בין היתר, את האפשרות להנות מדמי שכירות לצמיתות ושווי המצב החדש הוערכו שווים של זכויות הבניה להקמת יחידות דיור חדשות, בהיקף גבוה משמעותית מהמצב הקודם, אותן ניתן למכור יום לאחר אישור התכנית אף בערכים גבוהים מאלו שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u> -
אינני מקבל את טענת המבקשת לעניין קיזוז דמי השכירות לדיירים בתקופת הבנייה.
עלות זו הינה חלק מעלויות ההקמה של הפרויקט אותן רואה לנגד עיניו יזם סביר וההסכם המשתכלל בין היזם לדיירים משקלל את עלות הבניה הישירה, תשלום דמי השכירות לדיירים ושיעור זכויות הבניה אותן מקבל היזם כתמורה בעסקה זו.
קרי, הלכה למעשה מהווים דמי השכירות הנ"ל חלק מעלות הבניה ואינני מוצא מקום להפחיתם משווי זכויות הבניה במצב החדש.

ה. מקדמי הפחתה

- **דחייה ומימוש**

בהוראות תכנית רג/1563 נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תצ"ר בהסכמת כלל בעלי הזכויות או לחילופין אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

בשומות הצדדים הובאה בחשבון דחייה למימוש הזכויות - בשומת המשיבה 7 שנים ובשומת המבקשת 10 שנים.

<u>הכרעה</u> -
בנושא זה מקובל עלי מקדם הדחייה שחושב בשומת המשיבה בהיותו סביר. בתחשיב ההשבחה תחושב דחייה ל- 7 שנים בשיעור היוון של 6%.

- **מקדם הסתברות**

שמאי המבקשת מפנה למספר עררים (כמפורט מעלה) מהן הוא מסיק כי יש להביא בחשבון מקדם הסתברות לאי מימוש התכנית בשל מורכבות התכנית וריבוי הבעלים בה בשיעור של 90%.
המימוש הנדון הינו בקשה להיתר המבקשת לממש בפועל את הוראות התכנית.
שמאי המשיבה מציין כי המימוש הנדון הינו בקשה להיתר, המבקשת לממש בפועל את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית. אומדן "מקדם סבירות" המפחית משמעותית משווי המגרש החדש, אין בו אלא לאפשר התעשרות שאינה ממוסה.

<u>הכרעה</u> -
איני מקבל את טענת המבקשת למקדם הסתברות למימוש.
משהתכנית ממומשת בפועל בדרך של אישור בקשה להיתר בניה, אינני מוצא מקום לתחשיב תאורטי אשר יכול להיות נכון במקרה של מימוש חלקי כדוגמת מכירת דירה בודדת במתחם.
למותר לציין כי בהתאם לפסיקה, ככל והתכנית הייתה פוקעת ולא ממומשת, היה על המשיבה להחזיר את היטל ההשבחה ששולם.

- **גודל ומושע**

שווי מ"ר מבונה נותח מעסקאות מכר לדירות בודדות. לאור העובדה כי מדובר באומדן שווי של 198 יח"ד, לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון התאמה לגודל. כמו כן, מאחר וגם לאחר אישור התכנית מדובר במצב קנייני בו ריבוי בעלים, יש להביא בחשבון מקדם מושע בנפרד ממקדם הדחייה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקפים מרכיבים שונים ואינם בהכרח חופפים זה לזה.

לעמדת שמאי המשיבה הפרויקט הנדון אינו חריג בגודלו ואף קטן במונחי העיר ר"ג. הביקושים בסביבה אינם מצדיקים הפחתה לגודל.

ביחס להפחתה למושע, מציין שמאי המשיבה כי דחייה של 7 שנים כפי שהובאה בחשבון בתחשיביו מהווה תקופת זמן סבירה להסכמות וכל שימוש במקדם נוסף מהווה כפל הפחתות.

<u>הכרעה</u> -
איני מקבל את טענת המבקשת לפיה יש לערוך התאמה לגודל ומושע. אני סבור כי תקופת הדחייה המחושבת הינה תקופה מספיקה על מנת להגיע להסכמות עם בעלי הקרקע, בפרט לאור העובדה כי התכנית כוללת מנגנון התכללות.
ביחס להתאמה לגודל, לא מדובר על פרויקט חריג בהיקפיו ולא הוצגו על ידי המבקשת כל תימוכין לטענה כי התמורה המתקבלת בפרויקט הנדון נמוכה מנתוני ההשוואה.

ו. שימוש ביניים

לעמדת שמאי המבקשת אין להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים. יחד עם זאת, חוות דעת המבקשת נערכה בשתי חלופות: ללא הכללת מרכיב שימוש הביניים וחלופה לפיה תוספת מרכיב שימוש ביניים לשווי המיטבי של הקרקע.

ביחס לטענת שמאי המבקשת בעניין החלטת ביהמ"ש בעניין טבצ'ניק, מציין שמאי המשיבה כי עת הותאמו מקדמי דחייה משווי המגרש החדש, לא ניתן להתייחס לבנוי בפועל כריק שאינו בר שימוש. הלכה למעשה, משנת 2016 ועד תחילת הבניה, דירות המגורים שימשו למגורים (להשכרה וכיוצ"ב) ודחיית הערכים הנ"ל מביאה להשבחה בחסר.

<u>הכרעה</u> -
בשומות הצדדים הובא בחשבון בבחינת שווי מצב חדש, שימוש ביניים במבנים שהיו קיימים במתחם במצב הקודם.
כפי שפורט בהכרעות רבות שערכתי לתכניות רובע 3 ורובע 4 בתל אביב, אני סבור כי לבחירת שיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים עלולה להיות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה קטנה בהם, עלולה להביא לעיוות בתחשיב.
הפתרון הראוי, לעמדתי, הינו חישוב ההשבחה המלאה במתחם כאילו הייתה זמינה, והפעלת מקדם הדחייה אך ורק על ההשבחה, אופן תחשיב זה מונע את העיוותים הנגרמים מהאמור לעיל.

10.3 <u>תכנית רג/1563/א'</u>

מטרת התכנית השלמת דרישת הוראות תכנית איחוד וחלוקה הכוללות טבלאות איזון והקצאה כתנאי להוצאת היתר בניה. התוכנית יוצרת זמינות לזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית רג/1563.

שמאי המבקשת מציין כי אין באישורה של תכנית מפורטת בכדי להשפיע משמעותית על שווי המקרקעין. עליית ערך שווי שוק בעיני קונה סביר, נוצרת רק כאשר האחרון רואה התקדמות ריאלית ביכולת המימוש בפועל. בפרויקט ארוך טווח ומורכב כגון פינוי בינוי, אותה תרומה תיאורטית בגין "שיפור זמינות תכנונית" אינה קיימת.
שמאי המשיבה מסכים עם עמדת שמאי המבקשת לפיה עליית שווי מתקיימת כאשר קיימת התקדמות ריאלית ביכולת המימוש. לעמדתו, תכנית איחוד וחלוקה (החולייה האחרונה בשרשרת התכנון) יוצרת רמת וודאות גבוהה למימוש.

ככל ולא תתקבל עמדתו זו של שמאי המבקשת, בשומות הצדדים נבחנה ההשבחה לפי מקדם השבחה בשיעור של 5% משווי המגרש.

כמו כן בשומת המבקשת הובאו בחשבון ההפחתות הבאות:

- קיזוז עלויות הריסה.
- קיזוז עלויות עודפות המיוחסות למטלות הציבוריות.
- מקדמי הפחתה:

  גודל ומושע - 5%

  דחייה ומימוש - 29.5%

  מקדם הסתברות - 10%

שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקשת לפיה יש לקזז עלויות הריסה ועלויות עודפות של המטלה הציבורית מהטעמים שפורטו בהרחבה מעלה. עוד מציין שמאי המשיבה כי בוודאי שאין להביא בחשבון עלויות אלו במועד תכנית הפינוי בינוי ופעם נוספת במועד אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.
כמו כן, שמאי המשיבה חולק על מקדמי ההפחתה המתלכדים להפחתה כוללת של למעלה מ- 55% משווי המגרש.

שימוש ביניים -
בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה בשתי חלופות: ללא שימוש ביניים וכולל שימוש ביניים.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך ללא התייחסות לשימוש ביניים (הובא בחשבון תוספת לשווי המצב החדש בגין שימוש ביניים רק במדרגת ההשבחה של תכנית רג/1563).

כמו כן, בין הצדדים הסכמה ביחס לערכי השווי.

<u>הכרעה</u> -
ביחס להפחתות הנטענות על ידי המבקשת, ראה התייחסותי בהרחבה לעיל.
תחשיב ההשבחה יערך בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה העדכנית להיתר.
כמו כן, מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה - 5% ואף אומץ בשומת המבקשת, הינו סביר ואף על הצד הזהיר וישמש בתחשיבי.

10.4 <u>ממ"דים</u>

מאחר והמימוש הנדון הינו בקשה להיתר בניה, בשומות הצדדים הובאו בחשבון שטח הממ"דים המיוחסים לדירות המכר בלבד.

<u>הכרעה</u> -
מאחר והמימוש הנדון הינו בקשה להיתר בניה, יינתן פטור אך ורק לשטחים שלא מומשו במכר.
בנוסף, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בניה העדכנית, מבוקש שטח עיקרי לממ"דים בהיקף של 97.09 מ"ר, שאינו פטור בכל מקרה מאחר והוא עולה על השטח המוגדר בתקנות.

10.5 <u>פטור 140 מ"ר</u>

שמאי המבקשת מפנה להחלטת בית המשפט עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' בה נקבע שיש לתת פטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי. ככל שיאושרו פטורים אלו בפרויקט הנדון, יש להביאם בחשבון בחישוב ההשבחה.

<u>הכרעה</u> -
סעיף 19 לתוספת השלישית עוסק בפטור מהיטל השבחה.
סעיף 19(ג)(1) מתייחס לפטור לבניית דירת מגורים חדשה או הרחבת דירת מגורים קיימת, השטח הפטור הכולל הוא 140 מ"ר (כולל מחסן).

התנאים לקבלת הפטור:

א. דירה זו תשמש למגורים של בעל המקרקעין או קרובו.

ב. הוגשה בקשה להיתר.

ג. בעל המקרקעין או קרובו גרו בדירה, מגמר הבנייה ועד מכירתה, לפחות 4 שנים (סעיף 19(ג)(2)).

הרחבה או בניה נוספת, מעל 140 מ״ר, תחויב בהיטל, אך רק בשיעור היחסי לפי ההרחבה או הבנייה שנוספה בלבד.

בהתאם לחוק, קבלת הפטור איננה ״אוטומטית״ ועל הטוען לפטור להראות כי הוא עומד במסגרת התנאים שנקבעו בסעיף החוק.

בעמ״נ 14-09-877 יוספיאן ואח' נ' הועדה המקומית לתו״ב רמת השרון נקבע, כי הגם שהחוק לא קובע זאת, על הטוען לפטור לפנות תחילה בבקשה לוועדה המקומית וזאת בתוך ״פרק זמן סביר״ של 45 ימים ממועד קבלת השומה. במסגרת בקשתו יהיה על המבקש להוכיח כי הוא עומד בתנאי הפטור. ככל שהועדה המקומית תסרב לבקשתו, יוכל המבקש להגיש ערר לועדת הערר.

כעולה ממסמכי הצדדים, לא הוגשו בקשות לפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו״ב. לאור האמור לעיל, תחשיב ההשבחה לא יכלול התייחסות לפטור.

10.6 <u>תחשיב</u>

506-0251132 (רג/1563)			**מועד קובע**	**17/08/2016**
מצב קודם				
שטחים בנויים:				
שטח בנוי בהתאם להיתרי בניה				4,130.77 מ״ר
שווי מ״ר בנוי				₪ 22,700
סה״כ שווי הבנוי			A	₪ 93,768,479
יתרת זכויות בניה לניצול:				
חדרי גג				461.35 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 7,200
סה״כ שווי יתרת זכויות בניה			B	₪ 3,321,692
סה״כ שווי מצב קודם			A+B	**₪ 97,090,171**
מצב חדש (בקשה להיתר בניה)	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ״ר מבונה**	
מגורים (עיקרי)	18011.82	1	₪ 7,200	₪ 129,685,104
מסחר והסעדה (עיקרי + 15% העמסה)	283.12	1	₪ 10,000	₪ 2,831,185
מרפסת (עיקרי)	603.87	0.4	₪ 7,200	₪ 1,739,146
ממ״ד (עיקרי)	97.09	1	₪ 7,200	₪ 699,048

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

ממ"ד לדירות המכר	50	12.00	1	₪ 7,200	₪ 4,320,000
סה"כ					₪ 139,274,483
עלות מטלות ציבוריות לקיזוז:					
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר		200.40	-	- ₪ 8,000	- ₪ 1,603,200
פיתוח כיכר ציבורית		674.00	-	- ₪ 1,000	- ₪ 674,000
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-) *		2145.48	-	- ₪ 3,055	- ₪ 6,554,450
סה"כ עלות מטלות ציבוריות					- ₪ 8,831,650
שווי מגרש בקיזוז מטלות ציבוריות					₪ 130,442,833
ההשבחה					**₪ 33,352,662**
מקדם דחייה (7 שנים, 6%)					0.665
השבחה לאחר דחייה					**₪ 22,181,425**
השבחה בהתחשב במימוש עבר (במעוגל)				80.18%	**₪ 17,785,000**
היטל השבחה					**₪ 8,892,500**

* **חישוב חלק יחסי בחניון לקיזוז:**	**קומה 1-**	**קומה 2-**	**סה"כ**
שטח קומה	1601.14	1671.91	3273.05
סה"כ חניות	36	43	
חניות ציבוריות	36	9	
חניות מסחר	0	5	
שטח ממוצע לחניה	44.48	38.88	
שטח לתחשיב	1601.14	544.34	**2145.48**

506-0526889 (רג/1563/א')		**מועד קובע**	**02/06/2022**
	יח"ד	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	
מגורים (עיקרי)		18,011.82	1	₪ 11,500	₪ 207,135,930
מסחר והסעדה (עיקרי + 15% העמסה)		283.12	1	₪ 12,000	₪ 3,397,422
מרפסת (עיקרי)		603.87	0.4	₪ 11,500	₪ 2,777,802
ממ"ד (עיקרי)		97.09	1	₪ 11,500	₪ 1,116,535
ממ"ד לדירות המכר	50	12.00	1	₪ 11,500	₪ 6,900,000
שווי זכויות במגרש ריק ופנוי					₪ 221,327,689
עלות מטלות ציבוריות לקיזוז:					
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר		200.40	1	- ₪ 9,945	- ₪ 1,992,978
פיתוח כיכר ציבורית		674.00	1	- ₪ 1,250	- ₪ 842,500
חניון ציבורי (קומה 1- וחלק מקומה 2-)		2,145.48	1	- ₪ 3,900	- ₪ 8,367,383

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

סה"כ עלות מטלות ציבוריות		- ₪ 11,202,861
שווי מגרש בקיזוז מטלות ציבוריות		₪ 210,124,828
ההשבחה / מקדם שיפור זמינות (במעוגל)	**5%**	**₪ 10,506,200**
היטל השבחה		**₪ 5,253,100**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקות 529-530 בגוש 6125, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%	הערה
רג/340/ג	29/08/1980	₪ 98.24	**₪ 49.12**	(1)
רג/340/ג/1	13/04/1985	₪ 8,639	**₪ 4,320**	
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001	₪ 411,092	**₪ 205,546**	
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	₪ 277,797	**₪ 138,899**	
רג/340/ג/21	27/01/2006	₪ 173,041	**₪ 86,521**	
רג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 453,495	**₪ 226,748**	
506-0251132 (רג/1563)	17/08/2016	₪ 17,785,000	**₪ 8,892,500**	(2)
506-0526889 (רג/1563/א')	17/08/2016	₪ 10,506,200	**₪ 5,253,100**	-

(1) בהתאם לשומת המשיבה ובהתחשב במימושי עבר.

(2) בהתחשב במימושי עבר.

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

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