יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 11 בפברואר, 2025
מספר מינוי: 1838-2024
מספרנו: 1197.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, קרסו נדל"ן בעיר בע"מ
באמצעות השמאית
גב' נעמי קפלנר
בדוא"ל: nomi@bfks.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, חולון
באמצעות השמאית
גב' גלית אציל - לדור
Galit@atsil.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 113 בגוש 7165,
רחוב שנקר 10,12,14, שכונת "אגרובנק", חולון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריכים 26/11/2024 ו-15/12/2024 קיימתי דיונים בנוכחות שמאי וב"כ הצדדים באמצעות שיחות וידאו. סיכומי הדיונים הועברו לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

ח/מק/220 (505-1024231) - 17/01/2023

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 18/11/2024.

5. **פרטי הנכס:**

מהות	הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות ובו 46 יח"ד, לשם בניית 4 מבני מגורים חדשים בני 10 קומות ברוטו[2] עם חניון משותף של 4 קומות ושטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע של בניין A (שתי כיתות עבור גני ילדים).
גוש	7165
חלקה	113
שטח רשום	2,990 מ"ר
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	שנקר 10-14, שכונת "אגרובנק", חולון

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
[2] ק+8+קומת גג.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת, הידועים כחלקה 113 בגוש 7165 וכתא שטח מס' 1 לפי תכנית ח/מק/220, ממוקמים ברחוב שנקר 14-10, בשכונת "אגרובנק", בצפון העיר חולון.

6.2. רחוב שנקר הינו רחוב דו-סטרי ראשי החוצה את העיר מצפון לדרום. תחילתו, בהתאמה ברחוב מקווה ישראל, וסיומו במפגש הרחובות ההסתדרות ופיכמן.

6.3. החלקה הנדונה ממוקמת בחלקו הצפוני של הרחוב ובצידו המערבי, מוקפת גינות ציבוריות ומגרשי משחקים ("גן שומרון"). הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים ברובם מבני רכבת, לצד מבני ציבור.

6.4. החלקה הינה בשטח רשום של 2,990 מ"ר, צורתה אי-רגולרית דמוית "ר" (הפוכה). לחלקה גישה נוספת מרחוב הגלעד. בתחום החלקה שני מבני מגורים טוריים וותיקים ("רכבת"; 6 כניסות) בני 4 קומות לרבות קומת קרקע, הכוללים סה"כ 46 יח"ד בשטח רשום של 50 מ"ר כ"א. המבנים בנויים במתכונת בניה ורמת גמר התואמים את גילם (ללא מעלית).

6.5. תכנית ח/מק/220 הינה תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית במתוכנת פינוי ובינוי, המאפשרת הקמתם של 4 מבני מגורים חדשים בני 10 קומות ל-168 יח"ד מטיפוסים שונים, שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע, לצד מרחב ציבורי פתוח[3] ואיכותי.

6.6. בעת הביקור בנכס טרם הוחל בביצוע הפרויקט.

[3] חלקה 119 בגוש 7165.

7. <u>המצב הקנייני:</u>

7.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק ביום 11/04/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 7165

חלקה: 113

שטח החלקה: 2,990 מ"ר

בעלויות: 46 תת חלקות[4] בבעלות בעלים שונים בחלקים שווים;

(ראה בהרחבה נסח)

7.2. הוצג בפני הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קרסו נדלן בעיר בע"מ, מיום 15/11/2023 ממנו עולה, בין היתר, כי היזם מתחייב לתכנן ולהקים את המצב"ר על אחריותו, חשבונו והוצאותיו ולמסור אותו לעירייה ללא תמורה. העירייה רשאית לפי שק"ד הבלעדי בכל הנוגע למצב"ר המבונים לבחור באחת משתי חלופות: לדרוש מהיזם לבצע עבודות גמר של השטחים המבונים בתשלום עפ"י מחירון דקל לעבודות בהנחה בשיעור של 20% או לקבל מהיזם שטחים מבונים ברמת מעטפת. היזם מתחייב לתכנן ולהקים את החניות הציבוריות על אחריותו, חשבונו והוצאותיו ולמסור אותן לעירייה ללא כל תמורה. היזם יישא באופן מלא ובלעדי בכל תשלומי האגרות, היטלי הפיתוח ועלויות התכנון והבניה של המצב"ר והחניות הציבוריות, ללא יוצא מן הכלל. היזם יהיה רשאי לדרוש הפחתה/ניכוי עלויות החלות עליו עפ"י חוזה זה במסגרת הדיון בחישוב ההשבחה.

עפ"י התכנית קיים שטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל בשטח 450 מ"ר מינ' שיהיה פתוח כל העת לציבור והינו המשכי לרחובות ולשצ"פ וכן מוסדרות זיקות הנאה נוספות למעבר כלי רכב על רמפת הכניסה לחניון התת"ק ולגישה לחניות הציבוריות. היזם מתחייב לתכנן להקים ולפתח על אחריותו חשבונו והוצאותיו את שטח זיקת ההנאה לפני קבלת אישור האכלוס לפרויקט וימסור מיד ובסמוך לקבלת אישור האכלוס את שטח זיקת ההנאה לעירייה על מנת שהעירייה תתחזק שטח זה בתמורה לתשלום. מסירת השטח לעירייה הינה לצרכי תחזוקה בלבד וכי אין בתחזוקה כאמור כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות הבעלות של היזם ו/או רוכשי היחידות בפרויקט ו/או מי מטעמם. בתמורה לתחזוקת שטח זיקת ההנאה ע"י העירייה, ישלם היזם לעירייה סך של 661,500 ₪ (להלן "התמורה") ככל שחל מע"מ על תשלום התמורה ישלם היזם לעירייה גם את המע"מ, כנגד טופס עסקת אקראי. התמורה תשולם לעירייה קודם וכתנאי להוצאת אישור אכלוס לפרויקט או לכל חלק ממנו.

7.3. הוצג בפני העתק מהסכם שנערך בשנת 2019 בין קרסו נדל"ן בעיר בע"מ לבין בעלי הזכויות של הדירות בבניין המצוי ברח' שנקר 10,12,14 היודע כגו"ח 7165/113 (ראה בהרחבה העתק ההסכם), ממנו עולה, בין היתר, כי בכפוף לקיום התנאים המפורטים בהסכם זה מעוניינים הצדדים להתקשר בהסכם, לפיו, ימכרו הבעלים לחברה את מלא זכויותיהם "בממכר" (כהגדרתו), בתמורה לכך שהחברה תבנה ותשלים עבור הבעלים,

[4] רשומות 47 תת חלקות בפועל ישנן 46.

על חשבונה, את דירות הבעלים החדשות, כהגדרתה זו, בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם.

"הממכר": חלק יחסי במקרקעין ובדירות הבנויות עליו וחלק מזכויות הבניה הדורש לבניית דירות החברה לרבות כל ההצמדות לדירות החברה. ככל והפרויקט יבוצע במסלול של עסקת פינוי בינוי, יתוקן הממכר ביחס לכל המוכרים או רק חלק מהם (לפי שק"ד היזם) כך שהוא יהווה "מכר מלא" קרי, יכלול את מלא זכויות הבניה ומלוא המקרקעין.

"התנאים המתלים": התנאים המתלים את תוקפו של הסכם זה כמפורט בס' 4 להלן.

בפתיח של ס' 2 – העסקה נרשם: "בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים כאמור בס' 4 להלן, ובכפוף ליתר הוראות הסכם זה מתקשרים הצדדים בעסקה לפיה..."

בהתאם לס' 4 – תנאים מתלים: "תוקפו של הסכם זה מותנה וכפוף להתקיימותם של כל התנאים המתלים, במצטבר (להלן: "התנאי המתלה")"...

בהתאם לס.ק. 4.1.4 "*תוך 48 חודשים מהמועד הקובע[5], תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף, לרבות פרסום ברשומות*".

בהתאם לס.ק. 4.1.5 "***תוך 20 חודשים ממועד קיום התנאי המתלה לפי ס' 4.1.4 לעיל יתקבלו כל היתרי הבנייה הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט. התנאי לפי סעיף זה ייחשב כתנאי שקוים גם במקרה שלא הוצאו היתר/י הבניה בפועל, אך מולאו כל התנאים להוצאת היתר/י בניה למעט תשלום אגרות והיטלים***".

לפי נספח תמורות לבעלים[6] עולה כי בבניין קיימות 16 דירות בשטח של כ-60 מ"ר/כ"א ו-30 דירות בשטח של כ-75 מ"ר/כ"א. סה"כ שטח הדירות הקיימות הינו 3,210 מ"ר. שטח דירות חדשות 72 מ"ר ו-85 מ"ר (בהתאמה) + 12 מ"ר מרפסת + חניה אחת קונבנציונאלית לכל אחת מדירות הבעלים בחניון התת"ק + מחסן 4 מ"ר.

7.4. הוצגו בפני תכניות מדידה מדגמיות שנערכו ע"י מודד מוסמך.

[5] עם חתימת הרוב הדרוש מבין הבעלים, כהגדרתו בס.ק. 4.1.1 להסכם היזם מתחייב לחתום על ההסכם בתוך 14 ימים (להלן: "המועד הקובע").

[6] כפי שנמסר ע"י שמאי המבקשת, נספח התמורות נערך בהתאם למדידת שטח הדירות הקיימות בבניין.

8. <u>המצב התכנוני – מצב קודם:</u>

8.1. **<u>תכנית ח/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 596 מיום 23/04/1958</u>**

החלקה מסווגת ביעוד "אזור מגורים ד'", בתחום רהפרצלציה בו לא תורשה כל פיתוח או בניה, אלא אם אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

בהתאם להוראות לוח החלוקה לאזורים, באזור מגורים ד': שטח מגרש מינ' – 500 מ"ר או כפי שיאושר ע"י הועדה המחוזית וכפי שתסומן בתכנית המפורטת או תכנית חלוקה של המקום; שטח הבניה המקס' – 30%, בקומת עמודים 60% מהשטח המותר בבניה; הגובה המקס' 3 קומות – 11.5 מ'; קווי בניין: צד – 3 מ'; אחורי – 6 מ'; קדמי – 5 מ' או כמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת.

8.2. **<u>תכנית ח/73 פורסמה לאישור ברשומות ביום 28/12/1961</u>**

התכנית מחלקת שטח של 54.15 ד', לחלקות לשם הקמת שכון ציבורי. החלקה מסווגת באזור מגורים ד' - מגרש 13 ששטחו 2,800 מ"ר. מס' הקומות המותר: 3 + ק.ע.

8.3. **<u>תכנית ח/138 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1369 מיום 22/06/1967</u>**

התכנית קובעת חזית ארכיטקטונית אחידה לשם תוספת בניה מאורגנת, אשר תעשה בהינף אחד. זכויות הבניה בחלקה הן למבנה בן 4 קומות, שטחי הבניה המקס': בק.ק 435.26 מ"ר ובק.ט' 503.05 מ"ר.

8.4. **<u>תכנית ח/138/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2411 מיום 09/02/1978</u>**

התכנית מאפשרת בניה באגפים במקום בניה בכל הבניין בבת אחת.

8.5. **<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2829 מיום 24/06/1982</u>**

בהתאם להוראות התכנית שטח חדרי המדרגות בקומות מגורים עד 12 מ"ר ייכלל באחוזי הבניה של הבניה של המגרש; התכנית מתירה הקמת ח. יציאה לגג בשטח מרבי של 12 מ"ר ברוטו ובגובה חיצוני מרבי 2.4 מ' מעל מפלס הגג (כולל התקרה).

8.6. **<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 4 ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3358 מיום 15/07/1986</u>**

התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי של 23 מ"ר ברוטו, לכל דירה עליונה, בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות תקנון התכנית. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40%.

8.7. **<u>תכנית ח/1/8 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3683 מיום 30/07/1989</u>**

התכנית מאפשרת בניית מרתפים. בקומת המרתף, מותר לבנות בנוסף למקלט או חנייה תת"ק, מחסנים בשטח 6 מ"ר ליח"ד[7]. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מתקרתו עד רצפתו; בדירות גג (בניה חלקית – פנטהאוז) מותר יהיה להקים פרגולה בשטח מרבי של 10 מ"ר (בתנאים); באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3 ו-4 ק' הוועדה המקומית רשאית לאשר כהקלה הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית ב-5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית בבניין.

[7] או מרתף משותף לדיירי הבית לפעילויות תרבות וספורט (כשטח משותף) ששטחו כמכפלת מס' יחה"ד ב-6 מ"ר לדירה.

8.8. **<u>תכנית ח/392/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3961 מיום 09/01/1992</u>**

בין מטרות התכנית: (1) הרחבת כל הדירות הקיימות בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לכל אחת מהדירות שבתחום התכנית, כאשר כיסוי הקרקע המירבי לא יעלה על 40% משטח החלקה. קווי בניין בהתאם לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה; (2) תוספת הבניה הם בהתאם לבינוי ולטיפוסים כמופיע בתשריט; (3) הבניה באגפים שלמים בלבד. לא ינתן היתר אלא אם כן תובטח בניית החזית החיצונית האחידה של כל האגף בעת ובעונה אחת. בהתאם לתשריט התכנית, האגף הצפוני מסומן מטיפוס A3 – בו שטח דירה קיימת 81.47 מ"ר שטח תוספת לדירה 16.83 מ"ר, סה"כ שטח הדירה אחרי התוספת 98.30 מ"ר; האגף הדרומי מסומן מטיפוס A – בו שטח דירה קיימת 78 מ"ר שטח תוספת לדירה 16.5 מ"ר, וסה"כ שטח הדירה אחרי התוספת 94.50 מ"ר. שטח דירה אחרי ההרחבה הינו ברוטו (כולל מרפסות, ח. מדרגות וקירות).

8.9. **<u>תכנית ח/15/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4644 מיום 17/05/1998</u>**

התכנית מאפשרת מרתפים בשטח מרבי בהיקף של 90% משטח המגרש, ב-2 קומות. שטח לאחסנה למגורים לא יעלה על 10 מ"ר/ליח"ד. גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו (הנמדדים מרצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה; הועדה המקומית, רשאית להתיר עפ"י המלצת מה"ע קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור לעיל במקרה וקומת המרתף משמשת גם לפריקה וטעינה למשאיות, מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אוויר), גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3 מ'; תותר בניית קומות המרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין 0), בתנאים.

8.10. **<u>תכנית ח/מק/392/ד פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4675 מיום 01/09/1998</u>**

התכנית מאפשרת הרחבת דירות שלא באגף שלם, וזאת במקרים מיוחדים, בשק"ד מה"ע ובכפוף לתנאי אדריכל העיר לעניין הבינוי והעיצוב.

8.11. **<u>תכנית ח/23/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5824 מיום 26/06/2008</u>**

התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד לשטח מותר כולל של 40 מ"ר ליח"ד, בגובה של 2.7 מ'. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-85% משטח הקומה שמתחתיה.

בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת פרגולות, בגובה עד 2.5 מ', כמפורט להלן: בדירות עד 120 מ"ר: עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מביניהם; בדירות מעל 120 מ"ר: עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם; בדירות מדורגות: עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

8.12. **<u>תכנית ח/619 (505-0464347)[8] תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10999 מיום 26/12/2022</u>**

מטרת התכנית: התחדשות המרקם הוותיק בעיר באופן מבוקר, תוך שמירה על איכות החיים בעיר וחיזוק המרחב הציבורי בה.

[8] תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 38 על שינוייה. הוראות תכנית תמ"א 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו. תכנית זו ערוכה מתוקף ס' 23 לתמ"א 38.

בין עיקריה: קביעת תחולת התכנית גם לאחר פקיעת תוקף תמ"א 38; חלוקת מגרשי המגורים בשטח התכנית לאזורים בעלי הוראות שונות להתחדשות עירונית[9]; הגדרת מתחמים בהם ניתן לקדם תכניות מפורטות לפינוי בינוי[10] וקביעת מסגרת כללית לפיה יקודמו התכניות; התאמת הוראות תמ"א 38 על שינוייה לתנאיה הייחודים של העיר.

בהתאם לתשריט: החלקה כלולה בתא שטח 14 מסווגת כ-"יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", במתחם "רחובות ראשיים עם חזית פעילה (הכוללת בשימושים המותרים גם מסחר; במרווח הקדמי עומדת זיקת הנאה עד 10 (12) קומות".

להלן עיקרי הוראות התכנית ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת:

השימושים המותרים: (1) כל השימושים בהתאם לתכניות מאושרות; (2) לאורך הרחוב הראשי – שימושי חזית פעילה כקבוע בהגדרה[11].

תחולת התכנית: תכנית זו הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר חולון,. התכנית קובעת הוראות לעניין מתחמים לפינוי בינוי בכפוף להוראות ס' 64 ב', והוראות לחיזוק מבנים בהתאם להוראות ס' 23 בתמ"א 38; תתאפשר תוספת זכויות מכח תכנית זו, במסלול הריסה ובניה בלבד, בין היתר, בקטגורית "רחובות ראשיים", בכל המגרשים ביעוד מגורים בכפוף לעמידה ביתר הוראות התכנית; על תכנית זו יחול כל האמור בהוראת תמ"א 3/38א גם לעת פקיעתה, למעט ס' 11,12,13,14א שלא יחולו על מבנים בתחום התכנית; זכויות הבניה מכח תכנית זו אינן בנוסף לזכויות מכח התמ"א אלא מחליפות אותן; תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות. כלל זכויות הבניה והגדרות המעטפת עפ"י תכנית זו, מחליפות את זכויות הבניה בתכניות מאושרות. ככל שהזכויות המאושרות בתכנית מאושרות גבוהות מהזכויות בתכנית זו – ניתן לממשן במקום הזכויות בתכנית זו, אך במגבלות המעטפת בתכנית זו.

בהתאם לס' ב' הדן ברחובות ראשיים עם חזית פעילה – בהיתר להריסה ובניה מחדש:

מוסד תכנון ראשי להתיר הריסה ובניה מחדש, בין היתר, בתנאים הבאים:

1. זכויות הבניה המרביות המפורטות בטבלה 5, יהיו עפ"י מגבלות המעטפת אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי בניה החורגים מן המעטפת – בטלים.
2. מעטפת הבניין: קווי בניין: כמפורט בטבלה 5; גובה בניה: עד 10 קומות (או עד 12 ק' במגרשים מעל 1,000 מ"ר, כמפורט בס' 9-8 להלן ובהערות לטבלה 5).
3. תקרת הזכויות נקבעת עפ"י גודל המגרש.
4. לא תותר הריסה ובניה בחלק ממבנה או בבניין הבנוי בקיר משותף עם בניין אחר.
5. במגרשים קיימים שגודלם מעל 1,000 מ"ר תותר הקמת מבנה בן 12 קומות. זכויות הבניה כמפורט בהערה 8 לטבלה 5, בכפוף לשק"ד הוע"מק בדגש על נושא שבירת המאסה והנסיגות הנדרשות ובתנאי שזכויות בהיקף של עד 30% משטח המגרש

[9] מתחמים להכנת תכניות מפורטות, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מרקם לשימור, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבניה.

[10] מתחמים להכנת תכניות מפורטות ומתחמים עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות.

[11] הגדרה: "חזית קומת הקרקע הכוללת שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, שימושים ציבוריים או שימושים בעלי אופי ציבורי".

יוקצו בחזית הפעילה לשימושים סחירים בעלי אופי ציבורי (כגון גנים פרטיים, מרפאות או פעילות עמותות למיניהן), בהתאם לתנאי המגרש.

6. ככל שיוקצה שטח לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כאמור, בהתאם לצורך ולשימוש יוצמד לו גם שטח עבור חצר במרווח הצידי או האחורי, הכל בשק"ד הוע"מק.
7. תמהיל וגודל הדירות: בהריסה ובניה מחדש תמהיל יחה"ד יכלול לא פחות מ-20% יח"ד גדולות ששטחן לפחות 110 מ"ר; 40% יח"ד ששטחן בין 90-75 מ"ר; 20% יח"ד קטנות ששטחן עד 75 מ"ר. שטח יח"ד חדשה לא יפחת מ-50 מ"ר. בקומת הגג החלקית יותרו חדרי יציאה לגג ליחה"ד בקומה שמתחתיה או יח"ד עצמאיות.
8. חזית פעילה: בקומת הקרקע תהיה חזית פעילה, שטחה יהיה לפחות 40% משטח הקומה אולם לא יותר מ-15% מזכויות הבניה במגרש; גובה הארקדה יהיה בין 4.5 – 4 מ'. במרווח הקדמי תרשם זיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מהאמור בטבלה 5. לא תותר הקמת גדרות קדמיות לרחוב. בכל בניין תהא כניסה נפרדת למגורים.

הוראות בינוי: במגרשים מעל 1,800 מ"ר ובמגרשים שאורך אחת החזיתות עולה על 50 מ' (שהנם חלקה אחת או בנייה עם קיר משותף של חלקות צמודות), בהריסה ובניה, יותר פיצול הבינוי למבנים נפרדים ותידרש הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. המרווח בין המבנים יהיה בהתאם לקו הבניין הצדדי ותותר הוספת קומה מעל הקבוע בטבלה 5, וללא תוספת זכויות, למעט ככל שיידרשו, זכויות לשטחי שירות בהיקף עד 10%.

בניה בקומת הקרקע בהריסה ובניה מחדש: לפחות 40% משטח ק"ק ולא פחות מ-100 מ"ר יוקצו לשימוש כל דיירי הבניין. ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, ניתן לצמצם את השטח המשותף ל-30% ולא פחות מ-100 מ"ר. תותר בניית דירות בקומת הקרקע בחזית האחורית והצידית של הבניינים שאינה פונה לרחוב או לשטח ציבורי.

מרפסות: תותר תוספת מרפסת לכל יח"ד, בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד (לרבות מרפסות התחומות בשני קירות ומעלה), ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות המעטפת המותרת עפ"י תכנית זו (קווי בניין, נסיגות נדרשות).

גובה קומה: גובה קומת מגורים וקומת קרקע בבנייה חדשה יהיה בן 3.5 – 3.0 מ' ברוטו.

גובה קומה פעילה (ק"ק ברחוב ראשי קומה הכוללת מסחר) יהיה בין 4.5-4 מ' ברוטו.

בשיכונים טוריים: בשני המסלולים (חיזוק ותוספת; הריסה ובניה) תותר הפניה של יח"ד לחזית קדמית בק"ק בתחום קווי הבניין בלבד (וממ"דים בחריגה אפשרית), ובכפוף להותרת שטח משותף לשימוש כלל דיירי הבניין; הצמדת גינה תותר בחזיתות אחורית וצדדית בלבד, אלא אם מדובר במגרש הגובל ביותר מרחוב אחד.

בבניינים הגובלים ביותר מרחוב אחד או בשטח ציבורי: יותרו דירות בקומת הקרקע אך לא תותר הפנייתן לרחוב ראשי. הצמדת גינה לכיוון השטח הציבורי או רחוב שאינו ראשי תהיה בשק"ד הועמ"ק.

בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה – מצב מוצע, במגרשים ביעוד לפי תכנית מאושרת אחרת, ברחובות ראשיים עם חזית פעילה, גודל מגרש מזערי 1,200 מ״ר:

אחוזי בניה כוללים מעל לקרקע מקס׳[12]:	645% (720%)[13]
אחוזי בניה כוללים מתחת לקרקע מקס׳:	510%
מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת מקס׳:	10
קווי בניין עיליים (במ׳) כולל מרפסות:	קדמי עילי[14] – 3.0 קדמי (ק״ק) – 7.5 (7.5; רוחב רצועת זיקת הנאה) קדמי (ק. גג) – 6.0 קדמי לארקדה – 5.0 צידי – 3.0 אחורי – 4.0 מ׳
קווי בניין מותרים בתת הקרקע:	צידי ואחורי – 0, ובלבד שתישמר תכסית פנויה לחדירת מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח המגרש; קדמי – 2.0 מ׳.

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח. היתר ברחובות ראשיים ובבניינים הכוללים מסחר יכלול תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללת פירוט לפי ס׳ 6.2 בהוראות התכנית.

חניה: תקן חניה למגורים לרכב פרטי יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר ממקום חניה אחד ליח״ד. לשימושים מסחריים/בעלי אופי ציבורי בחזיתות הפעילות, יותר תקן חניה 0 לרכב פרטי. החניה תהיה ציבורית. במבנים להריסה ובניה מחדש יש לספר את מקומות החניה בחניון תת״ק בתחום המגרש.

<u>מצב חדש</u>

8.13. **<u>תכנית ח/מק/220 (505-1024231)[15] פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2656 מיום 02/01/2023</u>**

מטרת התוכנית, התחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנה קיים לטובת הקמת ארבעה מבני מגורים חדשים בני 10 קומות, שטחים מבונים לצרכי ציבור, פיתוח שצ״פ, מעברים לטובת הציבור ומרתף משותף.

להלן עיקרי הוראות התכנית ביעוד מגורים ד׳:

שימושים: מגורים; רצפות לצרכי ציבור; מרתפים (לרבות לחניה ואחסנה בכל קומות המרתף).

עיקרי הוראות:

בינוי ו/או פיתוח: בקומת הקרקע של בניין A יוקצו רצפות לצרכי ציבור בשטח עיקרי נטו שלא יפחת מ-230 מ״ר, להן תוצמד גינה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובשטח מינ׳ 210 מ״ר; בקומת הקרקע תותר מצללה ו/או קירוי מלא מעל חצרות כיתות הגן בבניין A לבין שטח חצר דירת הגן בבניין B; שטח מרפסת מקסימלית 14 מ״ר ליח״ד. כל

[12] זכויות הבניה המרביות תהיינה עפ״י מגבלות המעטפת, אולם לא יותר מאחוזי הבניה המפורטים בטבלה. אחוזי הבניה החורגים מהמעטפת בטלים; זכויות לכלל שימושי החזית הפעילה בקומת הקרקע ברחובות ראשיים, כלולות במכסת אחוזי הבניה בטבלה זו ובמעטפת הבניה ולא יעלו על 15% מכלל זכויות הבניה; זכויות הבניה כוללות 25% ש״ש. מותרת המרת ש״ע לש״ש. אם יוקמו ממ״קים במקום ממ״דים, ניתן לאשר ש״ש בהיקף נמוך מ-25%;

[13] **בהתאם להערה 8 לטבלה 5 בהערות למסלול הריסה ובניה: ברחובות ראשיים, בתנאי שיוקצה שטח בנוי לשימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי לפי ההוראות בפרק 4.1.2 ב׳ ס״ק 9-8, תותר תוספת קומות וזכויות כמפורט להלן: במגרשים ששטחם עולה על1,200 מ״ר מספר הקומות יהיה עד 12 קומות וזכויות הבניבה יהיו עד 720%.**

[14] במגרשים בהם קיים בין גבול המגרש הקדמי ובין הרחוב שביל, שצ״פ או שפ״פ, יותר בשק״ד הוע״מק שינוי בקו הבניין הקדמי עד לקו 0, בהתאם לנסיבות המקרה, ובלבד שתשמרנה הנסיגות היחסיות בקומת הקרקע והגג.

[15] תכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות, ללא איחוד וחלוקה.

המרפסות יהיו זיזיות. לא תותרנה מרפסות זיזיות בקומת הגג. תותרנה מרפסות התחומות בין 3 קירות; מרווח צידי מינ' 6 מ'; 30% דירות קטנות לפי הגדרתן בס' 1.9;; נסיגה בקומת הגג מינ' 2.0 מ'; לא יותרו פרגולות במרפסות מלבד בקומת הגג; במידה ויבנו גני ילדים תדרש הפרדה בכניסות בין גני הילדים למגורים.

מרתפים: תותר בניית קומות מרתף עד לקו בניין 0 בכפוף לעמידה בהנחיות לעניין ניהול מי נגר.

חניה: החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש. החניות הציבוריות תירשמנה על שם עיריית חולון. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר.

קווי בניין: נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין; קווי הבניין בנספח הבינוי כוללים את המרפסות.

הנחיות מיוחדות: לרצפות לצ"צ בבניין A תוצמד חצר בשטח 210 מ"ר מינ', תתוכנן הפרדה מקסימלית בבינוי ובפיתוח בין החצר של הרצפות לצ"צ לבין חצר המגורים; פיתוח החצר המוצמדת לרצפות לצ"צ הינו תנאי לאכלוס.

להלן עיקרי טבלת זכויות והוראות הבניה

שימוש	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין[16]				מרפסות בנוסף לש"ע
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		עילי	תת"ק	צד ימין	צד שמאל	אחורי	קדמי	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מגורים ד'	12,555	4,305	100	10,170[17]	27,130		10	4	2.7	0			2,016[18]
מבנים ומוסדות ציבור	230 [19]	30[20]			260								
סה"כ	12,785	4,335	100	10,170	27,390	168	65%						

הוראות לטבלה:

א. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת בקומת המרתף העליונה בחזית מערבית ישמש לטובת מועדון הדיירים.

ב. 30% דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 72 מ"ר (עיקרי + שירות)

ג. לא יותר לנייד שטח שירות לעיקרי.

ד. שטח מרפסות ממוצע הינו 12 מ"ר ומקס' 14 ליח"ד.

ה. מעבר לשטחים המופיעים בטבלה לעיל יותרו שטחים מקורים בקומת הקרקע ופרגולות ו/או גגונים: מעל חצר רצפות לצ"צ יותר קירוי בשטח של 210 מ"ר ומעל חצר דירת הגן.

ו. תותר פרגולה בקומת הגג ובמרפסות של הקומה העליונה מתחת לקומת הגג.

השטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועמ"ק וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

[16] ראה תשריט עבור קווי בניין. נסיגה בקומת הגג תהיה 2 מ' ממזרח ומערב.

[17] הערה לש"ש במרתפים, עבו רקומות המרתף תותר בנייה עד לקו בניין 0 ועד 100% מתכסית החלקה ובכפוף לעמידה בתמ"א 1 ובתקנות הניקוז.

[18] לא ניתן לנייד שטחי מרפסות.

[19] מינ' שטח ללא שטחים נלווים.

[20] ש"ש כולל פתרון מיגון ממ"מ.

תנאי לאישור תכנית העיצוב הינו חתימה על הסכם מפורט בין יזם התכנית לעיריית חולון שכולל התייחסות לרצפות למ"מ, שצ"פ, זיקות הנאה לציבור ותחזוקת שטחים פתוחים.
בין התנאים למתן היתרי איכלוס - פיתוח השצ"פ (ששטחו 1,150.4 מ"ר) במלואו בהתאם להסכם שיחתם בין היזם לעיריית חולון.

9. <u>רישוי – מצב חדש:</u>

9.1. בהתאם לפרוטוקול רשות רישוי מקומית (ישיבה מס' 2024002 מיום 22/01/2024), עולה כי הוחלט לאשר בקשה להיתר הבניה הכוללת: (1) הקמת 4 מבני מגורים בני 10 קומות מעל 4 קומות מרתפי חניה, סה"כ 168 יחידות דיור ושטחים מבונים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ומרחב ציבורי פתוח איכותי. בניין A כולל: שני גני ילדים, חצר, שטח לטובת מבנה ציבורי ולובי מגורים בקומת קרקע + 42 יח"ד. בניין B כולל 54 יח"ד. בניין C כולל 36 יח"ד. בניין D כולל 36 יח"ד; (2) הריסת מבנה מגורים בן 4 קומות; (3) עוגנים זמנים.

9.2. הוצג בפני תשריט בקשה[21] להיתר להריסת מבנה מגורים בן 4 קומות ובו סה"כ 46 יח"ד ובניית 4 מבני מגורים חדשים בני ק + 8 + קומת גג סה"כ 168 יח"ד. בניין A - 42 יח"ד, בניין B – 54 יח"ד, בניין C – 36 יח"ד' בניין D – 36 יח"ד. סה"כ 10 קומות ברוטו לכל בניין עם חניון משותף של 4 קומות (+ שתי כיתות עבור גני ילדים) שטחים מבונים לצ"צ בקומת הקרקע של הבניין. עוגני קרקע זמניים.

להלן ריכוז השטחים המבוקשים לבניה ועיקרי הפרטים הנוספים:

מגורים מוצע מעל הקרקע:	12,305.48 מ"ר (מתוכם 2,592.34 מ"ר בבניין 1)[22]
ממ"ד כעיקרי:	13.21 מ"ר (מתוכם 0.96 מ"ר בבניין 1)
מגורים מוצע מתחת לקרקע:	96.51 מ"ר (קומת מדרון בניין 1)
מוסדות חינוך:	229.95 מ"ר (קומת קרקע בניין 1)
סה"כ חלקי שירות:	<u>13,908.82 מ"ר</u> (4,258.09 מ"ר עילי ו-9,650.73 מ"ר תת"ק[23])
סה"כ הבניין:	26,553.97 מ"ר (16,806.73 מ"ר עילי ו-9,747.24 מ"ר תת"ק)
מרפסות זיז:	1,758.30 מ"ר
שטח מרוצף בק. פנטהאוז:	548.82 מ"ר
גינות לדירות הגן:	102.63 מ"ר (עפ"י תמהיל דירות)
תמהיל הדירות כולל[24]:	טבלת מאזן החניה (לרכב מנועי): מגורים: דרוש/מוצע – 168 גן ילדים: דרוש/מוצע - 2 סה"כ 57 דירות קטנות ששטחן מתחת ל-72 מ"ר (עיקרי + שירות); אחוז שטח הדירות הקטנות – 33.9%.

[21] מס' בקשה: 20230763 / 1-10000294267 מהדורה 3 מיום 03/03/2024.
[22] מתוכם: בק"ק – 734.15 מ"ר; מתוכם בקומת הפנטהאוז: 1,142.29 מ"ר.
[23] מתוכם: חניה 7,069.58 מ"ר ו-894.33 מ"ר אחסנה.
[24] כמפורט בסיכום תמהיל דירות לפי שטחי רישוי.

10. <u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:</u>

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשת ב-₪
ח/מק/220 (505-1024231)	17/01/2023	60,201,000	656,657

10.2. **<u>תכנית ח/מק/220 (505-1024231) למועד הקובע 17/01/2023</u>**

11.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין מצבי התכנון. שווי מצב קודם, נקבע בהתאם לבינוי הקיים הכולל 46 יח״ד וותיקות. שווי מצב חדש, נקבע בהתאם לבקשה להיתר ובשים לב לתמהיל הדירות המבוקש[25], כמו כן הובאו בחשבון דחיה למימוש התכנית, הוצאות הריסת המבנים, זיכוי בגין היטלי פיתוח למבנה הקיים, שווי בשימוש בתקופת הדחיה והפחתת עלויות בניית השטחים הציבוריים ברמת מעטפת (כולל מע״מ)[26].

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, שווי מ״ר מבונה במועד הינו כדלקמן:

שווי הבנוי: 23,000 ₪ למ״ר בנוי (במצבו)

דירות קטנות: 13,500 ₪ למ״ר מבונה

דירות טיפוסיות: 11,000 ₪ למ״ר מבונה

דירות פנטהאוז: 13,300 ₪ למ״ר מבונה

וזאת בהתבסס על שקלול המפורט להלן:

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניינים וותיקים בסביבה (שנת בניה 1960-1970).
- שומה מכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי לנכס בגו״ח 6021/712 ברח׳ חנקין 119 בה נקבע שווי למ״ר מבונה בדירות גן/גג בסך של 14,000 ₪ ובדירות טיפוסיות בשטח של 100 מ״ר בסך של 11,000 ₪ למועד הקובע 14/01/2023, ובכפוף להתאמה לגודל דירה ומיקום (1 ו-1.05 בהתאמה), מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך של 14,000 ₪ ו-11,550 ₪, בהתאמה.

[25] דירות קטנות: 29% ובסה״כ 49 יח״ד בשטח של 6.7 מ״ר, ובסה״כ 3,122 מ״ר ״פלדלת״; דירות רגילות: 66% ובסה״כ 111 יח״ד בשטח של 90.7 מ״ר, ובסה״כ 10,071 מ״ר ״פלדלת״; דירות פנטהאוז עפ״י נספח בינוי: 5% ובסה״כ 8 יח״ד בשטח של 155.3 מ״רף ובסה״כ 1,242 מ״ר ״פלדלת״.

[26] צוין כי במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאו בחשבון ניכוי הוצאות עפ״י חוזה בין העירייה ליזם מיום 15/11/2023, כדלקמן: עלויות הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת כולל מע״מ. צוין כי קיימת אפשרות נוספת של בניית השטחים בגמר מלא על חשבון היזם אך היזם יהיה זכאי לתשלום בגין עלויות גמר בהנחה של 20%; עלויות הקמת חניות ציבוריות כולל מע״מ; עלויות הקמת, תכנון ופיתוח שצ״פ בסך 661,500 ₪ + מע״מ אינו ניתן לקיזוז.

- ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים חדשות קטנות וגדולות בפרויקט סרלין יוסף 36 (גו"ח 6021/82). בגישת החילוץ[27] משווי מ"ר בנוי בסך של 35,747 ₪ המתקבל בדירות בשטח ממוצע של 58 מ"ר, ומשווי מ"ר בנוי בסך של 30,004 ₪ המתקבל בדירות בשטח ממוצע של 95 מ"ר, מתקבלים בהתאמה ערכי שווי למ"ר מבונה בסך של 13,500 ₪ ו-10,000 ₪.
- ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים חדשות קטנות וגדולות בסביבה בגישת החילוץ[28] משווי מ"ר בנוי בסך של 34,600 ₪ המתקבל בדירות קטנות, משווי מ"ר בנוי בסך של 31,100 ₪ המתקבל בדירות טיפוסיות, ומשווי מ"ר בנוי בסך של 33,400 המתקבל בדירות פנטהאוז, מתקבלים בהתאמה ערכי שווי למ"ר מבונה בסך של 13,500 ₪, 11,400 ו-12,600 ₪.

<u>תחשיב בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם			
תיאור	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
דירות קיימות	3,150	23,000	72,450,000
מצב חדש			
תיאור	שטח	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ שווי ב-₪
דירות קטנות	3,122	13,500	42,150,375
דירות טיפוסיות	10,071	11,000	110,776,820
פנטהאוז עפ"י נספח בינוי	1,242	13,300	16,521,260
הפחתת שווי לדירות המגורים בניין מס' 1 בשל עירוב שימושים עם שטחי ציבור	3,123	-700	-2,186,065
הוצאות הריסה	3,465	-400	-1,386,000
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מע' כולל מע"מ	219	-5,265	-1,153,193
פיתוח חצר – מבנה ציבור כולל מע"מ	210	-468	-98,280
ניכוי שטחי חניה עבור מבני ציבור (3 מקומות) כולל מע"מ	135	-4,212	-568,620
פיתוח חצר – שצ"פ	1,142	-468	-534,456
תשלום לעירייה בגין זיקת הנאה עפ"י הסכם	1.17	-661,500	-773,955
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה, זיקויים והקמת מבני ציבור			156,675,886
הפחתה בגין מורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים			0.94
הפחתה לדחיה לביצוע (2.5 שנים ; 6%)			0.86
סיכום ביניים			127,310,830
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			5,340,000
סה"כ מצב חדש במעוגל			132,651,000
ההשבחה			**60,201,000**

[27] 17% מע"מ; 17% יזמות; ע. בניה בסך 12,000 ₪ בדירות קטנות ו-11,500 ₪ בדירות גדולות המגלמות את מורכבות והיקף; 0.96 מקדם התאמה לגודל הדירה ולמאייני נתוני ההשוואה (פריסת תשלומים).

[28] 17% מע"מ; 16% יזמות; ע. בניה בסך 12,000 ₪ בדירות קטנות, 11,500 ₪ בדירות גדולות, ו-12,000 ₪ בדירות פנט' המגלמות את מורכבות והיקף.

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה וב"כ המשיבה ביחס לטיעוני שמאית המבקשת:</u>

<u>מצב קודם</u>

מדובר בפרויקט הכולל 46 יח"ד קיימות קטנות בשטח של כ-50 מ"ר לדירה, בבניינים ישנים בני כ-65 שנה, ללא מעלית וללא חניה.

- **שטח קיים במצב קודם:** שומת המשיבה מבוססת על השטחים בהתאם לשטח עפ"י שומת תקן 21.1 מטעם היזם[29]. המדידה שצוינה בשומת השמאים היא מיום 01/08/2019 בעוד השטח עליו מבוססת שומת המשיבה הוא מדו"ח כלכלי עדכני יותר מיום 06/11/2022 (של שמאי המבקשת). ככל שקיים הסכם עם הדיירים כאשר השטח הקיים (ממנו תחושב תוספת התמורה) גבוה יותר, יש להמציאו למשיבה.
- **זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם:** אין להביא בחשבון יתרת זכויות בנייה שכן תרומתן, ככל שקיימת, מגולמת במחיר למ"ר בנוי. אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות. ככל שיובאו בחשבון הזכויות במצב הקודם, יש לחייב בגינן בהיטל השבחה. ניתן היה לערוך תחשיב תיאורטי לזכויות אלה, אולם גישה זו אינה נכונה, שכן מדובר בזכויות משותפות שניצולן כרוך בהסכמות, חיזוק הבניין וכו'.
- **שווי מ"ר בנוי לדירה קיימת במצב קודם:** שומת המשיבה מבוססת על מסד נתונים רחב. בהחלטות השמאי המכריע דוד בריל בגוש 6021 חלקה 283, רחוב ההסתדרות וחנקין, נקבע שווי מ"ר בנוי של 22,400 ₪ למ"ר בנוי במצב הקודם. יש להשוות שטח רשום מול רשום, או שטח מדוד מול מדוד. יש לבדוק את סבירות השומה ולא יכול שהשווי במצב החדש יהיה יותר נמוך מהשווי במצב הקודם. לא כבנוי ולא כקרקע. שומת המשיבה הינה על הצד המקל ביחס לשווי במצב הקודם
- **פוטנציאל תכנוני:** בשומת המשיבה לא חויבה תכנית 619, אשר אושרה בסמוך וטרם אישור התוכנית הנדונה. התכנית מאפשרת העצמת זכויות מהותית עד 40 קומות בצירים ראשיים. מחירי הדירות הושפעו מתכנית זו לכן, יש לנטרל את השפעתה. השמאי המכריע דוד דדון בשומתו לנכס בגו"ח 6746/346, קבע כי התכנית השביחה בשיעור של 12%. כמו כן, יש לנטרל כל פוטנציאל קונקרטי.

בבדיקת נתוני שומת המבקשת, בחלק מהנתונים קיימת השפעת רקע של תכנון, כך למשל: בנתונים מרח' הגלעד 5 קיימת תכנית פינוי בינוי; בנכס ברח' מקווה ישראל קיימת בקשה להיתר להקמת 110 יח"ד במקום 18 לפי תכנית 619; ברח' קוגל 19-21 מקודמת תכנית מפורטת ל-30 קומות המבוססת על תכנית 619; באופן כללי, בחולון אין כמעט בניין בו לא מקודמת תכנית.

[29] בעניין זה צוין כי השטח הבנוי הקיים הוא כ-3,000 מ"ר (לפי היתרים). היזם הגיש חוו"ד לפי תקן 21 בו שטחן הכולל של הדירות הקיימות הוא 3,150 מ"ר, כיום נטען לשטח גדול יותר. הכלל הוא ללכת לפי היתרי בניה. לשם הזהירות נלקח השטח לפי השטח בחוו"ד לפי תקן 21.

<u>מצב חדש</u>

התכנית כוללת 168 יח״ד המתוכננות ב-4 בניינים, בני 9 קומות. הבניה אינה מורכבת מבחינת תכנון וביצוע, ותמהיל הדירות אופטימלי של דירות קטנות בשטח של 64 מ״ר ״פלדלת״ ודירות טיפוסיות בשטח של 91 מ״ר ״פלדלת״. קומת הקרקע כוללת דירות גן וקומות הגג כוללת דירות פנטהאוז. 3 בניינים הם למגורים בלבד, ובניין אחד כולל עירוב שימושים עם שטח ציבורי בקומת הקרקע. הפרויקט, צמוד לשצ״פ, וכל הבניינים פונים אליו.

- **ממ״דים**: בהתאם להסכם פינוי בינוי[30] שנערך בשנת 2019 עם קרסו נדל״ן בעיר בע״מ מדובר במימוש בדרך של מכר. עפ״י חוו״ד היועץ המשפטי של הוועדה המקומית עו״ד ארז שפירא[31], יש להביא בחשבון פטור רק לדירות הדיירים[32]. מדובר בסוגייה משפטית אשר מקומה להתברר בערכאה שיפוטית מתאימה.

---

[30] הועבר לעיוני העתק העמודים הראשונים מההסכם.

[31] להלן עיקרי תגובתו (בכתב) בנושא הממ״דים: סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית פוטר הקמת ממ״ד מתשלום היטל השבחה במקרה של מימוש בבקשה להיתר בניה; בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, פורסם בנבו, נקבע, כי הפטור בשל בניית ממ״דים חל על בנייה ולא על מכר; החלטת ועדת הערר בענין חשדר אומצה בהחלטות ועדות ערר ופסיקת בתי משפט, בהן נקבע, כי הפטור לממ״ד חל במימוש בהיתר בניה בלבד. ראו: הלכת סלונימסקי במסגרתה אושר פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעמנ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ׳ אמנון סלונימסקי, פורסם בנבו. בהתייחס לטענת הבעלים, כי הסכם הקומבינציה נחתם לפני אישור התכנית ולכן מימוש הזכויות הראשון הוא בהיתר הבניה נטען כי מדובר במכר זכויות עתידיות המתגבשות רק לעת אישור התכנית ולכן מועד אישור התכנית הוא מועד מימוש הזכויות. בעניין זה הפנה לע״א 36/11 דואר ישראל בע״מ נ׳ חפציבה שיכון ופיתוח בע״מ, פורסם בנבו, עמ״נ 38611-11-15 הוואדר סטנלי ברגלס נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פורסם בנבו, בר״מ 7785/16 סטנלי ברגלס הוואדר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פורסם בנבו, עמ״נ (י-ם) 7776-06-15 ראובן טימסיט נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו. בהתייחס לערר סיגייט, נטען כי מדובר בנסיבות שונות מהמקרה הנדון: בערר סיגייט ועדת הערר לא שינתה את החלטת ועדת הערר בענין חשדר. היא קובעת זאת במפורש. ועדת הערר לא קבעה כי בכל מימוש במכר יחול פטור מהיטל השבחה, אלא רק כי מכירת דירות על ידי יזם לאחר החלטה לאשר בקשה להיתר בניה ולפני שניתן היתר תהיה פטורה בגין הממ״ד שכן היא נכנסת תחת לשון החוק ״בניית ממ״ד..״; בהתייחס לערר ״גבעת שמואל״, נטען כי גם בערר זה דנה ועדת הערר במקרה של מכירת דירות מגורים על ידי יזם לאחר החלטה ליתן היתר בניה אך בטרם קבלת היתר הבניה. ועדת הערר הגיעה למסקנה דומה לזו שבערר סיגייט. ועדת הערר ביססה את החלטתה על לשון הסעיף ותכליתו וגם על החלטת ועדת הערר בענין חשדר שלא שונתה. לעניין ההבדל בין המקרה הנדון, הדומה בנסיבותיו לענין חשדר, לבין ענין סיגייט וגבעת שמואל הפנה להחלטת ועדת הערר בחיפה (שדנה בעסקת קומבינציה) בערר (חי׳) 8045-07-19 מלכה רפאל ויפה נ׳ הוועדה המקומית קריית אתא; עוד הפנה לערר רל/8014/0423 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, נ׳ ראובן סרוגו חברה לבנייה בע״מ במקרה של הסכם לביצוע התחדשות עירונית שנחתם בין בעלי הזכויות לבין חברה יזמית. בדומה למקרה הנדון, ההסכם נחתם לפני אישורה של התכנית המשביחה והוא הותנה בתנאים מתלים שונים. ועדת הערר קבעה, כי מאחר שהזכויות מועברות ליזם רק עם אישור התכנית והוצאת היתר הבניה, נסיבות התיק הנדון דומות יותר לעניין סיגייט וגבעת שמואל ולכן הפטור חל גם בשל רכיב זכויות היזם. בעניננו, הסכם הקומבינציה לא דווח לוועדה המקומית והעתקו המלא לא הומצא לוועדה המקומית ולכן אין ביכולתה של הוועדה המקומית להתייחס לפרטי ההסכם. מכל מקום, לגישת הוועדה המקומית החלטת ועדת הערר בערר סרוגו שגויה ממספר נימוקים: ״הראשון, כל עסקת קומבינציה תלויה בבניה. זו המהות העומדת בבסיס עסקת קומבינציה. ללא בניה – אין עסקה ולכן, החלטת ועדת הערר מרחיבה את הפטור לממ״ד באופן ניכר שלא בהתאם לכוונת המחוקק וזאת בניגוד להלכה הפסוקה, כי את הוראות הפטור יש לפרש בצמצום; השני, החלטת ועדת הערר סותרת את ההלכה הפסוקה לפיה עסקת קומבינציה מהווה עסקת מכר. ראו למשל הלכת נוה בניין ע״א 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע״מ נ׳ הועדה לבניה למגורים ותעשיה מחוז מרכז פורסם בנבו, בה נקבע כי המועד החתימה על הסכם הקומבינציה מהווה מועד מימוש הזכויות. (כאמור לעיל, במקרה הנדון מדובר במכר זכויות עתידיות המתגבש עם אישור התכנית); השלישי, בערר סיגייט וגבעת שמואל דובר על נסיבות מיוחדות בהן המהות של מכירת דירה ״על הניר״ לפני קבלת היתר בניה כאשר התכלית של ההסכם היתה מכירת הדירה הכוללת את הדירה ולכן בנסיבות מיוחדות וחריגות אלו קבעו ועדות הערר כי הפטור חל; הרביעי, בערר סיגייט וגבעת שמואל ועדות הערר לא ראו בהסכם המכר כמימוש הזכויות המקים את חבות התשלום אלא בהיתר הבניה שהוחלט לתת וכי מהות הסכם המכר היה מכר של דירת מגורים לאחר בנייתה. בניגוד לכך במקרה הנדון, מימוש הזכויות היה כבר בהסכם הקומבינציה שהתגבש במועד אישור התכנית; החמישי, החלטת ועדת הערר סותרת את החלטת ועדת הערר בערר סלונימסקי. אומנם בערר סלונימסקי התייחסה ועדת הערר לתנאי המתלה של אישור התכנית ולא בניה אך זאת לנוכח השאלה המשפטית שעמדה בפניה - האם מועד המימוש היה מועד חתימת הסכם או מועד אישור התכנית. כאמור, כל מהותו של הסכם קומבינציה היא הבנייה״.

[32] בנוסף הפנתה: להוראות הפטור מהיטל השבחה בגין ממ״דים קבועות בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הסעיף נדון בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים ובו נקבע פטור רק במימוש בדרך של היתר בניה. בערר 8035-07-20 שרייבר נ׳ ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 16.12.2020) קבעה ועדת הערר המחוזית מרכז בראשות כב׳ יוה״ר עו״ד רונית אלפר, כי אין להרחיב את הפטור למימוש זכויות בדרך של מכר. כמו כן לעניין זה הפנתה לשומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית יעל הרון שנערכה בחלקות 11, 148, 149 בגוש 7145 בבת ים; להחלטת השמאית המכריעה רינת וייס רביב מיום 18/12/2022 בגוש 6649, חלקות 251, 250, 229, רחוב טאגור 10-2, תל אביב; להחלטת השמאי המכריע דוד בריל מיום 19/09/2023 בגוש 6021 חלקה 283 אשר הסתמך על ערר חשדר, על עניין סלונימסקי ועל פסק דין אשדר (ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה פ״ת; עמ״נ 52383-10-20; בהתאמה); החלטה של השמאי המכריע דוד בריל מיום 18/10/2023 בגוש 6164 חלקות 34-33 (עמישב 20-18, תל אביב) אשר נסמך על הכרעות שמאים מכריעים אורית גלן לנכס בגו״ח 6133/432,431 ושומת בועז קוט 3133/378; שומת דוד דדון בגו״ח 7174/163 ברח׳ פיכמן בחולון.

על עררי "סיגייט" ו- "גבעת שמואל החדשה" אליהם מתבססת שמאית המבקשת הוגש ערעור מכאן שהן אינן חלוטות ואף סותרת פסקי דין בערכאות גבוהות יותר כגון פסק דין אשדר.

השלמת עמדה ע"י עו"ד ארז שפירא: הכלל הוא כי קיים פטור לממ"ד בעת בנייתו ולא במכר. כלל זה לא השתנה בהחלטות ועדות הערר בעניין "סיגייט" ו-"גבעת שמואל", מאחר ושם הייתה החלטת ועדת הערר לפיה נמכרו דירות לאחר קבלת החלטת הועדה המקומית לאשר ההיתר ולפני הוצאתו בפועל. ועדות הערר ראו במקרים אלו את המימוש כמימוש בהיתר. התוספת השלישית רואה את המימוש בקבלת היתר בניה. המבחן של ועדת הערר לצורך קבלת הפטור היה מועד החלטת הוועדה המקומית לאשר הבקשה להיתר. בעניין פסה"ד הבית ברח' שמעוני, המוזכר בהחלטות ועדות הערר לעיל, הרציונל דומה, דהיינו שהמבחן לקבלת הפטור הוא מועד החלטת הוועדה המקומית ליתן ההיתר. גם בערר "סרוגו" הרציונל דומה. לכן יש לראות את ערר "סיגייט" ואת ערר "גבעת שמואל", כמקרים ספציפיים וחריגים שאינם משנים את הכלל שנקבע בערר "חשדר" ובעררים נוספים.

הטענה שמדובר בעסקת פינוי בינוי או עסקת קומבינציה שסופה היתר בניה ולכן קיימת זכאות לפטור לממ"דים, הינה מרחיקת לכת וערר "סרוגו" שגוי. הכלל הוא שעסקת קומבינציה היא מכר חלקי של זכויות. בהלכת "נווה בניין" - הלכה מחייבת ביחס לעסקת קומבינציה, נקבע כי מדובר במימוש זכויות ומועד המכר הוא המימוש. בחוות הדעת המשפטית, ישנה התייחסות לפסיקה והחלטות המתייחסות למכר זכויות עתידיות, כאשר נקבע כי המכר מתגבש רק בעקבות אישורה של התכנית. ועדת הערר בערר "סרוגו" עשתה שימוש בדוקטרינה של מכר זכויות עתידיות, אולם מהנימוק של עסקת קומבינציה ותנאי מתלה של היתר בניה, הם החליטו שמדובר במימוש בהיתר.

- **עלויות מבני ציבור ושצ"פ:** עפ"י טבלה 5 להוראות התכנית, שטח ברוטו של המטלה הציבורית בקומת הקרקע הוא 260 מ"ר (עיקרי + שירות), שטח זה ימוקם בבניין אחד מתוך הארבעה. ההסכם עם העירייה ליזם מדבר על בניה ברמת גמר מעטפת (ככל שיבוצע גמר מלא, העירייה תשלם עבור עלויות הגמר בנפרד). ההסכם אינו קובע סכומים ועלויות, וכל עוד אין הסכם חתום, יש להביא בחשבון את העלות הצפויה במועד הקובע בהתבסס על מחירון "דקל". הכרעת השמאי המכריע, אליה הפנתה שמאית המבקשת, המתייחסת לעלות בנייה בסך 10,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ הינה בנכס בתל אביב בו קיים הסכם לבינוי ברמת גמר מלאה עפ"י דרישות עירית תל אביב. הצעות המחיר לפיתוח שצ"פ לא הוצגו, לא נחתמו, והן נתונות למו"מ.

- **ערכי שווי במצב חדש:** ערכי השווי בשומת המבקשת אינם סבירים. השווי במצב החדש מושפע, מתמהיל הדירות, גובה הבניינים, צפיפות, מיקום ועירוב שימושים באם קיים.

- במקרה נדון רק באחד המבנים יש עירוב שימושים מאידך הוא צמוד לשצ"פ. בנתוני ההשוואה בשומת המשיבה כמו גם בפרויקט ברח' שנקר 55, קיים עירוב שימושים.
- בשומת המשיבה בוצעו כל ההתאמות הנדרשות והתקבל שווי מ"ר בנוי ממנו חולץ שווי הקרקע. במרבית נתוני ההשוואה דובר על מחירי "פריסיילי" ב-דירות על הנייר, כשהמסירה תהיה עוד כמה שנים.
- באשר לפרויקט ברח' סירלין נטען כי מדובר בפרויקט פינוי בינוי במסגרת תכנית נקודתית ואין מדובר בפרויקט מיוחד עם איכויות עודפות על הפרויקט הנדון. הפרויקט הנדון הרבה יותר איכותי. אין כל הבדל סוציו-אקונומי בין שני המתחמים.
- לא ניתן לטעון כי הבינוי על המגרש משפיע על שווי הקרקע, וככל שהמפרט עשיר יותר כך עלויות הבניה גבוהות יותר.
- באשר לעסקאות ברח' שנקר 57-55, הוצגו כל העסקאות שהיו ידועות באותה עת, מאז יתכן ובוצעו עסקאות נוספות. מדובר בפרויקט בבינוי דומה. כל העסקאות בפרויקט זה נעו בטווח מחירים 34-30 אלש"ח למ"ר. שום עסקה לא בוצעה בפחות מ-30 אלש"ח למ"ר. המחיר הממוצע של 32 אלש"ח למ"ר מתייחס לדירות בשטח של 83 מ"ר "פלדלת".
  עסקאות בדירות קטנות משקפות שווי של כ-38,400 ₪ למ"ר.
- בפרויקט הנדון קיים יתרון ביחס לשנקר 57-55 מאחר והוא ממוקם מול שצ"פ בעוד הפרויקט בשנקר ממוקם מול שב"צ (בי"ס ביאליק). אלמנט שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה. הפרויקט הנדון לא ייפול באיכותו מהפרויקט בשנקר.
- בשומה המכרעת של השמאי אלי כהן, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 24,000 ₪ למ"ר. הפער בין 24 אלש"ח למ"ר בנוי, לבין 32 אלש"ח למ"ר בנוי, מיוחס לקרקע. בשומתו השווי למ"ר מבונה מגלם שטח "פלדלת" ללא מרפסות ולמרפסות הוסף שווי נפרד. כמו כן, שווי זה הוא לאחר הפחתה של 5%, לבנוי מעורב הכולל מסחר ומגורים. במקרה הנדון רק בבניין אחד קיים בינוי מעורב. נתוני ההשוואה בשומתו מבוססים על עסקאות השוואה מהשנים 2021-2022 ואף הוצג נתון משנת 2020.
- בהתאם לסקירת המחירים של משרד דנוס: במועד הקובע רבעון 1 שנת 2023, מחירי הדירות היו יותר גבוהים ביחס לכל נתוני ההשוואה. ברבעון ראשון 2023 מחיר דירת 4 ח' -2.5 מלש"ח, רבעון שני 2023 – 2.41 מלש"ח, רבעון שני 2024 - 2.37 מלש"ח. דהיינו, גבוהים ב-5.4% ביחס לרבעון שני 2024. ביחס לרבעון

ראשון 2022, בו מחיר דירת 4 חדרים - 2 מלש"ח, עליית השווי היא בשיעור של 25%, ביחס לבנוי.

- **מקדמי התאמה**: מקדמי ההתאמה בשומת המבקשת לא סבירים ולא מבוססים. בעסקאות מרחוב שנקר 57-55 מתקבל שווי לדירות בשטח ממוצע של 83 מ"ר בסך של כ-32,000 ₪ למ"ר/בנוי, ובהתאמה לדירות קטנות במקדם 1.2, מתקבל שווי בסך של כ-38,400 ₪/למ"ר; קומה ממוצעת בפרויקט היא 5 ואילו בנתוני ההשוואה מרחוב סרלין הקומה הממוצעת 7. שמאית המבקשת הפחיתה 3% לקומה, זהו שיעור לא סביר; מיקומו של הנכס הנדון עדיף על פני רחוב סרלין; מדובר בפרויקט יוקרתי; העסקאות מרחוב שנקר מייתרות ביצוע הפחתה למיקום.
- **יזמות**: בהתאם למסמך שנערך על ידי השמאי הממשלתי משנת 2022, בפרויקטים של פינוי בינוי, רווח יזמי הינו בשיעור 16% בגוש דן בשלב ייזום התכנית, בשומת המשיבה ננקט שיעור של 17% בשלב אישור התכנית. בהתייחס לטענה שבמועד אישור התכנית עלו שיעורי הריבית, נטען כי עלויות הבניה כוללות עלות ישירה, עקיפה, מימון ועוד. הנחיות הוועדה המחוזית בעת בחינת תכניות פינוי בחולון הן לרווח יזמי של 16%.

- **הפחתה לפריסת תשלומים:** בשומת המשיבה, הובאה בחשבון התאמה לגודל דירה ופריסת תשלומים במקדם 0.96, על הצד הזהיר[33], על אף שהמחיר משקף דירה בדחיה, וללא הדחיה המחיר גבוה יותר. ללא מבצעי המימון סביר כי המחיר יהיה גבוה יותר.
- **החלטות שמאים מכריעים:** בהכרעת הח"מ לנכס בגו"ח 6049/328 ברח' יוסף ברץ 30 למועד הקובע 14/01/2023 נקבע שווי בסך של 11,000 ₪; בהכרעות השמאי המכריע דוד בריל לנכס בגו"ח 6021/283 ברח' ההסתדרות, דגניה וחנקין נקבעו ערכי שווי למועד הקובע 22/02/2022 כדלקמן: דירות קטנות עד 65 מ"ר – 10,400 ₪; דירות ממוצעות – 9,700 ₪; דירות גדולות – 8,900 ₪; פנטהאוזים – 11,200 ₪.
- **דחייה:** בשומת המשיבה הובאה דחייה לביצוע 2.5 שנים. בחולון ניתנים היתרי בנייה בסמוך למועד אישור התוכנית. כך לנכס ברחוב סרלין 38-36 בחולון עליו חלה תוכנית ח/מק/228 (505-1072578) שאושרה בחודש 09/2023 ניתן היתר בניה לחפירה עוד בחודש 03/2023 עוד טרם אושרה התוכנית. דהיינו, במועד הקובע ניתן היה לצפות דחייה בפרק זמן קצר הרבה יותר, אם בכלל. הבקשה להיתר בעניננו אושרה ביום 22/01/2024, כשנה בלבד לאחר המועד הקובע. מכאן שיש להביא בחשבון דחיה של שנה בלבד, לכל היותר.
- **מורכבות ועלויות בניה:** הפרויקט כולל בנייה מרקמית פשוטה, ללא עירוב שימושים, ללא שטחי ציבור, ולא קיימת מורכבות מיוחדות המצריכה הפחתה. בהכרעת השמאי

[33] נטען כי ככלל אין מקום להביא בחשבון דחיה זו.

המכריע דוד בריל לנכס ברחוב דבורה ברטונוב פינת נעמי שמר 22 בחולון, גוש 6872 חלקה 22 נקבע כי אין להביא בחשבון מקדם דחיה למושע/זמינות או למורכבות המימוש עפ"י הוראות התכנית[34]. בעניינו התוכנית פשוטה הרבה יותר למימוש. על כן אין מקום להביא בחשבון הפחתה למורכבות לא כל שכן בשיעור של 6%.

בשומת המשיבה מצוין כי עלויות הבנייה שהופחתו בחילוץ "מגלם מורכבות והיקף", מדובר בטעות באופן בו בוצע כפל הפחתות.

הופחתו עלויות בנייה גבוהות בסך של 11,500-12,000 ₪ למ"ר, עלויות אלו מגלמות את כל מאפייני הפרויקט. גם לפרויקט מורכב יש להביא בחשבון עלויות נמוכות יותר. עוד באשר לעלויות הבניה בגישת החילוץ, נטען כי אין דין מגדל כדין בניין בן 9 קומות (במגדלים יש יותר שטחי שירות, מרתפים וכו'). עלויות הבניה שנקבעו בשומת המבקשת, אינן סבירות. אי הצגת דו"ח ה-0 הוא לא בכדי. אין מקום להפנות לשמאי כזה או אחר לעניין העלויות. ניתן להשתמש בתוכנת דקל כולל הסימולטור שלה.

השמאי אלי כהן הביא בחשבון בשומתו המכרעת ברח' שנקר 57-55, עלות בניה של 9,300 למ"ר. בעוד שאנו הבאנו בחשבון עלות בניה של 12,000 ₪ למ"ר לדירות קטנות ופנטהאוז ו- 11,500 ₪ למ"ר לדירות הטיפוסיות.

באשר לטענה כי יש להביא בחשבון עלויות בניה תואמות לכל פרויקט השוואה, נטען כי יש להביא בחשבון התאמה לשווי הבנוי ואז להוריד עלויות בניה המתאימות לפרויקט נשוא הדיון. במקרה הנדון להבדיל מהמקרים בהם דנו השמאים דוד בריל ודוד דדון בחולון, אין כל מורכבות הנדסית.

- **שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה:** עמדת המשיבה היא כי יש להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים בתקופת הדחייה. מדובר באלמנט בסיסי בתחום השמאות שיש להביא בתקופת הדחייה שכן ניתן לבצע שימוש בנכס הקיים במצבו ולהפיק ממנו הנאה. לתימוכין, פורטו 17 הכרעות שמאים מכריעים בהן נקבע כי יש להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים כחלק מהמצב החדש (לרבות של הח"מ לנכס בגו"ח 6133/458). בעניין זה הפנתה להחלטת ועדת ערר[35] בעניין "חוה רודניק", בה פורטו השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים והדחייה (ראה התייחסות בהרחבה שניתנה בכתב ובע"פ ע"י ב"כ המשיבה עו"ד ארז שפירא, בנושא זה[36]).

[34] צוין כי באותה תוכנית היה קיים עירוב שימושים של מגורים, מסחר ושטחי ציבור, בבינוי של 16 קומות עיליות + 6 קומות מב"צ. כמו כן, בתוכנית נקבעו תנאים למתן היתרי בניה ובהם אשור תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות והנחיות מפורטות במגוון נושאים כגון, העמדת מבנים, כניסות, הפרשי גובה, חתכים, חלחול, אוורור, פיתוח ונוף, מערכות טכניות, הסדרי תנועה וחניה, איכות סביבה, רעש, מי נגר, אשפה ועוד. בנוסף הכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי ופיתוח בתיאום עם נת"ע.

[35] ערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק, שניתנה ביום 01/06/2023

[36] להלן עיקריה: בערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, פורסם בנבו, קבעה ועדת הערר כי אין להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה בתקופת הביניים; בעמנ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי, פורסם בנבו דחה בית המשפט המחוזי ערעור על החלטת ועדת הערר; בערר (דרום) 8011-02-22 הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ התייחסה ועדת הערר במחוז דרום להלכת טבצ'ניק וקבעה כי אין להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה; בערר (תא) 82112-06-21 הוועדה המקומית תל אביב נ' נועה לב, פורסם בנבו החליטה ועדת הערר כי אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה בתקופת הביניים וזאת לאור הלכת טבצ'ניק; יחד עם זאת, חבר הוועדה, אור לוי שמאי מקרקעין התייחס לסוגיה זו וקבע כי ראוי לבוחנה מחדש. הוועדה המקומית סבורה, כי דברים אלו של חבר הוועדה השמאי אור לוי, משקפים בצורה נכונה את האופן בו יש להתייחס לשווי הדירה במצב החדש, הן מבחינה שמאית והן מבחינה משפטית. חבר הוועדה, השמאי לוי, מתייחס בהחלטתו גם להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8219-08-19

- **עלויות הריסה:** עלויות ההריסה מתקזזות עם זיכוי אגרות והיטלי הפיתוח לתימוכין מפנה להכרעת דוד בריל).
- **סבירות שומת המבקשת:** תוצאת שומת המבקשים אינה סבירה. הנכס הנדון כולל זכויות לבניית 168 יח״ד במקום 46 יח״ד קיימות. מדובר במכפיל יח״ד של 3.65 ומכפיל שטח של כ-4.6. מדובר במכפיל הגבוה מהמקובל ואין זה סביר כי היטל השבחה לפרויקט בסדר גודל כזה מסתכם ב-300,000 ₪. אילו כך היה הדבר, חזקה שהפרויקט לא היה יוצא לפועל.
- **שומה עצמאית - בלתי תלויה:** על השמאי המכריע לערוך שומה עצמאית ללא תלות בשומות הצדדים. בשומת המשיבה נפלו טעויות סופר[37] וכן ניתנו הפחתות כפולות. השמאי המכריע מתבקש לבחון מחדש את: תקופת הדחייה; מורכבות הפרויקט ועלויות בניה; הפחתה לפריסת תשלומים (מקדם 0.96); שווי מ״ר בנוי; הפחתת עלויות מבני ציבור.

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ חוה רודניק, פורסם בנבו, אשר קבעה כי יש להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה בתקופת הביניים. בתקן מספר 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי של הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת השמאים, בפרק 5.15 המתייחס לחישוב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי, נקבע, כי יש להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה בתקופת הביניים. הרציונל בבסיס הלכת טבצ׳ניק הוא, כי לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין שימוש בדירה שגם במצב הקודם ניתן היה לעשות בה שימוש, זה גם ההסבר בית המשפט לא ראה בהמשך השימוש כיתרון תכנוני הנובע מהתכנית אשר ניתן לחייב בגינו בהיטל השבחה. הטעות של בית המשפט נעוצה בכך שבהתאם לדין יש לקבוע את שווי השוק של הדירה ושווי זה מושפע משני רכיבים. הראשון - תוספת הזכויות שהוקנו בתכנית בדחייה ואפשרות השימוש בדירה בתקופת הביניים, עד למימוש התכנית. במרבית המקרים, שווי הדירה במצב החדש מושפע גם מרכיבים המהווים חלק מהמצב הקודם ועדיין אין מקום להתעלם מהם בקביעת השווי במצב החדש. כך למשל, במקרה הנדון, כל מי שירכוש את הדירה יביא בחשבון, בקביעת התמורה כי הוא יוכל להמשיך לעשות שימוש בדירה בתקופת הדחיה. כלומר שווי השימוש בדירה הוא אחד הגורמים המשפיעים על שוויה. זהו רכיב שווי שאין כל סיבה משפטית להתעלם ממנו (בניגוד לציפיות או בניה בלתי חוקית) והתחשבות בו אינה פוגעת בתכלית היטל ההשבחה, ההפך, קיזוז שווי השימוש לא יבטא את שווי השוק של הדירה. כפי שנקבע בפסיקה, בקביעת שווי המקרקעין יש להביא בחשבון את מכלול הגורמים המשפיעים על שווי המקרקעין, הגורמים המייטיבים לצד הגורמים הפוגעים. גורם הדחיה הוא גורם פוגע בשווי אך השפעתו מקוזזת לנוכח האפשרות להמשיך לעשות שימוש בדירה וגם גורם זה צריך לבוא לידי ביטוי. הדעה, כי יש להביא בחשבון את שווי השימוש בדירת המגורים בתקופת הדחיה היא הדעה המקובלת בקרב שמאים מכריעים. ראו, לדוגמא, שומה מכרעת של הגב׳ אורית גלן, שמאית מקרקעין לחלקה 422 בגוש 6021 ברח׳ פבריגט 16 בחולון. לאור כל זאת, בקביעת השווי במצב החדש יש להביא בחשבון את שווי השימוש בדירה בתקופת הדחיה.

[37] כך כהגדרת שמאית המשיבה – החי״מ.

11.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המבקשת</u>**

ההשבחה חושבה כהפרש השווי בין מצבי התכנון. שווי מצב קודם, חושב לפי שווי הדירות הקיימות בתוספת זכויות בניה להרחבתן. שווי מצב חדש, נקבע בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים תוך התחשבות בהתפלגות שטחי הדירות, ובכפוף למפורט להלן: לא הובאו בחשבון שטחי ממ"דים; הובאה בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל גן ילדים (בניין A); הובאו בחשבון עלויות בגין הקמת מבנה הציבור והחניות, הקמה ופיתוח שצ"פ וחצר למבנה ציבור, ועלות בגין השטח לזיקת הנאה (כולל מע"מ); הובאה בחשבון דחיה עד למימוש התכנית; ועלות הריסת ופינוי מבנים

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר מבונה במועד הינו כדלקמן:

שווי הבנוי:	24,000 ₪ למ"ר בנוי (במצבו) בדירות טיפוסיות
	25,000 ₪ למ"ר בנוי (במצבו) בדירות קטנות
דירות קטנות:	10,000 ₪ למ"ר מבונה
דירות טיפוסיות:	8,500 ₪ למ"ר מבונה
דירות פנטהאוז:	9,000 ₪ למ"ר מבונה

וזאת בהתבסס על שקלול המפורט להלן:

- עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניינים וותיקים בסביבה הכוללות פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית ושאינן כוללות פוטנציאל (אשר הוקמו לפני/אחרי 01/01/1980). מהנתונים הנ"ל, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, מתקבל שווי בנוי למגורים בבניה ותיקה, בדירות "טיפוסיות" (כ-75 מ"ר ליח"ד) בסך של- 24,000 ₪/מ"ר דירתי, ובדירות "קטנות" (כ-60 מ"ר ליח"ד) בסך של 25,000 ₪/למ"ר דירתי.

  לשם קביעת שווי מ"ר בנוי למגורים בדירות שבפרויקט הנדון, נערך סקר מקיף של עסקאות מכר מפרויקט "פינוי בינוי" ברח' שנקר 57-55 בחולון הכולל 2 בנייני מגורים ובסה"כ 78 יח"ד משנת 2024, כמו גם ניתוח עסקאות השוואה של דירות מגורים חדשות בסביבה מהשנים 2021-2023. מהנתונים הנ"ל מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בדירות "קטנות" בשטח ממוצע 62 מ"ר בסך של 30,500 ₪; בדירות טיפוסיות בשטח ממוצע 94 מ"ר בסך של 28,000 ₪, ובדירות גג "פנטהאוז" בשטח ממוצע 155 מ"ר, בסך של 29,500 ₪ למ"ר בנוי "פלדלת". בגישת החילוץ[38] מתקבלים בהתאמה ערכי שווי למ"ר מבונה בסך של 9,700 ₪, 7,800 ₪ ו-8,900 ₪.
- פורטו ערכי שווי למ"ר מבונה למגורים כפי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה, מהן עולה כי שווי קרקע למגורים בדירות "טיפוסיות" בשטח של כ- 90 מ"ר, נע בטווח שבין 8,000-8,700 ₪/מ"ר מבונה, וכי שווי קרקע למגורים בדירות "קטנות"

[38] 17% מע"מ; 15% יזמות; ע. בניה בסך 13,000 ₪ (הוצג ניתוח).

בשטח של עד 78 מ״ר, נע בטווח שבין 9,500-10,000 ₪/מ״ר מבונה, נכון למועדים הקובעים 2021-2023.

<u>תחשיב בשומת המבקשת:</u>

שווי מצב קודם						
דירות מגורים קיימות						
תיאור	כמות דירות	ממוצע לדירה במ״ר	סה״כ שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שווי למ״ר ב-₪	סה״כ ב-₪
דירות מגורים קטנות קיימות	16	60	960	1	25,000	24,000,000
דירות מגורים טיפוסיות קיימות	30	75.1	2252	1	24,000	54,048,480
סה״כ שווי דירות מגורים קיימות						78,048,480
שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות						
תיאור	כמות דירות	ממוצע לדירה במ״ר	סה״כ שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	שווי מ״ר	סה״כ ב-₪
זכויות בניה להרחבת דירות אA3	16	16.5	264	0.75	8,500	1,683,000
זכויות בניה להרחבת דירות Aא	30	16.8	505	0.75	8,500	3,218,738
יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג			480	1.05	8,500	4,284,000
סה״כ שווי יתרת זכויות בניה, כזמין						9,185,738
שוליות						0.8
התאמה לבינוי ע״ג בניין קיים						0.6
הפחתה להתארגנות ומימוש זכויות (מושע; 5 שנים; 6%)						0.75
סה״כ שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות						3,294,776
סה״כ שווי מצב קודם						81,343,256
שווי מצב חדש						
טיפוס דירה	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי (מ״ר)	שווי למ״ר ב-₪	סה״כ ב-₪		
דירות קטנות	57	2,798	10,000	27,982,837		
דירות טיפוסיות	103	8,378	8,500	71,211,948		
דירות גג - פנטהאוז	8	1,143	9,000	10,283,220		
שווי קרקע כזמין לפני הפחתות (ללא מע״מ)		12,319		109,478,006		
הפחתה למגורים מעל גן ילדים בבניין A		3112	-700	-2,178,288		
בניכוי עלות מטלות ציבוריות[39]				-5,000,000		
הריסה ופינוי מבנה קיים		3465	400	-1386000		
סיכום ביניים				100,913,718		
מורכבות הפרויקט היקף וארגון דיירים				0.94		
מקדם דחיה לביצוע (2.5 שנים; 6%)				0.86		
סה״כ שווי מצב חדש				81,999,914.0		
השבחה ב-₪				**773,869**		

עלות הקמת מטלות ציבוריות

עלות מטלות ציבורית					**ביאורים**
סעיף	**יחידה**	**כמות**	**עלות ליחידה**	**סה"כ**	
<u>בניה ישירה</u>					
מוסדות חינוך	מ"ר	271	4,500 ₪	1,217,565 ₪	אומדן - רמת מעטפת
מרתפים למוסדות חינוך	מ"ר	135	3,000 ₪	405,287 ₪	
פיתוח חצר למוסדות חינוך	מ"ר	210	500 ₪	105,000 ₪	
פיתוח שצ"פ	קומפ'	1	1,160,880 ₪	1,160,880 ₪	נתוני יזם
סה"כ עלות בניה ישירה				**2,888,732 ₪**	
<u>עלויות עקיפות</u>					
דמי אחזקה ליזקת הנאה	קומפ'	1	661,500 ₪	661,500 ₪	הסכם
אגרות והיטלי פיתוח	מ"ר	406	350 ₪	141,983 ₪	
חיבור חשמל - מבני ציבור	מ"ר	271	60 ₪	16,234 ₪	
תכנון ויועצים - מבני ציבור	בניה ישירה	5.0%	2,888,732 ₪	144,437 ₪	
משרדיות, פיקוח הנדסי ומשפטיות - ציבורי	בניה ישירה	4.0%	2,888,732 ₪	115,549 ₪	
ב.צ.מ	בניה ישירה	5.0%	2,888,732 ₪	144,437 ₪	
סה"כ עלויות עקיפות				**1,224,140 ₪**	
<u>סיכום</u>					
סה"כ עלות מטלות ציבוריות, לפני מע"מ				**4,112,872 ₪**	
מע"מ	סה"כ לפני מע"מ	17.0%	4,112,872 ₪	**699,188 ₪**	
סה"כ עלות מטלות ציבוריות, לפני מימון				**4,812,061 ₪**	
מימון	סה"כ לפני מימון	5.0%	4,812,061 ₪	**240,603 ₪**	
סה"כ מטלות ציבורית, במעוגל				**5,000,000 ₪**	

39

<u>עיקרי התייחסות שמאית המבקשת וב"כ המבקשת לשומת המשיבה:</u>

<u>מצב קודם</u>

- **שטח דירות קיימות**: שטח הדירות הקיימות בשומת המשיבה הינו (3,150 מ"ר) מבוסס על חוו"ד ראשונית שנועדה לבחינת הכדאיות הכלכלית, בפרויקט הנדון. הבחינה אינה מחייבת, ונערכה בכפוף להנחות עבודה לצורך אומדן כללי שלא בהתאם לתקינה השמאית (שלא על פי תקן 21.1). לא אותר היתר בניה, אך קיים תשריט בית משותף המהווה העתק של תכנית ההיתר/הבקשה להיתר. תשריטי מדידה עדכניים שנערכו ע"י מודד מוסמך, תואמים בקירוב לתשריט הבית המשותף וכן לנספח התמורות בהם חושבו שטחי הדירות הקיימות. בהיעדר מסמכי רישוי, חישוב שטח הבניין הקיים צריך שיעשה בהתאמה לתשריטי המדידה העדכניים, מהן מתקבל כי סה"כ שטח הדירות הבנוי בבניין הקיים הינו 3,212 מ"ר.
- **יתרת זכויות בניה במצב קודם**: בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות הקיימות מכח תכניות "ח/392/א" ו-"ח/23/1". טענת שמאית המשיבה לפיה אין כדאיות כלכלית למימוש יתרת הזכויות אינה נתמכת בתחשיב. בניגוד לנטען, יש להביאן בחשבון שכן אלה אינן מגולמת בשווי הבנוי למגורים. יתרת זכויות הבניה כתוספת לבניין הקיים הינה בהיקף 768.90 מ"ר מכח תכנית ח/392א'. תכנית זו חלה על חלק מהחלקות שבתחום גושים 7165 ו-7070, בלבד. מסד הנתונים בשומת המבקשת אינו מכיל עסקאות מהחלקות הנ"ל (למעט 3 עסקאות בהן נוטרלה תרומתה). כך גם באשר לתכנית ח/23/1 המאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, ובסה"כ 480 מ"ר. מסד הנתונים בשומת המבקשת אינו מכיל עסקאות מכר ליח"ד בקומה העליונה (למעט עסקה אחת ממנה נורטלה תרומתה). שווי זכויות הבניה במצב הקודם בשומת המבקשת, כולל את כל ההתאמות הנדרשות להקמתן, ובין היתר, הפחתה לבינוי על קיים והפחתה להתארגנות ומימוש. לתימוכין, צוינה הכרעת הח"מ לנכס ברח' אהרונוביץ 29 בחולון (גו"ח 6043/1255), בה הובאה בחשבון תוספת לשווי בגין יתרת זכויות בניה להרחבה. עוד נטען, כי יש לדחות את הטענה בעניין החבות בהיטל השבחה עקב אישורן זאת לאור מימושים קודמים ולאור הזכאות לפטור לדירות מגורים בשטח של 140 מ"ר.
- **שווי בנוי לדירות מגורים בבניה ותיקה**: השווי למ"ר בנוי בשומת המשיבה מתעלם מהעובדה כי בבניין 16 דירות "קטנות" בשטח של 60 מ"ר ליח"ד ו-30 דירות "טיפוסיות" בשטח כ-75 מ"ר ליח"ד. שומת המשיבה מבוססת ברובה על עסקאות מכר לדירות גדולות (80-114 מ"ר) שאינן ברות השוואה, עסקה אחת קטנה אשר מניתוחה מתקבל שווי למ"ר בנוי של כ-25,760 ₪, ויתר העסקאות הן עסקאות בשטח שבין 65-76 מ"ר, מהן מתקבל שווי ממוצע בסך של כ-23,600 ₪/מ"ר בנוי, ובנטרול ערכי קיצון מתקבל שווי בסך של 24,500 ₪/מ"ר בנוי. בהתייחס לשומתו המכרעת של דוד בריל, ובה נקבע שווי בסך 22,400 ₪/למ"ר בנוי, נטען כי הכרעה זו רק תומכת

בשווי הנטען בשומת המבקשת, מהטעמים הבאים: הכרעתו למועד קובע 2.2.2022 (כשנה מהמועד הקובע בעניינו), השווי הינו למגורים מעל חזית מסחרית, ומעל כביש ראשי הדומה במאפייניו לרחוב הנדון. בהכרעות של השמאי המכריע הח"מ בסביבה[40], שווי לדירות מגורים וותיקות בשטח בנוי של כ-75 מ"ר הינו בגבולות של 24,150 ₪/למ"ר בנוי. על כן, יש לבסס את השווי למגורים לכל הפחות לפי 24,000 ₪.ע"י עסקאות בבניינים שנבנו לאחר שנת 1981. כך גם ניתנה התייחסות לתכניות בהכנה. בס' 10.1 לשומה האחרת ניתן לראות כי הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,500 ₪ ומקדם של 0.75 לכן השווי במצב הקודם נמוך יותר, על כן יד לדחות את הטענה כי שווי קודם זהה לשווי חדש.

<u>מצב חדש</u>

- **היקף השטח למגורים:** בחישוב שטח "פלדלת" יש להביא בחשבון כי שטח של כ- 11 מ"ר מהווה שטח ממ"ד קירות של גני הילדים (בנין A). דהיינו, השטח מסתכם בכ- 14,424 מ"ר. הובא בחשבון תמהיל הדירות המפורט בתכנית הבקשה להיתר.
- **פטור בגין שטחי ממ"ד:** בשומת המשיבה נוטרלו שטחי הממ"דים עבור יח"ד הבעלים בלבד (552 מ"ר). המבקשת דוחה את גישת המשיבה שכן זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק, הפסיקה וההחלטות[41] בנושא, לפיהם בפרויקטים של פינוי בינוי יש לפטור מתשלום היטל השבחה בגין בניית כל שטחי הממ"ד. מדובר במימוש זכויות בדרך של היתר (ולא במכר) ובניית ממ"דים בפועל, על כן יש להביא בחשבון פטור בגינם. שמאית המשיבה המציינת בשומתה כי המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר, מתבססת על החלטות שאינן עדכניות העוסקות במקרים שמהותם שונה מזו שבענייננו[42]. ההסכם שנערך בין חב' קרסו נדל"ן בעיר בע"מ למול הדיירים, מותנה בקיומו של תנאי מתלה - הוצאת היתר הבניה (סעיף 4 להסכם), וכניסתו לתוקף היא רק לאחר הוצאת היתר הבנייה[43]. מכאן, שהמימוש הינו בדרך של היתר הפטור

40

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר בנוי	מועד קובע	תיאור הנכס נשוא ההכרעה
יעקב פז	6019	272	ירמיהו 12, חולון	24,000 ₪	14/01/2023	דירה ותיקה בשטח בנוי של 84 מ"ר
ממוצע (במעוגל)				**24,000 ₪**		

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר רשום	מועד קובע	תיאור הנכס נשוא ההכרעה	ביאורים
יעקב פז	6049	328	יוסף ברץ 30, חולון	29,000 ₪	14/01/2023	דירה ותיקה בשטח רשום של 56.50 מ"ר	הנ"ל משקף שווי של כ- **24,250 ₪ / מ"ר** בנוי.
יעקב פז	6019	385	מעלות 24, חולון	29,270 ₪	14/01/2023	דירה ותיקה בשטח רשום של 57.70 מ"ר	הנ"ל משקף שווי של כ- **24,150 ₪ / מ"ר** בנוי.
ממוצע (במעוגל)				**29,100 ₪**			

41 כתימוכין לעניין זה, הפנו: להכרעת כב' השמאי המכריע, מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב שנקר 57-55 בחולון (גו"ח 7170/44), במסגרתה הועלתה סוגיית הפטור בגין שטחי הממ"ד בפרויקט פינוי בינוי, ובהכרעתו דחה השמאי המכריע את טענת המשיבה, והביא בחשבון פטור מלא עבור שטחי הממ"דים, הן לדירות הבעלים והן לדירות היזם (סע' 10.3.1 להכרעת אלי כהן).
; להחלטת ועדת ערר מס' גש/ 8107/1122 גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל מיום 22/07/2024 ; להחלטת ועדת ערר מס' תא/ 81015/0222 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 05/06/2024 ; החלטת כב' בית המשפט העליון בר"מ 6938/18 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו- 39 אח' מיום 21/11/2018

42 כך לדוגמא בעניינם של עררים חשדר ושרייבר, מדובר במכר של אפשרות להקמת ממ"ד אשר אינה כוללת את בנייתו בפועל ועל כן אינה פוטרת את הזכויות בעבורו מהיטל השבחה, ואלו שונים ממכר בהסכם קומבינציה שקיומו כפוף להוצאת היתר בניה. לא בכדי ועדת הערר בערר שרייבר (עליו התבססה המשיבה), הבהירה את השוני בין המקרים הנ"ל ואף הוסיפה להדגיש כי ההחלטה שניתנה בעניינם אינה עוסקה במקרה של מכר בהסכם שקיומו כפוף להוצאת היתר.

43 לצורך הבהרת הטענה הפנו בחוזר להחלטות הרלוונטיות, כדלקמן: החלטת ועדת ערר בערר חשדר – שם נקבע כי הפטור בשל בניית ממ"דים חל במימוש בדרך של בנייה ואינו חל במכר; החלטות ועדת הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל – באלו נקבע, כי

מהיטל בגין כל שטחי הממ"ד. עוד צוין, כי ההסכם נחתם לפני מועד אישור התכנית המשביחה, ומכאן, שגם אם המימוש של הסכם הקומבינציה מהווה מימוש בדרך של מכר הרי שלאור מועדו, ולאור המימוש בדרך של היתר, בכל מקרה לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים של דירות היזם.

עיקרי עמדת ב"כ המבקשת, המחוקק החליט לפטור מהיטל השבחה בבניית ממ"דים. הניסיון לראות בעסקה כמימוש המחייב בהיטל השבחה בגין ממ"דים, היא ניסיון לעקוף את הפטור. עקרון זה נקבע בפס"ד "מותג עירוני" בעמ"נ 46044-03-21. בפסה"ד נקבע כי נכון שעסקת קומבינציה היא עסקה, אולם גם אם קיימת עסקה מקדימה (תמ"א/38, פינוי בינוי), יש לראות בה כחלק ממכלול שסופו בניה, במסגרת פרויקט תמ"א ולכן קיימת זכאות לפטור. באשר לעררים בעניין "סיגייט" ו-"גבעת שמואל", אכן הנסיבות היו שונות, אולם חשוב להדגיש את העקרון המשפטי המורכב משני חלקים - העקרון הוא הבטחת בניית הממ"ד. הפטור לממ"דים הוא פטור לבניית הממ"ד. אם המימוש הוא בדרך של מכר המותנה בהיתר, הרי שמכר זה חוסה בצל הפטור הקובע בחוק (ס' 27 בערר "סיגייט"). המימוש אינו חייב להיות בדרך של היתר אולם הוא מותנה בהיתר. לכן אין סתירה ביחס להחלטת ועדת הערר בעניין "חשדר" והדבר עולה בקנה אחד עימה. באשר להחלטה בעניין "סרוגו", הרי שזו עוסקת בעסקת קומבינציה לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי והיא קובעת בהתאם לעקרונות הפסיקה שצוינו כי העסקה היא חלק ממימוש הפרויקט ולכן זכאית לפטור לעניין הממ"דים.

- **אומדן עלות מטלות ציבוריות:**

- **עלות ההקמה** בשומת המשיבה הינה בסך של 5,265 ₪/למ"ר (כולל מע"מ). סך העלות בשומת המשיבה אינה משקפת את העלות בפועל. הפערים בין הצדדים אינם נובעים מפערים בעלות אלא מפער בהיקף השטחים (219 מ"ר לעומת 270.6 מ"ר). מבני הציבור כוללים שטחי ממ"מ כך שסה"כ שטח מבני הציבור מסתכם ב-270.6 מ"ר "ברוטו". בהכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט לנכס ברח' החרש 20 (גו"ח 6977/282) בתל אביב, נקבע כי עלות ההקמה למבני ציבור (אולם ספורט) הינה בסך של 10,000 ₪/מ"ר (כולל מע"מ), למועד הקובע 21.12.2018. נטען כי השטח יימסר ברמת מעטפת, אולם עובדתית נקבע בהסכם כי בגין עבודות הגמר תינתן הנחה של 20%, ובהתייחס לטענה כי מדובר באומדנים גם מחירון דקל הוא אומדן.
- **פיתוח שצ"פ**: עלות פיתוח השצ"פ בשומת המשיבה בהיקף של 1,142 מ"ר הינה בסך של 468 ₪/מ"ר (כולל מע"מ). בהתאם להסכם שנערך בין היזם לוועדה,

כריתת הסכמים המותנים בקבלת היתר בניה, אינה מאיינת את הפטור הניתן בגין ממ"ד (ראה ס' 21 להחלטה בעניין סיגייט). במקרים הנ"ל, הוכר הפטור להקמת שטחי ממ"ד גם במקרים של מכר מותנה הכפוף להוצאת היתר בנייה. וזאת, לאור העובדה כי התנאי לכניסתם לתוקף של ההסכמים באותם מקרים היה לאחר הוצאת היתר בנייה. בנוסף הפנתה להחלטה עדכנית מיום 31.10.2024, *בערר רל/8014/0423 הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ*; ולהחלטת בית המשפטי המחוזי לענין "מותג עירוני", בו נקבע כי מועד המימוש הינו מועד הוצאת היתר הבניה ולא מועד הסכם מול היזם.

היזם התחייב לתכנן, להקים ולפתח על אחריותו, חשבונו והוצאותיו, את השצ"פ, וזאת על פי היתר הבניה, תכנית העיצוב ומפרטי הקמה שיאושרו על ידי נציגי הועדה. בהתאם לשתי הצעות מחיר (עבודות יסוד-בטון יצוק + פיתוח לפי מפרט), העלות הישירה לפיתוח השצ"פ הינה בגבולות 1,160,880 ₪, ללא מע"מ (משקף כ- 1,190 ₪/מ"ר כולל מע"מ). עוד בעניין עלות הקמת השצ"פ, צוין כי מדובר במגרש משופע הכולל מפלסים (לא-סטנדרטי), בו נדרשות עלויות גבוהות לצורך ביסוס ופיתוח הקרקע. כך שהעלויות גבוהות ממחירון דקל. עוד צוין כי האומדנים שנערכו מהווים בסיס להסכם פיתוח שנערך עם העירייה, ואלו מבוססים על תכנית פיתוח שאושרה במסגרת תכנית העיצוב ותנאי סף לקליטת הבקשה להיתר, לכן הם משקפים את העלויות הצפויות בפועל. אומדנים אלו לא כוללים עלויות להקמת מערכות אינסטלציה ותאורה שכן טרם התקבלו דרישות העירייה בנושאים אלו, על כן, יש להביא עלות נוספת להקמת מערכות אלו.

- **עלויות נלוות**: שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון עלויות נלוות לעלות הבניה הישירה, הנדרשות להקמת המטלות הציבוריות שבעניינו, לרבות עלויות תכנון, ב.צ.מ, מימון וכיוצ"ב..

בהתאם לאמור לעיל, יש לאמץ את עלות המטלות ציבוריות הנטענת בשומת המבקשת בסך של 5 מש"ח.

- **שווי בשימוש ביניים:** במסגרת המצב החדש, אין להביא תוספת שווי בגין שימוש ביניים[44]. ההחלטות עליהן מתבססת שמאית המשיבה עוסקות במקרים השונים במהותם מבענייננו, אשר נערכו למועד מוקדם יותר ובערכאה נמוכה יותר[45], ואינן גוברות על החלטת בית המשפט המחוזי. בהתייחס להחלטת ועדת ערר בעניין "חוה רודניק" נטען כי המקרה הנדון הנו בשיטה ג' לפיה הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה. נקבע כי יובאו בחשבון ויתווספו לשווי העיקרי הנאות בתקופת הביניים/תשלומי שכ"ד בתקופה שעד להריסת הקיים. עפ"י ההסכם מול הדיירים לא יתקבלו כלל דמ"ש בתקופה שעד להריסת הקיים.

בהתייחס לטענה כי אם כלל ההשבחה הייתה נדחית ולא רק המצב החדש, ניתן היה לפסוח על שימוש הביניים, הרי שפועל יוצא של עמדה זו השווי של המצב הקודם גם הוא נדחה ולא כך הדבר. המצב הקודם נשאר קונסיסטנטי.

בנכס מגורים, כאשר בשני מצבי התכנון הבעלים גר בדירה, הוא אינו מקבל שקל מהיזם, כל עוד הוא גר שם. עובדתית אין הכנסה נוספת. ואם מדובר בדירה להשקעה כל עוד הדירה קיימת היא מניבה ולאחר שהיא נהרסת מתקבלים דמ"ש מהיזם, לכן המצב נשאר זהה. לכן אין כל התעשרות בתקופת הביניים.

[44] הכרעתו של השמאי המכריע אלי כהן, בשומתו לנכס ברחוב אבן עזרא 27 (גו"ח 2074/46-51) באשדוד, עליה הוגש ערר מס' 8011-02-22 אשר עסק, בין היתר, בסוגיית תוספת שווי בגין שימוש הביניים. כמו כן, הפנתה להכרעתו לנכס ברחוב שנקר 57-55 בחולון (גו"ח 7170/44), שם בדומה לאמור לעיל הוחלט כי אין להביא בחשבון תוספת שווי מדמי שימוש בתקופת ביניים.

[45] החלטת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל מיום 18/01/2023, בו נדונה הסוגיה שבנדון, הינה ההחלטה שנקבעה בערכאה שיפוטית גבוהה.

עוד טען ב"כ המבקשת כי, בסופו של יום הדרישה לתשלום בגין שימוש הביניים היא מיסוי על דירת המגורים שיש לאדם. זהו אחד השיקולים שהביאו לפס"ד "טבצ'ניק" וזהו אחד ההבדלים בין פרויקט פינוי בינוי העוסק בדירות מגורים לבין פרויקטים מסחרים.

- **ערכי שווי במצב חדש:** בעסקאות המכר בשומת המשיבה קיימת שונות גבוה ביחס לנכס הנדון, בין היתר: מסביבתן אשר ממוצבת מבחינה סוציואקונומית גבוה יותר; מאופי הפרויקט; מאופי הבינוי הצפוי; ממספר הקומות; משטח הדירות והצמדות להן וכיוצ"ב. על כן, שימוש בנתוני המשיבה מצריך התאמות למאפייני הנכס שבנדון. בחלק מהעסקאות לצורך התאמתן נדרשות התאמות העולות על המקובל בתקינה השמאית (35%). על כן, יש לאמץ את השווי הנטען בשומת המבקשת.
  - **בהתייחס לשומתו המכרעת של בועז ברזילי**: הנכס (שם) ממוקם בחלק הדרום-מערבי של שכונת "נאות שושנים", בסמוך ובצמוד לשכונת המגורים החדשה "קריית פנקס איילון" (ח-300) ול-"שד' המגדלים". סביבתו הקרובה של הנכס (שם) מבחינה סוציואקונומית גבוהה יותר.
    בהתייחס לשווי דירות גג-"פנטהאוז", הכרעתו הינה לדירות גג בקומה 12 להן יתרון מובהק ביחס לנכס הנדון בקומה 9 בין היתר: בעניין פרטיות, כווני אויר, נוף וכיוצ"ב. בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון ההתאמות הנדרשות לקומה, לגודל ולמיקום. מקדמי ההתאמה עולים על המקובל בתקינה השמאית - 35%, ומשכך אין לראות בהכרעתו נתון השוואה בר תוקף (בכפוף להתאמות הנדרשות[46] מתקבל שווי מתואם 8,900 ₪).
    השמאי המכריע ברזילי לא נדרש בהכרעתו לעניין השווי לדירות "טיפוסיות". בקביעת השווי על ידי המשיבה לא הובאה בחשבון ההתאמה הנדרשת בגין מאפייני הבינוי, בין היתר: בעניין מספר הקומות והתאמה לשווי בקומה ממוצעת 4 בנכס הנדון. בשומת המשיבה לא פורט האופן בו חושבו על ידה ההתאמות הנדרשות לגודל ומיקום. על אף העבודה כי השווי לדירות טיפוסיות אינו חלק מהמחלוקות (שם), שווי מ"ר מבונה בהפעלת מקדמי התאמה ראויים[47] לנכס הינו בסך של 8,600 ₪.
  - **בהתייחס לפרויקט יוסף סרלין:** מדובר פרויקט להקמת בניין מגורים בן 14 קומות, הממוקם בחלק המזרחי של שכונת "אגרובנק", המתנשא מעל לשכונה וצופה לעבר בית הספר החקלאי מקווה ישראל עם שטחים נרחבים פתוחים וירוקים. מפרסומי החברה היזמית "אאורה" עולה, כי מדובר בפרויקט יוקרתי בסטנדרט גבוה. בעסקאות אלו קיימת שונות גבוהה ביחס לנכס הנדון, בין היתר, באופי הפרויקט, אופי הבינוי הצפוי, מספר הקומות, שטח הדירות והצמדות להן וכיוצ"ב. שונות זו באה לידי ביטוי בשווי הבנוי למגורים, שיעור היזמות ובעלויות

[46] גודל 0.84, מיקום 0.8, קומה 0.94.
[47] גודל 1.01, מיקום 0.8, קומה ממוצעת 0.96.

הבניה הנדרשות הגבוהות. שמאית המשיבה לא ביצעה התאמות כנדרש למאפייני הנכס שבנדון. בדירות "קטנות" השווי הממוצע בשומת המשיבה מיוחס לדירה בשטח ממוצע של כ-58 מ"ר, בקומה ממוצעת 7 ולמועד קובע 1.7.2023. החלק הארי בעסקאות אלו הן עסקאות לדירות "מזעריות/קטנות מאוד". שווי מ"ר בנוי מתואם[48] צ"ל 30,600 ₪, ובגישת החילוץ (בהתחשב בפרמטרים של המשיבה וללא התאמות לשיעור היזמות ועלויות הבניה), מתקבל שווי בסך של כ-10,350 ₪/למ"ר מבונה "פלדלת". בדירות "טיפוסיות" - השווי הממוצע בשומת המשיבה מיוחס לדירה בשטח ממוצע של כ-95 מ"ר, בקומה ממוצעת 6 ולמועד קובע 1.4.2023. שווי מ"ר בנוי בכפוף להתאמות[49] הינו 28,000 ש"ח, ובגישת החילוץ מתקבל שווי בסך של כ- 8,950 ₪/למ"ר מבונה "פלדלת" (זאת, ללא התאמות לשיעור היזמות ועלויות הבניה).

- **בהתייחס לנתוני המכר לדירות חדשות:** העסקאות ממוקמות בשכונת המגורים "קריית פנקס איילון" (ח-300) וממגדלי מגורים ב"שד' המגדלים". שכונות אלו מובחנות במאפייניהן מסביבת הנכס שבנדון, וממוצבות מבחינה סוציואקונומית גבוה יותר. השונות גבוהה ביחס למתחם הנדון, ולצורך התאמתן נדרשת התאמה משוקללת העולה על המקובל בתקינה השמאית (35%). על כן, הן אינן ברות השוואה לנכס שבנדון.
- **עסקאות מרח' שנקר 57-55:** שמאית המשיבה פירטה בתגובתה נתונים נוספים מרח' שנקר 57-55, משנת 2024. ממוצע העסקאות לגישתה, משקף מחיר ממוצע לדירה בשטח של כ-83 מ"ר בסך של 31,696 ₪/מ"ר בנוי. שמאי המבקשת חולקת על גישת המשיבה המנתחת את העסקאות בפרויקט בדרך של "ממוצע כולל". נטען כי לשם יישום גישה זו יש להביא בחשבון את כלל עסקאות המכר לדירות מגורים בפרויקט, גם את אלו שנערכו לדירות גדולות בשטח העולה על 92 מ"ר, מניתוחם מתקבל שווי למ"ר בנוי בסך של 27,300 ₪ לשנת 2024. עוד נטען כי בין הנתונים שפורטו עסקת מכר בדירת פנטהאוז אותה יש לנטרל. בכפוף לאמור לעיל, מתקבל שווי ממוצע "כולל" לדירה בשטח של כ-90 מ"ר בסך של כ-30,700 ₪/למ"ר הדומה בקירוב לשווי הנטען בשומת המבקשת. כך גם לאחר שקלול עסקאות נוספות משנת 2024 מתקבל שווי למגורים בדירות קטנות בסך של 31,600 ₪ בקומה ממוצעת 5, שווי נמוך מזה שננקט בשומת המבקשת. על כן, יש לאמץ את ערכי השווי בשומת המבקשת.
- **בעניין עלויות הבניה:** בעת חילוץ היתרה לקרקע היה על המשיבה להביא בחשבון עלויות בניה הנדרשות בפרויקטים הנסקרים ולא את עלות הבניה הנדרשת בפרויקט הנדון. בפרויקטים שנסקרו בשומת המשיבה נדרשות עלויות בניה גבוהות יותר מבנכס הנדון. יישום גישת המשיבה לחישוב היתרה לקרקע

[48] גודל 0.95 ; מיקום 0.97 ; קומה 0.94 ; מועד 0.99.
[49] גודל 1 ; מיקום 0.97 ; קומה 0.96 ; מועד 0.995.

בהפחתת עלות הבניה בנכס הנדון (ללא התאמה לשווי הבנוי), תוביל בהכרח לתוצאה מוטה כלפי מעלה. בעניין זה הפנתה לעלויות שנקבעו ע"י השמאי ירון ספקטור בפרויקטים שבליווי משרדו. שני פרויקטים נערכו לפרויקטים בחולון, להם מאפיינים דומים לפרויקטים שנסקרו על ידי המשיבה:

(1) בפרויקט ההסתדרות חנקין העלות למ"ר "פלדלת" המגלמת את כל עלויות ההקמה על שטח הפלדלת הינה כ-14,940 ₪, מדובר בפרויקט המהווה המשך ישיר ל-"שדרות המגדלים", במסגרתו יוקם מגדל מגורים יוקרתי בן כ-27 קומות. בהתאמה, בהתייחס לעסקאות מרח' פיכמן וההסתדרות היה על שמאית המשיבה להביא בחשבון עלות בניה בגבולות של 15,000 ₪/מ"ר.

(2) בפרויקט ויצמן 55-57 העלות הינה כ-20,250 ₪ למ"ר "פלדלת". מדובר בפרויקט "בוטיק" להקמת שני בניינים בני תשע קומות, בעיצוב עכשווי ומוקפד, ובסטנדרט בנייה ורמת גמר גבוהים. בהתאמה, בהתייחס לעסקאות מרח' סרלין היה על שמאית המשיבה להביא בחשבון עלות בניה בגבולות של 20,000 ₪/מ"ר, כך, גם בחילוץ השווי מהנכס ברח' שנקר 55-57.

שמאית המשיבה לא הציגה כל ביסוס ו/או חישוב המסבירים את עלויות הבניה בנכס הנדון, בעוד שבשומת המבקשת הוצג ניתוח מפורט לעלויות הבניה בפרויקט הנדון, ממנו עולה כי עלות הבניה למגורים, על הצד הזהיר, הינה בגבולות של כ-13,000 ₪/מ"ר.

מכל המקובץ, יש לדחות את טענת המשיבה בעניין עלויות הבניה, ולאמץ את העלויות הנטענות בנכס הנדון בשומת המבקשת. לחילופין, יש לאמץ את העלויות בפרויקטים הנסקרים בשומת המשיבה כמפורט לעיל.

כאשר מחלצים שווי קרקע בפרויקט השוואה יש להתייחס לעלויות הבניה המאפיינות אותו. בשומת המשיבה לא נתנה כל התאמה לשווי הבנוי בין הפרויקטים השונים, אולם החילוץ בוצע לפי מאפייני הפרויקט הנדון ואילו ההתאמות בוצעו לקרקע.

- **בהתייחס למקדמי ההתאמה:**

התאמה לגודל: יש לדחות את מקדם ההתאמה בשווי למ"ר בנוי למגורים של 1.2 לדירות קטנות, מהטעמים הבאים: הפער באחוזים בין ערכי השווי בשומת המבקשת מסתכם ב-17.65%; הפער משקף את היחס בערכי שווי לקרקע בעוד היא משיתה את אותו היחס על ערכי השווי הבנוי (שיעור השינוי בשווי הבנוי צ"ל נמוך משיעור השינוי משווי הקרקע). הפער דלעיל משקף פער של כ-6.9% בשווי הבנוי; מקדם ההתאמה לגודל משקף את ההבדל בין דירות בשטח של 94 מ"ר ל-62 מ"ר (כ-32 מ"ר פער) בעוד השווי בסך של 32,000 ₪ מיוחס לדירה בשטח של כ-83 מ"ר (פער של 21 מ"ר בלבד), באופן שלצורך התאמה מרח' שנקר אין לכפול במקדם התאמה מלא. בהנחה שתוספת השווי מתחלקת לינארי מתקבל כי

מקדם ההתאמה הינו בשיעור של 65% מההתאמה המלאה. מכאן שלכל היותר יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 1.04 ממסד הנתונים ברח' שנקר.

התאמה לקומה: בשומת המבקשת הובאה בחשבון התאמה לקומה בשיעור של 2% בגין כל קומה (ולא 3% כנטען). הקומה הממוצעת בפרויקט הינה 4.5 (ללא קומת הגג), כך שמדובר בפער שנע בין 3-2 קומות. הנ"ל מהווה מקדם התאמה ראוי המשקף את הפער בשווי בין כל קומה. לעניין הטענה כי מדובר בפער קומות זניח הובהר כי מדובר בקביעת שווי בקומה ממוצעת אשר מוכפל בכל השטח לשיווק ולפיכך, גם פער של קומה אחת בלבד (2%) אינו מהווה פער זניח.

התאמה למועד: נטען כי לא הוכח שחל שינוי בערכי השווי המצדיק הפחתה למועד בגין עסקאות המכר ברח' יוסף סרלין. מסד הנתונים המוצג בשומת המבקשת הוא לכשעצמו מוכיח את עליית השווי בין השנים 2024-2023. כמו כן, עסקאות המכר ברח' יוסף סרלין בשומת המשיבה משקפות שווי לדירות גדולות למועד הקובע 1.4.2023 ושווי לדירות קטנות למועד הקובע 1.7.2023. המועד הקובע בענייננו הינו 17.1.2023. דהיינו, התקופה הנסקרת הינה המחצית הראשונה לשנת 2023. בהתאם לסקירת מחירי הדיור שנערכה ע"י דנוס שמאים מתקבל כי ביחס לדירות גדולות יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.91. (לעומת מקדם התאמה של 0.995) ולדירות קטנות יש להביא בחשבון מקדם התאמה של 0.95 למועד הקובע (לעומת מקדם התאמה של 0.99). דהיינו, הפחתות גדולות יותר מאלו שהובאו בחשבון.

עסקאות המכר מרח' שנקר נערכו בשנת 2024 לעומת עסקאות המכר ברח' סרלין (2023), ואלו משקפות בין היתר, את עליית המחירים בין השנים. כלומר יש להביא הפחתה למועד לגבי העסקאות ברח' שנקר.

התאמה למיקום: העסקאות ברח' שנקר 57-55 ממוקמות בשכונת קריית העבודה, שהינה סביבה שונה לחלוטין מסביבתו של הנכס נשוא ההשבחה (שכונת אגרובנק). על כן, בניגוד לנטען נדרשת התאמה למיקום (ראה בהרחבה התייחסות למאפייני הסביבה והשונות כנ"ל).

- **יזמות:** לטענת המשיבה יש להביא בחשבון יזמות בשיעור של 16%, בעוד שבניתוח העסקאות בשומתה הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 17%. הערכים בחוות דעתו של השמאי הממשלתי מתאימים למועד כתיבת המסמך וצוין כי אלו יבחנו ויעודכנו מעת לעת. במועד הקובע בענייננו חלה התייקרות משמעותית בעלויות המימון ובעלויות הבניה לצד ירידה בביקושים ואי-וודאות במחירי הדיור[50]. על כן, יש להביא שיעור יזמות גבוה יותר מזה שבחוו"ד השמאי הממשלתי. בתקן 21 נקבע כי עורך חווה"ד יוכל לסטות מהשיעורים הקבועים בחוו"ד השמאי הממשלתי. תוצאת הבחינה הכלכלית בנשוא השומה הובילה

[50] מפנה בעניין זה לכתבה מאתר "כלכליסט" מיום 26.2.2023, לפיה במשרד האוצר ביקשו לעדכן את רף הרווח היזמי הנדרש בפינוי בינוי, בין היתר מהטעמים שפורטו לעיל

לשיעור יזמות מקובל בפרויקט של 17.18%. בהתאם, הובא בחשבון בשומה המבקשת יזמות בשיעור של 17% (על הצד הזהיר), ויש לאמצו.

- **החלטות שמאים מכריעים לעניין שווי למ"ר מבונה במצב חדש (סעיף 7.5 בתגובת הועדה):**

בהתייחס להכרעת דוד בריל - זו נערכה ביחס לפרויקט ברח' ההתסדרות-חנקין, בשכונת "שדרות המגדלים", במסגרתו יוקם מגדל מגורים יוקרתי בן כ-27 קומות. הערכים בשומת בריל משקפים שווי לקומה ממוצעת של 13.5 זאת, לעומת קומה ממוצעת של 4.5 בנכס הנדון. נשוא הכרעתו הינו מהנכס בו נותחו עלויות הבניה על ידי השמאי ירון ספקטור, בו עלות ההקמה הינה בסך של 15,000 ₪/מ"ר. בשומת בריל נקבע שווי התחלתי של 10,400 ₪ למ"ר מבונה בדירות קטנות ושווי של 9,400 ₪ לדירות גדולות ופנטהאוזים. עם זאת, הופחתו עלויות נוספות כך שהיתרה לקרקע ליח"ד נמוכה משמעותית מזו שהציגה שמאית המשיבה.

מעבר לנ"ל, הפנתה להחלטות השמאים המכריעים כמפורט בשומת המבקשת כמו גם להכרעות נוספות של הח"מ לנכסים בסביבה[51].

- **סבירות גובה ההשבחה**: מתוספת השווי מקוזזת עלות הקמת דירות הבעלים, עלות הקמת מבני ציבור ומטלות נוספות כגון הקמת השצ"פ כפי שפורט בהרחבה לעיל. בנוסף עפ"י התוספת השלישית יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין הקמת שטחי הממ"ד. רכיבים אלו לבדם מקזזים את החלק הארי בהשבחה אשר על כן, בהתחשב ביתר השיקולים המפורטים לעיל גובה ההשבחה המחושב בשומת המבקשת הינו בגבולות הסבירות.
- **שומה עצמית בלתי תלויה**: לא ברורה טענת המשיבה לתיקון שומתה בנושאים שפורטו (תקופת הדחיה; מורכבות הפרויקט ועלות הבניה; הפחתה לפריסת תשלומים; שווי מ"ר בנוי; הפחתה למבני ציבור). טענה זו כוללת בין היתר טענות חדשות שלא הועלו במסגרת שומת הועדה. חוות דעת המשיבה הייתה צריכה לתמוך

דירות קטנות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	תיאור
יעקב פז	6043	1255	אהרונוביץ' יוסף 29, חולון	**9,800 ₪**	14/01/2023	דירות "קטנות" בשטח שבין 66-77 מ"ר
ממוצע (במעוגל)				**9,800 ₪**		

דירות טיפוסיות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	תיאור
יעקב פז	6019	385	מעלות 24, חולון	9,000 ₪	14/01/2023	דירות בשטח ממוצע של כ- 95 מ"ר
יעקב פז	6019	272	ירמיהו 12, חולון	9,000 ₪	14/01/2023	דירות בשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר
יעקב פז	7164	189	הרב קאפח 40, חולון	8,000 ₪	15/06/2021	דירות בשטח ממוצע של כ- 100 מ"ר
ממוצע (במעוגל)				**8,650 ₪**		

51

בטענות אלו ואין זה ראוי כי יערך "מקצה שיפורים"[52], ויש לדחות את טענות המשיבה מהטעמים הבאים:

בהתייחס למקדם דחיה ומורכבות הפרויקט: אין לקבל את הטענה שיש להביא בחשבון דחיה של 1 שנים בהתאם לבקשה להיתר בניה. במקרה הנדון, על אף כי אושרה הבקשה להיתר בניה, טרם החלה הריסת הבניין וטרם החלו בביצוע הפרויקט. כידוע גם ממועד היתר הבניה לוקח כשנה וחצי עד אשר מקבלים אישור התחלת עבודה. כמו כן, בחינת תקופת הדחיה צריכה להיערך בהתחשב בדחיה המקובלת לפרויקט מסוג זה, במועד הקובע. כאמור, זה הוערך על ידה לתקופה של 2.5 שנים אשר ככל הנראה יהיה הזמן שגם הפרויקט יצא לפועל.

לעניין מורכבות הפרויקט: מדובר בפרויקט מורכב וגדול, להקמת 4 בנייני מגורים ושטחי ציבור, ובסה"כ 168 יח"ד. בשומה האחרת הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, ההפחתה כפי שנקבעה בשומת המשיבה. אשר על כן יש לדחות את טענות המשיבה, ולקבל את המקדמים כפי שנקבעו בשומתה.

הפחתה לפריסת תשלומים: בשומת המשיבה ניתנה התאמה לעסקאות המכר ברח' יוסף סרלין במקדם משוקלל של 0.96. לטענתה המקדם הנ"ל משקף בין היתר, את פריסת התשלומים. הן בשומת המשיבה והן בתגובתה, לא הוצג כל פירוט למקדמים שהובאו על ידה בחשבון, וכן לאופן בו חושב על ידה המקדם המשוקלל כאמור. סך ההתאמות הנדרשות לעסקאות המכר מרח' סרלין עולה פי כמה על מקדם משוקלל של 0.96, וזאת גם ללא ההתאמה לפריסת תשלומים.

לעניין שווי מ"ר בנוי / הפחתת עלויות למבני ציבור (ראה כמפורט לעיל).

[52] *בעניין זה הפנו להחלטת בית המשפט המחוזי בעמ"נ 24758-06-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, שם נקבע כי - "הליך הערר אינו המקום המתאים לעריכת מקצה שיפורים ואינו יכול להיות הליך מתגלגל".*

11.2.3. **<u>הכרעה</u>**

תכנית ח/מק/220 (505-1024231) מאפשרת התחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנה הקיים לטובת הקמת ארבעה מבני מגורים חדשים בני 10 קומות, שטחים מבונים לצרכי ציבור, פיתוח שצ"פ, מעברים לטובת הציבור ומרתף משותף. זכויות הבניה שמעניקה התכנית הן ל-168 יח"ד בשטח על קרקעי של 12,555 מ"ר עיקרי עילי ו-100 מ"ר עיקרי תת"ק [30% מתוך יחה"ד יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 72 מ"ר (עיקרי + שירות)]. בנוסף, התכנית מאפשרת הקמת מבני ציבור בשטח ברוטו כולל של 260 מ"ר, לו תוצמד גינה מקורה בשטח 210 מ"ר מינ'.

במסגרת היתר הבניה ממומשים 12,318.69 מ"ר עיקרי עילי למגורים (כולל ממ"ד כעיקרי) ו-96.51 מ"ר עיקרי למגורים בקומת מדרון (מתוכם 2,689.81 מ"ר עיקרי בבניין A).

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, להלן הכרעותיי בסוגיות שבמחלוקת:

<u>מצב קודם:</u>

שטח בנוי קיים במצב קודם: בהיעדר מסמכי רישוי של המבנה הקיים, שומתי תתבסס על מדידות מדגמיות כפי שבוצעו ע"י מודד מוסמך מטעם המבקשת ולא נסתרו ע"י המשיבה, כמו גם על שטח הדירות כפי שזה בא לידי ביטוי בנספח התמורות. דהיינו 16 דירות בשטח של כ-60 מ"ר כ"א ו-30 דירות בשטח של כ-75 מ"ר כ"א, ובסה"כ 3,210 מ"ר.

זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם: שמאית המשיבה נקטה בשווי בנוי המגלם לגישתה את יתרת זכויות הבניה מכח תכנית ההרחבות, עוד לטענתה, יש לנטרל את הפוטנציאל הגלום בעסקאות מכח תכנית ח/619. מנגד, שמאית המבקשת אמדה כל רכיב שווי בנפרד כאשר, לגישתה, יש להביא בחשבון במצב הקודם שווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל, בתוספת זכויות בניה להרחבת הבינוי מכח תכנית ההרחבות ומכח תכנית הגגות הפטורים מהיטל השבחה (140 מ"ר). בסוגיה זו ראוי לציין כי שתי הגישות השמאיות הנ"ל, מקובלות מבחינה מקצועית.

עם זאת, על מנת שניתן יהיה להביא בחשבון את כלל זכויות הבניה המיוחסות במצב הקודם, במדרגת השבחה זו בכ"א מהגישות, הרי שיש לחייב בגינן בהיטל השבחה בכ"א מהמועדים הקובעים. בעניין זה ראוי לציין כי בהתאם לנסח המקרקעין שהוצג בפני לא ניתן ללמוד כי בכל תתי החלקות היו מימושים קודמים אשר חויבו בהיטל (ראה תתי חלקות בהן מדובר במכר ללא תמורה/ צוואה/ירושה). לפיכך, בהעדר אסמכתאות באשר למהות המימושים, ההשבחה תחושב בהתייחס לחלקה בשלמות וזאת מבלי לפגוע בזכויות מי מהצדדים.

בהתייחס לפוטנציאל התכנוני, תכנית ח/619 הינה תכנית כוללת להתחדשות עירונית הערוכה מתוקף ס' 23 לתמ"א 38. התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38 על שינוייה. בסוגיה העוסקת בלקיחת תמ"א 38 בחשבון במסגרת חישוב שווי מצב קודם, קיימות

החלטות סותרות של ועדת הערר ואף פסקי דין סותרים של בתי המשפט, האחרון שבהם הוא פסה"ד שניתן ביום 08/01/2024 בעניין לויתן, במסגרתו נקבע[53]:

> ***"לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת המצב הקודם של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל"*** (הדגשה במקור).

בפסקה 75 נקבע כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה מחמת חוסר הוודאות שבקבלת היתר בניה וזאת הן בהתייחס לפן הקנייני והן בהתייחס לפן התכנוני. כך גם בפסקה 78, נקבע כי השמאי שיעסוק בדבר יקבע מקדמים שיביאו לכך שעליית שווי מקרקעין כתוצאה מתמ"א 38 תהא פחותה בשיעורה ביחס לעליית שווי לאחר הוצאת היתר בניה מכח תמ"א 38, זאת נוכח חוסר הוודאות להוצאת היתר בניה.

על פסק דין זה הוגשה לבית המשפט העליון ביום 07/03/2024 בקשת רשות ערעור במסגרת תיק בר"מ 1975/24. בקשת רשות הערעור טרם הוכרעה, כך שכיום מונחת הסוגייה לפתחו של בית המשפט העליון. לאור עובדה זו כמו גם לאור העקרונות שהותוו בפס"ד אליק רון, אני סבור כי אין להביא בחשבון את זכויות התמ"א במצב הקודם. יחד עם זאת בחינת השווי במצב הקודם בהתאם לנתוני שווי לדירות בבניה ותיקה מגלמת את פוטנציאל התמ"א המרחף מעליהן, שכן מחירי השוק משקפים פוטנציאל זה. יצוין כי עמדה זו עומדת בהלימה עם עמדת היועמ"ש כפי שהוצגה בפס"ד לויתן.

<u>מצב חדש</u>:

ממ"דים: הצדדים חלוקים באשר להיקף הממ"דים אותם יש לפטור. לב המחלוקת הינה בסוגיה משפטית במהותה, והיא אופן המימוש במקרה הנדון - האם בדרך של מכר או בדרך של היתר. כל אחד מהצדדים אוחז בעמדה שונה. עמדת המשיבה, היא כי יש לראות כמועד השתכללות הסכם המכר לכדי עסקה, במועד תחילת תוקפה של התכנית ועל כן לגישתה, אין לפטור את הממ"דים המיוחסים לממכר (קרי, דירות היזם). עיקרי עמדת המבקשת היא כי מדובר במימוש זכויות בדרך של היתר בניה. לתימוכין, מפנה לתנאים המתלים בהסכם המכר, לגישתה לאור תנאים אלו ההסכם משתכלל לכדי עסקה במועד הוצאת היתר הבניה, ועל כן כלל הממ"דים פטורים. לאחר שבחנתי את הוראות ההסכם ואת תנאיו המתלים (בעניין זה ראוי להפנות להוראות ס' 4 הדן בתנאים המתלים ביניהם אישור התכנית החדשה למתן תוקף וקבלת כל היתר/י הבניה הדרושים לצורך ביצוע הפרויקט ו/או מילוי כל התנאים להוצאת היתר/י בניה מהווים תנאי מתלה לקיומו), כמו גם את הפסיקה אליה הפנו הצדדים, עמדתי בסוגיה משפטית זו הינה כעמדת שמאית המבקשת. בעניין זה, אפנה להחלטת ועדת ערר מיום 31/10/2024 בערר (מרכז) 8014-04-23 "הוועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ נ' ראובן סרוגו חב' לבנייה בע"מ", משעה שאני סבור כי המקרה שנדון שם דומה במהותו לענייננו:

[53] עמנ (ת"א) 18618-12-22 –" לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב"; ראה פס' 81.

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

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

עלויות מבנה ציבור: כאמור, בהתאם להוראות התכנית בקומת הקרקע של בניין A יוקצו רצפות לצרכי ציבור בשטח עיקרי נטו שלא יפחת מ-230 מ"ר + 30 מ"ר שירות (כולל פתרון מיגון ממ"מ), להן תוצמד גינה בשטח מינ' 210 מ"ר. כמו כן, יותר קירוי מלא מעל חצרות כיתות הגן. מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי ש"ע ממומש הינו 229.95 מ"ר + 40.62 מ"ר למרחב מוגן (+ קירות) + 2 חניות תת"ק. בהתאם להסכם בין המבקשת לעיריית חולון היזם מתחייב לתכנן ולהקים את המצב"ר והחניות הציבוריות על אחריותו חשבונו והוצאותיו, ולמסור אותו לעירייה ללא תמורה באחת משתי חלופות הנתונות לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה – ברמת מעטפת או ברמת גמר בתשלום עפ"י מחירון דקל לעבודות בהנחה בשיעור של 20%. לפיכך, באומדן העלות יובאו בחשבון עלויות הבניה הישירות בהתאם למחירון "דקל"[54] מחודש פברואר 2023, בתוספת העמסת עקיפות בשיעור 25%. עוד יצוין כי בהתאם להוראות התכנית, וכתנאי למתן היתר איכלוס הינו פיתוח השצ"פ במלואו. שטחו במצב מוצע 1,150.4 מ"ר.

שווי בשימוש ביניים: בהתייחס לתרומת דמה"ש בתקופת הדחייה, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. השווי במצב החדש הינו כקרקע ריקה ופנויה. אולם עד לקבלת היתר הבניה להריסה ולבניה (הכפוף כאמור לדחייה של 2.5-3 שנים), הרי שיש לבעלי הזכויות תרומה כפועל יוצא משימוש הביניים בבינוי הקיים. לעניין זה אפנה להחלטה מאוחרת להחלטות בעניין טבצ'ניק ובעניין מרגנית אחזקות. בערר (ת"א) 8219-08-19 "הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חוה רודניק" מיום 01/06/2023, פורטו מספר שיטות להערכת שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי (ראה טבלה בפס' 20 ; שם). בשיטה ב' – "עפ"י שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה עפ"י התכנית" נקבע כי תובא בחשבון דחייה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה ובמקביל יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד - בתקופה שעד להריסת הקיים.

[54] יצוין כי עלויות הבניה במבנה מגורים בתים של 9-15 ק' הן כדלקמן : מחיר בניה עילית (כולל שטח עיקרי + ממ"ד + ח. מדרגות + מחסן) 5,420 ₪ ; מרפסת לא מקורה 1,530 ₪ ; חניון תת"ק (לרבות חפירה) 2,470 ₪ ; פיתוח חצר (לרבות גינון) 385 ₪.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי בשימוש בתקופת הדחייה בסך של 5.34 מש״ח. בשים לב לעובדה כי דמ״ש המקובלים בסביבה הינם בגבולות של כ-4,000 ₪/לחודש ליח״ד ששטחה 60 מ״ר וכ-4,500 ₪ ליח״ד ששטחה 75 מ״ר, אני מוצא את השווי בשימוש בתקופת הדחייה במתחם הסבירות ועל כן אאמצו (ההיוון יבוצע לתקופת דחיה מקבילה של 2.5 שנים בש.ה. 4%).

בהתייחס לעלויות הריסת הבניין הקיים ותשלום בעבור תחזוקת השטח בזיקת ההנאה: הרי אלו הן פועל יוצא של מימוש התכנית. לאור סבירות העלויות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, אני מאמץ את עלותן.

בהתייחס למקדם הדחייה: שמאית המבקשת מאמצת את מקדם הדחייה שנקבע בשומת המשיבה (ראוי לציין כי שמאית המשיבה שינתה עמדתה ביחס למקדם זה במהלך ההליך שהתקיים בפני). מקדם הדחייה הראוי צריך לשקף את מרכיב המושע ואת הדחייה ליצירת זמינות תכנונית, הנובעת מהתנאים להיתר, כפי שאלה באים לידי ביטוי במועד הקובע. אני סבור כי מקדם דחיה של 2.5 שנים (בש.ה 6%), כפי שבא לידי ביטוי בשומות הצדדים, הינו מקדם ראוי בנסיבות העניין.

<u>הכרעה לעניין ערכי שווי:</u>

מחלוקת נוספת בין הצדדים הינה בהתייחס לערכי השווי, כמפורט להלן:

ערכים	ערכי שווי בשומת המשיבה ב-₪	ערכי שווי בשומת המבקשת ב-₪
שווי הבנוי במצבו	23,000	24,000 – בדירות טיפוסיות; 25,000 – בדירות קטנות (מתקבל בממוצע כ- 24,300 ₪ למ״ר בנוי; הח״מ)
שווי מ״ר מבונה בדירות קטנות	13,500	10,000
שווי מ״ר מבונה בדירות טיפוסיות	11,000	8,500
שווי מ״ר מבונה בדירות פנטהאוז	13,300	9,000

בחנתי את מכלול טיעוני ונתוני הצדדים. לאור המחלוקת בין הצדדים, בבואי לקבוע את ערכי השווי במועד הקובע הבאתי בחשבון את מכלול הנתונים עליהם התבססו כל אחד מהצדדים, כמו גם את המפורט להלן:

שווי מצב חדש:

בנוסף למכלול נתוני הצדדים, בחנתי הכרעות שמאים מכריעים בסביבה (כמו גם את בסיס הנתונים ששימש אותם), כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב-₪	הערות
מישל אשור	7167/139	נילי״י 3	14/01/2023	11,000	בשומתו פורטו ונותחו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות מטיפוסים שונים בשטח הנע בטווח שבין 57 מ״ר ל-120 מ״ר, מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של 29,000 ₪. בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; ע. בניה 10,000 ₪) מתקבל 10,655 ₪ למ״ר מבונה; בנוסף סקר 3 שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ב-₪	הערות
					בסביבה בהן נקבעו ערכים בטווח שבין 11,000 ₪ ל-12,000 ₪; יצוין כי בשומתו הביא בחשבון מקדם אקווי׳ 1 לשטח דירות (ללא גן/גג) ומקדם 1.2 לדירות גן/גג
יהודה פלד	7167/229	שנקר 15	14/01/2023	9,400	מגורים מעל מסחר (כבשומת המשיבה)
יהודה פלד	7166/247/24	בזל 5		11,000	בשומתו פורטו ונותחו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות מטיפוסים שונים בשטח הנע בטווח שבין 49 מ״ר ל-120 מ״ר מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של 28,700 ₪. בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; ע. בניה 9,500 ₪) מתקבל 11,000 ₪ למ״ר מבונה; בנוסף סקר 5 שומות מכריעות בסביבה בהן נקבעו ערכים בטווח שבין 10,000 ₪ ל-12,000 ₪; יצוין כי בשומתו הביא בחשבון מקדם אקווי׳ 1 לשטח דירות (ללא גן/גג) ומקדם 1.2 לדירות גן/גג
רמה מאור	7167/236	השומר 13	14/01/2023	11,300	בשומתה פורטו ונותחו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות מטיפוסים שונים בשטח הנע בטווח שבין 53 מ״ר ל-120 מ״ר מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של 33,790 ₪ (שטח ממוצע 67 מ״ר), לאחר התאמות לצפיפות וצפיפות קומתית (0.9) והתאמה לשוליות (0.98) בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; ע. בניה 9,900 ₪) מתקבל 11,330 ₪ למ״ר מבונה; בשומתה הביאה בחשבון מקדם אקווי׳ 1 לשטח דירות כולל גן/גגו מקדם 1.0.25 לחצרות ו-0.3 למרפסת גג
דוד בריל	7166/6	הגליל 11	14/01/2023	11,400	בשומתו פורטו ונותחו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות מטיפוסים שונים בשטח הנע בטווח שבין 66 מ״ר ל-120 מ״ר מהן מתקבל שווי למ״ר בנוי בסך של 29,300 ₪. בגישת החילוץ (17% מע״מ; 20% יזמות; ע. בניה 9,500 ₪) מתקבל 11,400 ₪ למ״ר מבונה;
חיים מסילתי	7166/77	גוש חלב 7	17/01/2023	10,000	

לאור מכלול הנתונים שעמדו לפני, אני מוצא להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי מתואם, במצב חדש, בסך של 11,000 ₪.

שווי מצב קודם:

1. השמאי המכריע יהודה פלד בשומתו לנכס ברחוב אריה שנקר 15 (גו״ח 7167/229/19), למועד הקובע 14/01/2023 (תכנית ח/619; 505-0464347), קבע שווי לדירת מגורים בקומת קרקע בשטח רשום של 64.5 מ״ר ושטח ברוטו של כ-72 מ״ר[55], במצב קודם, בסך של **1,656,000** ₪, **לפי מ״ר בנוי בסך של 23,000** ₪/**למ״ר ברוטו (שהם כ-25,675** ₪ **למ״ר בנוי רשום),** וזאת בהתבסס על עסקאות של דירות מגורים וותיקות מהסביבה (גושים 7170 ו-7167).

[יצוין כי הנכס נשוא שומתו, נמכר ביום 26/06/2023 בתמורה לסך של 2,200,000 ₪ וצוין בעת המכר קיימת טיוטת הסכם פינוי בינוי ו/או בינוי פינוי].

2. השמאית המכריעה רמה מאור בשומתה לנכס ברחוב השומר 13 (גו״ח 7167/236), למועד הקובע 14/01/2023 (תכנית ח/619; 505-0464347), קבעה שווי לדירת מגורים בקומת קרקע בשטח רשום של 64.1 מ״ר ושטח ברוטו של כ-73 מ״ר[56], במצב קודם, בסך של **1,646,150** ₪, **לפי מ״ר בנוי בסך של 22,500** ₪ **למ״ר ברוטו (שהם כ-25,680** ₪ **למ״ר בנוי רשום),** וזאת בהתבסס על סקר מחירים שנעשה על ידה למצב קודם, לפני הפקדת התכנית (ראה נספח 1 לשומתה), במסגרתו בחנה את שטחי הדירות בהתאם להיתרי בנייה ותשריטי בית משותף, מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי כולל שטח מרפסות סגורות לבתים וותיקים בסביבת הנכס הינו בגבולות 22,600 ₪ (בשומתה צוין כי מסד עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה, שנערכו לאחר הפקדת התכנית המשביחה ובהתחשב בשטח הכולל מרפסות סגורות, מתקבל שווי נקי מסטיות בסך 23,600 ₪, ובהתאם להפחתה שהציג עבור ניכוי הפוטנציאל מתקבל שווי מצב קודם בסך 22,266 ₪).

[יצוין כי נשוא שומתה, נמכר ביום 13/02/2023 בתמורה לסך של 1,790,000 ₪; עוד יצוין כי בשומתה (ראה נספח 2) פורטו עסקאות בסביבת הנכס <u>לאחר</u> מועד הפקדת תכנית ח/619 מדירות וותיקות (בניה משנות 70-60). השטח שהובא בחשבון כולל מפרסות סגורות, בהתאם לתשריטי בית משותף והיתרי בניה. השווי המתקבל הינו 24,250 ₪ מתואם למועד הקובע].

3. בשומה מכרעת שערכתי (אוזכרה ע״י שמאית המבקשת) לנכס בגו״ח 6049/328, ברח׳ יוסף ברץ 30, קבעתי כי שווי דירת מגורים בקומה שלישית בשטח רשום של 56.50 מ״ר, במצב קודם (מנוטרל פוטנציאל מכח תכנית ח-619), **הינו בסך של 1,600,000** ₪, **למועד הקובע 14/01/2023 (שהם כ-28,318** ₪ **למ״ר בנוי רשום).**

[55] בהתאם לשומת המשיבה (עפ״י מדידה גראפית).

[56] בהתאם למדידה גראפית עג״ב היתר בניה ותשריט בית משותף.

4. בשומה מכרעת שערכתי (אוזכרה ע"י שמאית המבקשת) לנכס בגו"ח 6019/385, ברח' מעלות 24, קבעתי כי שווי דירת מגורים בקומה שניה בשטח רשום של 57.70 מ"ר, במצב קודם (מנוטרל פוטנציאל מכח תכנית ח-619), **הינו בסך של 1,690,000** ₪ **למועד הקובע 14/01/2023 (שהם כ-29,290** ₪ **למ"ר בנוי רשום).**

5. נבחנו על ידי עסקאות בדירות מגורים וותיקות בסביבת הנכס (1960-1970), לאחר מועד הפקדת תכנית ח/619. יצוין כי השטח הינו עפ"י השטח המדווח באתר רשות המיסים, וקיים קושי אובייקטיבי להסתמך על השטח המדווח. בהתאם לעסקאות אלו, מתקבל כי שווי דירת 3 חד' וותיקה נע בגבולות הסך של 1,885,000 ₪ המגלם את תרומת תכנית ח/619, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה ב-₪	גיל המבנה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מתאם זמן	שווי ממתואם
לאחר שתכנית ח/619 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 31/08/2021								
7167/225	מקוה ישראל 10	19/09/2022	1,500,000	1960	55	3	1.14	1,712,329
7165/108	מקוה ישראל 6	10/01/2023	1,462,500	1960	50	3	1.00	1,462,500
לאחר שתכנית ח/619 קיבלה בתוקף (מועד קובע 14/01/2023)								
7167/236	השומר 13 [*]	13/02/2023	1,790,000	1970	73	3	1.00	1,790,000
7165/103	השומרון 3	03/04/2023	1,850,000	1960	63	3	1.04	1,919,087
7167/229	שנקר 15 [**]	26/06/2023	2,200,000	1960	66	3	1.04	2,282,158
7165/111	שנקר 6	17/03/2024	1,800,000	1960	50	3	1.11	2,000,000
7165/103	השומרון 3	06/08/2024	1,750,000	1960	63	3	1.05	1,830,544
ממוצעים (בנטרול חריגים באדום)		**17/10/2023**	**1,797,500**	**1963**	**62.25**	**3**	**1.05**	**1,884,908**

[*] ראה הכרעת רמה מאור כאמור לעיל.
[**] ראה הכרעת יהודה פלד כאמור לעיל.
[***] הנתונים דלעיל מבטאים שווי בגבולות של 25,130 ₪ למ"ר בנוי ברוטו **מגלם** את תרומת תכנית ח/619; לפי שטח דירת 3 חד' (לפי 25 מ"ר/לחדר).

6. בנוסף, נסקרו על ידי עסקאות בדירות מגורים וותיקות, בנות 3 חד', ברחבי העיר שמועד הקמתן לאחר שנת 1980, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת הנכס	תמורה ב-₪	שנת בניה	שטח	חדרים
007168-0159-061-00	31/01/2023	שנקר 39	1,900,000	1980	67	3
007342-0042-011-00	16/03/2023	השלוח 19	1,850,000	1984	68	3
007341-0037-006-00	19/07/2023	עטרות 1	1,810,000	1980	73	3
007173-0219-001-00	06/08/2023	יבנה 28	1,500,000	1980	65	3
007341-0034-027-00	29/09/2023	עמק דותן 12	1,800,000	1984	66	3
007341-0101-132-00	19/10/2023	הר צופים 38	1,815,000	1984	70	3
006049-0043-003-00	06/12/2023	לסל 2	2,100,000	1981	70	3
007162-0095-002-00	27/12/2023	הפורצים 21	1,500,000	1980	70	3
ממוצעים (לפני התאמות)	11/08/2023		**1,784,375**			3

7. למעלה מן הצורך אציין כי אותרו שתי עסקאות שבוצעו במקרקעין שבנדון, בין השנים 2020-2021, כדלקמן:

גוש חלקה	כתובת הנכס	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	חדרים
7165/113	שנקר 12	01/07/2020	1,562,000	1960	50	2.5
7165/113	שנקר 12	30/08/2021	1,695,000	1960	50	3

יוער כי בין מועד עריכת העסקאות למועד הקובע בענייננו חלה עליית מחירים משמעותית (בשיעורים של 30%-35% בהתאם לסקירות השתנות מחירי הדיור שנערכו ע"י דנוס שמאים במתודולוגיה דומה לזו שבוצעה ע"י השמאי הממשלתי).

כמו כן, יש להביא בחשבון כי ההסכם לפרויקט נערך בשנת 2019.
עוד יצוין כי התכנית נשוא השומה פורסמה להפקדה ביום 18/05/2022, ותכנית ח/619 פורסמה להפקדה ברשומות 31/08/2021.

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שעמדו בפני, הגעתי לכלל דיעה כי שווי מ״ר בנוי, בנכס הנדון, על כלל מאפייניו, המגלם את יתרת זכויות הבניה מכח תכניות כלל עירוניות לרבות תכנית הגגות, אך למעט מכח תכנית ההרחבה ח/392/א, הינו בסך של 23,000 ₪ (בהתאמה למאפייני הבינוי והמיקום שבנדון).

<u>תחשיבי הכרעה:</u>

<u>התייחסות לתכניות קודמות:</u>

<u>תכנית ח/1 תיקון 4 ד׳ למועד הקובע 30/07/1982</u> : התכנית מאפשרת תוספת 132 מ״ר להרחבת חדרי היציאה לגג[57]. ההשבחה תחושב בכפוף למקדם אקווי׳ 0.75 (המגלם הפסד מרפסת גג), בכפוף למקדם הפחתה לבינוי על קיים 0.8 ובכפוף למקדם הפחתה 0.9 בגין דחייה למימוש.

שווי מ״ר קרקע מבונה הינו בגבולות של 5.4 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982, ממנו עולה כי שווי קרקע בבנייה רוויה באזור בינוני הינו בגבולות של 100,000 שקל לחדר (שהם 4 ₪/למ״ר מבונה), ובאזור טוב הינו בגבולות של 170,000 שקל/לחדר (6.8 ₪/למ״ר מבונה).

<u>תכנית ח/392/א למועד הקובע 24/01/1992:</u> התכנית מאפשרת הרחבת הדירות שבנדון בשטח כולל של 764.28 מ״ר[58] . ההשבחה תחושב בכפוף למקדם אקווי׳ 1, ובכפוף למקדמי הפחתה בגין בינוי על קיים (מקדם 0.8) ובגין דחייה למימוש (0.75).

בהתאמה למאפייני הנכס הנדון ולמועד הקובע בעניינו, השווי במועד הקובע, הינו בגבולות הסך של 834 ₪ (360 $ לפי שע״ח 2.316). שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאון מקרקעין מחודש יולי 1991, ממנו עולה כי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בחולון בשכונות נע בטווח שבין 5,000 $ ל-8,000 $ ובאזור בינוני בטווח שבין 10,000 $ ל-12,000 $. יצוין כי בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה לנכס ברח׳ מקווה ישראל 2 (גו״ח 7165/53) נקבע שווי למ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 300 $ למועד הקובע 18/09/1990.

<u>תכנית ח/23/1 למועד הקובע 11/07/2008:</u> התכנית מאפשרת תוספת של 204 מ״ר להרחבת חדרי היציאה לגג[59]. ההשבחה תחושב בכפוף למקדם אקווי׳ 0.75 (המגלם הפסד מרפסת גג), ובכפוף למקדם הפחתה לבינוי על קיים 0.8 ומקדם הפחתה 0.9 דחייה למימוש. שווי מ״ר קרקע מבונה הינו בגבולות של 3,000 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה כדלקמן: השווי בשומת שלומי יפה לנכס בגו״ח 7165/53 ברח׳ מקווה ישראל 2 נקבע בסך של 2,800 ₪; השווי בשומת שושי שרביט שפירא לנכס בגו״ח 7167/88 ברח׳ ז׳בוטינסקי 23 נקבע בסך של 3,125 ₪.

[57] 23 מ״ר/ליח״ד לעומת 12 מ״ר במצב קודם * 12 יח״ד.
[58] 16.5*16+30*16.83
[59] 40 מ״ר/ליח״ד לעומת 23 מ״ר במצב קודם * 12 יח״ד.

ריכוז תחשיבי ההשבחה למדרגות קודמות, כמפורט לעיל:

תכנית	מועד קובע	שטח שהושבח	מקדם אקווי'	מקדם הפחתה בגין בינוי על קיים	מקדם דחייה למימוש	שווי מ"ר מבונה ב-₪	ההשבחה ב-₪ ללא התחשבות במימושים קודמים/פטורים
ח/1 תיקון מס' 4 ד'	30/07/1986	132	0.75	0.8	0.9	5.4	385
ח/329/א	24/01/1992	764.28	1	0.8	0.75	834	382,336
ח/1/23	11/07/2008	204	0.75	0.8	0.9	3,000	330,480

תחשיב השבחה לתכנית ח/מק/220 (505-1024231) למועד הקובע 17/01/2023:

מצב קודם						
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	מקדם הפחתה בינוי על קיים	דחייה למימוש	שווי למ"ר בנוי/מבונה ב-₪	סה"כ
סה"כ שטח בנוי[60] (מגלם זכויות בניה מכח תכנית הגגות)	3,210.00	1.00	1.00	1.00	23,000	73,830,000
יתרת זכויות הבניה מכח תכנית ח/392/א	764.28	1.00	0.80	0.75	11,000	5,044,248
סה"כ שווי במצב קודם[61]						**78,874,248**
מצב חדש						
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם הפחתה לעירוב שימושים**		**שווי מ"ר מבונה ב-₪**	**סה"כ**
דירה בקומת מדרון בניין A	96.51	0.95	0.95		11,000	958,103
מגורים קומות טיפוסיות בניין A	2,346.24	1.00	0.95		11,000	24,518,208
פנטהאוזים בניין A	247.06	1.20	0.95		11,000	3,098,132
מרפסת גג בניין A	151.86	0.25	0.95		11,000	396,734
מגורים קומות טיפוסיות יתר הבניינים	8,829.92	1.00	1		11,000	97,129,120
פנהטאוזים יתר הבניינים	895.47	1.20	1		11,000	11,820,204
מרפסת גג יתר הבניינים	396.96	0.25	1		11,000	1,091,640
חצרות פרטיות	102.63	0.25	1		11,000	282,233
סה"כ שווי המצב החדש לפני עלויות הריסה ודחיה להוצאת היתר בניה, במעוגל						139,294,374
		שטח			עלות ישירה + עקיפה	
עלויות מבנה ציבור		270.52			6,775.00	-1,832,773
עלויות 2 חניות תת"ק		80.80			3,087.50	-249,455
פיתוח חצר לגן + שצ"פ		1360.40			481.25	-654,693
עלויות הריסת הבניין הקיים ותחזוקת השטח בזיקת הנאה						-2,159,955
סה"כ שווי המצב הקודם לפני דחיה להוצאת היתר בניה במעוגל						134,397,498
סה"כ שווי מצב חדש בדחיה (2.5 שנים ; 6%)					0.86	116,178,703
שווי בשימוש בתקופת הדחייה (2.5 שנים ; 4%)						5,340,000
סה"כ מצב חדש						**121,518,703**
ההשבחה ב-₪						**42,644,455**

[60] מבטא שווי בסך של 1,605,000 ₪ ליח"ד בממוצע.
[61] מבטא שווי בסך של כ- 1,714,660 ₪ ליח"ד בממוצע.

11. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומם של המקרקעין בחולון.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקות נשוא חוות הדעת, ומגרשי התמורה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

- עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.
- בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

11.8. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 113 בגוש 7165, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב- ₪ <u>ללא התחשבות במימושים קודמים ו/או פטורים</u>	היטל ההשבחה ב-₪
ח/1 תיקון מס' 4 ד'	30/07/1986	385	192
ח/329/א	24/01/1992	382,336	191,168
ח/23/1	11/07/2008	330,480	165,240
ח/מק/220 (505-1024231)	17/01/2023	42,644,455	21,322,227

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב