תאריך : 09/01/2023
מספר מינוי : 2869-2021
מספרנו : 214

לכבוד

מר ליאור יצחק
באמצעות שמאית המקרקעין
גב' אורית שפט
orit@shafat.co.il
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות שמאי המקרקעין
מר טל נייר ואלי קריסטל
tal@dassa-nayer.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 6551 חלקה 466 תת חלקה 3
רחוב שח"ל 18
רמת השרון

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 19/12/2021 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תוכניות רש/1054 ורש/1138 כפי שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מכר .

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 18/10/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר ואלי קריסטל ובתגובתם מיום 03/03/2022 לחוות דעת שמאית המבקש. כמו כן, הוגשה על ידם חוות דעת מספטמבר 2020 לעניין אומדן לעלות העתקה ובנייה חלופית למבני ציבור בפרויקט פינוי-בינוי "מתחם הצעירים".

2.2. עמדת שמאית המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 28/12/2021 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' אורית שפט, על צרופותיה.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תוכנית רש/1054	14/01/2013
תוכנית רש/1138	16/04/2019

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, בתאריך 25/11/2022, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 22/03/2022 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' ורדית רובלקו טרום מתמחה ממשרדי והחת"מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**6551**
חלקה	**466**
תת חלקה	**3**
שטח חלקה רשום	**1,138 מ"ר**
שטח תת חלקה רשום	**44.48 מ"ר**[3]
כתובת	**רחוב שח"ל 18, שכונת מורשה, רמת השרון.**
מהות הנכס	**דירת מגורים הממוקמת בקומה א' של בניין מגורים ותיק המהווה חלק ממתחם פינוי בינוי.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.
[3] הדירה הורחבה בהתאם להיתר מס' 20130027 מיום 19/05/2013 לשטח של 80.78 מ"ר.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניין הממוקם בשכונת מורשה המצויה באגפה הדרום מזרחי של העיר רמת השרון, צפון מערבית למחלף מורשה.

בשכונה חלה התחדשות עירונית הכוללת הקמת פרויקטים חדשים לבניה.

החלקה בה מצויה הדירה שבנדון מהווה חלק ממתחם המיועד להתחדשות עירונית. המתחם מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 42.55 דונם הממוקמת בקטע התחום שבין הרחובות שח"ל ממערב, שבטי ישראל ממזרח, ובית השואבה מדרום.

בהתאם לתכנון המוצע יפונו 108 יח"ד קיימות וייבנו במקומם 7 בניינים הכוללים 435 יח"ד.

הסביבה מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה ותיקה במבנים בני 3 4 קומות.
בקרבת הנכס הנדון ממזרח קיימים מבני ציבור רבים הכוללים בין היתר גני ילדים, בית כנסת, ומגרשי ספורט.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2. תיאור הנכס

הבניין בו מצויה הדירה שבנדון ממוקם ברחוב שח"ל 18 ברמת השרון, חלקה 466 שבגוש 6551.

הבניין נבנה בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, מורכב משתי כניסות (שח"ל 18-20) וכולל 3 קומות עם חדרי יציאה לגג ו-6 דירות בכל כניסה.
סה"כ הבניין כולל 12 יח"ד.

הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 3 וממוקם בכניסה הדרום מערבית של הבניין בקומה ראשונה (מעל קומת קרקע), הדירה בעלת כיווני אוויר מזרח-דרום-מערב (דירה פינתית).
שטח תת החלקה הרשום הינו 44.48 מ"ר.
שטח הדירה לאחר הרחבתה ע"פ היתר מס' 20130027 מיום 19/05/2013 הינו 80.78 מ"ר.

6. <u>המצב הקנייני</u>

עפ"י העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 11/10/2020 רשומה זכות הבעלות בתת חלקה 466/3 בגוש 6551 ע"ש : ליאור ומיכל יצחק – בחלקים שווים.

שטחה הרשום של הדירה – 44.48 מ"ר ולה צמודים 1/12 חלקים ברכוש המשותף.

<u>משכנתאות</u>

רשומה משכנתא על כל הבעלים לטובת בנק הפועלים בע"מ.

<u>הערות</u>

רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל מיום 16/7/2017, עפ"י סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
וכן רשומה הערה מיום 10/05/2020 על צורך בהסכמה לפי ס' 128 לטובת באלינט ערן זיגמונד וסלומון יאיר .

יובהר כי לא הוצג בפניי הסכם פינוי בינוי.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית רש/210א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1708 מיום 18/03/1971.

ב. בהתאם לתוכנית שבנדון החלקה מסווגת באזור מגורים ג'.

<u>להלן הוראות הבניה:</u>

שטח מגרש מינימאלי – 750 מ"ר.

מס' יח"ד למגרש- 9.

זכויות הבניה באזור מגורים ג' הינן 25% לקומה בשלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

מרפסות- 25% משטח הבניה המותר במגרש.

7.2. <u>תוכנית רש/521</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2604 מיום 01/02/1980.

ב. התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר מהדירה העליונה.

7.3. <u>תוכנית רש/443</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2606 מיום 21/02/1980.

ב. התכנית קובעת כי שטח מרפסות באזור מגורים ג' לא יעלה על 30% משטח הבנייה המותר עפ"י תכנית בניין עיר וכי תתאפשר סגירת 3 מרפסות בקו בניין בסגירה אחידה מבניה לא קשיחה.

7.4. <u>תכנית רש/494</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2730 מיום 29/07/1981.

ב. התכנית חלה על בנייני המגורים במתחם ומאפשרת תוספת בנייה להרחבת הדירות בשטח של כ- 30.37 מ"ר לכל דירה בנוסף לשטח קיים של כ- 53.05 מ"ר.
סה"כ שטח הדירה לאחר התוספת 83.42 מ"ר.

7.5. <u>תכנית רש/521א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3431 מיום 26/02/1987.

ב. תותר בניית חדרי יציאה לגג מהדירות בקומות העליונות ובשטח של עד 23 מ"ר ובתנאים.

7.6. <u>תכנית רש/679</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4186 מיום 27/01/1994.

ב. התוכנית מתירה תוספת בניית פרגולות בשיעור שלא יעלה על - 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג בבתי דירות.

תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף.

במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף.

בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמוד קרקע גודלו המירבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה 4 מ״ר לכל יח״ד.

מרתפים - המרתפים יבנו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים כשטח שרות, ובתנאי שלא ישמשו למגורים ולהפקת רווחים.

המרתף יבנה בהיקף קומת הקרקע וגובהו יהיה 2.2 מ׳.

7.7. <u>תכנית רש/723</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4279 מיום 29/01/1995.

ב. התכנית מאפשרת בבניין הנדון הגדלת דירות פינתיות (חיצוניות) עד לשטח שבין 87 מ״ר-91 מ״ר .

ג. בנוסף, מתירה התוכנית חדרי יציאה לגג בכפוף לתב״ע רש/ 521א׳.

7.8. <u>תכנית רש/781</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4736 מיום 11/03/1999.

ב. התכנית מאפשרת בניית מרתפים בכל ייעודי הקרקע למעט באזורי בניה צמודת קרקע.

מספר קומות במרתף: 2 .

קו בניין : 0 .

שטח המרתף : 90% משטח המגרש.

שימושים : מחסן 10 מ״ר ליח״ד בתנאי שכל החניה במרתף, שטחי שירות.

גובה מרתף : קומת מרתף עליונה- 3.5 מ׳ נטו, קומת מרתף תחתונה - 3 מ׳.

7.9. <u>החלטת וועדה הסבה /210א׳ מיום 4.4.2001</u>

במגורים לבנייה רוויה מעל 3 קומות מעל קומת עמודים תותר תוספת שטחי שירות בשיעור של 60% משטח המגרש לכל הבניין.

החלטה זו לא חלה על בניינים ישנים.

נספחים ומחסנים כלולים בתוך מניין השטחים.

7.10. <u>תכנית רש/990</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5311 מיום 6/7/2004.

ב. התכנית קובעת הוראות לעניין בריכות שחייה ומועדון דיירים במבנה קיים או חדש אשר בו מעל 30 דירות.

שטח המועדון : 150 מ״ר ויחשב שטח עיקרי.

שימושים: חדרי כושר, סאונה, אולם התעמלות לדיירי הבניין בלבד.

ניתן להקים בריכת שחייה במרתף עליון, במרתף תחתון, במפלס קומת קרקע ובקומת הגג.

7.11. <u>תכנית רש/997</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5621 מיום 30/1/2007.

ב. התכנית משנה הוראות בניית חדרי יציאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 40 מ״ר לכל דירה עליונה ולא תעלה על 65% משטחו.

<u>מצב חדש</u>

7.12. <u>תמ״א 38 על תיקוניה</u>

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

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

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

לתכנית זו אושרו 4 תיקונים נוספים וכדלקמן:

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

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

תמ״א/38/3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2012.

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

7.13. <u>תוכנית רש/1054</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6520 מיום 30/12/2012.

ב. <u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת מתן אפשרות לפינוי בשלבים של 108 יח״ד הקיימים ב - 9 מבני מגורים, מבנים פרטיים נוספים וכן מבנים לצרכי הציבור ובניה מחדש בשלבים של 435 יח״ד ב - 7 מבני מגורים חדשים.
- בניה מחדש של מבנים לצרכי ציבור שפונו.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי.

- קביעת ייעודי קרקע.
- הנחיות לפיתוח בשלבים.

<u>תנאים למתן היתר בניה (בין היתר):</u>

- אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- הגשת היתר בניה (ע"י מגיש הבקשה למגורים) למבני הציבור החלופיים למבנים המיועדים להריסה בכל שלב.

מיקום בנית מבני הציבור שנהרסו יעשה במקום חלופי מחוץ/בתוך התכנית, לשביעות רצון מהנדסת העיר.

<u>חניות:</u>

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי נספח התנועה.

החנייה במגרשי המגורים תהיה תת קרקעית, למעט חניית אורחים, שיכולה להיות על קרקעית.

<u>מימוש התוכנית:</u>

מימוש התוכנית עד 5 שנים מיום מתן תוקף. ככל שלא יוצא היתר הבניה הראשון בפרק הזמן האמור, התוכנית תתכלה.

ג. <u>להלן טבלת הוראות וזכויות הבניה:</u>

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (במ"ר)	עיקרי עילי	שרות עילי	שרות ת"ק	מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת הכניסה הקובעת	קו בניין קדמי	קו בניין צידי ימני	קו בניין צידי שמאלי	קו בניין אחורי
מגורים ד'	1	1,534	9,315	3,726	6,140	81	75	21	4	6	7	5	5
	2	1,564	9,430	3,772	6,400	82	75	21	4	6	5	7	5
	3	1,581	9,430	3,772	6,320	82	75	21	4	6	7	5	5
	4	1,655	9,430	3,772	6,940	82	75	21	4	6	5	7	5
	5	1,540	4,140	1,656	6,160	36	42	10	4	5	7.5	6	5
	6	1,595	4,140	1,656	6,380	36	42	10	4	5	7.5	7.5	5
	7	1,536	4,140	1,656	6,160	36	42	10	4	5	6	7.5	5
שצ"פ	8	1,846											
	10	307											
	11	94											
	12	84											
	13	429											
	16	352											

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (במ"ר)	עיקרי עילי	שרות עילי	שרות ת"ק	מס' יח"ד	גובה מבנה	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת הכניסה הקובעת	קו בניין קדמי	קו בניין צידי ימני	קו בניין צידי שמאלי	קו בניין אחורי
	17	9,220											
	18	50											
	19	35											
	20	11,751											
מבנים ומוסדות ציבור	14	11,751	14,188	5,675	24,323								
	15	1,613											
דרך מוצעת	9	5,697											

- סה"כ 435 יח"ד בשטח ממוצע של 115 מ"ר, מתוכן 20% מהדירות לפחות בשטח 80 מ"ר.
- בנוסף לשטחי השרות המצוינים בטבלה יתווספו שטחי שרות של הממ"דים.
- תותר הקמת מרפסות מחוץ לקו בניין בגודל עד 10% לדירה או 12 מ"ר הגדול מבניהם.
- בסמכות מהנס העיר לאפשר שינוי במס' היחידות למגרש ובשטחי הבניה למגרש בתנאי שלא יהיה שינוי בסה"כ מס' יח"ד ובסה"כ השטחים המותרים לבניה.

ד. <u>שלביות התכנית (נקבעה על בסיס נספח השלביות)</u>

מס' שלב	תאור שלב	פינוי נדרש	
		מס' מבנה ע"פ התכנית	מהות
1	• הקמת 2 מבני מגורים בתאי שטח 3,4 סה"כ 164 יח"ד. • הקמת גן ילדים חלופי. • סלילת כביש גישה כולל מעגל תנועה. התחברות לרח' השח"ל. • הסדרת חניה לטובת אולם ספורט וגן הילדים. • הקמת מגרשי ספורט חלופיים. • פיתוח שצ"פ בתאי שטח 10 ו- 18.	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9.	מחסן הג"א. גן ילדים. סככת גן ילדים. מקלט. מבנה מגורים בן 3 קומות. מבנה מגורים בן 3 קומות. מחסן. סככות. מגרשי ספורט.

מס' שלב	תאור שלב	פינוי נדרש	
		מס' מבנה ע"פ התכנית	מהות
2	• הקמת 2 מבני מגורים בתאי שטח 1,2 סה"כ 164 יח"ד. • ביטול דרך מוצעת בחלקה 400. • השלמות סלילת כביש הגישה כולל הסדרת חניה לצד הכביש לטובת אורחים. • פיתוח הפארק, שצ"פ בתא שטח 17. • פיתוח הקרקע מערבית למגורים, פיתוח שצ"פ בתאי שטח 13,19 ושפ"פ בתאי שטח 11, 12 ו-20. • פיתוח קרקע בקריית חינוך.	10. 11. 12. 13.	מקווה מקלט מבנה מגורים בן 4 קומות מבנה מגורים בן 3 קומות.
3	• בינוי תאי שטח 5,6,7 הקמת 3 מבני מגורים – סה"כ 108 יח"ד • הסדרת רחוב השח"ל כולל חניות לאורך הדרך. • פיתוח שצ"פ תא שטח 8, 16.	14. **15.** 16. 17. 18.	מבנה מגורים בן 3 קומות. **מבנה מגורים בן 3 קומות (המבנה בו מצויה הדירה שבנדון)** מבנה מגורים בן 3 קומות. מבנה מגורים בן 3 קומות. מבנה מגורים בן 2 קומות.

- תנאי להוצאת היתר בניה הינו איתור מיקום חלופי למבני הציבור המיועדים להריסה, לשביעות רצון מהנדס העיר.
  מבני הציבור החלופיים יבנו בשטח שלא יקטן מהמבנים הקיימים.
- תנאי להוצאת היתר הינו הסדרת הפינויים הנדרשים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ניתן לפצל בין השלבים המפורטים לשלבי משנה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- תכנית שלבי הביצוע תכלול הריסות, מיפוי תשתיות ופיתוח השטחים הציבוריים ותאושר ע"י הועדה.

7.14. <u>תוכנית רש/1138</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8180 מיום 01/04/2019.

ב. מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .

ג. להן עיקרי הוראות התכנית :

- איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .
- שינוי תחום איחוד וחלוקה שעל פי תכנית רש/ 1054 .
- תכנית זו מפרטת ומשנה את הוראות התכנית המאושרת רש/ 1054 בנושאים המפורטים בה בלבד.

יתרת הוראות רש/ 1054 המאושרת אשר לא שונו במסגרת תכנית זו ממשיכות לחול .

- התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה והנחיות שונות.
- התכנית כוללת טבלאות איזון והקצאה אשר נערכו על ידי השמאי מר ספי רביב .

8. <u>רישוי</u>

8.1 בהתאם לתכנית בקשה להיתר מיום 10/01/1962 להקמת 6 בניינים הקיימים במתחם, עולה כדלקמן:

הנכס הנדון מסווג בבניין מס' 3, בן 3 קומות.

שטח דירה קיצונית הינו 48.85 מ"ר.

8.2 היתר מס 5548 מיום 12/11/1981, לתוספת ושינויים ב- 12 יח"ד שבמבנה מגורים קיים הכוללות:

בקומה קרקע, א', ב' (בכל קומה) 118.10 מ"ר + 7.20 מ"ר מרפסות.

הערה: הדירה נשוא חוו"ד מסומנת בתשריט ההיתר להרחבה, אולם בפועל התוספת שאושרה לא בוצעה.

8.3 בקשה להיתר מס' 20130027 מתאריך 19/05/2013 לחידוש רשיון מס' 5548 מתאריך 12/11/1981 ללא תוספת שטח, סגירת מעטפת לתוספת שאושרה ולא בוצעה לדירה מס' 18/3 עבור יצחק מיכל וליאור.

בהתאם לבקשה הדירה הורחבה ב-31.32 מ"ר.

שטח הדירה המוצע בהתאם לבקשה להיתר הינו 80.78 מ"ר.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם משביח	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאית המבקש
תוכנית רש/1054	14/01/2013	₪ 404,966	אין השבחה
תוכנית רש/1138	16/04/2019	₪ 389,791	אין השבחה

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

תכנית רש/1054

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מבססים את תחשיבם כפער בין שני מצבי התכנון כדלקמן:

מצב קודם:

שמאי המשיבה מחשבים את שווי המצב הקודם בהתאם לשווי מ"ר של 15,500 ₪ המגלם זכויות נוספות בהתאם לתכניות ההרחבה הקיימות ולאחר הפחתת פוטנציאל תכנוני הנובע מהתכנית החדשה ומתכנית תמ"א 38 על תיקוניה, זאת בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018 שמטרתו לקבוע עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי).

שטח הדירה העיקרי בהיתר במצב הקודם שנלקח בחשבון הינו 80.78 מ"ר.

לפיכך שמאי המשיבה קובעים שווי מצב קודם בסך של 1,252,090 ₪ .

מצב חדש:

שמאי המשיבה מחשבים את שווי המצב החדש בהתאם לחלק היחסי של 1/108 מתוך הזכויות העיקריות למגורים בכלל התכנית שבנדון.

הזכויות העיקריות למגורים מסתכמות ב- 50,025 מ"ר עיקרי למגורים במתחם אותם חישבו לפי 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

לפיכך, מתקבל שווי מצב חדש במתחם "ברוטו" בסך של 300,150,000 ₪.

לשווי זה מוסיף זיכוי אגרות בניה מהמבנים הקיימים ומבצע את ההפחתות הבאות:

- הריסה ופינוי למבנים הקיימים.
- תשלום עבור מטלות ציבוריות שעל היזם לשלם במתחם בסך של 13,173,388 ₪, כפי שנקבעו על ידם בחוות דעת שנערכה לעיריית רמת השרון מיום 09/09/2020.

- נלקחה בחשבון הפחתה נוספת במצב החדש בגין גודל ומורכבות הפרויקט של 0.15 .
- דחיה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 7% .

שווי המתחם שמתקבל לאחר הפחתות אלו הינו 142,571,959 ₪ ולחלק היחסי שבנדון (1/108) מתקבל שווי של 1,320,111 ₪.

לשווי זה מוסיפים שימוש ביניים בנכס בתקופת הדחייה (8 שנים) בערך נוכחי לפי 4,000 ₪ לחודש ובהיוון של 3% ובסה"כ 336,945 ₪.

לפיכך, שווי המצב החדש שקבעו הינו 1,657,056 ₪.

<u>תחשיב</u>

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשמאי המשיבה:

מצב קודם		
שטח דירה עיקרי במ"ר	80.78	
שווי למ"ר בנוי ממוצע בדירות בשטח של כ-85 מ"ר מגלם זכויות נוספות וללא פוטנציאל תכנוני:	15,500	₪
סה"כ שווי במצב הקודם	**1,252,090**	₪
מצב חדש		
זכויות בניה עיקריות במתחם במ"ר	50,025	
אומדן שווי קרקע מבונה עיקרי	6,000	₪
שווי המתחם במצב חדש ברוטו	**300,150,000**	₪
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים 8,622 מ"ר * 350 ₪	3,017,700	₪
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים 9 * 200,000 ₪	-1,800,000	₪
בניכוי תשלום עבור מטלות ציבוריות	-13,173,388	₪
סיכום ביניים	**288,194,312**	₪
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט בשיעור של 15%	-43,229,147	₪
סיכום ביניים	**244,965,165**	₪
שווי המתחם בדחייה ל-8 שנים בש. היוון 7%	142,571,956	₪
שווי הנכס הנדון לפי חלקו היחסי במתחם 1/108 לפני שימוש ביניים	**1,320,111**	₪
תוספת שימוש ביניים לתקופה של 8 שנים, בש.היוון 3%, לפי 4,000 ₪ בחודש	336,945	₪
שווי הנכס הנדון במצב החדש	**1,657,056**	₪
סה"כ ההשבחה	**404,966**	₪

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

<u>מצב קודם</u>:

שמאית המבקש מחשבת את שווי המצב הקודם בהתאם לשטח הדירה העיקרי בהיתר שהינו 80.78 מ״ר לפי שווי מ״ר בנוי של 17,000 ₪.

לפיכך, שמאית המבקש קובעת כי שווי המצב הקודם הינו בסך של 1,373,260 ₪ .

שמאית המבקש מציינת כי בהתאם לערכי השווי בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט באותו המתחם שווי מ״ר בנוי הינו 19,000 ₪ ועל בסיס ערכים אלו מתקבל שווי של 1,534,820 ₪.

<u>מצב חדש</u>:

שמאית המבקש מחשבת את שווי המצב החדש בהתאם ליחס של 4.0277 דירות חדשות על כל דירה קיימת.

שמאית המבקש מחשבת כי דירת תמורה ממוצעת תהיה בשטח של 115 מ״ר ובהתאם לשווי מ״ר מבונה של 5,000 ₪ מתקבל שווי קרקע לדירה (חדשה) בסך של 575,000 ₪ .

בהתחשב ביחס שלעיל מתקבל שווי בסך של 2,316,000 ₪ ולאחר עלויות הריסה באופן יחסי מתקבל במעוגל 2,300,000 ₪ ובדחייה ל-10 שנים בשיעור היוון של 6% קובעת שווי בסך של 1,288,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

<u>להלן תחשיב שמאית המבקש</u>:

שווי מצב חדש				
סה״כ תמורה בגין יח״ד במצב החדש (575,000 ₪ * 4.0277) במעוגל			2,316,000	₪
שווי במעוגל לאחר עלות הריסה (לחלק יחסי)			2,300,000	₪
מקדם דחיה 10 שנים, 6%			0.56	
סה״כ שווי מצב חדש			**1,288,000**	₪
שווי מצב קודם:				
שווי מצב קודם:	80.78	17,000 ₪	**1,373,260**	₪

בהתאם לתחשיב לעיל קובעת, כי התכנית <u>איננה משביחה.</u>

שמאית המבקש מוסיפה תחשיב נוסף, המתבסס על 2 עסקאות נוספות שאותרו ממערכת מידע נדל״ן בדירות ישנות מהמתחם שבנדון שנכרתו כ- 3 שנים לאחר אישור התכנית שבנדון.

לעסקאות אלו מבצעת ניתוח הכולל התאמה לזמן במקדם 0.8 ותוספת שווי זכויות עד 80 מ״ר לפיו קובעת כי שווי מ״ר בנוי הינו 16,500 ₪ ממנו מחלצת שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתת מע״מ 17.5%, רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך של 6,500 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 5,202 ₪.

בהתאם לתחשיב זה קובעת כי שווי הדירה במצב החדש הינו כדלקמן:

שטח דירה ממוצע בפרויקט	115	
מס' יח"ד	4.0277	
סה"כ שטח	463.1855	
שווי	2,409,550.1	₪
מקדם דחיה	0.56	
שווי מצב חדש	**1,349,348**	₪

שמאית המבקש קובעת כי אף בהתאם לתחשיב זה התכנית איננה משביחה.

<u>תכנית רש/1138</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה מחשבים את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מזמינות הבניה והעדר הסיכון שנוצר עקב אישור התכנית שבנדון המאפשרת הוצאת היתרי בניה במתחם.

שמאי המשיבה טוענים כי לא נוצר כל שינוי בהוראות הבניה ע"פ תכנית רש/1054 ועל כן משנים בתחשיבם את שווי הקרקע למועד הקובע בהתאם לשווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 9,000 ₪ ומחשבים את העדר הדחייה במצב החדש לעומת דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6% במצב הקודם.

יובהר כי הדחייה שהובאה בחשבון במצב הקודם שונה מהדחייה שניתנה במצב החדש שחישבו בתכנית רש/1054 בה קבעו כי יש לתת במצב החדש דחיה ל-8 שנים בשיעור היוון של 7%.

<u>תחשיב</u>

להלן תחשיב שמאי המשיבה:

מצב חדש		
זכויות בניה עיקריות במתחם במ"ר	50,025	
אומדן שווי קרקע מבונה עיקרי	9,000	₪
שווי המתחם במצב חדש ברוטו	**450,225,000**	₪
בניכוי הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט 15%	-67,533,750	₪
שווי המתחם במצב חדש	**382,691,250**	₪
מצב קודם		
שווי המתחם ללא דחיה	382,691,250	₪
שווי המתחם במצב קודם בהתחשב בדחייה להעדר זמינות לשנתיים בש. היוון 6%	**340,593,850**	₪
ההשבחה למתחם	**42,097,400**	₪
ההשבחה לנכס הנדון לפי חלקו היחסי במתחם 1/108	**389,791**	₪

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

לטענת שמאית המבקש, תכנית רש/1138 מהווה למעשה תכנית שמבחינה תכנונית מקדמת תאורטית את אפשרויות מימוש הפרויקט. קידום התכנית הינו תאורטי בלבד שכן במועד אישור התכנית לא חל למעשה כל שינוי מהותי המצביע על מימוש הפרויקט עצמו שכן טרם נחתם חוזה עם חברה יזמית וטרם ברורה התמורה לדיירים מבחינת גודל דירה וכו'. כלומר, באם הייתה התקדמות במימוש הפרויקט עצמו הרי שאישור תכנית הכוללת טבלת איזון היה חלק מההליך והיה נעשה במקביל יחד עם מילוי התנאים הנוספים שקבעה תכנית רש/ 1054.

עצם אישור התכנית אינו משביח שכן אין באישורה משום הבטחה, לא למימוש הפרויקט עצמו ולא לגבי לוחות הזמנים למימושו.

לטענתה, יש לבחון את העסקאות בשנים הרלוונטיות במתחם הנדון ומהן להסיק האם עלה ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של התכנית.

שמאית המבקש מציגה ניתוח שווי של עסקאות רלוונטיות במתחם המצביע על פער בין 22,373 ₪ למ"ר בנוי בין השנים 2017-2018 (ללא עסקאות קיצון), לעומת שווי מ"ר בנוי של 23,430 ₪ בין השנים 2019-2020.

פער המצביע על כ-5%, שלטענתה טמון בעליית ערכי הקרקע במועד הקובע.

<u>בהתאם לאמור לעיל קובעת כי התכנית איננה משביחה.</u>

לצורך בחינת סבירות התוצאה של שמאי המשיבה מציגה תחשיב שווי **<u>בהתעלם מהשפעת עליית המחירים בין המועדים</u>** כדלקמן:

שווי מצב קודם : 22,373 ₪ למ"ר בנוי X 80.78 = **1,807,290** ₪

שווי מצב חדש : 23,430 ₪ למ"ר בנוי X 80.78 = **1,892,675** ₪

השבחה : **85,385** ₪.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים ותיקה בשטח 80.78 מ״ר המזוהה כתת חלקה 3 בחלקה 466 בגוש 6551, הממוקמת בתחום תכנית לפינוי בינוי רש/1054 ותכנית רש/1138 המהווה תכנית איחוד וחלוקה.

הנכס שבנדון מצוי בבניין מס׳ 15 (בהתאם לנספח השלביות) אשר פינויו הינו תנאי להתחלת שלב מס׳ 3.

בהתאם לטבלת האיזון בתכנית רש/1038 תמורת חלקה 466 הוקצו זכויות של 52% בתא שטח 1 המצוי בשלב 2 ו20% בתא שטח 6 המצוי בשלב 3.

הזכויות במגרשים לעיל מהוות 11.1960% משוויו של המתחם, כך שלדירה שבנדון מיוחס 0.933% במתחם (בחלוקה ל-12 דירות).

ההשבחה דנן הינה בגין שתי התכניות שלעיל.

10.2. תכנית רש/1054

הצדדים חלוקים בנושאים הבאים:

שווי מ״ר בנוי במצב הקודם

שמאי המשיבה מחשבים את שווי המצב הקודם בהתאם לשווי מ״ר של 15,500 ₪ המגלם זכויות נוספות, בהתאם לתכניות ההרחבה הקיימות ולאחר הפחתת פוטנציאל תכנוני הנובע מהתכנית החדשה ומתכנית תמ״א 38 על תיקוניה, וזאת בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018 שמטרתו לקבוע עקרונות לבחינת גובה ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור תכנית להתחדשות עירונית (פינוי בינוי).

שווי מ״ר בנוי נקבע על בסיס נתוני השווי הבאים:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שנת בנייה	מס׳ חדרים	קומה/מתוך	שטח בנוי בהיתר במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
15/2/12	שח״ל 35	6551	377	5	1960	4	2 מתוך 4	85.26	₪ 1,173,000	₪ 13,758
10/11/11	שח״ל 35	6551	377	12	1960	4	2 מתוך 4	85.26	₪ 1,240,000	₪ 14,544
05/06/10	שח״ל 14	6551	467	3	1960	4	1 מתוך 3	85.44	₪ 1,080,000	₪ 12,640
בממוצע:								85.32	₪ 1,164,333	₪ **13,647**

מנגד, שמאית המבקש קובעת שווי מ״ר בנוי של 17,000 ₪ על בסיס ניתוח הנתונים הבאים:

מועד עסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי (מ״ר)	מס׳ חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
22/03/11	6551/465/4	שח״ל 22	45	3	2 מתוך 3	1,100,000 ₪	24,444 ₪
10/11/11	6551/377/12	שח״ל 35	80	4	2 מתוך 4	1,240,000 ₪	15,500 ₪
29/12/11	6551/385/2	שח״ל 30	45	3	1	970,000 ₪	21,556 ₪
02/12/12	6551/252/6	רמז 5	64	3	1 מתוך 3	1,370,000 ₪	21,406 ₪
15/02/12	6551/377/12	שח״ל 35	80	4	2 מתוך 4	1,173,000 ₪	14,663 ₪
09/03/12	6551/852/3	רמז 5	64	3	1 מתוך 4	1,490,000 ₪	23,281 ₪
18/11/12	6551/251/3	רמז 6	64	3	1 מתוך 4	1,275,000 ₪	19,922 ₪
26/07/13	6551/251/14	רמז 6	64	3	4 מתוך 4	1,300,000 ₪	20,313 ₪
08/08/13	6551/360/12	ריינס 17	54	3	2 מתוך 3	1,069,000 ₪	19,796 ₪

שמאית המבקש קובעת כי שווי מ״ר בנוי בהתעלם מערכים חריגים הינו 19,000 ₪ (ע״פ החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט שנערכה לדירה במתחם שבנדון).

שמאית המבקש סבורה כי יש לבצע לחלק מהנתונים התאמה למועד ולהוסיף את עלות בניית זכויות הבניה עד ל-80 מ״ר (חושב לפי 6,000 ₪ למ״ר) ואת השווי המתקבל יש לחלק ב-80 מ״ר.

להלן ניתוח הנתונים:

מועד עסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי (מ״ר)	מחיר מכירה	התאמה לזמן	תוספת עלות בניה	שווי בנוי מתואם	שווי מ״ר בנוי מתואם
22/03/11	6551/465/4	שח״ל 22	45	1,100,000 ₪	1.07	210,000 ₪	1,387,000 ₪	17,338 ₪
10/11/11	6551/377/12	שח״ל 35	80	1,240,000 ₪	1.06	- ₪	1,314,400 ₪	16,430 ₪
29/12/11	6551/385/2	שח״ל 30	45	970,000 ₪	1.05	210,000 ₪	1,228,500 ₪	15,356 ₪
02/12/12	6551/252/6	רמז 5	64	1,370,000 ₪	1.05	96,000 ₪	1,534,500 ₪	19,181 ₪
15/02/12	6551/377/12	שח״ל 35	80	1,173,000 ₪	1.05	- ₪	1,231,650 ₪	15,396 ₪
09/03/12	6551/852/3	רמז 5	64	1,490,000 ₪	1	96,000 ₪	1,586,000 ₪	19,825 ₪
18/11/12	6551/251/3	רמז 6	64	1,275,000 ₪	1	96,000 ₪	1,371,000 ₪	17,138 ₪
26/07/13	6551/251/14	רמז 6	64	1,300,000 ₪	1	96,000 ₪	1,396,000 ₪	17,450 ₪
08/08/13	6551/360/12	ריינס 17	54	1,069,000 ₪	1	156,000 ₪	1,225,000 ₪	15,313 ₪
ממוצע								**17,047** ₪

לאור האמור הובא בחשבון בתחשיבה שווי מ״ר בנוי בדירה במצב הקודם בסך של 17,000 ₪.

שמאי המשיבה, מציינם בתגובתם כי מרבית העסקאות שהוצגו ע״י שמאית המבקש הינן בשטחים נמוכים מהשטח נשוא חוות הדעת.

ממוצע העסקאות מייצג שטח ממוצע של 62 מ״ר בעוד הנכס שבנדון הינו בשטח כ-81 מ״ר.

שמאי המשיבה קובעים כי נתוני השווי אותם הציגה שמאית המבקש מצביעים על הערכים כדלקמן:

בדירות בשטח של 80 מ״ר שווי מ״ר בנוי בין 14,663 ₪ עד 15,500 ₪ (ממוצע 15,081 ₪).

בדירות בשטח של 64 מ״ר שווי מ״ר בנוי בין 19,922 ₪ עד 23,281 ₪ (ממוצע 21,230 ₪).

בדירות בשטח של 45 מ״ר שווי מ״ר בנוי שבין 21,556 ₪ עד 24,444₪ (ממוצע 23,000 ₪).

כמו כן, מרבית העסקאות נלקחו משכונת נווה מגן ובסמוך לרחוב גורדון.

לטענתם, ע״פ נתוני קרקע (למועד התגובה) קיים פער של כ-20% בין השכונה שבנדון לשכונת נווה מגן הנחשבת לאזור טוב יותר.

שמאי המשיבה טוענים כי הנתונים עליהם התבססו הינם מהמתחם שבנדון בשטחי דירות מקורבים לנכס נשוא חוות הדעת וכי ממוצע נתונים אלו הינו 13,647 ₪ למ״ר לפיו שווי הנכס הינו 1,100,000 ₪, אולם בשומתם פעלו על הצד הזהיר והמקל וקבעו את השווי במצב הקודם לפי 1,252,090 ₪ לאחר התאמות לזמן, לגודל ונטרול פוטנציאל.

שמאי המשיבה מוסיפים וטוענים כי על שומתו המכרעת של בועז קוט הוגש ערר, בין היתר, גם על נושא קביעת השווי הנדון ולפיכך לא ראוי להתבסס על נתונים אלה כל עוד אין הכרעה סופית.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאית המבקש ומצאתי כי הסתמכה על דירות בשטח קטן יותר ובמיקום עדיף יותר מהשכונה בה מצוי הנכס שבנדון.

כמו כן, אינני מקבלת את ניתוח השווי בו נקטה שמאית המשיבה המוסיף את שווי עלות תוספת הבניה עד ל-80 מ״ר לפי 6,000 ₪ ומחלקת את שווי הנכס בהנחה שהורחב. סבורה אני כי ניתוח זה יוצר עיוות בתוצאת השווי בכך שמתעלם מיחסי הבעלות בין הדיירים, פחתים תכנוניים.

מאידך, נתוני שמאי המשיבה הינם בשטחים מקורבים לנכס שבנדון ומצויים במתחם שבנדון, אולם מדובר בעסקאות שנכרתו כשנה עד שנתיים וחצי בטרם למועד הקובע וחלקן עשויות להיות מושפעות מהליך הכנת התכנית.

לפיכך, אני סבורה כי את נתונים אלו יש להתאים למועד הקובע כדלקמן:

תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח בנוי בהיתר במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר	התאמה לזמן	שווי מתואם
15/02/12	שח״ל 35	6551	377	5	85.26	1,173,000 ₪	13,758 ₪	1.06	14,583 ₪
10/11/11	שח״ל 35	6551	377	12	85.26	1,240,000 ₪	14,544 ₪	1.08	15,707 ₪
05/06/10	שח״ל 14	6551	467	3	85.44	1,080,000 ₪	12,640 ₪	1.184	14,966 ₪
בממוצע:					85.32	1,164,333 ₪	**13,647** ₪		**15,086** ₪

לאור הנתונים לעיל, מצאתי את קביעת שמאי המשיבה לשווי מ״ר בנוי בגובה של 15,500 ₪ בנכס הנדון כסבירה והחלטתי לאמצה.

שווי מ"ר מבונה במצב החדש

שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי קרקע לפי 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בהתאם לנתונים הבאים:

ניתוח מכרזי רמ"י מיום 27.5.14 לקרקעות במתחם שבירו שכונת מורשה מגרשים 1002-1003 בתכנית רש/מק/1082:

מגרש	1002		1003	
סכום זכייה לא כולל מע"מ	48,055,556	₪	48,000,556	₪
הוצאות פיתוח נוספות לרמ"י	13,057,175	₪	12,762,630	₪
סה"כ עלות קרקע	61,112,731	₪	60,763,186	₪
סה"כ שטח עיקרי	8,018		8,018	
כמות יח"ד	84		84	
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	95		95	
שווי ליח"ד	727,533	₪	723,371	₪
שווי למ"ר מבונה עיקרי	**7,622**	₪	**7,578**	₪

עסקאות ממאגר מס שבח למכירת זכות לדירה חדשה בפרויקט פינוי בינוי רימונים תדהר הממוקם מזרחית למתחם הנדון ברחוב החלוץ 46-42 (גו"ח 6550/185-187):

תאריך	מס' חד'	קומה/ מתוך	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
07/05/13	4	5/20	110	1,825,999 ₪	16,600 ₪
07/05/13	4	5/20	110	1,825,999 ₪	16,600 ₪
07/02/13	4	16/20	114	2,179,998 ₪	19,123 ₪
30/06/13	4	3/20	110	1,784,000 ₪	16,218 ₪
28/06/13	4	6/20	110	1,844,001 ₪	16,764 ₪
20/04/13	5	6/20	131	2,342,001 ₪	17,878 ₪
04/11/13	4	5/20	100	2,230,000 ₪	22,300 ₪
04/11/13	5	7/20	120	2,230,000 ₪	18,583 ₪
04/11/13	5	6/20	120	2,230,000 ₪	18,583 ₪
ממוצע			**114**	**2,054,666** ₪	**18,072** ₪

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה בהתאם לנתונים שלעיל:	
שווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע	18,000
בהפחתת מע"מ 17.5% (ממוצע 17%-18%)	15,319
בהפחתת רווח יזמי 20%	12,766
בהפחתת עלות בנייה	6,500
שווי מ"ר מבונה	**6,266**

לאחר ניתוח העסקאות שלעיל תוך התאמה לזמן וגודל, קובעים שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

שמאית המבקש מחשבת את שווי המצב החדש בהתבסס על העסקאות הבאות:

מועד עסקה	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי	מס' חד'	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
04/11/13	6550/187/14	החלוץ 46	120	5	1 מתוך 10	₪ 2,230,000	₪ 18,583
04/11/13	6550/187/12	החלוץ 46	120	5	1 מתוך 10	₪ 2,230,000	₪ 18,583
04/11/13	6550/187/10	החלוץ 46	120	5	1 מתוך 10	₪ 2,230,000	₪ 18,583
04/11/13	6550/187/13	החלוץ 46	120	5	1 מתוך 10	₪ 2,230,000	₪ 18,583
04/11/13	6550/187/15	החלוץ 46	120	5	1 מתוך 10	₪ 2,230,000	₪ 18,583
08/07/13	6550/185/1	החלוץ 42	121	6	2 מתוך 20	₪ 2,096,000	₪ 17,322

בהתאם לנתונים לעיל, קובעת שווי מ"ר בנוי בסך של 18,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה: בהתאם לשומה מכרעת של מר בועז קוט ברח' שח"ל 10	
שווי ממוצע למ"ר בנוי	₪ 18,000
בהפחתת שווי חניה (כ-850 ש"ח למ"ר לדירה ממוצעת)	₪ 17,150
בהפחתת מע"מ	₪ 14,658
בהפחתת יזמות 18%	₪ 12,422
עלות הקמה למ"ר כולל	₪ 7,500
שווי מ"ר קרקע מבונה (במעוגל)	**₪ 5,000**

בנוסף, שמאית המבקש מבצעת תחשיב שווי מצב חדש בהסתמך על 2 עסקאות בדירות ישנות שנכרתו כשנתיים וחצי לאחר אישור התכנית אותן מנתחת כדלקמן:

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	שווי מ"ר בנוי (לאחר השלמת בינוי ל-80 מ"ר ככל שנדרש)	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן
07/05/15	6551/377/7	₪ 1,588,000	54	₪ 21,800	0.8	₪ 17,440
09/07/15	6551/377/13	₪ 1,550,000	80	₪ 19,375	0.8	₪ 15,500
ממוצע						**₪ 16,470**

ניתוח שווי הבנוי בוצע לאחר תוספת עלות בניה עד 80 מ"ר לפי 6,000 ₪ למ"ר.

לפיכך, קובעת כי שווי מ"ר בנוי הינו 16,500 ₪ ממנו מחלצת שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתת מע"מ 17.5% רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך של 6,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 5,202 ₪.

שמאית המבקש טוענת כי קביעת שמאי המשיבה לשווי מצב חדש בסך של 1,657,056 איננה סבירה לאור נתוני השווי שלעיל המצביעים על כך שכשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע בהן הייתה עליה משמעותית במחירי הדירות לא נמכרה דירה במחיר זהה לקביעתם.

שמאי המשיבה בהתייחסותם לחילוץ השווי מדירות חדשות של שמאית המבקש מציינים כי שמאית המבקש הפחיתה את שווי החניות בסך של 850 ₪ למ״ר בדירה ממוצעת וכי הפחתה זאת הינה בנוסף להפחתת עלויות בניה בסך של 7,500 ₪ אשר הינן גבוהות מהמקובל לשנת 2012 ועל כן, יש לנקוט בעלויות בניה נמוכות באופן משמעותי.

<u>הכרעה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון 6,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, בעוד בשומת המבקש הובא בחשבון 5,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

שני הצדדים יצאו משווי מ״ר בנוי בסך של 18,000 ₪ אולם חילוץ השווי התבצע באופן שונה.

בחנתי את נתוני השווי ברח׳ החלוץ 46-44 (גו״ח 6550/185-187), תוך נטרול הדיווחים החוזרים מיום 11/4/2013 שהינם ככל הנראה כלפי דירות הבעלים לפי שווי מוערך.

להלן ניתוח יתר הנתונים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	שטח	קומה	שווי למ״ר
006550-0185-002-31	28/06/13	1,844,000	1,844,000	110	6	16,764
006550-0185-001-16	30/06/13	1,784,000	1,784,000	110	3	16,218
006550-0185-002-81	02/07/13	2,180,000	2,180,000	114	16	19,123
006550-0185-001-26	05/07/13	1,826,000	1,826,000	110	5	16,600
006550-0185-002-26	11/07/13	1,545,762	1,545,762	110	5	14,052
006550-0185-001-31	14/07/13	1,844,000	1,844,000	110	6	16,764
006550-0185-001-51	17/07/13	1,944,000	1,944,000	110	**10**	**17,673**
006550-0185-002-51	17/07/13	1,939,000	1,939,000	110	**10**	**17,627**
006550-0185-001-81	18/07/13	2,175,000	2,175,000	114	16	19,079
006550-0185-002-11	21/07/13	1,770,000	1,770,000	110	2	16,091
006550-0185-000-46	23/07/13	1,913,000	1,913,000	110	9	17,391
006550-0185-002-21	23/07/13	1,802,000	1,802,000	110	4	16,382
006550-0185-002-46	25/07/13	1,914,000	1,914,000	110	4	17,400
006550-0185-001-21	31/07/13	1,804,000	1,804,000	110	4	16,400
006550-0185-001-36	04/08/13	1,813,000	1,813,000	110	4	16,482
006550-0185-001-06	06/10/13	1,748,000	1,748,000	110	4	15,891
006550-0185-001-41	26/12/13	1,890,000	1,890,000	110	4	17,182
ממוצע					**6.59**	**16,889**

בהתאם לסקר לעיל, עולה כי שווי <u>לקומה ממוצעת</u> הינו בגבולות 17,650 ₪ למ״ר בנוי.

לצורך חילוץ השווי, הופחת מע"מ בשיעור 18% ורווח יזמי שנקבע על ידי בגבולות 18%. עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון דקל לחודש מרץ 2013, בגובה 4,100 ₪ לבניינים מעל 9 קומות ובתוספת כ-21% עבור שטחי שרות מתקבלים כ-4,960 ₪ למ"ר ברוטו ובתוספת כ-0.311 מ"ר חניה לכל מ"ר פלדלת לפי 2,100 ₪, מהם מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר עיקרי מועמס שרות וחניה של כ-5,600 ₪ ובתוספת 25% עלויות עקיפות מתקבלת עלות בניה של כ- 7,000 ₪.

להלן תוצאת חילוץ השווי בהתאם למפורט לעיל:

שווי מ"ר בנוי דירתי ממוצע	17,650	₪
בהפחתת מע"מ 18%	14,958	₪
בהפחתת רווח יזמי 18%	12,676	₪
בהפחתת עלות בנייה	7,000	₪
שווי מ"ר מבונה	**5,676**	₪

בנוסף, מצאתי כי מניתוח נתוני מכרזי רמ"י אותו הציגו שמאי המשיבה תוך גילום שטחי הממ"דים מתקבל שווי של כ-6,720 ₪ למ"ר מבונה אקו' ובנטרול השפעת הזמן מתקבל כ- 6,320 ₪

בשילוב שיטת החילוץ תוך בחינת נתוני מכרז רמ"י בשיטת ההשוואה נמצא כי שווי מ"ר מבונה עיקרי בסך של 6,000 ₪ כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו סביר והחלטתי לאמצו.

יובהר כי לא הובאו בחשבון 2 נתוני העסקאות בדירות ישנות במתחם שנכרתו כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע אותן הציגה שמאית המבקשת לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה במצב החדש.

<u>תקופת הדחייה ושיעור ההיוון</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 7%, לעומת שמאית המבקש אשר קובעת כי יש להביא בחשבון דחייה ל-10 שנים בשיעור היוון של 6% לאור זאת שהנכס נשוא השומה נכלל על פי תשריט התכנית במתחם לאיחוד וחלוקה. על פי הוראות התכנית, תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בסמכות הועדה המקומית. לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה תוכן תכנית לצרכי רישום ותכנית לעיצוב אדריכלי לכל תחומי התכנית שתכלול הוראות מפורטות בהתאמה לנספח השלביות. בנוסף, תוכן תכנית פיתוח לכל שטח התכנית כתנאי להיתר בניה. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים בתחום התכנית הינו הגשת היתרי בניה למבני הציבור החלופיים למבנים המיועדים להריסה.

שמאי המשיבה בהתייחסותם מציגים את מקדמי הדחייה שהובאו בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים במתחמי פינוי בינוי מהערים תל אביב וגבעתיים מהן עולה כי טווח המקדמים נע בין 0.58-0.75 וממוצע המקדמים מצביע על 0.67.

כמו כן, מציגים את מקדמי הדחייה שהובאו בחשבון ע"י שמאים מכריעים בתחום תכנית רש/446 החלה על שכונת נווה גן ברמת השרון.

התכנית מחלקת את השכונה למבננים ומשנה את יעוד הקרקע מחקלאי למגורים בבנייה רוויה, מסחר ומשרדים. הפיתוח בשכונה הינו חלקי וניצול הזכויות מכוח התכנית הנדונה אינו זמין וכפוף לאישור תכנית מפורטת, על כל המשתמע מכך.

ע"פ החלטות שמאים מכריעים שהציגו עולה כי מקדם הדחייה, תנאים והמושאע הממוצע שניתן הינו 0.72.

שמאי המשיבה מציינים כי ככל ותתקבל טענתה של שמאית המבקש, הרי שבהתאמה נדרש לעלות גם את ההיטל מתכנית רש/ 1138 אשר מקדמת את הזמינות.

<u>הכרעה</u>

אני סבורה כי יש לבחון את תקופת הדחייה בהתאם לפרויקט שבנדון, תנאי השלביות והיקף יחידות הדיור המפונות לרבות מבני הציבור שיש לפנותם.

מאחר והנכס הקיים שבנדון מצוי בשלב האחרון (שלב 3) של הפרויקט, אני סבורה כי יש להביא בחשבון דחייה עד סיום שלב ב' של התכנית בו תחל בניית שלב 3.

לפיכך, ניתנה לפרויקט דחייה ממוצעת של שנתיים וחצי בשיעור היוון של 6%, עד תחילת שלב ב'. כמו כן ניתנה דחייה לתקופה של שנתיים עד הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, דחייה זו מביאה בחשבון תשלום צפוי של היטל השבחה בגין תכנית זו[4].

עבור הנכס שבנדון, המצוי כאמור בשלב השלישי, יש להביא דחייה נוספת לתקופה של שנתיים וחצי עד לתחילת שלב 3.

<u>חלק יחסי בתוכנית</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון חלק יחסי של דירה אחת מתוך 108 דירות קיימות, אולם גישה זו מתעלמת מהשוני בין הבניינים/ החלקות.

בתחשיבי הובא בחשבון השווי היחסי לחלקה במתחם בהתאם לטבלת האיזון העומד על 11.196% ובחלוקה ל-12 דירות מתקבל כ- 0.933%.

<u>שימוש ביניים</u>

בהתאם לתקופת הדחייה המסתכמת בתקופה של 7 שנים שניתנה לנכס שבנדון ובהתאם לס' 15.5 לתקן 21.1, כאשר קיימת דחייה למימוש, יש לקחת בחשבון את שווי השימוש הזמני הניתן מהשטח הבנוי במתחם.

בהתאם לתקן, תקופת שימוש הביניים תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה. לפיכך, הובא בחשבון במקביל הערך הנוכחי של שימוש הביניים בתקופה של 6.5 שנים.

[4] הדחייה בניכוי היטל השבחה חושבה בהתאם לנוסחת קרקע ספקולטיבית לשנתיים בשיעור היוון של 6%.

מאחר ושימוש הביניים מקוזז מתקופת הדחייה, אני סבורה כי יש להשתמש בשיעור היוון זהה, דהיינו 6%.

דמי השכירות החודשיים שהובאו בחשבון הינם 3,500 ₪ לחודש.

<u>עלויות הריסה</u>

קיבלתי את עלויות ההריסה שנקבעו ע"י שמאי המשיבה בסך של כ- 209 ₪ למ"ר, התואם את עלות ההריסה למ"ר בדו"ח המטלות הציבוריות ובהצמדה למועד.

<u>קיזוז אגרות</u>

קיבלתי את חישוב החזר האגרות אותו ביצעו שמאי המשיבה בסך של 350 ₪ למ"ר.

<u>מטלות ציבוריות</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלוות מטלות ציבורית בסך של 13,173,388 ₪, זאת בהתאם לדו"ח שערכו ליום 24/05/2020, אשר עומד על 13,422,358 ₪.

מצאתי לנכון להצמיד את סכום המטלות ע"פ הדו"ח למועד הקובע בהתאם למדד תשומות הבניה. לפיכך, מתקבל שווי של 12,234,175 ₪.

תחשיב

מצב קודם			
שטח דירה עיקרי במ"ר			80.78
שווי למ"ר בנוי ממוצע בדירות בשטח של כ-85 מ"ר מגלם זכויות נוספות וללא פוטנציאל תכנוני :			₪ 15,500
סה"כ שווי במצב הקודם			₪ **1,252,090**
מצב חדש			
זכויות בניה עיקריות במתחם במ"ר			50,025
אומדן שווי קרקע מבונה עיקרי			₪ 6,000
שווי המתחם במצב חדש ברוטו			₪ **300,150,000**
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים 8,622 מ"ר * 350 ₪			₪ 3,017,700
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בניינים קיימים 8,622 מ"ר לפי כ-209 ₪			₪ -1,800,000
בניכוי תשלום עבור מטלות ציבוריות בהתאם לדו"ח וצמוד אחורה למדד תשומות הבניה			₪ -12,234,175
סיכום ביניים			₪ **289,133,525**
בניכוי מקדם הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט בשיעור של 15%			₪ -43,370,029
סיכום ביניים			₪ **245,763,496**
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (בהנחה של שנתיים וחצי בממוצע)			₪ 212,448,033
דחייה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה לשנתיים בשיעור היוון 6% בהתחשב בהיטל השבחה צפוי (על בסיס נוסחת קרקע ספקולטיבית)	80.180%		₪ 170,339,988
שווי הנכס הנדון לפי חלקו היחסי בשווי המתחם ולפני שימוש ביניים			₪ **1,589,274**
בדחייה לשלב ג' - שנתיים וחצי מעבר לממוצע הפרויקט בש.היוון 6%			₪ **1,373,830**
תוספת שימוש ביניים לתקופה של 6.5 שנים, בש.היוון 6%, לפי 3,500 ₪ בחודש			₪ 220,700
שווי הנכס הנדון במצב החדש			₪ **1,594,530**
סה"כ ההשבחה			₪ **342,440**

10.3. תכנית רש/1138

המתודולוגיה להערכת השווי

שמאי המשיבה קובעים שווי מ״ר מבונה בהסתמך על הנתונים הבאים:

עסקאות ממאגר מס שבח למכירת זכות לדירה חדשה בפרויקט פינוי בינוי ״אילת״

הפרויקט הממוקם דרום מזרחית למתחם הנדון ברחוב אילת ובית גוברין (גו״ח 6793/67,114) וקיבל היתר לשלב א׳ של הפרויקט, הקמת הפרויקט בסוף שנת 2019.

תאריך	רחוב	מספר	חלקה	גוש	ת״ח	קומה	חדרים	מחיר מוצהר	שטח במ״ר	מחיר למ״ר
22/04/2019	אילת	1	67	6793	1	1/19	3	₪ 1,904,487	76	₪ 25,059
03/02/2019	אילת	1	67	6793	1	4/19	4	₪ 2,492,803	108	₪ 23,082
20/12/2018	אילת	1	114	6547	59	11/19	4	₪ 2,300,000	103	₪ 22,330
20/12/2018	אופיר	3	114	6547	44	19/19	4	₪ 3,500,000	128	₪ 27,344
20/12/2018	אילת	1	114	6547	1	8/19	4	₪ 2,400,000	108	₪ 22,222
20/12/2018	אילת	1	114	6547	53	16/19	5	₪ 2,750,000	120	₪ 22,917
20/12/2018	אופיר	3	114	6547	38	12/19	5	₪ 2,710,000	120	₪ 22,583
20/12/2018	אילת	1	114	6547	48	11/19	5	₪ 2,700,000	120	₪ 22,500
20/12/2018	תמנע	13	114	6547	16	6/19	5	₪ 2,530,000	120	₪ 21,083
20/12/2018	תמנע	13	114	6547	20	6/19	5	₪ 2,530,000	121	₪ 20,909
20/12/2018	תמנע	13	114	6547	21	5/19	5	₪ 2,520,000	120	₪ 21,000
20/12/2018	תמנע	13	114	6547	22	8/19	5	₪ 2,550,000	119	₪ 21,429
20/12/2018	תמנע	13	114	6547	23	10/19	5	₪ 2,570,000	119	₪ 21,597
20/12/2018	אילת	9	114	6547	24	7/19	5	₪ 3,100,000	123	₪ 25,203
20/12/2018	אופיר	4	114	6547	28	7/19	5	₪ 2,540,000	119	₪ 21,345
20/12/2018	אופיר	3	114	6547	33	9/19	5	₪ 2,560,000	121	₪ 21,157
20/12/2018	אופיר	3	114	6547	34	13/19	5	₪ 2,720,000	120	₪ 22,667
20/12/2018	אופיר	3	114	6547	35	14/19	5	₪ 2,730,000	120	₪ 22,750
09/12/2018	אילת	1	67	6793	1	16/19	4	₪ 2,476,497	91	₪ 27,214
ממוצע:								**₪ 2,609,673**	**115**	**₪ 22,863**

להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה

שווי מ״ר בנוי דירתי ממוצע	₪ 22,863
בהפחתת מע״מ 17%	₪ 19,541
בהפחתת רווח יזמי 20%	₪ 16,284
בהפחתת עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ״ר מבונה:	**₪ 8,784**

להלן שווי מ״ר מבונה כפי שנקבע בהכרעות של שמאים מכריעים במקומות עדיפים בעיר:

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	גוש	חלקה	שטח דירה עיקרי	שווי מ״ר מבונה עיקרי
שושי שרביט	17/12/2017	רשב״ם 3	6417	496	121	₪ 11,000
לילך בן פורת	02/04/2019	הטבק 17	6415	679	90	₪ 11,000
מאור רמה	3/12/2019	אוורבוך 19	6417	614	104	₪ 13,500

מנגד, שמאית המבקש מחשבת את הפרש השווי על בסיס שווי מ״ר בנוי בטרם אישור התכנית ולאחריו.

שמאית המבקש מוסיפה לתמורה המדווחת את עלות השלמת הבינוי עד 80 מ״ר לפי 6,000 ₪ למ״ר תוספת ומחלקת ב-80 מ״ר.

יובהר כי לעסקאות בשטח בנוי מעל 74 מ״ר לא ביצעה התאמה זו.

להלן ניתוח ערכי השווי עליהם הסתמכה:

להלן עסקאות מהמתחם הנדון טרם אישורה של התכנית

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שנת בנייה	שטח	חד׳	שווי לאחר תוספת בנייה בש״ח	שווי למ״ר בש״ח
6551-0377-011	25/01/18	1,690,000	1,690,000	1.00	1950	54	3	1,846,000	23,075
6551-0466-010	04/02/17	561,666	1,686,685	0.33	1964	74	4	1,686,685	22,793
6551-0468-002	06/12/18	1,700,000	1,700,000	1.00	1970	80	3.5	1,700,000	21,250
ממוצע									**22,373**

להלן עסקאות מהמתחם הנדון לאחר אישורה של התכנית

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שנת בנייה	שטח	חד׳	שווי לאחר תוספת בנייה בש״ח	שווי למ״ר בש״ח
6551-0377-015	10/10/19	1,680,000	1,680,000	1.00	1960	54	3	1,836,000	22,950
6551-0465-007	25/07/19	1,237,500	1,650,000	0.75	1970	45	3	1,860,000	23,250
6551-0465-007	25/07/19	206,250	1,650,000	0.125	1970	45	3	1,860,000	23,250
6551-0466-003	12/01/20	1,900,000	1,900,000	1.00	1950	75	4	1,900,000	23,750
6551-0467-007	16/11/20	1,700,000	1,700,000	1.00	1960	44	3	1,916,000	23,950
ממוצע									**23,430**

<u>הכרעה</u>

מניתוח נתוני השווי שהוצגו על ידי שמאית המבקש מצאתי כי ממוצע 2 העסקאות בטרם אישור התכנית בדירות ששטחן הינו 74 מ״ר / 80 מ״ר הינו כ-22,000 ₪ למ״ר .

בנתוני השווי לאחר המועד הקובע שהוצגו על ידה, רובן בדירות קטנות בין 44 מ״ר ל-54 מ״ר, אשר הרחבתן ל-80 מ״ר לא הייתה כדאית/ לא התאפשרה זאת לאור תכנית רש/1054 אשר אושרה עוד בטרם לתכנית שבנדון, כך שבוודאי אין לייחס את שווי זכויות בניה ע״פ תכניות קודמות לתכנית רש/1054 .

יובהר כי בחלק מנתוני השווי שדווחו ע״פ שטחם הרשום בוצעו הרחבות ע״פ היתר בניה .[5]

נוסף על העסקאות לעיל, הוצגה עסקה בשטח 75 מ״ר אשר משקפת שווי של 25,333 ₪ למ״ר בנוי. יובהר כי שמאית המבקש חילקה את התמורה בעסקה זו ב-80 מ״ר על אף שגם לא הביאה בחשבון את עלות השלמת הבניה ל-80 מ״ר.

אינני מקבלת את ניתוח שמאית המבקש, אשר יוצר עיוות בהפרש השווי העולה מנתוניה. כמפורט לעיל, הפרש השווי הינו בין 22,000 ₪ בנתוני המצב הקודם ל-25,333 ש״ח המשתקף מנתון רלוונטי בודד במצב החדש המשקף עליה של כ-15% ולא כ-5% כפי שטענה שמאית המבקש.

נוסף על כך, גם בהתאם לפסיקה אינני מקבלת את תחשיבי שמאית המבקש שנערכו לפי פערי המכירה בדירות ישנות, זאת בין היתר לאור ששיטה זו איננה מביאה בחשבון את זכויות היזם בפרויקט.

נושא זה קיבל התייחסות ב**עמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳ מיום 26.08.2021,** בהתאם לה נדחתה גישת ועדת הערר שהעריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את **״נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל״ (סעיף 3 להחלטה).**

> **״החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: הראשון, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. השני, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.**
>
> **מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי.**
>
> **לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.**

[5] במתחם הוצאו מס׳ היתרים להרחבות, ראה לדוגמא ברח׳ שח״ל 35.

מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ".
בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה."
מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם):

> **"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק**

שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת" (שם, פס' 16 – 18).

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

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

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

כמו כן, נקבע בפסק הדין שלעיל כי לא בכדי גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי:

"בהקשר זה יצוין, כי עמדת ועדת הערר, לפיה גישת השמאי הממשלתי איננה יכולה לעמוד, משום שהיא מחשבת את ההשבחה מנקודת מבט משולבת של היזם ושל בעל המקרקעין (פס' 24 להחלטה), היא בכל הכבוד, לא מדויקת. גם לפי שיטתו של השמאי הממשלתי, ההשבחה מיוחסת לדיירים, המחזיקים בקרקע בעת אישור התוכנית, ולא ליזם. ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו. לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית). למותר לציין, כי במקרה שבו הזכויות במקרקעין עוברות ליזם קודם לאישור התוכנית המשביחה, ממילא היזם הוא זה שיחויב מלכתחילה בתשלום ההיטל. לפיכך, המסקנה, כי בהתאם להוראות החוק ההשבחה היחידה שחלה כלפי בעלי המקרקעין היא ההשבחה שחלה בדירות הדיירים, היא שגויה ואיננה יכולה לעמוד".

לאור האמור לעיל, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה כי הדרך לאמוד את השבחת התכנית הינה הערכת המקרקעין בשני מצבי התכנון, זאת בהתאם לס' 4 (7) לתוספת השלישית- בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק החופשי.

אני מסכימה עם החלטת בית המשפט אשר דחה את הנחת ועדת הערר כי יתרת זכויות היזם מהוות את הרווח היזמי.

עמדתי תואמת גישת השמאי הממשלתי כפי שהובאה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" והן לגישת השופטת בעמ"נ שבעניין אשדר.

בהתאם לאמור לעיל, בחנתי את נתוני השווי אותם הציגו שמאי המשיבה מפרויקט פינוי בינוי "אילת" הממוקם דרום מזרחית למתחם הנדון ברחוב אילת ובית גוברין (גו"ח 6793/67,114), לצורך אומדן שווי קרקע למ"ר מבונה אקו' ומצאתי כי נתונים אלו מתאימים לחילוץ שווי מ"ר מבונה לנכס שבנדון.

לפיכך, בחנתי את נתוני השווי שהובאו ע"י שמאי המשיבה המשקפים ממוצע לדירות בשטח כ-115 מ"ר בקומה עשירית (בממוצע) ובנטרול דירות קטנות מ-92 מ"ר מתקבל ממוצע שווי מ"ר בנוי בסך 22,500 ₪ מועמס חניות ומחסנים.

מחילוץ השווי במתחם הנ"ל בהפחתת מע"מ 17%, יזמות 18% ועלות בניה בסך 8,360 ₪[6] מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 8,000 ₪.

<u>שימוש ביניים</u>

במצב החדש בהתאם לתקופת הדחייה המסתכמת ב- 5 שנים שניתנה לנכס שבנדון, ובהתאם לס' 15.5 לתקן 21.1, תקופת שימוש הביניים תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה.

לפיכך, הובא בחשבון במקביל הערך הנוכחי של שימוש הביניים בתקופה של 4.5 שנים.

מאחר ושימוש הביניים מקוזז מתקופת הדחייה, אני סבורה כי יש להשתמש בשיעור היוון זהה, דהיינו 6%.

דמי השכירות החודשיים שהובאו בחשבון הינם 4,500 ₪ לחודש.

לעומת זאת, במצב הקודם ניתנה תקופה של שנתיים נוספות עקב הדחייה שניתנה לתכנית האיחוד וחלוקה.

<u>עלויות הריסה</u>

עלויות ההריסה הובאו בחשבון בסך של 215 ₪ למ"ר (כפי שהובא בחשבון בדו"ח המטלות הציבוריות).

<u>קיזוז אגרות</u>

זיכוי אגרות הבניה הובא בחשבון בצמוד למדד המחירים לצרכן ממועד תכנית רש/1054.

<u>מטלות ציבוריות</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלות מטלות ציבורית בסך של 13,173,388 ₪, זאת בהתאם לדו"ח שערך ליום 24/05/2020, אשר עומד על 13,422,358 ₪.

[6] כ-4,950 ₪ למ"ר בממוצע ע"פ מחירון דקל ובתוספת כ-21% שטחי שרות ובהעמסת עלות חניה לפי 0.31 מ"ר לכל מ"ר פלדלת לפי שווי של 2,250 ₪ לכל למ"ר מתקבלים 6,687 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% מתקבלת עלות בניה למ"ר פלדלת של כ-8,360 ₪ למ"ר.

תחשיב

מצב חדש		
זכויות בניה עיקריות במתחם במ"ר	50,025	
אומדן שווי קרקע מבונה עיקרי	8,000	₪
שווי המתחם במצב חדש ברוטו	**400,200,000**	₪
בתוספת זיכוי אגרות בגין השטחים הבנויים צמוד למדד המחירים לצרכן ממועד רש/1054	3,087,107	₪
בניכוי הוצאות הריסה ופינוי בנינים קיימים 8,622 מ"ר לפי 215 ₪	-1,853,730	₪
בניכוי תשלום עבור מטלות ציבוריות בהתאם לדו"ח מטלות ציבוריות	-13,422,358	₪
סיכום ביניים	**388,011,019**	₪
בניכוי הפחתה לגודל ומורכבות פרויקט 15%	-58,201,653	₪
שווי המתחם במצב חדש לפני דחייה	**329,809,366**	₪
הפחתה בגין שלביות הפרויקט (בהנחה של שנתיים וחצי בממוצע)	285,100,725	₪
שווי הנכס הנדון לפי חלקו היחסי בשווי המתחם ולפני שימוש ביניים	**2,659,993**	₪
בדחייה לשלב ג' - שנתיים וחצי המעבר לממוצע הפרויקט בש.היוון 6%	**2,299,410**	₪
תוספת שימוש ביניים לתקופה של 4.5 שנים, בש.היוון 6%, לפי 4,500 ₪ בחודש	207,590	₪
שווי הנכס הנדון במצב החדש	**2,507,000**	₪

מצב קודם			
שווי מצב קודם בהתאם לשווי מצב חדש לאחר דחייה לשלביות		2,299,410	₪
דחייה עד אישור תכנית איחוד וחלוקה לשנתיים בשיעור היוון 6% בהתחשב בהיטל השבחה צפוי (על בסיס נוסחת קרקע ספקולטיבית)	80.180%	**1,843,658**	₪
תוספת שימוש ביניים לתקופה של 6.5 שנים, בש.היוון 6%, לפי 4,500 ₪ בחודש		283,750	₪
שווי הנכס הנדון במצב קודם		**2,127,408**	₪

סה"כ ההשבחה	**379,592**	₪

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כתת חלקה 3 בחלקה 466 שבגוש 6551 ברח' שח"ל 18 ביישוב רמת השרון**, חלה השבחה עקב מימוש בדרך של מכר של התוכניות המאושרות הבאות וכדלקמן:

מספר תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה- 50%
רש/1054	14/01/2013	**342,440** ₪	**171,220** ₪
רש/1138	16/04/2019	**379,592** ₪	**189,796** ₪

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

12. <u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

