סיון ממן שמאית מקרקעין
שירן פריזנט שמאית מקרקעין

ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה - בקשה להיתר מס' 20230793
גוש 2190 חלקה 10 (חלק)
רח' חיים משה שפירא 4, רובע ד, אשדוד

המבקשת: חב' יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ,
ע"י בר אורי שמאים בע"מ

המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב אשדוד
ע"י לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ

מינוי: 2463-2023, שומה מכרעת מיום 29.5.2024

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1 כללי
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה במקרקעין שבנדון עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230793.

1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
מבקשת: חב' יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ, ע"י אורי בר שמאי מקרקעין.
משיבה: ועדה מקומית לתו"ב אשדוד, ע"י יונתן לוי שמאי מקרקעין ועמיחי לואיס שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:
22.9.2014 (15 יום ממתן תוקף לתכנית 66/104/03/3)
4.9.2019 (15 יום ממתן תוקף לתכנית 603-0517920)
15.8.2023 (מועד אישור ההקלות בועדה המקומית לתו"ב)

2.2 ביקור במקרקעין נערך ע"י החי"מ ביום 23.1.2024 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2.3 דיון פרונטלי בהשתתפות שמאי הצדדים והיזם, התקיים ביום 13.2.2024.
סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו

3.1 מטעם המשיבה

שומת מיום 2.10.2023 ותגובות מיום 11.1.2024 ו-20.2.2024, המסמכים נערכו ע"י השמאים יונתן לוי ועמיחי לואיס.
שומת ועדה מיום 8.7.2015 שנערכה ע"י יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין.
שומת ועדה מיום 3.12.2020 שנערכה ע"י יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין.

3.2 מטעם המבקשת

שומה מיום 29.11.2023, שנערכה ע"י אורי בר שמאי מקרקעין.
שובר תשלום היטל השבחה מיום 10.10.2023.
שוברי תשלום אגרות והיטלים מיום: 21.1.2024, 11.4.2022, 20.12.2021, 8.12.2021 ו- 11.1.2024.
העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 27.7.2022.
בקשה להיתר בניה מס' 20191098 מיום 11.8.2020
עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.
החלטת ועדת ערר מס' אשד/8012/0222-8011 בעניין מרגנית אחזקות בע"מ.
בדיקת כדאיות כלכלית פרוייקט פו"ב בגו"ח 2190/10, 16.8.2022, נערך ע"י אורי בר שמאי מקרקעין.
הסכם התקשרות לביצוע עבודות הקמת מבני ציבור מיום 25.12.2023

דוא"ל office@yharon.co.il

4. פרטי המקרקעין

גוש	:	2190
חלקה	:	10 (חלק)
שטח חלקה רשום	:	6,227 מ״ר
מגרש נישום	:	תא שטח 1 בתכנית 603-0517920
שטח מגרש נישום	:	5,758 מ״ר
תאור	:	שלב ב (בנין II) במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), הכולל הריסה 3 בניני מגורים הכוללים 24 יח״ד כ״א (סה״כ 72 יח״ד) והקמת 2 בנינים בני 34 קומות, סה״כ 389 יח״ד וקומת קרקע מסחרית.

5. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

5.1 נשוא השומה מזוהה כתא מס׳ 1 בשטח 5,758 מ״ר בתכנית 603-0517920 בתחום גו״ח 2190/10, בפינת הרחובות חיים שפירא ושד׳ הרצל, רובע ד במרכז העיר אשדוד.

5.2 הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים למגורים, מסחר ושרותים ציבוריים.
בסביבה פיתוח עירוני מלא.

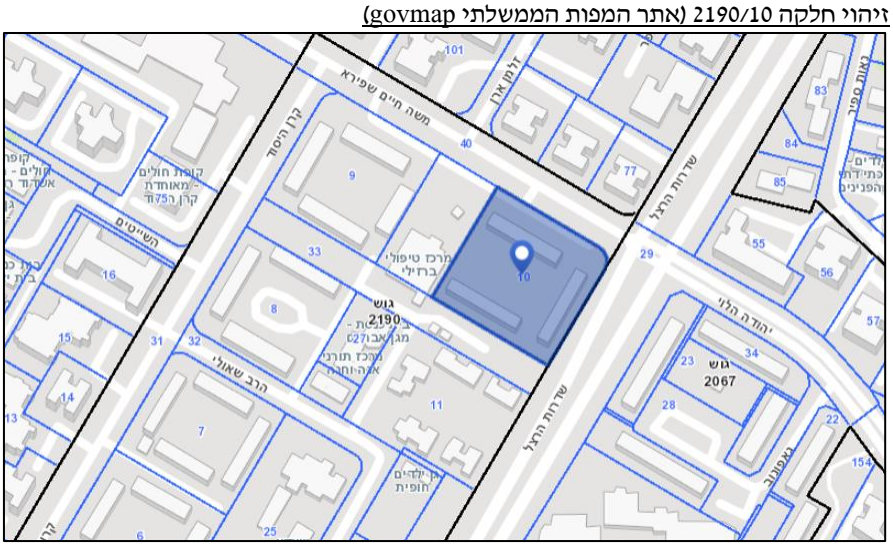
5.3 בתחום חלקה 10 אושרה ביום 22.9.2014 תכנית 66/104/03/3 שסיווגה את המגרש ביעוד מגורים ד במסגרת חידוש המרקם העירוני לאורך שד׳ הרצל בהליך פינוי ובינוי.

5.4 צורתו של מגרש מס׳ 1 ריבועית ופינתו לכיון צפון-מזרח קטומה.

5.5 בשנת 1974 נבנו בגו״ח 2190/10 שלושה בנייני מגורים (24 יח״ד בכל בנין) ובסה״כ 72 יח״ד, מבנים אלו נהרסו ובמועד הביקור נמצא כי החלו בביצוע עבודות בניה במגרש.

5.6 במגרש מתוכננת הקמת 389 יח״ד בשלבים. ביום 29.12.2021 התקבל היתר בניה להקמת **שלב I** בנין בן 34 קומות שיכלול 190 יח״ד. המימוש המבוקש מהווה את **שלב II** הכולל להקמת 199 יח״ד.

<u>זיהוי חלקה 2190/10 (אתר המפות הממשלתי govmap)</u>



דוא״ל office@yharon.co.il

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 <u>תוכניות בנין עיר</u>

תכנית	עיקרי התכנית
ד/455 12.8.1965	בהתאם לתשריט התכנית יעוד המקרקעין אזור מגורים ב'.
ד/455/ד 29.1.1970	התכנית מסווגת את המקרקעין ביעוד אזור מגורים ב. שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר, זכויות בניה: 30% בקומה X 4 קומות, סה"כ 120% קווי בנין: צדדי 4 מ', אחורי 5 מ', קדמי כמסומן בתשריט
ד/455/ז 5.11.1970	התכנית מסווגת את המקרקעין ביעוד אזור מגורים ב. שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר, אחוזי בניה: 120% ל- 4 קומות, גובה בנין מקסימלי: 4 קומות מעל עמודים, קווי בנין: צדדי 4 מ', אחורי 5 מ', קדמי כמסומן בתשריט
ד/455/18 15.5.1972	התכנית מסווגת את המקרקעין ביעוד אזור מגורים ב. זכויות בניה: 30% X 4 קומות, סה"כ 120%, מס' קומות: 4 קומות מעל עמודים קווי בנין: צדדי 4 מ', אחורי 5 מ', קדמי כמסומן בתשריט
14/104/03/3 י.פ 2600 31.1.1980	התכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון ביעוד אזור מגורים ב. שטח מגרש מינימלי: 566 מ"ר, אחוזי בניה: 30% לקומה, סה"כ 120%, קווי בנין: חזית, כמסומן בתשריט, צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'. מס' קומות: בניינים עד 7 קומות אחוז הבניה הכללי 120% אם לא צוין אחרת על גבי התשריט.
62/101/02/3 25.11.1997	התכנית משנה את תקן החניה באזורי המגורים בבניה רוויה ל-1.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
85/101/02/3 4.2.2002	התכנית קובעת הוראות בניה לשטחי שרות באזור מגורים ב: <u>מרתפים</u>: תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0) בתנאי שלפחות 80% משטח המרתף ישמש לחניה תת קרקעית. שטח שרות לכל קומת המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש. מניין הקומות למרתפים תת קרקעיים ייקבע בהתאם למאזני החניה. <u>קומת קרקע</u>: ההיטל האופקי של קומת הקרקע שאיננו מיועד לשטחים עיקריים, ייחשב כשטח שרות עבור קומה מפולשת, חניה מקורה, לובי כניסה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי כושר לרווחת הדיירים וכדומה. שטח הקומה (עיקרי+ שרות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש. השטח הבנוי והסגור(עיקרי+ שרות) לא יעלה מעל 70% משטח הקומה (במקום 60% המותרים על פי תכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה. <u>קומה טיפוסית</u>: 15 מ"ר עבור חדר מדרגות משותף, 10 מ"ר עבור לובי קומתי משותף, 8.5 מ"ר לכל יח"ד עבור מרחב מוגן, 4 מ"ר לכל יח"ד עבור מחסן. <u>קומת גג</u>: 50 מ"ר עבור חדרים טכניים (מעליות, משאבות וכדומה)

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי התכנית
66/104/03/3 י.פ 6871 30.4.2014 תכנית **פינוי בינוי** **ברובע ד** להקמת 324 יח״ד וחזית מסחרית בגו״ח 2190/10	עיקרי הוראות התכנית: קביעת אזור מגורים בעל חזית מסחרית, ושטח פרטי פתוח, קביעת הוראות בניה עבור: (א) תוספת יח״ד במסגרת פינוי בינוי מ-72 יח״ד ל-324 יח״ד (ב) שינוי גובה הבניינים מ-4 ק׳ קיימות ל-34 ק׳ מגורים מעל ק״ק ו-4 מרתפי חניה, קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה, קביעת הנחיות סביבתיות, קביעת זכויות בניה, קביעת שימושים מותרים. ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד. הוראות בניה ושימושים באזור מגורים ד: שימושים ציבוריים: מוסדות ציבור להקמת מעונות יום, גני ילדים, מוסדות חברתיים קהילתיים, בית כנסת ושימושים אחרים כפי שיאושרו ע״י הועדה המקומית אשדוד. מוסדות ציבור בשטח עד 400 מ״ר עיקרי לצורך הקמת 2 כיתות גן וימוקמו בקומת הקרקע, שטח זה יירשם ע״ש עיריית אשדוד. גני הילדים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הבריאות לתכנון מוסדות חינוך, תותר הקמת מוסד חברתי קהילתי בית כנסת בשטח של 100 מ״ר עיקרי בקומת קרקע או במרתף. מסחר ומשרדים: מסחר קמעונאי לסוגיו המיועד למסחר מלווה רחוב (כגון בתי קפה ומסעדות, גלריות לאומנות, מוסדות תרבות, מסחר קמעונאי, חנויות, מרפאות) ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. מגורים: תותר הקמת 2 בניינים בני 34 קומות מגורים כ״א מעל קומת הקרקע ומעל קומות חניון תת קרקעי (עד 4 ק׳). בק״ק ובק. ביניים יותר שימוש לפונקציות ציבוריות משותפות לדיירי הבנין כגון חדר דיירים, חדר כושר, ספא וכדומה; עד 3 קומות טכניות חלקיות ועד הגובה המותר 129 מטר. השטחים לרווחת כל דיירי הבנין יירשמו כשטחים משותפים. במבואה לבניינים יש לשמור על חלל כפול. תמהיל: מתוך 252 יח״ד שנוספו במסגרת פו״ב, 20% (50 יח״ד) יהיו דירות קטנות בשטח של עד 75 מ״ר (שטח עיקרי + ממ״ד), שישולבו בקומות השונות במבנים. תכסית בניה בק״ק לא תעלה על 60% משטח המגרש. תכסית קומה תת קרקעית מרבית תהיה עד 85% משטח המגרש כאשר הנגר העילי יופנה לשצ״פ הצמוד ועודף נגר ינוקז בפתרון ניקוז אחר שיאושר ע״י הועדה. השטח המגונן והמפותח יהיה בגודל של 25% משטח המגרש. חזית מסחרית: תתאפשר חזית מוגבלת בק״ק לכיוון רח׳ שפירא והרצל, שטח חנות מינ׳ יעמוד על 45 מ״ר, יבוצע רצף מסחרי מיטבי לאורך רח׳ שפירא ושד׳ הרצל, לא תהיה הפרדה וחסימה בין החזיתות לבין המדרכות הציבוריות. מרתפים: קומות המרתף תשמשנה לחניה, למחסנים ולחדרים טכניים. יותרו מחסנים בשטח של עד 6 מ״ר לכל יח״ד שימוקמו בקומת המרתף. כתנאי למתן היתר נדרש אישור תכנית איחוד וחלוקה. חניה: החניה תהיה עפ״י תקן הרשות המקומית ביחס של 1.5:1 או לפי כל יחס שיאושר על ידה. החניה כולה תהיה תת קרקעית. תתאפשר חניה תפעולית בקומת המרתף העליונה. תותר הצמדת חניה רק לדיירי דירות המגורים, חניות בחניון ציבורי המשמשות אורחים, מבקרים במרכז המסחרי אינן ניתנות להצמדה. שלבי ביצוע התכנית: שלב א בניית בניין ראשון 162 יח״ד, שלב ב מגדל שני בן 162 יח״ד. מגרש 1 בשטח 5,766 מ״ר ביעוד אזור מגורים ד׳+ חזית מסחרית מגרש 2 בשטח 461 מ״ר ביעוד שפ״פ.
603-0517920 20.8.2019 י.פ 8402 איחוד וחלוקה מתחם שפירא	אשרור הליך איחוד וחלוקה בהתאם לטבלאות האיזון שאושרו בתכנית 66/104/03/3, כולל פרוט טבלאות איזון לצורך עמידה בתנאים למתן היתר בניה (סעיף 6.1 סעיף קטן (6) לתכנית). בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה נספח לתכנית מס׳ 603-0517920, חלקה 10 בגוש 2190 (6,227 מ״ר) תוקצה בחלקים יחסיים לבעלי הזכויות כשווי יחסי מתוך כלל השווי במתחם.
104/03/3 14.5.2021	אשרור חלק מתכנית היסטורית שהופקדה ב 1975 בחלקים בהם מצב סטטוטורי אחרון הוא תכנית מופקדת, ובשאר שטחי הרובע יישאר המצב התכנוני בהתאם לתכניות מאוחרות תקפות. התכנית מסווגת את החלקה ביעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת.

דוא״ל office@yharon.co.il

6.2 תכנית 66/104/03/3 – זכויות בניה בתא שטח 1 (גו"ח 2190/10)

יעוד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם)	גובה מבנה מ'	מס' קומות		קו בניין	
				מעל הכניסה הקובעת		תת"ק	סה"כ שטחי בניה						עילי	תת"ק	לחזית	צידי
				עיקרי	שירות	שירות										
מגורים ד'	מגורים	1	5,758	31,890	12,330	26,450	70,670	1381%	60%	274	56.2	129	ק' + 34	4	6	5
	יח"ד קטנות			3,750	2,250		6,000			50						
	חזית מסחרית			800	400	1,100	2,300									
	צרכי ציבור			500	50		550									
סה"כ			5,758	36,940	15,030	27,550	79,520	1381%	60%	324						

הערות לטבלה:
1. גובה הבניינים לא כולל אנטנה בגג הבניינים.
2. קווי בניין למרתפים : 0 מ'.
3. שטח מותר לבינוי תת"ק יעמוד על עד 85%.
4. ק"ק + ביניים + 34 קומות מגורים + עד 3 קומות טכניות חלקיות - כל עוד לא יעבור גובה הבניין את הגובה המותר - 129 מ'.
5. לשטחי המגורים בטבלה הנ"ל יש להוסיף עוד 15 מ"ר עיקרי למרפסת לכל יח"ד, ובסך הכל 4,860 מ"ר (324 יח"דX15 מ"ר).

6.3 תכנית 603-0517920 (איחוד וחלוקה) – טבלת זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ד'	מגורים	1	5758	35640 (1)	14580 (2)		26450	76670		60 (3)	324 (4)	56.2	129	34 (5)	4	(6)	(6)
מגורים ד'	מסחר	1		800	400		1100	2300									
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1		500	50			550									
מגורים ד'	<סך הכל>			36940	15030		27550	79520	1381								

6.4 רישוי

תאריך	מס' היתר	מהות
23.12.1974	1559,1560	היתרים להקמת בניני מגורים בני 4 קומות הכוללים 24 יח"ד כל אחד.
29.12.2021	20191098	הריסת 3 מבנים קיימים 24 יח"ד כ"א, סה"כ 72 יח"ד הקמת מגדל אחד מתוך 2 במגרש, הכולל 190 יח"ד (מתוכם 54 יח"ד קטנות) ב 34 קומות מגורים וקומה טכנית ומעל קומת כניסה (חלל כפול) ע"ג 4 קומות חניונים תת קרקעיים. הקמת חזית מסחרית צמודת דופן למגדל 1 והפונה לרח' ח.מ שפירא, הקמת מבנה ציבור בן 2 קומות מעל הקרקע כולל 3 גני ילדים, בניית בית כנסת בקומת קרקע במגדל I.
16.1.2024	20230793	היתר להקמת מגדל II ובו 34 קומות מגורים + קומת מסחר + 3 קומות טכניות חלקיות על הגג, מעל 4 מרתפי חניה קיימים בהיתר, סה"כ 199 יח"ד (מתוכם 37 יח"ד קטנות), סה"כ 389 יח"ד בשני המגדלים ; שימושי מסחר בחזית מסחרית יהיו ללא מסעדות ובתי אוכל העוסקים בטיגון, צלייה, אפיה וכדומה.

דוא"ל office@yharon.co.il

6.5 <u>בקשה להיתר 20230793</u>

הועדה המקומית אישרה ביום 15.8.2023 בקשה מס׳ 20230793 להקמת מגדל II הכולל 34 קומות מגורים + קומת מסחר + 3 קומות טכניות חלקיות על הגג, מעל 4 מרתפי חניה קיימים בהיתר, סה״כ 199 יח״ד (מתוכם 37 יח״ד קטנות).
שימושי מסחר בחזית מסחרית יהיו ללא מסעדות ובתי אוכל העוסקים בטיגון, צלייה, אפיה וכדומה.

הבקשה כוללת הקלות: תוספת 37 יח״ד (קטנות) מעבר למותר כהשלמה ל-28 יח״ד שאושרו במסגרת הקלה בהיתר מס׳ 20191098 עבור מגדל I. סה״כ תוספת יח״ד מעבר למותר ל-2 מגדלים 65 יח״ד המהווים 20% מתוך 324 יח״ד סה״כ המותרות לבניה במגרש, הכל במסגרת סה״כ שטחים מותרים.
במגרש ייבנו סה״כ 389 יח״ד בשני מגדלים.
ניוד שטח שרות ממתחת למפלס הכניסה למעל מפלס הכניסה בשיעור של 3,900 מ״ר.

<u>טבלת שטחים מנספח להיתר בניה מס׳ 20230793:</u>

	שטחים עיקריים						שטחי שרות												סה״כ שרות	סה״כ עיקרי +שרות
	שטח עיקרי		מרפסות עיקרי		ממ״ד עיקרי		סה״כ עיקרי	ממ״ד		מעלית		מבואות וחדרי		מערכות טכניות		חדרי שרות משות		חניה שרות		אחסנה שרות			
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
בנין 1																							
קומות מרתף										52.09		1185.28		440		199		20,966		357		23,200	23,200
קומות מגורים (34-1)	16,789		2543		518		19,850	2,515.6				3,355		105								5,975	25,825
קומה טכנית (37-34)												63		186								249	249
סה״כ בנין 1							19,850															29,425	49,274
בנין 2																							
קומת מסחר	496	266					762	81.73	48.42			488.41	18.5	55.87	10.05		374.88			367.91	37.17	1,483	2,245
קומת כניסה	55.25 מגורים						55	71.6	11.45			242.51	342.54	42.96	22.28						209.09	942	998
	127 מבני ציבור ודת						127															-	127
	243.55 מוסדות חינוך						244															-	244
קומת גלריה	107.47 מוסדות חינוך						107	23.83	13.79			97.02	87.96	11.92								235	342
קומות מגורים (34-1)		16,787		2,225		536	19,548		2,669.1				4671.68		462.39							7,803	27,351
קומות טכניות													63.28		186.1							249	249
סה״כ עיקרי + שרות (קיים ומוצע)							20,844															10,712	31,556
סה״כ שטח עיקרי+ שרות מוצע							19,815															9,229	29,043
סה״כ שטחים עיקרי ושרות בפרויקט כולו (בנין 2+1)							60,543															69,562	80,830

7. מצב משפטי

7.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>

בהתאם לנסח מיום 10.9.2023, רשומה גו״ח 2190/10 בשטח 6,227 מ״ר בפנקס בתים משותפים.
הרישום כולל 73 חלקות משנה (מתוכן 72 יח״ד), חלק בבעלות פרטיים וחלק בבלות מדינת ישראל.

7.2 <u>הערות שנרשמו על הרכוש המשותף</u>

ביום 7.5.2014 נרשמה הערה על הפקדת תכנית מפורטת 66/104/03/3 לפי סעיף 123 לחוק תו״ב, לטובת הועדה המחוזית לתו״ב מחוז דרום.
ביום 23.12.2021 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין (תקנה 27), לטובת הועדה המקומית לתו״ב אשדוד.

7.3 <u>הערות על חלקות משנה 1-72</u>

על זכויות הבעלות בחלק מחלקות משנה 1-72 נרשמו הערות אזהרה (סעיף 126), לטובת יחד הבונים התחדשות עירונית בע״מ / קלנג הנדסה בע״מ .

דוא״ל office@yharon.co.il

8. שומות הצדדים

8.1 השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת מבקשת	השבחה שומת משיבה
66/104/03/3	22.9.2014	₪ 0	₪ 3,731,450
603-0517920	4.9.2019	₪ 4,042,500	₪ 4,042,500
הקלות	15.8.2023	₪ 3,270,240	₪ 4,607,820

8.2 היטל השבחה לתכניות 66/104/03/3, 603-0517920

עמדת שמאי המשיבה שאין בסמכותי לדון בהיטל השבחה לתכניות 66/104/03/3 , 603-0517920 היות שלתכניות אלו נערכו שומות בשנים 2015 ו-2020, השומות חלוטות[1] והוטמעו בשומה החדשה שנערכה מטעם המשיבה ב-2.10.2023[2].

עמדת המבקשת כי עצם העובדה שהוצאה שומה עדכנית, אומר שיש לדון בה.

לשם יעילות הדיון, ההכרעה תתייחס לכל מדרגות ההשבחה הרלוונטיות למימוש המבוקש, ומאחר ומדובר בסוגיה משפטית אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

8.3 גורם המימוש

- שומות הצדדים נערכו עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230793 מיום 15.8.2023 להקמת בנין בן 34 קומות למגורים ומסחר המהווה את **שלב II** בפרוייקט.
היות ובהתאם להוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב בניית מרחב מוגן דירתי פטורה מהיטל השבחה, בשומות הצדדים לא נכללו שטחי ממ"ד.
- בהתאם לנתונים שהוצגו בפני ועפ"י מידע פומבי, מכרה המבקשת (חב' יחד הבונים התחדשות עירונית בע"מ) ביום 26.1.2022, את כל דירות המגורים שיבנו בבנין המהווה שלב II בפרוייקט.
- קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שבמימוש במכר יש לחשב השבחה לשטחי מרחבים מוגנים (במכר לא חל פטור מהיטל השבחה לממ"דים).

[1] השומות נערכו ע"י יעקב בירנבאום שמאי מקרקעין ביום 8.7.2015 וביום 3.12.2020.

[2] בס' 11,12 לשומת המשיבה מיום 2.10.2023 (בקשה להיתר מס' 20230793) צויין כי השומה מטמיעה את ההשבחה שנקבעה ע"י המשיבה בשומות שנערכו עבור מימוש קודם במקרקעין הנדון.

דוא"ל office@yharon.co.il

9. תכנית 66/104/03/3 (22.9.2014):

9.1 עמדות הצדדים:

סעיף	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
מהות ההשבחה	שולם היטל השבחה לבנין הראשון שנבנה לפי היתר מס' 20191098, ובמימוש המבוקש נדרש לשלם את היתרה. עצם העובדה שהוצאה שומה עדכנית אומר שיש לדון בה. אין מחלוקת בקביעת שווי מצב קודם ושווי מצב חדש, יש מחלוקת בנושא שימוש ביניים שהובא בחשבון בשומה קודמת מיום 8.7.2015.	תכנית פינוי בינוי המאפשרת הריסת 72 יח"ד והקמת 2 בנייני מגורים חדשים עם 324 יח"ד. לתכנית נערכה שומת היטל השבחה בשנת 2015 ע"י השמאי יעקב בירנבאום, שומה זו חלוטה ואף מקלה עם המבקשת מאחר ולא כוללת שטח ממ"דים שנמכרו בעסקת הקומבינציה.
דמי שכירות בתקופת ביניים	ועדת ערר[3] קבעה במקרה דומה באשדוד שאין להביא בחשבון הכנסות מדירות בתקופת ביניים. בפס"ד מנהלי[4] נקבע שאין לכלול בשווי מצב חדש דמ"ש המתקבלים מיח"ד קיימת בתקופת ביניים, מאחר ששימוש למגורים הותר במצב קודם ואינו מהווה חלק מהפעולה התכנונית המשביחה במצב חדש. ללא תוספת שווי הנובעת משימוש ביניים, התכנית אינה משביחה.	שומת בירנבאום הביאה בחשבון דחיה של 6 שנים המבטאת הפחתה של מיליונים משווי המגרש. בתק' הדחיה, אין מניעה להשתמש בדירות המגורים ולכן יש להביא בחשבון את דמי השכירות במצב חדש.

9.2 תחשיב שומת משיבה:

	תאור	שטח	שווי מר"מ	סה"כ
חדש	ז.ב. מגורים	35,640	₪ 2,300	₪ 81,972,000
	ז.ב. מסחר	800	₪ 3,000	₪ 2,400,000
	סה"כ			₪ 84,372,000
	הריסה			₪ -1,000,000
	מטלות	550	₪ -6,500	₪ -3,575,000
	חניה ציבורית	24	₪ -100,000	₪ -2,400,000
	סה"כ מצב חדש זמין			₪ 77,397,000
	דחיה	6 שנים	0.7	₪ **54,177,900**
	דמ"ש ל-6 שנים	₪ 1,872,000	6%	₪ 9,205,000
	סה"כ שווי מצב חדש לפרוייקט בשלמות (324 יח"ד), במועד קובע			₪ **63,382,900**

	תאור	כמות	שווי יח"ד	סה"כ
קודם	דירות 46 מר	24	₪ 650,000	₪ 15,600,000
	דירות 61 מר	48	₪ 840,000	₪ 40,320,000
	סה"כ שווי מצב קודם	72		₪ **55,920,000**

השבחה למימוש המבוקש	₪ 7,462,900	50%	₪ 3,728,162

9.3 תחשיב שומת מבקשת:

שווי מצב חדש קרקע ל 324 יח"ד (בדחיה)	₪ 54,177,900
שווי מצב קודם 72 יח"ד בנויות	₪ 55,920,000
הפרש בין מצבי התכנון	₪ -1,742,100

[3] עררים (אשד) 8011/0222, 8012/0222, מתחם המרגנית, גו"ח 2074/46-51 תכנית פו"ב 603-0271296, 2.5.2023.
[4] פס"ד 5575-12-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל, מחוזי ת"א, 18.1.2023.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4 הכרעה:

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה במקרקעין עם אישור תכנית 66/104/03/3.

הכנסות מדמ"ש בתק' ביניים:
עמדת שמאי המשיבה ששווי מצב חדש כולל את היתרון הכלכלי הנובע מהמשך שימוש בדירות הקיימות במגרש בתקופה שעד הריסת המבנים, עמדת שמאי המבקשת שבחישוב שווי מצב קיים אין לכלול את התועלת המתקבלת מהמשך השימוש בדירות המיועדות להריסה.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת התואמת את פס"ד טבצ'ניק אבריל[5] ואת החלטת ועדת ערר בעניין מרגנית אחזקות[6] הקובעות כי אין לכלול בקביעת שווי מצב חדש את דמי השכירות / דמי שימוש המתקבלים בתק' הביניים מיום אישור התכנית ועד הריסת המבנים.

עם זאת, מהפן השמאי ראוי לציין שבהחלטת ועדת ערר דרום בעניין מרגנית אחזקות (ערר על החלטת שמאי מכריע בגו"ח 2074/46 אשדוד) ובהחלטת ועדת ערר ת"א בענין נעה לב (ערר על החלטת שמאי מכריע בגו"ח 6110/236 ת"א) נרשמה דעת מיעוט של השמאי חבר הועדה[7] המסתייגת מהמסקנה העולה מפס"ד טבצ'ניק אבריל.

---

[5] עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.

[6] ערר מס' 8011/0222, 8012/0222 הועדה המקומית לתו"ב אשדוד נ' מרגנית אחזקות בע"מ.

[7] עמדת חברת הועדה השמאית נאוה סירקיס בערר (דרום) 8011-02-22 מרגנית אחזקות נ' הועדה המקומית אשדוד:

> גם בהתעלם מהמחלוקת העקרונית העולה במקרה זה בעניין הוספת דמי השכירות בתקופת הדחייה, הרי שספק רב בעיני האם הדחייה שנקבעה אכן משקפת את מרכיביה השונים כפי שצוינו בשומה המכרעת. בסעיף 7.1 להוראות התכנית נקבעו 6 שלבי ביצוע עם הוראות מפורטות לביצוע הבניה של כ"א מהמגדלים ומבני הצבור, לרבות הוראות בדבר מועד אכלוס הדירות. מטבע הדברים מדובר בפרויקט מורכב הכולל 648 יח"ד ששיווקן אמור להימשך מספר שנים. הואיל ונתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המכריע מבוססים על שווי דירות בודדות ועסקה אחת של מחצית מגרש ל-148 יח"ד, הרי שיש להביא בחשבון דחיה לשיווק הדירות החדשות לפחות במגדלים 2 ו-3.
>
> תיקון הדחיה היה עשוי להוביל להפחתה משמעותית בהשבחה, כך שגם אם יתווסף שווי דמי השכירות לא תהיה לכך השפעה משמעותית מבחינת ההשבחה. במצב דברים זה, אני מצטרפת לתוצאה המותירה את ההשבחה כפי שנקבעה על כנה.

עמדת חבר הועדה השמאי אור לוי בערר (תא) 82112/0621 נעה לב נ' ו.ת"א:

> 29. מסכים אני לתוצאה לפיה יש לדחות את הטענה, בשל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אבריל, ובהתאם לעקרון כיבוד הערכאות. אולם, בראייתי המקצועית ומן ההיבט הכלכלי שמאי, סבורני כי מדובר בפסיקה אשר ראוי לבחנה מחדש.
>
> 30. על כן, ככל שהנושא יובא בפני בית המשפט המחוזי בשנית אני סבור כי ראוי שהעמדה המקצועית שאפרט להלן תהייה בפניו לעת שקילת הסוגיה.
>
> 31. השומה המכרעת במקרה שבפנינו נערכה בדרך המלך לעריכת שומת השבחה. דהיינו שומת מלוא השווי במצב החדש וממנה מופחת מלוא השווי במצב הקודם.
>
> 32. **שומת המצב החדש אמורה לשקף ולגלם את כלל הנאות הבעלים לא רק מן הזכויות שהתווספו ונוצרו מכח התכנית החדשה, אלא את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי המצב החדש.**
>
> 33. לאחר מכן, בהמשך תחשיב השומה, לכשיופחת שווי המצב הקודם אשר אמור לשקף ולגלם את כלל הנאות והכנסות הבעלים מנכסו אלמלא התכנית המשביחה, ניוותר עם ההפרש (שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם) וההפרש הוא הוא אשר יבטא כספית אך ורק את תוספת השווי הנקיה, המיוחסת לתכנית המשביחה הנישומה.

דוא"ל office@yharon.co.il

היטל השבחה לשטחי ממ"ד:
שומות המשיבה נערכו עקב אישור בקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר[8] ובהתאם להוראות ס' 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, במימוש בהיתר שטחי מרחבים מוגנים פטורים תשלום היטל השבחה.

בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים[9], נמכרו ביום 26.1.2022 (טרם קבלת היתר בניה), 204 יח"ד שיבנו בשלב II בפרוייקט המוקם בגו"ח 2190/10. התמורה: 378,500,000 ₪ כולל מע"מ.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, שבמימוש במכר יש לכלול בתחשיב השומה זכויות בניה למרחבים מוגנים.

10. תכנית 603-0517920 (4.9.2019)

10.1 אין מחלוקת בקביעת ההשבחה לתכנית 603-0517920.

10.2 להלן תחשיב שומת משיבה (מוסכם ע"י שמאי המבקשת):

סה"כ יח"ד				324
שטח יח"ד ללא ממ"ד בשטח עיקרי				110
סעיף	שווי מ"ר		סה"כ שטח	שווי
מגורים	4,000 ₪	X	35,640	142,560,000 ₪
מסחר	7,000 ₪	X	1,040	7,280,000 ₪
מטלות ציבוריות	7,500 ₪	X	550	4,125,000 ₪
חניות ציבוריות	120,000 ₪	X	24	2,880,000 ₪
שווי מצב חדש				142,835,000 ₪

דחיה לאישור תב"ע כולל טבלאות איזון והקצאה	1.06
שווי מצב קודם	134,750,000 ₪

השבחה			8,085,000 ₪
השבחה למימוש המבוקש	50%		4,042,500 ₪

10.3 הכרעה:
קיבלתי את תחשיב שומת המשיבה המוסכם על הצדדים.
בהתאם להכרעה בסעיף 9.4, יחול חיוב על זכויות הבניה למרחבים מוגנים של יח"ד הכלולות במכר.

[8] ערר (י-ם) 417/11, חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, 13.3.2012.
[9] הנתונים בהתאם למידע פומבי באתר רשות המיסים וחוות דעת שמאי (דו"ח 0) שנערכה במקרקעין נשוא השומה ביום 16.8.2022.

דוא"ל office@yharon.co.il

11. בקשה להיתר מס׳ 20230793 הכוללת הקלות (15.8.2023)

11.1 עמדות הצדדים:

סעיף	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
השבחה	3,270,240 ₪	4,607,820 ₪
מהות ההשבחה	אין מחלוקת	עליית שווי מקרקעין בשל שיפור תכנוני שנוצר ע״י אישור הקלות.
תוספת 37 יח״ד	מקדם השבחה להגדלת צפיפות בהתאם לשומות מכריעות: 20%.	מקדם שיפור תכנון 25% מגלם גודל דירות, עלויות בניה עודפות וכיו״ב על בסיס שומות מכריעות[10] שקבעו מקדם השבחה לתוספת צפיפות 30% - 20%.
ניוד שטחי שרות	מקדם השבחה 5% לניוד שטחי שירות ממרתף לעילי, אין מחלוקת עם שמאי המשיבה.	אושרה הקלה לניוד 3,900 מ״ר מהמרתף לקומות עיליות, המהווה שיפור תכנוני. על הצד הזהיר והיות ושווי חלק משטחי השרות גלום בשווי מ״ר מבונה, חושבה השבחה במקדם 5% לזמינות.
שווי זכויות בניה בחילוץ	שווי מ״ר בנוי: 20,000 ₪ שווי מ״ר מבונה: 5,400 ₪ חושב ע״ב נתוני מכר מהחלקה שבנדון, בגישת החילוץ: הופחת מע״מ, רווח יזמי 20% ע״ב שומות מכריעות[11] באשדוד עלויות בניה ישירות + עקיפות 8,500 ₪, עלות מטלה ציבורית 300 ₪ (גן ילדים נוסף חניה נוספת) רווח יזמי: בפרויקט גדול, עתיר תקציב והון עצמי, עם סיכון גבוה נדרש רווח יזם של 30%-25%. בנק מלווה דורש רווחיות של 25% בגלל הסיכון או דורש הגדלת הון עצמי ומכירה מוקדמת. ב-15% רווח לא ניתן לקבל ליווי. בתקן 21 נקבעה רווחיות 20% וברוב הפרויקטים של פו״ב מביאים בחשבון 25%. בפרויקט הנדון התקבל מימון כי בוצעה מכירה מוקדמת של בנין שלם. במחיר למשתכן יש שיווק מהיר ולוקחים רווח 15%. תקן 21 עודכן בשנת 2022 וקודם היה נדרש רווח גבוה יותר לאור המורכבות. התב״ע אושרה ב-2014 ופעילות מול הדיירים התחילה ב 2009-2010 והתנודות של הריביות בשוק שוחקות את הרווח.	שווי מ״ר בנוי 20,000 ₪ שווי מ״ר מבונה 6,300 ₪ חושב ע״ב נתוני מכר מהחלקה שבנדון בחילוץ: הופחת מע״מ, רווח יזמי 15%, עלויות בניה ישירות + עקיפות 8,500 ₪. אין להפחית למטלה ציבורית. המטלה קבועה בתכנית 603-0517920, אינה מושפעת מהבקשה להקלות ואינה רלוונטית להקלות. רווח יזמי: אומדן הרווחיות המינימלי הנדרש לתב״ע בשלבי תכנון ראשוניים בגבולות 16%. קידום תכנית פו״ב ברווחיות של 25% לא קיים למעלה מעשור.
קיזוז היטלי פיתוח	בעת הריסה מקבלים זיכוי על הקיים, בפרויקט הנדון הרסו 5,800 מ״ר ולא קיבלו זיכוי על היטלי פיתוח ששולמו.	(לא התייחס)

[10] ת.שדה גו״ח 6885/21, י.פז 7323/25, החי״מ גו״ח 2950/48.

[11] ב.שוורצברד גו״ח 3174/11, א.כהן גו״ח 2074/45-61,59-61,62,64, ח.רובינסון גו״ח 2438/48.

דוא״ל office@yharon.co.il

11.2 תחשיב שומת מבקשת:

הקלות	כמות יח"ד	שטח ליח"ד	מקדם אקוו'	סה"כ
תוספת יח"ד (שבס)	37	68	20%	503.2
ניוד שטחי שרות מהמרתף	2,048		5%	102.4
סה"כ שטח אקווי'				605.6
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,400
השבחה				₪ 3,270,240

11.3 תחשיב שומת משיבה:

הקלות	כמות יח"ד	שטח ליח"ד	מקדם אקוו'	סה"כ
תוספת יח"ד (שבס)	37	68	25%	629
ניוד שטחי שרות מהמרתף	2,048		5%	102.4
סה"כ שטח אקווי'				731.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,300
השבחה				₪ 4,607,820

דוא"ל office@yharon.co.il

11.4 הכרעה

א) ביום 15.8.2023 אישרה הועדה המקומית לתו"ב אשדוד בקשה להיתר מס' 20230793 בגו"ח 2910/10.
הבקשה כוללת הקלות:
- הקלה במספר יח"ד: הקמה של 199 יח"ד במקום 162 יח"ד (תוספת של 37 יח"ד),
- ניוד שטחי שירות מקומת המרתף לקומות עליונות.

המימוש המבוקש:

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00		20878.73	19814.69	32533.84	9228.65	190	199		
			20878.73	19814.69	32533.84	9228.65	190	199		
		סה"כ:	40693.42		41762.49		%בניה:	0.00%		

ניוד שטח שרות מקומת המרתף לקומות עליונות:
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שההשבחה לניוד שטחי שרות מקומת המרתף מסתכמת ב-2,048 מ"ר ובסה"כ תוספת של 102.4 מ"ר מבונה אקוו'.

תוספת יח"ד:
אושרה הקלה לתוספת 37 יח"ד קטנות (בנוסף ל-28 יח"ד שאושרו בהקלה בשלב I, סה"כ תוספת של 65 יח"ד לכל הפרויקט).
הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה עקב הגדלת צפיפות וביטול שוליות.

שמאי המשיבה קבע מקדם צפיפות 25%; עמדת שמאי המבקשת שבתוספת יח"ד ללא תוספת שטח, קיימת עלות עודפת הנובעת מעלויות בניה של ממ"ד, חדרים רטובים, מטבח וכיו"ב ולכן יש לחשב את ההשבחה במקדם 20%.

על מנת לקבוע את ההשבחה הנובעת מתוספת 37 יח"ד ללא תוספת זכויות בניה, בחנתי את אפשרויות הניצול, את התמורה המתקבלת במכר דירות בפרוייקט ואת התמורה המתקבלת עבור השטח השולי.

ב) אפשרויות הניצול בשלב II, במצבי התכנון

תאור	מצב קודם תכנית 66/104/03/3	מצב חדש בקשה להיתר 20230793	הפרש
שטח עיקרי (במ"ר)	17,323 מ"ר (*)	17,323 מ"ר	
סה"כ יח"ד	162 יח"ד	199 יח"ד	+ 37
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	107 מ"ר	87 מ"ר	- 20

(*) בהתאם לשטח העיקרי בבקשה להיתר, מתוך סה"כ זכויות בניה של 17,820 מ"ר עיקרי.

דוא"ל office@yharon.co.il

ג) <u>נתוני מכר מדווחים בגו"ח 2190/10</u>

להלן נתוני עסקאות בדירות בפרוייקט הנדון משנת 2023.

נמצא כי התמורה הממוצעת למ"ר בנוי בדירות 3ח' גבוהה בכ-21% מהתמורה הממוצעת למ"ר בנוי בדירות 4ח' :

מס"ד	תאריך העסקה	שטח דירה	חדרים	שנת בניה	קומה	תמורה מוצהרת	תמורה למ"ר
1	11/07/2023	91	3	2023	14	₪ 2,129,699	₪ 23,403
2	17/08/2023	94	3	2023	17	₪ 2,176,200	₪ 23,151
3	29/08/2023	94	3	2023	16	₪ 2,166,900	₪ 23,052
4	27/09/2023	91	3	2023	21	₪ 2,255,250	₪ 24,783
5	19/09/2023	91	3	2023	18	₪ 2,199,450	₪ 24,170
6	28/09/2023	91	3	2023	19	₪ 2,222,700	₪ 24,425
7	30/10/2023	94	3	2023	15	₪ 2,139,000	₪ 22,755
	ממוצע דירות 3 חד'	92			17	₪ 2,184,171	₪ 23,667

1	04/07/2023	114	4	2023	1	₪ 2,106,449	₪ 18,478
2	09/07/2023	113	4	2023	11	₪ 2,250,000	₪ 19,912
3	09/07/2023	113	4	2023	11	₪ 2,249,999	₪ 19,911
4	30/07/2023	114	4	2023	31	₪ 2,195,000	₪ 19,254
5	30/07/2023	114	4	2023	8	₪ 2,240,000	₪ 19,649
6	01/08/2023	114	4	2023	2	₪ 2,185,500	₪ 19,171
7	09/07/2023	113	4	2033	11	₪ 2,249,999	₪ 19,911
8	22/08/2023	113	4	2023	16	₪ 2,240,000	₪ 19,823
9	21/08/2023	113	4	2023	10	₪ 2,110,000	₪ 18,673
10	03/09/2023	113	4	2023	1	₪ 2,129,000	₪ 18,841
11	10/09/2023	113	4	2023	12	₪ 2,175,000	₪ 19,248
12	10/09/2023	113	4	2023	12	₪ 2,275,000	₪ 20,133
13	10/09/2023	114	4	2023	14	₪ 2,310,000	₪ 20,263
14	13/09/2023	113	4	2023	1	₪ 2,040,000	₪ 18,053
15	13/09/2023	114	4	2023	6	₪ 2,190,000	₪ 19,211
16	20/09/2023	114	4	2023	15	₪ 2,300,000	₪ 20,175
17	20/09/2023	113	4	2023	15	₪ 2,300,000	₪ 20,354
18	28/09/2023	114	4	2023	5	₪ 2,269,200	₪ 19,905
19	15/11/2023	113	4	2023	13	₪ 2,250,000	₪ 19,912
20	15/11/2023	113	4	2023	13	₪ 2,250,000	₪ 19,912
21	05/12/2023	114	4	2023	3	₪ 2,250,000	₪ 19,737
22	10/12/2023	113	4	2023	2	₪ 2,200,000	₪ 19,469
	ממוצע דירות 4 ח'	113			10	₪ 2,216,598	₪ 19,545

תוספת בתמורה ממוצעת למ"ר בנוי בדירות קטנות	21%

דוא"ל office@yharon.co.il

ד) <u>תמורה לשטח שולי</u>

על מנת לקבוע את המשמעות הכספית של ביטול שוליות, חישבתי את התמורה הנוספת ששולמה עבור השטח השולי הבנוי, באמצעות השוואה של עסקאות בדירות הנמצאות באותה הקומה, מהנתונים עולה כי התמורה עבור השטח השולי בדירה, בגבולות 8,000 ₪-4,000 ₪/מ״ר בנוי כולל מע״מ (6,900 ₪-3,300 ₪/מ״ר בנוי ללא מע״מ),
בעוד שהתמורה לשטח הראשוני בגבולות 23,000 ₪/מר״מ.

<u>להלן השוואת התמורה בדירות 3 ח׳ ודירות 4 ח׳ ונתוני תמורה לשטח השולי</u> :

תאריך העסקה	שטח דירה	חדרים	קומה	תמורה מוצהרת	תמורה למ״ר בנוי
11/07/2023	91	3	14	₪ 2,129,699	₪ 23,403
10/09/2023	<u>114</u>	4	14	<u>₪ 2,310,000</u>	₪ 20,263
שטח שולי	23	תמורה לשטח שולי		₪ 180,301	₪ 7,839

30/10/2023	94	3	15	₪ 2,139,000	₪ 22,755
20/09/2023	<u>114</u>	4	15	<u>₪ 2,300,000</u>	₪ 20,175
שטח שולי	20	תמורה לשטח שולי		₪ 161,000	₪ 8,050

29/08/2023	94	3	16	₪ 2,166,900	₪ 23,052
22/08/2023	<u>113</u>	4	16	<u>₪ 2,240,000</u>	₪ 19,823
שטח שולי	19	תמורה לשטח שולי		₪ 73,100	₪ 3,847

הנתונים לעיל משקפים תמורה נמוכה לשטח השולי הבנוי בדירה;.

בהתאם מצאתי שיש תועלת גבוהה בביטול שוליות, ויש לקבל את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה בשיעור 25%.
מקדם ביטול שוליות בשיעור 25% משקף את התועלת בביטול שוליות בגילום התייקרות הבניה.

דוא״ל office@yharon.co.il

ה) שווי זכויות בניה

חישוב שווי שיורי (חילוץ) בשומות הצדדים:

סעיף	שומת מבקשת	שומת משיבה
שווי מ"ר בנוי	₪ 20,000	₪ 20,000
מע"מ	17%	17%
רווח יזמי	20%	15%
יתרה	₪ 14,250	₪ 14,860
עלות בניה (ישירה+ עקיפה)	₪ 8,500 + ₪ 300 מטלות ציבוריות	₪ 8,500
שווי שיורי למ"ר מבונה	₪ 5,400	₪ 6,300

שווי בנוי: קיבלתי את הערך הממוצע המוסכם על שמאי הצדדים בסך 20,000 ₪ למ"ר בנוי.

רווח יזמי: במסמך שפורסם ע"י השמאי הממשלתי הראשי ביום 13.6.2022, נקבעו עקרונות לקביעת הרווח היזמי בפרוייקטים של פינוי בינוי, כהשלמה לתקן שמאי 21.1.
בס' 2 למסמך פורטו עקרונות ושיקולים בקביעת רווח היזם:

> **2. עקרונות ושיקולים**
>
> 2.1 הרווח היזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור **הסיכון** שהוא לוקח על עצמו, עבור **הפסד התשואה** האלטרנטיבית להונו העצמי ועבור **יגיע כפיו**.
>
> 2.2 על מנת להגיע לשיעור רווח יזמי, כזה שיהווה תמריץ ראוי למימוש תכנית לפינוי בינוי, נדרש ציפוף (לעיתים קרובות מאוד משמעותי) של יחידות הדיור באותו שטח. עניין זה מהווה קושי תכנוני לא מבוטל. מאידך, ללא רווח יזמי ראוי, קיים סיכון ממשי כי התכניות לא תתממשנה. בשיקולים לקביעת ערכי הרווח היזמי, נלקחה בחשבון מורכבות זו, תוך ניסיון לאזן מתח זה.
>
> 2.3 חריגה כלפי מטה, משיעורי הרווח האמורים להלן, מסכנת את היתכנות המימוש. מאידך, ככל שהתכנון מאפשר זאת, אין מגבלת מקסימום ברווחי הייזום.
>
> **לפיכך, ערכי הרווח היזמי ביחד עם הסטייה שתותר מהם, כמפורט להלן, מהווים שיעורי רווח מזערי נדרש כדי להוות תמריץ ראוי למימוש התכנית.**

בס' 3 למסמך מפורטים ערכי הרווח היזמי המזערי המהווים תמריץ מינימלי ראוי למימוש תכניות פינוי בינוי:

אזור	שיעור הרווח המזערי
תל אביב – יפו	14%
"גוש דן" (דרומית לנתניה, צפונית ליבנה, גבול מזרחי כביש 40, לא כולל לוד ורמלה). ירושלים	16%
יתר האזורים	17%

לאור האמור, בהתאם למאפייני הפרויקט הכולל 389 יח"ד בבנינים בני 34 קומות, מצאתי שיש להביא בחשבון רווח יזם בשיעור של 20%.

הערה: בדו"ח אפס מיום 16.8.2022 שנערך לפרוייקט נמצא כי הרווח לעלות בפרוייקט: 19.2% והרווח מהכנסות (מחזור) 16.1%.

דוא"ל office@yharon.co.il

<u>עלות בניה</u>: הצדדים חלוקים בקביעת עלות הבניה שיש להביא בחשבון.
עמדת שמאי המשיבה: 8,500 ₪/ מ״ר דירתי (מגלם שטחים משותפים וחניה),
עמדת שמאי המבקשת: 8,500 ₪ + 300 ₪ עלות מטלה ציבורית, סה״כ 8,800 ₪/ מ״ר דירתי.

<u>מטלה ציבורית</u>: עפ״י הוראות תכנית 66/104/03/3 יוקמו בפרוייקט מבני ציבור בהיקף של 500 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר שירות (2 כיתות גן שיירשמו ע״ש עיריית אשדוד ובית כנסת בקומת קרקע או במרתף).

בהחלטת הועדה המקומית מיום 15.8.2023 צויין:

<u>התחייבויות יזם למטלות ציבוריות</u>

<u>שם</u>: **<u>הקמת מבנה ציבור הכולל 2 כיתות גן</u>**
סוג: בניית מבנה ציבור ו/או שיפוצם
תיאור: הקמת מבנה ציבור הכולל 2 כיתות גן כל כיתה בשטח של 200 מ״ר + . מתוך סה״כ שטח בניה עבור מוסדות ציבור 500 מ״ר עיקרי . השטחים של הבניה הציבורית יש להעביר לטובת הרשות על שם עיריית אשדוד.
תאריך. מתן התחייבות: 10/12/2018
מקור ההתחייבות: תוכנית
יזם: קלנג הנדסה בע״מ
גורם אחראי ראשי: מנהל מח׳ נכסים

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

גוש	חלקה	מגרש	תב״ע
2190	10		66/104/03/3
2190	29		66/104/03/3
2190	40		66/104/03/3

פירוט טעיפים להתחייבות:

תיאור הטעיף	שלב השלמה	מועד השלמה	תאריך סיום השלמה	הערות
הקמת מבנה ציבור				

<u>שם</u>: **<u>רישום מבנה ציבור 2 כיתות גני ילדים על שם עיריית אשדוד</u>**
סוג: רישום בעלות ע״ש העירייה
תיאור: רישום מוסדות ציבור ע״ש עיריית אשדוד 2 כיתות גן
תאריך. מתן התחייבות: 10/12/2018
מקור ההתחייבות: תוכנית
יזם: קלנג הנדסה בע״מ
גורם אחראי ראשי: מנהל מח׳ נכסים

תאי שטח עליהם חלה ההתחייבות:

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש לכלול את עלות המטלה הציבורית כחלק מעלות הבניה, היות שעלות מטלה ציבורית בסך 3.6מ׳₪ הובאה בחשבון חישוב השבחה לתכנית 66/104/03/3. כמו כן, בקביעת השבחה עקב אישור הקלות יש להביא בחשבון רק עלויות הקשורות קשר ישיר להקלה, קרי עלויות עודפות בגין תוספת יח״ד.

לאור האמור, מתקבל שווי זכויות בניה למגורים בגישת השווי השיורי:

שווי שיורי בגישת החילוץ		
שווי בנוי		₪ 20,000
מע״מ	17%	₪ 17,094
רווח יזמי	20%	₪ 14,245
עלות בניה		<u>₪ 8,500</u>
יתרה - שווי ז.ב. למגורים		₪ 5,745

דוא״ל office@yharon.co.il

ו) <u>עלויות פיתוח</u>

לטענת היזם בפרויקט לא בוצע קיזוז של היטלי פיתוח בהיקף של כ-2.3 מ׳₪.

נושא קיזוז היטלי פיתוח בחישוב השבחה נבחן ע״י ביהמ״ש המחוזי (מנהלי) בעניין אורי וינהבר[12] ונקבע כי בהינתן שהמשיבים שילמו את עלויות הפיתוח על המגרש כולו, להבדיל מתשלום עלויות פיתוח על חלקיו הבנויים והמנוצלים של המגרש גרידא, מתחייבת הפחתה בגין רכיב עלויות הפיתוח מהשווי הבנוי. שווי זה, מגלם באופן אובייקטיבי את תכונת הקרקע הבלעדית על פיה יש לאמוד את ערכם של המקרקעין.

במקרה הנדון, היות שבחישוב השבחה לתכנית 66/104/03/3 נקבע שווי המצב הקודם בהתאם לשווי 72 דירות מגורים שהיו בנויות במגרש, ניתן לטעון שבוצע ׳דה פקטו׳ קיזוז היטלי פיתוח משווי המצב החדש.
למעלה מן הצורך אציין כי לא הוצגה אסמכתא לתשלום נוסף מטעם הנישום ואף לא נקבעה הפחתה לרכיב זה בשומת המבקש.

12. גורמים ושיקולים

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

12.1 היטל ההשבחה נדרש עקב אישור:
תכנית 66/104/03/3,
תכנית 603-0517920,
אישור בקשה להיתר מס׳ 20230793 הכוללת הקלות.

12.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

12.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה כתוצאה מפעולה תכנונית שביצעה רשות תכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל השבחה לאותה רשות תכנון.

12.4 מיקום המקרקעין בתחום חלקה 10 בגוש 2190 ברובע ד בעיר אשדוד.

12.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

12.6 הסכם מיום 26.1.2022 למכירת שלב II בפרוייקט.

12.7 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

[12] עמנ (מרכז) 15039-10-16, הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ׳ אורי וינהבר, 25.6.2017

דוא״ל office@yharon.co.il

13. תחשיב השומה

13.1 <u>השבחה לתכנית 66/104/03/3 למועד קובע 22.9.2014 :</u>

<u>נתונים :</u>
תוכנית 66/104/03/3 קובעת הוראות להקמת 2 בניני מגורים, הכוללים 162 יח"ד כ"א, סה"כ 324 יח"ד.

ביום 29.12.2021 התקבל היתר למבנה שלב I להקמת 190 יח"ד (162 + 28 יח"ד בהקלה),
ביום 26.1.2022 נמכרו דירות המגורים שיבנו בשלב II,
ביום 16.1.2024 התקבל היתר למבנה שלב II להקמת 199 יח"ד (162 + 37 בהקלה),

<u>חישוב השבחה לתכנית 66/104/03/3 במימוש במכר (כולל ממ"ד) :</u>

מצב חדש				
ז.ב.למגורים	35,640	X	₪ 2,300	₪ 81,972,000
ז.ב. לממ"ד עבור 324 יח"ד	3,888	X	₪ 2,300	₪ 8,942,400
ז.ב. למסחר	800	X	₪ 3,000	<u>₪ 2,400,000</u>
סה"כ שווי ז.ב. במגרש בשלמות				₪ 93,314,400
הוצאות הריסה				₪ -1,000,000
מטלות תב"ע בניה ציבורית	550	X	₪ 6,500	₪ -3,575,000
חניות ציבוריות למסחר	24	X	₪ 100,000	<u>₪ -2,400,000</u>
שווי מצב חדש כזמין				₪ 86,339,400
שווי מצב חדש בדחיה 6 שנים בשיעור היוון 6%			0.7	₪ 60,437,580

מצב קודם בהתאם לשומת ועדה מיום 8.7.2015	₪ 55,920,000

השבחה מלאה (שלב I+ II)	₪ 4,517,580
השבחה שלב II - מחצית מזכויות בניה (כולל ממ"ד במכר)	₪ 2,258,790

דוא"ל office@yharon.co.il

13.2 השבחה לתכנית 603-0517920 (4.9.2019)

התוכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה, חיוב בהיטל השבחה בבתאם לזמינות.
הוראות תב"ע בתוקף מאפשרות הקמת 324 יח"ד.

ז.ב.למגורים 324 יח"ד	35,640	X	₪ 4,000	₪ 142,560,000
ז.ב. לממ"ד עבור 324 יח"ד	3,888	X	₪ 4,000	₪ 15,552,000
ז.ב. למסחר	1,040	X	₪ 7,000	₪ 7,280,000
סה"כ שווי ז.ב. במגרש בשלמות				₪ 165,392,000
עלויות				
מטלות תב"ע בניה ציבורית	550	X	₪ -7,500	₪ -4,125,000
חניות ציבוריות למסחר	24	X	₪ -120,000	₪ -2,880,000
שווי מצב חדש (מגרש בשלמות 324 יח"ד)				₪ 158,387,000
דחיה לאישור תכנית או"ח	6%			₪ -8,965,000
שווי מצב קודם				₪ 149,422,000
השבחה מלאה (שלב I+ II)				₪ 8,965,000
השבחה שלב II - מחצית מזכויות בניה (כולל ממ"ד במכר)				₪ 4,482,500

13.3 השבחה להקלות בבקשה 20230793 (15.8.2023)

סעיף	כמות יח"ד	שטח	אקוו'	סה"כ
תוספת 37 יח"ד - ביטול שוליות (שבס)	37	68	25%	629
ניוד שטחי שרות מממרתף		2,048	5%	102.4
סה"כ שטח אקווי'				731.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,745
השבחה שלב II				₪ 4,200,000

דוא"ל office@yharon.co.il

14. השומה

בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה החלה במקרקעין המהווים שלב II בפרוייקט המוקם בתחום גו"ח 2190/10:

השבחה עם אישור תוכניות בנין עיר:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
66/104/03/5	22.9.2014	₪ 2,258,790	₪ 1,129,395
603-0517920	4.9.2019	₪ 4,482,500	₪ 2,241,250

ההשבחה החלה עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 20230793, הכוללת הקלות:

מימוש	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	15.8.2023	₪ 4,200,000	₪ 2,100,000

סכום ההיטל יוצמד כחוק; בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

דוא"ל office@yharon.co.il