יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : כ"ג אב תשפ"ה

תאריך לועזי : 17/08/2025

מס' מינוי : 655.25

לכבוד,

חב' י.פ בינוי התחדשות עירונית עזרא ונחמיה בע"מ

ע"י גב' דניאלה פז ארז - שמאית מקרקעין. דוא"ל: daniela@pazgroup.co.il

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה

ע"י גב' תמר אברהם - שמאית מקרקעין. דוא"ל: info@tamarab.co.il

להלן "המשיבה"

החלטה מתוקנת[1] שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6320, חלקות 173-228,170

רחוב עזרא ונחמיה 1,3,5

שכונת עמישב

פתח תקווה

1. תיקונים טכניים בתחשיב מצב חדש.

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח תקווה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת י.פ בינוי התחדשות עירונית עזרא ונחמיה בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תכנית בנין עיר, המימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 26/02/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' תמר אברהם, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 08/05/2025, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' דניאלה פז ארז, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות/תוכנית	מועד קובע
410-0158550	30/04/2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	3 בנייני מגורים וותיקים בבנייה טורית נמוכה ("רכבת") +2 חלקות ריקות מבינוי.
גוש	:	6320.
חלקות	:	170,171,172,173,228
שטח החלקות	:	505 מ"ר, 2,450 מ"ר, 1,645 מ"ר, 1,643 מ"ר, 1,153 מ"ר (בהתאמה).
תא שטח ע"פ תכנית 410-0158550	:	1,2
שטח המגרשים	:	תא שטח 1: 1,759.95 , תא שטח 2: 2,657.70.
כתובת	:	רח' עזרא ונחמיה 1,3,5, שכונת עמישב, פתח תקווה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 14/05/2025, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 07/07/2025 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

פתח תקווה היא עיר במחוז מרכז והחמישית בגודלה במספר התושבים. העיר גובלת בכביש מס' 471, גני תקווה וקריית אונו בדרום, כביש מס' 5 בצפון, כביש מס' 6, כפר סירקין וגבעת השלושה במזרח, גבעת שמואל ובני ברק במערב.

נכס נשוא השומה ממוקם בחלקה הדרום - מזרחי של העיר פתח תקווה, בשכונת עמישב, ברחוב עזרא ונחמיה.

שכונת עמישב נמצאת בגבול הדרום מזרחי של העיר, צפונית לכביש ראשי מס' 471, מזרחית לכביש מס' 40, השכונה תחומה מצפון בשכונות "בילינסון" ו"גני אקליפטוס", ממזרח בכפר סירקין, במערב בשכונת "הדר גנים" ומדרום בקיבוץ נחלים.

השכונה נהנית מנגישות נוחה לאור הקירבה לצירי תנועה ראשיים ביניהם כביש מס' 40 המקשר את האזור לכביש מס' 5 ולכביש אזורי 471.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניה ותיקה הכוללת מבנים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד מבנים דו קומתיים וצמודי קרקע ותיקים.

רחוב עזרא ונחמיה הינו רחוב דו סטרי עם כניסה דרומית מדרך מנחם בגין וכלה בללא מוצא מצפון.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו המזרחי ומעברו המערבי של הרחוב.

בסביבת הנכס קיימים מוסדות חינוך ודת, שצ"פ, גנים ציבוריים, קופת חולים וכד'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הציבוריות המקובלות.

7.2. תיאור החלקות:

חטיבת הקרקע המורכבת מחמש חלקות שונות 170-173, 228 בגוש 6320, על החלקות בנויים שלושה מבנה מגורים משותפים בבינוי דו קומתי, סה"כ 48 יח"ד, חלקה 173 מהווה שצ"פ.

החלקות נשוא השומה יוצרות חטיבת קרקע רציפה, בצורה רגולרית דמוית מלבן עם פינה מזרחית קטומה, מישורית ובעלת שלוש חזיתות: חזית צפונית לרחוב הרב עובדיה יוסף, חזית מזרחית לרחוב עזרא ונחמיה וחזית דרומית לרחוב הרב אלקלעי.

חלקות 170-173 בגוש 6320 בשטח רשום של 6,891 מ"ר.

חלקה 228 בגוש 6320 בשטח רשום של 505 מ"ר.

גבולות חלקה מאוחדת (170-173 + 228):

- דרום - חזית לרחוב הרב אלקלעי ומעברו מבנים בני 1-3 קומות, באורך של כ-62 מ'.
- צפון - חזית לרחוב הרב עובדיה יוסף ומעברו חלק ממחנה סירקין (בשלבי פינוי), קרקע ביעוד שצ"פ בתכנית תמ"ל/1073, באורך של כ- 63 מ'.
- מזרח - חזית לרחוב עזרא ונחמיה ומעברו מבנה מגורים חד קומתיים לצד בניינים בני 4 קומות מעל קומת עומדים, באורך של כ- 102 מ'.
- מערב - בחלק הצפוני חלקה 194 עליה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בחלק המרכזי צלע לחלקה 319 עליה בנוי מבנה חד קומתי ובחלק הדרומי צלע לחלקה מס' 320 עליה בנוי מבנה בן 3 קומות, באורך של כ-102 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

בהתאם לבנוי, נכס נשוא השומה מהווה 3 בנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה ותיקה המיועדים להריסה, נתבקש איחוד החלקות, כך שיתקבלו שני מגרשים 1,2, אשר עליהן ייבנו מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר מסחר, מגורים שיכללו 175 יח״ד, מבנים ומוסדות ציבור. לצד מגרשים אלה קיים תא שטח בייעוד שטח ציבורי פתוח.

בשלב א׳ יוקם מגדל בן 24 קומות מגורים מעל קומת מסד הכוללת שטחי מסחר ושטחים לייעוד ציבורי ובשלב ב׳ יבנו שני מבני מגורים בני 9 קומות מגורים מעל קומת מסד הכוללת שטחי מסחר, סה״כ 175 יח״ד.

8. <u>הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסחי טאבו</u>:

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 13/01/2025, עולים הפרטים כדלקמן:

חלקה 170

גוש: 6320.

חלקה: 170.

שטח החלקה: 1,153 מ״ר.

תת חלקות: 17 (כולל חלקת הרכוש המשותף).

שטח תתי החלקות: תת חלקה 1- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 9 - קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 2- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 10- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 3- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 11- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 4- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 12- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 5- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 13- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 6- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 14- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 7- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 15- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 8- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר תת חלקה 16- קומה שניה, 46.50 מ״ר.

תקנון: מוסכם.

הזכויות בנכס: 16 בעלויות פרטיות.

חלקה 171

גוש: 6320.

חלקה: 170.

שטח החלקה: 1,153 מ״ר.

תת חלקות: 17 (כולל חלקת הרכוש המשותף).

שטח תתי החלקות: תת חלקה 1- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 9 - קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 2- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 10- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 3- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 11- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 4- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 12- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 5- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 13- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 6- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 14- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 7- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 15- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 8- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 16- קומה שניה, 46.50 מ״ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תקנון : מוסכם.

הזכויות בנכס : 16 בעלויות פרטיות.

משכנתאות : קיימות משכנתאות לחלק מבעלי הדירות.

הערות : הערה בדבר העברה לזרים, לטות מד״י.

הערת אזהרה סעיף 126, לטובת י.פ. בינוי התחדשות עירונית עזרא ונחמיה בע״מ. הסכם מיום 08/08/2018.

חלקה 172

גוש : 6320.

חלקה : 172.

שטח החלקה : 1,645 מ״ר.

תת חלקות : 17 (כולל חלקת הרכוש המשותף).

שטח תתי החלקות : תת חלקה 1- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 9 - קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 2- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 10- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 3- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 11- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 4- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 12- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 5- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 13- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 6- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 14- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 7- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 15- קומה שניה, 46.50 מ״ר.
תת חלקה 8- קומה ראשונה, 46.50 מ״ר. תת חלקה 16- קומה שניה, 46.50 מ״ר.

תקנון : מוסכם.

הזכויות בנכס : 16 בעלויות פרטיות.

משכנתאות : קיימות משכנתאות לחלק מבעלי הדירות.

הערות : הערה בדבר העברה לזרים, לטות מד״י.

הערת אזהרה סעיף 126, לטובת י.פ. בינוי התחדשות עירונית עזרא ונחמיה בע״מ. הסכם מיום 08/08/2018.

חלקה 173

גוש : 6320.

חלקה : 173.

שטח החלקה : 2,450 מ״ר.

הזכויות בנכס : הבעלות רשומה ע״ש רשות הפיתוח.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני</u>[2]:

9.1. <u>תוכנית פת/2/1255</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2823 מיום 10/06/1982, התוכנית מסווגת את החלקות ביעוד "אזור מגורים ב'".

מטרת התכנית:

- שינוי ייעוד לחלק משטח התכנית
- קביעת הוראות בניה.
- ביטול דרכים.
- התווית דרכים חדשות.
- שינוי גבולות מגרשים וקווי בניין באזור מגורים ב' לשם ביצוע תוספת בניה.

9.2. <u>תוכנית פת/1255</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3076 מיום 19/07/1984, התוכנית מסווגת את החלקות ביעוד "אזור מגורים ב'" ו"שטח ציבורי פתוח".

מטרת התכנית: לשנות את תכנית מתאר פת/1002/3ב' כדלקמן: שינוי ייעודי קרקע, קביעת הוראות בניה לאזורים השונים, שינוי תוואי דרכים.

9.3. <u>תוכנית פת/1273</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986, התוכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

בהתאם להוראות התוכנית, הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג, בין היתר, בתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים צמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה 2.5 מ'.
- בבניינים קיימים או בניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתוכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה של חדרים על הגג, בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

9.4. <u>תוכנית פת/2/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987, מטרת התכנית: לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

הוראות התכנית: בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים, או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו .שטח המרתף יקבע עפ"י 3 מ"ר ליח"ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות.

9.5. <u>תוכנית פת/1/1271</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988, מטרת התכנית: לקבוע הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים.

2. התוכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הוראות הבניה: באזורי מגורים ב', ב'1, ב'2, ג', ג'1 ואזור מסחרי וכן באזורים מיוחדים בהם מותרת בנית בתי מגורים משותפים תותר בניה של מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה. שטח הבניה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש. שטח בניה מקסימלי למרפסת סוכה כנ"ל 3 מ"ר לכל דירה.

9.6. תוכנית פת/2000, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992, התכנית הינה תכנית מתאר לעיר פתח תקוה. עפ"י תשריט התכנית החלקות מסווגות בייעוד "צפיפות מגורים בינונית".

התוכנית קובעת את זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי	:	650 מ"ר .
אורך חזית	:	18 מ'.
שטח בניה מקסימאלי בקומה	:	30%.
סה"כ שטח בניה מקסימאלי בכל הקומות	:	120%.
מס' קומות	:	4 מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות מותרת	:	11 יח"ד, בהתאם לשיעור ההפקעה.
קווי בנין	:	5 מ' צדדי, 6 מ' אחורי, קדמי בהתאם לתב"ע קיימת.

9.7. תוכנית פת/מק/2000/ד, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, מטרתה היא לקבוע שינויים בהוראות בניה בתוכנית פת/2000.

להלן פירוט השינויים שבוצעו:

- בבתים משותפים, תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות.
- יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי שנקבע בתוכנית, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבליטה הקטנה.
- תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה, ושלא תהיה חריגה ממספר הקומות וקווי הבניין המותרים עפ"י התוכנית החלה על הקרקע.
- תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) - 45%.
- יותר קו בנין אפס למרתף בכל היעודים, למעט מגורים א'.

9.8. תוכנית פת/2000א, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999, מטרתה היא לקבוע שינויים בהוראות בניה בתוכנית פת/2000 ביחס לחדרים על הגג ומרתפים.

להלן פירוט השינויים שבוצעו בבתי קומות:

- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג. שטח זה יחושב כשטח עיקרי והכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.

9.9. תוכנית פת/פת/מק/2000/ד/1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000.
מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פ"ת כדלקמן:
א. שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.
ב. שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.
ג. קביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.
תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

9.10. תוכנית 410-0158550, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 12311 מיום 15/04/2024. התכנית הינה תכנית "פינוי בינוי", התכנית מציעה הריסה של 3 מבנים ו- 48 יח"ד ובנייה של 175 יח"ד בשני שלבים.
שלב א' - מגדל מגורים בעל 24 קומות מגורים על קומת מסד הכוללת שטחי מסחר ושטחים לייעוד ציבורי.
שלב ב' - הקמת שני מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת מסד הכוללת שטחי מסחר התכנית מסדירה שטח עבור שטח ציבורי פתוח בגודל זהה לזה הקיים.
מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי, קביעת מתחם ובו שני תאי שטח הכוללים הריסת 48 יח"ד ובמקומם הקמת 175 יח"ד מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור מבונים.
שימושים: דירות מגורים, שטחי משותפים לרווחת הדיירים, חניה תת קרקעית, מרתפים, תחנת שנאים תת - קרקעית במידת הצורך (ע"פ דרישת חברת חשמל), חזיתות מסחריות בקומת הקרקע, לרבות כל שימוש הקשור למגורים כגון: ח. טכניים, מחסנים לדיירים, מועדון דיירים וחניות.
במגרש 2 שימושי מבנים ומוסדות ציבור כגון: חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות, ושירותים עירוניים, אשר תוצמד למבני ציבור ותרשם על שם הרשות המקומית.
חניה: החניה תהיה תת קרקעית, מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן הקיים, יותר חניות עיליות עבור מסחר בקומת הקרקע, המרתף יהיה משותף לתאי שטח 1,2.
מסחר: תתאפשר בניית יצע (גלריה, תיכלל במניין השטחים אך לא תיספר במניין הקומות), המסחר יתוכנן ברצף עם הרחוב, המסחר יהיה מסחר שכונתי.
עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מסחר, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטחי ציבור מבונים.
- קיבעת שימושים והוראות לשימושים השונים.
- קביעת גובה וקווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לבינוי ולעיצוב אדריכלי.
- קביעת הסדרי תנועה וחנייה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית :

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	10
דרך מוצעת	20
מגורים מסחר	1
מגורים מסחר מבנים ומוסדות ציבור	2

להלן טבלת הזכויות מתוך תקנון התכנית :

				שטחי בניה (מ"ר)						מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מעל כניסה הקובעת	מתחת לכניסה קובעת
מגורים ומסחר	מגורים	1	1759.95	(1)4610	2030		4440	11080	50	60	8 (2)	3
מגורים ומסחר	מסחר	1	1759.95	630	250			880	50		1 (4)	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	2	2657.70	950	320			1270	50		1 (4)	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	2	2657.70	(1)9820	5740		6560	22120	50	115	25 (5)	3
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	2	2657.70	530	150			680	50		1 (6)	
שטח ציבורי פתוח		10	2457.97									

קו בניין (מטר)				מספר מבנים מירבי בתא שטח
צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קידמי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2
(3)	(3)	(3)	(3)	2
(3)	(3)	(3)	(3)	1
(3)	(3)	(3)	(3)	1
(3)	(3)	(3)	(3)	1
(3)	(3)	(3)	(3)	

שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח עיקרי (מטר)
מגורים	1	720
מסחר	1	
מבנים ומוסדות ציבור	2	
מגורים	2	1380
מסחר	2	
	10	

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הוראות לטבלה:

א. שטח שירות מעל הקרקע כולל אחסנה דירתית בשטח של 6 מ"ר לכל דירה.

ב. יותר ניוד של זכויות הבנייה בין המגרשים עליהם חלה התוכנית, לאותו השימוש, בשיעור של 5%.

ג. קווי הבניין יקבעו על פי המופיע בתשריט, קו בניין עילי למגדל המערבי יהיה לפחות 15 מטר.

ד. שטח המרפסות הכולל בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין. עלה שטח המרפסות האמור לעיל, יובא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה.

ה. לכל הפחות 25% מיחידות הדיור יהיה בגודל של 75 מ"ר שטח כולל.

ו. גודל ממוצע ליח"ד יעמוד על 95 מ"ר שטח כולל.

הוראות לטבלה זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לכל בניין מגורים יוקצו 100 מ"ר מסך השטח העיקרי לרווחת הדיירים בבניין. שטחים אלה לא ניתנים להעברה.

(2) 8 קומות מגורים.

(3) ע"פ תשריט.

(4) 1 קומת כניסה, תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יהיה מסה"כ שטחי הבנייה לשימוש זה.

(5) קומת קרקע למסחר וציבור + 24 קומות מגורים + גג טכני.

(6) 1 קומת כניסה - מסחרית, תותר הקמת גלריה, שטח הגלריה יהיה מסה"כ שטחי הבנייה לשימוש זה.

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה נמצאו המסמכים הבאים:

- חלקות 170-172 לא אותר היתרי הבניה המקוריים.
- חלקה 171 תת חלקה 6: בקשה להיתר בניה מס' 95571 , שאושרה בתאריך 24/12/1995, ניתנה לווגמן יעקב. מהות ההיתר: תוספת לדירה בקומת הקרקע משטח של 59.76 מ"ר לשטח של 88.22 מ"ר. תוספת של 28.46 מ"ר.
- בקשה להיתר בניה מס' 96332, שאושרה בתאריך 04/07/1996, ניתנה לאגרונוב מאשה. מהות ההיתר: תוספת לדירה בקומת הקרקע משטח של 59.76 מ"ר לשטח של 82.90. תוספת של 23.14 מ"ר.
- בקשה להיתר בניה מס' 433, שאושרה בתאריך 16/12/1992, ניתנה ללוי מחלוף. מהות ההיתר: תוספת לדירה בקומת הקרקע בשטח 22 מ"ר.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	משיבה	מבקשת	
410-01585500	30/04/2024	₪ 9,535,014	חלופה א'	חלופה ב'
			לא קיימת השבחה	₪ 652,332

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות, וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה - הועדה המקומית</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, גב' תמר אברהם</u>:

- הובא בחשבון כי הנכס שבנדון מהווה חטיבת קרקע הכוללת את חלקות 170-173, 228 בגוש 6320.
- הובא בחשבון סביבת הנכס, הפיתוח הסביבתי, המצב המשפטי, המועד הקובע, התוכניות בתוקף והזכויות בנכס.
- הובאה בחשבון החלטת ישיבת מועצה מס' 46 מיום 24/04/2022. בהחלטה זו הוחלט כי שיעור היטל ההשבחה בתכניות פינוי בינוי על שטחי מגורים בלבד הינו 0% בשכונת עמישב. על כן, החיוב הינו רק על שטחי מסחר במסגרת התכנית.

סקר מחירים ותחשיבי השבחה –

שווי מסחר

- לאור העדר נתוני היצע של חנויות ושטחי מסחר בשכונת עמישב, נאספו נתוני היצע של חנויות ושטחי מסחר המוצעים לשכירות במרכז העיר פתח תקווה.

<u>להלן נתוני היצע אשר אותרו באתר יד 2</u>:

כתובת	קומה	שטח במ"ר	גלריה	מחיר היצע	דמ"ש למ"ר	הערות
חובבי ציון	קרקע	24	-	₪ 6,200	₪ 258	חובבי ציון רחוב סואן חנות פינתית קרוב למוניות אוטובוסים
חובבי ציון	קרקע	28	-	₪ 3,500	₪ 125	חובבי ציון הרחוב הכי סואן בפתח תקווה פינוי מידי חצי פינתית
מונטפיורי 20	קרקע	24	11	₪ 3,200	₪ 108	מרכז פתח תקווה, בצומת חובבי ציון-מונטפיורי מושכר נכס שבו פעל חנות לתיקון בגדים מאז שטח של 24 מ"ר, יש גלריה של 11 מ"ר.
מונטפיורי 3	קרקע	40	-	₪ 3,500	₪ 88	להשכרה חנות 40 מ"ר לכל מטרה במרכז פתח תקווה מונטפיורי הוא רחוב סואן אנשים בקרבה לבתי מגורים ותחבורה ציבורית.
מונטפיורי 38	קרקע	27	-	₪ 3,200	₪ 119	להשכרה ברחוב מונטיפיורי במרכז העיר פתח תקווה 27 מ"ר. המקום יכול לשמש לקליניקה/ חנות/מרפאה/ משרד או לכל מטרה המקום כולל מטבחון, שירותים וחניה צמודה
חובבי ציון 32	קרקע	20	15	₪ 3,700	₪ 135	חנות להשכרה חובבי ציון 32 פ"ת משופצת מהיסוד, 20 מ"ר + 15 גלריה מיקום מאוד מרכזי.
ברון הירש	קרקע	75	-	₪ 14,000	₪ 187	חנות ברחוב חנות ברון הירש ליד השוק 75 מטר משופצת הכול חדש לכל מטרה גמיש לרציניים
ברון הירש	קרקע	100	-	₪ 13,000	₪ 130	מאפיה למסירה כולל כל הציוד ברחוב ברון הירש ליד השוק
איכילוב	קרקע	30	-	₪ 3,500	₪ 117	חנות מסודרת, נוחה ונעימה

- בסיכום הנתונים לעיל ובהתאמה למיקום (הפחתה של 10%) למתחם הנדון, עולה כי שווי מ"ר בנוי נע בגבולות של כ- 22,400 ₪ לפני מע"מ.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- להלן חילוץ מ״ר מבונה

שווי מ״ר בנוי	22,400 ₪
ניכוי יזמות (20%)	18,667 ₪
הפחתת עלויות בניה	6,500 ₪
שווי מ״ר מבונה	**12,167** ₪

- הובאה בחשבון שומה מכרעת של מר יעקב פז בגוש 5482, חלקה 42 (בחלק), דרך מנחם בגין 66 פתח תקווה. נכון למועד הקובע 27/12/2023, קבע שווי מ״ר מבונה של 12,150 ₪.
- שטחי מסחר בהיקפים קטנים, לאור התפתחות השכונה קיים ביקוש גבוה לשטחי מסחר ״שכונתיים״ אשר ייתנו מענה לתושבי שכונת עמישב ללא תלות בשכונות אחרות בעיר. יחד עם זאת, הובא בחשבון כי קיימים מתחמי פינוי בינוי נוספים בשכונת עמישב, במסגרתם צפויים להיבנות שטחי מסחר נוספים. על כן, ובסיכום כל האמור לעיל, החלטתי להביא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר בשיעור של 11,000 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב היטל השבחה- תכנית 410-0158550	
שטח עיקרי למסחר בתא שטח מס׳ 1	630
שטח עיקרי למסחר בתא שטח מס׳ 2	530
סה״כ שטח עיקרי למסחר	1,160
שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר	11,000 ₪
שווי מרכיב מסחר במגרשים 1+2	12,760,000 ₪
מקדם דחיה של 5 שנים (שיעור היוון של 6%)	75%
שווי מצב החדש לאחר דחיה	9,535,014 ₪
השבחה	**9,535,014** ₪
היטל השבחה	**4,767,507** ₪

12.2. עמדת המבקשת – חב׳ י.פ בינוי התחדשות עירונית עזרא ונחמיה בע״מ:

עיקרי עמדת שמאית המבקשת, הגב׳ דניאלה פז ארז והשמאי עמית טוטיאן:

- הובא בחשבון מאפייני הנכס, המצב המשפטי והמצב התכנוני בנכס.
- בהתאם להחלטת מועצת העיר, ישיבה מס׳ 46, מתאריך 26.04.2022 נקבע כי שיעור היטל ההשבחה בשכונת עמישב עומד על אפס.
- בשומת המשיבה מבוקשת השבחה בגין אישורה של תכנית 410-0158550, בגין שטחי המסחר בלבד.
- לצורך חישוב ההשבחה בנכס, הובא בחשבון כי היזם יישא בעלות הקמת השטחים הציבוריים במגרשים 1 ו- 2 (ברמת המעטפת), כמפורט בחוות הדעת.

פטור לתכנית פינוי בינוי מהיטל השבחה:

- בהחלטת ועדת ערר נע/8001/0124 תירוש נ.ע. התחדשות עירונית בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל, החליטה ועדת הערר כי יש לפטור את ההשבחה המלאה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שקמה במקום בו המדובר בפטור לתכנית פינוי בינוי, זאת בהתבסס על הפרשנות שלהם לסעיף 3א(ב)(1).

- לאור זאת, אין לחייב את הנישום על שטחי המסחר במסגרת תכנית פינוי בינוי אשר מתכנית מס׳ 410-0158550 , אשר פטורה ע״פ הוראות החוק והחלטת ועדת הערר.
- ככל והטענה בדבר פטור מלא לא תתקבל להלן פירוט הטענות הנוספות לאופן החישוב.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

- שמאית המשיבה ערכה תחשיב במסגרתו חישבה את ההשבחה עבור שטחי המסחר בשיטת ״הדלתא״, קרי מצב קודם ללא שווי ובמצב החדש שווי מלא.
- בעמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ, ברע״א 147/14 הועדה המקומית לתו״ב תל אביב נ׳ סוניה אברמוביץ׳, קבע ביהמ״ש את דרך חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי הוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
- בעמ״נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה, ובענ״מ 54581-12-22 רינובו בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה (נדונו במאוחד), ביחס לתוכניות המשלבות זכויות פטורות שנובעות מתמ״א 38 עם זכויות החייבות בהיטל השבחה, נקבע כי לבחון מהו היחס בין הזכויות הפטורות מכוח תמ״א 38 לבין הזכויות החייבות בהיטל השבחה (ע״ב שטח יחסי/ שווי), ולחלק את ההשבחה הכוללת בין סוגי הזכויות האמורים בהתאם ליחס ביניהן. נקבע מנגנון לפיו יש לחשב היטל השבחה.
- את אופן החישוב הנ״ל אימצו שמאים מכריעים רבים, בתוכניות ברובעים בתל אביב, בתכניות פינוי בינוי בערים נוספות בהן הוחלט על מתן פטור מהיטל השבחה.
- תחשיב המשיבה נוגד את החלטות ביהמ״ש. חישוב לפי השווי הקודם (שווי אפס) וכתוצאה מכך, נגרם עיוות בתחשיב ע״י הגדלת ההשבחה באופן משמעותי. אי הפחתה מהמצב החדש הוצאות שחלות על היזם כגון עלויות הריסה, עלות מטלות ציבוריות וכד׳, מנוגדת לפסיקה. מה עוד שאין ספק שמרכיב המסחר הינו חלק בלתי נפרד מהמצב החדש מתוך תוכנית פינוי בינוי ולא עומד לבדו.
- קיימות מספר רב פסיקות של שמאים מכריעים לתכניות פינוי בינוי בהם השמאי המכריע קבע בין היתר, כי שווי הנכס נבחן בשני מצבי התכנון - מצב חדש אל מול מצב קודם וכן שיש לנכות הוצאות מוכרות ובהתחשב בפטור ממגורים.
- הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות. לפיכך, הובא בחשבון שווי השטחים הבנויים בפועל ושווי זכויות הבניה.

התייחסות לפרמטרים נוספים בחישוב ההשבחה:

- מצב קיים היות ולא נמצאו היתרי בניה מקוריים וע״פ נסחי טאבו נראה המדובר בדירות ״מראה״, נלקח בחשבון שטח קיים בסך של 60 מ״ר לדירה, למעט 3 יח״ד אשר הורחבו כאמור בפרק הרישוי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

- זכיות הבניה הנוספות שנלקחו בחשבון הם בהתאם לתוכניות מאושרות החלות על המקרקעין, בניהם פת/2000 ופת/2000/א לפיהם מותר לבנות עד 120% ב- 4 קומות וחדרי גג בשטח של עד 60 מ״ר.
- בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון שטח דירות בנויות + יתרת זכויות בהתאם לתוכניות מאושרות.
- יש להביא בחשבון דחיה למימוש, זאת בשל העובדה כי מימוש תכנית פינוי בינוי דורש 100% חתימות של הבעלים , נכון למועד הקובע קיימים כ- 85% חתימות. בנוסף לכך, מדובר בתכנית גדולה יחסית המציעה 175 יח״ד וכן שטחי מסחר ושטחים ציבוריים. הובא בחשבון דחייה של 3.5 שנים בשיעור היוון של 6% (הנל תואם לתקן 21.1, סעיף 5.15.3).
- הפרויקט שבנדון כולל שטחי בניה בעלי היקף הכולל 175 יח״ד, שטחי מסחר ושטחי ציבור. על כן, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 8% בגין גודל.
- זיכוי בגין אגרות והיטלים (בגין הבניינים הקיימים) הובא בחשבון עלות הריסה מקובלת בסך 350 ₪ למ״ר כפול השטח הקיים להריסה בסך 2,954 מ״ר, משקף כ- 1,330 א׳ ₪ בגין רכיב זה.
- מטלות ציבוריות – ע״פ החלטת **ועדת ערר 8092-21 שרה פרטוש נ׳ הוועדה המקומית ירושלים**, והחלטות ועדות ערר נוספות, שסוקרות את ההחלטות והפסיקות וקובעות כי יש מקום להפחית מטלות משווי מצב חדש.
- בנוסף, יש לציין כי על עלות הקמת שטחי הציבור החלה על היזם הוא אינו זכאי להתקזז במע״מ ולפיכך יש להביא את העלויות כולל רכיב המע״מ.

נתוני שווי:

<u>סקר מחירים לדירות וותיקות</u>:

- לצורך עריכת שווי לדירות וותיקות נבחנו עסקאות מכירה לדירות קיימות בסביבה ללא פוטנציאל.
- הובא בחשבון שטח דירתי בתוספת מקדם של 1.15% בגין קירות חיצוניים ומרפסות סגורות.
- לאחר ניתוח הנתונים ובהתאמה למיקום ומאפייני הפרויקט, שווי מועד קובע למ״ר בנוי ותיק 23,000 ₪ למ״ר.

<u>שווי למ״ר בנוי למגורים</u>:

- נבחנו עסקאות של דירות חדשות בבניה רוויה, אשר נמכרו בסמוך למועד הקובע בפרויקטים חדשים בסמיכות לנכס הנדון.
- לאור הנתונים ובהתאמה למיקום ומאפייני הפרויקט, שווי מ״ר בנוי חדש בגבולות 26,000 ₪ למ״ר.

<u>להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה לקרקע בגישת החילוץ</u>:

מסד נתונים	
סטנדרט בנייה	רגיל
שטח שירות עיליים משותפים (מעלית ומדרגות) ליח״ד במ״ר	25
שטח שירות תת -קרקעי ליח״ד במ״ר	40
שטח דירה פלדלת ממוצע במ״ר (לפי נתוני הסקר)	107

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מרפסת במ״ר			12
מחיר למ״ר בנוי לממוצע (לפי נתוני הסקר)			₪ 26,000
מחיר לדירה בנויה			₪ 2,782,000
עלויות הקמה			
מהות	שטח במ״ר	עלות למ״ר	סה״כ
שטח עילי	132.0	₪ 5,700	₪ 752,400
שטח שירות תת קרקעי	40	₪ 3,000	₪ 120,000
שטח מרפסות	20	₪ 2,000	₪ 40,000
סה״כ בניה ישירה			₪ 912,400
עלות בניה עקיפה	30%	מעלות בניה ישירה	₪ 273,720
סה״כ עלות הקמה			**₪ 1,186,120**
מחיר יח״ד בממוצע			₪ 2,782,000
בניכוי מע״מ			₪ 2,357,627
בניכוי רווח יזמי			₪ 2,050,111
יתרה לקרקע בניכוי עלות הקמה ב ₪			₪ 863,991
שטח פלדלת במ״ר			107
שווי למ״ר מבונה פלדלת במעוגל ב ₪			**₪ 8,000**

להלן מקבץ פסיקות שמאים מכריעים לשווי מ״ר מבונה בפתח תקוה בבנייה רוויה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גוש וחלקה	שווי למ״ר מבונה
יעקב פז	12/12/2023	5482/42	₪ 7,325
מרדכי דדון	12/12/2023	6388/100	₪ 7,600
יעקב הלוי	12/12/2023	6404/40,39	₪ 7,500

- עלויות שלקחה בחשבון שמאית הוועדה לא משקפות את העלויות בפועל, כראיה תומך זאת השמאי המכריע יעקב פז, מתאריך 27/12/2023 בגוש 5482/42 בו התחשב בגישת החילוץ בשיעור היוון בסך 25% ועלויות בניה בסך 10,000 ₪.
- לאור העדר עסקאות לקרקע פנויה וריקה, תחשיב לרכיב הקרקע נערך בשיטת החילוץ, בהנחת פרויקט יזמי. להלן תחשיב החילוץ המתקבל בהתאם לנתוני הפרויקט שבנדון:
- להלן עסקאות מכר למסחר ממרכז העיר פתח תקווה, כפי שדווח במידע נדל״ן של רשות המיסים:

כתובת	גוש וחלקה	תאריך מדווח	שטח מדווח במ״ר	מחיר מכירה מדווח	מחיר למכירה למ״ר מדווח (במעוגל)
ההסתדרות 17	6380/180	19/12/2023	24	₪ 700,000	₪ 29,200
פתח תקוה	6380/269	22/08/2023	25	₪ 320,000	₪ 12,800
הברון הירש 1	6375/41	18/06/2023	12	₪ 350,000	₪ 29,200
חפץ חיים 2	6380/102	10/05/2023	24	₪ 670,000	₪ 27,900
חפץ חיים 2	6380/102	09/08/2023	24	₪ 750,000	₪ 31,300
ההגנה 7	6380/269	22/08/2023	25	₪ 320,000	₪ 12,800
חובבי ציון 15	6395/80	06/08/2023	29	₪ 400,000	₪ 13,800
מונטפיורי 13	6395/2	24/04/2023	80	₪ 1,875,000	₪ 23,400

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן נתוני היצע מאתר יד 2 נכון למועד הקובע (נלקח מהדוח הכלכלי לתב"ע נכון לתקופה זאת):

כתובת	שטח מדווח במ"ר	דמ"ש מבוקש	דמ"ש מבוקש למ"ר
חפץ חיים 9	20	2,600 ₪	130 ₪
מוהליבר	30	4,000 ₪	133 ₪
יהושוע שטמפפר 34	23	2,400₪	104 ₪
משה דיין	32	3,200 ₪	100 ₪
מוהליבר 27	20	2,350 ₪	118 ₪
רח' בר כוכבא	30	3,100 ₪	103 ₪
רח' הברון הירש	30	3,500 ₪	117 ₪
רח' ההגנה	30	4,100 ₪	137 ₪
פרומקין 15	30	4,800 ₪	160 ₪
מוהליבר 19	30	5,000 ₪	167 ₪
רח' זאב אורלוב	32	3,500 ₪	109 ₪
יהושוע שטמפפר 73	40	4,000 ₪	100 ₪
רח' ההסתדרות	40	4,500 ₪	113 ₪
רח' אורט וינגייט	40	4,900 ₪	123 ₪

- לאור הנתונים דלעיל, ובהתאמה למיקום ולמאפייני הפרויקט שבנדון, שווי מ"ר בנוי חדש למסחר, למועד קובע, הינו בגבולות 22,500 ₪ למ"ר.

ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ: לפי שווי יחידת מסחר בשטח עיקרי של 50 מ"ר.

מסד נתונים			
שווי למ"ר בנוי עיקרי			22,500 ₪
שטח יחידה מסחרית במ"ר עיקרי			50
תוספת העמסה (20%)			60
סה"כ שווי מצב חדש			1,125,000 ₪
שטח מקום חניה ברוטו במ"ר (ע"פ דוח כלכלי)			42
עלויות הקמה			
מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עילי עיקרי	60	5,500 ₪	330,000 ₪
מרתף חניה	42	3,000 ₪	126,000 ₪
סה"כ בניה ישירה			456,000 ₪
עלות בניה עקיפה	30%	מעלויות בניה ישירה	136,800 ₪
סה"כ עלות הקמה			592,800 ₪
בתוספת רווח יזמי	15%		88,920 ₪
סה"כ עלות הקמה			**681,720** ₪
מס רכישה ונלוות	7%		31,030 ₪
יתרה לקרקע ליחידה מסחרית			412,250 ₪
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי במעוגל ב ₪			**8,000** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מס' יח"ד קיימות שלא הורחבו				45
שטח דירה ממוצעת במ"ר				60
סה"כ שטח קיים יח"ד שלא הורחבו				2,700
מספר יח"ד קיימות שהורחבו				3
שטח דירה ממוצעת מורחבת במ"ר				85
סה"כ שטח קיים יח"ד שהורחבו בהיתר				254
סה"כ מ"ר בנוי				2,954
שווי למ"ר בנוי				₪ 23,000
שווי מצב קיים בנוי				₪ 67,942,000
זכויות בניה בלתי מנוצלות				3,816
מקדם התאמה	3 שנים	6%		0.84
סה"כ מ"ר אקוי'				3,204
שווי למ"ר מבונה				₪ 8,000
שווי מצב קיים זכויות בניה				₪ 25,633,241
סה"כ שווי מצב קיים				**₪ 93,575,241**
מצב חדש				
מס' יח"ד חדשות				175
שטח פלדלת ע"פ תב"ע				16,418
שווי למ"ר מבונה מגורים				₪ 8,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה מגורים				₪ 131,340,000
מ"ר שטח עיקרי למסחר				₪ 1,160
שווי ממוצע מ"ר מבונה מסחר				₪ 8,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה מסחר (A)				₪ 9,280,000
סה"כ שווי במצב חדש (B)				₪ 140,620,000
שווי מסחר ביחס לשווי לשטחים הסחירים התכנית (A/B)				6.60%
הקמת מבנה ציבור (1)				- ₪ 13,820,000
בניכוי הריסת מבנים קיימים				- ₪ 1,033,900
סה"כ עלות המטלות				- ₪ 14,853,900
זיכוי היטלים בגין השטחים הקיימים (2)				₪ 1,707,412
סה"כ שווי מצב חדש גולמי				₪ 127,820,000
דחיה עד למימוש	3.5	6%		82%
הפחתה לגודל המתחם				92%
סה"כ שווי לאחר הדחייה				₪ 95,639,490
בתוספת הכנסות מדמ"ש בתקופת הביניים (3)				₪ 7,820,545
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 103,460,034**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 103,460,034
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 93,575,241
סה"כ השבחה בנכס	**₪ 9,884,793**
שווי מסחר ביחס לשווי שטחים סחירים בתכנית	6.60%
השבחה חייבת (בגין שטחי מסחר)	**₪ 652,332**
היטל השבחה בגין שטחי מסחר בלבד במעוגל (50%)	**₪ 326,000**

הערות לתחשיב:

(1) תחשיב למבני ציבור:

מהות	מ"ר	עלות בנייה למ"ר	סה"כ
שטח עילי	1,270	₪ 5,500	₪ 6,985,000
שטח תת קרקעי	794	₪ 3,000	₪ 2,382,219
סה"כ עלות קבלן ללא מע"מ			₪ 9,367,219
תוספת עלויות עקיפות (25%)			₪ 2,341,805
סה"כ עלויות בניה			₪ 11,709,024
תוספת רכיב המע"מ (18%)			₪ 2,107,624
סה"כ עלויות הקמה בתוספת המע"מ במעוגל			₪ 13,820,000

(2) תחשיב בגין זיכוי היטלים בגין שטחים קיימים

אגרה / היטל	בסיס לחישוב	תעריף ב ₪	שטח קיים לקיזוז	סה"כ לתשלום כלל הפרויקט
אגרות בנייה	מ"ר	36.40		-
דמי הקמה	מ"ר	89.00	2,954	₪ 262,906
סלילת כביש ומדרכה - שטח בניה למגורים	מ"ר	463.00	2,954	₪ 1,367,702
תיעול- בניה למגורים	מ"ר	26.00	2,954	₪ 76,804
סה"כ				₪ 1,707,412

(3) תחשיב לשווי שימוש בתקופת ביניים

שכ"ד חודשי	₪ 4,800
כמות יח"ד	48
מס' חודשים	12
שכ"ד שנתי	₪ 2,764,800
תקופת שימוש ביניים בשנים	3.0
שיעור היוון	3%
סה"כ שווי בתקופת הביניים	₪ 7,820,545

התייחסות שמאית המשיבה לשומה 'אחרת':

תכנית 410-0158550

- המבקשת מעלה שני סוגים של טענות: טענות לעניין עצם החיוב וטענות לעניין אופן חישוב ההשבחה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>טענות לגבי עצם החיוב</u>:

- אין לדון בסוגיה זו בפני שמאי מכריע. במידה ולמבקשת יש טענות לגבי עצם החיוב בהיטל השבחה, היא הייתה צריכה לפנות לוועדת ערר. אם הייתה המבקשת בטוחה בעמדתה אשר לטענתה נתמכת בפסיקה, הייתה יכולה לשטוח אותן בפני ועדת הערר. כאמור לעיל, משבחרה לא לעשות כך, אין לדון בהם בהליך שמאי מכריע.

<u>מתודת חישוב ההשבחה לשטחי מסחר שאינם חוסים תחת הפטור (למגורים בלבד)</u>:

- יש לאמוד את רכיבי ההשבחה של שטחי המסחר שאינם חוסים תחת הפטור באופן עצמאי כעומדים בפני עצמם.
- התבססות על פס"ד "קבוצת הירדן" אין רלוונטית לעיניננו, וזאת מכיוון שנשוא הליך זה היא תוכנית פינוי בינוי ואינה מהווה תוכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 המוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38. בפסק דין קבוצת הירדן, היה צורך לאבחן את הזכויות הפטורות מכוח תמ"א 38 מתוספת הבניה למגורים שאפשרה הועדה המקומית אשר כללה בעיקר תוספת קומה והוא אינו רלבנטי לענייננו.
- גם פסק דין אשדר איננו רלבנטי לענייננו שכן הוא עוסק בחישוב השבחה מלאה, כאשר מדובר בתוכניות אשר אינן כוללות מרכיב של פטור מכוח החלטה בעלת מקור חוקי כלשהו.
- בהליך בוא אנו עוסקים קיימים למעשה שני סוגים של זכויות בניה - מגורים ומסחר, כאשר כל אחד מהייעודים מתנהל באופן שונה ויש לו מקור תכנוני משפטי שונה.
- הזכויות למגורים, נשענות על המדיניות התכנונית של העיריה המאפשרת מכפיל מסוים של יחידות דיור ושטחים בנויים על הקיים. הזכויות הללו נשענות על מספר יחידות הדיור הקיים ועל היקף השטחים הקיים במצב ערב תכנון התוכנית לפינוי בינוי. שטחי המסחר אינם קשורים לחישוב זה והם מתווספים בנפרד וללא קשר למסגרת הבניה למגורים.
- הפטור הוא לבניה למגורים בלבד, על מנת לאפשר לדיירים הוותיקים להוציא לפועל התחדשות עירונית בבניין שלהם. הוא לא נועד לשטחים סחירים שאין להם קשר להתחדשות המגורים.
- אופן החישוב בו נקטה המבקשת מביא למצב שבו המבקשת נהנית מפטור גם על שטחים אשר אינם זכאים לפטור ממקור חוקי.
- יודגש, כי מאחר ושווי מצב קודם מגלם זכויות בניה בלתי מנוצלות מכוח תכניות פת2000/ ו - פת2000/א' שטרם מומשו, הרי שככל ותחשיב ההשבחה נערך בגישת חישוב שווי מלוא הזכויות ב-2 מצבי התכנון, הרי שע"פ הלכת פמיני יש לראות זאת כמימוש לזכויות הבניה שטרם נוצלו ולחייב בהיטל השבחה בגין המימוש.

<u>שווי מצב קודם</u>:

- בניתוח העסקאות למצב קודם שנערך בשומת המבקשת נפלו מספר עיוותים, ראשית התחשיב כולל עסקאות של מבני מגורים חדשים יותר מהמבנים הקיימים בחלקות שבנדון.
- לא הובא בחשבון מקדם אקוויוולנטי לשטח המרפסת ולא ניתן להשוות בין הדירות הללו לדירות מגורים בנויות בחלקות שבנדון. אם כבר נעשתה השוואה בין דירות שונות לחלוטין, יש להביא בחשבון מקדם התאמה ולא להתעלם מהשוני.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- קיימות מס' עסקאות משכונת עמישב, ברחוב צלח שלום אשר משקפות עסקאות המגלמות את ההשבחה בגין תכנית פינוי 410-1015734.
- לאחר תיקון העיוותים מתקבל שווי מ"ר בנוי מגולם פוטנציאל וזכויות בניה בלתי מנוצלות בגבולות של 22,500-23,000 ₪.
- שמאית המבקשת ניתחה עסקאות השוואה של דירות מגורים בתוספת של 20% לשטח הרשום השווי הנ"ל משקף את שווי הנכס המגלם פוטנציאל זכויות בניה שלא נוצלו.

<u>שטח דירות במצב הקודם</u>:

- בתחשיב השווי במצב הקודם, שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח דירה של 60 מ"ר לדירות שלא הורחבו. שטחן הרשום של הדירות הללו היננו 46.5 מ"ר, לפי המקדם בשומת המבקשת, בשיעור של 15% תוספת קירות חיצוניים ומרפסות מקורות, שטח פלדלת לדירה הינו 53.47 מ"ר ולא 60 מ"ר.

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>מגורים</u>:

- שמאית המבקשת התעלמה בתחשיבה משטחי אחסנה במצב החדש.
- היקף שטח בניה פלדלת עפ"י תב"ע הינו - 14,430 מ"ר + ממ"דים (לפי 12.5 מ"ר ליח"ד) - 2,187.5 מ"ר, סה"כ שטח פלדלת - 16,617.5 מ"ר.
- ערכי שווי במצב החדש: ניתוח העסקאות של דירות מגורים חדשות מתבסס בעיקרו על דירות מגורים בנות 4-5 חדרים. מתוך 27 עסקאות, רק 3 מהן משקפות עסקאות של דירות 3 חדרים.
- בניתוח עסקאות מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות של 9,500 ₪.

<u>מסחר</u>:

- בשומת המבקשת תחשיב השווי נערך על בסיס שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪ למסחר, מנגד בחוות הדעת אשר נערכה ע"י המבקשת לטובת איחוד וחלוקה נקבע שווי מ"ר מבונה בשיעור של 9,400 ₪. מטרת חוות הדעת איננה אמורה להשפיע על ערכי השווי.

<u>עלות הקמת מטלה ציבורית</u>:

- לאור העובדה כי המתחם שבנדון חוסה תחת פטור למרכיב המגורים אין להביא בחשבון הפחתה של עלויות מטלות ציבוריות. תמורת הקמת שטחי הציבור מקבל היזם מהעירייה תשלום מלא, בדמות הפטור על רכיבי המגורים בתכנית, הפחתת עלות ההקמה מרכיבי ההשבחה אשר אינם חוסים תחת הפטור, מהווה הלכה למעשה כפל תשלום.

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון</u>:

שמאית המבקשת

- המטלה הציבורית היא חלק מתוכנית שלימה ולא רק לייעוד המגורים. ראה החלטות רבות של שמאים מכריעים כולל פסיקה בנושא.
- שיטת החילוץ בשומת המשיבה - כ 6,500 ₪ אינו מגלם שטחי מעבר ונלווים ואינו כולל עלויות עקיפות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שמאית המשיבה

- ככל והמשיבה לא הייתה מקבלת שטחי ציבור בכפוף לפטור המשיבה לא הייתה מאשרת את התכנית.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- תוכנית 410-0158550 - עצם החיוב.
- מתודולוגיית ההשבחה.
- שווי מצב קודם.
- שטח הדירות במצב הקודם.
- שווי מצב חדש - היקף שטח בניה פלדלת.
- שווי מצב חדש - שווי מ״ר מבונה מגורים.
- שווי מ״ר מבונה מסחר.
- עלות הקמת מטלות ציבוריות.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>**סיכום הבהרות והסכמות בין הצדדים שהועלו במהלך הדיון**</u>:

14.2. <u>תוכנית 410-0158550 - עצם החיוב</u>:

שמאית המבקשת טוענת כי אין מקום לחייב על שטחי המסחר במסגרת תכנית פינוי בינוי מכוח תכנית מס׳ 410-0158550, מאחר ואלו מהווים שימוש נלווה לשטחי המגורים. המבקשת מבססת את טענתה על סמך החלטת ועדת ערר נע/8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל.

שמאית המשיבה מנגד, טוענת כי יש לאמוד את רכיב ההשבחה בגין המסחר, שאינו חוסה תחת הפטור.

החלטה:

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע הכוללת 5 חלקות שונות, עליהן מתוכנן פרויקט פינוי בינוי הכולל הריסת 3 מבני רכבת בני 48 יח״ד ובנייה של 175 יח״ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

״בהתאם לסעיף 3א׳(א) לתוספת, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי הוא רבע מההשבחה.

בהתאם לסעיף 3 ב׳ (1) לתוספת, על אף האמור בסעיף קטן (א) - רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה;״

כאמור, המחלוקת הראשונה שנתגלעה בין הצדדים נוגעת לתחולת הפטור אשר ניתן על ידי מועצת העיר, בישיבה מס׳ 46, מתאריך 26.04.2022, על שטחי המסחר.

סעיף 3 א׳ לתוספת השלישית לחוק לא עושה כל אבחנה בין שטחי מגורים לבין שטחי מסחר ומשכך נקודת המוצא של הליך פרשני הוא בלשון הנקבע בישיבת המועצה מיום 26.04.2022. עמדתי זו

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

מקבלת חיזוק אף בנקבע בסעיף 3ב'(1) לתוספת לפיה נושא הפטור נתון לשיקול הוועדה המקומית, וכי איננו מתקבל באופן אוטומטי.

קרי, אני סבור כי בין היתר נקודת המוצא בקביעת הפטור לגבי שטחי המסחר, היא לשון ההוראה כפי המופיעה בהחלטת המועצה ונעוצה היא במשמעות הלשונית של דבריה, ואף יתרה מכך המגשימה את תכליתה. הנה כי כן, בשעה שאנו נדרשים לפרש הוראה עלינו לבחון בראש ובראשונה את לשונה ולאחריה את תכליתה.

בהתאם להחלטת מועצת העיר מס' 46, מיום 26.04.2022 נרשם ברחל בתך הקטנה:

<u>"למען הסר ספק - פטור כאמור לא יחול על שטחי בניה שאינם למגורים"</u>

לטעמי פרשנות המשיבה בעניין זה היא סבירה יותר מאשר פרשנות המבקשת.

אני סבור כי מלשון ההחלטה, אין חולק כי כוונת המשיבה הייתה לקבוע פטור לשטחי המגורים בלבד של תכנית פינוי ובינוי, תוך הפרדת רכיביה, כפי שמוכח אף בשימושה במילים "למען הסר ספק.."

במקרותינו תלמוד בבלי כתובות כ"ב ע"א "הפה שאסר הוא הפה שהתיר" אמנם, שם מדובר בסוגיה אחרת אולם העיקרון הוא שהיות והרשות המקומית קבלה מהמחוקק סמכות לתת פטור כך היא יכולה לא לפטור מהחיוב. בתוכנית פינוי בינוי הסמכות לחיוב או לפטור נתנה לרשות המקומית.

לפיכך, בעניין זה, אני סבור שכוונת המשיבה לא הייתה לקבוע שיעור היטל השבחה 0% לכלל ההשבחה שנוצרה באשר היא, על כל רכיביה ללא כחל וסרק, שכן הרי שהייתה עושה כן ומנסחת זאת מפורשות בישיבתה. יוער כי החלטת ועדת ערר נע/8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל, עליה הסתמך שמאי המבקשת איננה רלוונטית לנכס הנדון, שכן במקרה המונח לפנינו אין מקום לפרשנות הפטור בנוגע לשטחי המסחר כפי הנדון שם.

יתרה מכך, לעניות דעתי מלשון סעיף 3א'(א) לתוספת השלישית לחוק עולה כי המילה ל"מגורים" מטרתה ליצור הפרדה ברורה בין הרכיבים השונים בפרויקט, מתוך מטרה לעודד ולקדם פרויקטים למגורים, לעשות הפרדה בין השימושים השונים ולא לראותם כמכלול אחד.

בנסיבות האמורות, הגעתי לכלל דעה כי במקרה הנדון לא קיים פטור בעבור שטחי המסחר ויש לבחון את השבחה בפרויקט הנדון ביחס לשטח זה בלבד.

אולם היות ועל שטחי מגורים קבעה המשיבה שיש פטור מלא לא בחנתי את מימוש שטחי המגורים על מדרגותיו כפי שהמשיבה ערכה בשומתה. יער, שיטת בחינת ההשבחה אינה מצע לחיוב או לפטור לשטחי מגורים על תכניות עבר.

14.3. <u>מתודולוגיית ההשבחה</u>:

לעמדת שמאית המשיבה מאחר ובפרויקט הנדון שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה, נבחנה ההשבחה בגישת ה"דלתא" המביאה בחשבון את תוספת שטחי המסחר בלבד המהווה רכיב בפני עצמו. לגישתה, שיטה אחרת תביא לעיוות וכפל פטור. לעניין פס"ד בעניין קבוצת הירדן[3], נטען כי איננו רלוונטי לעיננו וזאת מכיוון שנשוא הליך זה היא תוכנית פינוי בינוי ואינה מהווה תוכנית

3. עמ"נ 47521-12-22 ועמ"נ 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ וקבוצת רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 המוסיפה זכויות מעבר לתמ"א 38, וכי הפטור לעניין זכויות מכוח תמ"א 38 נובע ממקור חוקי שונה מהפטור לתוכנית פינוי בינוי. גם פסק דין אשדר[4] איננו רלבנטי לענייננו שכן הוא עוסק בחישוב השבחה מלאה, כאשר מדובר בתוכניות אשר אינן כוללות מרכיב של פטור מכוח החלטה בעלת מקור חוקי כלשהו.

לעמדת שמאית המבקשת, יש לבחון את שווי כלל המקרקעין בשני מצבי התכנון, וכי שיטת ה"דלתא" מביאה לעיוות בחינת ההשבחה, שכן לא לוקחת בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין. עוד טענה שמאית המבקשת כי, יש להביא בחשבון את ההוצאות שחלות על היזם במצב החדש (עלויות הריסה, מטלות ציבוריות וכד'..). כתימוכין לטענתה הפנתה לפס"ד בית המשפט המחוזי בעניין אשדר[5], וקבוצת הירדן[6] וכן לפס"ד שניתן בביהמ"ש העליון בעניין סוניה אברמוביץ[7].

החלטה:

ככל וכפי שאכן מתקיים במקרה הנדון, ובהתאם להסכמת הצדדים כי בגין רכיב המגורים לא ישולם היטל השבחה, הרי שיתרת ההשבחה מיוחסת לרכיב המסחר בתכנית.

זכויות הבניה למסחר לא נולדו "יש מאין" ועל כן, שווי המצב הקודם לא צריך להיות מיוחס אך ורק לזכויות הבניה למגורים במצב החדש, אשר פטורות מהיטל השבחה.

כידוע בעת שהוועדה המקומית בוחנת את שיעור הצפיפות הראוי במצב החדש ע"י בחינת הרווח הכלכלי הראוי, הועדה בוחנת גם את השווי של שטחי המסחר. לכן חלק מהשווי המצב החדש כולל מגורים + מסחר ובהפחתת עלויות עודפות ומטלות ציבוריות ככל שהן קיימות בפרויקט.

יוער, תכלית סמכות הוועדה להעניק פטור בתכנית פינוי בינוי נועד לאפשר את פינוי הדיירים ולבנות דירות חדשות ומחוזקות. לצורך תכלית זו הוועדה נותנת גם זכויות למסחר ולכן זכויות אלו מהוות חלק מתכלית החוק.

גם בפן השמאי, מעיון במסמכי תוכנית 410-0158550 עולה, כי שטחי המסחר מהווים חלק בלתי נפרד מהפרויקט ומהתמורה במצב החדש.

מעבר לפסיקה הנרחבת הקיימת, לעניין אופן חישוב ההשבחה, אני מקבל את טענת שמאית המבקשת, כי עצם קבלת הפטור, לא יכולה לשנות את אופן חישוב ההשבחה.

ולכן, אין מקום לדעתי המקצועית, לייצר את האבחנה, כנטען ע"י המשיבה.

לצורך חישוב ההשבחה, בקביעת השווי החדש יש להביא בחשבון את כלל הנכס במצבו התכנוני החדש כולל רכיב המסחר שבו. בחישוב ההשבחה יובא בחשבון קיזוז הוצאות מורכבות הפרויקט והמאפיינים המיוחדים שבו וכן יופחת שווי מצב קודם. מההשבחה הכוללת תיגזר ההשבחה היחסי לשטחי המסחר.

לפיכך ולאור פסיקות ביהמ"ש המפורטות לעיל, הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את שווי זכויות המסחר כחלק מהשווי החדש המלא של הפרויקט וממנו לנכות הוצאות מוכרות (ככל שיש) ושווי קודם.

4. עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
5. עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
6. עמ"נ 47521-12-22 ועמ"נ 54581-12-22 קבוצת הירדן בע"מ וקבוצת רינובו בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה.
7. רע"א 147/14 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' סוניה אברמוביץ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהחלטתי אקח בחשבון (ככל שיש והן מוטלות על היזם) את מטלות התכנית אשר יוצרות הוצאות שלא תורמות לשווי אשר רלוונטיות לכל הפרויקט ולא רק לשטחי המגורים. הצגת הפרויקט בפני רוכש פוטנציאלי כוללת הצגת כל המתחם כולל רכיב המסחר ורכיב שטחי הציבור שבו.
לפיכך, בשומה זו נבחן שווי הנכס בשני מצבי התכנון כולל כל מאפייני הפרויקט על שטחי המסחר שבו. משווי הפרויקט במצבו החדש הופחת שוויו הקודם. כמו כן, מההשבחה הכוללת נגזרה ההשבחה היחסית לרכיב המסחר כאשר בגין רכיב המגורים לא נדרשה השבחה.

<u>לעניין דרך תחשיב ההשבחה</u>:
במקרה הנדון, מימוש הזכויות הינו מכוחה של תכנית פינוי בינוי 410-0158550, שהתבקשה על ידי היזם. לפיכך, ראוי כי בחינת ההשבחה תעשה באמצעות "הגישה הכלכלית", קרי בחינת שווי כלל המקרקעין בשני מצבי התכנון המביא בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין.
עמדתי זו נתמכת בהחלטת ביהמ"ש העליון **ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו נ' סוניה אברמוביץ'**, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל ההשבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו."

אף, שלא ניתן לייחס אמרה זו לאופן הערכת שטחי המסחר, הרי שניתן להשליך ממנה למקרה שלפנינו.

בפס"ד בית המשפט המחוזי (ת"א) **בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, נקבע בין היתר, לעניין חישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו, כבכל תוכנית אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש"

<u>עיקר הפסיקה</u>:

"דרך המלך לחישוב השבחה, היא אמידת שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, כאשר הפער בין השווים הינה ההשבחה. במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, לפיה לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני. דרך זו ראויה רק במקרים בהם אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין".

<u>תחשיב השומה</u>:
התחשיב בשומתי ייערך בהתאם לפסק דין, שנקבע ע"י השופט גלעד הס, המציע תחשיב בן שלושה שלבים על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, כדלקמן:

שלב ראשון: חישוב ההשבחה הכוללת, הנובעת מכלל האקט התכנוני.

שלב שני: חישוב היחס בין השטחים שנוספו ומומשו מכח התכנון המפורט, לסך השטחים שנוספו מכח תמ"א 38 והתכנון המפורט.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שלב שלישי: הכפלת היחס שנמצא בשלב השני, בהשבחה הכוללת שנמצאה בשלב הראשון, בניכוי ממ"דים והקלות.

לעניין טענת המשיבה כי פס"ד זה, עוסק בתמ"א 38 ולא בתוכנית פינוי בינוי כבענייננו, אני סבור, כי העקרון שנקבע בפס"ד, לעניין אופן חישוב ההשבחה וגזירת השטח הפטור והלא פטור, רלוונטית גם לענייננו ואף מהווה המשך ישיר, להבנתי המקצועית, לעקרונות שנקבעו בפסיקה הרלוונטית הקיימת, לעניין מתודולוגית התחשיב, אשר פורטה לעיל.

אומנם, כבוד השופט גלעד הס ביקש לפשט את הדברים ולקבוע כלל אחיד, כך שיובא בחשבון ההפרש בין השטחים/שווי השטחים, שהינו זהה, אולם, אני סבור כי במקרה שלפנינו, אין כל קושי בקביעת השווי הראוי, וכי יישום פס"ד עונה על העקרון הבסיסי שבנקבע בו, לעניין דרך חישוב ההשבחה ו"חילוץ" השטח הלא פטור שיש לחשב השבחה בגינו ומביא לוודאות בעניין גובה ההיטל.

לאור האמור, ההשבחה תיבחן על ידי, ע"י הערכת שווי כל אחד מהמצבים התכנוניים, ביחס לכלל זכויות המבקשת במתחם, בהתחשב בהפחתות הנדרשות במצב החדש ותוך גזירת ההשבחה ביחס לזכויות החדשות שאינן פטורות והמימוש המבוקש, בהתאם לפסיקה שלעיל.

14.4. <u>שווי מצב קודם</u>:

שמאית המשיבה, אמדה כאמור את ההשבחה תחת הנחה שאין תרומה לשווי הקרקע במצב הקודם.

בתגובתה טענה כי בניתוח העסקאות למצב קודם שנערך בשומת המבקשת נפלו מספר עיוותים, וכי לאחר תיקונם יש לקחת בחשבון שווי מ"ר בנוי מגלם פוטנציאל וזכויות בניה בלתי מנוצלות בגבולות של 22,500-23,000 ₪. לגישתה, מאחר והתכניות של פינוי-בינוי קודמו מול בעלי הדירות מס' שנים טרם הפקדתן של התכניות, הרי שהעסקאות מגלמות את הפוטנציאל לאישור התכנית המשביחה. בנוסף, בתחשיב אותו הציגה בוצעה תוספת של 20% לשטח ברוטו.

שמאית המבקשת מצידה, הביאו בחשבון, כי המימוש המיטבי במצב הקודם, הינו הבניינים הקיימים וקבעו שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, של 23,000 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לדירות וותיקות ללא פוטנציאל. עוד טענה שמאית המבקשת, כי קיימות לדירות זכויות בניה בלתי מנוצלות וכי השווי שקבעו, אינו מגלם פוטנציאל. בנוסף, בתחשיב אותו הציגה בוצעה תוספת של 15% לשטח ברוטו.

החלטה:

ראשית, אציין, כי במקרה שבנדון ונכון למועד כתיבת ההחלטה, אין עדיין הלכה מחייבת, לעניין התחשבות (או אי התחשבות) בפוטנציאל בחישוב שווי המצב הקודם.

בפס"ד בית המשפט המחוזי (חי) **בעמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה** (מיום 12/07/2021), נקבע, כי בהערכת שווי המצב הקודם, "אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תכנית החיזוק."

ניכרת העובדה שהנתונים אשר נלקחו בשומת המבקשת מנוטרלים פוטנציאל פינוי בינוי, אך אני סבור שלא ניתן להתעלם מפס"ד לויתן. ועל כן אני מוצא שיש לערוך תחשיב המבטא את פס"ד **עמ"נ לויתן אדיב שמואל נ' תל אביב-יפו מס' 18618-12-22** מתאריך 08/01/2024, אשר הינו יפה גם בענייננו.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

יוער, טרם שליחת ההחלטה לצדדים פורסמה פס"ד עליון בר"מ 1975/24 בר"מ 25226-04-25 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל).

"94. סבורני כי בעת שומת "המצב הקודם" של מקרקעין לצורך גביית היטל השבחה אין מקום להפחית משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי. עליית הערך אשר נובעת מתמ"א 38 ככזאת, מבלי שהוצא היתר בניה, אינה מכוננת אירוע מס המוגדר בחוק כהיטל השבחה. בהתאם לכך, הכללתה בשומה של "המצב הקודם" אינה מובילה להתעשרות שעל בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור. ההפך הוא הנכון: נטרול ההשפעה הנובעת מכוח אישורה של תמ"א 38 על שווי המקרקעין, באופן אשר גורר אחריו חיוב בהיטל השבחה בגין עליית ערך זו, הוא אשר חורג מגבולות הדין לנוכח היעדרו של קשר סיבתי בין התעשרותו של בעל המקרקעין לתכנית המשביחה."

בהתאם לפס"ד, הועלתה הסוגייה בפרק ז' האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב"מצב הקודם"?

בתשובה לשאלה זו, הזכיר השופט את הכרעות "לוסטרניק", "בירנבד", "אליק רון", "רבין", "מועש", "דלי דליה".

וקבע:

"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב הקודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללי שנקבעו לעיל".

לכן, בהחלטתי לצורך קביעת השווי במצב הקודם אבחן עסקאות השוואה הכוללות פוטנציאל לתמ"א 38 בפרט, והתחדשות עירונית בכלל.

בחנתי עסקאות שבוצעו ברחוב שלום צלח טרום הדיון לעמידה בתנאי סף להפקדה של תכנית 410-1015734. עסקאות אלו מייצגות בצורה מיטבית ומאפיינים זהים וכוללים פוטנציאל כללי של התחדשות עירונית ויש לקחת בחשבון עליית מחירים מהעובדה שבאזור הנכס יהיה בעתיד התחדשות עירונית.

העסקאות מושפעות באופן כללי מהעובדה שכל האזור אמור לעבור התחדשות עירונית. אולם העסקאות נלקחו מתאריך שקדם לדיון להפקדה של תכנית 410-1015734 שנערך בוועדה ב 09/23 (עמידה בתנאי סף).

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח רשום	יחס ברוטו נטו (קירות)	תמורה בעסקה	שווי למ"ר בנוי
16/08/2023	צלח שלום 18	6320/236-19	74	81.4	₪ 1,890,000	₪ 23,219
05/01/2022	צלח שלום 4	6321/51-8	35	39	₪ 1,200,000	₪ 31,169
01/05/2022	צלח שלום 2	6321/52-16	39	43	₪ 1,380,000	₪ 32,168
06/01/2023	צלח שלום 14	6320/236-3	75	82.5	₪ 1,400,000	₪ 16,970
שווי מ"ר בנוי ותיק בממוצע:						**₪ 25,881**

<u>הערות לתחשיב</u>:

א. לשטח הרשום הוספתי 10% לשטח ברוטו (מדידת המודד נעשה לתכסית כולל קירות).

ב. בתחשיב יש שני עסקאות בשטח גדול יותר מהנכס הנדון.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ג. בתחשיב יש שני עסקאות בשטח קטן מהנכס הנדון.

ד. יש שני עסקאות חריגות האחת גבוהה והאחת נמוכה.

ולכן אני סבור שהתוצאה מייצגת את השווי הנכון למועד הקובע.

משקלול כלל הנתונים, אני סבור כי השווי למ״ר בנוי מגלם זכויות לא מנוצלות בגבולות 25,900 ₪ **לאור האמור לעיל, ובהתאם לפס״ד לויתן בעליון מדובר בפוטנציאל התפתחות אורבנית טבעית לשכונה אשר קיימת בה ציפייה להתחדשות עירונית והגעתי לכלל דעה ששווי מ״ר בנוי בדירות וותיקות, כולל פוטנציאל כללי לתמ״א 38/פינוי בינוי, כולל זכויות בלתי מנוצלות הינו בגבולות 25,900 ₪ (מגולם זכויות בניה בלתי מנוצלות).**

14.5. <u>שטח הדירות במצב הקודם</u>:

בתחשיב השווי במצב הקודם, הובא בחשבון ע״י שמאית המבקשת שטח דירה של 60 מ״ר לדירות שלא הורחבו, כאשר שטחן הרשום הינו 46.5 מ״ר,

המבקשת לקחה בחשבון 2,954 מ״ר.

בתגובת המשיבה נטען כי , לפי המקדם בתוספת של 15% שטח פלדלת לדירה הינו 53.47 מ״ר ולא 60 מ״ר. ובסה״כ 2,720 מ״ר. הועבר ע״י המשיבה דווח ארנונה ובסה״כ שטח ארנונה 2,487 מ״ר.

החלטה :

המבקשת העבירה מדידת מודד לפי תכסית לקומה + 3 דירות .

המצב הקודם יחושב בהתאם לשטחים הבנויים בהיתר בלבד ובהעדר היתרים, בהתבסס על תשריטי מדידה. ייתכן שלא נמצאו היתרי הבניה, אך זה לא אומר שהבניה לא חוקית או לא קיימת.

לאור האמור לעיל, כפי המפורט להלן :

מדידת מודד (כולל קירות)		הפחתת ח״מ	סה״כ
עזרא ונחמיה 1	975.47	54	921.47
עזרא ונחמיה	975.47	54	921.47
עזרא ונחמיה 5	975.47	54	921.47
עזרא ונחמיה 3/3	57.29	0	57.29
עזרא ונחמיה 3/9	56.46	0	56.46
עזרה ונחמיה 3/10	90.6	0	90.6
סה״כ שטח מדידה	**3,130.76**	162	**2,969**

לכן בהחלטתי אקח בחשבון שטח קיים של 2,969 מ״ר.

14.6. <u>שווי מצב חדש - היקף שטח בניה פלדלת</u>:

שמאית המשיבה טוענת בתגובתה כי יש לקחת בחשבון במצב החדש סה״כ שטח פלדלת של 16,617.5 מ״ר.

שמאית המבקשת הביאה בחשבון שטח פלדלת של 16,418 מ״ר במצב החדש.

החלטה:

ההחלטה הגיע לשולחני בהתאם לתיקון 126 ולא מימוש בדרך של היתר בניה. לכן אקח בחשבון בחשיב ההשבחה גם את שטחי הממ״ד לפי 12.5 מ״ר לכל יח״ד.

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה.

מעיון במסמכי תוכנית 410-0158550 ובטבלת השטחים נמצא כי סך שטח עיקרי למגורים 14,430

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מ״ר בתוספת של 12.5 מ״ר ממ״דים ליח״ד קרי, סך של 2,187.5 מ״ר, וסה״כ שטח פלדלת של 16,617.5 מ״ר. משטח זה יש להפחית 200 מ״ר למועדון דיירים ל 2 המבנים ובסה״כ 16,417.5 מ״ר.

14.7. שווי מצב חדש - שווי מ״ר מובנה מגורים:

שמאית המשיבה בתגובתה קבעה כי יש להביא בחשבון לדעתה, על הצד הזהיר, שווי של 27,500 ₪ למ״ר בנוי כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים בגבולות של 9,500 ₪. לטענתה, ניתוח העסקאות של דירות מגורים חדשות מתבסס בעיקרו על דירות מגורים בנות 4-5 חדרים .מתוך 27 עסקאות, רק 3 מהן משקפות עסקאות של דירות 3 חדרים

לעניין שווי המגורים, קבעה שמאית המבקשת שווי מ״ר בנוי של 26,000 ₪, כך שמתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים בגבולות של 8,000 ₪. לצורך קביעת השווי התבססה שמאית המבקשת על ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בבנייה רוויה בפרויקטים חדשים בסמיכות לנכס הנדון , ועל הכרעות שמאים מכריעים.

החלטה:

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה במסמכי הצדדים ועיינתי בשומות מכריעות ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

יוער כי ככלל קביעת השפעה של רכיב מסוים, נכון שתתבצע בגישת ההשוואה, ע״י בחינת היחס בתמורה שמתקבל למ״ר, בנתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים לנכס הנישום.

להלן עסקאות המכר אשר מצאתי כברות השוואה וכבעלות מאפיינים דומים ככל הניתן:

עסקאות מכר דירות:

תאריך	גוש וחלקה	שנת בניה	שטח פלדלת במ״ר	שווי מכירה	שווי למ״ר בנוי
07/11/2024	6320/157	2022	76	2,175,000 ₪	28,618 ₪
25/06/2024	6811/59	2022	74	2,190,000 ₪	29,595 ₪
31/03/2024	6811/59	2022	73	2,125,000 ₪	29,110 ₪
03/04/2023	6320/157	2022	76	1,975,000 ₪	25,987 ₪
22/12/2022	6320/155	2022	76	2,065,000 ₪	27,171 ₪
15/12/2022	6320/155	2022	71	2,080,000 ₪	29,296 ₪
28/11/2022	6320/155	2022	76	2,045,000 ₪	26,908 ₪
ממוצע שווי מ״ר בנוי					**28,098** ₪

משקלול כלל הנתונים, אני סבור כי השווי הבנוי למ״ר בנוי חדש נקטו שמאי המשיבה, בגובה של 27,500 ₪/למ״ר, הינו סביר ביחס לנתוני ההשוואה בסביבה ולכן, אאמץ אותו.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי		27,500 ₪
ניכוי מע״מ	17%	23,504 ₪
ניכוי יזמות	18%	19,919 ₪
עלויות בניה למ״ר	10,500 ₪-	9,419 ₪
במעוגל שווי מ״ר מבונה		**9,450** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

תחשיב עלויות בניה:

תא שטח	עיקרי	שירות עילי	קומות	יח"ד	יח"ד מ"ר ממוצע
1	4,610	2,030	8	60	88
2	9,820	5,740	24	115	97

שטח יח"ד	עיקרי	ממ"ד	מחסן	מרפסת	חניה
1	76.8	12.5	6	12	40
2	85.4	12.5	6	12	40

עלויות בניה למגורים מחוברת דקל 04/2024

תא שטח	עיקרי	מחסן	מרפסות	חניה	
1	₪ 5,690	₪ 2,845	₪ 1,820	₪ 2,720	
2	₪ 5,510	₪ 2,755	₪ 1,715	₪ 2,720	

תא 1		תא 2		
עיקרי	₪ 5,690	עיקרי		₪ 5,510
העמסת מחסן	₪ 195	העמסת מחסן		₪ 176
העמסת מרפסת	₪ 249	העמסת מרפסת		₪ 212
העמסת חניה	₪ 1,241	העמסת חניה		₪ 1,121
שטחי שירות 30%	₪ 9,587	שטחי שירות	30%	₪ 9,125
עקיפות 20%	₪ 11,504	עקיפות	20%	₪ 10,950

סה"כ שטח עילי עיקרי ושירות במ"ר	22,200	
תא שטח 1	0.297	₪ 3,420
תא שטח 2	0.703	₪ 7,695
עלות בניה למ"ר בממוצע		₪ 11,115
התאמה לשטחי בניה גדולים		0.95
עלות בניה למ"ר במעוגל		**₪ 10,500**

לאור האמור, יובא בחשבון על ידי, שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים, בגובה של 9,450 ₪.

14.1. שווי מ"ר מבונה מסחר:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר של 11,000 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר של 8,000 ₪.

החלטה:

לאור העדר עסקאות לקרקע ריקה ופנויה, תחשיב לרכיב הקרקע נערך בגישת החילוץ, בהנחת הקמת פרויקט יזמי בהתאם לתקנון התכנית הנדונה.

להלן עסקאות מכר למסחר בעיר פתח תקווה, לפי אתר מידע נדלן המדווחים בקומת קרקע:

כתובת	גוש וחלקה	תאריך מדווח	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ"ר מדווח
ההסתדרות 17	6380/180	19/12/2023	24	₪ 700,000	₪ 29,200
שטמפר 16	6387/46-11	04/01/2024	33	₪ 1,600,000	₪ 48,484
בר כוכבא 23	6377/261-2	14/11/2023	52	₪ 1,235,000	₪ 23,750

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

חפץ חיים 2	6380/102	10/05/2023	24	₪ 670,000	₪ 27,900
חפץ חיים 2	6380/102	09/08/2023	24	₪ 750,000	₪ 31,130
ההגנה 16	6380/117-5	24/01/2024	21	₪ 585,000	₪ 27,857
חפץ חיים 6	6382/58-10	05/02/2024	21	₪ 640,000	₪ 30,476
ההסתדרות 2	6374/250-5	12/04/2025	22	₪ 685,000	₪ 31,136
חובבי ציון 15	6395/80-1	26/06/2024	41	₪ 625,000	₪ 15,234
ללא עסקה גובה ועסקה נמוכה שווי מ״ר מסחר בנוי			26.8		₪ 28,550
התאמה לגודל				0.85	₪ 24,268

מהאמור לעיל, בהתאמה למיקום, אני סבור כי שווי מסחר בנכס הנדון, בגבולות 24,250 ₪/מ״ר בנוי. בגישת החילוץ, בניכוי מרכיב יזמות של 20%, עלות בניה של 8,815[8] ₪/מ״ר, מתקבלת יתרה לקרקע של 11,400 ₪.

בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגוש וחלקה 5482/42, נכון למועד קובע 27/12/2023, נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר של 12,150 ₪.

כיום קיימים בשכונה שטחי מסחר בהיקפים קטנים, לאור התפתחות השכונה קיים ביקוש גבוה לשטחי מסחר ״שכונתיים״ אשר ייתנו מענה לתושבי שכונת עמישב ללא תלות בשכונות אחרות בעיר .יחד עם זאת, הובא בחשבון כי קיימים מתחמי פינוי בינוי נוספים בשכונת עמישב, במסגרתם צפויים להיבנות שטחי מסחר נוספים.

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה, ובצד הזהיר לאמץ את עמדת שמאית המשיבה לפיה שווי מ״ר מבונה למסחר הינו בגובה של 11,000 ₪.

14.2. <u>עלות מטלה ציבורית/מבנה ציבור</u>:

לגישת שמאית המשיבה לאור העובדה כי המתחם חוסה תחת פטור למרכיב המגורים אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות מטלות ציבוריות, ומהווה למעשה כפל תשלום.

שמאית המבקשת, הפחתת עלויות מטלות ציבוריות ממרכיב ההשבחה מתחייבת במצב החדש.

וזאת בהתבסס על החלטות ועדות ערר השונות ושומות מכריעות.

שמאית המבקשת מביאה בחשבון, עלות מטלות ציבוריות, בסכום כולל של 13,820,000 ₪.

החלטה:

בחנתי את התקנון ולא אוזכר כלל מי אמור לבנות את שטחי הציבור או יותר נכון על מי מוטלת ההוצאה הכלכלית על בניית שטחי הציבור. יוער, המבקשת לא תמכה את טענותיה בחוזה או בדרישה של הוועדה לבניית שטחי ציבור + החניות התת קרקעיות ע״י היזם אשר יימסרו ללא כל תמורה לעיריית פתח תקווה.

לכן היות ולא מצאתי כל תימוכין בחוזה מול הוועדה או כל אזכור בתקנון על מי מוטלת ההוצאה הכלכלית של בניית שטחים אלו אני סבור שבמקרה הנדון אין להפחית את המטלות הציבוריות מההשבחה.

יודגש, ככל שכך הם פני הדברים שאכן על היזם לבנות ללא תמורה ולאחר מכן למסרם לרשות הוועדה המקומית יש להפחית מטלות אלו מההשבחה.

8. לפי חוברת דקל עלויות מעטפת משרד כ 5,650 ₪/מ״ר 1.3 X שטחי שירות 1.2 X עלויות עקיפות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לאור זאת מתייתרת בחינת עלויות המטלות הציבוריות.

עקרונית:

ביחס לטענת המשיבה כי המתחם חוסה תחת פטור למרכיב המגורים ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין מטלות ציבוריות, אינני מקבל טענה זו.

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ והלכת אברמוביץ המוזכרת בפס"ד אשדר, נקבע כי יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית:

"בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה,

יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית."

אני סבור כי הקו המנחה שעולה מהפסיקה הקיימת והחלטות ועדות הערר (אשר צוינו ע"י שמאית המבקשת) הוא כי מטלות ציבוריות, מהוות חלק בלתי נפרד מהתוכנית ואשר בלעדיהן, התכנית לא הייתה יכולה לבוא לאוויר העולם, מהוות מטלה "פנימית", אשר יש להתחשב בה בחישוב ההשבחה.

כל ומבני הציבור, יבנו על ע"י היזם, על חשבונו ובממונו המלא, ללא קיזוז או תשלום כלשהו מצד העירייה בגין עלויות הבניה

עוד נקבע בין היתר, כי במקרה כזה, אותן מטלות תחולנה ממילא על היזם, גם אם אין הוראה חד משמעית בתוכנית ולו רק משיקולי כלכליות. ועל כן, יש להביאן בחשבון בחישוב שווי המצב החדש.

בנוסף, אין חולק כי יש להביא בחשבון עלות הקמת חניון תת קרקעי, ע"פ הסכם המטלות הציבוריות, לפיכך יש להביא בחשבון עלות זו.

ובכל זאת ככל ולא יוכח (ובמקרה הנדון לא הוכח) שהיזם ייבנה את שטחי הציבור כולל החניות ללא כל תמורה מצד הוועדה אין לקזז עלויות אלו.

אולם, ככל ואכן עלויות אלו יוטלו על היזם ללא החזר כספי מהוועדה הרי שיש להפחית עלויות אלו.

עלויות הריסה:

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאית המבקשת כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי.

לגבי תוספת שווי לאגרות או קיזוזן אלו נלקחו בחשבון בשווי מצב קודם כבנוי וכוללים בין היתר אגרות. ולכן אין להוסיפן לשווי המצב החדש ואין לקזזן כנגד עלויות הריסה.

בהתאמה למועד קובע, אני סבור כי עלות הריסה סבירה הינה 350 ₪/למ"ר ל - 3,130.76 מ"ר בנוי בהיתר, סה"כ עלויות הריסה של 1,095,766 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

דחייה:
בתחשיב ההשבחה בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה של 3.5 שנים בשיעור היוון 6% למימוש זכויות הבניה. בתחשיב המשיבה הובא בחשבון דחייה של 5 שנים בשיעור היוון 6%.
אני סבור כי בקביעת משך הדחיה יש להביא בחשבון את השתלשלות הקשר בין היזם לבין הבעלים, וביחס לסטטוס התב"ע.
יש לקחת בחשבון שיש לחשב דחייה עד למימוש התכנית, כולל שלביות הביצוע, כולל אישור תכנית עיצוב, התחשבות בגודל ומורכבות הפרויקט, שברקע מתבצעות חתימות בעלי הדירות על הסכם "פינוי בינוי".
לאור האמור, אני סבור כי משך הדחייה שהובא ע"י שמאי המבקשת הינה על הצד הזהיר ואאמץ אותו.

הפחתה לגודל:
שמאית המבקשת הביאה בתחשיבה בחשבון הפחתה בגין גודל המתחם.
בהתחשב בעובדה, כי נתוני ההשוואה, הינם לדירות שנמכרו בשטחים קטנים, וכן שטחי מסחר קטנים, אני סבור, שיש להפחית לגודל כ 8% בהתאם למבקשת.

שימוש ביניים:
דמי השכירות הן חלק משווי הדירה למגורים במצב הקודם. בעת רכישת דירה למגורים גובה התמורה שהרוכש משלם נקבע בהתאם לכל התועלות שיהיו לו לצמיתות מהדירה (תועלות אלו מגלמות גם דמי שכירות ראויים). וזאת הסיבה ששיטת ההשוואה מקובלת ועדיפה לצורך אומדן שווי למגורים. בניגוד לאומדן שווי למסחר ששיטת היוון ההכנסות היא בעלת התוקף. במקרה דנן, דירת המגורים, במלוא שוויה, נכנסה לתחשיב במצב הקודם. לא ייתכן מצב בו שווי הדירה יחולק לשני חלקים, והתוצאה המצרפית תהיה גבוהה מהשווי המלא. חלק אחד שהוא המצב הקודם מוערך במלוא שוויו, דהיינו 100% מהתועלת ולצמיתות, והחלק השני יתווסף בתחשיב, לאחר אישור התוכנית (מצב חדש), כשימוש ביניים דמי שכירות, וכך יוצא, ששווי הדירה המצרפי, גבוה מ 100% משוויו (בעניין זה ראה ערעור מנהלי שהוגש על החלטת ועדת הערר בנוגע להיטל ההשבחה, שיש לגבות בגין מכר דירה הכלולה בתוכנית מאושרת לפינוי בינוי), במקרה הנדון, היה ניתן להתגורר בדירה עד קבלת הדירה החלופית.
על כך בית המשפט: "לדעתי - וכך סברה גם ועדת הערר - כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי 'יותר המשך השימושים' אין היא משביחה... למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.
"לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה.
דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש'שימוש הביניים', לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

עוד פסק בית המשפט כי לצורך בחינת היקף ההשבחה יש לבחון "מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכה אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה".

עמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (ע"י עו"ד תמר איגרא) נ' טבצ'ניק אבריל שרי (הועתק מכל יום יומון מס' 4355 מ 15/01/2023).

לאחרונה בפס"ד נועה לב של כבוד השופט גלעד הס נקבע שאין להכניס לשווי במצב חדש את השימוש הביניים אולם את ההשבחה בלבד יש לדחות. וכך אעשה בהחלטתי.

תחשיבים:

מצב קודם			
תיאור	**סה"כ שטח במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	2,969	₪ 25,900	₪ 76,890,884
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 76,890,884**

מצב חדש			
תיאור	**שטח פלדלת/עיקרי**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
מגורים	16,417.50	₪ 9,450	₪ 155,145,375
מסחר (A)	1,160	₪ 11,000	₪ 12,760,000
שווי במצב החדש (גולמי)			₪ 167,905,375
עלויות הריסה	₪ 350 -	3,131	₪ 1,095,766 -
סה"כ שווי מצב חדש (B)			₪ 166,809,609
הפחתה לגודל		0.92	₪ 153,464,840
השבחה גולמית			₪ 76,573,956
דחייה עד למימוש	3.5	6%	0.82
השבחה			₪ 62,790,644

סה"כ השבחה לאחר מקדם דחייה	₪ 62,790,644
שווי מסחר ביחס לשווי שטחים סחירים בתכנית (A/B)	7.65%
השבחה חייבת בגין שטחי מסחר	₪ 4,803,132
היטל השבחה בגין שטחי מסחר במעוגל (50%)	**₪ 2,401,566**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 6320, חלקות 170,171,172,173,228, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה למידע מוקדם, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
410-0158550	30/04/2024	₪ 4,803,132	₪ 2,401,566

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com