אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07 בפברואר 2022
מספרנו: 30/603
מספר בקשה: 127-2021

לכבוד

המבקש:
מר ינייך אייצאן
ע"י ספי רביב, שמאי מקרקעין
sepi@krs-realestate.co.il

המשיבה:
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה
ע"י גדי דגני, שמאי מקרקעין
office@gadi-degani.co.i

א.ג.נ.,

הנדון: <u>שומה מכרעת – רחוב שניאור זלמן 18,20,22,24, נתניה</u>

גוש 7959 חלקה 31, תת חלקה 8

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 13/01/2021 שנערכה ע"י השמאי גדי דגני, בתגובתו מיום 15/12/2021 ובהתייחסותו מיום 09/01/2021[1] לשומת החי"מ הקודמת.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 07/11/2021 שנערכה ע"י השמאי ספי רביב.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תמל/2001 הינו 26/01/2019.
2. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ בתאריך 24/10/2021.
3. בתאריך 23/01/2022 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. לאור מגפת הקורונה ובקשת הצדדים, התקיים הדיון בנוכחות שמאי המבקש ובהשתתפות שמאי המשיבה באמצעות יישום ה ZOOM. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

[1] טעות סופר במקור. ההתייחסות נשלחה בפועל ביום 10/01/2022.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7959
חלקה	:	31
שטח חלקה (רשום)	:	1,861 מ״ר
תת חלקה	:	8
שטח תת חלקה (רשום)	:	65.30 מ״ר.
כתובת הנכס	:	שניאור זלמן 18,20,22,24, נתניה
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה הרביעית בבניין המצוי ברח׳ שניאור זלמן 18,20,22,24 המהווה חלק ממתחם לפינוי/בינוי הכולל מספר בניינים מגורים בבניה וותיקה/טרומית בחלקה בני 4 קומות מעל ק.ע.מ.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה מיום 28/02/2020 וממנו עולים הנתונים הבאים:

- שטחה הרשום של חלקה 31 בגוש 7959 הינה 1,861 מ״ר.
- רשומות 33 תתי חלקות.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש מדינת ישראל, בשלמות.
- הנכס הנדון רשום כתת חלקה 8 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 65.30 מ״ר בקומה הרביעית.
- רשומה זכות חכירה ראשית בתת חלקה 8 ע״ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.
- רשומה זכות חכירה משנית בתת חלקה 8 ע״ש אייצאו ינייך (1/2) ואייצאו יבירגואל (1/2).
- על החלקה רשומה הערה הפקדת תכנית מפורטת תמל/2001 לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבניה.
- על החלקה רשומה זיקת הנאה נהנית ממעבר וחניה לטובת חלקה 32 בגוש 7959.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בסביבת נכס נערך ע"י החי"מ ביום 24/10/2021 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 31 בגוש 7959 המהווה חלק ממתחם קרקע לפינוי בינוי בשטח כולל של כ-28 דונם, הממוקם ברח' שניאור זלמן 18,20,22,24, שכונת נורדאו, דרום העיר נתניה.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 65.30 מ"ר בקומה הרביעית של מבנה טורי ותיק. במועד הביקור לא התאפשר ביקור פנימי בדירה. לאור אופי מימוש הזכויות, התכנית המשביחה ובהסכמת הצדדים נערך ביקור חיצוני בלבד.

על המתחם חלה תכנית תמל/2001 אשר נועדה לאפשר התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי באזור רח' זלמן שניאור, ש"י עגנון וקרן היסוד, קריית נורדאו נתניה.

בשטח התכנית בנויות 208 יח"ד ב-8 מבני רכבת ותיקים, ובהתאם להוראות התכנית הדירות הקיימות מיועדות לפינוי לטובת הקמת 872 יח"ד חדשות ב-14 מבנים חדשים בגבהים משתנים שבין 10 עד 25 קומות, הגדלת שטח למבני ציבור והקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור משולב במגרשי המגורים על שדרות ש"י עגנון.

התכנית מגדירה 3 מתחמים: מתחמים א' ו-ב' מיועדים לפינוי בינוי, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר להתחדשות עירונית קריית נורדאו (תכנית בהכנה). מתחם ג' כולל 3 מבני מגורים קיימים בגובה 7 קומות מעל קומת עמודים אשר מוצע בהם שינוי בתנאי זיקת הנאה לחניה בלבד ואינם מיועדים לפינוי-בינוי.

רח' שניאור זלמן הינו רחוב דו סטרי המחבר בין שדרות בן גוריון במערב לבין רח' ד"ר תיאודור וייסלברגר במזרח.

שטח המתחם המיועד לפינוי-בינוי תחום בין רח' יעקב שיפר במערב לרח' ד"ר תיאודור וייסלברגר במזרח, ובין רח' שניאור זלמן מצפון לרח' קרן היסוד מדרום.

הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים ותיקים ע"ע בני 4-8 קומות, לצד מבני ציבור המשמשים את תושבי השכונה.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

7. מצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. נת/10/401:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1882 מיום 21/12/1972.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ג' ובו הותרו ההוראות שלהלן:

אחוזי הבניה	:	לא יותר מ-30% בקומה ולא יותר מ-100% בכל הקומות.
גובה הבניה	:	מ-4 קומות ועד 8 קומות מעל קומת עמודים.
תכליות	:	מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה והעוסקים במקצוע חופשי.
קווי בניין	:	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-6 מ' בין צדי בניינים ולא פחות מ-3 מ' מגבול מגרש צדדי ולא פחות מ-6 מ' מגבול מגרש אחורי.

הותר לחלק את מגרשי אזור מגורים ג' למגרשים בודדים בהתאם למפה לצרכי רישום שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.1.2. תשר"צ/3/14/20:

התכנית פורסמה למתן תוקף בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 22/10/1981.

מטרת התכנית הינה קביעת תוקף לשיכון ציבורי, לבצע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד ל"אזור מגורים 4-3 קומות".

7.1.3. נת/86/7/400:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3581 מיום 08/09/1988.

התכנית מאפשרת בין היתר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בתנאים, ובין היתר:

(1) היציאה לגג תהיה מהדירה שבקומה העליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש זכות לשימוש חלקי מהגג הצמוד לדירתו.

(2) השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל המדרגות הפנימיות והגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד. גובה החדר נטו לא יעלה על 2.4 מ'.

(3) לא תותר יציאה לגג פנטהאוז ובתים פרטיים קיימים.

7.1.4. <u>נת/28/401א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5526 מיום 10/05/2006.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, שינוי ייעודי קרקע, קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות וקביעת הוראות ומגבלות בניה.

התכנית חלה על חלקות 24 ו-27 בגוש 7959 ומסווגת את חלקה 24 וחלק מחלקה 27 כמגרש מס' 1 ביעוד "מוסד ציבורי פרטי" ואת יתרת השטח של חלקה 27 ביעוד "חניה פרטית".

עפ"י הוראות התכנית במגרש מס' 1 ששטחו 471 מ"ר הותרה בניה של 400 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות בקומה אחת + עזרת נשים.

7.1.5. <u>תמ"א 38 על תיקוניה (תכנית זו על תיקוניה מתירה *זכויות מותנות* כתנאי לחיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים שנבנו לפני 01/01/1980):</u>

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5397 בתאריך 18/05/2005.

תמ"א 1/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5704 בתאריך 16/08/2007.

תמ"א 2/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6069 בתאריך 10/03/2010.

תמ"א 3/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6430 בתאריך 11/06/2012.

תמ"א 3/38/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7400 בתאריך 13/12/2016.

מטרת תכנית זו (על תיקוניה) הינה כדלקמן:

1. לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה.
2. לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
3. לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות:

   א. קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.

   ב. קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.

4. לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
5. לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תמל/2001:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8061 מיום 02/01/2019 ובעיתונות מיום 11/01/2019.

מדברי ההסבר עולה בין היתר כי התכנית נועדה לאפשר התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי באזור רח' זלמן שניאור, ש"י עגנון וקרן היסוד, קריית נורדאו נתניה.

בשטח התכנית קיימות 208 יח"ד ב-8 מבנים טוריים ("מבני רכבות") שנבנו בשיטה טרומית בשנות ה-60, במצב פיזי ירוד. התכנית מציעה פינוי היחידות הקיימות לטובת בניית 872 יח"ד חדשות ב-14 מבנים חדשים בגבהים משתנים שבין 10 עד 25 קומות בצפיפות של 43 יח"ד לדונם נטו, הגדלת שטח למבני ציבור והקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור משולב במגרשי המגורים על שדרות ש"י עגנון.

התכנית מגדירה 3 מתחמים: מתחמים א' ו-ב' מיועדים לפינוי בינוי, בהתאם לעקרונות תכנית המתאר להתחדשות עירונית קריית נורדאו (תכנית בהכנה). מתחם ג' כולל 3 מבני מגורים קיימים בגובה 7 קומות מעל קומת עמודים, במצב פיזי טוב, ומוצע בו שינוי בתנאי זיקת הנאה לחניה בלבד.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית במתחם ש"י עגנון, קריית נורדאו, נתניה, באמצעות פינוי 208 יח"ד קיימות בבנייה שיכונית ותיקה לטובת בניית יחידות דיור חדשות, הגדלת השטחים הציבוריים וחיזוק העצמת קישוריות ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים.

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית:</u>

(1) שינוי ייעוד קרקע ממגורים ג', חניה ומוסד ציבורי למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח.

(2) קביעת זכויות בניה למגורים בהיקף 872 יח"ד, לשטח מבונה לצרכי ציבור ולשטח מבני ציבור.

(3) הגדרת הגובה המותר לבנייה וקווי בניין.

(4) קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וזיקות הנאה למעבר רכב.

(5) קביעת הוראות בנושא פיתוח נוף לרבות הנחיות לשימור עצים.

(6) קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

(7) איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלת הקצאה ואיזון.

(8) שינוי תנאי זיקות הנאה רשומות למעבר וחניה בחלקות 38-35 גוש 7959, ללא שינוי נוסף בחלקות אלה.

<u>מגורים ד':</u>

<u>שימושים:</u>

- מגורים.
- שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים על חזית שי עגנון – לטובת חינוך, לרבות מועדוניות לילדים/צהרונים, קהילה תרבות בריאות ורווחה.

<u>הוראות בינוי:</u>

(1) בכל הקומות שמעל מפלס הקרקע מותרים מגורים ומערכות טכניות.

(2) מתחת למפלס הקרקע יותרו חניה, מחסנים לדיירי הבניין בלבד ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.

(3) לא תותרנה דירות גן.

(4) תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה שתכלול קולטי שמש, חדרי מעליות, מתקני מיזוג אויר, מיכלי וכיוב'.

(5) תכסית קומת המגורים העליונה תהיה עד 80% מתכסית הקומה שמתחתיה.

(6) גובה קומת קרקע לא יפחת מ-4 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון. תתאפשר הקמת גלריה על 50% מהשטח.

(7) השטח המבונה לצרכי ציבור בתאי שטח 101-102, במבנים 1.1.1.8, 2.5, 2.4 כמוגדר בנספח הבינוי של תכנית זו, ייבנה בקומת הקרקע ויפנה אל רח' ש"י עגנון ויהיה נגיש ישירות מהרחוב. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4.5 מ' בין הרצפה לתקרת הבטון. תתאפשר הקמת גלריה עד 50% מהשטח.

(8) מרווחים בין המבנים יהיו לכל הפחות כמפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. יתאפשר שינוי של עד 10% למרווח בלא שהדבר ייחשב שינוי תכנית זו. המבנים המסומנים 2.3 ו-2.4 בנספח הבינוי, ייבנו ללא מרווח ביניהם בין קומה 1 לקומה 4. המרווח בין מבנים אלה מעל קומה 5 יהיה לפי קו המידה המופיע בנספח הבינוי.

(9) מבני המגורים יכללו נסיגות לפי סכמת הבינוי המהווה חלק מנספח הבינוי של תכנית זו לרבות כיוון הנסיגה וגובהה. עומק הנסיגה יהיה 4 מ' לפחות ביחס לקומה שמתחת לקומה הנסוגה.

(10) הגגות יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות רעפים או גגות משופעים.

(11) תותר הבלטת מרפסות עד 1.6 מ' מעבר לקווי בניין ומעבר לתחומי זיקות הנאה.

(12) השטח הפרטי הפתוח לא יגודר.

(13) פיתוח השטחים הפתוחים בין המבנים יכלול ריהוט רחוב ומתקנים היוצרים מקומות שהייה ומפגש הצללה ומתקני משחק.

(14) הכניסה הראשית למבני המגורים תהיה מהרחובות הגובלים. בנוסף יתוכננו יציאות מכל אחד מהמבנים אל השטח המפותח כגינה פנימית.

(15) הפיתוח הנופי בזיקות ההנאה כמופיע בתשריט יכלול מעברים ציבוריים רציפים ונגישים המקשרים את הרחובות זלמן שניאור וקרן היסוד.

(16) מספר המבנים לא יפחת מהמוצע בנספח הבינוי.

(17) לפחות שני שליש מאורכה של קומת הקרקע הפונה לרח' זלמן שניאור תהיה בנסיגה של 3 מ' ביחס לקו הבניין. השטח שבין קו הבניין לבין הקומה הנסוגה יפותח כרצועת גינון ורחבת כניסה לבניין. גובה קירות הפיתוח או גדרות אטומית בחזית זו (כלפי הרחוב), לא יעלה על 80 ס"מ.

(18) מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנה יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס הרחוב, ויימדד ממרכז פאת המבנה המשיקה לרחוב.

<u>שטח פרטי פתוח:</u>

<u>שימושים:</u>

- במפלס הקרקע יותר שטח פתוח וכן מבנה יציאה מחניה תת-קרקעית והמתקנים הנלווים למבנה זה.
- מתחת למפלס הקרקע יותרו חניה ומעברים לדיירי המתחמים א' ו-ג' ומתקנים טכניים לבנייני מתחם א' בלבד.
- מצללות.
- מתקנים לשהייה ופעילות.

<u>הוראות:</u>

(1) תותר הקמת מבנה יציאה מחניה תת-קרקעית ומתקנים טכניים הנלווים אליו.

(2) קו בניין למרתפים תת-קרקעיים יהיה עד קו בניין 0.

(3) מתחת למפלס הקרקע יותרו חניה ומתקנים טכניים לרבות חדרי השנאה.

(4) פיתוח המגרשים הפתוחים הפרטיים יכלול ריהוט רחוב ומתקנים היוצרים מקומות שהייה ומפגש הצללה ומתקני משחק.

<u>מבנים ומוסדות ציבור:</u>

<u>שימושים:</u>

- מבני תרבות, חינוך, דת, בריאות ורווחה.
- מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.

<u>הוראות:</u>

(1) בתא שטח 200, בקומת המרתף תותרנה מיסעות ורמפות בין קומות מרתף שתשמשנה את חניון המגורים בהתאם להסדרה קניינית מתאימה עם הרשות המקומית.

(2) שימושי מסחר יותנו באופן יחסי לזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב.

<u>להלן זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית:</u>

יעוד	שימושים	תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה				מס' קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מס' יח"ד	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שירות	שירות				
מגורים ד'	מגורים	100	5,792	26,220	12,420	19,694	58,333	276	(1) 25	4
	מגורים	101	5,002	19,380	9,180	17,008	45,568	240	(1) 25	4
	מבנים ומוסדות ציבור	101		250	50	300	(2) 600			
	מגורים	102	5,285	20,710	9,810	17,971	48,491	218	(1) 25	4
	מבנים ומוסדות ציבור	102		250	50	300	(2) 600			
	מגורים	103	2,754	16,530	7,830	9,364	33,724	174	(1) 25	4
שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	401	1,084	30		3,684	2,797		1	4
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	947	2,800	700	758	4,258		(1) 5	2
	מבנים ומוסדות ציבור	201	593	400	50		450		2	1
	מבנים ומוסדות ציבור	202	307	300	60	246	606		(1) 3	2

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה שלעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.

ג. תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהה בנוסף למס' הקומות המפורט בטבלה שלעיל.

ד. תוספת קומות ושטחי בניה בתת הקרקע לצורך חניה לא תחשב שינוי לתכנית זו.

ה. 20% לפחות מכלל הדירות במתחם תהינה דירות קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד.

ו. קווי בניין כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ז. זכויות והוראות בניה בתאי שטח 503, 502, 501 לפי תכנית מאושרת נת/10/410.

ח. בכל היעודים ניתן להוסיף מצללות ויריעות הצללה בהיקף של עד 70% משטח המגרש.

ט. תתאפשר הקמת ממ"ק במקום ממ"ד בקומת המגורים – ככל שיוקם ממ"ק יתווסף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד.

י. תותר תוספת שטחים מקורים בקומת הקרקע על שטחי הבניה המפורטים בטבלה – לא תתאפשר הצמדה של שטחים אלו לדירות ספציפיות.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות הבניה – מצע מוצע:</u>

(1) מס' הקומות בכל מבנה בהתאם לנספח הבינוי המחייב חלקית בתכנית זו.

(2) תותר תוספת שטחים של עד 50% לטובת קומת גלריה.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

(1) אישור ועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250 למתחם א' ולמתחם ב' ביחד ולחוד. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

א. העמדת מבנים, קביעת מיקומו של השטח המבונה לצרכי ציבור, כניסות להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, קביעת הפרש גובה מרבי בין מפלס הכניסה לבין מפלס הרחוב, קביעת מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה מבנים, נסיגות, חתכים וחזיתות עקרוניים ובכלל זה חתכים לאורך זיקות ההנאה של הולכי הרגל, התייחסות למרפסות, מצללות, חומרי גמר וכדומה, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול ואוורור.

ב. תכנון פיתוח ונוף, בתי גידול, נטיעות עצים בוגרים, סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם ושימור עצים, פיתוח זיקות ההנאה, פתרון החדרת והשהיית נגר עילי, רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, חניית אופניים ורכב דו גלגלי.

ג. התייחסות לעיצוב חזית חמישית של המבנים לרבות הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות הטכניות ייקבע עפ"י חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

ד. התכנית תכלול התייחסות להסדר תנועה.

ה. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושאי מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת וכו'. המתקנים הטכניים ימוקמו על הגגות ויוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה ארכיטקטונית.

ו. לפחות 80% מחזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים.

ז. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו' עפ"י דרישות מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים.

ח. תכנית העיצוב תכלול גם הוראות בדבר אמצעים להפחתת מטרדי רעש ומניעת מטרדים בזמן הבניה, בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהוגשה כמסמך רקע לתכנית.

ט. תכנית העיצוב תכלול הנחיות לתכנונו של רחוב ש"י עגנון כשדרה עירונית פעילה הכוללת נטיעות, שביל אופניים וריהוט רחוב המאפשר שהייה, כדוגמת ספסלים ושולחנות בר.

(2) היתר בניה למגורים במגרשים 101 ו-102 יכלול את השטחים המבונים הציבוריים בקומת הקרקע באותו מגרש.

(3) היתר בניה במגרשים 100, 101 ו-401 יכלול 84 מקומות חניה עבור בעלי הזכויות במתחם ג'.

חניה:

(1) חניה תהיה לפי התקן הארצי, אך לא תעלה על 1,200 חניות לכל התכנית.

(2) החניון התת קרקעים במתחמים א' ו-ב' יהווה חניון משותף לכלל הדירות באותו מתחם ולא תתאפשר חלוקתו.

(3) החניון התת קרקעי במתחם א' יכלול 84 חניות בנוסף למוגדר בסעיף 1 לעיל, עבור הדירות במתחם ג' ותירשם זיקת הנאה.

(4) שינוי במיקום הכניסות לחניונים לא יחשב שינוי לתכנית זו.

(5) רמפות כניסה לחניונים יחלו מקו הבניין הקדמי. חומרי הגמר לרמפות יותאמו לחומרי הגמר של המדרכות הגובלות ברמפת הכניסה.

(6) עומק בית גידול לעצים מעל תקרת מרתף לא יפחת מ-1.5 מ'.

הריסות ופינויים:

(1) מבנים להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

(2) טיפול בחומרי אסבסט במידה והם קיימים יעשה עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א 2011 והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור) התשע"א 2011.

(3) תנאי לבקשה להיתר בניה למימוש הזכויות המוקנות בתכנית זו הינו הגשת בקשה להיתר הריסת המבנים לצורך בנית המבנים החדשים.

שמירה על עצים בוגרים:

(1) עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

(2) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

זיקת הנאה:

(1) זיקות הנאה לציבור:

א. תירשמנה זיקות הנאה לציבור עפ"י המסומן בתשריט, להבטחת מעבר רגלי במפלס הקרקע בלבד.

ב. שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה החוצות את מתחמים א' ו-ב' במרכזם לא יחשב שינוי לתכנית זו ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקת הנאה נשמר.

ג. רישום זיקות הנאה בתחום התכנית יהיה תנאי להיתר בניה.

(2) בתא שטח 201 תירשם זיקת הנאה עבור מיסעות בתת-הקרקע עבור חניון בייעוד מגורים.

(3) זיקות הנאה למתחם ג' – בתאי שטח 401, 100 ו-101 תירשם זיקת הנאה בחניונים אשר תבטיח מעבר וחניה למתחם ג'.

<u>איחוד וחלוקה:</u>

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

<u>שלבי ביצוע:</u>

תותר הקמת מתחמים א' וב' באופן עצמאי ובלתי תלוי.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>חלקה 25 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11092 מיום 10/11/1975</u> – הקמת בית מגורים בן 4 קומות הכולל 10 דירות בנות 3 חדרים + 6 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 1,326.4 מ"ר.

7.3.2. <u>חלקה 26 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11096 מיום 10/11/1975</u> – הקמת בית מגורים בן 4 קומות המכיל 20 דירות בנות 3 חדרים + 12 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 2,829.1 מ"ר.

7.3.3. <u>חלקה 28 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11097</u> – הקמת בית מגורים בן 4 קומות המכיל 20 דירות בנות 3 חדרים + 12 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 2,829.1 מ"ר.

7.3.4. <u>חלקה 29 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11095 מיום 10/11/1975</u> – הקמת בית מגורים בן 4 קומות המכיל 10 דירות בנות 3 חדרים + 6 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 1,326.4 מ"ר.

7.3.5. <u>חלקות 24 + 27 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 130176 מיום 30/06/2008</u> – הריסת מבנה (בית כנסת) טרומי והקמת בית כנסת פרטי בק. אחת + עזרת נשים.

7.3.6. <u>חלקה 30 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11094 מיום 10/11/1975</u> – הקמת בית מגורים המכיל 10 דירות בנות 3 חדרים + 6 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 1,326.4 מ"ר.

7.3.7. <u>חלקה 31 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11100 מיום 10/11/1975</u> – הקמת בית מגורים בן 4 קומות המכיל 20 דירות בנות 3 חדרים + 12 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 2,829.1 מ"ר. **(מבוסס על האמור בשומת המבקש ונלקח משומת תקן 21 שנערכה ע"י השמאי פרידמן).**

<u>היתר בניה מס' 16858 מיום 22/12/1986</u> – הוספת מרפסת כ-3.30 מ"ר לדירה קיימת בקומה א' בבית משותף.

7.3.8. <u>חלקה 33 בגוש 7959:</u>

<u>היתר בניה מס' 11093 מיום 10/11/1975</u> – הקמת בית מגורים בן 4 קומות המכיל 20 דירות בנות 3 חדרים + 12 דירות בנות 4 חדרים בשטח כולל 2,829.1 מ"ר.

יצוין כי לא נמצא היתר בניה לנכס המצוי בחלקה 34 בגוש 7959.

יצוין כי לא נמצאו היתרי בניה לחלקה 34 הנדונה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה נערכה עבור מלוא הזכויות והשטחים בתכנית תוך גזירת חלקה היחסי של יחידת דיור אחת במתחם המהווה חלק מחלקה 31.

במצב החדש הובא בחשבון שווי קרקע של מתחם א' (עפ"י התכנית המשביחה), הכולל את מגרש מס' 100 ובו 276 יח"ד ואת מס' 101 ובו 204 יח"ד. במגרש מס' 100 הובא בחשבון שטח פלדלת כולל של 29,532 מ"ר (המשקף 107 מ"ר/יח"ד) ובמגרש מס' 101 הובא בחשבון שטח פלדלת כולל של 21,828 מ"ר (המשקף 107 מ"ר/יח"ד), הכל במקדם שווי 1.00. כמו כן, נטען כי החלק המוקצה עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון הינו 100% במגרש מס' 100 ו-98.7% במגרש מס' 101. מהשווי הכולל נוכתה עלות הריסת המבנים הקיימים לפי 200 ₪/מ"ר עבור 8,568 מ"ר ובסה"כ כ-1,713,600 ₪, וכן עלות של 9,105,600 ₪ בגין הקמת 84 מקומות חניה לטובת מתחם ג' עפ"י הוראות התכנית, וזאת בהתבסס על מחירון דקל. בנוסף, הובא בחשבון מקדם דחיה לגודל, מימוש ומורכבות משפטית של 0.75.

במצב הקודם הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי השטח הבנוי המהווה 8,568 מ"ר, וזאת בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון.

שיעור חלקו היחסי של המבקש נקבע בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית המשביחה.

לצורך קביעת ערכי השווי התבסס שמאי המשיבה בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

<u>עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע, לדירות הסמוכות לנכס הנדון</u>:

גו"ח	כתובת	מועד עסקה	קומה	שטח רשום במ"ר	שווי מכירה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
7959/36/10	שניאור זלמן 36	14/04/2019	3/8	76	980,000 ₪	1970	12,895 ₪
7959/37/26	שניאור זלמן 34	14/07/2019	7/8	77	1,115,000 ₪	1970	14,481 ₪
7959/35/15	שניאור זלמן 34	10/07/2018	4/8	77	1,235,000 ₪	1970	16,039 ₪
7959/22/29	שניאור זלמן 4	22/05/2018	8/8	69	1,019,999 ₪	1970	14,783 ₪
7960/29/1	קצנלסון יצחק 26	29/01/2018	1/8	66	1,199,999 ₪	1970	18,182 ₪
7960/32/2	ויסלברגר 3	26/09/2018	1/8	73	1,200,000 ₪	1970	16,438 ₪
7960/30/30	ויסלברגר 1	23/01/2020	8/8	73	1,170,000 ₪	1970	16,027 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי							15,549 ₪

כמו כן, הפנה שמאי המשיבה לשומה לפי תקן 21 שנערכה במתחם הנדון ע"י השמאים משה פרידמן ורענן דוד, ובה נקבע שווי של 15,584 ₪/מ"ר בנוי.

עסקאות השוואה בנכסים בבניה חדשה בסביבה:

גו"ח	כתובת	מועד עסקה	קומה	שטח רשום במ"ר	שווי מכירה	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי	שווי קרקע למ"ר מבונה[2]
8242/235	הארי 27	10/04/2018	6	100	₪ 1,730,001	2014	₪ 17,300	₪ 4,821.94
8242/235	אלחריזי 16	02/06/2019	5	104	₪ 1,845,000	2014	₪ 17,740	₪ 5,135.60
8242/235	אלחריזי 16	17/04/2019	4	118	₪ 1,925,000	2014	₪ 16,314	₪ 4,119.34
8242/235	אלחריזי 16	08/08/2019	6	127	₪ 1,845,000	2014	₪ 14,528	₪ 2,847.26
8242/235	הארי 27	16/01/2020	7	110	₪ 1,895,001	2014	₪ 17,227	₪ 4,770.14
7958/60	עגנון 5	23/05/2018	5	100	₪ 1,515,000	2017	₪ 15,150	₪ 3,290.60
7958/61	יאנוש קורצ'ק 2	20/03/2019	6	74	₪ 1,440,000	2017	₪ 19,459	₪ 6,360.01
7958/61	יאנוש קורצ'ק 2	22/11/2019	6	66	₪ 1,380,000	2017	₪ 20,909	₪ 7,392.51
שווי מ"ר בנוי/שווי קרקע למ"ר מבונה בהתעלם מקיצון								₪ 4,750

שומות מכריעות:

שמאי	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	7940/326	אגם 3	12/08/2019	₪ 3,900
ארז כהן	7940/327	אגם 3	22/07/2019	₪ 3,700
אריה אריאל	9216/20	שכונת אגמים	09/05/2018	₪ 4,180

לאור הנתונים הנ"ל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 4,300 ₪/מ"ר מבונה במצב החדש ושווי של 15,600 ₪/מ"ר בנוי במצב הקודם.

[2] בניכוי מע"מ (1.17), רווח יזמי (1.2) ועלויות בניה (7,500 ₪/מ"ר).

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש					
מהות	**שטח פלדלת במ"ר**	**מקדם שווי**	**חלק מוקצה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
מגרש מס' 100	29,532	1.00	1.00	₪ 4,300	₪ 126,987,600
מגרש מס' 101	21,828	1.00	0.987	₪ 4,300	₪ 92,665,031
שווי ביניים למתחם א'					₪ 219,652,631
בניכוי עלויות הריסה			8,568	₪ 200	₪ 217,939,031
בניכוי עלות הקמת 84 מ"ח לטובת מתחם ג'			3,360[3]	₪ 2,710	₪ 208,833,431
מקדם דחיה לגודל, מימוש ומורכבות משפטית					0.75
שווי מתחם א' במצב החדש					₪ **156,625,073**
מצב קודם					
שטח בנוי במ"ר בהתאם לטבלאות ההקצאה					8,568
שווי מ"ר בנוי					₪ 15,600
שווי מתחם א' במצב הקודם					₪ **133,660,800**
השבחה					
שווי מצב חדש					₪ 156,625,073
שווי מצב קודם					₪ 133,660,800
השבחה למתחם א' בשלמות					₪ 22,964,273
השבחה לחלקה 31 בשלמות (27.408%)					₪ 6,294,048
השבחה המיוחסת למבקש (0.772%)					₪ **177,284**

[3] 3,360 מ"ר = 84 מ"ח X 40 מ"ר/מ"ח.

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה עבור מלוא הזכויות והשטחים בתכנית.

במצב החדש הובאו בחשבון 82,400 מ״ר עיקרי עבור 872 יח״ד בתוספת ממ״דים בשטח של 10,464 מ״ר (לפי 12 מ״ר/יח״ד) ובסה״כ 93,304 מ״ר. שטחים אלו הוערכו ע״י שמאי המבקש במקדם שווי 1.00.

משווי זכויות אלו הופחתו מטלות ציבוריות להקמת 600 מ״ר מוסדות ציבור לפי עלות של 10,000 ₪/מ״ר והקמת 10 מקומות חניה עבור שטח זה + 84 מקומות חניה עבור מתחם ג׳ לפי עלות של 120,000 ₪/מ״ח, וזאת בהתאם לנקבע בשומת בועז קוט לנכס ברח׳ החרש 20 בת״א.

כמו כן, הובאה בחשבון דחיה של כ-7 שנים לפי מקדם 0.65. לחיזוק עמדתו הפנה לשומות המכריעות[4].

בנוסף, הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים לפי 300 ₪/מ״ר[5] עבור 18,125 מ״ר בהתאם להיתרי הבניה.

בנוסף, נקבעה ע״י שמאי המבקש תוספת בגין דמי שכירות לדיירים במהלך תקופת הבניה. תוספת זו הוערכה ב-3,500 ₪/יח״ד/חודש עבור 30 חודשים וזאת בהתאם לדוח הכלכלי המצורף לתכנית הנדונה.

במצב הקודם הובא בחשבון שווי של 208 הדירות הקיימות בתוספת זכויות הבניה עפ״י תמ״א 38. לגישת שמאי המבקש זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 הינן זמינות וברמת ודאות מלאה ולכן יש להביאן בחשבון במסגרת השווי הקודם. זכויות אלו מהוות לשיטתו 24,443 מ״ר[6] בכל בנייני המגורים הקיימים במתחם והוערכו על ידו לפי מקדם 0.90 לבינוי על הקיים.

לחיזוק טענתו הפנה לערר 85143/13 רון ציון נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, וכן לערר 85151/16 דן הוד נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת״א, להחלטת הוועדה המקומית ביחס לחלקה 30 בגוש 7959 המאפשרת מימוש זכויות בניה עפ״י תמ״א 38 בבניין המצוי בתחום התכנית הנדונה, וכן להיתרי בניה שונים שניתנו לנכסים בסביבה.

לצורך קביעת ערכי השווי במועד הקובע התבסס שמאי המבקש בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

<u>עסקאות השוואה לבניינים ותיקים בתחום המתחם הנדון:</u>

תאריך	גו״ח	חדרים	שטח	שנת בניה	חלק נמכר	שווי מכירה	שווי למ״ר
21/11/2017	7959/28	3	65	1970	1	₪ 1,130,000	₪ 17,385
27/12/2018	7959/29	2	65	1950	1	₪ 1,300,000	₪ 20,000
15/11/2018	7959/30	3	65	1978	0.5	₪ 550,000	₪ 16,923
02/10/2017	7959/31	3	63	1960	1	₪ 1,000,000	₪ 15,873
31/10/2019	7959/34	3	65	1998	0.5	₪ 650,000	₪ 20,000
24/12/2017	7959/34	4	77	1970	0.5	₪ 600,000	₪ 15,584

[4] ובין היתר: שומת דוד טיגרמן בגו״ח 7093/49 בה נקבע מקדם של 0.6, שומת אייל פלד בגו״ח 6164/117 בה נקבע מקדם של 0.63, ושומת בועז קוט בגו״ח 6882/6 בה נקבע מקדם של 0.63.

[5] בהתאם לשומת שושי שרביט שפירא לנכס ברח׳ לה גארדיה 69 בת״א.

[6] משקף תוספת בניה של 25 מ״ר לכל דירה, 2.5 קומות נוספות וסגירת קומת עמודים.

עסקאות אלה משקפות לגישת שמאי המבקש שווי של 17,000 ₪/מ״ר בנוי בהתאם לשומת המשיבה המקורית, המשקף שווי של 1,200,000 ₪/יח״ד בנויה במצב הקודם. לעניין זה ציין כי רק בשומות מאוחרות יותר נקבע ע״י המשיבה שווי של 15,600 ₪/מ״ר בנוי.

<u>עסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבה:</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	שנת בניה	שווי מכירה	שווי למ״ר
28/01/2019	7941/130	אייזנהאואר	114	2017	₪ 1,975,000	₪ 17,325
22/01/2019	7941/131	אייזנהאואר	129	2017	₪ 2,160,000	₪ 16,744
07/01/2019	7941/131	אייזנהאואר	130	2017	₪ 2,250,000	₪ 17,308
10/12/2019	7941/131	אייזנהאואר	130	2016	₪ 2,300,000	₪ 17,692
15/07/2019	7941/131	אייזנהאואר	130	2017	₪ 2,300,000	₪ 17,692
21/02/2019	9216/25	נחל בניאס 1	134	2013	₪ 2,146,000	₪ 16,015
11/03/2019	9216/24	שד׳ האגמים 5	131	2014	₪ 2,200,000	₪ 16,794
14/01/2019	9216/24	שד׳ האגמים 3	131	2013	₪ 2,280,000	₪ 17,405
26/02/2019	9216/24	שד׳ האגמים 3	131	2013	₪ 2,340,000	₪ 17,863

עסקאות אלה משקפות לדעתו שווי של כ-18,500 ₪/מ״ר בנוי בהתאמה לנכס הנדון. בניכוי מע״מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה של 9,400 ₪/מ״ר (המגלמת הקמת מרתף חניה) מתקבל על ידו שווי בגבולות של 3,800 ₪/מ״ר מבונה.

<u>שומות מכריעות:</u>

שמאי	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
מוטי דיאמנט	דב גרונר 5	06/07/2018	₪ 4,800
יעקב פז	בני ברמן 1	21/10/2016	₪ 4,370
רינת וייס	הגפן 10	02/05/2018	₪ 5,000
ארז כהן	ריינס 41	09/04/2018	₪ 4,200
אריה אריאל	שכונת אגמים	09/05/2018	₪ 3,500
אלי כהן	הרב קוק	07/04/2017	₪ 4,500
אריה אריאל	אבא הלל 4	06/06/2018	₪ 3,750
אריה אריאל	יל״ג 3	19/06/2017	₪ 4,000
אריה אריאל	שכונת אגמים	09/05/2018	₪ 3,350
משה נדם	שמורת נחל הבניאס	09/05/2017	₪ 4,500

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 3,800 ₪/מ״ר מבונה במצב חדש ושווי של 1,200,000 ₪ לדירה קיימת במצב הקודם.

לעניין טענת שמאי המשיבה לפיה יש לחשב את ההשבחה בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ולבחון את החלק היחסי עפ״י טבלאות אלו, צוין כי חב׳ יובלים משלמת את כלל ההשבחה של התכנית ולכן אין רלוונטיות לטענה זו. זאת ועוד, נטען כי בחינת ההשבחה עפ״י טבלאות האיזון בהכרח תקטין את ההשבחה, שכן השטח הבנוי בטבלאות (15,912 מ״ר) קטן מהשטח הבנוי שנקבע בשומה המכרעת הקודמת של החי״מ (14,735 מ״ר).

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקש:

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי/עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים עיקרי	82,840	₪ 3,800	₪ 314,792,000
ממ"דים	10,464	₪ 3,800	₪ 39,763,200
שווי לפני התאמות			₪ 354,555,200
עלות הריסה ופינוי	18,125	₪ 300	₪ 5,437,500 -
עלות בניית מבני ציבור	600	₪ 10,000	₪ 6,000,000 -
עלות הקמת 10 מקומות חניה למבני ציבור	10	₪ 120,000	₪ 1,200,000 -
עלות הקמת 84 מקומות חניה למתחם ג'	84	₪ 120,000	₪ 10,080,000 -
שווי קרקע בניכוי מטלות			₪ 331,837,700
שווי לאחר דחיה		מקדם דחיה 0.65	₪ 215,694,505
תוספת דמ"ש בתקופת הבניה			₪ 20,750,642
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **236,445,147**
מצב קודם			
מס' דירות			208
שווי דירה			₪ 1,200,000
סה"כ שווי דירות			₪ 249,600,000
תוספת זכויות מכוח תמ"א 38			24,443 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,800
מקדם בינוי על הקיים			0.90
סה"כ תוספת שווי זכויות מכוח תמ"א 38			₪ 83,595,060
שווי מצב קודם			₪ **333,195,060**

לאור זאת, נקבע ע"י שמאי המבקש כי תכנית תמל/2001 אינה משביחה.

8.3 <u>תגובת המשיבה:</u>

בתגובת המשיבה נטען כי את ההשבחה למתחמי פינוי בינוי יש לבחון עפ"י העקרונות שנקבעו בהחלטת ביהמ"ש המחוזי עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דהיינו לפי חישוב שווי מלוא הזכויות במצב החדש בהתחשב בעלויות הנדרשות למימוש הזכויות ובניכוי שווי מלוא הזכויות במצב הקודם. שומת המשיבה נערכה בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי.

לעניין זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם, נטען כי מדובר בתכנית מתאר ארצית הנועדה לקדם את הצורך בחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. זכויות הבניה בתכנית זו אינן מוקנות. כתימוכין הפנה שמאי המשיבה להחלטות ביהמ"ש העליון בעע"מ 846/20 ועדת ערר תל אביב נ' אופקים ב.י רוטשילד 70 בע"מ, ורע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון. לגישת שמאי המשיבה, התגבשות ההשבחה בתכנית תמ"א 38 הינה במועד הוצאת היתר הבניה. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם.

לעניין החלטת הוועדה המקומית בחלקה 30 מיום 30/07/2015 המאפשרת מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 כפי שהוצגה ע"י שמאי המבקש, נטען כי החלטה זו אינה מייצרת "חזקה" בגין הזכויות לכלל המתחם. לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל יזמות ופיתוח בע"מ, ממנה עולה כי בבחינת השווי במצב הקודם יש לנטרל את זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38.

לעניין הקמת מבני הציבור, נטען ע"י שמאי המשיבה כי לא אוזכר בתכנית שקיימת "מטלה ציבורית" להקמת מבני ציבור המהווים תנאי להיתר בניה. סעיף 6.1.2 לתכנית קובע כי היתר הבניה למגורים במגרשים 101 ו-102 יכלול את השטחים המבונים הציבוריים בקומת הקרקע באותו מגרש. לפיכך, אין כל התחייבות ו/או התניה לבניית שטחי הציבור. לאור העובדה שלא הוצג הסכם ממנו עולה כי מבני הציבור יועברו לשימוש העירייה, לא נדרש להפחית את עלות הקמתם. כתימוכין הפנה שמאי המשיבה לשומת רינת וויס רביב בגו"ח 8270/56 בה הופחתו עלויות הקמת מבני הציבור לאור קיומו של הסכם בין העירייה ליזם.

לעניין עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי, נטען כי העלות בשומת המשיבה מבוססת על מחירון דקל נכון למועד הקובע, ואף לשטח של 40 מ"ר/מ"ח כאשר המקובל הינו 35 מ"ר/מ"ח. העלות שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקש גבוהה הן ממחירון דקל והן משומת השמאית רינת וויס רביב בגו"ח 8270/56.

לעניין מקדם הדחיה, נטען כי כשנתיים וחצי בלבד לאחר אישורה של התכנית המשביחה, אושרה בקשה להיתר להריסת 3 מבנים במתחם, חפירה ודיפון. עובדה זו מעידה כי הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, שהינה 5 שנים לפי שיעור היוון 6%, הינה על הצד הזהיר ביותר. לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר 85066/10 רינה רובינשטיין ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה נקבע כי הדחיה צריכה להיקבע בכל מקרה לגופו ובהתאם למציאות בפועל.

לעניין עלויות ההריסה, נטען כי יש לקבוע עלות של 200 ₪/מ"ר וזאת בהתחשב בהיקף השטחים להריסה.

לעניין ערכי השווי במצב הקודם, נטען כי עסקאות ההשוואה לדירות מגורים מהמתחם הנדון אשר הוצגו בשומת המבקש משקפות פוטנציאל לפינוי-בינוי אותו יש לנטרל מהשווי. לחיזוק עמדתו ציין כי עסקאות במתחם ג', אשר אינו מיועד להתחדשות עירונית, משקפות בממוצע שווי של 14,500 ₪/מ"ר בנוי בלבד. לכן יש להביא בחשבון הפחתה של 10-15% ביחס לשווי שנקבע בשומת המבקש. כמו כן, לשיטת שמאי המשיבה הסיבה לכך שאין הבדל מהותי בשווי למ"ר בין דירות ישנות לדירות חדשות נעוצה בכך שבדירות הישנות קיימות עפ"י רוב פוטנציאל להתחדשות אותו יש לנטרל כאמור. כתימוכין הפנה להחלטת ועדת ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל יזמות ופיתוח בע"מ, ממנה עולה כי בבחינת השווי במצב הקודם יש לנטרל את זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38, ובעקבותיה נדרש השמאי המכריע יעקב פז לתקן את שומתו ולנטרל את רכיב הפוטנציאל.

במהלך הדיון המקצועי, נטען כי את החלק היחסי בהשבחה יש לקבוע עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון, המהוות מסמך מחייב, ובהתחשב בעובדה כי התכנית מתייחסת לשני מתחמים נפרדים: מתחם א' ו-מתחם ב'. כמו כן, לא הוצג מסמך המעיד על כך שחברת יובלים אכן משלמת את מלוא היטל ההשבחה לפרויקט. בנוסף, מדובר במימוש בדרך של מכר ולכן לא ברור כיצד ניתן להשית את ההיטל על חברת יובלים. חישוב החלק היחסי ביחס למ"ר הבנוי יוצר עיוות בחלק היחסי המיוחס לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט.

כמו כן, יש לערוך את תחשיב ההשבחה ביחס לכל מתחם בנפרד, דהיינו תחשיב למתחם א' ותחשיב למתחם ב', וזאת בשל העובדה כי קיימות הנחיות ומאפיינים שונים עבור כל אחד מהמתחמים. לעניין זה נטען כי הדרישה להפחתת 84 חניות חלה אך ורק לגבי מתחם א'.

8.4. <u>תגובת המשיבה לשומת הח"מ הקודמת:</u>

תגובת המשיבה דלעיל הוצגה לצדדים לאחר קבלת שומת המבקש. יחד עם זאת, לאור העובדה כי לאחר הגשת תגובת המשיבה פורסמה שומה מכרעת שנערכה במתחם הנדון ע"י הח"מ, צורפה תגובה מעודכנת של המשיבה הכוללת התייחסות של המשיבה לשומה המכרעת מיום 28/10/2021 כדלקמן:

תכנית תמ"ל/2001 הינה תכנית התחדשות עירונית במתחם ש"י עגנון בנתניה, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. סעיף 6.11 לתכנית קובע כי החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפות כנספח מחייב לתכנית.

טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בנפרד ביחס למתחמי התכנון – מתחם א' ו-מתחם ב'. הטבלה מהווה מסמך סטטוטורי הקובע את החלק היחסי של כל תת חלקה במתחם בהתחשב בשטח חלקת המקור, במס' תתי החלקות הקיימות ובשטחן. על כן, בעת חישוב ההשבחה לחלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות, יש להביא בחשבון את החלק היחסי כאמור בטבלת ההקצאה והאיזון.

לעניין ערכי השווי במצב הקודם, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות המפורטות בשומתו לפיהן ערכי השווי לדירות במתחם ג', שאינן משתתפות בהליך להתחדשות עירונית, משקפות בממוצע שווי של 14,500 ₪/מ"ר בנוי בלבד. לכן, יש לשיטתו להביא בחשבון הפחתה של 10-15% ביחס לשווי בשומה המכרעת. כתימוכין הפנה להחלטת ועדת ערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל יזמות ופיתוח בע"מ, ממנה עולה כי בבחינת השווי במצב הקודם יש לנטרל את זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38, ובעקבותיה נדרש השמאי המכריע יעקב פז לתקן את שומתו ולנטרל את רכיב הפוטנציאל.

לעניין הפחתת מקומות החניה לטובת בעלי הזכויות במתחם ג', נטען כי אין מחלוקת כי יש להפחית עלות הקמת 84 מקומות החניה עבור בעלי הזכויות במתחם ג', אולם עלות זו הינה תוצר של תנאי להיתר בניה כקבוע בתכנית עבור מגרשים 101, 102 ו-401 בלבד, המהווים מתחם א'. לעומת זאת, המבקש בשומה המכרעת קיבל הקצאה במגרש 103, המהווה חלק ממתחם ב' ובו קבלת היתר בניה אינה מותנת בהקמת החניות הנ"ל. זאת ועוד, סעיף 7.1 לתכנית קובע כי מתחמים א' וב' הינם עצמאיים ובלתי תלויים ולכן יש לערוך תחשיב נפרד עבור כל אחד מהם.

לעניין הפחתת עלות מבני הציבור, נטען כי בהתאם לשומה המכרעת הובאה בחשבון עלות בניה ברמת מעטפת בלבד בסך של 7,250 ₪/מ"ר כולל עלויות עקיפות ומע"מ, וזאת בהתבסס על מחירון דקל לבניה למגורים. שמאי המשיבה סבור כי העלויות המפורטות במחירון דקל הן לרמת גמר ממוצעת, ולא לרמת מעטפת, ולכן נדרש לבצע הפחתה בעלות למעטפת. לחילופין וככל ולא תתקבל טענתו, סבור שמאי המשיבה כי על השמאי המכריע לקבוע כי העלות בשומתו הקודמת הינה עלות לרמת גמר מלא. לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המשיבה לאומדן עלויות בניה לבית ספר עפ"י מחירון דקל ולפיו עלות הבניה הינה 4,948 ₪/מ"ר ומשקפת עלות הקמת המבנה, מע"מ, פיקוח, תכנון ופיתוח.

לעניין מקדם הדחיה, נטען כי בשומה המכרעת נקבעה דחיה של 6 שנים לעומת 5 שנים בשומת המשיבה. לגישת שמאי המשיבה, כשנתיים וחצי בלבד לאחר אישורה של התכנית המשביחה, אושרה בקשה להיתר להריסת 3 מבנים במתחם, חפירה ודיפון. לכן, דחיה של 5 שנים בלבד כפי שנקבעה בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר ויש לאמצה. לחיזוק עמדתו הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת ערר 85066/10 רינה רובינשטיין ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, בה נקבע כי הדחיה צריכה להיקבע בכל מקרה לגופו ובהתאם למציאות בפועל.

8.5. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2001	26/01/2019	177,284 ₪	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתן אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג').
4. מיקום הנכס ברחוב שניאור זלמן, נתניה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית תמ"ל/2001 הינו 26/01/2019.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס.
- המצב המשפטי.

הערה: מוניתי לשמש כשמאי מכריע לאור מימוש בדרך של העברת זכויות בדירת מגורים אחת. יחד עם זאת, נבחן בשומה זו השווי הקודם לכלל התכנית וכן שווי חדש לכל החלקות המפורטות לעיל.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. אופן חישוב ההשבחה:

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה לאור אישורה של תכנית תמל/2001 שמטרתה התחדשות עירונית במתחם ש"י עגנון (קריית נורדאו) בהליך של פינוי-בינוי. ההשבחה חושבה עפ"י הפרש שווי מלוא הזכויות במצב החדש, לעומת סך שווי הדירות הקיימות כבנויות במצב הקודם.

הכרעה:

תכנית תמל/2001 מציעה פינוי של 208 יח"ד קיימות ב-8 מבנים טוריים והקמתן של 872 יח"ד חדשות במקומן ב-14 מבנים חדשים. בנוסף, התכנית הגדירה 3 מתחמים: מתחמים א' ו-ב' המיועדים לפינוי-בינוי, ומתחם ג' הכולל 3 מבני מגורים קיימים אשר מוצע בו שינוי בתנאי זיקת הנאה לחניה בלבד.

לצורך חישוב ההשבחה בשומה זו, נבחנו על ידי ההחלטות והפסיקות האחרונות הרלוונטיות לעניין זה וכמפורט להלן:

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** שניתנה ביום 20/04/2020, נקבע בין היתר כדלקמן: *"בפועל ועל דרך הרוב, ביחס לתכנית משביחה מוערכים המקרקעין למועד הקובע, הוא יום אישורה של התכנית, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.*

במקרה של תכנית פינוי בינוי יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין במובן התכליתי. ***פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות; בעלם של המקרקעין. דינן, כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון (Break Even) שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל."*** (ד.א.ש.כ).

מהחלטת ועדת הערר עולה כי את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי-בינוי יש לחשב אך ורק בגין דירות הדיירים, ללא התחשבות בדירות היזם, שכן בלעדיהן מימוש הפרויקט אינו כדאי.

בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל** שניתנה ביום 06/09/2020, נקבעו חלופות לבחינת השבחה במתחמי פינוי-בינוי. עפ"י הערר פורטו 3 סוגי מתודות שמאיות לקביעת השווי מצב חדש במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

"שומה בדרך של השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.....(להלן: חלופה א').....

שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שיקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.....
(להלן: חלופה ב').....

שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית....." (להלן: חלופה ג').

יצויין כי מדובר בערר מפורט בו הביעה הוועדה הנכבדה את דעתה כמעט בכל אחד מרכיבי ההשבחה אותם יש להביא בחשבון בעת בחינת השבחה במתחמי פינוי בינוי.

בהחלטה נקבע כי על רקע **ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** יש לבחון ולאמוד את ההשבחה מנקודת ראותו של בעל המקרקעין ולא מנקודת ראותו של יזם/קבלן שאינו בעלים. עוד נקבע כי שלושת הגישות הנ"ל הינן שיטות שמאיות ראויות ולגיטימיות כאשר חלופה א' לדעת ועדת הערר הינה החלופה העדיפה והרצויה בהיותה נשענת על גישת ההשוואה שהינה כידוע גישת השווי בעלת התוקף המירבי. לעומתה, שתי החלופות האחרות מתבססות על הנחות רבות העלולות ליצור עיוות בקביעת השווי הראוי.

לעומת זאת, בהחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א ב**עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26/08/2021, אשר ניתנה בגין ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר המפורטת לעיל, נקבע בין היתר כדלקמן:

*"בענייננו, ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "**נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל**" (סעיף 3 להחלטה).*

*...**מהבחינה המשפטית**, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת **אברמוביץ**.*

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

*לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", **הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית**. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן...*

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

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש. *(ד.ש.א.כ)"*.

החלטה זו של ביהמ"ש המחוזי ת"א בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, הופכת למעשה את קביעות ועדת הערר לפיהן יש לאמוד ההשבחה את מנקודת מבטם של בעלי הדירות בלבד וללא כל התחשבות בזכויות הבניה הניתנות ליזם. בהתאם להחלטת ביהמ"ש, באומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית לפינוי בינוי יש לבחון את שווי <u>מלוא הזכויות</u> במצב החדש לעומת שווי מלוא הזכויות במצב הקודם, תוך ניכויי הוצאות 'פנימיות' הקשורות למימוש התכניות בהתאם להלכת "אברמוביץ".

לפיכך, ההשבחה בשומה זו תיבחן עפ"י הפער שבין שווי מלוא הזכויות במתחם במצב החדש לבין שווי מלוא הזכויות במתחם במצב הקודם, בכפוף לניכויי הוצאות 'פנימיות' עפ"י הלכת אברמוביץ.

ההשבחה המיוחסת למבקש תקבע בהתאם לחלקו היחסי במקרקעין, כמפורט בהרחבה בסעיף 10.10 להלן.

10.2. <u>השבחה לכל מתחם בנפרד או לפרויקט בשלמותו:</u>

בשומת המשיבה נערכה ההשבחה ביחס למתחם התכנון הספציפי בו כלול הנכס הנדון, ולא לתכנית בשלמותה. לגישת שמאי המשיבה, התכנית הגדירה שני מתחמי תכנון עצמאיים ובלתי תלויים ולכן יש לערוך תחשיב נפרד לכל אחד מהמתחמים בתכנית. כמו כן, גם טבלת ההקצאה והאיזון של התכנית נערכה ביחס לכל מתחם תכנון בנפרד. לחיזוק עמדתו הפנה להוראות התכנית. בנוסף, נטען כי לא הוצגה אסמכתא המעידה על התחייבות חב' יובלים לשלם את מלוא היטל ההשבחה בפרויקט.

בשומת המבקש נטען כי אין כל רלוונטיות לטענת שמאי המשיבה לפיה יש לערוך תחשיב נפרד לכל מתחם תכנון, הואיל וקיימת התחייבות של חב' יובלים לשאת בתשלום מלוא היטל ההשבחה בפרויקט. לאחר הדיון המקצועי, צירף מסמך התחייבות וכן את הסכם פינוי-בינוי שנתחם בין חב' יובלים לדיירים.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

השבחה מוגדרת בתוספת השלישית *כ"עליית שוויים של מקרקעין* ***עקב אישור תכנית***, *מתן הקלה או התרת שימוש חורג"* (ד.ש.א.כ).

כאמור ההשבחה במקרה הנדון נובעת לאור אישורה של תכנית תמל/2001 ועקב מימוש בדרך של מכר.

מדברי ההסבר של התכנית עולה כי התכנית מגדירה 3 מתחמים: מתחמים א' ו-ב' המיועדים לפינוי בינוי, ומתחם ג' הכולל 3 מבני מגורים קיימים במצב פיזי טוב, ומוצע בו שינוי בתנאי זיקת הנאה לחניה בלבד.

עצם העובדה כי סעיף 7.1 לתכנית קובע כי תותר הקמת מתחמים א' ו-ב' באופן עצמאי ובלתי תלוי, אינה מספיקה לטעמי בכדי לטעון כי מדובר בפרויקטים נפרדים כביכול שאין ביניהם כל קשר ועל כן יש לחשב השבחה נפרדת עבור כל אחד מהם.

בסעיף 2 לתקנון התכנית נקבע בין היתר כי התכנית מאפשרת התחדשות עירונית באמצעות פינוי 208 יח"ד קיימות וקביעת זכויות בניה למגורים בהיקף של 872 יח"ד. דהיינו, התכנית מתייחסת בהוראותיה לפינוי-בינוי עבור כלל יחה"ד הכלולות בתחומה, ללא כל הבחנה בין המתחמים.

בנוסף ומעבר לנדרש,

בדיון המקצועי הובהר ע"י שמאי המשיבה כי לא ידוע לו על הסכם ולפיו חברת יובלים היא זו המשלמת את היטל ההשבחה עבור כלל הפרוייקט. ככל ואכן מדובר בהתחייבות כלפי בעלי הדירות הרי שהמשיבה תיבחן עמדתה מחדש בנוגע לסוגיית אופן חישוב ההשבחה. יצויין, כי אף לשיטת שמאי המשיבה לא קיים שוני בסך היטל ההשבחה. כל הטענה היא לעניין אופן חישוב ההשבחה.

לעניין זה יצויין כי לבקשת המשיבה, הוצגה בפניי דוגמא להסכם פינוי בינוי שנחתם בין בעלי הזכויות לחב' יובלים, המהווה החברה היזמית בפרויקט, ובו נקבע בסעיף 17.2 כי: "***היזם יישא על חשבונו הבלעדי בכל המיסים, התשלומים, האגרות וההיטלים*** *אשר יידרשו לצורך מימוש הפרויקט ובכלל זאת הוצאת היתר הבניה ובניית הפרויקט, ובכלל היטלי פיתוח, אגרות בניה* ***והיטלי השבחה***..." (ד.ש.א.כ).

זאת ועוד, הוצג בפניי התחייבות נוספת בכתב של היזם מיום 16/09/2020 לפיה הוא יישא בתשלום היטל ההשבחה הנובע עקב אישור תכנית תמ"ל/2001, וזאת בהתאם להסכם הפינוי-בינוי.

בנוסף לכל האמור לעיל ומעבר לנדרש,

במרחב התכנית נערכו ע"י המשיבה מספר שומות כאשר אופן התחשיב בכל אחת מהן שונה. בשל אופן חישוב ההשבחה השונה בכל אחת משומות המשיבה מתקבל היטל בגובה אחר.

כך לדוגמא בהתאם לשומת ועדה מיום 18/10/2020 עבור חלקה 30 נקבעה השבחה כוללת בסך של 11,879,020 ₪ ולת"ח 9 באותה חלקה נקבע היטל השבחה בסך של **172,943 ₪.**

לעומת זאת, בשומת משיבה נוספת עבור אותה חלקה (30) שנערכה באותו יום (18/10/2020), נקבע היטל השבחה עבור אותה ת"ח (9) בסך של **140,312** ₪ בלבד.

שומות המשיבה נערכו באופן אחר הן לפי מתחם והן לפי החלק היחסי של החלקה הנבחנת.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי החברה היזמית נושאת בתשלום מלוא היטל ההשבחה הנובע מאישור התכנית המשביחה, הגעתי לכלל דעה כי אין מקום לשינוי אופן ההשבחה מהנקבע בשומה המכרעת שנערכה ע"י הח"מ. לפיכך, בשומה זו נבחנה ההשבחה עבור כלל התכנית בשלמותה, ללא הפרדה בין מתחמי התכנון.

10.3. <u>ערכי שווי:</u>

10.3.1. <u>מצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 4,300 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 3,800 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות השוואה ושומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, לצורך קביעת השווי ראוי לבחון עסקאות השוואה בסביבת הנכס ונתונים מהגוש הרלוונטי ובמקרה הנדון גוש 7959 ככל וניתן. לאור זאת נבחנו על ידי נתוני שווי כדלקמן:

<u>עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה:</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי למ״ר בנוי
28/02/2019	7941/131	אייזנהאואר	5	17/28	2017	130	₪ 2,320,000	₪ 17,846
28/02/2019	7941/130	אייזנהאואר	5	23/28	2017	130	₪ 2,550,000	₪ 19,615
21/02/2019	9216/24	שד׳ אגם כנרת 1	5	11/16	2019	130	₪ 2,519,999	₪ 19,385
19/02/2019	7941/130	אייזנהאואר	5	18/28	2017	130	₪ 2,425,000	₪ 18,654
13/02/2019	9216/24	שד׳ האגמים 10	5	13/18	2019	130	₪ 2,500,000	₪ 19,231
31/01/2019	7941/130	אייזנהאואר	5	17/28	2017	130	₪ 2,440,000	₪ 18,769
29/01/2019	7941/130	אייזנהאואר	5	2/28	2017	129	₪ 2,140,000	₪ 16,589
28/01/2019	7941/131	אייזנהאואר	5	18/28	2017	129	₪ 2,315,000	₪ 17,946
28/01/2019	7941/130	אייזנהאואר	4	1/28	2017	114	₪ 1,975,000	₪ 17,325
22/01/2019	7941/131	אייזנהאואר	5	2/28	2017	129	₪ 2,160,000	₪ 16,744
07/01/2019	7941/131	אייזנהאואר	5	15/28	2017	130	₪ 2,250,000	₪ 17,308
04/12/2018	9216/18	נחל בניאס 3	4	16/16	2017	159	₪ 3,000,000	₪ 18,868
15/11/2018	9216/24	שד׳ האגמים 283	5	1/16	2018	135	₪ 2,195,001	₪ 16,259
26/10/2018	9216/25	שמורת נחל בניאס 4	5	3/4	2018	134	₪ 2,251,499	₪ 16,802
12/10/2018	9216/25	שד׳ האגמים 6	5	1/5	2018	125	₪ 2,250,063	₪ 18,001
16/05/2018	9216/41	לבנון חיים 13	4	2/15	2017	118	₪ 1,950,000	₪ 16,525
25/01/2018	9216/41	שד׳ האגמים 9	5	7/15	2017	131	₪ 2,240,000	₪ 17,099
10/01/2018	9216/25	שמורת נחל בניאס 4	4	3/4	2018	120	₪ 2,200,000	₪ 18,333

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של 17,850 ₪/מ״ר בנוי. בניכוי מע״מ (17%), יזמות (20%), עלות בניה (8,000 ₪) המגלמת מרתף תת-קרקעי, מתקבל שווי בגבולות של 4,700 ₪.

שומות מכריעות:

שמאי	תאריך	גו"ח	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אריה אריאל	24/03/2019	9216/20	שכונת אגמים	09/05/2018	₪ 4,180
אריה אריאל	14/03/2019	9216/34	שכונת אגמים	09/05/2018	₪ 4,400
משה נדם	24/07/2018	9216/25	שמורת נחל בניאס	09/05/2017	₪ 4,500

ערכי שווי אלה משקפים בממוצע שווי של 4,360 ₪/מ"ר מבונה ובהתאמה למיקום בגבולות 4,150 ₪.

יצוין כי יתר השומות המכריעות שצוינו ע"י שמאי הצדדים נערכו למועדים קובעים ולמיקומים שאינם רלוונטיים לנשוא השומה ולכן לא הובאו בחשבון.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב חדש שווי בגבולות של 4,400 ₪/מ"ר מבונה.

10.3.2. מצב קודם:

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם שווי של 15,600 ₪/מ"ר בנוי בהתבסס על עסקאות השוואה. בתגובת המשיבה נטען כי השווי שנקבע הן בשומת המבקש והן בשומת הח"מ הקודמת משקף פוטנציאל לפינוי-בינוי אשר יש לנטרלו לפי הפחתה של 10-15%. כתימוכין הפנה להחלטת ועדת ערר ולשומה מכרעת.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 17,000 ₪/מ"ר בנוי המשקף כ-1,200,000 ₪/יח"ד בהתבסס על עסקאות השוואה מהמתחם הנדון.

הכרעה:

לצורך קביעת השווי במצב הקודם, נבחנו על ידי מספר עסקאות השוואה לדירות מגורים במתחם הנדון כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
27/12/2018	7959/29	עגנון 27	2	1/4	1950	65	₪ 1,300,000	₪ 20,000
15/11/2018	7959/30	---	3	2/4	1978	65	₪ 1,100,002	₪ 16,923
15/07/2018	7959/33	קרן היסוד 4	3	1/4	1980	70	₪ 1,000,000	₪ 14,286
24/12/2017	7959/34	שניאור זלמן 26	4	3/4	1970	77	₪ 1,200,000	₪ 15,584
21/11/2017	7959/28	קרן היסוד 14	3	2/4	1970	65	₪ 1,130,000	₪ 17,385
02/10/2017	7959/31	שניאור זלמן 20	3	2/4	1960	65	₪ 999,999	₪ 15,385
05/06/2017	7959/23	קרן היסוד 18	3	1/8	1980	80	₪ 1,220,001	₪ 15,250

עסקאות אלה משקפות בממוצע שווי של כ-16,600 ₪/מ"ר בנוי. לאחר התאמה למועד הקובע מתקבל שווי בגבולות 17,000 ₪/מ"ר. יודגש כי שווי זה הינו לשטח עיקרי ומגלם את שטחי השירות.

באשר לטענת שמאי המשיבה לפיה יש לנטרל פוטנציאל פינוי-בינוי מעסקאות אלו – ראשית, בשומה המכרעת לא הובאו בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 כפי שהובא בטעות בהכרעה שנדונה בערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל יזמות ופיתוח בע"מ הנזכר לעיל.

מעבר לכך, הפוטנציאל, ככל וקיים, הנובע מתמ"א 38 או תכנית לפינוי-בינוי הינו פוטנציאל כללי וערטילאי החל הלכה למעשה על מרבית המבנים שהוקמו לפני שנת 1980, ולכן אין בעסקאות ההשוואה פוטנציאל ייחודי אותו יש לנטרל לצורך קביעת השווי. לראיה, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים ישנות המצויות במבנים סמוכים <u>מחוץ</u> לפרויקט הנדון, ומהן עולה כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	שווי למ"ר בנוי
18/02/2018	7959/19	שניאור זלמן 29	3	1/4	1978	61	₪ 1,025,000	₪ 16,803
05/12/2017	7959/19	שניאור זלמן 27	3	4/4	1970	64	₪ 905,000	₪ 14,141
09/05/2017	7959/19	שניאור זלמן 27	3	3/4	1970	63	₪ 1,090,001	₪ 17,302
02/01/2017	7959/19	שניאור זלמן 29	3	4/4	1978	62	₪ 1,002,500	₪ 16,169

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של כ-16,100 ₪/מ"ר בנוי.

יודגש כי במועד העסקאות לא קודמה תכנית לפינוי-בינוי או בקשה להיתר בניה עפ"י תמ"א 38, כך שעסקאות אלו משקפות לכל היותר פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בדומה לכל מבנה שנבנה לפני שנת 1980 כאמור. יודגש, כי שווי זה תואם את העסקאות מהמתחם הנדון ואת הכרעתי בשומת הח"מ הקודמת.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון במצב קודם שווי של 16,500 ₪/מ"ר בנוי וללא שינוי מהנקבע בשומה המכרעת.

10.4. <u>זכויות הבניה במצב חדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח פלדלת של 29,532 מ"ר במגרש מס' 100 ושטח פלדלת של 21,828 מ"ר במגרש מס' 101, המשקפים כ-107 מ"ר פלדלת/יח"ד. שטחי הבניה הוערכו במקדם שווי 1.00. בשומתו הובאו בחשבון שטחי הבניה הכלולים במתחם הספציפי בו המבקש קיבל הקצאה עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון.

בשומת המבקש הובא בחשבון שטח עיקרי כולל של 82,840 מ"ר במקדם שווי 1.00 + 10,464 מ"ר ממ"דים במקדם שווי 1.00.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

לעניין חישוב ההשבחה עבור כל מתחם תכנון בנפרד, מפנה להכרעתי בסעיף 10.2 דלעיל.

מעיון בטבלת הזכויות ושטחי הבניה בסעיף 5 לתקנון התכנית, עולה כי שטחי הבניה העיקריים למגורים הינם בסך של 82,840 מ״ר עבור 872 יח״ד.

בהתחשב בשטח ממ״ד של 12 מ״ר/יח״ד מתקבלת תוספת שטח של 10,464 מ״ר עבור ממ״דים.

שטחים אלו הוערכו על ידי במקדם שווי 1.00.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו 82,840 מ״ר שטח עיקרי + 10,464 מ״ר שטחי ממ״ד לבניית 872 יח״ד והכל לפי מקדם שווי 1.00.

10.5. <u>עלות הריסה ומטלות ציבוריות - מצב חדש:</u>

10.5.1. <u>עלויות הריסה ופינוי:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי לפי 200 ₪/מ״ר עבור 8,568 מ״ר בנוי בהתאם למדידה המפורטת בטבלת ההקצאה והאיזון, כך שמתקבלת בסה״כ עלות הריסה של כ-1,713,600 ₪.

בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי לפי 300 ₪/מ״ר עבור 18,125 מ״ר בנויים ובסה״כ 5,437,500 ₪.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת עלות ההריסה עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

(1) עפ״י מחירון ״דקל״ מחודש פברואר 2016 עלות הריסה ופינוי מבנה בן 3-5 קומות בשטח העולה על 200 מ״ר הינה 150 ₪/מ״ר.

(2) עפ״י הדו״ח הכלכלי שנערך ע״י השמאי משה פרידמן למתחם הנדון ומצורף לתכנית הנדונה, עלות הריסה ופינוי הינה 200 ₪/מ״ר לשנת 2018.

(3) בשומת השמאי דוד טיגרמן לנכס בגו״ח 6213/256 נקבעה עלות הריסה ופינוי של 300 ₪/מ״ר למועד קובע 14/06/2018.

במקרה הנדון, מדובר בבניינים הבנויים במרווחים גדולים בין הבניינים, בבינוי ווותיק (׳רכבות׳) עם דרכי גישה טובים לביצוע עבודות ההריסה והפינוי. כ״כ, עלות הפינוי לרוב בפרוייקטים מהסוג הזה הינם במצטבר ולא בהכרח הריסה פרטנית לשטח מצומצם.

לאור זאת, הובאה בחשבון במקרה הנדון עלות הריסה ופינוי גבולות של 200 ₪/מ״ר נכון למועד הקובע.

באשר להיקף השטחים הבנויים המיועדים להריסה, אני סבור בדומה לשמאי המבקש כי קיימת עדיפות לבחינת שטחי הבניה עפ״י היתרי הבניה. יחד עם זאת, מאחר ולא נמצא על ידי היתר הבניה לחלקה 34 בגוש 7959, המהווה חלק מהמתחם הנדון, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי הבניה עפ״י השטח הרשום בפנקס הבתים המשותפים.

לעניין זה יוער, כי אמנם בשומת המבקש צויין שהשטחים המיועדים להריסה הינם עפ״י היתרי הבניה, אלא שגם בשומתו לא פורטו ולא צוינו היתרי הבניה בחלקה 34 הנ״ל והובאו בחשבון 2,829.1 מ״ר ללא

הוכחה. יצוין כי גם בדו"ח הכלכלי המצורף לתכנית שנערך ע"י השמאי משה פרידמן לא פורטו ו/או לא נמצאו היתרי הבניה בחלקה 34. עפ"י הדו"ח הובאו בחשבון 15,912 מ"ר בנויים להריסה.

באשר למדידה עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון, אומר כי מדידה זו נערכה לצורך ביצוע ההקצאה של בעלי הזכויות במתחם. המדידה לא הוצגה בפניי ולכן אין מקום להסתמך עליה בעת בחינת גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית המשביחה.

לאור זאת, במקרה הנדון יש להסתמך על השטח הבנוי הרשום בפנקס הבתים המשותפים, המשקף בסה"כ שטח דירות רשום של 14,735.7 מ"ר.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון הריסת 14,735.7 מ"ר לפי 200 ₪/מ"ר ובסה"כ מתקבלת עלות הריסה ופינוי בגבולות של כ – 2,947,140 ₪.

10.5.2. <u>עלות הקמת מבני הציבור:</u>

בשומת המשיבה נטען כי אין בתכנית אזכור לכך שהקמת מבני הציבור מהווה תנאי להיתר בניה. כמו כן אין כל התחייבות ו/או התניה לבניית שטחי הציבור. לאור העובדה כי לא הוצג הסכם ממנו עולה כי שטחי הציבור יועברו לשימוש העירייה, הרי שאין מקום להפחית את עלות הקמתם. לחיזוק עמדתו הפנה לשומה מכרעת. בנוסף, נטען כי בשומת הח"מ הקודמת נקבע שיש להביא בחשבון עלות בניה ברמה מעטפת אולם בפועל העלות שהובאה בחשבון הינה לרמת גמר, ולכן נדרשת התאמה לרמת מעטפת. לחילופין, התבקש השמאי המכריע הח"מ לקבוע כי מדובר ברמת גמר. כתימוכין, הפנה למחירון דקל ולפיו עלות בניה לבית ספר הינה 4,948 ₪/מ"ר בלבד ומשקפת עלות הקמה, מע"מ, פיקוח, תכנון ופיתוח.

בשומת המבקש נטען כי עלות הבניה הראויה למבנה ציבור הינה בגבולות של 10,000 ₪/מ"ר לבניית 600 מ"ר ברוטו ובסה"כ 6,000,000 ₪. לחיזוק טענתו, הפנה לשומת השמאי בועז קוט בנכס ברח' חרש 20 ת"א, לשומת עומר סרחאן ברח' הרכבת ת"א וכן לשומת הח"מ ברח' כנפי נשרים בירושלים. באשר לטענת המשיבה בדבר התאמה לרמת מעטפת, נטען כי העלות שנקבעה בשומת הח"מ הינה נורמטיבית וסבירה לרמת מעטפת ולחיזוק עמדתו הפנה לשומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

הוראות התכנית בהתאם לסעיף 4.1.1 כוללות הגדרה של השימושים המותרים באזור מגורים ד' ובין היתר שימושים ציבוריים כדלקמן: *"שטחים מבונים לצרכי ציבור בקומות הקרקע של מבני המגורים על חזית שי עגנון – לטובת חינוך, לרבות מועדוניות לילדים/צהרונים, קהילה תרבות בריאות ורווחה."*.

סעיף 6.1 לתקנון התכנית קובע תנאים למתן היתרי בניה ובין היתר: *"היתר בניה למגורים במגרשים 101 ו-102 יכלול את השטחים המבונים הציבוריים בקומת הקרקע באותו מגרש"*.

מהאמור לעיל עולה, כי הכללת שטחי הבניה הציבוריים מהווים חלק מהתנאים להיתר הבניה למגורים. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה לכאורה, לא קיימת דרישה להקמת מבני הציבור במסגרת ממימוש הזכויות למגורים.

מעיון בסעיף 5 להוראות התכנית עולה כי במתחמי המגורים קיימים שני מבני ציבור בשטח של 250 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר ש״ש כ״א ובסה״כ 600 מ״ר ברוטו לשטחי הציבור.

באשר לעלות הבניה – הואיל ולא קיימת בהוראות התכנית התייחסות מפורטת באשר לאופן בניית שטחי הציבור, הרי שיש להביא בחשבון עלות בניה ברמת מעטפת בלבד. עמדתי זו נתמכת בין היתר בדו״ח הכלכלי המצורף לתכנית הנדונה, שם נקבעה עלות של 4,000 ₪/מ״ר בלבד.

לעניין רכיב המע״מ – ראוי לציין כי, ההנחה הסבירה והריאלית ביותר הינה שאת עלות שטחי ומבני הציבור הכלולים במגרשי המגורים יישא היזם כחלק מעלויות הקמת הפרויקט. השתתפות היזם בעלות הקמת שטחי הציבור מהווה מתן שירות לעירייה העונה על הגדרת ״עסקה״ החייבת במע״מ. לפיכך, יש להביא בחשבון עלות הקמת מבני הציבור כולל רכיב המע״מ.

עמדתי זו נתמכת בהחלטת ביהמ״ש העליון **ע״א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע״מ נ׳ מנהל מס ערך מוסף חיפה**, בה נקבע בין השאר כדלקמן:

״...יש לדחות גם את טענת המערערות כי אין מדובר כאן בשירות הניתן לעירייה, כי אם בשירות שהן ביצעו עבור עצמן (או עבור רוכשי הדירות). טענה זו מתעלמת הן מאופי עבודות הפיתוח הן מן ההסכמים שנכרתו בין הצדדים, שמהם עולה הכרה ברורה בכך שמדובר בעבודות אשר העירייה מחויבת בביצוען, ובכך שעל המערערות לשלם היטלים ואגרות בגין אותן עבודות. כפי שציין השופט ביין בפסק-הדין בעניין חוף הכרמל, מדובר בעיסקאות אשר לשני הצדדים עניין בביצוען, ואין בכך כדי לשלול מהן את אופיין כשירות ״למען הזולת״. בכל שלושת המקרים נושא הערעורים ברור כי נתקיים משא ומתן בין העירייה לחברה הקבלנית, והוסכם כי האחרונה תבצע את עבודות הפיתוח ובתמורה לא תשלם את תשלומי החובה הקבועים בדין. העירייה הקפידה לשמור לעצמה את סמכות הפיקוח והאישור בכל הנוגע לביצוע עבודות הפיתוח, ונראה כי אין מחלוקת שלאחר תום העבודות האחריות להחזקתן ולתחזוקתן נופלת על כתפי העירייה. ואין תמה על כך – הרי מדובר, בין היתר, בעבודות של סלילת כבישים, הקמת מערכות מים וביוב, גינות ציבוריות וכיוצא באלה. ברי גם כי חלף העיסקאות נושא עניינו הייתה העירייה יכולה להתקשר עם קבלן אחר לביצוע אותן עבודות פיתוח תוך גביית היטלים ואגרות מן המערערות. אפשרות כזו אף נשקלה בחלק מן המקרים. ***בנסיבות אלה כולן אין כל ספק כי מדובר בעניינו בעיסקאות חליפין שעניינן מתן שירות. ודוק, אף אם לצד עבודות הפיתוח ה״ציבוריות״ ביצעו המערערות גם עבודות פיתוח ״פנימיות-עצמיות״, אין בכך כדי להעלות או להוריד. השאלה היא אם עבודות הפיתוח הציבוריות – אלה שביצוען מוטל על העירייה, ואשר בגינן מוטלת חובת התשלום של ההיטלים והאגרות – אכן בוצעו על-ידי המערערות כשירות לעירייה. על שאלה זו אנו משיבים בחיוב.***

מן האמור לעיל עולה כי מבחינת מהות העיסקה לצורך תשלום מס ערך מוסף אין כל נפקא מנה לכך שהקבלן המעניק לעירייה שירות בדמות ביצוע עבודות הפיתוח, הוא גם בעל זכויות המקרקעין או יזם הפרויקט הנבנה עליהם. ״איחוד כובעים״ זה אין משמעו כי אין מדובר עוד בשירות הניתן לעירייה, שהוא ״עסקה״ החייבת במס ערך מוסף. לו אמרנו אחרת הייתה נוצרת תוצאה בלתי שוויונית, לאמור מתן פטור ממס בעיסקאות בין קבלנים לבין רשויות מקומיות שעניינן ביצוע עבודות פיתוח, אך ורק משום שהקבלן הוא גם בעל זכויות במקרקעין, ובפועל אין מועבר כסף מזומן בין הצדדים, אלא

התמורה נעשית בדרך של חליפין ומתבטאת בוויתור של העירייה על תשלומי החובה בגין אותן עבודות פיתוח. לתוצאה בלתי שוויונית זו אין כמובן כל הצדקה.״ (ד.ש.א.כ).

לאור פסיקת ביהמ״ש העליון, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע״מ, ולכן יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מע״מ. כאמור לעיל, עלות הבניה למ״ר מעטפת הינה כ-6,200 ₪ כולל עלויות עקיפות. בתוספת 17% מתקבלת עלות בניה בגבולות של 7,250 ₪/מ״ר כולל מע״מ.

לעניין גובה עלות הבניה – אקדים ואומר, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה העלות של 7,250 ₪/מ״ר שנקבעה בשומה המכרעת הינה עלות לרמת גמר.

יצויין, כי שטחי הציבור מצויים בקומות הקרקע של מגדלי המגורים ולכן עלות בניית המעטפת הינה ביחס לעלות מגורים בסביבה הקרובה. יצויין כי, בהתאם למחירון דקל משנת 2019 עלות בניה למשרדים בבניה גבוהה מעל 15 קומות נקבעה עלות מעטפת בבניה ישירה של 4,900 ₪. לא כולל מע״מ, עבודות גמר ועלויות עקיפות. כך שמתקבלת עלות העולה אף על האמור בשומה המכרעת.

מעבר לכך, בשומת השמאי קוט לנכס ברחוב החרש בתל אביב נקבעה עלות של 10,000 ₪ למ״ר ברמת גמר. לפיכך, העלות למעטפת כפי שנקבעה בשומת הח״מ ראויה וסבירה.

בנוסף, מפנה לשומת השמאי דוד טיגרמן לנכס בגו״ח 30140/34, בה נקבעה עלות הקמת מבנה ציבור לפי 8,190 ₪/מ״ר כולל מע״מ ברמת מעטפת. כמו כן, בשומת השמאי גיל הרצברג בגו״ח 7661/130 הובאה בחשבון עלות הקמת מבנה ציבור לפי 6,500 ₪/מ״ר ברמת מעטפת.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון עלות הקמת מבני הציבור הינה 7,250 ₪/מ״ר כולל מע״מ ברמת מעטפת. בהתחשב בעובדה כי שטחי הבניה למבני הציבור הכלולים במגרשי המגורים מסתכמים ב-600 מ״ר ברוטו, מתקבל שעלות הקמת מבני הציבור הינה בגבולות של 4,350,000 ₪ כולל מע״מ.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו הקמת שטחי ציבור בעלות של 4,350,000 ₪ כולל מע״מ.

בהערת אגב יצוין, כי לאור הוראות התכנית הרי שיש להפחית עלות זו משווי המצב החדש. יחד עם זאת, ככל וקיים הסכם בין הצדדים ולפיו המשיבה היא זו שתישא בעלות הקמת מבני הציבור, הרי שאין להביא בחשבון עלות זו במסגרת תחשיב ההשבחה.

10.5.3. <u>עלות הקמת 10 מקומות חניה לטובת שטחי הציבור:</u>

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הקמת מקומות החניה המיועדות למבני הציבור, שכן היתר הבניה אינו מותנה בהקמת שטחי הציבור. כתימוכין הפנה לשומה מכרעת.

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה להקמת 10 מקומות חניה עבור מבני הציבור לפי עלות של 120,000 ₪ למ״ח בהתאם לשומת בועז קוט בנכס המצוי ברח׳ החרש 20 בתל אביב.

<u>הכרעה:</u>

לעניין טענת שמאי המשיבה לפיה התכנית אינה מתנה הקמת מבני הציבור בקבלת היתר בניה, מפנה להכרעתי בסעיף 10.5.2 לעיל, בה מצוין מפורשות כי הכללת השטחים הציבוריים מהווים תנאי למתן היתרי בניה למגורים, ולכן יש להפחית את עלויות הקמת שטחי הציבור.

מעיון בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית עולה כי מספר החניות הנדרשות למבני הציבור במגרשי המגורים הינו 10 מקומות חניה. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה יש להביא בחשבון עלות לבניית 10 מקומות חניה עבור שטח מבנה הציבור.

לעניין עלות בניית מ״ח למבנה הציבור – מעיון במחירון דקל לשנת 2019 מתקבלת עלות בניה ישירה לחניה תת-קרקעית במגדל מגורים בן 25 קומות של 2,250 ₪/מ״ר ובתוספת 25% עלויות עקיפות מתקבלת עלות בסך של כ-2,800 ₪/מ״ר חניה ללא מע״מ.

הואיל ומדובר בחניות המיוחסות לשטחי הציבור בלבד, ובהתחשב בהחלטת ביהמ״ש העליון **ע״א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע״מ נ׳ מנהל מס ערך מוסף חיפה** המפורטת בהרחבה בסעיף 10.5.2 דלעיל, הרי שיש מדובר בעלות החייבת במע״מ.

כאמור עלות בניה לחניה תת-קרקעית הינה 2,800 ₪/מ״ר כולל עלויות עקיפות, ובתוספת 17% מע״מ מתקבלת עלות בניה בגבולות של כ-3,300 ₪/מ״ר כולל מע״מ.

שטח חניה מקום חניה תת-קרקעי סטנדרטי בהתחשב במעברים הינו 35 מ״ר[7].

לאור זאת, מתקבלת עלות בניה בגבולות של 115,000 ₪ כולל מע״מ עבור מקום חניה בודד. לפיכך, הובאה בחשבון בשומת זו עלות כוללת בסך של 1,150,000 ₪ עבור 10 מקומות חניה למבני הציבור.

לעניין שומת בועז קוט – מעיון בשומה המכרעת עולה כי שם נקבעה עלות בניה ישירה של 2,800 ₪/מ״ר + 25% עקיפות בהתאם לעלויות הבניה למשרדים עפ״י מחירון דקל הואיל והפרויקט שם מאופיין ברובו בשטחי מסחר ומשרדים. במקרה דנן, מדובר בפרויקט למגורים ולכן העלות שנקבעה על ידי מבוססת על מחירון דקל בבניה למגורים.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בניה של 115,000 ₪ כולל מע״מ למקום חניה תת קרקעי ובסה״כ 1,150,000 ₪ כולל מע״מ עבור בנייתן של 10 מ״ח לטובת מבני הציבור.

כאמור בסיפא להכרעתי בסעיף 10.5.2 לעיל, ככל וקיים הסכם בין הצדדים לפיה המשיבה היא זו שתישא בעלות הקמת החניות הציבוריות, הרי שאין להביא בחשבון עלות זו במסגרת תחשיב ההשבחה.

10.5.4. <u>עלות הקמת 84 מקומות חניה עבור בעלי הזכויות במתחם ג׳:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 9,105,600 ₪ בגין הקמת 84 מקומות חניה לטובת בעלי הזכויות במתחם ג׳, וזאת בהתבסס על מחירון דקל. משקף כ-108,400 ₪/מ״ח.

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות בניית 84 מקומות חניה עבור מתחם ג׳ לפי 120,000 ₪/מ״ח ובסה״כ 10,080,000 ₪. לטענת שמאי המבקש מדובר ב-84 חניות אשר במצב הקודם היו קיימות במסגרת זיקת הנאה ועם מימוש הזכויות תתבטל זיקת הנאה ועל כן יש לבנות 84 מקומות חניה

[7] בהתאם לאמור בפרק י׳ לקווים המנחים בעניין עריכת שומות לחניונים.

עבור בעלי הזכויות במתחם ג'. העלות להקמת מקום חניה נקבעה בהתבסס על שומת בועז קוט ברח' החרש 20 בת"א.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעצם קיומה של הפחתה בגין הקמת 84 מ"ח לטובת בעלי הזכויות במתחם ג', אלא ביחס לגובה ההפחתה ועלות הקמת מקום חניה תת קרקעי.

בסעיף 6.1.3 לתקנון התכנית נקבע כי היתר הבניה במגרשים 101, 102 ו-401 יכלול 84 מקומות חניה עבור בעלי הזכויות במתחם ג'.

זאת ועוד, בסעיף 6.2(3) נקבע כי החניון התת קרקעי במתחם א' יכלול 84 חניות עבור הדירות שבמתחם ג' ותירשם זיקת הנאה אשר תבטיח מעבר וחניה למתחם ג'.

לפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים לפיה מדובר במטלה המהווה חלק מהוראות התכנית הנדרשת למימוש זכויות הבניה.

כאמור בסעיף 10.4.3 עלות בניית חניה תת-קרקעי הוערכה בסך של 3,300 ₪/מ"ר כולל מע"מ לפי 35 מ"ר/מ"ח, וזאת בהתבסס על מחירון דקל. יודגש, כי הואיל ומדובר במקומות חניה פרטיים עבור שטחי המגורים, אין מקום לקזז את רכיב המע"מ.

לפיכך, עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומה זו הינה בגבולות של 115,000 ₪/מקום חניה תת קרקעי.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו עלות בניה של 115,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי ובסה"כ 9,660,000 ₪ עבור בנייתן של 84 מ"ח לבעלי הזכויות במתחם ג'.

10.6. <u>מקדם דחיה, מושע והפחתה לגודל:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות, מושע והפחתה לגודל לפי מקדם 0.75 המשקף דחיה של כ-5 שנים. לטענת שמאי המשיבה מקדם זה נקבע על הצד הזהיר ביותר ואף היה מקום לקבוע דחיה לתקופה קצרה יותר. לחיזוק עמדתו ציין כי כשנתיים וחצי בלבד לאחר אישור התכנית, אושרה בקשה להיתר להריסה, חפירה ודיפון במתחם הנדון. כמו כן, הפנה להחלטת ועדת ערר בה נקבע כי הדחיה צריכה להיקבע בכל מקרה לגופו ובהתאם למציאות בפועל.

בשומת המבקש נקבע מקדם 0.65 המשקף דחיה של 7 שנים למימוש זכויות הבניה במתחם, זאת בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מדובר בזכויות שאינן זמינות וכי יש להביא בחשבון דחייה עד למימושן של זכויות הבניה.

כאמור לעיל, הנכס הנדון כולל 208 יח"ד הבנויות ב-8 מבנים טוריים. אין מחלוקת כי לשם אישורה של התכנית נדרשת הסכמת הדיירים לקידום התכנית. אולם על מנת להגיע לכדי מימוש הזכויות מכוח תכנית זו יש צורך בחלוקת 208 דירות חדשות בין בעלי הזכויות והסכמתם לחלוקה המוצעת, וכן מציאת דיור חלופי לדירות המפונות.

זאת ועוד, בהוראות התכנית נקבעו תנאים שונים למתן היתר בניה ובין היתר כדלקמן:

- אישור ועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:250 למתחם א' ולמתחם ב' ביחד ולחוד. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות במגוון נושאים כמפורט בהרחבה בסעיף 7.2 דלעיל.
- היתר בניה למגורים במגרשים 101 ו-102 יכלול את השטחים המבונים הציבוריים בקומת הקרקע באותו מגרש.
- היתר בניה במגרשים 100, 101 ו-401 יכלול 84 מקומות חניה עבור בעלי הזכויות במתחם ג'.

יודגש, כי למרות התנאים הנ"ל אין התכנית כוללת שלבי ביצוע רבים. ניתן לממש את הזכויות בכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי ובלתי תלוי. יודגש לעניין זה כי אין בכך בכדי להצדיק תחשיב השבחה נפרד לכל מתחם תכנון, וזאת כאמור בהכרעתי בסעיף 10.2 לעיל.

בשל ריבוי הבעלויות במתחם והתנאים למתן היתרי בניה בתכנית, נראה כי במקרה הנדון דחיה של 6 שנים משקפת דחיה סבירה וראויה. דחיה כזו מביאה בחשבון על הצד הזהיר את הצורך בזמן התארגנות וכן את משך תקופת שיווק הפרויקט.

לעניין הטענה כי נדרשת דחיה קצרה יותר לאור העובדה כי שנתיים וחצי בלבד לאחר אישור התכנית הוגשה בקשה להיתר להריסה, חפירה ודיפון, אומר כי ההשבחה בשומה זו נערכת למועד הקובע, דהיינו למועד 26/01/2019. זאת ועוד היתר הבניה עליו הסתמך ניתן ביום 17/11/2021, דהיינו כ-3 שנים לאחר המועד הקובע, ומתייחס להריסה, חפירה ודיפון אך ורק במגרש בודד עפ"י התכנית המשביחה, מתוך 4 מגרשי בניה למגורים. לפיכך, קל וחומר שכאשר ההשבחה נערכת לפרויקט בשלמותו, הכולל 4 מגרשי בניה, יש להביא בחשבון דחיה העולה על 3 שנים.

יצוין כי עמדתי זו נתמכת במובן מסוים בהחלטת ועדת ערר 85066/10 רינה רובינשטיין ז"ל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, אליה הפנה שמאי המשיבה, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"בנסיבות שלפנינו פרק הזמן שחלף בפועל וההליכים המשפטיים שטרם הסתיימו ***יכולים גם לשמש אינדיקציה נוספת למקדם הדחיה הראוי*** *שיש ליתן בנסיבות שבפנינו. מכל מקום, את עניין זה אנו מחזירים לשמאית המכריעה על מנת שתקבע מקדם דחייה אשר ישקף את האמור לעיל בדבר פרק זמן ארוך יותר בנסיבות, ותתקן בהתאם את הערכים והתחשיבים בשומה המכרעת."* (ד.א.ש.כ).

רוצה לומר, עצם העובדה כי ניתן היתר להריסה, חפירה ודיפון עבור מגרש בודד בפרויקט לאחר 3 שנים ממועד אישור התכנית, מעידה בהכרח כי משך הזמן למימוש מלוא הזכויות בפרויקט יעלה בהכרח על 3 שנים ובמקרים מסוימים אף עשוי להגיע לתקופות של 8 ועד 10 שנים.

לאור זאת הגעתי לכלל דעה כי דחיה של 6 שנים כאמור מהווה דחיה סבירה וראויה המביאה בחשבון את כלל רכיבי הפרויקט, הצורך בהתארגנות והסכמות. בהערת אגב יצויין כי בשומת המשיבה שנערכה עבור חלקה 30 מיום 18/10/2020 ע"י השמאי נאור נקבעה דחיה של 6 שנים.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובאה בחשבון במצב חדש דחיה של 6 שנים בשיעור היוון של 6%, המשקפת מקדם הפחתה של 0.705.

10.7. <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים הינו 20,750,642 ₪, וזאת לפי היוון דמי שכירות של 3,500 ₪/חודש/יח"ד למשך 30 חודשים, וזאת בהתאם לדו"ח הכלכלי המצורף לתכנית.

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים ולא ניתנה התייחסות לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.

מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרוייקט. בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי. מימון הדיור הזמני הינו כחלק מעלות הפרויקט. בקשת שמאי המבקש להביא בחשבון עלות דיור זמני יכולה להיות רלוונטית אלא שבמשך זמן הדחיה שהובאה בחשבון בחישוב ההשבחה קיימת לכאורה הכנסה מדמי שכירות לאורך תקופת הדחיה.

כשם שלא הובאה בחשבון הכנסה מדמי השכירות בתקופת הבינים הראשונה עד להריסת המבנים, כך לא הובאה בחשבון עלות דמי השכירות לתקופת הביניים הנוספת עד לקבלת הדירות. בתמורה לכך, באה לידי ביטוי הדחיה בשווי החדש המשקפת דחיית התמורה בשווי החדש עד לסיום הפרויקט.

עניין דומה אף נדון בהחלטת ועדת ערר **(ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר יובל קיכל** בה נקבע בין השאר כדלקמן:

"הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם ***אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה***[8]*.*

אכן תרחיש זה הינו מצב תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין. בפועל בעלי הדירות רבים הם ולרוב אין בכוחם להתאגד ולהוציא את הפרויקט אל הפועל בעצמם. הבעלים גם אינם מסוגלים להתאגד כאיש אחד ולמכור את מלוא זכויותיהם ליזם אשר יקבל את המקרקעין כנקיים מכל זכות לבעלי הדירות הקיימות. בתרחיש המציאותי והנפוץ היזם ובעלי הדירות הנם יישויות שונות ונפרדות. בתרחיש מציאותי זה ברור כי דמי השכירות אותם משלם היזם לדיירים בתקופת הבניה הינם הוצאה

[8] הדגש אינו במקור – א.כ.

הנכללת בין הוצאות היזם, ויש להביאה בחשבון בין הוצאותיו, אך הדיירים אינם נהנים משוויה העתידי של הקרקע ומחלקם היחסי בה אלא בתרחיש זה הם יקבלו את התמורה שלא באמצעות קבלת חלק המגרש אלא באמצעות קבלת הדירה החדשה.

תרחיש זה בו הדיירים יזכו לקבל דירה חדשה הינו הבסיס לגישת השומה בתחשיב הבקרה בה נקט השמאי המכריע כפי שפורט לעיל, ובגישה זו צריך היה להוסיף לשווי העתידי של הדירה החדשה, הן את דמי השכירות שיתקבלו מן הדירה הקיימת עד להריסתה והן את חלף דמי השכירות או דמי השכירות לדירה החליפית לתקופת הבניה.

זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר עניינו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. ***אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה"[9].***

אשר על כן צודקת העוררת כי נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עליות פינוי הדיירים בתקופת הבניה.".

מהאמור לעיל עולה, כי כאשר יחושב השווי החדש במסלול של קבלת דירה חדשה הרי שיש להביא בחשבון היון דמי שכירות של 2 התקופות, הן ממועד אישור התכנית ועד להריסת הדירה והן את דמי השכירות בתקופת הבניה. לעומת זאת, במסלול בחינת השווי במסלול של זכויות החלק היחסי במגרש ריק נקבע כי אין להביא בחשבון את דמי שכירות עבור תקופת הבניה. אין בערר התייחסות לתקופה עד להריסת המבנים.

בשומה זו נבחן השווי במסלול של קבלת זכויות בשיעור יחסי מזכויות מגרש פנוי. מהאמור לעיל עולה, כי בחלופה זו אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות בגין תקופת הבניה שכן בעל הדירה לכאורה, אינו קיים יותר במקרקעין.

לעניין דמי השכירות עד להריסת הדירה – כאמור לעיל, עיינתי בהחלטת הוועדה הנכבדה ולא מצאתי התייחסות מפורשת לתקופה זו בחלופה הנבחרת. בעוד שלגבי יתר החלופות ובמקום שסברה הוועדה הנכבדה כי יש/אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות היא גילתה את דעתה באופן מפורש, הרי שלגבי התקופה עד להריסת הדירה בחלופה הנבחרת, לא גילתה הועדה את דעתה. נראה, כי הוועדה הנכבדה השאירה זאת לשיקולו המקצועי של השמאי.

במקרה הנדון, אני סבור כי כפי שנקבע שאין להביא בחשבון היוון דמי השכירות בגין התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם, כך אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות עד להריסת הדירה.

לעניין זה אבקש להרחיב. מטרת השומה הינה קביעת השבחה הנובעת מאישורה של התכנית. נקודת ראותו של השמאי צריכה שתהא מנקודת מבטו של בעל הדירה כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו. ההשבחה כידוע נבחנת למועד הקובע ולכן כל

[9] הדגש אינו במקור – א.כ.

שעלינו לבחון הוא בכמה הושבחו מקרקעי הבעלים. נכון למועד הקובע עומדות למבקש מספר חלופות ובין היתר האפשרות לממש את התעשרותו לאור אישורה של התכנית ולמכור את זכויותיו בדירה לאדם אחר. מדובר באירוע משמעותי מבחינת המקרקעין במועד הקובע שכן באותו מועד קמה ההתעשרות במקרקעי הבעלים.

לו יצוייר וכפי שאכן קורה פעמים רבות, ובמועד הקובע בחר המבקש להעביר את זכויותיו בדירה לאחר, האם יהיה עליו לשלם השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ועוד, ככל ויטענו כי מדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו ? בנוסף לכך, ככל ומבקש אלמוני בחר שלא להעביר את זכויותיו ולהנות מדמי שכירות עד להריסת הדירה, האם בעל הזכויות לא נושא בדמ"ש לנכס אחר בו הוא יתגורר ? ויותר מכך, האם תקבולי ההכנסה אינם מחוייבים בתשלום מס הכנסה באופן שישולם בגינם גם היטל ?

בשל כל אלה, נראה כי אין מקום להביא בחשבון תקבולי שכירות לצורך חישוב ההשבחה.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש להביא בחשבון תוספת לשווי החדש ע"י תוספת הכנסה מדמ"ש. לפיכך, בשומה זו לא הובא בחשבון היוון דמי השכירות תקופת הביניים.

10.8. <u>זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב הקודם:</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון במצב הקודם זכויות בניה מכוח תמ"א 38 בנוסף לשווי הדירות הבנויות. לשיטת שמאי המבקש מדובר בזכויות זמינות וברמת ודאות מלאה כך שיש לכלול אותן במסגרת השווי הקודם. לחיזוק טענתו הפנה להחלטות ועדת ערר[10], והחלטת הועדה המקומית ביחס לחלקה 30 בגוש 7959 המאפשרת מימוש זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.

בתגובת המשיבה נטען כי אין לראות בזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 כזכויות המוקנות לכלל המבנים במתחם היות ומדובר בזכויות תיאורטיות המתגבשות עם אישור היתר בניה למבנה מסוים. לחיזוק טענתו הפנה להחלטות ביהמ"ש העליון[11]. כמו כן ביחס לחלקה 30 בגוש 7959 צוין כי היא אינה מעידה על זכויות נוספות לחלקות האחרות במתחם. בכל מקרה יש לנטרל את זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38. כתימוכין הפנה להחלטת ועדת ערר[12].

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה האם יש להביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

לעניין זה אקדים ואומר - קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה אין להביא בחשבון במקרה דנן זכויות בניה מכח תמ"א 38 במצב הקודם. לעניין זה, אבקש לפרט כדלקמן:

---

[10] 85143/13 רון ציון נ' והועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן + 85151/16 דן הוד נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.
[11] עע"מ 846/20 ועדת ערר תל אביב נ' אופקים ב.י רוטשילד 70 בע"מ, ורע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון.
[12] נת/8023/0620 בן דוד הרצל יזמות ופיתוח בע"מ.

תכנית תמל/2001 אינה מהווה תכנית אשר הוכנה ואושרה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אלא מהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון למטרת פינוי-בינוי של המתחם. מצב זה הינו שונה בתכלית ממקרה בו אושרה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 המוסיפה זכויות בניה מעבר לאלו הקבועות בהוראות התמ"א ופטורות מהיטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.

סוגיית רמת תוקפן של זכויות הנובעות מתכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א נדונה לאחרונה בערר **הר/9502/0918 'סגלוביץ ואח' נ' הומ"ק לתו"ב הרצליה'** ולפיו ההשבחה מתגבשת במועד ההיתר בלבד.

הערר דן בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין תכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38. ועדת הערר קבעה כי לא ניתן לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך עפ"י ס' 197 שכן טרם התגבש מימוש הזכויות עפ"י תכנית זו כדלקמן: *"צודקת המשיבה בטענתה כי אישור התכנית לכשעצמו אינו מהווה פגיעה, שכן התכנית אינה קובעת זכויות מוקנות, ועל כן* ***עילת תביעה יכול ותתגבש רק לאחר הוצאת היתר בניה על פי התכנית ולא עם אישורה של התכנית. טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שאינן בבחינת זכויות מוקנות***[13]*. בניגוד לזכויות בניה הקבועות בתכניות אחרות, המהוות זכויות מוקנות לגביהן יש למוסד התכנון שיקול דעת מצומצם, הרי שלמבקש ההיתר, במסגרת תמ"א 38 אין זכות קניה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות.*

כשם שהזכויות על פי תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, הוא הדין באשר לזכויות מכוחה של התכנית, אשר גם הן אינן בבחינת זכויות מוקנות".

לענייננו, ניתן לומר כי כשם שלא ניתן לתבוע ירידת ערך בגין תכנית שהוכנה מתוקף סעיף 23 להוראות תמ"א 38 הרי שאין מקום להביאה בחשבון במסגרת המצב הקודם כאשר לא מומשו זכויות אלו לא הופק בגינן היתר בניה.

לפיכך, אין רלוונטיות להחלטת הועדה המקומית ביחס לחלקה 30 בגוש 7959, עליה התבסס שמאי המבקש בשומתו, הואיל ומדובר כאמור בהחלטה ולא בהיתר בניה.

עמדה דומה נקבעה אף בהחלטת ועדת הערר **תא/5184/17 'קורונה יעקב ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים'** אשר צוינה בשומת המשיבה: *"זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות שטרם באו לעולם. הן הופכות לזכויות ממשיות רק לאחר שאושרו במסגרת החלטת ועדה מקומית בבקשה להיתר מסוימת וביחס למגרש מסוים.*

[13] הדגש אינו במקור – א.כ.

*...**אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בניה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבניה שמתאפשרות מכוח התמ"א מתגבשות רק לעת אישור היתר בניה מכוחה**[14]**, לאחר בירורם במסגרת ההליך המורכב שנקבע בתמ"א 38, לרבות הליך פרסום, שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הועדה המקומית בכל בקשה ובקשה."*.

יצוין כי בהחלטת ועדת ערר מס' **85143/13 'רון צין נ' והועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן'**, עליה התבסס שמאי המבקש בשומתו, נקבע בין השאר כדלקמן: *"ודוק: אמירתנו כי אין לנטרל את תרומת התמ"א לשווי במצב הקודם אין משמעה כי התמ"א אכן תורמת בהכרח לשווי, ועניין זה הוא עניין לשמאי המייעץ להידרש אליו. לנוכח טענת העוררים דלעיל, אותה קיבלנו, לפיה מן הראוי לבחון את שווי הנכס בכללותו ערב אישורה של התכנית ולאחריה, **ממילא בחינת ערך הנכס במצב שלפני אישור התכנית צריכה לשקף את תרומת התמ"א לשווי ככל שהיתה כזו. בתוך כך יש להניח שככל שקיימת תרומה לשווי הרי שהוא ישתקף בבחינת עסקאות השוואה בנכסים עליהם התמ"א חלה לעומת נכסים עליהם איננה חלה.**[15]"*.

במקרה דנן ערכי השווי במצב הקודם מבוססים כאמור על עסקאות השוואה מהמתחם נשוא השומה כמפורט בהרחבה בסעיף 10.3.2 דלעיל. מועדי עסקאות אלה הינן בטווח הליכי התכנון והתגבשות התכנית הנדונה ועל כן, תרומת התמ"א לשווי, ככל והייתה קיימת, נעלמה עם קידום התכנית לפינוי-בינוי במתחם.

מעבר לאמור לעיל ומעבר לנדרש, התכנית נשוא שומה זו אינה מהווה תכנית על פי תמ"א 38 ולכן אף במישור העובדתי אין להביאה בחשבון.

לאור כל האמור לעיל, לא הובאו בחשבון במצב קודם בשומה זו זכויות בניה מכוח תמ"א 38.

[14] הדגש אינו במקור – א.כ.
[15] הדגש אינו במקור – א.כ.

10.9. <u>שטחי הבניה במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה נקבעו שטחי הבניה על בסיס שטחי הבניה המפורטים בטבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית הנדונה.

בשומת המבקש, לא נקבע שווי המצב הקודם על בסיס שטחי הבניה אלא עפ"י שווי יח"ד ממוצעת בהכפלת מס' יח"ד במתחם, בתוספת זכויות הבניה מכוח תמ"א 38.

<u>הכרעה:</u>

לעניין זכויות הבניה מכוח תמ"א 38, מפנה להכרעתי בסעיף 10.8 דלעיל בה נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות בניה אלו במסגרת הזכויות במצב הקודם.

באשר לשטחים הבנויים – כאמור בסעיף 10.5.1 לעיל, אני סבור כי הדרך הראויה לבחינת השטחים במצב הקודם הינה עפ"י היתרי הבניה, אולם מאחר ולא נמצאו/לא הוצגו היתרי הבניה בחלקה 34 בגוש 7959, המהווה חלק בלתי נפרד מהמתחם הנדון, ולאור העובדה כי השווי למ"ר בנוי במצב הקודם הינו עבור שטח עיקרי רשום, הרי שבמקרה הנדון יש להביא בחשבון את שטחי בניה בהתאם לנסחי הרישום.

כאמור, המדידה עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון נערכה לצורך ביצוע ההקצאה של בעלי הזכויות במתחם. המדידה לא הוצגה בפניי ולכן אינני סבור כי יש מקום להסתמך עליה בעת בחינה גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית המשביחה.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב קודם בתי מגורים בנויים בשטח כולל של 14,735.7 מ"ר בהתאם לרשום בנסחי הרישום.

10.10. <u>שיעור החלק היחסי:</u>

בשומת המשיבה נטען כי יש לחשב את שיעור החלק היחסי בהשבחה עפ"י הקבוע בטבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית המשביחה, דהיינו החלק היחסי מתוך מתחם התכנון בו ניתנה ההקצאה, ולא ביחס לכל התכנית. לגישת שמאי המשיבה, מתודולוגיית שמאי המבקש לחישוב החלק היחסי ביחס למ"ר הבנוי מובילה לתוצאה שגויה.

בשומת המבקש נטען כי מאחר וחב' יובלים נושאת בתשלום היטל השבחה עבור כל התכנית, אין כל רלוונטיות לעניין זה. בכל מקרה בחינת ההשבחה עפ"י טבלאות ההקצאה והאיזון תקטין בהכרח את ההשבחה שכן השטח הבנוי בטבלאות ההקצאה קטן מהשטח הבנוי שנקבע בשומת החי"מ הקודמת.

הכרעה:

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

יצוין כי טבלאות ההקצאה והאיזון נערכו ביחס לכל מתחם בנפרד בעוד בהתאם להכרעתי בסעיף 10.2 לעיל, אני סבור כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה עבור כל התכנית במלואה וללא הפרדה בין המתחמים.

מעבר לכך, אני סבור כי אין לבסס את תחשיב ההשבחה על טבלת ההקצאה והאיזון, הואיל וקיים פער מהותי בין אופן חישוב ההשבחה לבין עריכת טבלת הקצאה ואיזון עפ"י תקן שמאי מס' 15.

יתרה מזו, שיעור החלק היחסי עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון מבוסס על מדידה שכאמור לא הוצגה בפניי ואין בידי את הכלים לבחון את טיב המדידה.

לא זו אף זו, אני סבור כי יש לקבוע את החלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות ביחס לשטח הרשום הבנוי במ"ר, וזו בין היתר מהסיבה כי גם השווי במצב הקודם משקף שווי למ"ר עיקרי רשום, ועל כן מן הראוי לקבוע את החלק היחסי לפי השטח הרשום. כל התבססות על שטח אחר במקרה זה תוביל לחיוב שגוי של המבקש.

כאמור לעיל, סך שטח הדירות הרשום הינו 14,735.7 מ"ר כך ששיעור חלקו של המבקש בהשבחה נבחן ביחס לשטח זה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו חושב החלק היחסי בהשבחה ביחס לסך שטח הדירות הרשום בפרויקט ובסה"כ 14,735.7 מ"ר.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תחשיב השבחה למימוש בדרך של העברת זכויות:

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי / עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים עיקרי	82,840	1.00	₪ 4,400	₪ 364,496,000
ממ"דים	10,464	1.00	₪ 4,400	₪ 46,041,600
שווי לפני התאמות				₪ 410,537,600
עלות הריסה ופינוי	14,736		₪ 200	- ₪ 2,947,140
עלות בניית מבני ציבור	600		₪ 7,250	- ₪ 4,350,000
עלות הקמת 10 מקומות חניה למבני ציבור	10		₪ 115,000	- ₪ 1,150,000
עלות הקמת 84 מקומות חניה למתחם ג'	84		₪ 115,000	- ₪ 9,660,000
שווי קרקע בניכוי מטלות				₪ 392,430,460
מקדם דחיה				0.705
סה"כ שווי חדש לאחר דחיה				**₪ 276,647,989**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי / עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח מגורים בנוי במתחם	14,735.7	1.00	₪ 16,500	₪ 243,139,050
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 243,139,050**
השבחה				
שווי מצב חדש				₪ 276,647,989
שווי מצב קודם				₪ 243,139,050
השבחה כוללת למתחם				**₪ 33,508,939**
חלק יחסי המיוחס למבקש	**65.30/14,735.7**			0.4431%
ההשבחה לחלק המבקש בש"ח במעוגל				**₪ 148,500**

11.2. <u>תחשיב השבחה למימוש בדרך של בקשה להיתר:</u>

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי / עלות למ"ר**	**סה"כ**
מגורים עיקרי	82,840	1.00	₪ 4,400	₪ 364,496,000
ממ"דים	10,464	0.00	₪ 4,400	₪ 0
שווי לפני התאמות				₪ 364,496,000
עלות הריסה ופינוי	14,736		₪ 200	- ₪ 2,947,140
עלות בניית מבני ציבור	600		₪ 7,250	- ₪ 4,350,000
עלות הקמת 10 מקומות חניה למבני ציבור	10		₪ 115,000	- ₪ 1,150,000
עלות הקמת 84 מקומות חניה למתחם ג'	84		₪ 115,000	- ₪ 9,660,000
שווי קרקע בניכוי מטלות				₪ 346,388,860
מקדם דחיה				0.705
סה"כ שווי חדש לאחר דחיה				**₪ 244,190,478**
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי / עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח מגורים בנוי במתחם	14,735.7	1.00	₪ 16,500	₪ 243,139,050
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 243,139,050**
השבחה				
שווי מצב חדש				₪ 244,190,478
שווי מצב קודם				₪ 243,139,050
השבחה כוללת למתחם				**₪ 1,051,428**
חלק יחסי המיוחס למבקש	**65.30/14,735.7**			0.4431%
ההשבחה לחלק המבקש בש"ח במעוגל				**₪ 4,660**

12. ההשבחה והיטל השבחה:

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בגין המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תמל/2001	26/01/2019	₪ 148,500	₪ 74,250

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני ההיטל לא יישא בתשלום ריבית פיגורים.

לראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה