עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

11.10.2021
מספר מינוי: 446-2021

לכבוד
המבקשת, החברה לפינוי ולבינוי רמת השקמה באמצעות השמאי
<u>מר אוהד דנוס</u>
בדוא"ל ohad@danco.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית רמת גן באמצעות השמאי
<u>מר שלמה מרקוביץ</u>
בדוא"ל shlomi899@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 6175 חלקות 64-62, רח' אחד העם 62-50, רמת גן</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור בקשות להיתר בניה מס' 2016487 ו-2016436-2013438.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 כתובת: רחוב אחד העם 62-50, שכונת רמת השקמה, רמת גן.

2.2 גוש: 6175, חלקות: 64-62.

2.3 שטח החלקות (הרשום):

- חלקה 62: 1,084 מ"ר.
- חלקה 63: 2,463 מ"ר.
- חלקה 64: 2,505 מ"ר.

2.4 מהות: מתחם לפינוי בינוי הכולל 3 בנייני מגורים ותיקים הכוללים 44 יח"ד.

2.5 הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה שאול לב ושלמה מרקוביץ, מיום 21.01.2021.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, החברה לפינוי ולבינוי רמת השקמה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב, מיום 14.04.2021.

3.3 מסמך מיום 18.05.2021 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 שובר תשלום היטל השבחה מיום 24.01.2021 לגו"ח 6175/62, בגין פינוי בינוי מימוש תב"עות, ע"ס 11,593,261.43 ₪.

3.5 העתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (אינו כולל את כל פרטי הרישום) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, לגוש 6175 חלקות 64-62 אשר הופקו בתאריך 11.02.2021.

3.6 תכניות בקשה להיתר 2016436-2016438.

3.7 פרוטוקולי החלטות ועדת משנה לבקשות להיתר הנדונות (2016436-2016438 ו-2016487).

3.8 עותק רך, החלטת שמאי מכריע, מר אלי כהן, מיום 18.04.2021 למקרקעין גוש 6110 חלקה 236 תת"ח 32, רחוב דפנה 18 ת"א.

3.9 החלטת ועדת ערר תא/8199/0718 **הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' מר יובל קיכל,** מיום 06.09.2020.

4. <u>המועדים הקובעים</u>:

4.1 03.03.2006 – יום תחילתה של תכנית רג/ג/340/15.

4.2 08.01.2014 – יום תחילתה של תכנית רג/1079/א'/מח.

4.3 27.08.2015 – יום תחילתה של תכנית רג/מק/1079/ב'.

4.4 15.07.2018 – אישור ההקלות.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות הישום "זום" (עקב ה"קורונה") ביום 24.05.2021, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר שלמה מרקוביץ (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב (מטעם המבקשת).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לשמאי הצדדים ביום 26.05.2021 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לשמאי הצדדים כי ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו, הצדדים לא הביעו רצונם לביצוע ביקור נוסף בנוכחותם.

5.5 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 02.05.2021, ללא נוכחות הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון מהווה מתחם לפינוי בינוי הכולל 3 בנייני מגורים ותיקים הכוללים 44 יח"ד[1], בעברו המזרחי של רחוב אחד העם, בשכונת רמת השקמה ברמת גן.

6.2 הנכס רשום כחלקות 64-62 בגוש 6175.

6.3 רחוב אחד העם הוא רחוב דו-סיטרי, תחילתו ממערב ברחוב שלם וסופו מצפון ברחוב שלום עליכם.

6.4 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות מעל הקרקע.

6.5 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב וכו'.

6.6 החלקות המהוות את המקרקעין בשטח כולל של 6,052 מ"ר עפ"י החלוקה הבאה:
חלקה 62: 1,084 מ"ר. חלקה 63: 2,463 מ"ר. חלקה 64: 2,505 מ"ר.

6.7 על החלקות בנויים כאמור 3 בנייני מגורים ותיקים בני 2-3 קומות הכוללים 44 יח"ד:

- על חלקה 62 בנוי בניין מגורים דו קומתי הידוע ככתובת אחד העם 62 הכולל 2 כניסות ו- 8 יח"ד.
- על חלקה 63 בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הידוע ככתובת אחד העם 56,58,60 הכולל 3 כניסות ו-18 יח"ד.
- על חלקה 64 בנוי בניין מגורים בן 3 קומות הידוע ככתובת אחד העם 50,52,54 הכולל 3 כניסות ו-18 יח"ד.

ל- 3 מהדירות בקומות העליונות נוספו חדרי יציאה לגג. בחלק מהדירות בקומת הקרקע נוספה הרחבה בעורף הבניין.

ממערב למבנים חצר המשמשת בין השאר לחניה. ממזרח למבנים – הפארק הלאומי.

7. המצב המשפטי:

7.1 מעיון בהעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פ"ת, אשר הופקו ביום 11.02.2021, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- **חלקה 62:** 1,084 מ"ר. 9 תתי חלקות. תקנון מצוי.

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	בעלות
1	ראשונה	37	פרטית
2	ראשונה	47	פרטית
3	שניה	37	פרטית
4	שניה	37	פרטית
5	ראשונה	52	פרטית
6	ראשונה	50	פרטית
7	שניה	37	פרטית
8	שניה	37	פרטית

הערות: רשומות הערות שונות וביניהן בין היתר, על תתי חלקות 1-4 ו- 6-8, הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ.

[1] ההחלטה נערכת עבור 42 יח"ד בלבד. בגין שתי יח"ד במתחם (תתי חלקות 10 ו- 16 בחלקה 64) שולם היטל השבחה.

- **חלקה 63:** 2,463 מ"ר. 19 תתי חלקות. תקנון מצוי.

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	בעלות
1	ראשונה	59.80	פרטית
2	ראשונה	59.80	פרטית
3	שניה	59.80	פרטית
4	שניה	59.80	פרטית
5	שלישית	59.80	פרטית
6	שלישית	59.80	פרטית
7	ראשונה	59.80	פרטית
8	ראשונה	59.80	פרטית
9	שניה	59.80	פרטית
10	שניה	59.80	פרטית
11	שלישית	59.80	פרטית
12	שלישית	59.80	פרטית
13	ראשונה	59.80	פרטית
14	ראשונה	59.80	פרטית
15	שניה	59.80	פרטית
16	שניה	59.80	פרטית
17	שלישית	59.80	קק"ל
18	שלישית	59.80	פרטית

הערות: רשומות הערות שונות ובינהן בין היתר, על תתי חלקות 1-16, הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ.

- **חלקה 64**: 2,505 מ"ר. 19 תתי חלקות. תקנון מצוי.

תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	בעלות
1	ראשונה	59.80	פרטית
2	ראשונה	59.80	פרטית
3	שניה	59.80	פרטית
4	שניה	59.80	פרטית
5	שלישית	59.80	פרטית
6	שלישית	59.80	פרטית
7	ראשונה	59.80	פרטית
8	ראשונה	59.80	פרטית
9	שניה	59.80	פרטית
10	שניה	59.80	פרטית
11	שלישית	59.80	החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ
12	שלישית	59.80	פרטית
13	ראשונה	59.80	קק"ל
14	ראשונה	59.80	החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ
15	שניה	59.80	פרטית
16	שניה	59.80	פרטית
17	שלישית	59.80	פרטית
18	שלישית	59.80	החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ

הערות: רשומות הערות שונות ובינהן בין היתר, על תתי החלקות שבבעלות פרטית, הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ.

8. המצב התכנוני:

תכנית 753 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2704 מיום 06.04.1981:

- עפ"י תשריט התכנית החלקות הנדונות ביעוד אזור מגורים.
- התכנית מתירה לבניינים המסומנים כאזור מגורים לשפצם ולהרחיב את שטח יחידות הדיור לשטח רצפות של כ- 100 מ"ר ליחידה, קיימת, כולל מרפסות.
- מותר יהיה להוסיף יחידות דיור חדשות באזור זה, בהתאם לאמור בטבלת הפרוגרמה.

תכנית שיכון ציבורי 3/37/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביפי 2774 מיון 24.12.1981:

- החלקות נכללות בתכנית שמטרתה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין בהתאם לחוק.

תכנית רג/340/ג/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3181 מיום 29.03.1985:

- התכנית קובעת הוראות בניה לחדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

תכנית רג/340/ג/3 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4047 מיום 08.10.1992:

- התכנית מאפשרת בנית קומת מרתף לשטחי שירות בהיקף הקומה הטיפוסית, בכלל זה מחסנים בשטח 6 מ"ר לכל היותר לכל יח"ד.

תכנית רג/1079 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4866 מיום 27.03.2000:

- מטרת התכנית לשקם ולפתח את אזור המגורים הקיים ע"י:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד תוך הריסת הבניינים הקיימים ויצירת יחידות דיור מרווחות.

ב. איחוד חלקות מס' 62 ו-63 ויצירת מגרש חדש מס' 1.

ג. קביעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

סה"כ יח"ד לא יעלה על 176 יח"ד בשטח דירה ממוצע של 110 מ"ר. גובה הבניינים יהיה בין 12 קומות ל-21 קומות בשני המגרשים כדלקמן:

בחלקה מס' 64 יבנה בניין מגורים שיכיל 72 יח"ד בשטח עיקרי של 7,920 מ"ר וסה"כ ש"ש של 7,300 מ"ר.

במגרש החדש מס' 1 יבנו שני בנייני מגורים שיכילו 104 יח"ד בשטח עיקרי של 11,440 מ"ר וסה"כ ש"ש של 10,500 מ"ר.

- עפ"י תשריט התכנית החלקות ביעוד אזור מגורים מיוחד.

- תכליות מותרות באזור מגורים מיוחד:

- קומת המרתף: לשימושי חניה, אחסנה לשירות הדיירים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.
- קומת הכניסה: שטחים לשירות הדיירים, למתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים תברואתיים וקומה מפולשת.
- קומת הגג: מתקנים ומערכות טכניות.

- זכויות הבניה כמפורט בהוראות התכנית:

גוש	מס' חלקה מקורית	שטח חלקה (מ"ר)	מצב קיים		מצב מוצע						
			עפ"י ת.ב.ע. מצב קיים בפועל		מס' מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שטחים עיקריים מעל הקרקע (מ"ר)	שטחי שרות מעל לקרקע (מ"ר)	שטחי שרות מתחת לקרקע (מ"ר)	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד
			מס' יח"ד	שטח רצפות							
6175	62	1,084	8	100 מ"ר ליחידה*	1	3,547	11,440	3,406	7,094	12-21	104
	63	2,463	18								
	64	2,505	18		64	2,505	7,920	2,290	5,010	12-21	72
סה"כ		6,052	44		סה"כ	6,052	19,360	5,696	12,104**	-	176

* עפ"י תכנית ר"ג/753 - הרחבת שטח יח"ד קיימת עד לשטח רצפות של 100 מ"ר ליחידה כולל מרפסות.

** ניתן יהיה להוסיף קומת חניה נוספת. תוספת זו לא תהווה סתירה לתכנית זו, בשטח של 6,000 מ"ר באם יידרש בעת הוצאת היתר בניה.

- באם לא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים, זכויות הבניה עפ"י היתר זה תבוטלנה.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5480 מיום 12.01.2006</u>:

- התכנית מאפשרת שהשטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח ממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

- תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות גג. גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ'.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/15 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5495 מיום 16.02.2006</u>:

- התכנית מאפשרת בניית מחסנים בבניה חדשה, למעט באזורי מגורים א', א מיוחד, א-1, א-1 מיוחד ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתוכניות מפורטות, עפ"י החלופות הבאות:

א. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מרבי 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח עיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות.

ב. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו. ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

ג. לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

ד. בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.

<u>תכנית 1079/א/מח אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6719 מיום 24.12.2013</u>:

- התכנית חלה על המקרקעין הנדונים, חלקות 64-62 בגוש 6175, בשטח 6.052 דונם.
- מטרת התכנית:

א. התחדשות עירונית להריסת המבנים הקיימים והקמת 3 מבנים בני 16 קומות למגורים.

ב. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ.

ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה.

- עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד' ושצ"פ..

ב. קביעת הוראות בינוי להקמת שלשה מבני מגורים בני 16 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע הכוללים 176 יח"ד עם זכויות בניה של 19,360 מ"ר עיקרי ו- 9,840 מ"ר שטחי שרות.

ג. קביעת 20% מכלל יחידות הדיור בשטח בשטח עיקרי שלא יעלה על 75 מ"ר.

ד. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל בין המבנים לצורך גישה לפארק

ה. הנחיות לשימור עצים.

ו. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה.

- <u>מגורים ד'</u>:

שימושים: בקומת המרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה.

בקומת קרקע: לובי כניסה בגובה שלא יעלה על 6 מטר נטו, חדר לאיחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות רשות, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, מחסנים, שטחי שירות נלווים.

בקומות מגורים: מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים שהינם ציבוריים ומחסנים דירתיים.

קומת גג: מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

יח"ד: סה"כ 176 יח"ד בתמהיל של: 35 יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ובנוסף שטחי שירות וממ"ד. 141 דירות בשטח עיקרי ממוצע של 118 מ"ר.

- להלן זכויות הבניה למגורים ד':

מגרש: 101.

גודל מגרש: 1,224 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,490 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,672 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,098%.

מס' יח"ד: 59.

צפיפות לדונם נטו: 21.

תכסית: 75%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 16 (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית)

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 7 מ', אחורי 2 מ'.

מגרש: 102.

גודל מגרש: 1,163 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,380 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,489 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,131%.

מס' יח"ד: 58.

צפיפות לדונם נטו: 20.

תכסית: 85%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 16 (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית)

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת : 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

מגרש: 103.

גודל מגרש: 1,264 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,490 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,792 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,843%.

מס' יח"ד: 59.

צפיפות לדונם נטו: 21.

תכסית: 75%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 16 (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית)

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת : 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 7 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

- בנוסף תינתן מעל הכניסה הקובעת תוספת למרפסות של 12 מ"ר X 176 יח"ד = סה"כ שטח מרפסות: 2,122 מ"ר.
- להלן זכויות בניה לשטחי פרטי פתוח:

  מס' מגרש: 503.

  גודל מגרש: 2,060 מ"ר.

  שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 6,180 מ"ר.
- חניה: תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ- 1.5 ליחידות דיור הגדולות ומקום חניה אחד ליחידות דיור הקטנות.

  בנוסף למספר מקומות החניה למגורים יתווספו 20% מקומות חניה לאורחים, חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד וירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הזכויות.

  כל החניות תהיינה תת קרקעיות.
- תנאים למתן היתר בניה: תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית הכוללת איחוד וחלוקה. כמו כן מפורטים בסעיף 6.3 תנאים נוספים.

<u>תכנית 506-0212712[2] אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7092 מיום 12.08.2015</u>:

- תכנית מפורטת – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש- ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית והגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת שטח הבניה.
- עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.

ב. תוספת 4 יח"ד ללא הגדלת שטחי הבניה.

- להלן זכויות הבניה למגורים ד':

מגרש: 101.

גודל מגרש: 1,224 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,453 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,672 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,098%.

מס' יח"ד: 60.

צפיפות לדונם נטו: 20.

תכסית: 75%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 7 מ', אחורי 2 מ'.

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 720 מ"ר.

מגרש: 102.

גודל מגרש: 1,163 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,453 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,489 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,131%.

מס' יח"ד: 60.

צפיפות לדונם נטו: 19.

[2] רג/מק/1079/ב.

תכסית: 85%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 720 מ"ר.

מגרש: 103.

גודל מגרש: 1,264 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,453 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,792 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,843%.

מס' יח"ד: 60.

צפיפות לדונם נטו: 21.

תכסית: 75%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת: 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 7 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 720 מ"ר.

- חניה: בהתאם להוראות תכנית רג/1079/א/מח.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר האינטרנט של עיריית רמת גן וכעולה משומות הצדדים לא נמצאו היתרי הבניה לבניית הבניינים.

נמצאו מספר היתרי בניה למדרגות לעלייה לגג ובניית מבנה מעליהן/מרפסת מקורה/מחסן דירתי.

9.2 <u>תכנית בקשה להיתר 2016487</u>:

פינוי בינוי במתחם "שקמה על הפארק" הכולל מרתף חניה משותף דו קומתי ו-3 מבני מגורים עפ"י שלב "א" ו-"ב" כדלקמן:

שלב א: הריסת 3 מבני מגורים בני 3 ו-4 קומות ובהם 44 יח"ד, והקמת מרתף חניה דו-קומתי משותף לשלושה מבני מגורים, ובו 260 מקומות חניה לרכב פרטי וחניה לרכב

דו גלגלי, מחסנים פרטיים, חדרים טכניים, חדר שנאים וחדר גנרטור. בקומת הקרקע יציאות מילוט, עבודות פיתוח שלב א' וגדרות בטיחות.

שלב ב: כהמשך לשלב א' הקמת 3 מבני מגורים ובהם 180 יח"ד בני 18 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת והשלמת עבודות פיתוח.

בנוסף, נתבקשו הקלות כמפורט להלן:

א. הקלה לביטול דרישה למקומות חניה לאורחים.

ב. הקלה מסעיף 6.3 ה' בתכנית רג/1079/א/מח, תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה במקום כתנאי למתן היתר.

הבקשה וההקלות אושרו ביום 01.07.2018.

ביום 15.9.2020 אושרה הארכת תוקף להחלטת הועדה עד ליום 15.7.2021 ללא אפשרות להארכה נוספת.

9.3 <u>תכנית בקשה להיתר 2016436</u>:

פינוי בינוי במתחם "שקמה על הפארק"

בניין 1 - שלב ב': הקמת בניין מגורים במגרש הצפוני למתחם (מגרש 101) ובו 59 יח"ד בן 16 קומות מגורים וקומת גג טכני מעל קומת קרקע, בהמשך לשלב "א", מרתף חניה דו-קומתי משותף ל-3 בניינים עפ"י בקשה מס' 2016487.

השלמת עבודות פיתוח בהתאם לשלב "ב".

בנוסף, נתבקשו ואושרו הקלות כמפורט להלן:

א. הקלה לניוד יח"ד אחת מתא שטח 101 לתא שטח 103 ללא שינוי במספר הכולל של יח"ד.

ב. הקלה לשינוי שטח עיקרי הממוצע של הדירות הגדולות לכ- 115 מ"ר.

ג. הקלה להבלטת מרפסות עפ"י חוק לצורך שיפור תכנוני בדירות על ידי הגדלת מרפסות לכיוון הפארק.

ד. הקלה לניוד שטח עיקרי בין הבניינים ללא שינוי בסה"כ שטח עיקרי מותר.

ה. הקלה לביטול דרישה למקומות חניה אורחים.

ו. הקלה מסעיף 6.3 ה' בתכנית רג/1079/א/מח, תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה במקום כתנאי למתן היתר.

הבקשה וההקלות אושרו ביום 15.07.2018.

ביום 15.9.2020 אושרה הארכת תוקף להחלטת הועדה מיום 15.7.2018 עד ליום 15.7.2021 ללא אפשרות להארכה נוספת.

9.4 <u>תכנית בקשה להיתר 2016437</u>:

פינוי בינוי במתחם "שקמה על הפארק"

בניין 3 - שלב "ב": הקמת בניין מגורים במגרש הדרומי למתחם (מגרש 103) ובו 61 יח"ד, בן 16 קומות מגורים וקומת גג טכני מעל קומת קרקע, בהמשך לשלב "א", מרתף חניה דו-קומתי משותף ל-3 בניינים עפ"י בקשה מס' 2016487.

השלמת עבודות פיתוח בהתאם לשלב "ב".

בנוסף, נתבקשו ואושרו הקלות כמפורט להלן:

א. הקלה לניוד יח"ד אחת מתא שטח 101 לתא שטח 103 ללא שינוי במספר הכולל של יח"ד.

ב. הקלה לשינוי שטח עיקרי הממוצע של הדירות הגדולות לכ- 115 מ"ר.

ג. הקלה להבלטת מרפסות עפ"י חוק לצורך שיפור תכנוני בדירות על ידי הגדלת מרפסות לכיוון הפארק.

ד. הקלה לניוד שטח עיקרי בין הבניינים ללא שינוי בסה"כ שטח עיקרי מותר.

ה. הקלה לביטול דרישה למקומות חניה אורחים.

ו. הקלה מסעיף 6.3 ה' בתכנית רג/1079/א/מח, תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה במקום כתנאי למתן היתר.

הבקשה וההקלות אושרו ביום 15.07.2018.

ביום 15.9.2020 אושרה הארכת תוקף להחלטת הועדה מיום 15.7.2018 עד ליום 15.7.2021 ללא אפשרות להארכה נוספת.

9.5 <u>תכנית בקשה להיתר 2016438</u>:

פינוי בינוי במתחם "שקמה על הפארק"

בניין 2 - שלב ב': הקמת בניין מגורים במגרש האמצעי למתחם (מגרש 102) ובו 60 יח"ד, בן 16 קומות מגורים וקומת גג טכני מעל קומת קרקע, בהמשך לשלב "א", מרתף חניה דו-קומתי משותף ל-3 בניינים עפ"י בקשה מס' 2016487.

השלמת עבודות פיתוח בהתאם לשלב "ב".

בנוסף, נתבקשו ואושרו הקלות כמפורט להלן:

א. הקלה לניוד יח"ד אחת מתא שטח 101 לתא שטח 103 ללא שינוי במספר הכולל של יח"ד (לא רלוונטית בבקשה זו).

ב. הקלה לשינוי שטח עיקרי הממוצע של הדירות הגדולות לכ- 115 מ"ר.

ג. הקלה להבלטת מרפסות עפ"י חוק לצורך שיפור תכנוני בדירות על ידי הגדלת מרפסות לכיוון הפארק.

ד. הקלה לניוד שטח עיקרי בין הבניינים ללא שינוי בסה"כ שטח עיקרי מותר.

ה. הקלה לביטול דרישה למקומות חניה אורחים.

ו. הקלה מסעיף 6.3 ה' בתכנית רג/1079/א/מח, תנאי לתחילת עבודות הבניה יהיה הריסה בפועל של הבניינים המסומנים בתשריט להריסה במקום כתנאי למתן היתר.

הבקשה וההקלות אושרו ביום 15.07.2018.

ביום 15.9.2020 אושרה הארכת תוקף להחלטת הועדה מיום 15.7.2018 עד ליום 15.7.2021 ללא אפשרות להארכה נוספת.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה, הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשות להיתר הכוללות הקלות.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס בעיר רמת גן.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועדים הקובעים.

10.10 החלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רג/340/ג/15	03.03.2006	201,600	100,800	לא חלה השבחה	
רג/1079/א/מח	08.01.2014	20,495,060	10,247,530	2,442,435	1,221,217
רג/מק/1079/ב'	27.08.2015	2,220,560	1,110,280	לא חלה השבחה	
הקלות	15.07.2018	227,120	113,560	149,430	74,715

11.2 **השבחה בגין אישור תכנית רג/340/ג/21:**

טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טוען כי הנכסים שבנדון הוכרזו כשכונת שיקום בין השנים 1979 ועד 1996 ועל כן, קיים פטור מתשלום היטל השבחה בגין התכניות שאושרו למתן תוקף בין השנים הללו. לטענתו, התכנית אינה משביחה במקרה הנדון לאור שטח הדירות בקומות העליונות.

טיעוני שמאי המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי תוכנית רג/1079 התכלתה וזכויות הבניה שנקבעו בה בוטלו. לטענתו, תוכנית רג/340/ג/21 אינה משביחה לאור העובדה כי הדירות בקומות העליונות הן דירות בשטח של כ- 37 מ"ר - 60 מ"ר, ולכן לאור מגבלות הקבועות בתוכנית אין אפשרות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר ל- 23 מ"ר.

החלטה:

- מעיון בהוראות התכנית ובטיעוני הצדדים המתייחסים לשטחי הדירות בקומות העליונות, אני מקבל את הסכמתם כי התכנית אינה משביחה.

11.3 **השבחה בגין אישור תכנית רג/340/ג/15:**

טיעוני שמאי המבקשת:

- שמאי המבקשת טוען כי הנכס שבנדון מהווה 42 דירות בשלושה מבנים, המהווים כ- 95.5244% מהמתחם. היטל השבחה בגין תת"ח 10 ו- 16 בחלקה 64 שולם ולכן תת"ח אלו לא הובאו בחשבון במינוי זה. לטענתו, התכנית חלה רק על בניה חדשה וההשבחה נובעת מתוספת מחסן בשטח 6 מ"ר נטו.
- שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתכנית רג/753, ניתן היה להרחיב את שטח הדירות הנדונות לשטח של עד 100 מ"ר, בנוסף לשטח של 12 מ"ר לממ"ד ומחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר. סה"כ שטח של 118 מ"ר (בנוי + זכויות הבניה). לטענתו, היות ובמועד אישור התכנית, השימוש המיטבי הוא שווי הדירות במצבן הנוכחי, בתוספת זכויות בניה להרחבת הדירות עד 100 מ"ר, אין כדאיות כלכלית בהריסת

המבנים כדי לממש את זכויות הבניה ולכן התכנית אינה משביחה במקרה הנדון. בנוסף, ככל שהתכנית תימצא משביחה, ראוי יהיה להביאה בחשבון בהערכת שווי המצב הקודם לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית רג/1079/א/מח. לחיזוק טיעונו מפנה להחלטתי הקודמת בתת"ח 16 בגו"ח 6175/64.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי כי ההשבחה בענייננו מתייחסת להשבחה לחלקות 62-64 בגוש 6175 פרט לתת חלקה 16 חלקה 64 בגוש 6175 שעבורה שולם היטל השבחה בעת העברת זכויות, ע"פ החלטה קודמת של הח"מ מיום 21.01.2020, ולתת לחלקה 10 חלקה 64 בגוש 6175, שעבורה שולם היטל ההשבחה ע"פ שומת היטל ההשבחה מיום 30.05.2016 שנערכה ע"י מר רחמים שרם.לטענתו, תוכנית רג/340/ג/15 מאפשרת תוספת בניה למחסנים בשטח של 6 מ"ר בבניה חדשה למגורים בלבד ולכן הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה למחסנים הפחתה בגין דחיה ומושעא עד להריסת המבנה ובנית מבנה מגורים חדש במקומו.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:
  - מס' יחידות דיור: 42 יח"ד.
  - תוספת שטח עיקרי למחסן: 252 מ"ר = 6 מ"ר X 42 יח"ד.
  - שווי מ"ר מבונה מחסן: 2,000 ₪.
  - הפחתה בגין דחיה ומושעא 60%.
  - השבחה: 0.4 X 2,000 ₪ X 252 מ"ר = 201,600 ₪.
- במסמך תגובתו מיום 18.05.2021, ציין שמאי המשיבה כי לא ברור מדוע לדעת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה, שהרי גם הוא טוען שיש להביא בחשבון (להבנתו לצורך הערכת המצב קודם בהערכת ההשבחה לתכנית רג/1079/א/מח) כי סה"כ השטח הבנוי של הנכס + זכויות הבניה הן בסך של 118 מ"ר.

<u>החלטה</u>:

- מעיון בטיעוני הצדדים עולה כי למעשה אינם חלוקים על כך שאין כדאיות כלכלית בהריסת המבנים במועד הקובע כדי לממש את זכויות הבניה. שמאי המבקשת טוען שהתכנית אינה משביחה ואילו שמאי המשיבה טוען שהתכנית משביחה אך יש לבצע דחיה להריסת המבנה הקיים. בהחלטתי הקודמת במתחם (מיום 21.01.2020) שנערכה לדירה בגו"ח 6175/64, תת"ח 16 (להלן "**<u>החלטתי הקודמת במתחם</u>**"), הבהרתי כי התכנית מאפשרת בבנייה חדשה, בכל יח"ד בניית מחסן בשטח מרבי 6 מ"ר נטו בתוך הדירה, אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח

הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח עיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות. בנוסף, בהגדרות התכנית מצויין כי שטח המחסנים מהווה חלק מיחידות הדיור אך אינו למגורים. במצב הקודם, תכנית רג/340/ג/3 מאפשרת בנית קומת מרתף לשטחי שירות בהיקף הקומה הטיפוסית, בכלל זה מחסנים בשטח 6 מ"ר לכל היותר לכל יח"ד. מאחר ומדובר בשתי תכניות המקנות זכויות אך ניתן לנצלן רק בבניה חדשה הרי שבמצב קודם ניתן לבנות מחסן בשטח של 6 מ"ר לדירה בקומת מרתף ואילו במצב החדש ניתן לבנות את המחסן כשטח עיקרי למחסן בתוך הדירה. לכן, יש לחשב במצב הקודם את שטח המחסנים לפי מקדם 0.4. ובמצב החדש לפי מקדם 0.9. לפיכך, ההפרש בין המקדמים האקו' במצב הקודם ובמצב החדש הוא 0.5 (0.9-0.4). להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקו' כפי שהובא בחשבון בהחלטתי הקודמת במתחם:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
מחסן כשטח עיקרי	6	0.9	5.4
מחסן כשטח שירות במרתף	6	0.4	2.4
השבחה במ"ר אקו'			**3**

אשר לדחיה ומושעא, בהחלטתי הקודמת במתחם קבעתי כי המקדם הסביר לדחיה צריך לגלם דחיה של לפחות 15 שנים (מקדם 0.4) ולכן מדובר בהשבחה זניחה שאינה ניתנת למדידה. במקרה שבנדון ההשבחה נבחנת לכל המתחם ולא ביחס לדירה בודדת לכן ההשבחה במ"ר אקו' במקרה זה היא כדלקמן:

42 יח"ד X **6** מ"ר מחסן X מקדם השבחה **0.5** X מקדם דחיה ומושעא **0.4** = 50.4 מ"ר.

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר מבונה 2,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת לא התייחס לערכי שווי כלל. בהתחשב במיקום הנכס ערכי השווי למ"ר מבונה בהם נקט שמאי המשיבה סביר.
- להלן תחשיב ההשבחה: **השבחה: 2,000 ₪ X 50.4 מ"ר אקו' = 100,800 ₪.**

11.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית רג/1079/א/מח:</u>

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוען כי שיעור המימוש בהתאם לבקשות להיתר הוא כ- 99% וכי המבנים סומנו להריסה בתכנית רג/1079/א/מח, לכן שווי מצב הקודם הוא שווי הנכסים כבנויים.
- שווי מ"ר בנוי במצב קודם: שמאי המבקשת טוען כי בסקר מחירים שנערך בגוש 6175 במועד אישור תכנית רג/1079/א/מח בוצעו שתי עסקאות בחלקה 64 ועסקה בחלקה 62, עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירת 60 מ"ר, המגלם זכויות להרחבת הדירה עד 100 מ"ר הוא 28,650 ₪. זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בגג לפי שווי מ"ר מבונה למ"ר מגורים x מקדם 0.5 המגלם דחיה להתארגנות דיירים, אי ודאות,

בניה על הקיים וסוג מבנה. מרפסת הגג במקדם 0.3. לטענתו, חזקה שהעסקאות משקפות גם את זכויות הבניה להרחבה של עד 100 מ"ר עיקרי (בהתאם לתכנית 753) וממ"ד בשטח של 12 מ"ר. להלן פירוט העסקאות:

יום מכירה	כתובת	גוש/ חלקה	קומה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר ב- ₪	לאחר התאמה למיקום ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪	שנת בניה
06.06.2013	אחד העם 62	6175/66	2	40	2	1,000,000	1,050,000	26,250	1953
07.08.2013	אחד העם 54	6175/64	1	60	2.5	1,750,000	1,750,000	29,167	1960
22.10.2013	אחד העם 52	6175/64	3	57	2.5	1,740,000	1,740,000	30,526	1955

<u>להלן תחשיב שווי מצב קודם כפי שהציגו בחוות דעתם</u>:

גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בש"ח	מקדם שוליות	שווי מתואם בש"ח	שווי הדירה ללא זכויות בגג בש"ח	שטח תוספת בניה במ"ר אקו'	שווי תוספת	שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות על הגג בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
6175	62	1	ראשונה	37	28,650 ₪	1.050	30,083 ₪	1,113,053 ₪				1,113,053 ₪
		2	ראשונה	47	28,650 ₪	1.025	29,366 ₪	1,380,214 ₪				1,380,214 ₪
		3	שניה	37	28,650 ₪	1.050	30,083 ₪	1,113,053 ₪			81,600 ₪	1,194,653 ₪
		4	שניה	37	28,650 ₪	1.050	30,083 ₪	1,113,053 ₪			81,600 ₪	1,194,653 ₪
		5	ראשונה	52	28,650 ₪	1.025	29,366 ₪	1,527,045 ₪				1,527,045 ₪
		6	ראשונה	50	28,650 ₪	1.025	29,366 ₪	1,468,313 ₪				1,468,313 ₪
		7	שניה	37	28,650 ₪	1.050	30,083 ₪	1,113,053 ₪			81,600 ₪	1,194,653 ₪
		8	שניה	37	28,650 ₪	1.050	30,083 ₪	1,113,053 ₪			81,600 ₪	1,194,653 ₪
	63	1	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		2	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		3	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		4	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		5	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		6	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		7	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		8	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		9	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		10	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		11	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		12	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		13	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		14	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		15	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		16	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		17	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪	32.00	916,800 ₪		2,630,070 ₪
		18	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
	64	1	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		2	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		3	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		4	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		5	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		6	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		7	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		8	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		9	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		10	שניה									
		11	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		12	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪	32.00	916,800 ₪		2,630,070 ₪
		13	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
		14	ראשונה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		15	שניה	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪				1,713,270 ₪
		16	שניה									
		17	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪	32.00	916,800 ₪		2,630,070 ₪
		18	שלישית	59.8	28,650 ₪	1.00	28,650 ₪	1,713,270 ₪			102,120 ₪	1,815,390 ₪
סה"כ				2,367								**72,187,894** ₪

הערה: מקדם תוספת לדירות בקומה הראשונה מתקזז עם ההפחתה בקומה 3, לכן לא הובא כלל מקדם לקומה.

- מצב חדש: שמאי המבקשת טוען כי שווי המצב החדש מהווה את החלק היחסי של הבעלים בזכויות הבניה המוקנות בתכנית רג/1079/א/מח[3]. לטענתו, בשל ריבוי הבעלים וזכויות המרובות שניתנות בתכנית, יש לבצע דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, בגין מושעא, פינוי והתארגנות וכן עלויות בניה עודפות הכרוכות בהוצאת היתר בניה. שמאי המבקשת טוען כי התנאים למתן היתרי בניה

[3] החלק היחסי - 95.5244% (בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה).

כוללים, בין היתר, הבטחת פינוי עודפי עפר, הריסת המבנים המסומנים להריסה וטיפול בפסולת הבניין, עריכת חוו"ד סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם, פיתוח השטחים הפתוחים עפ"י תכנית מאושרת. בנוסף, התכנית מחייבת תוספת של 20% מקומות חניה תת קרקעיים לאורחים, אשר לא יוצמדו ליח"ד.

- שווי מ"ר מבונה ודמ"ש ראויים במצב החדש: שמאי המבקשת טוען כי מבדיקה שערך, שווי למ"ר מבונה שקבע השמאי שאול לב המבוסס על החלטתו של השמאי המכריע מר יצחק ברמן מיום 07.10.2014 (ברח' אחד העם 14 ר"ג), נמצא סביר. בהתייחס לדמי השכירות הראויים, שמאי המבקשת הציג סקר דמי שכירות מבוקשים של חמישה נכסים מאתר יד 2. בהתאם לתוצאות הסקר דמי השכירות נעים בין 3,000 ₪ ל- 3,300 ₪. לאחר שביצע הפחתה לביקוש של 5%, קיבל כי דמי השכירות הראויים הם בסך של 3,000 ₪ לחודש.

להלן תחשיב שווי מצב חדש כפי שהציג בחוות דעתו:

שימוש במבנה	שטח במ"ר	מקדם	שווי קרקע למ"ר מבונה ב-₪/עלות הריסה למ"ר ב- ₪	סה"כ ב- ₪ במעוגל
מגורים עיקרי	19,360	1	6,000	116,160,000
ממ"ד - 12 מ"ר ליח"ד	2,112	1	6,000	12,672,000
סה"כ ביניים - סך של				128,832,000
הוצאות הריסה ופינוי לקיים				-100,000
מטלות תכנית ועלות בלתי מכוסה				-10,000,000
סה"כ ביניים - סך של				118,732,000
הפחתה לגודל, מושעא ודחיה ב- 10 שנים		0.56		66,489,920
סה"כ שווי במעוגל ב- ₪				66,500,000
חלק יחסי 42 יח"ד			95.524%	63,523,460
סה"כ שווי מצב חדש ביניים - A				**63,525,000**

שימוש ביניים	
	דמ"ש ראויים ב- ₪
דמ"ש חודשיים	3,000
דמ"ש שנתיים	36,000
היוון דמ"ש ב- 10 שנים	
ל-42 יח"ד	264,963
שווי שמוש ביניים - B	11,128,446
	11,130,000

סה"כ שווי מצב חדש $\mathbf{A} + \mathbf{B} =$ 74,655,000 ₪.

השבחה: 2,467,106 ₪. השבחה לפי מימוש חלקי של 99%: 2,442,435 ₪.

- להלן עיקר הטיעונים שעלו במעמד הדיון:

- בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי לא נלקחו בחשבון הוצאות היטל השבחה ומס שבח, טוען כי בדירות החדשות מחיר הדירה משקף את כלל ההוצאות (כולל רווח יזמי) ושווי דירות התמורה מגלם את כלל ההוצאות "האמיתיות" שהוציא היזם. לטענתו הדיירים לא קיבלו ריהוט מהיזם וכי יתר טיעוני שמאי המשיבה לעניין העלויות הנלוות לא רלוונטי לשווי, יש לעבוד לפי שווים ולא מחירים.

- דחייה ומצב חדש: טוען כי שמאי המשיבה כתב בטעות כי הח"מ בהחלטה הקודמת הביא בחשבון דחייה של 8 שנים עד לקבלת המפתח אבל בפועל הובא בחשבון דחייה של 8 שנים עד לקבלת היתר בניה להריסת המבנים ולא לבניית המבנים החדשים. לטענתו, אם בוחנים את המצב כפי שקרה בפועל יש להביא בחשבון דחייה לתכנית איחוד וחלוקה 1.5 שנים ולא מה שהובא בחשבון בהחלטה הקודמת.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי תוכנית רג/1079/א/מח היא תוכנית פינוי בינוי למתחם הכולל 3 בניני מגורים, הכוללים 44 יח"ד, במקומם מתוכננים 3 מגדלים הכוללים 176 יח"ד וכי בתוכנית נקבע כי אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה מהווה תנאי למתן היתרי בניה. לטענתו, בהתאם לטבלת האיזון הוקצו למבקשת זכויות בשיעור של 95.5244% מזכויות הבניה למגורים במגרשים, וכי 2 יח"ד מקרב 44 יח"ד להן הוקנו זכויות בטבלת האיזון בשיעור של 4.4756%, מומשו ושולם עליהן היטל השבחה.
- שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה בענייננו חושבה ע"פ עקרונות ודרך חישוב ההשבחה בהחלטת השמאי המכריע מר משה נדם מיום 07.11.2016 לנכס ברח' בן יוחאי 5 בנתניה (תת חלקה 9 חלקה 98 בגוש 8228). ע"פ עקרונות אלו מוערך השווי במצב קודם ע"פ שווי יח"ד בנויות, ובמצב חדש ע"פ שווי זכויות בניה בהתחשב בדחיה ותוספת שווי של שימוש הביניים במבנים הקיימים. לטענתו ערכי השווי במצב קודם ובמצב חדש חושבו בהתאם להחלטת הח"מ הקודמת, שנערכה לתת"ח 16 בחלקה 64 במתחם.
- שמאי המשיבה טוען כי בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון דחיה ומושעא בגין אישור תוכנית רג/1079/א', עד לבניית הפרויקט לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% (דחייה ממועד אישור תוכנית רג/1079/א' ועד להוצאת היתר הבניה ב-1/2021 - ובסה"כ 7 שנים). בהתאמה, הביא בחשבון שימוש ביניים בתקופת הדחיה של 7 השנים ע"פ דמי השכירות הראויים. בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון גם פטור לממ"דים בהתאם להוראות סע' 19(ב)(9) לתוספת השלישית. לטענתו, משטחי הבניה המבוקשים בבקשות להיתרי הבניה, מצא כי המימוש המבוקש כולל ניצול של 99% מהשטח העיקרי המותר ע"פ התוכניות (19,360 מ"ר / 19,171.85 מ"ר). לכן, במידה ויוגשו תוכניות בקשה מתוקנות יש לבחון את היטל ההשבחה, ולתקן את ההיטל בהתאם לשטחים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- להלן תחשיב ההשבחה למימוש מלא, כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>מצב קודם</u>:

שטח הדירות 60 מ"ר * 30 יח"ד + 90 מ"ר * 4 יח"ד + 37 מ"ר * 8 יח"ד = 2,456 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי: 25,000 ₪.

שווי מצב קיים: 61,400,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>:

מס' יח"ד בתוכנית: 176 יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי למגורים בתוכנית: 19,360 מ"ר.

שטח ממוצע ליח"ד: 110 מ"ר.

החלק היחסי המוקצה לבעלים ע"פ טבלת האיזון: 95.5244%.

סה"כ שטח עיקרי מוקצה לבעלים הנדונים: 18,493.5 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה עיקרי: 6,000 ₪.

סה"כ שווי הזכויות: 110,961,000 ₪.

שווי לאחר הפחתה בגין דחיה ומושע (7 שנים לפי 6%): 73,795,500 ₪.

תוספת שווי בגין שימוש ביניים

דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 37 מ"ר 2,000 ₪.

דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 60 מ"ר 3,000 ₪.

דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 90 מ"ר 4,500 ₪.

סה"כ דמ"ש שנתיים ל- 42 דירות[4] 1,488,000 ₪.

היוון דמ"ש בתקופת הביניים (7 שנים לפי 6%): 8,306,580 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש: 82,102,080 ₪.

השבחה למימוש מלא: 20,702,080 ₪.

היטל השבחה: 10,351,040 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה למימוש חלקי עפ"י השטחים בבקשות להיתר, כפי שהציג בחוות דעתו:

סה"כ שטח עיקרי כלול בבקשות להיתר: 19,171.85 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי התכנית: 19,360 מ"ר.

שיעור המימוש: 99%.

היטל השבחה למימוש חלקי: 10,247,530 ₪.

[4] עבור 30 דירות בשטח כ- 60 מ"ר, 8 דירות בשטח כ- 37 מ"ר, 4 דירות בשטח כ- 90 מ"ר (לא כולל שטח דירה שמומשה).

– להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה במסמך תגובתו מיום 18.05.2021:

- גישת הערכה ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי וסבירות ההיטל: טוען כי הן בחוות דעת שמאי המבקשת והן בשומת הוועדה הוערכה ההשבחה כאשר שווי המצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות, ושווי המצב החדש הוא שווי זכויות הבניה שהקנתה התוכנית המשביחה. לטענתו, גישה זו של תחשיב ההשבחה ננקטה במס' החלטות של שמאים מכריעים בגין אישור תוכניות פינוי בינוי. לדוגמא, השמאים המכריעים ה"ה דורית פריאל ומוטי דיאמנט במתחם דפנה בתל אביב ומר משה נדם ברחוב בר יוחאי 5 בנתניה.

טוען כי טענת שמאי המבקשת לפיה אם המשיבה לא ערערה על החלטת השמאי המכריע (הח"מ) לדירה הידועה כתת חלקה 16 חלקה 64 בגוש 6175 (דירה ברחוב אחד העם 54) מיום 21.1.2020, לא ראוי היה לערוך את שומת הועדה תוך הכלאה בין גישת השומה ע"פ החלטת השמאי המכריע שערך מר משה נדם בנתניה לערכי השווי ע"פ החלטת הח"מ במתחם שבנדון. לטענתו, מאחר ומדובר במחלוקת שמאית (2 גישות השומה הן טכניקות שמאיות ששמאים מכריעים נוקטים בהן), הועדה המקומית סברה כי ועדת הערר לא תתערב בקביעות השמאיות של השמאי המכריע, ולאור העובדה כי הפערים הכספיים בין שומת הועדה להחלטת השמאי המכריע אינם משמעותיים, החליטה הועדה המקומית לא להגיש ערר על החלטת הח"מ לועדת הערר.

טוען כי גישתו של הח"מ בהערכת היטלי השבחה למתחמי פינוי בינוי שגויה ואינה תואמת את הוראות התוספת השלישית לחוק. העובדה כי הועדה המקומית לא ערערה על ההחלטה שנערכה במתחם וההחלטה הפכה לחלוטה, אינה מחייבת את הועדה המקומית לאמץ גישת שומה שלדעתה שגויה. החלטתו של הח"מ התבססה על קביעתו הבאה (ציטט כדלקמן):

"מניסיוני ומניתוח עסקאות באזורים דומים להם מאושרת תכנית פינוי בינוי בעל זכויות בדירת מגורים המיועדת לפינוי בינוי רואה לנגד עניו עסקה לפיה הוא מוסר את דירתו ומקבל בתמורה זכויות בדירת מגורים גדולה יותר בפרויקט. לכן בבואי להעריך את ההשבחה מכח תכנית פינוי בינוי, אעריך את התמורות אותן יקבל בעל הדירה בעקבות אישור התוכנית. מכאן כי שווי זכויותיו של בעל הזכויות בדירת המגורים הוא כשווי דירת מגורים בנויה בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר בדחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.627) בתוספת דמי שכירות ראויים בתקופת הדחייה".

שמאי המשיבה טוען כי השמאי המכריע טועה כאשר הוא מתעלם מתמורות נוספות שמקבלים הבעלים בדרך עקיפה כגון תשלומי היטל השבחה ותשלומי מיסוי מקרקעין (מס שבח) החלים על הבעלים משולמים במקומם ע"י היזם, וראוי לקבוע תשלומים אלה כחלק מהתמורות שמקבל הבעלים בהערכת השווי בהמצב החדש.

לענין מס שבח, טוען כי אמנם החלקות שבנדון הוכרזו בק"ת מס' 7634 מיום 22.3.2016 ובק"ת 7435 מיום 5.11.2014 בצוי מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (הכרזה על מתחמים לפינוי שלם בינוי במסלול מיסוי) כי הם פטורים מתשלום מס שבח, אך הכרזות אלה היו לאחר אישורה של תכנית רג/1079/א/מח, ולכן יש להתעלם מהן בהערכת היטל ההשבחה בגין אישורה של התכנית. לטענתו, אין כל הבדל בין בעלי קרקע חקלאית שלאחר שינוי יעוד הקרקע עורכים עיסקאות נטו במסגרתם משלמים הרוכשים את היטל ההשבחה וע"פ החלטות שמאים מכריעים השווי במצב חדש נקבע בהתחשב בתשלום היטל השבחה, שלקח על עצמו הרוכש, ולא עפ"י המחיר בעסקת הנטו. כך לדוגמא, קבע השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה, בהחלטה מיום 23.7.2020 לחלק מחלקות 424, 426, 428 בגוש 6456 חלק ממגרשים A1001 ו- A1003 בהוד השרון, בהתייחס לשווי במצב חדש עפ"י תוכנית הר/1302 (ציטט כדלקמן):

להלן עסקאות מכר קרקע שבוצעו בחלקה 424 בגוש 6456 הנדונה:

תאריך	שטח נמכר במ"ר	מחיר ב-₪	שווי למ"ר קרקע ב-₪
20.08.2012	464	1,354,150	2,918
23.01.2013	250	730,000	2,920
14.02.2013	150	475,000	3,167
07.08.2013	125	400,000	3,200
			3,051

בהתייחס לכך שהיטל השבחה חל על הקונה, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע 4,800 ₪[5]

לטענתו, הוראות התוספת השלישית אינן מבדילות בין תוכניות רגילות לבין תוכניות פינוי בינוי וראוי כי השווי במצב חדש יקבע עפ"י אותם קריטריונים. לא סביר כי חלק מבעלי קרקע ישלמו היטל השבחה לפי שווי בעיסקת נטו (כפי שערך השמאי המכריע בשומה לדירה במתחם שבנדון) וחלק מבעלי קרקע אחרת ישלמו היטל השבחה בהתאם לשווי בעיסקת ברוטו הכוללת את כל המיסים החלים על הבעלים (כפי שערך השמאי המכריע לגבי הנכס בהוד השרון). לכן, חישוב השווי במצב חדש בהתאם לתחשיב שערכו שמאי המבקשת ובשומת המשיבה נכון יותר ומדוייק יותר (לאור אי היכולת לדעת את תשלומי המיסים הצפויים) ואינו מפלה בין סוגי נישומים שונים בהתאם לסוג התוכנית.

- ערכי השווי בהערכת ההשבחה בגין אישור תכנית רג/1079/א/מח: טוען כי שמאי המבקשת ביסס את השווי הבסיסי למ"ר במצב קודם על 3 עסקאות שנערכו בחודשים יוני-אוקטובר 2013 לדירות מגורים הבנויות בחלקות 64, 66 בגוש 6175, המהוות חלק מהמתחם שבנדון. לטענתו, תוכנית רג/1079/א/מח פורסמה להפקדה בתאריך 01.11.2012. בישיבת וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 10.06.2013 הוחלט לתת תוקף לתוכנית, ולבטל את המטלה הציבורית להקמת חניון ציבורי.לטענתו, החלטה זו מהווה תיקון

להחלטת הוועדה המחוזית מיום 11.03.2013 שאישרה את התוכנית למתן תוקף כאשר התוכנית כוללת מטלה ציבורית להקמת חניון. התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.12.2013. טוען כי לאור האמור לעיל, ברור כי העסקאות שנערכו בחלקות הנדונות עליהם הסתמך שמאי המבקשת ובמיוחד העסקאות בחודשים אוגוסט, אוקטובר 2013, שנערכו לאחר שהתוכנית אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית, אינן משקפות את המצב הקודם אלא את המצב החדש בניכוי היטל ההשבחה הצפוי. לטענתו, הח"מ בהחלטתו לדירת המגורים במתחם קבע, לאחר שהוצגו לו כל עסקאות ההשוואה בסביבה, כי שווי מ"ר בנוי במצב קודם 25,000 ₪. לכן על אף שגישת השמאי המכריע אינה מקובלת עליו, הרי שעל מנת לקבוע שווי מ"ר בסיסי בהתבסס על עסקאות השוואה וניתוחן, אין מניעה לאמץ את קביעות השווי של השמאי המכריע לגבי המצב הקודם, שאינן שגויות לדעתו.

שמאי המשיבה טוען כי קיימת מחלוקת לגבי השווי במצב קודם, האם יש להוסיף לדירות בקומות העליונות זכויות בניה לחדרים על הגג עפ"י תוכנית רג/340/ג/1 לטיעונו של שמאי המבקשת לפיו יש להביא בחשבון הפחתה של 50% בשווי זכויות הבניה המגלמת דחיה להתארגנות דיירים, אי ודאות, בניה על הקיים וסוג מבנה. לטענתו, שמאי המשיבה מתעלם מהוראות סע' 7.7 ח' בתכנית רג/340/ג/1 המתייחסות לכך שחדרי היציאה לגג יותרו על גג הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותן דירות. מאחר ורישום תתי החלקות בקומה העליונה אינו כולל הצמדות של הגג לדירות אזי בהתאם להוראות התכנית אין אפשרות לבנות חדרים על הגג ללא אישור לסטיה מהוראות התוכנית. בהתחשב בהיטל ההשבחה הצפוי, בעלויות ההתאמה, באי הודאות, באופי המבנים הבנויים, והצורך בהסכמת השכנים ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה של לפחות 80% ולא 50% כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת.

בהתייחס לשווי במצב חדש טוען שמאי המשיבה כי עיקר המחלוקת נובע מהפער בדחיה למימוש התוכנית. שמאי המבקשת טוען לדחיה של 10 שנים, בעוד שלטענתו יש לבצע דחיה של 7 שנים בלבד. מאחר ומדובר במתחם פינוי בינוי של שלושה בנינים בלבד הכוללים 44 דירות, דחיה של 7 שנים היא דחיה ארוכה מהמקובל וכעובדה קביעה זו תואמת את המציאות, כיום בשנת 2021 כ- 7 שנים לאחר אישורה של התוכנית היתרי הבניה הם לפני הוצאה. יתרה מזאת קביעה זו של הדחיה קצרה מהדחיה שהובאה בחשבון ע"י השמאי המכריע שקבע דחיה של 8 שנים עד לקבלת דירת התמורה. לטענתו, אם נניח שמשך הבניה של הדירות הוא לכל הפחות 3 שנים, כי אזי מתקבל כי משך הזמן עד להוצאת היתר, שקבע השמאי המכריע, הוא 5 שנים בלבד.

- להלן עיקר טיעונו של שמאי המשיבה במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים:

- טוען כי החלטת ועדת ערר ת"א בעניין מתחם "דפנה" (ערר 8199/07/18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל ואח'**, פורסם בנבו בתאריך 06.09.2020), מתייחסת ל- 3 שיטות לגיטימיות ומקובלות לקביעת שווי במתחמי פינוי בינוי. בנוסף, מפנה להחלטתו של מר אלי כהן ברח' דפנה 18, ת"א, בה נקבע כי השיטה העדיפה היא השיטה לפי חישוב זכויות הבניה ולא לפי דירות התמורה. לטענתו, ככלל הגישה העדיפה היא גישת ההשוואה, אולם בעניינו בגלל מיעוט עסקאות ההשוואה יש לחשב את ההשבחה מאחת משתי גישות השומה האחרות בהן התוצאה צריכה להיות זהה.
- טוען כי ועדת הערר קבעה שיש להעריך לפי דירות התמורה, כך שיש להביא בחשבון דמי שכירות עד קבלת המפתח ויש להביא בחשבון "נשיאה בהוצאות שונות" (כגון ריהוט). לטענתו, מבלי לראות חוזה פרטני לא ידוע איזה הוצאות שונות יש בעניינו. בנוסף, דין דירה בקומה ראשונה הוא לא כדין דירה בקומה 20 ובעניינו לא ידוע מה דירות התמורה שהתקבלו.
- טוען כי הגישה בה בחר, היא הנכונה ותואמת לגישתו של השמאי המכריע מר אלי כהן במתחם "דפנה" והיטל ההשבחה ותשלום מס שבח הוא של הבעלים. לטענתו, יש להביא בחשבון כי במועד הקובע בעניינו לא היה צו הכרזה למתחם פינוי בינוי ולכן במועד הקובע אין פטור ממס שבח ויש להביא את תשלום מס השבח כבכול עסקת קומבינציה.
- טוען כי אם הח"מ ינקוט בגישתו כבהחלטה הקודמת עליו לבחון את כל החוזים באופן פרטני. לפי נסח הרישום ישנן הע"א שונות, על תת"ח 4 יש הע"א על הסכם פינוי בינוי לפני המועד הקובע ועל תת"ח אחרת יש הע"א על הסכם פינוי בינוי לאחר המועד הקובע. לטענתו, יש הבדל בין מי ששילם את היטל ההשבחה בעצמו למי שהיזם שילם עבורו את היטל ההשבחה.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים ברמה העקרונית לא באשר לאופן חישוב ההשבחה (מצב קודם לפי שווי הדירות הבנויות, מצב חדש לפי שווי זכויות הבניה בדחיה, בתוספת שווי דמי השכירות הראויה בתקופת הדחיה), לא באשר לאחוז המימוש בתכנית (כ- 99%) ולא באשר לחלק היחסי הנישום (כ- 95.5%). יחד עם זאת, שמאי הצדדים חלוקים באשר למספר פרמטרים בקביעת השווי בשני מצבי התכנון, כפי שיפורטו להלן.

- מצב קודם: שמאי הצדדים טוענים כי שווי המצב הקודם הוא בהתאם לשווי הדירות הבנויות. יחד עם זאת, בעוד ששמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר בנוי 25,000 ₪ בהתאם להחלטתי הקודמת במתחם (וסך שווי מצב קודם 61,400,000 ₪), שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירת 60 מ"ר הוא 28,650 ₪. בתחשיבם הביאו בחשבון גם תוספת שווי בדירות הקטנות מ- 60 מ"ר (בגין אי שוליות שטחים) ותוספת שווי בגין פוטנציאל בניית חדרי יציאה לגג (במקדם מופחת של 0.5). סה"כ שווי מצב קודם עפ"י תחשיב שמאי המבקשת 72,187,894 ₪. בעניין זה טוען שמאי המשיבה כי, במידה וטענה זו תתקבל, יש להביא בחשבון מקדם קטן יותר, היות ועפ"י המצב הקודם, בנייה על הגג יכולה להתבצע רק בגגות הצמודים לדירה. בהחלטתי הקודמת במתחם, התייחסתי לעסקאות שנערכו במתחם ולכך שבפסיקה ובהחלטות שמאים מכריעים נקבע כי בהינתן עסקה בנכס עצמו היא עדיפה על פני עסקאות השוואה אחרות הדורשות התאמות, וקבעתי כי שווי מ"ר בנוי הוא בגבולות 25,000 ₪, בהתייחס לדירה בשטח 60 מ"ר שנדונה בפני. מעיון בעסקאות ההשוואה במתחם על פיהן נקבע שווי מ"ר בנוי של 25,000 ₪ לעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירה קטנה יותר אינו גבוה יותר ולכן בתחשיב שווי מצב קודם יובא בחשבון שווי מ"ר ממוצע של 25,000 ₪ ללא הפעלת תוספת שווי לדירות הקטנות יותר.

בהתייחס לפוטנציאל תוספת השווי לדירות העליונות בגין אפשרות בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, בשים לב למספר היתרי בניה שניתנו במתחם לבניה של חדרי יציאה לגג, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון תוספת זו במקדם 0.5. לכן, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון בדירות העליונות (בהן לא נבנה חדר יציאה לגג), תוספת שווי בגין 23 מ"ר לדירה עליונה + מרפסת גג במקדם 0.3, כל זאת בהכפלה בשווי מ"ר מבונה. ב- 3 הדירות בהן נבנה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר תובא בחשבון תוספת שווי לפי 23 מ"ר במקדם 0.9 ומרפסת גג במקדם 0.3 לפי שווי מ"ר בנוי. היקף שטחי הדירות לצורך חישוב שווין, הוא בהתאם להעתקי הרישום המרוכז מפנקס בתים משותפים.

להלן תחשיב שווי מצב קודם:

גוש 6175 חלקה 62					
תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר בנוי ב-₪	תוספת שווי לחדר יציאה לגג/זכויות לחדר יציאה לגג	סה"כ ב-₪
1	37	ראשונה	25,000		925,000
2	47	ראשונה	25,000		1,175,000
3	37	שניה	25,000	81,600	1,006,600
4	37	שניה	25,000	81,600	1,006,600
5	52	ראשונה	25,000		1,300,000
6	50	ראשונה	25,000		1,250,000
7	37	שניה	25,000	81,600	1,006,600
8	37	שניה	25,000	81,600	1,006,600
גוש 6175 חלקה 63					
1	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
2	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
3	59.8	שניה	25,000		1,495,000
4	59.8	שניה	25,000		1,495,000
5	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
6	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
7	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
8	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
9	59.8	שניה	25,000		1,495,000
10	59.8	שניה	25,000		1,495,000
11	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
12	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
13	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
14	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
15	59.8	שניה	25,000		1,495,000
16	59.8	שניה	25,000		1,495,000
17	59.8	שלישית	25,000	793,500	2,288,500
18	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
גוש 6175 חלקה 64					
1	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
2	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
3	59.8	שניה	25,000		1,495,000
4	59.8	שניה	25,000		1,495,000
5	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
6	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
7	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
8	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
9	59.8	שניה	25,000		1,495,000
10	**מכר קודם**				
11	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
12	59.8	שלישית	25,000	793,500	2,288,500
13	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
14	59.8	ראשונה	25,000		1,495,000
15	59.8	שניה	25,000		1,495,000
16	**מכר קודם**				
17	59.8	שלישית	25,000	793,500	2,288,500
18	59.8	שלישית	25,000	102,120	1,597,120
סה"כ שווי מצב קודם ב-₪					**62,805,980**

- מצב חדש: שמאי הצדדים טוענים כי שווי המצב החדש הוא בהתאם לשווי זכויות הבניה בדחיה, בתוספת שווי דמי השכירות הראויה בתקופת הדחיה וכי שווי מ"ר מבונה במצב החדש הוא 6,000 ₪. יחד עם זאת, שמאי הצדדים חלוקים באשר לתקופת הדחיה. בעוד ששמאי המבקשת טוען לתקופה של 10 שנים, שמאי המשיבה טוען לתקופה של 7 שנים. בנוסף, שמאי המבקשת הביא בחשבון גם שווי לממ"דים ומאידך הפחתה לעלות בלתי מכוסה הנובעת ממטלות התכנית. בהחלטתי הקודמת במתחם הבאתי בחשבון תקופת דחיה של 8 שנים.

בהתייחס לתוספת שווי לממ"דים, אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיה נוכח המימוש שבנדון, אין להביא בחשבון את שווי הממ"דים.

בהתייחס להפחתה בגין עלויות הנובעות ממטלות התכנית/התנאים למתן היתרי הבניה, מעיון בתנאים שבהוראות התכנית לא התרשמתי שמדובר בתנאים חריגים המצריכים עלויות חריגות מעבר לעלויות הנדרשות בכל פרויקט בניה ואשר מגולמות בחילוץ ערכי השווי למ"ר מבונה.

בהתייחס לדמ"ש הראויים לתקופת הביניים, שמאי המבקשת טוען לדמ"ש של 3,000 ₪ לדירה בעוד ששמאי המשיבה טוען לדמ"ש עפ"י החלוקה הבאה: לדירה בשטח כ- 37 מ"ר: 2,000 ₪, לדירה בשטח כ- 60 מ"ר: 3,000 ₪, לדירה בשטח כ- 90 מ"ר: 4,500 ₪. כאמור לעיל, שטחי הדירות שהובאו בחשבון הוא בהתאם להעתקי הרישום מפנקס הבתים המשותפים. בהחלטתי הקודמת במתחם הבאתי בחשבון דמ"ש של 3,000 ₪ לדירת 60 מ"ר שנדונה בפני. לכן, אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו דמ"ש ראויים בדירה קטנה יותר של 37 מ"ר הם בגבולות 2,000 ₪. לדירות בשטח של כ- 50 מ"ר יובאו בחשבון דמי שכירות של 2,500 ₪.

להלן תחשיב שווי מצב חדש:

שטח עיקרי במ"ר	19,360
מס' יח"ד	176
החלק היחסי המוקצה לבעלים הנדונים עפ"י טבלת האיזון	18,493.5
החלק היחסי המוקצה לבעלים ב-%	95.524%
שווי מ"ר מבונה ב-₪	6,000
שווי זכויות הבניה במתחם ב-₪	116,160,000
שווי זכויות הבניה ב-₪ בהתאם לחלק היחסי המוקצה	110,961,000
שווי זכויות הבניה בדחיה לתקופה של 8 שנים לפי 6% שנתי	₪ 69,616,931
תוספת שווי בתקופת הביניים	
דמי שכירות לדירת 60 מ"ר ב-₪	3,000
דמי שכירות לדירת 50 מ"ר ב-₪	2,500
דמי שכירות לדירת 37 מ"ר ב-₪	2,000
מס' דירות 60 מ"ר מתוך 42 יח"ד	34
מס' דירות 50 מ"ר מתוך 42 יח"ד	3
מס' דירות 37 מ"ר מתוך 42 יח"ד	5
דמ"ש חודשי מדירות 60 מ"ר ב-₪	102,000
דמ"ש חודשי מדירות 50 מ"ר ב-₪	7,500
דמ"ש חודשי מדירות 40 מ"ר ב-₪	10,000
דמ"ש שנתיים מ-42 דירות	1,434,000
בהיוון לתקופת הביניים 8 שנים, 6%	8,904,844
סה"כ שווי מצב חדש ב-₪	**78,521,775**

- להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשיעור המימוש:

שווי מצב קודם ב-₪ בהתאם לחלק היחסי המוקצה	62,805,980
שווי מצב חדש ב-₪ בהתאם לחלק היחסי המוקצה	78,521,775
השבחה ב-₪	15,715,795
סה"כ שטח עיקרי במ"ר כלול בבקשה להיתר	19,171.85
סה"כ שטח עיקרי במ"ר בתכנית	19,360
שיעור המימוש ב-%	99.03%
השבחה ב-₪ בהתאם לשיעור המימוש	**15,563,062**
היטל השבחה ב-₪ בהתאם לשיעור המימוש	**7,781,531**

11.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית רג/מק/1079/ב'</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי תכנית רג/מק/1079/ב' אינה משביחה במקרה שבנדון. אמנם התכנית הוסיפה 4 יח"ד, ללא תוספת שטח, אך היחידות הנ"ל שוליות ובהתחשב במושעא של 44 דיירים והזמן הכרוך בהתארגנות הדיירים ופינויים ארוך לאין שיעור מהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה והתכנית לא יצרה כל זמינות. לטענתו, התכנית אושרה שנה וחצי אחרי תכנית רג/1079א/מח ולקח 7 שנים להוצאת היתר בניה. נוצר מצב בו ההשבחה בגין איחוד והחלוקה גבוהה פי 2 מהתכנית שמוסיפה את יח"ד.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי תוכנית רג/מק/1079/ב' היא תוכנית לאיחוד וחלוקה שהוכנה בהתאם להוראות תוכנית רג/1079/א'. ההשבחה עקב אישור התוכנית כוללת זמינות ותוספת של 4 יח"ד ללא תוספת שטח, הבאה לידי ביטוי בזמינות ובהמרת שטח עיקרי שולי לשטח עיקרי גרעיני (107.55 מ"ר במקום 110 מ"ר).
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>מצב קודם</u>:

שטח עיקרי מוקצה לבעלים: 18,493.5 מ"ר.

שטח ממוצע ליח"ד במצב קודם: 110 מ"ר.

שטח ממוצע ליח"ד במצב חדש: 107.55 מ"ר.

פער בשטח יח"ד בין שני מצבי התכנון: 2.45 מ"ר.

מס' יח"ד בהתחשב במימוש החלקי שנעשה בעבר: 95.5244% X 176 יח"ד = 168.123 יח"ד.

שווי קרקע ליח"ד במצב קודם: 6,300 ₪ * (0.8 * 2.45 מ"ר + 107.55 מ"ר) = 689,920 ₪.

שווי הזכויות: 689,920 ₪ * 168.123 יח"ד = 115,991,420 ₪.

שווי לאחר הפחתה בגין דחיה ומושעא (6 שנים לפי 6%): 81,769,350 ₪.

<u>תוספת שווי בגין שימוש ביניים</u>:

דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 37 מ"ר 2,100 ₪.

דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 60 מ"ר 3,200 ₪.

דמ"ש חודשיים לדירה בשטח כ- 90 מ"ר 4,800 ₪.

סה"כ דמ"ש שנתיים ל- 43 דירות[5] 1,584,000 ₪.

[5] עבור 31 דירות בשטח כ- 60 מ"ר, 8 דירות בשטח כ- 37 מ"ר, 4 דירות בשטח כ- 90 מ"ר (לא כולל שטח דירה שמומשה).

היוון דמ"ש (6 שנים לפי 6%) 7,789,040 ₪.

שווי מצב קודם 7,789,040 ₪ + 81,769,350 ₪ = 89,558,390 ₪.

<u>מצב חדש</u>:

שטח עיקרי מוקצה לבעלים: 18,493.5 מ"ר.

מס' יח"ד מוקצה: 95.5244% * 180 יח"ד = 171.944 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: 107.55 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה: 6,300 ₪.

שווי מצב חדש: 6,300 ₪ * 18,493.5 מ"ר = 116,509,050 ₪.

שווי לאחר הפחתה בגין דחיה ומושע (5.5 שנים לפי 6%): 84,562,530 ₪.

<u>תוספת שווי בגין שימוש ביניים</u>:

דמ"ש חודשיים לכל הדירות: 1,584,000 ₪.

הוון דמ"ש (5.5 שנים לפי 6%): 7,238,850 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש: 91,801,380 ₪.

השבחה למימוש מלא: 2,242,990 ₪.

היטל השבחה למימוש מלא: 1,121,495 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה למימוש חלקי עפ"י השטחים בבקשות להיתר, כפי שהציג בחוות דעתו:

סה"כ שטח עיקרי כלול בבקשות להיתר: 19,171.85 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי תכנית: 19,360 מ"ר.

שיעור המימוש: 99%.

היטל השבחה למימוש חלקי: 1,110,280 ₪.

- להלן עיקר טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקשת לפיה זמן הדחיה להתארגנות הדיירים והפינויים חופף לזמן הכנת תכנית איחוד וחלוקה, טוען כי כל תוכנית שמסירה חסם סטטוטורי יוצרת השבחה בגין רכיב זה מעצם הסרת המחסום שבהכרח יצר הפחתה בשווי. לטענתו, למסקנה דומה הגיעו השמאים המכריעים אייל יצחקי, גבע בלטר ודנה שיחור, בהחלטות שנערכו למתחם תעסוקה ומסחר במזכרת בתיה (גושים 3903, 3889) בגין אישורה של תכנית 453-0104455 המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית זמ/1/266. אין הבדל בין המקרים ואותן קביעות של השמאים המכריעים רלוונטיים גם לענייננו. במתחם במזכרת בתיה אושרה תכנית זמ/1/266 בתאריך 31.03.2015, הקובעת בין השאר הוראה לפיה תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

- טוען כי תכנית לאיחוד וחלוקה מס' 453-0104455 אושרה ביום 22.08.2016 ובהוראות תכנית זמ/1/266 נקבעו תנאים נוספים להוצאת היתרי בניה. לטענתו, עקב התנאים הנ"ל ויתר התנאים בהוראות התכנית, עד היום לאחר(חלפו כ- 3 שנים ממועד אישור התכנית לאיחוד וחלוקה), טרם הוצא היתר בניה להקמת מבנה כלשהוא למסחר ו/או תעסוקה בשטח המתחם. דבר המצביע, כמו במקרה הנדון, על כך שישנם גורמים נוספים פרט לצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה המעכבים את הוצאת ההיתרים. במהלך השלמת התנאים האחרים אושרה התכנית לאיחוד וחלוקה, כלומר גם במתחם במזכרת בתיה התכנית לאיחוד וחלוקה לא יצרה זמינות אלא רק הסירה חסם סטטוטורי שנקבע בתכנית זמ/1/266 ויצרה ודאות בנוגע לזכויות שהוקנו לבעלים. טוען כי גם בנכס שבנדון פרט להסרת החסם הסטטוטורי יצרה תכנית רג/מק/1079ב' ודאות בקשר לזכויות שהוענקו לכל אחד מהבעלים, דבר שלא היה קיים ערב אישורה של התכנית. זאת, לאור העובדה כי מתחם התכנית כולל 3 חלקות עליהם בנויים 3 בנינים הכוללים 44 יח"ד המחולקים כדלקמן: 2 בנינים הכוללים 18 יח"ד כ"א ובנין נוסף הכולל 8 יח"ד בלבד. מתחם התכנית עליו הותרה בניית 176 יח"ד חולק ל- 3 מגרשים שעל כל מגרש הותרה בניית מגדל. כאשר יח"ד מחולקות כדלקמן: 2 מגדלים כוללים 59 יח"ד (מגרשים 101, 103) ומגדל נוסף כולל 58 יח"ד (מגרש 102). לאור החלוקה הלא שיוויונית של הבנינים במצב קודם ושל המגרשים והשתרעותם במצב חדש קיימת אי ודאות רבה בקשר לחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקות הנדונות. בנוסף, המכפיל בתכנית הוא 4 (176 יח"ד / 44 יח"ד), מכאן שמס' יח"ד שצריך להקצות לבנין שבנדון הוא 72 יח"ד (18 יח"ד * 4), מאחר ועל מגרש 103 הותרה בתכנית רג/1079/א/מח בניית 59 יח"ד הרי יש להקצות 13 יח"ד במגרש נוסף. מכאן אי הודאות בנוגע לחלוקת הזכויות במגרשים בין הבעלים ולכן תכנית רג/מק/1079ב' יצרה ודאות בקשר לזכויות של כל אחד מהבעלים.
- בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקשת לפיו היטל ההשבחה בתכנית איחוד וחלוקה גבוה מהתכנית הקודמת, טען כי בהתאם למספר מאמרים של שמאי המקרקעין מר אחיקם ביתן, בהתייחס למקרים בהם כדי להוציא היתר בניה יש צורך ב- 2 תוכניות, הדחייה בתכנית הראשונה היא לקרקע ספקולטיבית ובתכנית השניה ההיטל הוא על הזמינות. כמענה לטיעונו זה של שמאי המשיבה טען שמאי המבקשת כי את כל הטיעונים החדשים אותם הציג

שמאי המשיבה היה עליו להציג במסגרת חוות דעתו ותגובתו וכי אין להסתמך על המאמרים של השמאי מר ביתן, זה לא רלוונטי לענייננו[6].

<u>החלטה</u>:

- תוכנית רג/מק/1079/ב' היא תוכנית לאיחוד וחלוקה שהוכנה בהתאם להוראות תוכנית רג/1079/א/מח אשר מוסיפה גם 4 יח"ד ללא תוספת שטח. שמאי המשיבה טוען כי התכנית משביחה כתוצאה משני מרכיבים הגלומים בה: המרת שטח עיקרי שולי במצב קודם לשטח עיקרי גרעיני במצב חדש וזמינות.

בהתייחס לסוגיית השוליות, שמאי המשיבה טוען כי התכנית אפשרה למעשה בהתייחס לשיעור ההקצאה הנדון, תוספת של 3.82 יח"ד[7] בשטח עיקרי של 107.55 מ"ר שנוצרו כתוצאה מהמרת 2.45 מ"ר מכל אחת מ- 168.123 יח"ד בשטח עיקרי של 110 מ"ר שבהקצאה שבמצב הקודם ובתחשיבו הביא בחשבון שיעור שוליות בגין השטח המומר (2.45 מ"ר מכל יחידת דיור הוא 20%, מצב קודם מקדם 0.8 מצב חדש מקדם 1). שמאי המשיבה לא ביסס את טיעונו (על נתונים אמפיריים כלשהם) הן לעניין קיום שוליות והן לעניין שיעור השוליות שייחס לשטח המומר. קיים קושי להצביע על שוליות בשטחים בהיקף של 2.45 מ"ר לדירה, דהיינו קיים קושי באיתור עסקאות השוואה, קל וחומר מהמתחם או מסביבת הנכס הקרובה, מהן יהיה ניתן ללמוד באופן ברור כי קיימים הבדלי שווי למ"ר בנוי ממוצע בין דירות בהן הבדלי השטח קטנים מ-2.5 מ"ר. מאחר ועליית השווי במצב החדש ביחס למצב הקודם אינה מוכחת בעסקאות/באופן אמפירי, יש מקום לנקוט בגישה הזהירה כלפי הנישום, באשר הוא, ולא לחייב בהיטל השבחה. לעניין זה אפנה לערר (ת"א) 85203/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' החברה לחיזוק אוסישקין 8 הרצליה בע"מ** (פורסם בנבו בתאריך 22.06.2021), בה קבעה ועדת הערר בהחלטתה: ***"כאמור, בינת הלב השמאית דורשת הוכחה וביסוס שמאיים שלא הוצגו בפנינו. בהקשר זה תורה משפטית יכולה להוות עילה לגביית היטל השבחה רק אם הוכח שמאית שערכם של המקרקעין הושבחו... כאמור, עצם העובדה שפלוני ביקש הקלה בקווי בניין לא מהווה כשלעצמה הוכחה לעליית ערכם של המקרקעין".***

בהתייחס למרכיב הזמינות, אין מחלוקת שהתכנית אושרה כשנה ו- 8 חודשים לאחר תכנית רג/1079/א/מח. שמאי המבקשת טוען כי אין משמעות לאישור התכנית "המהירה", שכן ארגון הדיירים ופינויים ארוך מפרק הזמן בו אושרה התכנית ולראיה הוצאת היתרי הבניה בוצעה רק כ- 7 שנים לאחר אישור התכנית.

[6] הערה: לאחר שהתבקש לשלוח במסגרת ההערות לפרוטוקול את התייחסותו הפרטנית להרחבת חזית זו ואת המאמרים אליהם התייחס, חזר בו שמאי המשיבה מטיעונו זה.

[7] 171.944 יח"ד במצב חדש אל מול 168.123 יח"ד במצב קודם. 95.524% מתוספת 4 יח"ד.

שמאי המשיבה טוען כי עצם אישור התכנית בבחינת הסרת חסם מהווה מרכיב משביח (החסם ככל שהוא קיים מהווה מרכיב מפחית שווי).
בחישוב ההשבחה לתכנית רג/1079/א/מח חושבה ההשבחה ע"ב היקף מלוא הזכויות בתכנית (לפי 176 יח"ד) בדחיה לפרק זמן של 8 שנים (בחוות דעת שמאי המשיבה הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים). לכן, חישוב ההשבחה הביא בחשבון את שווי הזכויות כזמינות בערך נוכחי בהתאם לתקופת הדחיה שנקבעה. לכן, במקרה זה, אין מקום לקבוע כי נוצרה השבחה בגין מרכיב הזמינות. העובדה שהתכנית אושרה מהר יותר מכפי שהוערך, אינה מהווה עילה לגביית היטל השבחה, שעה שבתכנית קודמת חושבה השבחה מהזמינות המלאה (בערך נוכחי). כך לצורך ההשוואה, ככל שהייתה מאושרת תכנית איחוד וחלוקה בפרק זמן ארוך יותר מזה שהוערך מבחינה שמאית בעת אישור התכנית המתנה את הזכויות בתכנית איחוד וחלוקה מאוחרת יותר, מן הסתם, המשיבה לא הייתה מחזירה כסף לנישום. איני חולק על טענת הסף שבכל הסרת חסם יש מרכיב כלשהו שיכול לבוא לידי ביטוי בתוספת שווי, אך מאחר ובתכנית הקודמת חושבה השבחה על בסיס שווי הזכויות כזמינות בדחיה, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין "שיפור הזמינות" בעת אישור התכנית המאפשרת את הזמינות בפועל.

11.6 <u>השבחה בגין אישור ההקלות</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי במקרה שבנדון, כל ההקלות המבוקשות לא נמצאו משביחות, להוציא ההקלה להבלטת מרפסות עד 80 ס"מ מעבר לקו בניין (מזרחי) אחורי, מאפשרת ניצול של כ- 293 מ"ר (עפ"י תשריט ההיתר) נוספים, שלולא אישור ההקלה, לא ניתן היה לנצלם. לטענתו, הוא חולק על השטחים כפי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ומבקש שהשמאי המכריע יחליט גם בעניין זה.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי מבדיקה שערך מצא כי שווי מ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה נמצא סביר ולכן שווי התוספת מוערך, לפי -8,500. ₪ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

8,500 ₪ x 293 מ"ר x 0.4 (מקדם מרפסת) x 0.15 (מקדם הקלה) = 149,930 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי בהערכת ההשבחה בגין אישור השלות הבאות לא חלה השבחה:
  - הקלה לניוד יח"ד מתא שטח 101 לתא שטח 103: אינה משביחה, לאור העובדה כי אין יתרון כלכלי בבנית יח"ד במגרש 103 במקום במגרש 101.
  - ההקלה לביטול דרישת מקומות חניה לאורחים: אינה משביחה, לאור העבודה כי לא קיימת עלות עודפת לבנית חניה תת קרקעית.
  - הקלה לשינוי תנאי הריסת המבנים: אינה משביחה, לאור העובדה כי מדובר במתחם פינוי בינוי שבמהותו הריסת מבנים לפני בניה חדשה.
- שמאי המשיבה טוען כי אישורי הקלות להבלטת מרפסות מקווי הבנין, מהווה שיפור תכנוני של המרפסות. לטענתו, שטח המרפסות הבולט בהתאם למדידה בתוכניות הבקשה להיתר הוא 334 מ"ר. להלן פירוט השטחים הבולטים כפי שהציג בתגובתו לחוות דעת שמאי המבקשת:
  - שטח מרפסות בולטות בבקשה להיתר 2016436 בקומות 1-13: 86 מ"ר.
  - שטח מרפסות בולטות בבקשה להיתר 2016437 בקומות 1-14: 107.5 מ"ר.
  - שטח מרפסות בולטות בבקשה להיתר 2016438 בקומות 1-16: 140.5 מ"ר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

שטח מרפסות בולטות מעבר לקווי בנין: 334 מ"ר. שווי 1 מ"ר מרפסת: 0.4.

שווי מ"ר מבונה: 8,500 ₪. ההשבחה בגין ההבלטה: 20%.

השבחה: 227,120 ₪ = 334 מ"ר X 8,500 ₪ X 0.4 X 20%.

<u>החלטה:</u>

- שמאי הצדדים מסכימים כי ההקלה המתירה חריגת מרפסות מקו הבניין היא ההקלה היחידה שמשביחה את המקרקעין שבעניינו וכי יתר ההקלות אינן משביחות. שמאי הצדדים גם מסכימים שלצורך חישוב ההשבחה מהקלה זו שווי למ"ר מבונה 8,500 ₪ ומקדם שווי של מרפסת 0.4. המחלוקת בין הצדדים היא בעניין מקדם ההשבחה (שמאי המשיבה טוען למקדם 0.2 משווי שטח המרפסות החורגות ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם השבחה 0.15 משווי שטח המרפסות החורגות) ובעניין השטח החורג (שמאי המשיבה טוען לשטח של 334 מ"ר ואילו שמאי המבקשת טוען לשטח של 293 מ"ר). לאחר שבחנתי את ההסכמות שבין שמאי הצדדים מצאתי כי הסכמותיהם סבירות ולכן אקבלן.

- בהתייחס לשטח המרפסות החורגות, ממדידה גרפית מתכניות הבקשה להיתר הנדונות עולה כי שטח המרפסות החורג הוא כ- 315 מ"ר.
- בהתייחס למקדם ההשבחה, מעיון בתכניות הבקשה להיתר הנדונות עולה כי אישור הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין מאפשר בניית מרפסות מלבניות רחבות בעוד שללא אישור ההקלה, ניתן היה לנצל את שטחי המרפסות בתחום קווי הבניין המותרים, אך מיקומן היה שונה ופחות אטרקטיבי וצורתן הייתה מלבנית וצרה יותר. מאחר וההשבחה מחושבת ביחס לשווי מרפסות ומאחר ואין ספק כי מרפסת היוצאת מחדר דיור ורחבה יותר היא מרפסת שיותר אטרקטיבית ומאחר ורובן המוחלט של המרפסות החורגות הן מרפסות היוצאות מחדר דיור, אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו מקדם ההשבחה הראוי במקרה זה הוא 20%.
- להלן תחשיב ההשבחה:

315 מ"ר X 8,500 ₪ X 0.4 מקדם מרפסת X 0.2 מקדם השבחה = 214,200 ₪.

12. <u>ההחלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשות להיתר בניה מס' 2016487 ו- 2013438-2016436 הכוללות הקלות, היא כדלקמן:

תכנית/הקלה	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
רג/340/ג/15	03.03.2006	100,800	50,400
רג/1079/א/מח	08.01.2014	15,563,062	7,781,531
רג/מק/1079/ב'	27.08.2015	לא חלה השבחה	
הקלות	15.07.2018	214,200	107,100

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב