בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך עברי : כ"ו אדר תשפ"ה

תאריך לועזי : 26/03/2025

מס' מינוי : 2413-2024

לכבוד,

חברת אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ ובעלי המקרקעין

ע"י מר רון קרם – שמאי מקרקעין. דוא"ל: Ronkram@gmail.com

להלן "המבקשים"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב חיפה

ע"י מר מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין. דוא"ל: dembinskimi@gmail.com

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 10910, חלקה 144

שדרות מוריה 18

שכונת מרכז הכרמל

חיפה

1. מטרת ההחלטה:

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

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חיפה (להלן: "המשיבה"), לבין חברת אבישי קון פיתוח ובניה בע"מ (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש תוכניות בנין עיר, בדרך של בקשה להיתר, הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 18/09/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מיכאל דמבינסקי, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 26/02/2025, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רון קרם, על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות/תוכנית	מועד קובע
חפ/229/י/5	22/03/2012
הקלות	09/02/2022 (יום קבלת החלטת ועדת ערר)

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בניין מגורים ותיק בבניה רוויה נמוכה המיועד להריסה.
גוש	:	10910.
חלקות	:	144.
שטח החלקות	:	934 מ"ר.
שטח החלקה נטו	:	882 מ"ר.
כתובת	:	שדרות מוריה 18, שכ' מרכז הכרמל, חיפה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

5. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס נערך על ידי הח"מ, בתאריך 15/11/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

לאור הסכמת הצדדים, בתאריך 21/01/2025 נשלחו לצדדים שאלות הבהרה תחליף לדיון שמאי. ניתנה הזדמנות נאותה לצדדים לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תשובתם לשאלות ההבהרה.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

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

חיפה היא עיר באזור הרי הכרמל, השלישית בגודל אוכלוסייתה במדינה. גבולותיה: דרום - שטחים חקלאים השייכים להרי הכרמל והעיר נשר, צפון - הים התיכון, מזרח - ערי הקריות, מערב - הים התיכון.

נכס נשוא השומה ממוקם במערב שכונת מרכז הכרמל בשדרות מוריה. השכונה הינה שכונה מרכזית ויוקרתית השוכנת על רכס הכרמל. גבולותיה הם שכונת רמת התשבי, מצפון; שכונות כרמל מרכזי ונעמ"ת, ממזרח; שכונות שמבור וכרמליה, מדרום; שכונות כבירים וכרמל מערבי, ממערב.

שדרות מוריה מהווה ציר מרכזי בשכונה וברכס הכרמל, הממשיך את שדרות הנשיא מצפון ומתחבר לרחוב חורב מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבתים בבנייה רוויה ותיקה לצד חדשה. בקרבת הנכס קיימים מוסדות תרבות, מוסדות חינוך ודת, גן ציבורי ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות הציבוריות המקובלות.

7.2. <u>תיאור החלקה:</u>

החלקה נשוא השומה בייעוד מגורים עליה בנוי בניין ותיק בבניה רוויה נמוכה. מתוך שטח חלקת המקור הופקעו 52 מ"ר משטח החלקה לטובת דרך. קרי שטח החלקה נטו הינו 882 מ"ר.

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, הטופוגרפיה בחלקה מישורית ובסביבת החלקה הררית.

<u>גבולות החלקה:</u>

דרום - בניין מגורים חדש, באורך של כ-41 מ'.

צפון – בניין מגורים ותיק, באורך של כ-37 מ'.

מזרח – חזית לשדרות מוריה, באורך של כ-25 מ'.

מערב – בניין מגורים ותיק, באורך של כ-20 מ'.

7.3. <u>תיאור הנכס:</u>

בהתאם להיתרי הבניה והבקשה להיתר, נכס נשוא השומה מהווה בניין מגורים בבניה רוויה נמוכה ותיקה הכוללת 2 קומות מעל קומת קרקע למגורים המיועדת להריסה ובמקומו מיועד להיבנות בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת קרקע + חניון תת קרקעי עם 15 יח"ד, כפוף לתנאי תמ"א 38/3.

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

8.1. <u>נסח טאבו:</u>

בהתאם לשומות הצדדים, קיים העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט, מיום 09/08/2020, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	10910.
חלקה	:	144.
שטח החלקה	:	934 מ"ר.
תת חלקות	:	8 (כולל חלקת הרכוש המשותף).

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

שטח תתי החלקות	:	3 - יח"ד בשטח של 53.11 מ"ר
תקנון	:	מוסכם.
הזכויות בנכס	:	בעלויות פרטיות.
הערות	:	הערת הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה ראה י.פ 3871 מיום 30/04/1991 חלק גם לפי שטר 34137/92.

9. מצב תכנוני[1]:

9.1. בהתאם לאתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, על הנכס חלות, בין היתר, התוכניות הבאות:

מספר תוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ	שם התוכנית
חפ/229	15/02/1934	422	התוכנית המקוצרת לבנין העיר חיפה
חפ/136	30/07/1936	615	מרכז מישור הכרמל - חיפה
חפ/423	17/09/1936	629	תוכנית תכנון עיר מורכבת של חיפה
חפ/616	04/09/1941	1129	צפון רחוב מוריה
חפ/718 א'	25/09/1969	1554	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'
חפ/1590	12/07/1979	2550	הרחבת שדרות מוריה
חפ/229 ה'	02/02/1984	3021	קביעת אחוזי בניה למגורים בחיפה
חפ/229 י'	17/09/1987	3484	תיקון אופן חישוב שטח בניה למגורים
חפ/1400/י/1	14/03/1994	4201	תיקון אופן חישוב שטח לאכסדרה וגזוזטראות
חפ/1400/יב	21/04/1996	4402	הוראות בניה למבנים במרווחים בין הבניינים
חפ/מק/1400תט	26/06/1997	4536	תחנות טרנספורמציה (השנאה)
חפ/מק/1400/יב/1	08/03/1998	4626	השלמה לבניה במרווחים בין הבניינים
חפ/מק/1400/גב	26/06/2000	4896	גובה בניינים באיזורי בניינים
חפ/מק/229/י/2	27/10/2003	5323	שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות
חפ/מק/1400/יב/4	29/04/2004	5293	כללי עיצוב לגגונים
חפ/מק/1400/פמ	28/02/2006	5501	פרגולות משולב

להלן סיכום המצב התכנוני, בהתאם לתוכניות לעיל:

ייעוד	:	מגורים א'.
שטח המגרש	:	882 (לאחר הפקעה של 52 מ"ר).
אחוזי בניה	:	60%.
מס' קומות	:	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
מרווחים	:	קדמי - 7 מ' ; צדדי - 4 מ' ; אחורי - 6.5 מ'.

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

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

הוראות נוספות:

1. בהתאם לתוכנית חפ/718/א, ניתן לבנות 2 בנינים על כל חלקה בתנאי שהמרחק בין שני הבניינים לא יהיה פחות מ-8 מ' ובתנאי ששני הבניינים יהיו שווים בשטחם במידת האפשר, כך שהבניין הגדול לא יעלה בשטחו על 55% מכל שטח הבנייה המותר באותה חלקה (בין 40% - 60%)
2. בהתאם לתוכניות חפ229/י על תיקוניה:

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת העמודים (בתנאים המפורטים בתוכנית).

ב. מקלט מינימאלי אחד לבניין, או לחילופין, מקלט זעיר לכל דירה, בקומה התחתונה, בבניין שרוב דירותיו צמודות קרקע, הכל לפי דרישות הג"א.

ג. מחסן אחד לדירה, אשר יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום, מיקומו בקומת הקרקע או עמודים או מסד או מבנה חוץ, אולם לא יהיה בקיר משותף עם הדירה. גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה, ושטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

ד. חניה מקורה עד 25 מ"ר ברוטו למקום חניה אחד.

ה. מרפסות גג בלתי מקורות שמתחתן מצויים דירה או שירותי דירה.

ו. שטח גג בלתי מקורה הצמוד לדירת גג (פנטהאוז).

ז. 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר.

ח. 8 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה.

ט. שטח חדר מדרגות בקומת עמודים או מסד שאינו כלול בשטח הבניה.

י. שטח עליית גג.

יא. גזוזטראות בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב - 1992, סע' 4 (ח), זיזית ופתוחה לפחות משני עברים, ולפחות במחצית היקפה. שטח גזוזטרה שלא תבוא במניין השטח המותר לבנייה לא יעלה על 8 מ"ר או על עשירית משטח הדירה לה היא צמודה (הקטן).

3. בהתאם לתוכניות חפ1400/יב', על תיקוניה, לא יותרו כל מבנים מלבד (עם תנאים): חניה מקורה, חניה תת קרקעית, משטח חניה, מחסנים, קירות תומכים, מעלית, מרפסת גננית, מתקני שירות לבניין ועוד.

9.2. תוכנית מתאר ארצית 38, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005.

תוכנית תמ"א 38 קובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה.

התוכנית מאפשרת תוספות בניה בהתאם לתנאים כמפורט בתקנוני התוכנית.

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 01/01/1980 או שאינם עומדים בתקן ישראלי 413.

בהתאם לסעיף 23, יהיה מוסמך מוסד תכנון לאשר תוכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה על פי הוראות תוכנית זו, או חלק מהוראות תוכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתוכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בנין, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

במהלך השנים פורסמו תיקונים לתוכנית, כדלקמן:

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

- תיקון מס' 1א', שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 5704 מיום 16/08/2007, אשר מבהיר, בין היתר, את היחס בין הוראות התמ"א לבין זכויות הניתנות בתוכניות מפורטות קודמות.
- תיקון מס' 2, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6069 מיום 10/03/2010, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש.
- תיקון מס' 3, שהודעה בדבר אישורו פורסמה בי.פ. 6430 מיום 11/06/2012, קובע הוראות למתן זכויות עפ"י תמ"א 38 של 2.5 קומות והקלות נוספות, לרבות אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של עד 2 מ' צדדי וחזיתי ו-3 מ' אחורי ולממ"ד במקרים מסוימים עד קו בנין 0 מגבול המגרש.

9.3. <u>תוכנית חפ/229/י/5,</u> שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6388 מיום 24/04/2012, התוכנית הינה נושאית לשטחי שירות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות. בהתאם לתשריט, התוכנית הינה לכל העיר חיפה.

מטרות התוכנית:

- שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.
- עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את ה"חזית החמישית".
- תוספת שטח בניה למרתפים.
- תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

עיקרי הוראות התוכנית, בין היתר:

- קביעת שטחי שירות ושטחים פטורים בבניינים המיועדים למגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים".
- קביעת הוראות ותנאים למימוש שטחי שירות.
- תוספת שטח עיקרי להקמת עליות גג לדירות חדשות בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה לעליות הגג.
- תוספת שטח למרתפים משותפים ומרתפים פרטיים בבנייני מגורים ומתן הוראות בניה למרתפים.
- תוספת שטח והוראות שיאפשרו מתן היתר בניה לחלל שנוצר בדירה דו קומתית קיימת בתחום "רגלי מרחב מוגן דירתי" בכפוף לתנאים הקבועים בתוכנית זו.

עיקרי "הוראות לשימושי מגורים" שנקבעו בתוכניות מאושרות:

<u>כללי:</u>

- ניצול השטח העיקרי ושטחי השירות המותרים על פי תוכנית זו, יהיה בכפוף להוראות הבנייה החלות על הקרקע מתוקף תוכניות מאושרות. לא יותר ניצול שטח עיקרי ושירות עפ"י תוכנית זו אם הדבר עומד בסתירה למצב התכנוני, על פי תוכניות מאושרות.

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

- בתוכניות מאושרות שנערכו על פי נוהל מבא"ת, ובהן נקבע כי אופן חישוב שטח השרות יהיה על פי תוכניות חפ229/י על שינוייה, יחושבו השטחים בהתאם להוראות תוכנית זו ובכפוף להוראות הבנייה של התוכנית החלה על הקרקע, במידה וטרם נבנו.

<u>שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:</u>

- בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות, שטח השירות ליח"ד לא יעלה על 45 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השירות הקבועים בתקנות הארציות לחישוב שטחים.
- בנוסף לשטח זה ניתן להתיר גם:

1. שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר כולל רמפות, גישה ומעברים. גובה קומת החנייה לא יעלה על 2.4 מ' מרצפה עד תחתית התקרה או תחתי הקורות הקונסטרוקטיביות, הנמוך מביניהם.
2. שטח שרות לקומת עמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על קונטור המקסימלי של הבניין. גובה קומת העמודים יהיה עד 2.4 מ' מרצפה לתחתית התקרה.
3. שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר ושטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר. גובהו של המרתף לא יעלה על 2.4 מ' מפני הרצפה לתחתית התקרה. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.
   בנוסף המרתף יהיה משותף לכל הדיירים וישמש לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד.
4. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת זו תותר לכל יח"ד חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתוכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג. הכניסה לעליית הגג תהיה מתוך הדירה אליה היא שייכת, באמצעות גרם מדרגות. גובה עליית הגג לא יעלה על 6 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה, במידה והגובה יעלה על גובה זה, תחשב עליית הגג לקומה נוספת.

- מחסנים דירתיים: יותר מחסן אחד לדירה, שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר ביניהם יהיה קיר בטון.

9.4. <u>תיקון מס' 3א'</u>, שהודעה אישורו פורסמה בי.פ. 7400 מיום 13/12/2016, קובע זכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש.

במסגרת תיקון זה, נקבעו הוראות בנושא חישוב השטחים וזכויות הבנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש, וחישוב תוספת הקומות ושטחי הבנייה בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין.

<u>להלן השטח המירבי המותר לבנייה שהוועדה רשאית להתיר:</u>

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

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

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין זה,

- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות, כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" – שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח 12 מ"ר לכל יח"ד שתאושר.
- תוספת שטחי בניה בתת קרקע למטרות שירות בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

9.5. <u>החלטת ועדת ערר מס' חי/1121/1121, מתאריך 09/02/2022, כמפורט בסעיף 10.</u>

9.6. <u>היתר בניה מס' 49305705, מתאריך 17/05/2022, כמפורט בפרק 10.</u>

10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב חיפה, החלטת ועדת ערר ושומות הצדדים, עולים הפרטים הבאים:

- היתר בניה מס' 3057/49 מתאריך 05/01/1950, להקמת בית מעון בקומות קרקע, א' ו-ב'.
- אישור בקשה להיתר מס' 49/3057/05 מיום 18/10/2021, שנדונה בישיבת משנה מס' 63.

<u>מהות הבקשה:</u>

הקמת בניין בן 6 קומות מעל חניון תת קרקעי, מחסנים, סה"כ 15 יח"ד. תוך הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו-6 יח"ד, בכפוף לתמ"א 38/3 א'.

ביום 17/05/2022 התקבל היתר בנייה לבקשה זו.

- על אישור בקשה להיתר מיום 18/10/2021 הוגש ערר. בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' חי/1121/1121 נקבע:

א. הבליטות למרווחים הצידיים יותאמו לתקנות הסטייה הניכרת, לא יחרגו מ-10% המותרים ובנקודות מסוימות בהן התבקשו בלבד.

ב. מסתורי הכביסה יותאמו לתקנות התו"ב ולא יחרגו מקו הבניין מעבר לחריגה של 10% אשר אושרה לפי תקנות סטייה ניכרת.

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

ג. גובה קומה לא יעלה על3.15 מ׳.

ד. לא תאושר תוספת שטח של 6%.

ה. כל יתר התנאים שקבעה הוועדה המקומית להיתר יעמדו בתוקפם.

- **היתר בניה מס׳ 49305705, מיום 17/05/2022.**
- אישור בקשה להיתר בניה מס׳ 49/3057/06, מיום 04/12/2023, שנדונה בישיבת ועדת משנה מס׳ 102.

מהות הבקשה:

תוכנית שינויים להיתר מס׳ 49305705: תוספת שטח עיקרי 5 מ״ר לדירה 15 בקומה 5, שינוי מיקום חלונות בדירה 14. שינוי תצורת התשתיות במבואת הכניסה בקומת הקרקע, מעקה גג עלה ב-10 ס״מ וגובה חדר מדרגות על ב-20.

11. שומות הצדדים:

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	המשיבה	המבקשים
חפ/229/י/5	22/03/2012	₪ 72,300	₪ 72,300
הקלות (יום קבלת החלטת ועדת ערר)	09/02/2022	₪ 1,134,600	₪ 177,737

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה - הועדה המקומית:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר מיכאל דמבינסקי:

חפ/229/י/5 –

- במסגרת חפ/229/י/5 נוספו לחלקה, זכויות הבניה הבאות:

א. נוספה האפשרות לבנות מרתף פרטי בשטח של 60 מ״ר (ליח״ד), בו ניתן להשתמש כשטח עיקרי.

ב. שטח מחסן דירתי הוגדל עד ל-8 מ״ר לעומת 6 מ״ר במצב קודם.

ג. במצב קודם שטח חדר המדרגות נכלל במסגרת סך השטחים המותרים לשטחים עיקריים, תוך שניתן זיכוי בסך של 12 מ״ר לבניין בגין שטח חדר המדרגות.

במצב חדש שטח המדרגות מהווה שטח שרות והשטח העיקרי נימצא בדירות המגורים.

- במסגרת הקמת הבניין החדש נעשה שימוש בתוספת זכויות בניה שנוספו במצב התכנוני לפי תוכנית חפ/229/י/5 לניוד חדרי מדרגות לשטחי שרות.
- שווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, הינו בסך 6,676 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לנתונים מעסקאות לדירות יד 2 שבוצעו בסביבת נכס ושימוש בגישת השווי השיורי. לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה

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

משווי מ״ר בנוי נלקחו בחשבון הערכים הבאים: הפחתת שיעור מע״מ, הפחתת 20% שיעור יזמות וכ-4,000 ₪ עלויות הקמה.

- <u>תחשיב ההשבחה:</u>

תחשיב ההשבחה במסגרת מימוש חלקי לתוכנית חי/229/י/5	
מהות	**ערך**
ניוד שטחים במ״ר	24
מקדם דחייה (לפי 10 שנים, 6%)	0.558
סה״כ שטח אקו׳ במ״ר	13.392
החלק החייב בהיטל (55/68)	0.81
סה״כ שטח אקו׳ במ״ר	10.83
שווי למ״ר מבונה	6,676 ₪
סה״כ השבחה בגין הבקשה להיתר	72,313 ₪

- הסבר לחלק החייב בהיטל בטבלה: כפי שנמסר מהוועדה, הזכויות בתת חלקות 3 + 5 נמכרו לאחר אישור תוכנית זו, ולכן כיום לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין חלקן של יחידות אלה.

תמ״א 38/3 א׳ -

במסגרת תמ״א 3/38א׳, נוספה האפשרות לזכויות הבניה הבאות:

א. תוספת של 13 מ״ר בגין כל דירה קיימת.
ב. תוספת שטח של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
ג. תוספת שטח בגין קומה משולבת.
ד. תוספת שטחי בניה לממ״דים.
ה. תוספת שטחי שרות בתת-הקרקע.

- נלקח בחשבון כי שלוש מבין הקומות המוצעות הינן מתוקף הוראות תמ״א 38, ולכן שטחי קומות אלה פטורים מהיטל השבחה.
- בהתאם להוראות תמ״א 3/38 א׳ נוספו זכויות בניה בשטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות.
- במסגרת אישור ההקלות אושרה אפשרות לנצל קומה מפולשת מותרת למגורים.
- הובא בחשבון כי סך הקומות המנוצלות למגורים הינו 6 מתוקף חפ/718א׳ (3 קומות) ותמ״א 38 (3 קומות), ולפיכך הבקשה להיתר אינה מנצלת את ההקלה שאושרה לתוספת קומה.
- התאריך הקובע לשומה עקב אישור ההקלה ובגין אישור תמ״א 3/38 א׳ הינו בהתאם להחלטת ועדת ערר (חי) 8067/14 חב׳ נכסי ירלנא בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא, נקבע כי המועד הקובע לחישוב ההשבחה מכוחה של תמ״א 38 יהיה מועד הוצאת היתר הבניה.

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

- בהתאם לסעיף 19 ב (10) (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכח: "תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בנייה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כאמור בסעיף 14א(א)(2) לתוכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2)".
- שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע, הינו בסך 10,989 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לנתונים מעסקאות לדירות חדשות שבוצעו בסביבת נכס ושימוש בגישת השווי השיורי. לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי נלקחו בחשבון הערכים הבאים: הפחתת שיעור מע"מ, הפחתת 18% שיעור יזמות ו8,500 ₪ עלויות הקמה למ"ר פלדלת.
- תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה במסגרת מימוש חלקי לתמ"א 38/3 א'	
מהות	**ערך**
שטח בניה עיקרי במסגרת הבקשה להיתר	1,255.45
זכויות לפי תב"ע (60% X 882 מ"ר) במ"ר	529.2
זכויות לפי 2.5 קומות מורחבות (218 X 2.5)	545
זכויות בגין יחידות קיימות (6 X 13)	78
סה"כ שטח עיקרי שבגינן קיים פטור מהיטל השבחה	1152.20
שטח עיקרי מעבר לשטחים הקיימים ב2.5 קומות מורחבות	103.25
שווי מ"ר מבונה	10,989 ₪
סה"כ השבחה	**1,134,614 ₪**

12.2. עמדת המבקשים:

עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר רון קרם:

חפ/229/י/5 –

- אין מחלוקת עם שמאי המשיבה בגובה ההשבחה בגין תוכנית זו.

תמ"א 38/3 א' -

- הובא בחשבון כי במצב הקודם היה בנוי בחלקה בית משותף הכולל 6 יח"ד בשטח 'פלדלת' של 518 מ"ר, וכן, מחסן בשטח של 5 מ"ר, בהתאם למדידה גראפית מתשריט הבית המשותף.
- הובא בחשבון כי במצב הקודם, בהתאם להוראות תוכנית חפ/229/י', נקבע כי בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל שטחי הבניין, פרט לשטחי כדלקמן: מחסן- עד 6 מ"ר, חדר מדרגות משותף - עד 12 מ"ר, חדר מדרגות בדירה - עד 8 מ"ר, שטח חדר מדרגות בקומת עמודים ושטח עליית גג בכפוף לתנאים.

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

- הובא בחשבון כי במצב החדש אושר בנכס היתר בניה מספר 49305705, הכולל הריסת בניין קיים והקמת בנין בן 15 יח״ד, כפוף לתמ״א 38/3. בהתאם לבקשת להיתר התבקש שטח של 1,255 מ״ר לשטח עיקרי. הבקשה אף כללה ניוד שטחי חדרי מדרגות לשטחי שירות בהתאם להוראות תוכנית חפ/229/י/5 שחלה במצב החדש ואפשרה ניוד שטחי חדרי מדרגות משטח עיקרי לשטח שירות.
- הובא בחשבון כי בהתאם להוראות סעיף 19 (ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין קבלת היתר לבניה או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכח תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים, ואולם על החלק מההשבחה שמקורו בתוספת שטחי בניה בשיעור שטחה של קומה טיפוסית מורחבת או חלקה, מעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה.
- הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 218 מ״ר (198 מ״ר קונטור קומה קיימת + 2 יח״ד × 13 מ״ר = 218 מ״ר).
- חישוב היטל ההשבחה עבור תמ״א 38/3 בהתאם לעמ״מ (תל אביב יפו) 47521-12-22 **קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (פורסם בנבו 21/06/2023) (להלן: ״**פסק דין קבוצת הירדן**״), נדונה השאלה באיזה אופן יש לחשב את היטל ההשבחה במסגרת היתר לפי תמ״א/38, וכן את היטל ההשבחה הפטור.

  פסק הדין קבע כי יש לערוך תחשיב בן שלושה שלבים:

  שלב ראשון - יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח.

  שלב שני - יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה, כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכח תמ״א 38 וזכויות מתוקף תכנון אחר.

  שלב שלישי - יש לחשב את יחס השטחים בין השטחים שמומשו מכוח התכנון המפורט לבין סך השטחים שמומשו הן מכוח תמ״א 38 והן מכוח התכנון המפורט, כאשר יחס השטחים יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות.

  יוער כי על פסק הדין הוגשה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (בר״מ 7601/23) וזו נדחתה, דהיינו מדובר בפסיקה הקובעת את דרך המלך לעניין חישוב היטל השבחה והפטור ממנו בפרויקטים לפי תמ״א 38.

  להלן, אפנה לחשב את זכויות הבניה בהתאם לעקרונות שהותוו בפסק הדין. לעניין אופן יישום פסק הדין אבקש להפנות להכרעת השמאי המכריע חיים מסילתי שדן בסוגיה בהחלטתו מיום 12/02/2024 בגוש 10145 חלקה 19 בטירת הכרמל, אשר יישמה את פס״ד רינובו, בדומה לאופן היישום בשומה זו.
- <u>שלב א׳ - חישוב ההשבחה מהאקט המשביח</u>
  - הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב במצב הקודם, הינו שווי הבניין הקיים. דהיינו 6 דירות בנויות בשטח פלדלת כולל של 518 מ״ר וכן מחסן בשטח של 5 מ״ר.
  - במצב החדש, הובא בחשבון קרקע ריקה ופנויה הכוללת את שטחי הבניה, כמפורט בבקשת ההיתר.

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

– לעניין עלויות הריסה של המבנה הקיים, הנני מפנה לריכוז החלטות שמאים מכריעים בעניין הלקוחים מתוך שומתו של השמאי המכריע חיים מסילתי, שם נקבע עלויות הריסה בסך 340 ₪ למ״ר, נכון ליום 15/12/2022.

➢ <u>שלב ב׳- בחינת החלק החייב בהיטל השבחה:</u>

בשלב זה יש לבחון את היחס בין תוספת השטח במ״ר בשני מצבי התכנון ביחס לשטח החייב בהיטל השבחה. דהיינו ראשית יש לבחון את תוספת הזכויות המהווה את ההפרש בין זכויות ע״פ תבע במצב הקיים לזכויות המבוקשות בהיתר הבניה. שנית יש לבחון את היחס בין תוספת השטח במ״ר לעומת השטח החייב בהיטל השבחה.

➢ <u>שלב ג׳:</u>

בשלב זה יש לכפול את ההשבחה המלאה שהתקבלה בשלב א׳ בשיעור החלק החייב בהיטל השבחה שהתקבל בשלב ב׳. התוצאה מהווה את ההשבחה בגינה יחושב היטל ההשבחה.

➢ לשם חישוב שווי מצב קיים, הוערך שווי מ״ר בנוי, למועד הקובע, בסך 20,900 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לנתונים מעסקאות לדירות ותיקות שבוצעו בסביבת הנכס.

➢ לשם חישוב שווי מצב חדש, הוערך שווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, בסך 9,800 ₪. שווי זה נקבע בהתאם לנתונים מעסקאות מכר לדירות חדשות שבוצעו בסביבת הנכס ושימוש בגישת השווי השיורי. לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו בחשבון הערכים הבאים: הפחתת שיעור מע״מ, הפחתת 20% שיעור יזמות ו8,500 ₪ עלויות הקמה למ״ר פלדלת.

➢ יצוין, שהשמאי המכריע יעקב הלוי, קבע ברחוב רופא 19 בשכונת אחוזה בחיפה נכון למועד 22/10/2022 בסך של 10,146 ₪ למ״ר מבונה. מדובר במיקום עדיף ובמועד מאוחר בחצי שנה למועד הקובע בענייננו (בשים לב לעליות המחירים בשנת 2022).

➢ <u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>שלב ראשון</u>

<u>מצב קודם</u>				
מהות	**שטח קיים במ״ר**	**שווי למ״ר בנוי**	**מקדם שווי**	**סה״כ**
שטח דירות במבנה שנהרס	518	20,900 ₪	1	10,826,200 ₪
מחסן	5	20,900 ₪	0.4	41,800 ₪
שווי מצב קודם				**10,868,000** ₪

<u>שלב שני</u>

<u>זכויות בניה במצב הקודם</u>	
שטח מגרש לצורך חישוב זכויות בניה	882
זכויות בניה לשטח עיקרי לפי תבע	60%
סה״כ זכויות בניה עיקריות לפי תבע במ״ר	529.2

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

זכויות בניה מכח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה	
שטח קומה טיפוסית מורחבת	218
שטח פטור מהיטל השבחה (2.5 קומות טיפוסיות מורחבות)	545
הרחבת שטח דירות קיימות (13 מ"ר ל-6 דירות)	78
סה"כ שטח פטור מהיטל השבחה במצב החדש	623
חישוב שטח חייב בהיטל השבחה	
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בהתאם לטבלת שטחים בבקשה להיתר	1255
זכויות בניה ע"פ תבע	529.2
תוספת זכויות במצה החדש	725.8
זכויות בניה פטורות לפי תמ"א 38	623
השטח החייב בהיטל השבחה	103
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה	**14.16%**

<u>שלב שלישי</u>

סה"כ השבחה מלא (לפי שלב ראשון)	₪ 1,254,880
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה	14.16%
סה"כ השבחה לחלק החייב	**₪ 177,737**
שיעור היטל ההשבחה	25%
היטל ההשבחה	₪ 44,434

<u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>

- לעניין תחשיב ההשבחה בהתאם ל"פסק דין קבוצת הירדן":

– פסק הדין עליו מתבסס שמאי המבקשת עוסק במקרה בו זכויות הבניה במצב החדש נגזרות משתי תוכניות: זכויות מכח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה, וזכויות מכח תוכנית אחרת שאין פטורות מהיטל השבחה.

פסק הדין קבע מנגנון לחישוב היטל השבחה במקרה שבו חלות שתי תוכניות, כשאחת מהן פטורה מהטל והשנייה איננה פטורה.

במקרה הנדון, זכויות הבניה הנוספות מקורן בתמ"א 38 בלבד. אין תוכנית נושאית משביחה נוספת המוסיפה זכויות בניה ו/או קומות כך שהזכויות שהעניקה תמ"א 38 מאושרות לראשונה בהחלטת הועדה המקומית.

לאור זאת, הרי שהמקרה עליו התייחס פסק הדין לא חל במקרה הנדון, ולכן אין להחיל את המנגנון שנקבע בפסק הדין על המקרה שלפנינו.

– במקרה הנדון, השימוש המיטבי בחלקה היה בהריסת הבניין הישן שניצב על החלקה והקמת בנין מגורים חדש ומודרני.

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

גם על פי המפורט בתחשיב המופיע בשומת המבקש, שווי המבנה במצבו הקודם כבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה הינו פחות משווי הקרקע כריקה בתוספת הזכויות הפטורות מתוקף תמ"א 38.

לכן במקרה זה, מלוא תוספת הזכויות שמקורן בזכויות העולות על 2.5 קומות, הינן זכויות בניה משביחות, ולכן את חישוב ההשבחה עקב תוספת זכויות זו יש לבצע על פי שיטת הדלתא, בהתאם לתחשיב שערכתי בשומתי.

- יישום פסק הדין במקרה הנדון כפי שנעשה בשומת המבקשת, גורם לעיוות בכוונת המחוקק לעניין הפטור מהיטל השבחה, בכך שהזכויות הפטורות מלכתחילה מהיטל השבחה, מובאות בחשבון פעמיים.

פעם אחת מעצם הפטור הקיים, ובפעם השניה בהפחתת ההשבחה שמקורה בפועל בזכויות שאינן פטורות מהיטל.

- לאחר שנבדקו נתוני העסקאות אשר שימשו את שמאי המבקשת בקביעת השווי למ"ר בנוי לדירות ותיקות ומעיון בנתונים המדווחים באתר רשות המיסים, בתוכניות הבניה הקיימות באתר מנהל הנדסה ובהתחשב בגיל הבניין, עולה כי השווי למ"ר בנוי צריך להיות, לכל היותר, 18,608 ₪.

<u>התייחסות שמאי המבקשים להתייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>

- הדרך לחישוב ההשבחה בה נוקטת המשיבה אינו מביא בחשבון את שווי מבנה המגורים במצב הקודם, אלא מתייחס אל שווי הקרקע כריקה תוך התעלמות מכך שבמועד הקובע לשומה זו ניצב במקרקעין מבנה מגורים.
- שמאי המשיבה טוען שהשימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו הריסת המבנה וזאת מאחר ושווי המבנה במצבו הקודם כבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה הינו פחות משווי הקרקע כריקה בתוספת הזכויות הפטורות מתמ"א 38, טענה זו הינה דבר והיפוכה, שכן במצב הקודם אין להביא בחשבון זכויות בניה מתוקף תמ"א 38 (גם אם הן פטורות) שכן זכויות בניה אלה רלוונטיות אך ורק במצב החדש ולא היו קיימות במצב הקודם.
- לעניין טענת שמאי המשיבה כי הזכויות פטורות מלכתחילה מהיטל השבחה מובאות פעמיים, אודה כי זו לא מובנת לי. השטחים הפטורים מהיטל השבחה מובאים בחשבון פעם אחת וזאת בשלב השני לחישוב ההשבחה.
- לעניין דרך החישוב גם במקרים בהם הזכויות הינן מתוקף התמ"א בלבד ולא חלה תוכנית כמו בפס"ד קבוצת הירדן, מפנה לשומתו המכרעת של השמאי המכריע יעקב הלוי ברחוב נחמן מברסלב 3, פתח תקווה ושל השמאי המכריע מר חיים מסילתי בגוש 10145 חלקה 19 בטירת הכרמל.
- אציין שבשומתי לא נלקח בחשבון בשווי המצב הקודם תרומת שווי שטחי ההצמדות (חצר וגג) לתת חלקה 2.
- לאור האמור לעיל, אבקש להגיש תחשיב מתוקן לשלב ראשון בהתאם להתייחסות זו.

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

שלב ראשון

מצב קודם				
מהות	**שטח קיים במ"ר**	**שווי למ"ר בנוי**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח דירות במנה בנהרס	518	₪ 20,380	1	₪ 10,556,840
מחסן	5	₪ 20,380	0.4	₪ 40,760
חצר עיקרית מוצמדת לת"ח 2	200	₪ 20,380	0.05	₪ 203,800
חצר שולית מוצמדת לת"ח 2	282	₪ 20,380	0.03	₪ 172,415
גג מוצמד לת"ח 2	174.75	₪ 20,380	0.05	₪ 178,070
שווי מצב קודם				**₪ 11,151,885**

מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
זכויות בניה עיקריות בהתאם לבקשת ההיתר	1255	₪ 9,031	₪ 11,333,905
	שטח בנוי במ"ר	**עלות הריסה**	**סה"כ עלויות הריסה**
עלויות הריסה (להפחתה)	518	₪ 340	- ₪ 176 ,120
שווי מצב חדש			**₪ 11,157,785**
סה"כ השבחה מלאה			**₪ 5,900**

שלב שני:

כפי שצוין לעיל ובשומה 'אחרת' - שיעור החלק החייב היטל השבחה 14.16%.

שלב שלישי:

סה"כ השבחה מלא (לפי שלב ראשון)	₪ 5,900
שיעור החלק החייב בהיטל השבחה	14.16%
סה"כ השבחה לחלק החייב	**₪ 836**
שיעור היטל ההשבחה	25%
היטל ההשבחה	₪ 209

טענות והבהרות נוספות שהועלו בתשובות לשאלות ההבהרה:

שמאי המבקשים

- מדידת שטחי הבניין הקיימים בוצעה מתוך תשריט הבית המשותף מטעמי נוחות, שכן הוא מסוג PDF שמאפשר מדידה נוחה יותר מקובץ תמונה (היתר בניה). קיימת התאמה בין היתר הבניה ובין תשריט הבית המשותף.

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

- עסקאות לדירות ותיקות - לעניין הצמדת המרפסת ברחוב יותם 32, כפי שצוין בשומת שמאי המשיבה, לא ידוע על מרפסת בדירה שנמכרה, ואף מבדיקה שנערכה בפורטל התלת מימד של עיריית חיפה, לא נצפתה במבנה מרפסת.
- עסקאות לדירות ותיקות - לעניין ההצמדת החצר במוריה 64, אכן לא נלקחה בחשבון ההצמדה. באם עסקה זו תילקח בחשבון, אני סבור שיש לתת מקדם אקוי' לשטח חצר זה 0.1.
- עסקאות לדירות חדשות - שטחי הדירות הינם שטח מדווח, הדירות כוללות הצמדה של מרפסת, כאשר השווי למ"ר בנוי המתקבל כולל העמסת תרומת שטח מרפסות פתוחות.
- תחשיב עלויות הקמה מתבסס בעיקר על החלטת השמאי המכריע מר יעקב הלוי ברחוב הרופא 19.

שמאי המשיבה

- תוכנית חפ/229/ו/5 :
  - בהתאם למחירון דקל מחודש יולי 2013, מחיר בניה בסיסי לבתים חדשים בני 3-4 קומות היה 3,700 ₪ למ"ר.
  - הובא בחשבון מקדם התאמה של 12% בין שטח ברוטו לשטח נטו.
  - בהתחשב לגיל הבניין שניצב על החלקה ביום אישור התוכנית, הונח כי יתרת החיים הכלכליים של בנין זה ביחס למועד הקובע לאישור התוכנית הינו 10 שנים.
- בתוכנית חפ/229/ו/5 נקבע כי שטח המדרגות מהווה שטח שרות והשטח העיקרי נמצא בדירות המגורים.

במצב קודם - שטח המדרגות נכלל במסגרת השטחים המותרים לשטחים עיקריים, תוך שניתן זיכוי בסך של 12 מ"ר לבניין בגין שטח חדר המדרגות.

בהתאם לכך ולהנחה ששטח חדר מדרגות הינו 36 מ"ר לבניין (12 מ"ר × 3 קומות) שיוקם על המגרש, הרי שבמצב קודם 24 מ"ר משטח זה היוו חלק מהשטח העיקרי בעוד שבמצב חדש ניתן לנצל שטח זה כחלק משטח הדירות.

מכאן שמשמעות התוכנית הינה כי ניתן לנייד שטח של 24 מ"ר לשטח העיקרי.

- לעניין עלויות ההקמה לצורך מציאת שווי מ"ר מבונה במצב החדש, עלות בניה של 8,500 ₪ כולל העמסת מרכיב החניה המקורה.
- העסקה ברחוב מוריה 125 נערכה בתחום בנין שהוקם בשנות ה-90, לעומת שאר העסקאות שבוצעו בבניינים שהוקמו בשנות ה-50 וה-60, לכן בוצעה התאמה לגיל המבנה בשיעור 10%.

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

- אופן ביצוע תחשיב ההשבחה - בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן בשילוב מלא (מצב קודם מול מצב חדש) או שיטת ה"דלתא".
- תמ"א 38 - שווי מ"ר בנוי בבנייה רוויה ותיקה נמוכה.
- תמ"א 38 - שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה חדשה.

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

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

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

- מהות ואופן ביצוע ההשבחה הנובעת מתוכנית חפ/229/ר/5.
  מקבלת את הסכמת הצדדים.
- עלות הקמה כוללת בסך 8,500 ₪ למ״ר.

כפי שקבעתי בשומתי המכרעת ברחוב הרופא 19 (שם קיימת מורכבות נוספת), מקובלת עליי הסכמת הצדדים.

14.2. <u>אופן ביצוע תחשיב ההשבחה - בהתאם לפס״ד קבוצת הירדן בשילוב מלא (מצב קודם מול מצב חדש) או שיטת ה״דלתא״</u>:

בשומות הצדדים נוצרה מחלוקת בבסיסו של אופן ביצוע תחשיב ההשבחה.

שמאי המשיבה טוען שיש לבצע תחשיב בהתאם לשיטת ה״דלתא״, כיוון ומלוא תוספת הזכויות שמקורן בזכויות העולות על 2.5 קומות, הינן זכויות בניה משביחות. במקרה הנדון, פסק הדין גורם לעיוות בכוונת המחוקק.

שמאי המבקשת טוען כי השיטה לבחינת ההשבחה מכח תמ״א 38, הינו בהתאם לפס״ד קבוצת הירדן/רינובו. במצב הקודם (השימוש המיטבי הינו הבניין הקיים והשווי ייקבע לפי שווי מ״ר בנוי) לשווי המלא במצב החדש (אשר בהגדרת זכויות בניה הנרחבות לפי שווי מ״ר מבונה). הפער המתקבל בין המצבים הוא שמבטא את ההשבחה הכוללת, ולאחר מכן, יש לחשב בהתאם לנוסחה המתקבלת בפס״ד.

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת, נכס נשוא השומה הינו בנין מגורים ותיק הנבנה בשנות ה-50 הממוקם על חלקה בה קודם פרויקט בהתאם להוראות תמ״א 38.

לאור פס״ד קבוצת הירדן בע״מ/רינובו בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה אשר מהווה פס״ד מנהלי/מחוזי, אפעל בהתאם לפס״ד זה.

ולאחר שעיינתי בטענות שמאי הצדדים, תחשיב ההשבחה יתבצע בהתאם לפס״ד מחוזי עמ״נ 47521-12-22, 54581-12-22, קבוצת הירדן בע״מ/רינובו בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

<u>עיקר הפסיקה</u>:

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

<u>תחשיב השומה</u>:

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

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

<u>"השלב הראשון- חישוב ההשבחה הכוללת</u>

ראשית, אני סבור כי השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אשר במקרה הספציפי שלפנייי הינו הוצאת היתר הבניה. אציין במאמר מוסגר, כי העובדה כי המועד הקובע הינו היתר הבניה ולא מועד אישור התוכנית נובעת מהאופי המיוחד של הזכויות מכוח תמ"א/38 ושל תכנית הר/2213, אשר לגביהן רואים את מועד מתן ההיתר כמועד הקובע, ובכל מקרה, אף אם ניתן היה לסבור אחרת לגבי תכנית הר/2213, לא הייתה טענה כזו למי מהצדדים."

<u>"השלב השני – חלוקת הזכויות בין הזכויות שמומשו מכוח התמ"א לבין הזכויות שמומשו מכוח התכנון המפורט</u>

בשלב השני, כאמור לעיל, יש לבחון מהן הזכויות שמומשו מכוח תמ"א 38 ומהן הזכויות שמומשו מכוח התכנון האחר, ובענייננו מכוח תכנית הר/2213 וההקלה."

<u>"השלב השלישי - חישוב הפטור</u>

כעת, לאחר שמצאנו מה היא ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה, מה הן הזכויות הנובעות מהתמ"א ומה הן הזכויות הנובעות מהתכנון המפורט, יש להידרש לתחשיב הפטור."

בענייננו, אמנם אין זכויות בניה במצב החדש לחיוב מכח תוכניות חלות, אלא רק על שטח קומתי לפי תיקון 116, וזאת כחלק משטחי הבניה הכלליים שחלקם בפטור מתוכנית תמ"א 38.

בפסיקת בית המשפט בעניין קבוצת הירדן/רינובו, השופט עמד על עיקרון חיוב ההוגן והמלא, ללא גבייה בחסר או גבייה ביתר (בגביית חסר ניזוקה הוועדה המקומית/הציבור ובגביית יתר ניזוק הנישום).

לאחר שבחנתי את פס"ד, מהותו מושרש בעיקרון ההתעשרות, הרי לא ייתכן שזכויות בניה יעשירו את בעליו ביותר מ-100% או להיפך, יעשירו את בעליו בפחות מ-100%.

בית המשפט רק העמיד את מסגרת התחשיב כך שלא תיווצר אנומליה של חיוביים או פטורים ללא בחינה של ההתעשרות המלאה. כל זאת תוך התחשבות בזכויות שאינן ברות חיוב כתוצאה מתוכנית תמ"א, חיוב של 25% כתוצאה מתיקון 3 לתכנית תמ"א 38 או בחיוב מלא.

בענייננו, ולאחר קביעת ההתעשרות המלאה, ניתן היה לבחון את הזכויות ולצבוע אותם בהתאם לשטחי חיוב או לשטחי פטור שנתן או חייב המחוקק.

לכן, פס"ד זה הינו אבן ראשה הקובעת מסגרת לבחינת בקשות להיתר אשר כוללות זכויות בניה אשר המחוקק קבע שיעורים שונים של חיובים או פטור מלא.

<u>לסיכום בהחלטתי אפעל בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן/רינובו:</u>

- בשלב הראשון, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה לפנינו מהיתר הבניה.
- בשלב השני, יש לבחון מהן הזכויות שנוספו על המצב הקודם בהיתר הבניה כאשר יש לחלק זכויות אלו לזכויות מכוח תמ"א 38 ולזכויות מכוח תכנון אחר.

בשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

יוער, המשיבה בחנה את גובה ההשבחה בשיטת הדלתה. בשיטה זו לעולם התוצאה תהיה חיובית.

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

בדרך זו המשיבה פוטרת את עצמה מלהוכיח שהתכנית ומימושה בדרך של בקשה להיתר גורמת לעליית ערכי המקרקעין. המשיבה מצאה דרך לעקוף את התנאי הבסיסי שהחוק קבע שעל המשיבה מוטלת החובה להוכיח שהחלטותיה התכנוניות גרמו לעליית ערכי המקרקעין.
יש אפשרויות רבות בהם לכל הדעות אין השבחה (לדוגמה מימוש חלקי של מצב קודם). בשיטת הדלתה בה **<u>רק באופן תיאורטי</u>** חלק מהמימוש החלקי מממש זכויות מהתכנית החדשה התוצאה תהיה חיובית.
לכן הפסיקה הביעה את עמדתה שדרך המלך לבחון הוא סל זכויות מול סל זכויות או בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן בה בא לידי ביטוי השמירה על שטחי הפטור בהתאם לכוונת המחוקק.
לכן גם מסיבה זו התחשיב יבוצע בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן.

14.3. <u>מצב קודם - שווי מ"ר בנוי בבנייה רוויה ותיקה:</u>

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר בנוי בסך 20,900 ₪ לדירות בבנייה רוויה ותיקה נמוכה, בהתאם לעסקאות מכר בסביבת הנכס.
מנגד, שמאי המשיבה קובע בתגובה לשומה 'אחרת' שווי מ"ר בנוי בסך 18,608 ₪. השווי התבסס על עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת שמאי המבקשת עם הערותיו של שמאי המשיבה.

החלטה:

ראשית, שיש לערוך תחשיב המבטא את פס"ד עמ"נ לויתן אדיב שמואל נ' תל אביב-יפו מס' 18618-12-22 מתאריך 08/01/2024. בהתאם לפס"ד, הועלתה הסוגייה בפרק ז' האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב"מצב הקודם"?

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

וקבע:

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

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

<u>להלן עסקאות השוואה מסביבת הנכס לדירות מבניינים בבנייה רוויה נמוכה ותיקה:</u>

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	שטח במ"ר	תמורה ב ₪	מחיר למ"ר בנוי	מחיר למ"ר בנוי מתואם
21/12/2023	10770/65-5	יותם 28	2 מתוך 3	85	1,720,000 ₪	20,235 ₪	17,665 ₪
06/05/2022	10770/62-3	יותם 28	1 מתוך 3	88.4	1,610,000 ₪	18,202 ₪	18,202 ₪
01/02/2022	10774/30-4	מוריה 102	1 מתוך 4	63	1,350,000 ₪	21,429 ₪	20,357 ₪
23/12/2021	10808/12-1	מוריה 21	1 מתוך 2	102	1,800,000 ₪	17,647 ₪	18,000 ₪
ממוצע מ"ר בנוי מתואם במעוגל:							**18,600 ₪**

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

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה ששווי מ״ר בנוי מתואם, בבניין ותיק הכולל פוטנציאל מתמ״א 38, הינו בגבולות של 18,600 ₪.

14.4. מצב חדש - שווי מ״ר מבונה בבנייה רוויה חדשה:

שמאי המבקשת קובע בשומתו שווי מ״ר מבונה בסך 9,800 ₪ בהתאם לעסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס. לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו בחשבון הערכים הבאים: 17% מע״מ, 20% רווח יזמי, 8,500 ₪ עלות הקמה. בתשובות לשאלות ההבהרה שניתנו ע״י החי״מ, קבע שווי מ״ר מבונה חדש בסך 9,031 ₪ וזאת כתוצאה מעלויות הקמה למ״ר גבוהות יותר (9,248 ₪) מקביעתו בשומת הועדה ובהתאם לשומת החי״מ ברחוב הרופא 19, חיפה. מנגד, שמאי המשיבה קובע בשומתו שווי מ״ר מבונה בסך 10,989 ₪ בהתאם לעסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס. לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו בחשבון הערכים הבאים: 17% מע״מ, 18% רווח יזמי, 8,500 ₪ עלות הקמה.

החלטה:

הצדדים חלוקים בעיקר לעניין אופן ניתוח עסקאות מהפרויקט במוריה 26, גוש 10910 חלקה 148. הפרויקט דומה מאוד לפרויקט הנדון בשומה זו, הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ״א 38, בניית בניין עם 5 קומות מעל קומה קרקע עם דירת גן וקומת מרתף לחניה.

לכן, אני סבור שיש לקחת בחשבון פרויקט זה שכן הוא מגלם את נתוניו של נכס נשוא השומה.

להלן עלויות הקמה:

עלויות הקמה למ״ר		**הערות**
עלות שטח 'פלדלת' (עיקרי + ממ״ד)	4,980 ₪	בהתאם למחירון 'דקל'
העמסת שטחי שירות (כמפורט)	1,113 ₪	
מרפסת לא מקורה	133 ₪	בהתאם לתוכנית ההגשה
חניון תת קרקעי המכיל מחסנים ומערכות טכניות)	1,010 ₪	
פיתוח חצר	151 ₪	
סה״כ עלויות בניה ישירה	7,387 ₪	
מקדם התאמה לבניה בכרמל בהשוואה לממוצע הארצי	0.95	
סה״כ עלות בניה ישירה למ״ר מחוז חיפה	7,018 ₪	
העמסת עלויות עקיפות	20%	
עלויות הקמה למ״ר	8,421 ₪	
במעוגל	**8,400** ₪	

חישוב עלות העמסה למ״ר 'פלדלת':

מהות	**שטח במ״ר כולל**	**עלות למ״ר**	**עלות כוללת**	**שטח 'פלדלת'**	**עלות העמסה למ״ר**
מרפסת לא מקורה	132	1,460 ₪	192,720 ₪	1,453.4	133 ₪
חניון תת קרקעי	620	2,370 ₪	1,468,381 ₪	1,453.4	1,010 ₪
פיתוח חצר	595	370 ₪	219,976 ₪	1,453.4	151 ₪

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

חישוב אחוז העמסת שטחי שירות בהתאם לבקשה להיתר:

חישוב אחוז העמסת שטחי שירות	
324.75	חדרי מדרגות, מעלית, טכניות
1,453.4	שטח פלדלת
22.34%	**אחוז העמסה**

מתוך העסקאות שבוצעו קיימות מספר עסקאות שאין לקחת אותן בחשבון:

- עסקה מתאריך 11/02/2022, שטח בנוי 67, בהתאם לתשריט הבית המשותף, ניתן להבין שאין התאמה בין התשריט לבין היתר בניה. כך שיש להימנע מעסקה זו.
- עסקה לדירת גן, ניתוח דירות מיוחדות יכול להטות את התוצאה בחישוב מ״ר בנוי ממוצע, לכן כאשר קיימות עסקאות אחרות מאותו הנכס, אתן עדיפות לעסקאות אלה.
- עסקה לדירת פנטהאוז, מאותה הסיבה לדירת גן.

להלן ניתוח עסקאות ההשוואה מסביבת הנכס הקרובה וניתוח שווי מ״ר מבונה:

גוש/חלקה	כתובת	תאריך	שנת בניה	קומה	שטח	מחיר מוצהר	מחיר למ״ר בנוי	מחיר למ״ר בנוי מתואם
10910/145/8	מוריה 20	16/03/2023	2017	3	106.62	₪ 2,899,998	₪ 27,199	₪ 27,199
10910/148-2	מוריה 26	07/12/2021	2021	1	75.12	₪ 1,900,000	₪ 25,293	₪ 25,647
10910/148-11	מוריה 26	05/08/2021	2021	4	111.79	₪ 3,150,000	₪ 28,178	₪ 27,614
10910/148-12	מוריה 26	27/01/2021	2021	4	88.9	₪ 2,250,000	₪ 25,309	₪ 28,028
10910/148-8	מוריה 26	01/01/2021	2021	4	94.67	₪ 1,900,000	₪ 20,070	₪ 22,810
10910/148-5	מוריה 26	01/01/2021	2021	3	94.59	₪ 1,850,000	₪ 19,558	₪ 22,698
שווי מ״ר בנוי ממוצע:								**₪ 25,666**
בניכוי מע״מ 17%:								₪ 21,937
בהפחתת רווח יזמי 20%:								₪ 18,281
עלויות הקמה למ״ר:								₪ 8,400
שווי מ״ר מבונה אקו׳:								₪ 9,881
במעוגל:								**₪ 9,900**

הערות לטבלה:

- בעסקה מס׳ 2 נלקחה בחשבון מקדם הפחתה של 5% בגין שטח דירה של 75.12, בהשוואה לשטח ממוצע בנכס הנדון של כ-100 מ״ר.
- בעסקאות מס׳ 2 + 5 + 6, הורדו מסכום העסקה כ - 50,000 ₪ בגין חניה נוספת, על הצד הזהיר.
- בוצעה התאמה לקומה ממוצעת 3, והתאמה של כ-2% לקומה.
- המועד הקובע הינו בתקופת מגפת הקורונה (02/2022), עסקאות ההשוואה שהובאו הינם מתקופות שונות, כאשר עסקאות 2 + 3 נחתמו בעיצומה של עליית מחירים דרמטית בשוק,

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

לכן על מנת למנוע תזוזות חריגות, לא נלקח מקדם התאמה לעסקאות אלו (מקדם 1), בשאר העסקאות התאמה לזמן של כ-1% לחודש בממוצע.

- תימוכין לעניין עלויות הבניה ושווי מ״ר מבונה, מפנה לשומתו המכרעת של מר עומר סרחאן בגוש 10770, חלקה 60 , רחוב יותם 60. בה נקבע עלויות הקמה בסך 8,500 ₪ ושווי מ״ר מבונה בסך 9,800 ₪.
- לעניין העמסת עלויות עקיפות, הקווים המנחים קובעים טווח של בין 25% - 35% מעלות הבניה הישירה. ברחוב הרופא 19 שנערך ע״י החי״מ, הייתה הסכמה בין הצדדים לשיעור של 20%, ולכן קיבלתי את הסכמתם. בנכס הנדון עקב גודל הפרויקט וסוגו (הריסה ובניה מחדש) אני סבור שעלויות עקיפות בשיעור 20% מעלויות הבניה הישירה הינם סבירים.

מהאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה ששווי מ״ר מבונה מתואם, בבניין חדש שעבר הליך 'הריסה ובנייה מחדש' בהתאם לתמ״א 38, הינו בגבולות של 9,900 ₪.

תחשיבים:

תחשיב ההשבחה – חפ/229/י/5:

קיבלתי את הסכמת הצדדים ובנוסף, לתימוכין בלבד, לעניין שווי מ״ר מבונה, אפנה לשומתו המכרעת של השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב יותם 60.

להלן תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה במסגרת מימוש חלקי לתוכנית חי/229/י/5	
מהות	**ערך**
ניוד שטחים במ״ר	24
מקדם דחייה (לפי 10 שנים, 6%)	0.558
סה״כ שטח אקו' במ״ר	13.392
החלק החייב בהיטל (55/68)	0.81
סה״כ שטח אקו' במ״ר	10.83
שווי למ״ר מבונה	6,676 ₪
סה״כ השבחה בגין הבקשה להיתר	**72,313** ₪

הערה:

החלק החייב בהיתר הינו כפי שנמסר לשמאי המשיבה מהועדה, הזכויות בתת חלקה 3 + 5 נמכרו לאחר אישור תוכנית זו, ולכן לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין יחידות אלה.

תחשיב השומה בהתאם לפס״ד קבוצת הירדן ורינובו:

שווי מצב קודם:

לא נמצאו מסמכים מהימנים לשטחי הבניה הקודמים מלבד תשריט בית משותף אשר אינו מהווה מסמך מהימן מספיק. אך מתוך תוכנית היתר בניה 49305705 מיום 17/05/2022 נמצא כי תחת הכותרת 'בניה קיימת' חושבו 568.5 שטחים עיקריים, אשר על פי פרשנותי מהווה את השטחים העיקריים של

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

המבנה הקודם. השטחים העיקריים מגלמים שטחים משותפים כולל המוצמדים לתת חלקה 2 (מחסן, גג וקרקע) שאינה מהווה דירה.

בנייה קיימת בהתאם להיתר בניה	568
שווי מר בנוי	18,600 ₪
שווי מצב קודם	**10,564,800 ₪**

שווי מצב חדש – בהתאם להיתר הבניה:

מצב חדש - בהתאם להיתר בניה מס' 49305705				
	מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו' במ"ר**
מצב חדש בהתאם לתוכניות חלות ו-תמ"א 38 מועד קובע 02/2022	קומה 1 - עיקרי	133.50	1.00	133.5
	קומה 2 - עיקרי	193.68	1.00	193.7
	קומה 3 - עיקרי	243.20	1.00	243.2
	קומה 4 - עיקרי	243.20	1.00	243.2
	קומה 5 - עיקרי	243.20	1.00	243.2
	קומה 6 - עיקרי	198.67	1.00	198.7
	שטחי ממ"ד	187.50	0.00	0.0
	סה"כ שטח עיקרי			**1,255.5**
	שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסות וחניות תת קרקעיות			9,900 ₪
	סה"כ שווי מצב חדש גולמי כולל שטחי תמ"א 38			12,428,955 ₪
	ניכוי עלויות הריסה (300 ₪ למ"ר הבנוי בהיתר)			170,400 ₪
סה"כ שווי מצב חדש גולמי כולל הקלות				12,258,555 ₪
הערות:				
עסקאות ההשוואה הובאו מחלקות שעברו את אותו הליך תכנוני כמו החלקה הנדונה				
עסקאות ההשוואה מגלמות שטחי מרפסות גג, גזוזטראות, מחסנים וחניות תת קרקעיות				

שלב א': מציאת ערך ההשבחה:

שלב ראשון	שווי מצב חדש מלא בניכוי עלויות הריסה	12,258,555 ₪
	שווי מצב קודם כולל השטח הבנוי	10,564,800 ₪
	השבחה מלאה	1,693,755 ₪

שלב ב': מציאת החלק היחסי בהשבחה שאינו פטור:

שלב שני	שווי הזכויות מכח תכנון מפורט	5,239,080 ₪
	שווי הזכויות מכח תמ"א 38	7,190,370 ₪
	אחוז יחסי לזכויות מכח תכנון מפורט	42.7%
	אחוז יחסי לזכויות תמ"א 38	58.6%

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

מהות	ערך
שטח קומה טיפוסית מורחבת במ״ר	218
מספר קומות פטור	2.5
סה״כ שטח קומה טיפוסית	545
הרחבת שטח דירות קיימות (13 מ״ר X 6 יח״ד)	78
שטח פטור תמ״א 38	**623**
עיקרי מבוקש	1255.5
עיקרי מותר (882 X 60%)	529.2
מלוא שטחי תמ״א 38	**726.3**
שטח חייב בהיטל השבחה (25%)	103.3
אחוז מכח התמ״א הפטור מההשבחה	85.78%
אחוז מכח התמ״א ללא פטור	**14.22%**

<u>שלב ג׳: תחשיב השבחה:</u>

שלב שלישי	השבחה מלאה בניכוי עלויות הריסה	₪ 1,693,755
		×
	אחוז יחסי משויך לתיקון 116 תמ״א 38 (כמפורט לעיל)	14.22%
	השבחה	₪ 240,899
	היטל השבחה (25%)	**₪ 60,225**

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, בגוש 10910, חלקה 144, בגין מימוש לתוכניות בניין עיר, בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
חפ/229/ו/5	22/03/2012	₪ 72,300	₪ 36,150
תוכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה (25%)**
תמ״א 38 תיקון 3	09/02/2022	₪ 240,899	₪ 60,225

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

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

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