ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **י"ג תשרי תשפ"ה**

תאריך : 15/10/2024
מס' מינוי : 154-2024
מספרנו : 1116

לכבוד

קידר פרויקטים (טי.י) בע"מ
ע"י ז'נט אמיר, שמאית מקרקעין
janetamir7@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה
ע"י אהרון בוץ, שמאי מקרקעין
boutz@netvision.net.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 6536 חלקה 546, רחוב אחד העם 1, הרצליה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות והקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר אהרון בוץ שנערכה ביום 19/10/2023 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתה של שמאית המקרקעין גב' ז'נט אמיר שנערכה ביום 12/02/2024 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 14/03/2024 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 27/03/2024 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות והקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר לפי הוראות התוספת השלישית.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
הר/2213	19/04/2023	מועד אישור הבקשה להיתר
הקלות	19/04/2023	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 14/07/2024.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: חלקה ביעוד למגורים בתחומה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. הבניין מתוכנן להריסה ובמקומו יבנה בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל שלוש קומת מרתף, במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית המבוסס על זכויות תמ"א 38.

מיקום הנכס: רחוב אחד העם 1 פינת רחוב אריה לייב יפה, שכונת "הרצליה הירוקה", הרצליה.

פרטי רישום גוש: 6536.

חלקה: 546.

הבעלות רשומה ע"ש: בעלים פרטים שונים.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא החלטה זו ממוקם ברחוב אחד העם 1 פינת רחוב אריה לייב יפה, שכונת "הרצליה הירוקה", בחלק הצפוני של העיר הרצליה. אזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים חדשים וותיקים בבניה רוויה בני 3-7 קומות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

החלקה שבנדון בשטח רשום של 967 מ"ר, צורתה אינה רגולרית דמוית ריבוע, והיא כוללת חזית מערבית באורך של כ 33 מ' לכיוון רחוב אחד העם וחזית צפונית באורך של כ 28 מ' לכיוון רחוב אריה לייב יפה.

בתחום החלקה בנוי (נכון למועד הביקור) בניין ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת חלקית הכולל 3 יח"ד בקומה ויחידה בקומת הקרקע (סה"כ 10 יח"ד). הגישה לקומות הבניין באמצעות חדר מדרגות משותף (הבניין אינו כולל מעלית).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית הר/253/א'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 852 מיום 08/06/1961. התכנית מהווה את תכנית המתאר לעיר הרצליה הקובעת את החלקה ביעוד לאזור מגורים א'.

<u>עיקרי הוראות התכנית לחלקה שבנדון</u>:

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר.
צפיפות:	6 יח"ד למגרש מינימאלי.
זכויות בניה:	20% לקומה או 200 מ"ר (הנמוך מבניהם).
נספחים:	50 מ"ר.
קומות:	2 קומות.

- <u>תכנית הר/499</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 970 מיום 08/11/1962. מטרת התכנית הינה, בין היתר, התוויות דרכים חדשות, והרחבת הדרכים הקיימות בהתאם לתרשים המצורף, השלמת חלקות 302, 303, 318, 319, 334, 41, בהתאם לתשריט התכנית, ואיחוד החלקות 258, 359 לחלקה ציבורית אחת.

התכנית קובעת, בין היתר, את תוואי רחובות אחד העם ואריה לייב יפה הגובלים בחלקה שבנדון כדרך חדשה.

- <u>תכנית הר/672</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1642 מיום 09/07/1970. מטרות התכנית הינן, בין היתר, להתיר הקמת קומה נוספת עליונה במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה ומתן סמכות לוועדה המקומית לתוספת אחוזי בנין ולהגדלת קווי בנין צדדיים.

- <u>תכנית הר/1266</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2127 מיום 17/07/1975. מטרות התכנית הינן, בין היתר, לקבוע את גובה הבניינים באזור מגורים א' ל 2 קומות על קומת עמודים מפולשת המהווה שינוי לתכנית מתאר 253 א'.

התכנית מתקנת את לוח החלוקה לאזורים שנקבע בתכנית הר/253/א' כך שגובה מקסימלי של הבניין באזור מגורים א' יהיה 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה בגובה של 2.2 מ'.

- <u>תכנית הר/1177</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2158 מיום 24/10/1975. מטרות התכנית הינן, בין היתר, לשנות האזורים ממגורים א' לאזור מגורים ב', להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות לבטל דרכים, לקבוע מגרשיים ציבוריים, איחוד וחלקוה חדשה, והשלמת מגרשים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

התכנית משנה את יעוד החלקה מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', ולהקנות לה בהתאם את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית המתאר הר/253/א' ליעוד זה.

<u>עיקרי זכויות הבניה</u>:

צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימאלי.

זכויות בניה: 20% לקומה רגילה ו 15% לקומת עמודים.

קומות: 2 קומות מעל קומת עמודים.

בנוסף, התכנית קובעת כי תקנות הבניה באזורים השונים יהיו אלה שנקבעו בתכנית מתאר, אך על אף הנקבע בתכנית זו, מותר באזור מגורים ב' במגרשים ששטחם קטן מ 750 מ"ר אבל מעל 600 מ"ר הקמתם של בנינים עם 6 יחידות דיור, ובמגרשים ששטחם מעל 950 מ"ר מותר לבנות 9 יח' דיור.

חלקות ישנות 117, 218, 219 חלקות חדשות (48, 47) תקבלנה אותם אחוזי בניה לפי תכנית מאושרת מס' 288.

- <u>תכנית הר/1635</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2956 מיום 01/09/1983. התכנית קובעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים. שטח חדר הגג לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו ובגובה של 2.5 מ', לכל דירה בקומה העליונה בבניין.

  שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. אושרה כהקלה קומה נוספת מעל מספר הקומות המפורט בתכנית בנין עיר החלה באזור, לא תותר הקמת חדרי יציאה על גג הבניין. לא תותר הקמת חדר יציאה לגג על גג קומה חלקית וכן על בניינים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

- <u>תכנית הר/2000/מ'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3807 מיום 25/10/1990. התכנית התירה הקמת מרתף בשטח 100% מהיטל הבניין. גובה המרתף בבניין המשמש מגורים בין הרצפה ותחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ'. במקרה של בניית קומת מרתף נוספת המשמשת לחניה גובה זה יעמוד על 2.4 מ'.

  השימושים במרתף: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מחסן עד 6 מ"ר לדירה, חדר משחקים וכו'.

  בבניה של בית דירות יותר לבנות קומת מרתף נוספת, תחתונה בתנאי טופוגרפיה מתאימים ובתנאי שהמרתף התחתון ישמש לצרכי חניה ירשם כרכוש משותף (לא יורשו מגורים במרתף).

  בבניה של וילות ו/או קוטג'ים תותר בניה של קומת מרתף אחת. בקומת המרתף לא יותרו מגורים ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית הר/מק/2000/מע אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5037 מיום 04/12/2001. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית למעליות.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים על מנת לשפר את תנאי המחיה ללא תוספת זכויות בניה, בשטחים עיקריים, תוך שינוי בקווי הבניין תוספת לשטחי השרות וקביעת הנחיות עיצוביות.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בנין קיים, בכפוף להנחיות הבניה המפורטות בתכנית זו.

- תכנית הר/2000/א' אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5065 מיום 09/04/2002. מטרות התוכנית כוללות, בין היתר, שינוי הוראות בדבר זכויות בניה ומס' יחידות דיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78, כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05/07/1976.

התוכנית קובעת זכויות בניה לאזור מגורים ב', בין היתר, כדלקמן:

  - שטח מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר.
  - אחוזי הבניה יהיו 28% בבניה בקומה, בשלוש קומות (על עמודים), סה"כ 84% בניה.
  - הצפיפות המוצעת הינה 6 יח"ד מירבי למגרש מינימלי.
  - מס' יח"ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. בכל מקרה שבו תהא יחידת דיור חלקית מעל 0.6 יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה (מלבד אזור מגורים א').
  - הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת אחוזי בניה כדלקמן: שיעור של 6% לשיפור תכנון, 5% בגין התקנת מעלית ו 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר. אישור תוספת אחוזי הבניה יהיה מותנה בנקיטת הליך של הקלה כקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובאישור הועדה המקומית.

- תמ"א 38 תכנית מתאר ארצית 38 אושרה על ידי ממשלת ישראל ונכנסה לתוקף ביום 27/03/2005.

מטרות התכנית:

לקבוע הסדרים תכנוניים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה, ביצוע חיזוק מבנים ע"י תוספת בניה ו/או הריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.

תחולת התוכנית:

לעניין תוספת זכויות בניה, התוכנית חלה על מבנים שהוצא היתר בניה לבנייתם לפני 01/01/1980 ושלא נבנו עפ"י תקן ישראלי מס' 413.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן עיקרי תוספות הבניה המותרות:

סגירה ומילוי של קומה מפולשת (גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים), הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך הרחבת דיירות לרבות הקמת מרחב מוגן עפ"י חוק, עד ל 25 מ"ר תוספת שטח כולל לכל יח"ד (קווי הבניין יהיו על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה.

אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור), תוספת יח"ד בקומות העליונות על בסיס הקומות הקיימות המורחבות (הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות על פי הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה. שטחן של הקומות הנוספות לפי במקרה שהבקשה להיתר הכוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים כאמור יחושב על בסיס הקומה המורחבת).

חניה: תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה יהיה הצגת פתרון חניה לאישור מהנדס הועדה. בסמכות מוסד התכנון לאשר תוכנית מפורטת לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה שתכיל רק חלק מהוראות תוכנית זו ו/או תוסיף הוראות שאינן מופיעות בתוכנית זו.

להלן פרוט עיקרי התיקונים הרלוונטיים לתכנית שאושרו במהלך השנים:

תיקון מס' 2 לתמ"א פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6069 מיום 10/3/2010 בתיקון זה שונו, בין היתר, הוראות התכנית הראשית ונקבעו בו הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

בהתאם לתיקון זה הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה.

תיקון מס' 3א' לתמ"א פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7400 מיום 13/12/2016. בתיקון זה נקבע כי בהליך של הריסה ובניה מחדש מתאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר על כל יח"ד בנויה וממ"ד וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים, כמפורט להלן:

מס' קומות קיימות	מס' קומות מורחבות לתוספת
1	1.5
2	2.5
3	3
4 או יותר	3.5

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות במבנה הטעון חיזוק.

קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות.

שטח הקומות הנוספת יקבע בהתאם לשטח קומה טיפוסית מורחבת, שהוגדרה כשטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק הכולל את שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה, לאחר הרחבתה ב-13 מ״ר לכל דירה שבנויה בה כדין.

במידה ובבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת, תותר תוספת שטח בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

תינתן תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה, לכל יחידת דיור שתבנה.

בתת הקרקע הותרה תוספת שטחים למטרות שירות לחניה, שטחים טכניים ומחסנים בשטח של עד 6 מ״ר ליח״ד.

- תכנית הר/מק/2000/נכ׳ אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 5093 מיום 09/07/2002. התכנית קובעת הוראות עיצוב ובינוי שיאפשרו נגישות לנכים לבנייני מגורים.

- תכנית הר/1635/ד׳ אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 6533 מיום 17/01/2013. מטרת התכנית הינה להוסיף זכויות לשם בניית גגות רעפים וניצולם או ניצול חלל גג רעפים קיים וזאת בבתי דירות קיימים עם כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, אשר נבנה עליהם גג רעפים בהיתר על מלוא הגג או על חלקו, לפני 01/01/2011.

- תכנית הר/2213 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 6729 מיום 07/01/2014. התכנית החלה על בניינים עליהם חלה תמ״א 38 וקובעת הנחיות ליישום התמ״א בהרצליה וכפר שמריהו.

יחס התכנית לתכניות מאושרות קודמות:

  - תמ״א 38: התכנית כפופה לתמ״א 38, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תמ״א 38, למעט לעניין זכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש מכוח תמ״א 38.
  - תכניות מתאר מקומיות ומפורטות: התכנית משנה רק את המפורט בהוראותיה. כל יתר הוראות התכניות והתשריטים של התכניות המפורטות החלות על השטח ממשיכות לחול.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>בתכנית נקבע, בין היתר:</u>

- זכויות הבניה מותנות בחיזוק המבנים ואינן ניתנות להעברה.
- במקרה של הריסת מבנה, בהקמת המבנה החדש ניתן יהיה לנצל זכויות התכניות התקפות בתוספת זכויות תמ"א 38 ובתוספת זכויות לקומה נוספת בשטח קומה טיפוסית (סה"כ 3.5 קומות) הכל במגבלת קווי הבניין של התכנית החלה במקום.
- לא תאושר תוספת זכויות באמצעות הקלות כמותיות.
- על בניין שממומש זכויות לפי תמ"א 38 לא יחולו תכניות לבניה על גגות.
- שטח דירה בקומת העמודים לא יפחת מ 50 מ"ר כולל כל שטחי השירות המהווים חלק מהדירה.
- במבנים קיימים אשר נבנו לפני מתן תוקף לתכנית הר/2213, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטחן באחוזי הבניה, בתנאי שהבניין נבנה כדין.

התכנית כוללת בנוסף הוראות לסגירת קומת עמודים מפולשת, גובה ותוספת קומות, מספר דירות, קווי בניין לתוספות על הגג, גזוזטראות, קומת התוספת השלישית העליונה, הריסה ובניה מחדש והוראות אחרות כלליות, חניה, הוראות לעניין מבנים טכניים, תנאים למתן היתר וכו'.

- <u>תכנית הר/1635/ה'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6748 מיום 02/02/2014. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, שינוי של תכנית הר/1635 המאושרת, כך שניתן יהיה לבנות מכוח תכנית זו תוספת של 17 מ"ר ל - 23 מ"ר המאושרים וסה"כ יהיה ניתן לבנות 40 מ"ר. למרות האמור לעיל התכנית לא תחול על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם לפני 1980 וניתן להוסיף להם זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38.

- <u>תכנית 504-0273037 (הר/מק/2302)</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 7198 מיום 03/02/2016. התוכנית מהווה תוכנית מתאר להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים.

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי בבניינים משותפים קיימים ובקוטג'ים קיימים להם ניתן היתר בניה לפני 01/01/1993 ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בתנאים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית הרצליה, להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

6.1 <u>רישוי מצב קודם</u>

- <u>היתר בניה מס' 321</u> שניתן בתאריך 21/10/1974, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אושר לבנות בית מגורים בן 3 קומות – 9 דירות (33 חדרים), מעל קומת עמודים + מקלט ומבני עזר בשטח של 885.24 מ"ר + 86.84 מ"ר + 49.33 מ"ר.
- <u>היתר בניה מס' 10</u> שניתן בתאריך 12/01/1975, לפיו אושר לבנות מרפאת שיניים בבית מגורים בשטח של 39.42 מ"ר.
- <u>היתר בניה מס' 28</u> שניתן בתאריך 17/04/1975, והתכנית המצורפת לו, לפיהם אושר לבנות עליית גג משותפת לבניין ומעקה גג בשטח של 16.4 מ"ר.

<u>להלן שטחי הבניין הקיים בהתאם להיתרים הנ"ל</u>:

קומה	עיקרי	ח. מדרגות	מקלט	מרפסות סגורות	סה"כ שטח בנוי
קרקע (מרפאת שיניים)	39.42	20.54	32.00		91.96
א'	227.38	20.54		67.77	315.69
ב'	227.38	20.54		67.77	315.69
ג'	227.38	20.54		67.77	315.69
גג[1]		20.54			20.54
סה"כ שטח במ"ר	**721.56**	**102.70**	**32.00**	**203.31**	**1,059.57**

6.2 <u>היתר לבינוי מבוקש (מצב חדש)</u>

<u>היתר מס' 20220635</u>, והתכנית המצורפת לו, שהופק בתאריך 06/08/2024. הבקשה להיתר זה מס' 20220635 אושרה בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מס' 723 שנערכה בתאריך 19/04/2023. מהות הבקשה הינה הריסה ובניה לבית מגורים קיים בן 3 קומות ע"ע, 9 יח"ד מכוח תמ"א 38 והר/2213. מבוקש בניין מגורים הכולל 9 יח"ד מהתב"ע ו- 14 יח"ד מהתמ"א ב- 7.5 קומות כולל ק.קרקע: 3 יח"ד גן מכוח תמ"א + 9 יח"ד מהתב"ע + 11 יח"ד בקומות העליונות מכוח תמ"א 38 והר/2213. סה"כ 23 יח"ד.

3 קומות מרתף: חניות, מחסנים, מתקנים טכניים וח. טרפו'.

ק. קרקע: 3 יח"ד גן, לובי כניסה, ח. טכניים, מחסן משותף ופיתוח שטח. קומות מכילות: ממ"דים, גזוזטראות, מרפסות גג ופרגולות.

[1] בהתאם לתכנית המצורפת להיתר בניה מס' 28, גובה הפנים של חדר היציאה לגג הינו 2.2 מ'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>אישור הבקשה כלל גם את אישור ההקלות הבאות, כדלקמן</u>:

- הודעה בדבר הגשת בקשה להיתר בניה מכוח סעיף 27 לתמ"א 38 ל: הריסת בנין והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בית מגורים משותף חדש בן 7.5 קומות (מתוכם 3 קומות מהתב"ע), כולל קומת קרקע, 23 יח"ד (מתוכם 9 יח"ד מהתב"ע), מעלית, ממ"דים, גזוזטראות, מרפסת גג, פרגולה, מתקנים וחדרים טכניים, חדר טראפו, פיתוח שטח וגדרות. מעל 3 קומות מרתף הכוללות: חניות , מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה בקו בנין קידמי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס פני הקרקע הסופיים.
- הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 4.5 מ' לצורך העברת מערכות טכניות.
- הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומות המרתף עבור מחסנים וחדרים טכניים.
- הקלה באחוזי החלחול 14.5% במקום 20%.
- הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2.00 מ' במקום 1.50 מ'.
- הקלה לתכסית קומה חלקית עליונה 60% במקום 50%.

<u>להלן עיקרי טבלת השטחים המהווה חלק מהתכנית המצורפת להיתר שבנדון</u>:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			
	תב"ע	תמ"א 38	מרפסות	סה"כ עיקרי
מרתף 3-				0.00
מרתף 2-				0.00
מרתף 1-				0.00
קרקע		207.37		207.37
1	270.76	74.61	21.15	366.52
2	270.76	42.46		313.22
3	270.76	42.46		313.22
4		313.22		313.22
5		340.25	26.83	367.08
6		340.25	26.83	367.08
7		231.72		231.72
גג				0.00
סה"כ	812.28	1,592.33	74.81	2,479.421

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

קומה	שטח שירות במ"ר											סה"כ שטח בניין
	ממ"ד	חדר גז	ח. משאבות ומאגרי מים	חדר טרפו	חדר אשפה	אחסנה	מעברים	חניות	מבואות וחדרי מדרגות	קומה מפולשת	סה"כ שטחי שירות	
מרתף -3						28.67	477.64	285.70	34.64		826.65	826.65
מרתף -2						36.68	490.82	257.20	33.27		817.97	817.97
מרתף -1			38.17	75.60		16.20	499.78	152.81	32.89		815.45	815.45
קרקע	36.00	7.09			18.33	14.07			105.71	97.81	279.01	486.38
1	36.00								35.88		71.88	438.40
2	36.00								36.06		72.06	385.28
3	36.00								36.06		72.06	385.28
4	36.00								36.06		72.06	385.28
5	36.00								35.32		71.32	438.40
6	36.00								35.32		71.32	438.40
7	24.00								35.19		59.19	290.91
גג									13.80		13.80	13.80
סה"כ	**276.00**	**7.09**	**38.17**	**75.60**	**18.33**	**95.62**	**1,468.24**	**695.71**	**470.20**	**97.81**	**3,242.77**	**5,722.19**

קומה	מרפסות				מסתורי כביסה
	מקורות	לא מקורות	גג	פרגולות	
מרתף -3					
מרתף -2					
מרתף -1					
קרקע					2.30
1	42.00				7.02
2	36.30			15.875	7.02
3	36.30				7.02
4	36.30				7.02
5	42.00				7.02
6		42.00		63.14	7.02
7			159.58	70.94	3.06
גג					
סה"כ	**192.90**	**42.00**	**159.58**	**149.96**	**47.48**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 <u>נסח רישום מקרקעין</u>

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 12/02/2024, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש: 6536.

חלקה: 546.

שטח החלקה: 967 מ"ר.

תקנון: מוסכם.

תתי-חלקה: 11.

הבעלות בתתי-החלקה רשומת על שם פרטיים שונים.

הערת אזהרה לגבי תמ"א 38 רשומה על תתי-החלקה לטובת קידר פרויקטים (ט.י) בע"מ בגין התחייבויות מתאריכים שונים.

7.2 <u>מסמכי הבית המשותף</u>

הוצגו בפני מסמכי הבית המשותף מהם עולה, בין היתר, הרכב יחידות הבניין הקיים כדלקמן:

קומה	תיאור הדירה	מס' תת חלקה	שטח רצפה במ"ר	הצמדות	
				תיאור ההצמדה	שטח במ"ר
קרקע	מרפאה בת חדר, חדר המתנה מטבח ושירותים	1	42.65		
ראשונה	דירה בת 4 חד', מטבח, פ. אוכל אמבטיה ושירותים	2	84	קרקע	12.5
	דירה בת 4 חד', מטבח, פ. אוכל אמבטיה ושירותים	3	81	קרקע	10
	דירה בת 5 חד', מטבח, ח. ארונות אמבטיה ושירותים	4	111	קרקע	10
שניה	דירה בת 4 חד', מטבח, פ. אוכל אמבטיה ושירותים	5	91	קרקע	10
	דירה בת 4 חד', מטבח, פ. אוכל אמבטיה ושירותים	6	81	קרקע	10
	דירה בת 5 חד', מטבח, ח. ארונות אמבטיה ושירותים	7	110	קרקע	12.5
שלישית	דירה בת 4 חד', מטבח, פ. אוכל אמבטיה ושירותים	8	94	קרקע	12.5
	דירה בת 4 חד', מטבח, פ. אוכל אמבטיה ושירותים	9	88	קרקע	12.5
שלישית + רביעית	דירה בת 6 חד', מטבח ומטבחון, 2 אמבטיות ו 3 שירותים	10	158.5	קרקע	12.5
				גג	296
סה"כ			**941.15**		

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8. <u>טענות הצדדים</u>

8.1 <u>שומות הצדדים</u>

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
הר/2213	₪3,917,000	₪738,648
הקלות	₪829,800	₪70,349

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>תכנית הר/2213</u>

כללי

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחות הינן הפרש שווים של המקרקעין בין השווי לפני ובין השווי אחרי (להלן: "**שני מצבי התכנון**"). שמאי המשיבה מציין כי מימוש תמ"א 38 (ללא קביעת סכום היטל ההשבחה הפטור), תוכנית מפורטת הר/2213, הר/2000/מ (מרתפים) וההקלות הוגדרו בשומתו כ"מצב תכנוני חדש", כל זאת עפ"י האמור בתוספת השלישית.

שמאי המשיבה מציין כי שווים של המקרקעין נקבע עפ"י השימוש היעיל והטוב שהינו, לעניין הר/2213, במצב חדש הקרקע כריקה ואילו במצב הקודם הנכס כבנוי. להקלות ותוספת מחסנים לפי הר/2000/מ' הביא בחשבון שמאי המשיבה את השימוש הטוב והיעיל כקרקע ריקה בשני מצבי התכנון.

<u>בחישוב ההשבחה הביא בחשבון שמאי המשיבה את הגורמים והשיקולים, כדלקמן</u>:

- <u>תוספת קומה</u> – שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה נובעת מתוספת קומה טיפוסית עליונה מלאה בקומה ו' (מעל ק"ק, מתוך 3.5 קומות התוספת) בשטח 367.08 מ"ר עיקרי. שמאי המשיבה מציין כי הבקשה להיתר להריסה ובניה מחדש הינה לתוספת 3.5 קומות, והקומה הנוספת מבוקשת למימוש בהתאם לזכויות תכנית מפורטת הר/2213 (סעיף 4.1.2, סעיף קטן ח').

שמאי המשיבה מציין כי לאור מדרג הנורמות הנהוג במדינת ישראל, ערך את חוות דעתו על פי הכרעת כבוד השופט גלעד הס <u>בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועמ"נ 54581-12-22 רינובו בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u> (להלן: "**עניין רינובו**").

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לפס"ד זה השיטה לפיה יחושבו ההשבחה, היטל ההשבחה הנובע ממנה והפטור, תהיה כדלקמן:

- בשלב הראשון, יערך חישוב ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני.
- בשלב השני, יחושב היחס (בשבר פשוט), כדלהלן:

<u>במונה</u> - השטחים במ"ר שנוספו ומומשו רק מכח התכנון המפורט. במקרה הנבחן קיבולת הבניה המוקנית בתוכנית הר/2213 (שטחי הקומה השלישית הנוספת ללא שטח ההקלה בקומה חלקית עליונה/גג (60% במקום 50% מהקומה שמתחתיה).

<u>במכנה</u> - סך השטחים שנוספו ומומשו מכוח תמ"א 38 (2.5 קומות + קומת קרקע אם מומשה + זכויות נותרות מהרחבת אגף לאחר קיזוז ממ"דים) + סך השטחים מהתכנון המפורט, כמפורט לעיל.

- בשלב השלישי, יוכפל יחס השטחים שנמצא בשלב השני, בהשבחה הכללית שחושבה בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יחויבו המבקשים ב 50% היטל השבחה.

שמאי המשיבה מציין כי עקרונות התחשיב השמאי לשלב הראשון המפורט לעיל כוללים חישוב שווי המצב הסטטוטורי הקודם של המקרקעין לפי הבנוי בהתאם להיתר הבניה, בנטרול תרומת ציפיות למימוש זכויות להתחדשות עירונית, ובתוספת שווי יתרת זכויות הבניה הניתנות לניצול, אם קיימות כאלו, ואם קיימות זכויות.

שמאי המשיבה מציין כי זכויות אלו יובאו בחשבון בשווי, רק אם הן תורמות לשווי (מגדילות שווי) בהתייחס למבחן השימוש היעיל והטוב, וכי המבחן יערך בין היתר תוך התחשבות בעובדה כי מדובר בבניה ותיקה (בהתחשב בכך שכל תוספת בניה מחייבת בתאריך הקובע חיזוק ושיפוץ הבניין).

שמאי המשיבה מציין כי המצב הסטטוטורי החדש יחושב בהתאם למרכיב קרקע לקיבולת הבניה לשטח עיקרי בבקשה להיתר, ללא הקלות וללא ממ"דים (לא הובאה בחשבון תרומת ממ"דים לשטח הממ"ד המוגדר בתקנות ההתגוננות האזרחית, משום שהנ"ל פטור מהיטל השבחה, במימוש על דרך בקשה להיתר. שמאי המשיבה מדגיש כי מרכיב קרקע לשטחי ממ"דים חורגים מהשטח המוגדר בתקנות ההתגוננות האזרחית, שחושבו בבקשה להיתר כשטח עיקרי, הוספה תרומתם לשווי המצב החדש).

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי חלקי מרפסות שהוגדרו כשטח עיקרי, אם קיימות כאלו, חושבה תרומתם לשווי בהתאמה אקוויוולנטית לשימוש כמרפסת.

שמאי המשיבה מציין כי האמור לעיל הינו בהתאם לנוסחה המצותת מפסק הדין בעניין רינובו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שטחי אחסנה במרתף – שמאי המשיבה מציין כי ערך את חיוב ההשבחה בגין רכיב זה בהתאם להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בתיק ערר הר/82180/0523 הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כריזמה בע"מ (להלן: "**ערר כריזמה**").

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להחלטה זו, התוכנית המקנה את הזכויות הינה תוכנית המתאר למרתפים לעיר הרצליה הר/2000/מ', וכי הזכות המוקנית בין היתר בתוכנית המרתפים הינה עד 6.0 מ"ר שטח מחסן לכל יח"ד בקומת המרתף בבניין הבנוי בבניה רוויה.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לבקשה להיתר, ימוקמו המחסנים בקומת מרתף עליונה וכי התאריך הקובע לבחינת ההשבחה הינו יום אישור הבקשה להיתר בוועדת המשנה לתכנון ובניה, שהינו התאריך הקובע במקרה הנבחן לתוכנית "מעוררת" את ההשבחה הר/2213, בין היתר גם למחסנים.

שמאי המשיבה מציין כי החיוב הינו מלא "יש מאין" (לא היו זכויות מצב קודם) למחסני דירות תמ"א 38 + הר/2213, ולפיכך, לא יבצע חיוב בגין ההקלה לניוד המחסנים מקומת הקרקע לקומות מרתף.

- הגדלת תכסית קומה עליונה חלקית – שמאי המשיבה מציין כי ערך את חישוב ההשבחה באופן מלא כהשבחה "יש מאין", על חשבון אובדן שטח מרפסת גג, וכי הסיבה לכך הינה שבתמ"א 38 תיקון 2 (המשמש כבסיס למימוש תמ"א 38 במקרה הנדון) לא מתקיים עקרון "סל זכויות" המאפשר ניוד מ"ר בין קומות (שמאי המשיבה מביא כדוגמה סל זכויות בתמ"א 38 תיקון 3א' ומציין כי הזכות מהווה זכות קומתית, ללא יכולת ניוד[2]).

שמאי המשיבה מציין כי כל תוספת שטח באחת מקומות תמ"א 38 או הר/2213, הינה תוספת שטח "יש מאין", וכי בכל מקרה מגבלת קווי בנין (לפי תוכנית הר/2213 והתוכנית החלה במקום, ולא קווי הבניין המקלים של תמ"א 38), לא תאפשר בתכנון המוצע תוספת קיבולת בניה, בכל מקרה, בקומות אחרות.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה (בגוש 6527 חלקה 192) רחוב הנדיב 45.

[2] שמאי המשיבה מציין כי תיקון זה אינו חל בהרצליה, בשל העובדה שסעיף 23א' לתמ"א 38, שולל קיום תיקון 3א' במקום שבו הוכנה תוכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38. הר/2213 הינה תוכנית מפורטת שהוכנה מכח סעיף 23, ובשל כך כאמור לא חל תיקון 3א'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי השווי

סקר שוק לחילוץ שווי מ״ר בנוי:

לבנייה חדשה.

נתוני מערכת מידע נדל״ן - שלטונות מס שבח, סקר לתאריך הקובע 19/04/2023. בגוש בו ממוקמים המקרקעין.

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים	מחיר למ״ר עם מחסן	מחיר למ״ר ללא מחסן
1	006536-0719-000-00	02/03/2022	₪3,150,000	₪3,150,000	2023	104	4	אין מחסן	₪30,288
2	006536-0508-000-00	29/03/2022	₪3,650,000	₪3,650,000	2024	135	5	₪27 ,037	₪26,669
3	006536-0720-000-00	01/05/2022	₪3,590,000	₪3,590,000	2021	103	4	₪34,854	₪34,372
4	006536-0849-000-00	10/05/2022	₪4,100,000	₪4,100,000	2022	131	5	₪31,298	₪30,918
5	006536-0762-000-00	16/05/2022	₪2,520,000	₪2,520,000	2025	84	4	אין מחסן	₪30,000
6	006536-0849-000-00	19/05/2022	₪4,085,600	₪4,085,600	2020	132	5	₪30,952	₪30,575
7	006536-0845-027-00	06/06/2022	₪4,300,000	₪4,300,000	2021	124	5	אין מחסן	₪34,677
8	006536-0718-008-00	15/06/2022	₪3,175,000	₪3,175,000	2023	98	4	אין מחסן	₪32,398
9	006536-0508-000-00	20/06/2022	₪3,700,000	₪3,700,000	2024	135	5	₪27,407	₪27,039
10	006536-0573-001-00	22/06/2022	₪3,900,000	₪3,900,000	2024	113	5	אין מחסן	₪34,513
11	006536-0849-000-00	21/07/2022	₪4,175,000	₪4,175,000	2022	132	5	₪31,629	₪31,252
12	006536-0762-028-00	22/07/2022	₪2,750,000	₪2,750,000	2025	84	4	אין מחסן	₪32,738
13	006536-0762-030-00	26/07/2022	₪3,150,000	₪3,150,000	2025	102	4	אין מחסן	₪30,882
14	006536-0904-081-00	14/09/2022	₪3,750,000	₪3,750,000	2010	108	4	אין מחסן	₪34,722
15	006536-0762-029-00	23/10/2022	₪2,820,000	₪2,820,000	2025	84	4	אין מחסן	₪33,571
16	006536-0762-024-00	30/10/2022	₪3,341,049	₪3,341,049	2025	102	4	אין מחסן	₪32,755
17	006536-0762-024-00	30/10/2022	₪3,341,049	₪3,341,049	2025	102	4	אין מחסן	₪32,755
18	006536-0549-009-00	10/01/2023	₪3,010,000	₪3,010,000	2020	149	5	אין מחסן	₪20,201
19	006536-0549-001-00	10/04/2023	₪3,510,000	₪3,510,000	2020	156	5	אין מחסן	₪22,500
מס״ד 18 + 19 - קנייה לדירה דחוייה לפרויקט שטרם החלה בנייתו.									
ממוצע									₪30,675
סטיית תקן									₪4,027
הטייה עילית									₪34,702
הטייה תחתית									₪26,648
ממוצע נקי מסטיות						110.6	4.4		₪31,588
שטח יח״ד ממוצעת בפרויקט		116.5	בסקר	מ״ר, אינו מחייב עדכון שוליות ביחס לשטח ממוצע		110.6			
ובמעוגל, מחיר מכירה מ״ר דירתי בנוי בדירה בסקר בסביבת הנכס, בגבולות סטיית התקן									₪31,590

חילוץ שווי קרקע למ״ר מבונה עבור חישוב ההשבחה לתוכנית הר/2213:

מחיר מכירה למ״ר דירתי בנוי	₪31,590
בניכוי	/
מרכיב המע״מ 17%	117.00%
	₪27,000
בניכוי	/
מרכיב הרווח היזמי מעלויות	118.00%
	₪22,881
	-
בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות + מרתף) למ״ר דירתי (ביחס מותאם לגודל דירה ממוצעת) יתרה לקרקע למ״ר מבונה	₪9,000
דירתי	₪13,881
ובמעוגל, קרקע למ״ר מבונה דירתי (מעוגל)	**₪14,000**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בקרה לשווי בשומה מכרעת: שומה מכרעת בעריכת השמאי עומר סרחאן למקרקעין בגוש 6540, חלקה 8, ברחוב קהילת ציון 29, נכון לתאריך קובע 11/2021, בו נקבע סכום קרקע למ"ר מבונה בסך 15,000 ש"ח, ע"מ 27 לשומה המכרעת.
השומה נערכה ביום 30/4/2023. מיקום המקרקעין מושא הבחינה טוב אף יותר כמתואר בהרחבה בפרק תיאור הסביבה.
מכאן שחילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה בתחשיב לעיל זהיר ושמרני בהיותו מטיב עם המבקשים.

חילוץ שווי מ"ר בנוי בדירות "יד שניה" קיימות, ללא פוטנציאל, בבניינים ותיקים, ללא מעלית:

שווי מצב קודם לבנוי:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	תיאום גיל מבנה	העדר מעלית	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
1	006536-0101-001-00	23/02/2023	₪2,930,000	₪2,051,000	₪1,907,430	1980	89	4	₪21,432
2	006536-0894-017-00	24/08/2022	₪2,850,000	₪1,995,000	₪1,855,350	1995	115	4	₪16,133
3	006536-0101-002-00	09/06/2022	₪2,840,000	₪1,988,000	₪1,848,840	1984	94	4	₪19,669
4	006536-0894-005-00	10/05/2022	₪3,590,000	₪2,513,000	₪2,337,090	1995	98	4	₪23,848
5	006536-0209-001-00	10/04/2022	₪2,800,000	₪1,960,000	₪1,822,800	1993	81	4	₪22,504
6	006536-0692-004-00	05/04/2022	₪3,100,000	₪2,170,000	₪2,018,100	1981	119	4	₪16,959
7	006536-0721-005-00	15/03/2022	₪2,850,000	₪1,995,000	₪1,855,350	1986	83	4	₪22,354
8	006536-0894-007-00	10/03/2022	₪2,650,000	₪1,855,000	₪1,725,150	1992	99	4	₪17,426
9	006536-0272-003-00	03/03/2022	₪2,900,000	₪2,030,000	₪1,887,900	1982	94	4	₪20,084
ממוצע									₪20,045
ובמעוגל									₪20,000

בקרה בסקר שומות מכריעות:

סקר שמאים מכריעים לשווי מצב קודם דירות "יד שניה" בנויות לתחשיב הר/2213

שמאי מכריע	שומה מיום	תאריך קובע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר בנוי יד שניה	ע"מ בשומה המכרעת
אוולין דודזון שמאמה	31/08/2023	29/09/2022	6527	192	הנדיב 45	₪21,000	45
בועז קוט	08/05/2023	13/10/2021	6534	116	אריאל 1	₪20,000	23
אליהו כהן	14/08/2023	25/11/2020	6529	153	השושנים 13	₪18,960	27
בועז קוט	15/12/2022	03/02/2021	6527	303	שמואל הנגיד 22-20	₪20,000	18
ממוצע						₪19,990	
ובמעוגל						₪20,000	

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור לעיל, סך שווי מצב קודם בשתי הגישות הינו 20,000 ₪ למ"ר בנוי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב שומת המשיבה

<u>תוספת קומה שלישית</u>

שמאי המשיבה מציין כי ערך את תחשיב ההשבחה בהתאם לפסיקת בית המשפט בעניין רינובו כמפורט לעיל, כאשר בשלב הראשון נערך תחשיב השבחה כולל לאקט התכנוני, לפיו שווי המצב החדש מבוסס על השטח העיקרי וכימות הקיבולת למ"ר אקווי'.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון התאמות אקווי' לדירות גן/גג בהתייחס לסקר השוק המביא לידי ביטוי שווי בדירה טיפוסית.

שמאי המשיבה מציג בעניין זה את התחשיבים הבאים, כדלקמן:

כימות מרפסות לשטח אקווי' (ק"ז ללא ההקלה להגדלת תכסית)

טבלה לתיאום מ"ר אקווי' ביחס למרפסות שחושבו בבקשה להיתר כשטח עיקרי					שטחים לשימוש בנוסחת פס"ד		תואם סעיף 77
קומה	מהות	מ"ר אקווי'	מ"ר מרפסות אקווי' 50%	מ"ר אקווי' עקרי 100%	הקניית השטח וסימונו לנוסחה	מ"ר עקרי בהגדרת הבקשה להיתר	לפס"ד. זכויות תמ"א 38 (Y)
קרקע	דירות גן	207.37	0.00	207.37	תמ"א 38-Y	207.37	207.37
א	טיפוסי	355.95	21.15	345.37	סך דירות קיימות 9	366.52	
ב	טיפוסי	313.22	0.00	313.22	כפול יתרת זכות מהרחבת	313.22	
ג	טיפוסי	313.22	0.00	313.22	אגף 13 מ"ר (117 מ"ר)	313.22	117.00
ד	טיפוסי	313.22	0.00	313.22	תמ"א 38-Y	313.22	313.22
ה	טיפוסי	353.67	26.83	340.25	תמ"א 38-Y	367.08	367.08
ו	טיפוסי	353.67	26.83	340.25	הר/2213-X	367.08	
ז	דירות גג	183.54	0.00	183.54	תמ"א 38 - 50% מהקומה שתחתיה, **ללא ההקלה** Y	183.54	183.54
ח	אין מגורים	0.00	0.00	0.00		0.00	
סה"כ		2,393.84	74.81	2,356.43		2,431.24	**1,188.21**
							להלן סה"כ Y

אקווי' לסוג דירה וקומות

שווי חדש

קומה	מהות	מ"ר אקווי'		אקוויוולנט קומה ביחס לק"ג		אקווי' לקרקע, ביחס לדירה טיפוסית		מ"ר אקוויוולנטי עקרי + מרפסות
קרקע	דירות גן	223.96	=	90%	X	120.0%	X	207.370
א	טיפוסי	341.71	=	96%	X	100.0%	X	355.945
ב	טיפוסי	306.95	=	98%	X	100.0%	X	313.217
ג	טיפוסי	313.22	=	100%	X	100.0%	X	313.217
ד	טיפוסי	319.48	=	102%	X	100.0%	X	313.217
ה	טיפוסי	367.81	=	104%	X	100.0%	X	353.665
ו	טיפוסי	374.88	=	106%	X	100.0%	X	353.665
ז	דירות גג	267.60	=	108%	X	135.0%	X	183.540
ח	אין מגורים	0.00	=		X	100.0%	X	0.000
סה"כ		2,515.62						2,393.836

X

קרקע למ"ר מבונה ₪14,000
סך שווי מצב חדש ₪35,218,619 למימוש תמ"א 38 + הר/2213

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב שווי מצב קודם

שווי קודם

קומה	תת חלקה	מ"ר רשום	מ"ר אקוו'		אקוו' לבנוי		שטח עקרי במ"ר
קרקע	1	42.65	42.65	=	100.0%	X	42.65
א'	2	84.00	85.64	=	100.0%	X	85.64
	3	81.00	82.58	=	100.0%	X	82.58
	4	81.00	82.58	=	100.0%	X	82.58
ב'	5	91.00	92.78	=	100.0%	X	92.78
	6	81.00	82.58	=	100.0%	X	82.58
	7	110.00	112.15	=	100.0%	X	112.15
ג'	8	94.00	95.83	=	100.0%	X	95.83
	9	88.00	89.72	=	100.0%	X	89.72
	10	136.38	139.04	=	100.0%	X	139.04
גג							
יציאה לגג		22.12	22.12	=	100.0%	X	22.12
מרפסת גג			54.78	=	20.0%	X	273.88
סה"כ ביניים	ללא ק"ק	868.50					
	עם ק"ק	911.15					
	ללא מרפסת גג						

סה"כ ביניים				885.02
		שטח אקוויוולנטי לקומות + ק"ק + ק. גג	982.44	(1)
		ומרפסת גג	X	
			₪20,000	
			₪19,648,886	
בתוספת תרומת			+	
זכויות בניה לא מנוצלות		אין שווי - במבחן השימוש היעיל והטוב (2)	₪0	
סה"כ שווי קודם			₪19,648,886	

(1) השטח תואם לבקשה להיתר בקומות 1-3, בגינה התקבל רישיון בניה 98.

(2) אין יתרת שווי להרחבת בניה על הגג, גם לרבות ל - 23 מ"ר לפי הר/1635, בשל ההנחות שמימוש זכות זו מחייב הפחתה בגין דחייה להסכמת דיירים (הזכויות משותפות), הוצאות התאמה וחשוב מכל חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה ומשקל תוספת הבניה המבוקשת (בתאריך הקובע).
אין גם מימוש בשוק לזכות חדרי הגג בבניה הותיקה, במתחם בו ממוקמים המקרקעין (הרחובות: לייב יפה אחד העם, הדר וישראל ליברמן).
ולמי שאינו מסכים עם הנימוק השמאי לעיל, לאור עקרון חלוקת העושר בלתי סביר לקזז את זכות חדרי הגג מהשבחה, כאשר קיים פטור מובנה לחלופה לזכות זו והיא הקומה החלקית המוקנית בתמ"א 38.
קיזוז מההשבחה של הזכות להקמת חדרי גג תהווה כפל פטור בגין קומה עליונה חלקית ופגיעה שאינה מוצדקת בקופה הציבורית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סיכום שלב ראשון – ההשבחה הכוללת לאקט התכנוני ושלבים שני ושלישי, תחשיב יחס השטחים וההשבחה

סעיף		סכום		סכום המכנה לפי סעיף 77 לפס"ד	סימון בפס"ד רינובו הירדן
סך שווי סטוטורי חדש		35,218,619			
	-				
סך שווי סטוטורי קודם		19,648,886	-		
ההשבחה הכוללת - Z		15,569,733			Z
שטח כולל במ"ר הר/2213		367.08	+	1,188.21	Y
	/			367.08	X
שטח תמ"א 38+הר/2213		1,555.29		1,555.29	Y + X =
חלק יחסי הר/2213		23.6021%			X / (X +Y) = W
ייחוס השבחה יחסית להר/2213					
בהתאם להלכת רינובו הירדן		3,674,780			(X / (X +Y))* A = S
ההשבחה במעוגל		3,674,800			
היטל ההשבחה בשיעור 50%		1,837,400			S/2=

שמאי המשיבה מציין כי בתאריך הקובע, שווי קרקע לשטחי מחסנים בקומת קרקע מתקזז בין שני מצבי התכנון, וכי הנ"ל ממשיך להתקיים גם במצב חדש, גם אם אינו מנוצל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב ההשבחה בגין תוספת מחסנים לדירות תמ"א 38 + הר/2213

תוספת שטחי אחסנה מתוכנית הר/2000/מ, לתאריך הקובע של התוכנית מעוררת ההשבחה. הר/2213 (+תמ"א 38).

סך זכויות למחסנים מתוכניות המתאר + תמ"א 38 והר/2213	138.00	=		6.0		X	23
				שטח למחסן במ"ר			כמות יח"ד שהוקנו בכלל התוכניות
מתוכם: סך זכויות למחסנים מתמ"א 38 והר/2213	84.00	=		6.0		X	14
				שטח למחסן במ"ר			כמות יח"ד שהוקנו בתמ"א 38 +הר/2213
שטח מחסנים דירתיים מבוקשים	81.55	מ"ר					

מכיוון שלא נוצלו כל הזכויות להקמת מחסנים תיקבע קיבולת הבניה לחיוב לשטחי אחסנה באופן יחסי לכמות יח"ד. דהיינו חלוקה לגודל מחסן ממוצע ליח"ד.

סה"כ כמות דירות מבוקשות להיתר	100.00%	33	יח"ד	
מתוכם דירות מוקנות בתוכניות המתאר	57.58%	19	יח"ד	
והיתרה דירות מוקנות בתוכניות מצב חדש תמ"א 38 + הר/2213	**42.42%**	14	יח"ד	

					אקוויוולנט		חלק יחסי				שטחי מחסנים
					לאחסנה ממגורים.		לחיוב דירות		שווי קרקע		דירתיים מבוקשים
					ההשבחה "יש מאין"		תמ"א 38+הר/2213		למ"ר מבונה		למימוש במ"ר
שווי חדש = ההשבחה	₪242,179	=		X	50%	X	42.42%	X	₪14,000	X	81.55

אין שווי קודם הר/2213 הוסיפה דירות ובשל כך נוספו מחסנים. התאריך הקובע הינו מחולל ההשבחה הר/2213 למרות שמקור הזכויות הר/2000/מ'.

ההשבחה	₪242,179
ההשבחה במעוגל	₪242,200

היטל ההשבחה בשיעור 50%	₪121,100	=		משקל ההיטל 50%	X ההשבחה ₪242,200

עקרון ההשבחה נקבע בהחלטה בעניין ערר הועדה הרצליה נ. כריזמה בע"מ, הר/82180/0523 + בלמ/הר/82025/0623, בוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.

הקלה לניוד שטחי אחסנה למרתף - מכיוון ששטחי האחסנה חויבו במלואם לדירות תמ"א 38, לא תחויב בהמשך ההקלה לניוד שטחי האחסנה כולם, כאקט המקל עם החייבים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סיכום ההשבחה בגין אישור תוכנית הר/2213

סיכום ההשבחות בגין הר/2213	ההשבחה	היטל ההשבחה	תאריך קובע
תוספת קומה	₪3,674,800	₪1,837,400	19/04/2023
תוספת מחסנים הר/2000/מ לתאריך קובע של התוכנית מחוללת ההשבחה - הר/2213	₪242,200	₪121,100	19/04/2023
סה"כ	₪3,917,000	₪1,958,500	19/04/2023

הקלות

הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטראות

כללי

שמאי המשיבה מציין כי גזוזטראות אינן אלמנטים של חיזוק ולפיכך בחן את ההשבחה בגין הקלה זו לפי קו הבניין המקורי מתוכנית ולא לפי קווי הבניין המקלים מתמ"א 38, המיועדים לאלמנטים של חיזוק. ההקלה מאפשרת לממש גזוזטראות המוקנות למקרקעין שללא אישורה, לא ניתן היה לממשם.

שמאי המשיבה מציג את תחשיב השטחים בתחום ההקלה, כדלקמן:

חריגות מקו בנין קדמי צפוני מעבר ל - 1.2 מ'. במערבי לא חורג מ - 1.2 מ'.											רוחב במ'		במ'		במ'
													-		-
								קומות							
קומה א'		13.640	=	1	X	17.05	X	1.20	-	2.00					
		+													
קומות 2, 3, 4		10.800	=	3	X	4.50	X	1.20	-	2.00					
		+													
קומות 5, 6		27.440	=	2	X	17.15	X	1.20	-	2.00					
סה"כ		51.880													
שטח גזוזטראות קדמיות חורגות לתוך תחום		51.880		קו בנין מתוכנית מעבר ל - 1.2 מ'.											

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב ההשבחה

סכום ההשבחה והיטל ההשבחה בגין מימוש שטחי גזוזטראות קדמיות חורגות מתחום קו בנין מעבר ל - 1.2 מ'					
שטח מרפסות חורגות מקו בנין	51.88	בתחשיב נפרד			
משקל אקוויולנטי להשבחה אחרת	15.0%	=	30%	לשימוש בתחום קו בנין-שיפור תכנון	X 50% משקל אקוו' רגיל למרפסות
הפחתת 50% מ - 30% ל - 15% הינה הפחתת שווי קודם					
שווי קרקע למ"ר מבונה גזוזטרא			משקל אקוויוולנטי לגזוזטרות בקו בנין		שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים
משוקלל מקורה ולא מקורה בקו בנין	₪2,100	=	15.0%		X ₪14,000
הערה: אקוויוולנט נקבע לשטח המרפסות בהנחה שהזכות אינה עומדת למקרקעין ללא ההקלה. מימוש המרפסות ללא הקלה היה מחייב אי ניצול שטח עקרי או שטח שירות מקורה קומתי.					
שווי חדש = ההשבחה (שווי קודם באקוו')	₪108,948	=	שווי קרקע למ"ר מבונה מרפסת בקו בנין ₪2,100		X תחשיב שטח לעיל במ"ר 51.88
ההשבחה במעוגל	₪108,900				
היטל ההשבחה בשיעור 50%	₪54,450	=	משקל ההיטל 50%		X ההשבחה ₪108,900

הקלה בהגבהת גובה מרתף

שמאי המשיבה מציין כי ההקלה מגדילה את גובה המרתף מ 2.2 מ' ל 4.5 מ' (לא נרשם באיזה מפלס). שמאי המשיבה מרחיב בעניין פלסי המרתף, כדלקמן:

- מרתף 1 - : שמאי המשיבה מציין כי מדובר במימוש חלקי שכן מרבית המרתף מוצג בבקשה להיתר בגובה משתנה בין 3.14 מ' ל 4.01 מ' (חוץ מחדר טרפו). שמאי המשיבה סבור כי ההשבחה יכול שתתקיים רק בשטח האחסנה במרתפים שמצומצם בשטחו כ 16.2 מ"ר (הגובה באזור האחסנה 4.01 מ', התוספת מ 2.2 מ' = 1.81 מ'). בהתאם לאמור מציין שמאי המשיבה כי ההשבחה ביחס לשטח האחסנה זניחה אם בכלל מתקיימת.

- מרתף 2 - : שמאי המשיבה מציין כי מרבית המרתף מוצג בבקשה להיתר בגובה 2.36 מ' ל 2.54 מ'. שמאי המשיבה סבור כי ההשבחה יכול שתתקיים רק בשטח האחסנה במרתפים שמצומצם בשטחו כ 36.68 מ"ר (הגובה באזור האחסנה 2.54 מ', התוספת מ 2.2 מ' = 0.34 מ'). בהתאם לאמור מציין שמאי המשיבה כי ההשבחה ביחס לשטח האחסנה זניחה אם בכלל מתקיימת.

- מרתף 3 - : שמאי המשיבה מציין כי מרבית המרתף מוצג בבקשה להיתר בגובה 2.25 מ' ל 2.45 מ'. שמאי המשיבה סבור כי ההשבחה יכול שתתקיים רק בשטח האחסנה במרתפים שמצומצם בשטחו כ 28.67 מ"ר (הגובה באזור האחסנה 2.45 מ', התוספת מ 2.2 מ' = 0.25 מ'). בהתאם לאמור מציין שמאי המשיבה כי ההשבחה ביחס לשטח האחסנה זניחה אם בכלל מתקיימת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הקלה בצמצום שטח חילחול (הגדלת תכסית מרתפים)

כללי

שמאי המשיבה מציין כי מדובר בהקלה בשיעור 12% חילחול במקום 20%, וכי בבחינת הבקשה להיתר שבנדון נמצא כי המימוש חלקי. שמאי המשיבה סבור כי ההקלה מאפשרת שלא לחפור מרתף רביעי חלקי, ובכך חוסכת עלויות חפירה והעמקה של עמודים וקירות ממ"דים לעוד חלק מקומת מרתף רביעי.

שמאי המשיבה מציין כי השטח שהיה נדרש להיבנות במרתף 4- יבנה במפלסים האחרים, וכי קונסטרוקציה עוברת לאדמה שהייתה צריכה לעבור עוד גובה קומה שלמה של מרתף (4 -) נעצרת בפועל ברצפת מרתף 3-. שמאי המשיבה סבור כי מדובר בהשבחה הנובעת מחיסכון בעלויות.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לשומות מכריעות של השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, מיום 30/05/2023, לנכס בגוש 6530, חלקות 75 + 76, ברחוב בני בנימין 2 – 4, וכן בשומה מכרעת מיום 31/08/2023, לנכס בגוש 6527, חלקה 192, ברחוב הנדיב 45.

שמאי השיבה סבור כי החיסכון בעלויות מהווה השבחה בדרך אחרת (השבחה החייבת גם היא בהיטל השבחה ע"פ הגדרת סעיף 1 לתוספת השלישית).

שמאי המשיבה מסכם וטוען כי לאור כל האמור לעיל הקלה שבנדון מהווה הקלה משביחה.

תחשיב שטחים

תכסית מרתף מותר 80.0% לפי סעיף 4.1.2 ח' 4 לתקנון תוכנית הר/2213

מרתף 3 -		מ"ר		שטח קרקע במ"ר		תכסית מותרת		
שטח מותר		773.60	=	967	X	80%		
שטח מבוקש להיתר		826.65						
ההפרש לבחינת השבחה	A	53.05	מהווה באחוזים			5.49%	משטח הקרקע	
מרתף 2 -		מ"ר		שטח קרקע במ"ר		תכסית מותרת		
שטח מותר		773.60	=	967	X	80%		
שטח מבוקש להיתר		817.97						
ההפרש לבחינת השבחה	B	44.37	מהווה באחוזים			4.59%	משטח הקרקע	
מרתף 1-		מ"ר		שטח קרקע במ"ר		תכסית מותרת		
שטח מותר		773.60	=	967	X	80%		
שטח מבוקש להיתר		815.45						
ההפרש לבחינת השבחה	C	41.85	אין מימוש					
סך תוספת תכסית במ"ר	A+B+C=	139.27						

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב סכום ההשבחה

חסכון בחפירת מרתף רביעי		חיסכון עלויות למ"ר		מ"ר להיתר
שווי קרקע למ"ר מרתפים מוגדלי תכסית	₪69,635	= ₪500	X	139.27
	+			
חיסכון בהקמת רמפת גישה ממרתף (2 -) ל - (3 -)		עלות למ"ר		מ"ר רמפה כ-
	₪67,200	= ₪2,800	X	24.00
	₪136,835			
ההשבחה "יש מאין" (שווי קודם לא קיים).				
ההשבחה במעוגל	₪136,800			
היטל ההשבחה בשיעור 50% מההשבחה	₪68,400			

הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2.0 מ' במקום 1.5 מ'

שמאי המשיבה מציין כי הגדר מוגבהת להגדלת הרגשת הפרטיות לגינות המוצמדות כחצר פרטית לשתי דירות הגן העורפיות (דרומיות). שמאי המשיבה מביא בחשבון את ההשבחה לפי שטח במ"ר של גינה לפי 107.72 = 4 X 5.23 + 4.0 X 21.7, בהתבסס על עקרונות שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן לנכס בגוש 6669, חלקה 47, ברחוב האשל 54, הרצליה פיתוח.

שמאי המשיבה מציין כי שיעור ההשבחה הינו 0.1 מאקוו' חצר של 0.25 (ביחס לשווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'), ומציג את תחשיב ההשבחה הבא, כדלקמן:

לגינה הנהנית מהגבהת הגדר בהגברת תחושת הפרטיות	
	-
שטח חצר אפקטיבית מושפעת מההקלות להגבהת גדר	107.72
	X
מ"ר אקוו' חצר	0.25
	X
מקדם ההשבחה	0.1
השבחה במ"ר אקוו'	2.69
	X
קרקע למ"ר מבונה	₪14,000
ההשבחה	₪37,702
ההשבחה במעוגל	₪37,700
היטל ההשבחה בשיעור 50%	₪18,850

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הקלה בתכסית קומה עליונה חלקית 60%, ללא תוספת שטח (זכויות) ובתנאי שמירה על נסיגה לחזית אחת 4.0 מ' ולחזית שניה 3.0 מ'

שמאי המשיבה מציין כי ערך את תחשיב ההשבחה ליתרת חלק התוספת בהקלה, וכי חלק ההקלה לא נכלל בהשבחה לתוספת קומה, גם לא בחישוב יחס השטחים של פס"ד בעניין רינובו. שמאי המשיבה מציג את תחשיב ההשבחה הבא, כדלקמן:

ההשבחה בגין הגדלת תכסית קומה חלקית עליונה, ללא תוספת שטח	מ"ר
תכסית קומה עליונה טיפוסית, ללא ממ"דים (פטורים) וחד"מ	367.080
זכות מוקנית בתמ"א 38 - 50% משטח הקומה שתחתיה	183.540
קיבולת הבניה המבוקשת שאושרה כולל ההקלה	231.720
התוספת בקיבולת בניה (10% משטח קומה טיפוסית עליונה)	48.180
X	
קרקע למ"ר מבונה (קומה ממוצעת)	₪14,000
שווי קיבולת הבניה שנותרה לבחינה	₪674,520
X	
מימוש בקומה עליונה עם שווי גבוה מקומה ממוצעת	108.0%
X	
הפסד מרפסת גג (0.25) בגין הרחבת בניה בקומת גג חלקית	75%
ההשבחה למימוש קיבולת בניה זו בקומה עליונה חלקית	₪546,361
ההשבחה במעוגל	₪546,400
סכום היטל ההשבחה	₪273,200

סיכום ההשבחות בגין ההקלות

סיכום ההשבחות בגין הקלות	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלה בקו בנין קדמי לגזוזטראות	₪108,900	₪54,450
הקלה להגבהת גובה קומת מרתף מ-2.2 מ' ל-4.5 מ'	ההשבחה זניחה, אם בכלל מתקיימת	
הקלה בהקטנת אחוזי החילחול - 14.5% במקום 20%	₪136,800	₪68,400
הקלה בהגבהת גדרות מ - 1.5 מ' ל - 2.0 מ'	₪37,700	₪18,850
הקלה בהגדלת תכסית קומה חלקית	₪546,400	₪273,200
סה"כ	**₪829,800**	**₪414,900**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>התייחסות לעניין רינובו</u> – שמאי המשיבה מציין כי מאחר ושומת המשיבה הותאמה לפס"ד בעניין רינובו (למרות ששמאי המשיבה אינו מסכים עימו שמאית), מיותר לאזכר פסקי דין אחרים, ואין צורך להתייחס אליהם (בדומה לכך גם לשומות מכריעות שהוזכרו בעניין זה).

- <u>שווי מ"ר בנוי במצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי שמאית המבקש הביאה בחשבון שווי זה לפי 25,000 ₪. שמאי משיבה סבור כי סכום זה שגוי והסכום הראוי הינו 20,000 ₪, כמפורט בשומתו, ובשומות מכריעות אליהן הפנה בה.

בהתייחס לסקר השוק שהוצג בשומת המבקש מציין שמאי המשיבה כי מדובר בסקר לדירות מרמת תכנון ופחתים פיזיים שונים מהדירות שבנכס שבנדון. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בדירות שנבנו לאחר שנת 1980, יש להן חניה, לרובן יש מעלית והפחתים הפיזיים והתכנוניים בהם פחותים.

בהתייחס לדוגמאות משומות המכריעות שהציגה שמאית המבקש מציין שמאי המשיבה כי השמאי המכריע בועז ברזילי כלל לא קבע שמאית אלא התבסס על החלטת ועדת הערר, והשמאי המכריע ארנון גולדברג הפחית בגין התאמות רק 10%. שמאי המשיבה סבור כי יש להפחית כ 15% - 20% מהכרעת י.ל גורדון 9 כנ"ל.

- <u>שווי מ"ר בנוי דירתי, חילוץ מרכיב קרקע וקרקע למ"ר מבונה</u> – שמאי המשיבה חולק על קביעתה של השמאית המבקש בכל אחד מהפרמטרים שהביאה בחשבון בעניין זה ומפנה לאמור בשומתו. בנוסף, מפנה שמאי המשיבה בשנית לקביעת השמאי המכריע עומר סרחאן לגביה הרחיב בשומתו.

שמאי המשיבה מציין כי שווי חניה בתת הקרקע תורמת לשווי הזכות במקרקעין הנבחנים וכי מתקיימת יתרת שווי קרקע לחניה תת קרקעי בסכום של 5,000 ₪ עד 7,000 ₪ למקום חניה. שמאי המשיבה טוען, בניגוד לעמדת שמאית המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין חניה תת קרקעית, וכי גם עלות הבניה בה עשה שימוש מביאה בחשבון את תקן החניה למקרה הנבחן.

בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי לאחר דיונים והכרעות להבנתו קיימת גישה שגוייה עקרונית בחישוב ההשבחה במקרים הדומים לנשוא החלטה זו, אותה לא הביא בחשבון בשומתו. שמאי המשיבה מציין בעניין זה כי השווי הקודם כולל מע"מ שחוק, בדירות "יד שניה" ואילו השווי החדש מובא לאחר קיזוז מע"מ.

שמאי המשיבה טוען כי בלתי סביר שיתקיים תחשיב שמאי שבו שווי קודם כולל מע"מ ושווי חדש מנוכה מע"מ וכי יש לזכור כי השווי החדש לא מחושב ליזם, או/ו לעסקה. שמאי המשיבה מציין כי מע"מ מקוזז כאשר נכנס אלמנט עסקי, וכי עסקת הזמנת שירותי הבניה אין לה קשר לבחינת שווי מקרקעין (ולא זכויות במקרקעין) כהגדרת התוספת השלישית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי הנישומים הם הדיירים פרטיים, והעסקה הינה מהלך אזרחי, משפטי, חוץ תכנוני וכי השבחה לעניין התוספת השלישית צריכה להיגזר רק ממשתנים תכנוניים.

בהתאם לאמור לעיל טוען שמאי המשיבה כי יש להוסיף את מרכיב המע"מ במצב התכנוני החדש לשווי קרקע למ"ר מבונה (שחולץ כפי שקורה בשוק בניכוי מע"מ, רווח יזמי ועלויות), ובמידה וטענתו לא תתקבל, יש לנהוג בהתאם להחלטתה של השמאית המכריעה אורית גלן לנכס ברח' בחובת הלבבות 9, הרצליה, בה הפחיתה את מרכיב המע"מ השחוק (10%) משווי מצב קודם.

- <u>שטח בהיתר מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש מבוסס התחשיב על 941.15 מ"ר בהתאם להיתר. שמאי המשיבה מציין כי השטחים להיתר כולל חדר גג מצביעים על קיבולת נמוכה יותר בהיקף של 927.67 מ"ר, בהתאם לחישוב השטחים, כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר
קרקע	42.65
א'	85.64
	82.58
	82.58
ב'	92.78
	82.58
	112.15
ג'	95.83
	89.72
	139.04
יציאה לגג	22.12
סה"כ	**927.67**

שמאי המשיבה מוסיף כי גם גודל מרפסת הגג הרשום בשומת המבקש לפי 296 מ"ר, לא כולל הפחתת תכסית חדר הגג עצמו ששטחו 22.12 מ"ר, ומותיר מרפסת גג בשטח 273.88 מ"ר.

- <u>שטח אקווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש לא הובאה בחשבון התאמה לקומות, תוספת בגין דירת גן, ובנוסף לא ניתנה התייחסות לתוספת שווי לדירת גג בגין הרגשת הפרטיות. שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לתחשיב שהציג לשומתו לעניין שווי המצב החדש, הכולל התייחסות לפרמטרים אלו.

- <u>החלק היחסי לחיוב בתחשיב פס"ד לקומת הר/ 2213</u> – שמאי המשיבה מציין כי החיוב היחסי בשומת המבקש נערך לפי חלק יחסי של 22.02%. שמאי המשיבה מציין כי בשומת המבקש לא הוצג פרוט כיצד קבעה שמאית המבקש חלק יחסי זה, אך להערכתו הנ"ל נערך בחילוץ שטחים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציג תחשיב בו מנוכה שטח הזכויות מהתכניות החלות על הנכס לפי 84% מסך שטחי הבניה המבוקשים, לפיו מתקבל שטח של 367.08 מ"ר מכח הר/2213 ושטח כולל של 1,667.14 מ"ר מכח תמ"א 38 והר/2213 (סה"כ שיעור השטח החייב 22.0185%).

שמאי המשיבה סבור כי מדובר בתחשיב שגוי ומפנה בעניין זה להחלטות השמאים מכריעים יעקב הלוי (רח' באבן שפרוט 3, 5, 7, בהרצליה), רמה מאור ועוד, שקבעו שבהפחתה במימוש, יש להפחית מ"ר אקוויוולנטי מצב קודם ולא זכויות בניה, כפי שהפחיתה שמאית המבקש.

שמאי המשיבה מציין כי בגישה זו, ובהתחשב בתחשיב השטח האקוו' במצב הקודם אותו פרט בשומתו, מתקבל שטח של 367.08 מ"ר מכח הר/2213 ושטח כולל של 1,496.98 מ"ר מכח תמ"א 38 והר/2213, כך שסה"כ שיעור השטח החייב עומד על 24.52%.

שמאי המשיבה מציין בעניין זה כי הדרך לחישוב אחוז יחסי זה הינה בחילוץ (מלמעלה כלפי מטה) אינה הגישה היחידה ומפנה לשומתו בה הגישה התחשיבית נערכה על בסיס אסופת מספרים (מלמטה כלפי מעלה). שמאי המשיבה סבור כי פסק הדין בעניין רינובו והתחשיב המוצע בו לא היו ערים לכך שתמיד יתקיימו אי התאמות, ובזאת המוצע בפסק הדין רק מקשה על קביעת האמת. שמאי המשיבה מציין כי בבקשה להיתר הנבחנת נראה כי לא נוצלו כל זכויות תוכנית המתאר אותן מקזזת שמאית המבקש, ולכן במקרה זה התחשיב שערכה לקביעת החלק היחסי אינו תואם למבוקש.

שמאי המשיבה מסכם וטוען כי החלק היחסי צריך שיהיה כמוצג בחוות דעתו לפי 23.6% או 24.52% בגישת החילוץ, ולא 22% כפי שקבעה שמאית המבקש, ובכל מקרה נדרש תיקון לחיוב היחסי בשומת המבקש שעיקרו תוספת בגין חלק יחסי לחיוב.

- <u>הכללת תרומת זכות בניה להקמת חדרי גג במצב תכנוני קודם שלא מומשו</u> – שמאי המשיבה מציג טענה נוספת לעניין זה (שמאי המשיבה מציין כי גם שמאית המבקש לא הביאה בחשבון זכויות אלו). שמאי המשיבה טוען כי במידה ומביאים בחשבון זכויות מכח הר/1635 לתאריך הקובע לתוכנית חדרי הגג, מדובר בזכויות שלא שולם בעבורן היטל השבחה ובהתאם לכך לא ניתן להתקזז על זכות זו בתחשיב היטל השבחה לתוכנית מאוחרת לה.

  לחילופין, מציין שמאי המשיבה כי אפשרי גם למדד את סכום ההיטל לתאריך הקובע להר/2213 ולהפחית משווי חדש.

- <u>הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומת המרתף</u> – שמאי המשיבה מציין כי לא חייב בגין הקלה זו משום שהחיוב נערך על תוספת המחסנים לפי הר/2000/מ', וכי החיוב בגישה הנ"ל מהווה מימוש החלטת הועדה בערר כריזמה.

  בהתייחס לטענת שמאית המבקש כי אין לקבוע חיוב זה לפי שטח יחסי מציין שמאי המשיבה כי לא נכונה העובדה ששטח האחסנה במרתף שנקבע בתוכנית לעד 6.0 מ"ר כאילו הוקנה למקרקעין. שמאי המשיבה מציין כי הזכויות במצב הקודם כאמור לעיל הינן במגבלות המקרקעין, ביחס למידות אורך, רוחב, קווי בנין וכנגזרת אפשרות התכנון בהם, אשר לפיהן מותאמים שטחי האחסנה האפשריים, והם שונים בין נכס לנכס.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי יש לבחון מה הגודל הממוצע למחסן, ולא לכאורה לפטור מצב קודם שלא יכול שיתקיים לפי 6 מ״ר X כמות דירות קודמת, וכי הדרך האובייקטיבית ביותר הינה קביעת שטח ממוצע למחסן. שמאי המשיבה מוסיף וטוען כי הצמדת מחסן זה או אחר לדירות קיימות מתוקף הסכם אזרחי חוץ תכנוני, אינה יכולה להשפיע על התחשיב השמאי.

- <u>הקלה למרפסות</u> – שמאי המשיבה מציין כי אינו מסכים עם המקדם המשוקלל אותו הביאה בחשבון שמאית המשיבה (12%) וסבור שהמקדם המשוקלל הכולל הינו 15% כמוצג בחוות דעתו.

- <u>הקלה בהפחתת שטח חילחול</u> – שמאי המשיבה מציין כי לשמאית המבקש השגות בעניין קביעת תקן החניה, אולם, לאמור אין כלום בהתייחס לנושא שבפנינו.

- <u>הקלה בגין הגבהת גדר</u> – בהתייחס לטענת שמאית המבקש כי ההגבהה הנ״ל מהווה שיפור מינורי, מפנה שמאי המשיבה לתכנית המצורפת לבקשה להיתר ומציין כי כפי שמוצג בחתך, פני הדרך מוגבהים ממפלס הגינה הפרטית וחצר הבניין השכן באחד העם 3 כך שהגדר היא זו שמעניקה את הפרטיות לגינה, ובהתאם לכך נוצרת גם השבחה.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאית המבקש</u>

בדיון שנערך בפני הדגיש שמאי המשיבה את עמדתו בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאי המשיבה מציין כי קביעת שווי המצב הקודם הוא אכן בעייתי, בדירות יד שניה יש ציפיות להתחדשות עירונית ואנו נדרשים כאילוץ שמאי לבחון מה השווי ללא הציפיות. בהתאם לכך בודקים דירות שעליהן לא חלה התמ״א ואין להן התכנות לפינוי בינוי. שמאי המשיבה מציין כי בבניינים אלו אין את אותה רמה של פחתים פיזיים מהותיים (שמאי המשיבה סבור כי מדובר בפער שנע בין 3 א׳ ₪ - 3.5 א׳ ₪ למ״ר בנוי בהתייחס לפחתים פיזיים בלבד), מעליות וכו׳. שמאי המשיבה מציין כי בגין נתונים אלו נדרש לעשות התאמות וכי יש בעיה שטוענים לערכי שווי גבוהים מאוד.

שמאי המשיבה מציין כי שווי מ״ר בנוי של 20,000 ₪, שנקבע לפי ממוצע של החלטות שמאים מכריעים, לא מביא לשווי של 1.3 מ׳ ₪ לדירה. במקרה שלנו שטח דירה ממוצעת הינו 92 מ״ר בנוי לדירה (נטו) כך שלאחר העמסות קלות אנחנו מגיעים ל 97 מ״ר ולכן מתקבל שווי דירה של כ 1.94 מ׳ ₪ לדירה ישנה, שהדיירים בחרו מרצונם החופשי להרוס ולבנות מחדש. שמאי המשיבה מציין כי במקרה הספציפי שלנו מתקבל שווי הגיוני וכי שווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי אינו מהווה קביעה הגיונית.

שמאי המשיבה מציין כי ככול שהיצע הדירות החדשות עולה, שווי הדירות הישנות יורד, וכך גם נקבע ע״י שמאים מכריעים. בהתייחס לטענה לשימוש של שמאי המשיבה בערכים אלו בבחינה של פרויקטים להתחדשות עירונית, מציין שמאי המשיבה כי יכול להיות שטעה והנ״ל אינו רלוונטי לענייננו. הבחינה של שווי מ״ר מבונה מול בנוי מביאה לתוצאה נכונה שכן יש פחת תכנוני ומע״מ, הנדרשים להיות מובאים בחשבון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מע"מ – בהתייחס לקביעת שווי המצב החדש ללא מע"מ ואת המצב הקודם כולל מע"מ, מציין שמאי המשיבה כי הנ"ל לא יתכן. שמאי המשיבה מציין כי בחישוב עסקאות קומבינציה, נושא המע"מ בא לידי ביטוי בצורה דומה, ובהתאם לכך גם בחישוב ההשבחה נדרש כי שווי מצב קודם וחדש יקבע בצורה דומה בשני מצבי התכנון. חייבים להפחית את מע"מ שחוק במצב הקודם.

שמאי המשיבה מציין כי הנכון הוא לחלץ שווי מצב חדש ולהוסיף מע"מ ואז הנ"ל הגיוני מכיוון שהנישומים הם פרטים שאינם יכולים לקזז את המע"מ. בפועל כדי לקבוע היטל השבחה יותר נמוך, המע"מ קוזז מהמצב הקודם.

שמאי המשיבה מציין כי השמאית המכריעה רמה מאור בשומה מכרעת לנכס ברחוב מלכי ישראל 7 מסבירה זאת וכי לאחרונה התקבלה שומה מתוקנת לאחר ערר (שמעיה 1-5 בהרצליה) של השמאית אווילין דווידזון בה נוכה המע"מ במצב הקודם.

חניה – שמאי המשיבה מציין כי החניה תורמת לשווי ולכן נדרש להוסיף לשווי בגין קביעת שני מקומות חניה. ביחס לתאריך הקובע ולעסקאות ההשוואה הובא בחשבון כי הן כוללות את אותן 2 חניות ללא בדיקה (על הצד המקל), אך לא ניתן להתייחס בצורה דומה לנושא המחסנים. שמאי המשיבה מציין כי נושא זה כן נבדק בשומתו לצורך ההתאמה וכי הנ"ל לא נערך בשומת המבקש.

שמאי המשיבה מציין כי דו"חות אפס מהווים דו"חות כלכליים ולא שמאים ולכן לא נדרש להציג אותם במסגרת חישוב ההשבחה. בפרויקט יזמי לדוגמה אסור לחלץ רווחים ולכן יש פרקטיקה של חילוץ עלויות כך שבמידה ומסתמכים על כך, מתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך. בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי לא נדרש להביא בחשבון נתונים סובייקטיביים כמו מימון.

ממ"דים – שמאי המשיבה מציין כי שמאית המבקש העלתה את השאלה האם נדרש להכניס את שטח הממ"דים לחישוב השווי במצבי התכנון וכי יש החלטה בירושלים שאומרת שלא נדרש להביא בחשבון את שטח הממ"דים. זה אולי מפחית את ההיטל אך זאת הדרך הנכונה.

שטח הדירות במצב הקודם – שמאי המשיבה מציין כי יש לקבוע את השטח בהתאם להיתר הבניה, ולא בהתאם לתשריט הבית המשותף.

חדרי הגג – שמאי המשיבה מציין כי במועד הקובע לא היה שווי לחדרי הגג, ובמידה וכן מביאים את חדרי הגג בחשבון צריך לחשב היטל השבחה בגינם. במידה ויש מכירה של דירות הגג, נדרש שיציגו את הסכם המכר מכיוון שלא ניתן להסתמך על נסח היסטורי.

ערר כריזמה – שמאי המשיבה מציין כי בעבר היו מחייבים על ההקלה בשטח המרתף, אך כיום מביאים בחשבון את הזכויות למחסנים לפי מס' יח"ד. ברישוי לא שמו לב שהקמת מחסנים בקומות נמוכות מקומת המרתף הראשונה עדיין מצריכה בקשת הקלה (שכן בהתאם לתכנית המחסנים מותרים רק בקומת המרתף הראשונה).

שמאי המשיבה מציין כי במצב הקודם לא ניתן היה להקים 6 מ"ר מחסנים, היה נכס בנוי ולא היה הגיוני להקים מחסנים במצב הקודם. הדרך הכי הוגנת היא לחייב רק על מה שמבקשים, התוצאה של התחשיב היחסי מביאה לתוצאה מקלה לחישוב היטל ההשבחה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חילחול – שמאי המשיבה מציין כי נושא החילחול לא קשור לנושא החניה, מדובר במטלה לשטח המרתף לפי תמ"א 34 וכי ההקלה חוסכת ירידה למרתף נוסף. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם לכך מדובר בהשבחה בדרך אחרת כחיסכון בעלויות בניה.

גדרות – שמאי המשיבה טוען כי יש לבחון את הנושא כפי שקבע השמאי המכריע ארז כהן וכי גם לשתול עץ נדרש היתר, כך שברור שיש כאן אלמנט משביח.

8.3 עיקרי עמדת שמאית המבקש

כללי

שמאית המבקש מציינת כי הנכס שבנדון מהווה מגרש בשטח של 967 מ"ר הממוקם ברחוב אחד העם שהינו רחוב פנימי שקט בשכונת הרצליה הירוקה. ההשבחה שבנדון הינה בגין תוספת זכויות בניה מכח תכנית הר/2213 והקלות למועד הקובע בו אושרה הבקשה להיתר הבניה שבנדון, בתאריך 19/04/2023.

שמאית המבקש מציינת כי עפ"י סעיף 4(5) לתוספת השלישית מוגדרת השבחה כ*"ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שווים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה;"*, ובסעיף 4(7) נקבע כי *"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי"*.

שמאית המבקש סבורה כי לצורך בחינת ההשבחה של תוספת זכויות מכח תכנית הר/2213, יש להביא בחשבון כי מדובר בפרויקט של הריסה של בניין מגורים קיים ובניית בניין מגורים חדש מכח הוראות תמ"א 38 תיקון 3א' + תכנית הר/2213, ולפיכך ערכה את אומדן ההשבחה, כדלהלן:

- שווי המצב הקודם – נקבע לפי שווי דירות המגורים הקיימות/בנויות (ללא פוטנציאל בגין תוספת זכויות מכח תמ"א 38).
- שווי המצב החדש – נקבע לפי שווי קרקע בהתאם לסך השטחים המבוקשים בהיתר בניכוי עלות הקמת החניה התת קרקעית לכלל הדירות החדשות בבניין.

שמאית המבקש מציינת כי אופן תחשיב זה נדון על ידי ועדת הערר בערר 16/85092 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת ק.ר נדל"ן בע"מ שדנה בשומה המכרעת בגו"ח 6663/293. ועדת הערר קבעה, בין היתר, כי: *"אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה"*.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מציינת כי בהחלטת בית המשפט בעניין רינובו נקבע כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה החייב ואת היטל ההשבחה הפטור, יש לערוך תחשיב בין שלושה שלבים: בשלב הראשון יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה שלפנינו 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, ובשלב השלישי, יש לערוך חלוקה של ההשבחה הכוללת בין ההשבחה הנובעת מהזכויות החייבות להשבחה הנובעת מהזכויות הפטורות.

שמאית המבקש מרחיבה בנושא השלבים, כדלקמן:

- השלב הראשון לקביעת היטל ההשבחה והפטור הינו פסיעה בדרך המלך של שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, בדרך זו של בחינה ההשבחה הכוללת הנובעת מהיתר הבניה פסעו הן השמאי המכריע והן ועדת הערר. שמאית המבקש סבורה כי לאור עקרון ההתעשרות שנסקר לעיל זוהי הדרך הראויה היות והיא מביאה בחשבון את כלל ההשפעות של היתר הבניה על שווי המקרקעין, הן אלו החיוביות והן אלו השליליות.

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

- בשלב השלישי חישוב החלק היחסי הינה לפי שווי יחסי של הזכויות הפטורות והזכויות שאינן פטורות, כלומר, נדרש לחשב את שווי הזכויות שמומשו מכח התמ"א, את שווי הזכויות שמומשו בגין התכנון האחר, והיחס בין השוויים (למעשה היחס בין שווי הזכויות הפטורות שמומשו לשווי כלל הזכויות הנוספות שמומשו) יהיה יחס החלוקה של ההשבחה הכוללת בין הזכויות הפטורות לאלו שאינן פטורות. ודוק. הכוונה להשוואת שווי הזכויות ולא שווי ההשבחה.

שמאית המבקש מציינת כי <u>בהחלטת בקשת רשות ערעור 7601/23 בעניין הועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה נ' רינובו בע"מ וקובצת הירדן</u> נקבע, בין היתר, כי *"אחר שעיינתי בבקשה על נספחיה הגעתי לכלל מסקנה שדינה להידחות אף מבלי להידרש לתשובותיהן של המשיבות. זאת, בשים לב לאמת המידה המצמצמת למתן רשות ערעור על פסק דין של בית המשפט לעניינים מינהליים הדן בערעור על החלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה, שלה נתונה המומחיות בנושאים המסורים לסמכותה"*

שמאית המבקש מדגישה כי כאמור לעיל, נדחתה בקשתה של המשיבה לקבלת רשות ערעור על החלטתו של השופט גלעד הס בעניין רינובו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להשלמת טיעוניה השמאים מביאה שמאית המשיבה פסק דין קודמים להחלטה בעניין רינובו, כדלקמן:

- החלטת עדת הערר בערר י-ם בערר 8007-01-19 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, על דרך החישוב של הערכת שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.

- דרך חישוב ההשבחה בתוספת זכויות בנייה נבחנה גם בהחלטת ועדת הערר נת/8023/0620 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ, בה נדונה שאלה זהה לגבי אופן התחשיב בפרויקטים של הריסה ובנייה מכח תמ"א 38. בעקבות הערר הוחזר התיק לשמאי המכריע בהנחיה הבאה: *"על מנת שיעריך פעם נוספת את סך ההשבחה במדרגת המס האחרונה. בשומתו המתוקנת יבחן השמאי כמקובל את שווי המקרקעין, פעם לפני האירוע המשביח ופעם לאחריו, כשלעניין זה ייבחן השווי המיטבי, קרא: לרבות אפשרות הותרת המחוברים על עומדם. באשר לפרמיה אם וככל שנוצרה בשווי השוק עקב פוטנציאל משביח – ציפייה חיובית במקרקעין שמקורה באישור תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (תמ"א 38), ינטרלו השמאי מאומדן השווי במצב הקודם".*

שמאית המבקש מציינת כי סוגיה זו הובאה לדיון בפני מספר שמאים מכריעים בעיר הרצליה אשר אימצו את דרך החישוב של שווי המקרקעין לפני לפי השווי הבנוי של דירות המגורים המיועדות להריסה:

- שומה מכרעת בגוש 6663 חלקה 293 (שכונת "גן רשל") למועד הקובע 12/2014 בה נקבע שווי מצב קודם לפי סך של 14,500 ₪ למ"ר בנוי ושווי חדש לפי 5,100 ₪.

- שומה מכרעת בגוש 6538 חלקה 479, בן יהודה 16 למועד קובע 7/2017 בה נקבע שווי מצב קודם לפי סך של 16,560 ₪ (לפי שווי בנוי 20,602 ₪ ובהתאמה הפחתה של 20%) ושווי חדש לפי סך של 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

- שומה מכרעת בגוש 6530 חלקה 159, י.ל גורדון 9, למועד קובע 13/12/2019, בה נקבע שווי מצב קודם לפי סך של 22,403 ₪ למ"ר בנוי ושווי מצב חדש לפי סך של 9,500 ₪ למ"ר מבונה.

- בשומה מכרעת בגוש 6530 חלקה 159 בה קבע השמאי המכריע: *"בנוסף, ההשבחה נבחנה כהפרש השווי בין מצבי התכנון כדלקמן: במצב קודם הובא בחשבון הבינוי הקיים ללא פוטנציאל תמ"א, ובמצב חדש הובא בחשבון הבינוי המוצע, בניכוי תרומת זכויות בניה צבועות בהתאם לעקרון "צביעת זכויות" שנקבע בפסיקה דלעיל".*

- שמאית המבקש מציינת כי בשומה מכרעת בגוש 6536 חלקה 718, מקבל השמאי המכריע את התחשיב לעיל וקובע כי *"שווי של נכס נמדד בחלופת השימוש "היעיל והטוב", כלומר זו המביאה לשווי כלכלי מיטבי. ככל ששוויו של נכס בנוי עולה על שווי הקרקע לבניית מבנה חדש תחת הקיים, הרי שהריסת הקיים ובניית מבנה חדש הינה חלופה נחותה כלכלית שאינה כדאית עבור בעלי הנכס (אילו הבעלים פעלו כבעלים שהוא גם יזם) ולכן אינה משקפת את שווים הנכון של אותם מקרקעין בעבור בעליהם".*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

השמאי מתייחס לערר מינצר כרמון וקובע: *"בחנתי את טענת שמאי המשיבה לפיה לא מעט שמאים מכריעים קבעו ההשבחה בהתעלם משווים הבנוי של הדירות ב"מצב קודם". לפי מיטב בדיקתי, בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המשיבה כלל לא נטענה הטענה שיש לשום את שווי המקרקעין ב"מצב קודם" לפי שוויים הבנוי, ובכל מקרה, כל ההחלטות ניתנו קודם להחלטה בערר מינצר".*

- בשומה מכרעת בגוש 6536 חלקה 719, רחוב הדר 40, השמאית המכריעה לילך בן פורת דחתה את טענת המשיבה כי יש לערוך את השומה בגישת ה"דלתא", הן בשל הוראות החוק, השבחה המוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית והן בשל הפסיקה הרווחת בנושא, לפיהן יש לבחון את המצב הקודם והשווי במצב החדש כמכלול ולא לבודד את מרכבי ההשבחה כפי שנעשה בשומת המשיבה.

שמאית המבקש מציינת כי השמאית המכריעה קיבלה את עמדתה כי יש לבחון את השימוש הטוב היעיל בשני מצבי התכנון, והיה ובשתי מצבי התכנון השימוש הטוב והיעיל הוא השארת הבינוי הקיים אזי אין השבחה. והיה וקיימת השבחה בין שני המצבים, יש לנטרל את השטחים הפטורים מההשבחה.

בנוסף על האמור, סוקרת שמאית המבקש החלטות שמאי מכריעים שנתנו לאחר הפסיקה בעניין רינובו, כדלקמן:

החלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6534 חלקה 113, אריאל 7, בה נקבעה ההשבחה בהתאם לגישה של הערכת שווי לפני ואחרי. שווי מצב קודם נקבע בסך של 23,200 ₪ ושווי המצב החדש לפי סך 10,100 ₪. לאחר קביעת ההשבחה לפרויקט כולו מחשב השמאי המכריע את החלק היחסי המיוחס להשבחה מכח תוספת הקומה.

שמאית המבקש מציינת כי התחשיב שנערך בשומתה זהה לאופן התחשיב כפי שנרשם בשומת השמאי המכריע ארנון גולדברג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

<u>ערכי השווי במצב הקודם</u>

שמאית המבקש מציינת כי לצורך בחינת השווי הקודם, בחנה עסקאות השוואה לדירות מגורים ישנות שנבנו לאחר המועד הקובע של תמ"א 38 (שנת 1980) בהתחשב בעובדה שדירות אלו אינן מגלמות פוטנציאל לתוספת בנייה מכוח תמ"א 38.

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	קומה	מחיר למ"ר	מעלית בבניין
006536-0598-015-00	20/10/2021	₪2,570,000	1981	89	2	₪28,876	יש מעלית
006536-0521-002-00	01/12/2021	₪2,527,500	1985	79	1	₪31,994	יש מעלית
006536-0734-009-00	19/01/2022	₪3,200,000	1983	126	3	₪25,397	יש מעלית
006536-0272-003-00	03/03/2022	₪2,900,000	1982	94	2	₪30,851	יש מעלית
006536-0721-005-00	15/03/2022	₪2,850,000	1986	83	2	₪34,337	יש מעלית
006536-0564-003-00	14/07/2022	₪3,900,000	1980	103	1	₪37,864	יש מעלית
006536-0721-006-00	28/07/2022	₪3,180,000	1986	86	1	₪36,977	יש מעלית
006536-0368-004-00	02/06/2022	₪3,050,000	1980	106	2	₪28,774	יש מעלית
006529-0192-010-00	14/11/2021	₪2,850,000	1980	74	3	₪38,514	יש מעלית
006528-0106-005-00	27/05/2022	₪2,800,000	1981	85	2	₪32,941	יש מעלית
ממוצע						**₪32,652**	

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	קומה	מחיר למ"ר	מעלית בבניין
006536-0101-002-00	09/06/2022	₪2,840,000	1984	94	1	₪30,213	ללא מעלית
006529-0130-006-00	14/02/2022	₪2,720,000	1980	83	2	₪32,771	ללא מעלית
ממוצע						**₪31,492**	

שמאית המבקש מציינת כי השווי למ"ר בנוי ללא פוטנציאל לשינוי / תוספת בנייה בתחום גוש 6536 נע בין 28,000 ל 34,000 ₪ ובממוצע כ 31,000 ₪ למ"ר.

בהמשך לאמור לעיל, מציגה שמאית המבקש נתוני שווי משומת מכריעות, כדלקמן:

- בשומה מכרעת שנערכה בגוש 6527 חלקה 310, ברחוב הנדיב 51, על ידי השמאי המכריע בועז ברזילי, נקבע שווי של 29,000 ₪ למ"ר בנוי למועד קובע 02/02/2022. השמאי המכריע קבע את הכרעתו על בסיס החלטת ועדת הערר בעניין רינובו ולא כפי שפסק השופט גלעד הס בעניין רינובו, על החלטה זו עומד ותלוי ערר של הנישום.
- בשומה מכרעת בגוש 6534 חלקה 113, ברחוב אריאל, קבע השמאי המכריע ארנון גולדברג שווי של 23,200 ₪ למ"ר, כאשר בסיס עסקאות ההשוואה לדירות ישנות שנבנו אחרי שנת 1980 היה בגבולות של 25,800 ₪, מתוך הסך הנ"ל הופחתו 10% בגין גיל המבנה, והתקבל סך של 23,200 ₪ למועד קובע 11/08/2021.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מציינת כי בהתאמה למועד הקובע הנ"ל מבטא שווי של 25,000 ₪ למ"ר, לכל הפחות.

- שומה מכרעת בגוש 6530 חלקה 159, י.ל גורדון 9, למועד קובע 13/12/2019, בה נקבע שווי מצב קודם לפי סך של 22,403 ₪ למ"ר בנוי. שמאית המבקש מציינת כי בהתאמה לזמן הנ"ל מבטא שווי של 25,000 ₪,לכל הפחות.

לאור האמור לעיל, סבורה שמאית המבקש כי השווי הנמוך ביותר שיש ליחס לשווי ללא פוטנציאל הינו לכל הפחות שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי.

לחיזוק עמדתה מפנה שמאית המבקש לערכי שווי משומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה, מטעם המשיבה, לתכנית לפינוי בינוי בה הוערך שווי נכסים ללא פוטנציאל תמ"א 38/פינוי בינוי במתחם אבן עזרא הנמצא בסמיכות לנכס גוש 6527 חלקות 346,346,348,350.

שמאית המבקש מציינת כי הנתונים הינם למועד קובע 24/10/2018, וכוללים בין היתר, את השווים הבאים כדלקמן:

- לדירה בשטח 55 מ"ר הובא בחשבון שווי 1,561,000 ₪, המשקף שווי של 28,381 ₪ למ"ר בנוי.
- לדירה בשטח 60 מ"ר הובא בחשבון שווי 1,651,000 ₪, המשקף שווי של 27,516 ₪ למ"ר בנוי.
- לדירה בשטח של 85 מ"ר הובא בחשבון שווי 2,074,000 ₪, המשקף שווי של 24,400 ₪ למ"ר.
- לדירה בשטח 97 מ"ר הובא בחשבון שווי 2,265,000 ₪, המשקף שווי של 23,350 ₪ למ"ר.

שמאית המבקש מציינת כי בהתאם לאמור לעיל השווי הממוצע שקבע שמאי המשיבה למועד קובע בשנת 2018 עומד על כ 26,000 ₪ למ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע בענייננו, מתקבל שווי של 29,000 ₪ למ"ר, לכל הפחות.

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מביא בשומתו ערכי שווי למצב הקודם על אף שהוא לא מחשב את ההשבחה לפי גישה זו (שמאי המשיבה מביא עסקאות אשר משקפות לכאורה שווי שוק נמוך יותר בהתייחס לעסקאות בגוש 6536). שמאית המבקש מציינת כי לצורך בחינת השווי במצב הקודם השמאי מפחית מערך הדירות כ 30% בגין גיל המבנה, ואח"כ עוד כ 140 ₪ בגין העדר מעלית, ומגיע לשווי ממוצע של 20,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מציגה ניתוח של הנתונים אותם הציג שמאי המשיבה, כדלקמן:

מסד	חלקה	שווי מכירה	תאום גיל מבנה	שווי לאחר הפחתה העדר מעלית	שווי למ"ר לגישת שמאי	הפחתה בגין גיל המבנה	הפחתה באחוזים	הפחתה בגין העדר מעלית	שטח	למ"ר לפני הפחתות
1	101	₪2,930,000	₪2,051,000	₪1,907,430	₪21,432	₪879,000	30%	₪143,570	89	₪32,921
2	894	₪2,850,000	₪1,995,000	₪1,855,350	₪16,133	₪855,000	30%	₪139,650	115	₪24,783
3	101	₪2,840,000	₪1,988,000	₪1,848,840	₪19,669	₪852,000	30%	₪139,160	94	₪30,213
4	894	₪3,590,000	₪2,513,000	₪2,337,090	₪23,848	₪1,077,000	30%	₪175,910	98	₪36,633
5	209	₪2,800,000	₪1,960,000	₪1,822,800	₪22,504	₪840,000	30%	₪137,200	81	₪34,568
6	692	₪3,100,000	₪2,170,000	₪2,018,100	₪16,959	₪930,000	30%	₪151,900	119	₪26,050
7	721	₪2,850,000	₪1,995,000	₪1,853,500	₪22,331	₪855,000	30%	₪141,500	83	₪34,337
8	894	₪2,650,000	₪1,855,000	₪1,725,150	₪17,426	₪795,000	30%	₪129,850	99	₪26,768
9	272	₪2,900,000	₪2,030,000	₪1,887,000	₪20,074	₪870,000	30%	₪143,000	94	₪30,851
ממוצע					₪20,042					₪30,792

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מפחית כמעט 30% משווי הדירות ללא כל נימוק סביר והגיוני, וכי השמאי כלל לא הוכיח כי קיים פער שכזה בין גיל המבנה בנכס בענייננו לבין עסקאות ההשוואה המובאות על ידו.

בנוסף, שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מביא הפחתה נוספת בשל העדר מעלית, בעוד בנכס נשוא חוו"ד נוספה מעלית בהיתר בנייה[3], כך שהסקר שבוצע על ידו לא מביא בחשבון נתון זו.

שמאית המבקש מציינת כי בשומת השמאי המכריע ארנון גולדברג בגוש 6535 חלקה 113 ברחוב אריאל, הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין גיל המבנה ובהתאם התקבל שווי של 23,200 ₪ למועד קובע 08/21, בשומה מכרעת ברחוב מלכי יהודה 7, גוש 6530 חלקה 279 נקבע על ידי השמאית המכריעה רמה מאור, שווי של 23,000 ₪ למ"ר בנוי למועד קובע 05/2021, ובהתאמה של שתי הפסיקות למועד קובע 04/2023, מתקבל שווי של כ 25,000 ₪ למ"ר בנוי.

יתרה מכך, סבורה שמאית המבקש כי יש להתבונן בנתוני השוק ולבחון האם השווי אליו הגיע שמאי המשיבה הינו סביר והגיוני. שווי של 1.855 מ' ₪ לדירה בשטח של 115 מ"ר (מסד 2) איננו סביר ואיננו הגיוני, וכנ"ל לגבי העסקה המפורטת כמסד 6 בה השווי אליו מגיע שמאי המשיבה הינו 16,000 ₪ למ"ר בנוי, מחיר נמוך מאוד ביחס לעסקאות ההשוואה, ולא סביר למועד הקובע.

[3] לאחר הדיון התייחסה שמאית המבקש לעניין זה והבהירה שמדובר בטעות סופר שכן לבניין שבנדון לא נוספה מעלית במסגרת היתר בניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לחיזוק עמדתה מציגה שמאית המבקש עסקאות השוואה לפיהן ניתן לקבוע כי רמת מחירים אלו שנקבעה בשומת המשיבה רלוונטית לשנים 2011 – 2013 בחלק מהעיר, ולא לשנת 2023 :

גוש חלקה	תאריך	מחיר	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
006529-0203-003-00	06/03/2012	₪1,800,000	1983	101	₪17,822
006536-0847-005-00	04/01/2011	₪1,705,000	1985	100	₪17,050
006534-0078-005-00	23/01/2011	₪1,525,000	1984	100	₪15,250
006535-0023-007-00	26/01/2011	₪1,690,000	1981	111	₪15,225
006536-0838-003-00	06/03/2011	₪1,550,000	1981	103	₪15,049
006526-0175-031-00	04/04/2011	₪1,770,000	1984	100	₪17,700
006532-0312-008-00	02/02/2012	₪1,750,000	1985	102	₪17,157
006536-0853-011-00	21/03/2013	₪1,800,000	1984	107	₪16,822
006530-0269-003-00	16/12/2013	₪1,720,000	1986	102	₪16,863

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה עורך תחשיב של השווי במצב קודם בהתחשב בשטח של 729.43 מ"ר * 20,000 ₪ למ"ר בנוי, סה"כ שווי מצב קודם 14,588,622 ₪. שמאית המבקש מציינת כי בהנחה כי השווי כבנוי למבנים ישנים לפי טבלת שומת שמאי המשיבה הינו כ 30,000 ₪, בהנחה של 10% מבנה בשל גיל המבנה, עפ"י שומת השמאי המכריע ארנון גולדברג, מתקבל שווי למ"ר ישן של 28,000 ₪.

שמאית המבקש מציינת כי שווי מ"ר בנוי של 28,000 ₪ * 729.43 מ"ר, מביא לשווי מצב קודם של 20,412,000 ₪, פער של 7 מ' ש"ח בשווי במצב הקודם. שמאית המבקש מציינת כי בהתאם לכך ניתן לקבוע כי השווי של 20,000 ₪ בשומת המשיבה מהווה קביעה שאיננה סבירה, הנובעת מכך שההפחתות שניתנו (30%) בגין גיל מבנה, אינן תואמת כל הנחת יסוד להפחתה שכזו לא בעיר הרצליה ואף לא בעיר אחרת בארץ.

שמאית המבקש מסכמת וטוענת בנוסף כי ישנו חוסר סבירות בין שווי מצב קודם כשווי בנוי לפי סך של 20,000 ₪ לבין השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה בסך של 14,000 ₪, שכן פער שכזה אינו הגיוני בין שווי כבנוי לבין שווי מ"ר מבונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי השווי במצב החדש

שמאית המבקש מציינת כי בנכס הנדון נקבע על ידי שמאי המשיבה שווי של 14,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על עסקאות שונות בתחום גוש 6536 בתקופה שבין 01/2022 ל 04/2023. שמאית המבקש מציגה סקירה של עסקאות אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה, בתוספת עסקאות השוואה שלא הובאו בחשבון על ידיו, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר	ממוצע מחיר לפרוייקט	פרוייקט	תקן חניה בהיתר בנייה
006536-0508-000-00	16/01/2022	₪3,730,000	2024	135	₪27,630			
006536-0508-000-00	29/03/2022	₪3,650,000	2024	135	₪27,037		הריסה ובנייה	לפי 2 מקומות חניה לדירה
006536-0508-000-00	20/06/2022	₪3,700,000	2024	135	₪27,407	₪27,358		
006536-0531-004-00	08/03/2022	₪2,940,000	2021	113	₪26,018	₪26,018	מגרש ריק	חניה עילית 1 מקום חניה
006536-0573-001-00	22/06/2022	₪3,900,000	2024	113	₪34,513	₪34,513	תמ״א חיזוק	חניה עילית 1 מקום חניה
006536-0718-008-00	15/06/2022	₪3,175,000	2023	98	₪32,398	₪32,398	הריסה ובנייה	עבור 30 יח״ד 40 מקומות חניה
006536-0719-000-00	02/03/2022	₪3,150,000	2023	104	₪30,288		הריסה ובנייה	עבור 30 יח״ד 40 מקומות חניה
006536-0719-004-00	14/09/2022	₪2,240,000	2023	72	₪31,111	₪30,700		
006536-0720-000-00	01/05/2022	₪3,590,000	2021	103	₪34,854	₪34,854	הריסה ובנייה	לפי 2 מקומות חניה לדירה
006536-0762-000-00	16/05/2022	₪2,520,000	2025	84	₪30,000			
006536-0762-024-00	30/10/2022	₪3,341,049	2025	102	₪32,755			
006536-0762-025-00	01/03/2022	₪2,350,000	2025	98	₪23,980			
006536-0762-027-00	25/02/2022	₪2,189,362	2025	72	₪30,408			
006536-0762-028-00	22/07/2022	₪2,750,000	2025	84	₪32,738			
006536-0762-029-00	23/10/2022	₪2,820,000	2025	84	₪33,571			
006536-0762-030-00	26/07/2022	₪3,150,000	2025	102	₪30,882	₪30,619	תמ״א חיזוק	חניה עילית 1 מקום חניה
006536-0845-027-00	06/06/2022	₪4,300,000	2021	124	₪34,677	₪34,677	תב״ע נקודתית	לפי 2 מקומות חניה לדירה
006536-0849-000-00	30/01/2022	₪3,850,000	2022	131	₪29,389			
006536-0849-000-00	10/05/2022	₪4,100,000	2022	131	₪31,298			
006536-0849-000-00	19/05/2022	₪4,085,600	2020	132	₪30,952		הריסה ובנייה	לפי 1 מקום חניה לדירה
006536-0849-000-00	21/07/2022	₪4,175,000	2022	132	₪31,629	₪30,817		
006536-0904-081-00	14/09/2022	₪3,750,000	2010	108	₪34,722	₪34,722	מגרש ריק	לפי 1 מקום חניה לדירה
ממוצע					**₪30,830**			

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מצינת כי, כפי שניתן לראות, עסקאות ההשוואה נעות בין 27,000 ₪ למ״ר בנוי ל כדי 34,000 ₪, וכי בנוסף קיימת שונות בפרויקטים השונים, חלקם תוספת וחיזוק לפי תמ״א וחלקם פרויקטים של הריסה ובנייה, וכפועל יוצא קיים שוני בתקן החניה הנדרש עבור הפרויקט. המשתמע מכך שהיתרה לקרקע בכל אחד מהפרויקטים הינה שונה.

שמאית המבקש מציינת לדוגמה כי בפרויקט של תמ״א חיזוק לא נדרשת חניה תת קרקעית כלל והפתרון הינו בחניה עילית, וכי בפרויקטים חדשים של הריסה ובנייה, בתחילה דרשה עירית הרצליה תקן חניה בהתאם לתקן הארצי, אך לאחר דיונים בוועדה החליטה כי בפרויקטים של הריסה ובנייה תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל דירת מגורים, זאת ללא קשר לגודל הדירה (כפי שדורש התקן הארצי).

שמאית המבקש מציינת כי בנכס נשוא החלטה זו אושרה הבקשה להיתר בכפוף לתקן חניה של 2 מקומות חניה עבור כל דירת מגורים, מדובר על 48 מקומות חניה עבור 23 דירות מגורים, יותר מפי 2 עבור יח״ד המבוקשות.

שמאית המבקש מציינת כי בשומה מכרעת בגוש 6534 חלקה 113, הוכרו עלויות בנייה של 9,600 ₪ (עבור 21 יח״ד הותקנו 33 מקומות חניה), ובשומה מכרעת בגוש 6530 חלקה 279 הוכרו עלויות בנייה של 9,260 ₪ למ״ר (קומת מרתף אחת בלבד ומקום חניה לכל יח״ד).

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מחשב עלות בניה זו לפי 9,000 ₪ למ״ר בלבד ולהערכתה עלות זו הינה בסך של 11,000 ₪, לכל הפחות. שמאית המבקש סבורה כי בהתחשב בעובדה שעבור 23 יח״ד הותקנו 48 מקומות חניה, בתחשיב חילוץ מרכיב הקרקע יש לחשב לפי עלות בנייה של 11,000 ₪ עלות בנייה, ומציגה את תחשיב חילוץ מרכיב הקרקע, כדלקמן:

שווי למ״ר בנוי		₪30,800
מע״מ	17%	₪26,325
יזמות	18%	₪22,309
ניכוי עלות הקמה		₪11,000
שווי מ״ר מבונה במעוגל		**₪11,300**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תכנית הר/2213</u>

שמאית המבקש מציגה את תחשיב ההשבחה הבגין תוספת זכויות לפי הר/2313, כדלקמן:

שטח חלקה	**967**		
שווי מצב קודם			
	שטח	מקדם אקוו'	
שטח הדירות הקיימות בהיתר	941.15	1	941.15
מרפסת גג	296.00	0.25	74.00
סה"כ שטח אקווי			1,015.15
סה"כ שווי בנוי		₪25,000	₪25,378,750
שווי מצב חדש			
שטח עיקרי לבנייה	2,479.00	1	2,479.00
שטח מרפסת גג	159.58	0.25	39.90
סה"כ שטח אקווי מצב חדש			2,518.90
שווי למ"ר מבונה			₪11,300
סה"כ שווי מצב חדש			₪28,463,514
הוצאות הריסה	941.15	300	-₪282,345
סה"כ שווי מצב חדש			₪28,181,169
הפרש השבחה כוללת לכלל הפרוייקט			₪2,802,419
שטח עיקרי קומה 7			367
שטח לפי תמא + הר2213			1,667
חלק יחסי השבחה מיוחסת לקומה 7			22.02%
ההשבחה המיוחסת לקומה 7			₪617,073

שמאית המבקש מתייחסת לתחשיב המפורט לעיל בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>שווי המצב הקודם</u> - שמאית המבקש מציינת כי בתחשיב לעיל השווי למ"ר בנוי במצב הקודם חושב לפי שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי, בעוד שעסקאות ההשוואה ההינן סביב 27,000 ₪ ל 34,000 ₪ למ"ר בנוי לדירות ישנות ללא פוטנציאל תמ"א 38.

שמאית המבקש מציינת כי נדרשת תשומת לב לערכי השווי שנקבעים במצב הקודם, כך שלמשל אם נניח שווי של 24,000 ₪ למ"ר בנוי לדירת מגורים בשטח 75 מ"ר מתקבל שווי של 1,800,000 ₪ הנ"ל מבטא שווי נמוך מאוד שאיננו משקף שווי שוק של דירות מגורים ללא פוטנציאל תמ"א 38.

שמאית המבקש מוסיפה וטוענת כי במרבית שומות ההשבחה בהן נדרש לערוך שווי מצב קודם לפי שווי כבנוי ושווי במצב חדש עפ"י המימוש בפועל, ערכי השווי במצב הקודם הינם בערכי קרקע נמוכים מאוד שאינם משקפים את השווי האמיתי של נכסים אלו במצב הקודם כדירות מגורים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בנוסף, מפנה שמאית המבקש לפסק הדין בעניין לויתן בו נרשם כי יש להתחשב בפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 : "...*מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק הכללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של התמ"א ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שהתמ"א לא חלה עליהם*".

שמאית המבקש מציינת כי כאמור השווי של 25,000 ₪ למ"ר מבונה במצב הקודם הינו שווי נמוך ביחס לשווי למ"ר בנוי גם ללא פוטנציאל של תמ"א 38.

- <u>חדרים על הגג</u> - שמאית המבקש סבורה כי יש להתחשב בשטח הגג הבנוי לפי תשריט הבית המשותף וכן בשטח מרפסת הגג צמודה, בהתאם לתקנון הבית המשותף. מאחר והתחשיב הינו להשבחה הכוללת של הפרויקט לפי שטח הקומה השישית, סך השטחים נקבע מכח תמ"א 38 + הר/2213.

- <u>חיוב יחסי</u> – שמאית המבקש מציינת כי שטח קומה הינו 367.08 מ"ר. שטח מכוח תמ"א + הר/2213 המבוקש לבנייה עומד על 2,479.42 מ"ר, בניכוי זכויות בנייה לפי תב"ע 84% * 967 = 812.28 מ"ר, מתקבל 1,667 מ"ר. בהתאם לכך קבעה שמאית המבקש חלק יחסי לחיוב ההשבחה של 22.02% (367/1,667).

<u>הקלות</u>

<u>הקלה לניוד שטח שירות מקומת הקרקע לקומת המרתף/השבחה בגין תוספת מחסנים</u>

שמאית המבקש מציינת כי ההקלה שבנדון נתבקשה בבקשה להיתר כ"*הקלה לניוד שטחי שירות מק.קרקע לקומת מרתף לטובת מחסנים וחדרים טכנים*", וכי ע"פ הוראות תכנית הר/2213 נקבע כי: "*בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל הבניין הקיים תותר ; בקומת העמודים מפולשת לשימוש מגורים, ומחסנים לדיירי הבניין*".

שמאית המבקש מפנה בהמשך לכך להוראות תכנית הר/2000/מ' הקובעת כי בביתי דירות השימושים בקומת המרתף הינם "*חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות , מחסן וכן אולם התעמלות ספורט... סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה*". התכנית קובעת כי תותר בנייה קומת מרתף נוספת\תחתונה בתנאי טופגרפיה מתאימים ובתנאי כי המרתף התחתון ישמש לצרכי חניה בלבד.

שמאית המבקש מציינת כי היזם התבקש לפרסם הקלה בגין ניוד שטחי המחסנים וחדרים טכניים לקומת המרתף, בעוד שכבר תכנית הר/2000 אפשרה בניית מחסנים ושטחים טכניים בקומת המרתף, וכי נוכח הוראות תכנית הר/2000/מ' בונה היזם את המחסנים בהתאם להוראות תכנית זו שכן הנ"ל גוברות בהוראותיה על הוראות תכנית הר/2213 – תכנית המתאר לתמ"א 38 בתחום המרחב התכנוני של הרצליה.

שמאית המבקש מציינת כי הוראות הר/2213 במקרה של תוספת וחיזוק בניין מאפשרת בניית מחסנים בקומת הקרקע במקרה של הרחבת קומת עמודים מפולשת. ההוראות בעניין הריסה ובנייה בתכנית מתייחסות אך ורק לאפשרות של בניית 2 קומות מרתפים מבלי להתייחס למיקום המחסנים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מאחר ותכנית הר/2000/מ' חלה על המרחב התכנוני של הרצליה, ומאחר ולא נרשמה שום הוראה אחרת הסותרת את הוראות תכנית הר/2000/מ', הרי שכל ההוראות של תכנית הר/2000/מ' חלות על הנכס, לרבות אופי השימוש במרתף.

שמאית המבקש מציינת כי ההבדל בין הר/2000/מ' לתכנית הר/2213 מתייחס רק לאחוז תכסית הקרקע, בעוד שלפי תכנית הר/2000/מ' ניתן לבנות מרתף בתכסית 100% מהקרקע, תכנית הר/2213 מאפשר בנייה בתכסית של 80% מהקרקע כאשר יתרת הקרקע (20%) הינה לצורך חלחול מי נגר.

שמאית המבקש מציינת כי סוגיה דומה לזו נדונה בהרחבה בפסק הדין עא (ת"א) 1583/03 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' ה.ה. קניונים בע"מ בו נקבע כי *"אשר לקומת המרתף העליונה – קומה זו נבנתה עד לגבולות שטח המגרש. ראינו כי לפי תכנית הר/2000/מ מותרת בניה כאמור, כפוף לכך שהשימוש הוא למרתפי חניה בלבד. להבדיל מקומת המרתף הנוספת, בקומת המרתף העליונה מותרים גם שימושים נוספים..."*.

שמאית המבקש מציינת כי גם במקרה של ה.ה קניונים נדונה האפשרות לשימושים נוספים בקומת המרתף העליונה מלבד חניה, וכי בהקשר זה קיימות פסיקות רבות בתחום אזור התעשייה הרצליה בהם צוין על ידי שמאי המשיבה שימוש באחסנה בקומת מרתף עליונה (לדוגמה לנכס בגוש 6420 חלקה 30).

שמאית המבקש מפנה בעניין זה לשומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה בגוש 6536 חלקה 849 לפיה לא חלה השבחה בגין ניוד שטחי השירות מקומת הקרקע לקומת המרתף בשל עלויות בנייה גבוהות יותר במרתף.

בהמשך לאמור לעיל, מתייחסת שמאית המבקש לתחשיב שומת המשיבה ומציינת כי שמאי המשיבה מתייחס להשבחה לתוספת שטח במחסן של 81.55 מ"ר, כאשר הוא מחשב את השטח לחיוב לפי החלק היחסי של סך שטחי המחסנים המבוקש לסך שטחי המחסנים לפי תמ"א + תב"ע.

שמאית המבקש סבורה כי שגה שמאי המשיבה עת קבע את השטח היחסי לחיוב ההשבחה בגין מרתפים בהתחשב בכך שבבניין קיימות כיום 10 יח"ד אשר לכל אחת יש זכות למחסן בשטח של 6 מ"ר בקומת המרתף לפי תכנית הר/2000/מ' כך שסך השטח במצב הקודם הינו 60 מ"ר. בהתאם לאמור סבורה שמאית המבקש כי יתרת שטח מחסנים לחיוב הינו בסך 21.55 מ"ר (60-81.55), וכי יש לערוך את תחשיב תוספת שטחי המחסנים ביחס לשטח המבוקש ולא כפועל של חלקי יחסי.

שמאית המבקש סבורה כי התחשיב הנ"ל תואם את החלטת ועדת הערר בערר כריזמה וממציינת כי ההחלטה בערר זה מתייחסת לשטחי חלחול ולא לעניין תוספת שטחי מחסנים: *"במסגרת הבחינה החוזרת מתבקשת השמאית המכריעה לבחון האם ההקלה שניתנה בתכסית קומת המרתף אפשרה בנייתו של שטח נוסף דהיינו "שחררה בנייתם של שטחים" לטובת מחסנים שלא ניתן היה לבנות ללא אישור ההקלה. בהתאם לאמות המידה שנקבעו בפסקי הדין בעניין פז קבלנים. הקלה שרק אפשרה תכנונם של המחסנים בצורה טובה יותר לא תיחשב על פי פסק הדין בעניין פז קבלנים כחייבת בהשבחה"*.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש ציינת כי בכל מקרה אם ישנו חיוב בגין תוספת מחסנים, יש לחשב מצב קודם לפי שטח מחסנים אפשרי מתכנית הר/2000/מ' שכאמור אפשרה 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד, ומציגה את תחשיב ההשבחה הבא, כדלקמן:

21.55 מ"ר * 0.5 מקדם מחסן * 11,300 ₪ = 121,757 ₪.

<u>הקלה למרפסות</u>

שמאית המבקש מציינת כי השטח החורג מקווי הבניין הינו 51.88 מ"ר ומקדם מרפסת הינו 0.4. בהתחשב במקדם השבחה של 0.3, בהתאם למקדם שנקבע בשומת המשיבה מתקבל סה"כ שטח אקוו' של 6.2256 מ"ר לחשוב ההשבחה.

תחשיב ההשבחה: 6.2256 * 11,300 ₪ = 70,349 ₪.

<u>הקלה באחוזי חילחול</u>

שמאית המבקש מציינת כי מדובר בהקלה בשיעור של 12% במקום 20%, וכי שמאי המשיבה מחשב השבחה בשל העובדה שנחסך מהפרויקט בנייה של מרתף חניה שלישי.

שמאית המבקש מציינת כי הועדה המקומית דורשת תקן חניה מחמיר בפרויקטים של הריסה ובנייה, וכי עבור 23 דירות מתבקש לבנות 48 מקומות חניה, מעבר לתקן הארצי המחייב. שמאית המבקש סבורה שבמקום חיסכון כפי שנטען על ידי שמאי המשיבה, נוצרת ליזם הפרויקט שבנדון עלות עודפת של חניות אשר אינן נדרשות לפי התקן הארצי.

שמאית המבקש סבורה כי אין לגבות היטל השבחה בגין הקטנת שטח חלחול אשר נובעות מדרישה לא הגיונית וסבירה של תקן חניה, ומציינת כי עפ"י הוראות תמ"א 38 סעיף 14(א')(ב'), במקרה של הריסת בניין תותר הקמת המרתף עד גבול המגרש.

שמאית המבקש מוסיפה ומציינת כי הוראות תכנית הר/2213 מצמצמות את השטח שניתן לבנות בקומת המרתף עד לכדי 80% משטח המגרש, ומעלה את השאלה כיצד המשיבה גובה היטל השבחה על שטחים שהיא בעצמה הגבילה בהוראות תכנית שערכה על ידה.

<u>הקלה בגין הגבהת גובה מרתף</u>

אין השבחה בהתאם לשומת המשיבה.

<u>הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2 מ' במקום 1.5 מ'.</u>

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין רכיב זה בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בהשבחה לנכס בהרצליה פיתוח, וכי קיימות פסיקות רבות ביניהן שומות מטעם המשיבה (מאז תיקון 84 שנת 2009) לפיהן לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

שמאית המבקש מציינת כי עפ"י תקנות התכנון והבניה נקבע כי גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' כאשר מדובר בבניה שאינה בהיתר וכי תוכנית הר/253 א' אינה קובעת מגבלת גובה בבניה ולפיכך ההקלה זו איננה נדרשת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מציינת כי במקרה שבפנינו מדובר בבית מגורים בבניה רוויה, כאשר לדירות בקומת הקרקע ממילא לא קיימת פרטיות כמו בבית פרטי, ומשכך כל אלמנט "הפרטיות" לא קיים כפי שהוא בא לידי ביטוי בבית פרטי. בנוסף, קיימת לבעלי הדירות בקומת הקרקע אפשרות לבנות גדר חיה מעל הגדר בגובה של 1.5 מ' ולאפשר פרטיות על ידי צמחיה.

שמאית המבקש מציינת כי בעלי בתים אשר מקבלים חיוב היטל השבחה בגין הגבהת הגדר מבטלים את הגדר הגבוהה בהיתר שינויים וזאת על מנת להימנע מתשלומים מיותרים על הקרקע, ובכל מקרה יש להם אפשרות לבנות גדר עם צמחים בגובה של מעל 1.5 מ'.

שמאית המבקש מציינת לגופו של עניין כי מעיון בחתך המבנה ניתן לראות כי פני הקרקע של השכנים הגובלים גבוה יותר ביחס לפני הקרקע בנכס נשוא החלטה זו ומכאן נבע הצורך בהקלה בגובה גדר. ביחס לגובה פני הקרקע של המגרש הגובל מדובר בהקלה.

שמאית המבקש מציינת כי התייחסות לעניין מפלסי הגובה של המגרשים הגובלים והמסקנה המתקבלת נדונה בהחלטת שמאי מכריע בגוש 6668 חלקה 495 ובגוש 6517 חלקה 289 בה נקבע:
"ההקלה המבוקשת הינה לכיוונים דרום מזרח ודרום מערב. בהתאם לתוכנית ההיתר, ההקלה להגבהת הגדר ל- 2 מ' מסומנת בצלע הדרום מזרחית והדרום המערבית (הגדר בחזיתות לשני הרחובות מתוכננת לגובה 1.5 מ'). מדובר בשיפור מינורי אשר ספק אם קונה סביר ישלם יותר עבור נכס בו אושרה הקלה בגובה גדר כנ"ל ובמיוחד כאשר ניתן להשיג חלופה לתוספת הגובה ע"י אמצעים אחרים שלא בדרך של בניית גדר בנויה, כגון צמחיה ועוד וממילא עלות בניית תוספת הגדר עולה על התרומה".

לאור האמור לעיל סבורה שמאית המבקש כי לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

<u>עיקרי עמדת שמאית המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני חזרה שמאית המבקש על האמור בשומתה, והרחיבה בנושאים הבאים כדלקמן:

<u>כללי</u> - מדובר בבניין עם 3 קומות וחדרי יציאה לגג וכחלק ממסמכי שומת המבקש נשלח תשריט הבית המשותף על מנת לגזור את השטחים הבנויים ואת שטח מרפסת הגג.

<u>שווי מצב קודם</u> – שמאית המבקש מציינת כי הובאו עסקאות השוואה לדירות מגורים שנבנו לאחר שנת 1980, דירות שתמ"א 38 לא חלה עליהם. שמאית המבקש מציינת כי עסקאות ההשוואה מביאות לשווי של 28 א' – 34 א' ₪ למ"ר וכי יש פסיקות שמאים מכריעים של שווי בגבולות 33 א' – 29 א' ₪ למ"ר בנוי.

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה בעצמו במסגרת חוות דעת לביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם אבן עזרא קבע שווים שנעים בגבולות 24 א' – 28 א' ₪ למ"ר בנוי. בפרוטוקול של המשיבה למדיניות פינוי בינוי בהרצליה השווי הבנוי בשומה שנערכה ע"י שמאי המשיבה נקבע לפי 24 א' ₪ למ"ר בנוי. גם בנושאים שמאים אחרים המשיבה נוהגת לקבוע שווי בגבולות 24.5 א' ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המבקש מדגישה שאם נביא בחשבון 20 א' ₪ למ"ר ונכפיל בשטח של 75 מ"ר נקבל 1.4 מ' ₪ לדירת 3 חדרים והנ"ל אינו תואם את ערכי השווי של נכסים בנויים ללא פוטנציאל תמ"א. המיקום הוא מיקום טוב בעיר ובמידה ונבחן את נושא התשואה ביחס לחוזי שכירות, נקבל תוצאה שאינה הגיונית.

שמאית המבקש מציינת כי בשומתה הביאה בחשבון שווי של 25 א' ₪ והנ"ל מהווה קביעת שווי בגבולות הסביר בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה ישן, השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה אינו הגיוני. בשומת המבקש הוצגו החלטות שמאים מכריעים בנושא (23 א' ₪ לשנת 2021).

שמאית המבקש מציינת כי בשומתה הוצג ניתוח שווי התואם את קביעת שמאי המשיבה ומתקבלת הפחתה של 30% שאינה הגיונית, כמו כן, הפער בין השווי למ"ר מבונה של 14,000 ₪ לעומת שווי מ"ר בנוי של 20,000 ₪ אינו הגיוני.

<u>שווי מצב חדש</u> – שמאית המבקש מציינת כי הסוגייה היא שונה במצב החדש. במסמך מדיניות של הועדה המקומית תקן החניה נקבע לפי שני מקומות חניה לדירה. שמאית המבקש סבורה כי אי אפשר להביא בחשבון את עסקאות ההשוואה ולערוך להן תחשיב דומה לעלות הבניה לאור העובדה שעלות הבניה שונה בין נכס לנכס. מהות הפרויקט ומס' מקומות החניה לכל דירה משפיעים על עלות הבניה לכל פרויקט.

שמאית המבקש מציינת כי במקרה שבנדון מתקבלים 48 מקומות חניה ל 23 דירות. בגישת החילוץ הפחתה של 9,000 ₪ למ"ר בגין עלויות הקמה מהווה עלות שאינה סבירה לעומת עלות של 11,000 ₪ למ"ר שנקבעה בשומת המבקש, המתאימה לעלות בפועל.

<u>תחשיב</u> – שמאית המבקש מציינת כי הובא בחשבון שטח הדירות הקיימות בהיתר, חדרים על הגג ומרפסת הגג לפי תשריט הבית המשותף במצב הקודם.

במצב החדש סבורה שמאית המבקש כי הדרך הפשוטה לדעת מה מקור הזכויות היא להפחית מהזכויות המבוקשות את הזכויות הקיימות.

שמאית המבקש סבורה כי בגזירת החלק היחסי, הכללה של שטח הממ"ד גורם לעיוות מסוים ולדעתה לא נדרש להביא אותם בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>התייחסות לתגובת שמאי המשיבה</u> - שמאית המבקש מציינת כי קיימת מחלוקת בסוגית המע"מ, וכי בשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן התקבלה פשרה בנושא. הפחתה של רכיב המע"מ במצב הקודם לא נדרשת שכן הנישומים הינם בעלי הדירות והקונה הפוטנציאלי הוא אדם פרטי והשווי כולל מע"מ ובהתאם לכך לא נדרש להפחית את רכיב המע"מ. במצב החדש מדובר בקרקע לבניה רוויה המוצעת למכירה בשוק החופשי ולכן מדובר בשוק של עוסקים ובהתאם לכך לא נדרש להביא בחשבון מע"מ. שמאית המבקש סבורה כי לא נדרשת להיות קורלציה בין המצב הקודם למצב החדש בנושא זה. שמאית המבקש מביאה כדוגמא נכס אשר במצב קודם מהווה בית צמוד קרקע על מגרש גדול ובמצב החדש מהווה קרקע להקמת מגדל של 30 קומות. שמאית המבקש טוענת כי במצב הקודם לא נפחית את רכיב המע"מ ובמצב החדש לא יבוא בחשבון רכיב המע"מ. שמאית המבקש מוסיפה כי יש הגיון שמאי בקביעת מע"מ שונה במצבי התכנון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס לשומה המכרעת של השמאי המכריע בועז ברזילי מציינת שמאית המבקש כי הוגש ערר בגינה על דרך התחשיב, אולם בשומה זאת קבע השמאי המכריע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם של 29,000 ₪ למ״ר בנוי.

שמאית המבקש מציינת כי השטח הבנוי מופיע גם בהיתר וגם בתשריט הבית המשותף וכי ניתן להביא זאת בחשבון בחישוב השטחים במצב הקודם. חדרי הגג במקרה זה נוצלו בפועל ולכן מדובר במצב קיים ובשומת המבקש לא הובא בחשבון שווי מיוחד לדירות הגג, לא במצב הקודם ולא במצב החדש, ולכן מדובר בתחשיב נכון.

שמאית המבקש מציינת כי שמאי המשיבה עורך תחשיב חלק יחסי וקובע שלא מנצלים את הזכויות המוקנות בנכס וכי יש בעיה לקבוע שמנצלים זכויות תמ״א אבל לא זכויות מוקנות מתכנית.

<u>הקלה לניוד שטחים לקומת המרתף</u> – שמאית המבקש מציינת כי המשיבה טענה בעבר כי בגין ניוד שטח לקומת המרתף נוצרת השבחה אך בפועל התקבלו החלטות (לדוגמא בעניין כריזמה) והמשיבה החלה לחייב רק בנושא תוספת מחסנים. שמאי המשיבה עורך תחשיב למימוש חלקי (בדומה לפס״ד זעירא) לפיו שטח המחסן המותר הינו לפי 23 יח״ד * 6 מ״ר, אך מכיוון שלא כל השטח מנוצל (רק 81 מ״ר) נגזר החיוב לפי החלק היחסי מההשבחה הכוללת.

שמאית המבקש מציינת כי מחסנים מוקמים רק לאחר שמוסדרים מקומות החניה. במצב הקודם לכל יח״ד הייתה זכות למחסן, כך שהיה ניתן לבנות שטח של 60 מ״ר מחסנים במרתף מתחת לקיים, ובמצב החדש נדרש לבחון לפי השטח המבוקש. שמאית המבקש סבורה כי תחשיב המשיבה אינו תואם את פס״ד זעירא שכן מדובר במקרה שבנדון מדובר בניצול מקסימלי של המחסנים לאור העובדה שהזכות הזו לא תיבנה בהמשך.

<u>השבחה לאחוזי חילחול</u> – שמאית המבקש מציינת כי, כפועל יוצא מכמות החניות, היזמים מבקשים הקלה למרתפים יותר גדולים בכדי לא לבנות קומות נוספות, שמאית המבקש מציינת כי ההנחיה סותרת את הוראות התמ״א שכן היא מצמצמת אותן בעניין זה.

<u>גדרות</u> – שמאית המבקש מציינת כי בעניין גביית היטל השבחה בגין הגבהת גדרות, הפסיקה היחידה שיש היא של השמאי המכריע ארז כהן וכי רוב השמאים המכריעים קובעים כי הנ״ל אינו משביח. שמאית המבקש ציינת כי אפשר לבצע גדר חייה וכו׳ ולכן לא נוצרת השבחה. בגלל שוני במפלסים נדרשת גדר בגובה שונה.

<u>סיכום</u> - שמאית המבקש מציגה תצלום של הבניין, היתר מילולי של יציאה לגג ואת חלק התשריט הבית המשותף התואם את השטחים בהיתר המילולי הישן ומציינת כי יש להביא את כל השטחים הללו בחשבון.

שמאית המבקש מציינת כי בשומות של פרויקטים להריסה ובניה מחדש אין הבדל בין תמ״א 38 לפרויקט פינוי בינוי רגיל וכי אנחנו כשמאים צריכים להתייחס בעניין היטל השבחה לשווי מצב קודם מול שווי מצב חדש. לא ניתן לטעון לשווי שונה בבחינה של תקן 21 ולחישוב היטל ההשבחה, מדיניות המשיבה נבחה לפי ערכים דומים לשומת המבקש בכדי לקבוע מכפיל יח״ד נמוך יותר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. <u>הכרעה</u>

9.1 <u>כללי</u>

כאמור לעיל, הנכס נשוא החלטה זו מהווה חלקה ביעוד למגורים בתחומה בנוי בניין ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. הבניין מתוכנן להריסה ובמקומו יבנה בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל שלוש קומת מרתף, במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית המבוסס על זכויות תמ"א 38.

שמאי הצדדים אינם חלוקים על אופן חישוב ההשבחה (שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש) ותוחלת הפטורים אותם נדרש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה החייבת בגין אישור הבקשה להיתר בנכס שבנדון. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ואת המצב התכנוני, ובהתחשב בהוראות התוספת השלישית ופסיקות שונות שהתקבלו בנושא, אני מקבל את עמדת הצדדים בחישוב ההשבחה, אך בנושא ההקלות אני סבור כי נדרש ליישם את אופן חישוב ההשבחה בגישה שונה (שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה בגין כל הקלה בנפרד מההשבחה הנובעת מתכנית הר/2213).

ככלל, כאשר מוענק פטור מהיטל השבחה, בסיס הבחינה לפטור צריך להיות **ההשבחה המלאה עצמה**. <u>ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ</u> (להלן: "**הלכת אברמוביץ**") נכתב לעניין חישוב ההשבחה, כדלקמן:

"את ההשבחה יש לחשב אפוא "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20).

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

בהתאם לכך, בשלב הראשון יש לקבוע את ההשבחה הכללית הנוצרת בנכס מאישור הבקשה ובהמשך לכך את תחשיב שיעור הפטורים הרלוונטי שיש להביא בחשבון בהתאם לתוספת השלישית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.2 <u>מעמדן התכנוני של זכויות תמ"א 38</u>

<u>ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' רון</u> (להלן: "**הלכת אליק רון**") התייחס בית המשפט העליון למעמדה התכנוני של תמ"א 38 וקבע כי לא מדובר בתכנית קונקרטית אלא בהליך תכנוני שטרם הושלם. "אירוע המס" בניצול זכויות בהתאם לתמ"א מתגבש אך ורק בשלב הבקשה להיתר שבו בא לידי ביטוי הליך השימוע הציבורי והפעלת שיקול הדעת התכנוני:

"תמ"א 38 חלה על כל המקרקעין בתחומי המדינה, ולכאורה יוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ, ובכך שונה עניינה מתמ"א 18 ותמ"א 10 המשנים ייעוד כזה או אחר בתכנית מפורטת. לכן, דומה כי מלכתחילה לא ניתן היה לראות את אישור תמ"א 38 כשלעצמה, כאירוע השבחה המצית את החיוב במס ומחייב בהיטל כבר בעת המכירה. מבחינה זו, תמ"א 38 משולה למעין תוכנית המרחפת מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסויים, כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבנייה (ראו עניין באר טוביה בפסקה 114). לכן, מקובלת עליי עמדת המלומד נמדר כי לגבי תמ"א 38, המחוקק ראה את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה (נמדר, עמ' 601), ולא את מועד אישור התכנית. לפיכך, ומאחר שממילא לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה במועד המכירה נצרך המחוקק לקבוע פטור מפורש לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38.

לסיכום נושא זה, מאחר שתמ"א 38 היא כללית וחלה על כל הארץ, מלכתחילה לא ניתן היה לגבות היטל השבחה בגינה במועד מכירת המקרקעין".

בהמשך לכך, עולה הסוגייה האם יש להתחשב בפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 בחלק משווי המצב הקודם. בהתחשב בהחלטת בית המשפט העליון שקבע כי זכויות תמ"א 38 אינן קונקרטיות במצב הקודם, אני סבור כי יש להתייחס לתמ"א 38 כחלק מהליכי התכנון להקניית הזכויות הקונקרטיות לפי ההיתר, גם אם הנ"ל כולל זכויות מתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א כבמקרה שבפנינו, ומשכך נדרש לנטרל את הציפיות הנובעות מקיומה בקביעת שווי המצב הקודם.

בהתאם לאמור לעיל, בחינת ההשבחה המלאה במקרקעין נשוא החלטה זו, עליהם מתוכנן פרויקט הריסה ובניה מחדש, הינה בהתאם לשווי הטוב והיעיל במצב הקודם ללא זכויות תמ"א 38 ובנטרול הפוטנציאל בגינן אל מול המצב החדש שהינו תכנון על פי הוראות תמ"א 38, תכנית הר/2213 והקלות.

9.3 <u>מצב קודם מול מצב חדש</u>

כאמור לעיל, הפרויקט שבנדון מהווה פרויקט הריסה ובניה מחדש ("פינוי בינוי"). שיטת חישוב ההשבחה הנהוגה בפרויקטים מסוג זה נדונה בבית המשפט המחוזי בתיק <u>עמנ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u> (להלן: "**עניין אשדר**"). בית המשפט קבע כי בהתאם לאמור בהלכת אברמוביץ חישוב היטל השבחה לפי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לקווים שנקבעו בעניין אשדר, בחישוב ההשבחה המלאה בענייננו, יש לקבוע את שווי מצבי התכנון, כדלקמן:

מצב קודם- שווי הבניין הקיים, בהתאם לבינוי הקיים <u>בהיתר</u>, ללא פוטנציאל תמ"א 38, בתוספת זכויות קודמות הניתנות לניצול בפועל[4] (ממ"דים). מעיון במדידות שהוגשו במסגרת הבקשה להיתר, ניתן להוסיף לדירות בבניין הקיים 10 ממ"דים ליחידות הקיימות, בבינוי הכולל פחתים תכנוניים משמעותיים.

מצב חדש- שווי הקרקע בהתאם להיתר המבוקש בהתחשב בעלויות הריסה (כולל טיפול בעצים קיימים – העתקה/כריתה/שימור), מקדמי דחיה[5] ומושע[6].

הפער בין שווי המצבים יהווה למעשה את ההשבחה המלאה או את מסגרת ההשבחה ממנה יש לחשב את ההשבחה החייבת (השבחה מלאה בניכוי פטורים).

9.4 <u>חישוב שיעור הפטורים</u>

כללי

דרך חישוב הפטורים בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש נדון בפס"ד של בית המשפט המחוזי בעניין רינובו בו נקבע כי בפרויקטים מסוג זה, לאחר קביעת ההשבחה המלאה, יש לבחון את השטח שאינו פטור ביחס לכלל השטחים שנוספו במסגרת ההיתר, כולל על פי הוראת תמ"א 38 ו/או תכניות שנערכו לפיה. השיעור שיקבע מתחשיב זה יוכפל בהשבחה המלאה וכך תיקבע למעשה ההשבחה החייבת באותו פרויקט.

אני סבור כי עקרונות חישוב הפטור שנקבע בעניין רינובו חל גם בענייננו, ובנוסף, אני מוצא לנכון לחשב בצורה זו גם את ההשבחה החייבת בגין ההקלות בהתחשב בעובדה כי מדובר במקור תכנוני המהווה חלק מהשווי המלא של המצב החדש, אשר בהתייחס אליו אף ניתן באותו מועד קובע.

פטור לתמ"א 38

חישוב השטח הפטור יערך בהתאם לאמור בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בו נקבע כי יינתן פטור מהיטל הנובע מהשבחה במקרקעין בשל קבלת היתר לבנייה או להרחבה של דירת מגורים, שניתן מכוח תמ"א 38, כדלקמן:

"(א) 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) לתכנית האמורה, יחול היטל השבחה ששיעורו רבע ההשבחה, בכפוף להוראות סעיף קטן (ב2)".

[4] מקובלת עלי עמדת הצדדים כי אין להביא בחשבון זכויות בניה נוספות בקומת הגג, בין היתר, עקב הגודל המותר, שוליות, הצמדת הגג ליחידה בודדת, והעובדה כי לא שולמו בגין זכויות אלו היטל השבחה וכו'.

[5] מגרש עם בניין לפינוי דיירים והריסה ביחס לשווי מ"ר מבונה במגרש זמין.

[6] במצב החדש השווי הטוב והיעיל של הנכס שבנדון הינו קרקע לבניה בבעלות משותפת של בעלי הדירות במצב הקודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

(ב) תכנית מפורטת שהוכנה על פי הוראות תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א) ושבין מטרותיה חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה; פטור לפי פסקת משנה זו יחול רק לגבי חלק מההשבחה שהיה פטור מתשלום היטל השבחה לו ניתן היתר לפי תכנית המתאר הארצית האמורה בפסקת משנה (א)..". (הדגשה לא במקור).

בהתאם ללשון הסעיף, לאחר שנקבעה ההשבחה המלאה, עלינו לקבוע מהו החלק ממנה שמקורו בתוספת שטחי בניה מעבר ל 2.5 קומות מורחבות ואליו להתייחס כהשבחה החייבת.

לעניין דומה התייחסה ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 8007/0119 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בו נקבע כי חישוב השבחה לתכניות על פי סעיף 23 אינו ניתן לחישוב במנותק מההשבחה הכללית ויש לבחון את חלקן היחסי של הזכויות העודפות בהשבחה בכדי לקבוע את גובה ההיטל:

"בסיכומו של דבר, הערכת ההשבחה שנוצרה מזכויות עודפות שניתנו בתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אינה יכולה להיעשות במנותק מההשבחה הכללית שקיימת במקרקעין כתוצאה מאישור היתר לחיזוק המבנה. תמ"א 38 יוצרת מבנה מורכב שלא ניתן לבודד ממנו רק את הזכויות העודפות ולהתייחס אליהן כתוספת למקרקעין שערכם הכולל לא השתנה. הפטור שניתן לזכויות מכוח תמ"א 38 לא מנתק את הזכויות העודפות מההשבחה הכללית ומאפשר חישוב "נקי" של ערך הזכויות העודפות. ***על כן נכון על פי רוב לחשב במקרים אלה את ההשבחה בדרך המלך – השווי הכולל במצב המוצע בניכוי השווי הכולל במצב הקיים, ולבדוק את החלק היחסי של הזכויות העודפות בהשבחה***"(הדגשה לא במקור).

קביעה זו יפה גם למקרה שבפנינו בו נדרש לקבוע מה הוא אותו החלק החייב בהיטל מעל 2.5 קומות הפטורות. בהתאם לכל האמור לעיל אני סבור כי יש לבחון את גודל הקומה הטיפוסית בהתאם לבניה הקיימת (בדומה להוראות חישוב השטח בתיקון 3א' לתמ"א שכאמור לא חל בענייננו).

להלן תחשיב שטח מותר בהתאם לתמ"א 38 ותכנית הר/2213 לחלקה שבנדון:

שטח דירות בקומה	227.38
שטח מרפסות קיימות בקומה	67.77
תוספת 25 מ"ר ליח"ד מכח תמ"א 38	75
סה"כ שטח קומה טיפוסית לחישוב זכויות	**370**
שטח 2.5 קומות לפי תמ"א 38	925
תוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימות	250
סגירת קומת עמודים מפולשת	310
סה"כ שטח במ"ר מכח תמ"א 38	**1,486**
סה"כ שטח תמ"א 38, הר/2213 וממ"דים בהתאם להיתר (ללא מרפסות עיקרי)	1,868
סה"כ שטח מכח הר/2213 במ"ר	**383**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

פטור לממ"ד

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון בחישוב ההשבחה את שטח הממ"דים, ואקבל חלקית גישה זו.

בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית אכן נקבע כי יינתן פטור מהיטל הנובע השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, אך הפסיקה הדגישה כי הפטור הנ"ל מתייחס אך ורק למימוש בהיתר בניה ולא במכר.

בהחלטה בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת (להלן: "**ערר סלונימסקי**"), נדונה עסקה שנערכה טרם הוצאת היתר אשר כבר חילקה זכויות עתידיות. וועדת הערר במקרה זה קבעה שאין פטור ממ"דים, לגבי הרכיב שנמכר במסגרת הקומבינציה.

בפרויקטים מסוג הפרויקט שבפנינו נוצר מצב בו הדיירים מוכרים את זכויות בניה שנוצרו לראשונה בשלב ההיתר ליזם ומקבלים בתמורה הרחבה של הדירות בבעלותם. מכיוון שסוג התקשרות זו מהווה עסקת קומבינציה במהותה, יש להביא בחשבון כי ביחס לבינוי מעבר ל 2.5 קומות, אין להביא בחשבון פטור לממ"ד ואין להביא בחשבון פטור מתמ"א 38, לאור קיומו של מכר תוספת הזכויות בבניין שבנדון.

כאמור לעיל, זכויות תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות ולפיכך הן נחשבות זכויות "עתידיות" בהתייחס לרובד הקנייני. בהתחשב בעובדה כי בבניין משותף, הרשום כבית משותף, לא ניתן למכור חלק מהרכוש המשותף ו/או הזכויות ללא הצמדתן ליחידה רישומית (תת חלקה), הסכם לביצוע תמ"א 38 הינו הסכם קומבינציה לגבי זכויות עתידיות או הסכם התחייבות לביצוע עסקה לאחר קבלתן של הזכויות בפועל.

במצב הדברים הנ"ל, ובהתחשב בעובדה שהערת האזהרה שנרשמה לטובת יזם הפרויקט הינה בגין התחייבות שהחלה עוד בשנת 2022 (טרם המועד הקובע), המימוש בעסקה התגבש במתן הזכויות בפועל ומשכך למעשה נמכרו הזכויות לבניית הדירות הנוספות בתמורה לחיזוק דירות הדיירים.

אני סבור כי במקרה שכזה, יש להתייחס לשטח הממ"דים בקומות הנוספות כשטח שמומש במסגרת המכר (זכויות תכנית הר/2213) כך שבקומות התמ"א הפטורות לא יחול היטל השבחה על שטח הממ"דים במסגרת הפטור לפי בסעיף 19(ב)(10) ואילו על שטח הממ"דים בקומה הנוספת יחול היטל השבחה.

לחיזוק עמדה זו, מעבר לאמור בערר סלונימסקי, אפנה להחלטת וועדת הערר (ירושלים) בתיק ערר (י-ם) 417/14 ברגלס הווארד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בו נקבע, בין היתר, כי אין לפטור מהיטל השבחה מקום בו מדובר בעסקה שאינה יוצרת שותפות במקרקעין במצב הקודם, אלא מקדימה ומחלקת את הזכויות במצב החדש:

"כל שעסקת מכר אינה מקנה זכויות במצב הקיים והחלוקה הקניינית בהסכם מכר מבקשת לתמוך אך ורק במצב החדש, ללא הקניית זכויות ושותפות במקרקעין במצב הקודם, הרי מדובר במכר של זכויות עתידיות ומכאן כי הרוכש אינו חייב בהיטל השבחה וממילא אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה".

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניינו, היזם המבצע את התמ"א רוכש את הזכויות העתידיות מהדיירים בתמורה לחיזוק דירותיהם ומשכך מחד הוא אינו זכאי לפטור שכן הוא אינו בעל הזכויות ומאידך הדיירים אינם זכאים לפטור שכן הזכויות לבניית הממ"דים מועברות ליזם במימוש התואם למכר בעסקת קומבינציה.

בהתחשב בכל האמור לעיל, חישוב השטח הפטור כמפורט לעיל כולל גם את שטחי הממ"ד הפטורים והייתרה תחויב בהתאם בהיטל השבחה.

בסיס השטח לחישוב הפטורים

בהחלטה זו אקבע את ההשבחה החייבת על בסיס השטח האקוו' של הזכויות שאינן פטורות (שטחי המונה) ביחס לכלל הזכויות האקוו' שנוספו מאישור ההיתר שבנדון (שטחי המכנה). אני סבור כי בהתאם לכך יהיה אפשר לקבוע בצורה המדויקת ביותר את תרומת ההשבחה החייבת כאחוז או כחלק יחסי מההשבחה המלאה.

השימוש במ"ר אקוו' נקבע כשיטה המדויקת ביותר לחישוב חלקיות בסוגיית היטל השבחה בהחלטת בית המשפט המחוזי <u>עמנ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "**עניין זעירא**")</u>:

"חישוב ההשבחה במר"א מבטא באופן מדויק את הפער שבין המצב התכנוני הקודם לבין התכנית המשביחה"

"גם מורכבות החישוב אינה צריכה להוות אבן נגף. כפי שראינו, השמאית המעריכה, כמו גם השמאי המעריך בעניין קלמן, ידעו לשום את השטחים השונים על פי ערכם ולהביאם לידי מכנה משותף אחד. זו מותר מיומנותו של השמאי. והרי גם לשיטת הוועדה, על מנת לאמוד את ההשבחה המלאה,

יש צורך להביא את השטחים לערכם היחסי, ביחידות מר"א, הן במצב בתכנוני הקודם והן בתכנית המשביחה".

בהכרעה זו אקבע בתחשיב את המקדמים האקוו', בהתחשב בטענות הצדדים המפורטות לעיל, לכל שטח בהתאם לתרומתו היחסית כאשר השטחים שאינם פטורים יובאו בחשבון כשטחי המונה האקוו' שישמש לקביעת האחוז החייב בהיטל השבחה.

9.5 <u>הקלות</u>

כללי

בהמשך לגישת חישוב ההשבחה שפורטה לעיל, אני סבור כי גם את חלק ההשבחה החייב בגין זכויות העודפות על הזכויות שהוקנו מכח תמ"א 38 ניתן לקבוע בצורה זהה, בהתבסס על העובדה כי מדובר בבקשה אחת להיתר הכוללת זכויות ממקורות רבים (תכניות בניין עיר, תמ"א 38 והקלות). להערכתי, אין לחשב את תרומת ההקלות לשווי בצורה שונה מתרומת הזכויות לפי תמ"א 38 (פטורות ושאינן פטורות) ו/או מזכויות שהוקנו על בסיס תכנית שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א, שכן זכויות אלו אושרו והוקנו בפועל באותו אירוע מס, לאותו נכס ולאותו בינוי מבוקש.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתאם לאמור לעיל, בהכרעה זו אביא בחשבון גם את ההשבחה החייבת בגין אישור ההקלות כאחוז מההשבחה המלאה, בדומה לזכויות תכנית הר/2213.

לחיזוק עמדתי זו אפנה לסוגיה דומה שנדונה בתיק ערר (מרכז) 8007/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' תמר בירם, בו קבעה ועדת הערר כי יש להתייחס למספר הקלות שניתנו במסגרת היתר אחד כמקשה אחת וכאירוע מס אחד:

"טענה אחת שנטענה בפנינו היא כי לא יושמה הלכת פמיני בשומה המכרעת. נטען כי על השמאית המכריעה היה לחשב את ההשבחה בגין כל הקלה בנפרד. כל הקלה שניתנה היתה אירוע מס נפרד. לכן גם לא היה מקום "לקזז" לטענתה, את העלויות הכרוכות במימוש הקלה לבניית מרתף מההשבחה שיצרה ההקלה בשטחים העיקריים בשיעור של 6%.

*טענה זו יש לדחות על פניה. אין מדובר באירועים נפרדים כנטען ואין מדובר בבקשות נפרדות למתן הקלה. נשוא השומה המכרעת שבפנינו היא בקשה להיתר בניה (נספח ד' לערר) של שני בתים צמודים הכוללת הריסה והקלות בשטח בניה עד 6% משטח המגרש והקלה בתוספת שטחי שירות (כולל מרתף, חניה וכו') כמפורט בבקשה. טענת העוררת היא טענה ליצירה מלאכותית של אירועים מחוללי השבחה נפרדים, על אף שאין הם כלל וכלל כאלו ואין כאן ענין של הלכת פמיני כלל. על פי הנתונים שבפנינו מדובר בהיתר בניה הכולל הקלות **כמיקשה אחת**. לא נפלה כל טעות מהותית בתחשיב, ואנו דוחים טענה זו"* (הדגשה לא במקור).

להלן הכרעתי במחלוקות שנתגלעו בין הצדדים לגבי ההקלות השונות.

הקלה לקו בניין למרפסות

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שטח המרפסות שנבנה בחריגה מקו הבניין (לרבות בליטה מותרת של 1.2 מ') ומביאים חשבון שטח זה בגודל של 51.88 מ"ר. בהתחשב באמור לעיל, אני סבור כי יש לבחון את שטח המרפסות המבוקש בכלל הפרויקט, לרבות המקור התכנוני של זכויות בניה אלו.

בפרויקט שבנדון חלק משטח המרפסות מבוקש על חשבון שטח עיקרי, והנ"ל לא הובא בחשבון בתחשיב השטח מותר לפי תמ"א 38 ותכנית הר/2213. בהתאם לכך, ניתן לקבוע כי שטח של כ 75 מ"ר המוגדר בתכנית המצורפת להיתר כשטח מרפסות העיקרי, מהווה שטח עודף לשטחים הפטורים שניתנו מכח תמ"א 38 ו/או תכנית הר/2213 (הפטור כמפורט לעיל בהתאם לתוספת השלישית).

בהתאם לאמור לעיל, שטח מרפסות זה שנדרש לחיוב מלא (יובא בהחלטה כזכויות שהוקנו במסגרת הר/2213) והוא אינו פטור מהשבחה.

בהתחשב בכך ששטח זה גדול יותר מהשטח אותו הביאו הצדדים בחשבון לחריגת מרפסות מקווי בניין, אני סבור כי תרומת ההקלה הנ"ל מגולמת בחיוב שטח המרפסות העיקרי ובהתאם אין לגבות בגינה היטל השבחה נוסף (גביית כפל היטל).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מרתפים/מחסנים

שמאי הצדדים חלוקים על אופן חישוב ההקלות המאפשרות את בינוי המחסנים ומרתפי חניה בפרויקט שבנדון. הקלות אלו כוללות הקלה לשינוי גובה חלל מרתף מ- 2.20 מ' ל- 4.5 מ' לצורך העברת מערכות טכניות, הקלה לניוד שטחי שירות מקומת הקרקע לקומות המרתף עבור מחסנים וחדרים טכניים, והקלה באחוזי החלחול 14.5% במקום 20%.

שמאי המשיבה סבור כי אפשרות הקמת שטחי האחסנה מהווה השבחה מכח הר/2213 ואילו ההקלה לניוד שטח השירות ושינוי גובה חלל המרתף מייצרות השבחה זניחה. בנוסף, שמאי המשיבה מחשב השבחה להקלה באחוזי החלחול כנובעת מרווחה בקומות המרתף ומחיסכון בעליות בניית רמפה לקומת מרתף נוספת.

מנגד, שמאית המבקש סבורה כי עקב אפשרות בינוי מחסנים מצב הקודם, יש לחייב בהיטל יתרת שטח אחסנה של 21.55 מ"ר בלבד, ובנוסף, סבורה שמאית המבקש כי שאר ההקלות לא השביחו את הנכס שבנדון.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אינני מקבל את גישת הצדדים בעניין חישוב ההשבחה לשטחי האחסנה. כאמור לעיל, ההשבחה נדרשת להיקבע בהתאם לשווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש. בהתאם לכך, במסגרת הבניין הקיים להערכתי לא ניתן להוסיף שטח אחסנה אפקטיבי בקומת העמודים המשמשת כחניה ובוודאי שלא בקומת מרתף, בבניה מתחת לבניין הקיים.

בהתחשב בכך, למעשה, לבניין הקיים אין אפשרות ניצול אפקטיבי לשטח האחסנה ומשכך אין לשטחי האחסנה שווי במצב הקודם. אפשרות בניית שטחי האחסנה התאפשרה בפועל לאור אישור הבקשה להיתר כך ששטחי האחסנה בתת הקרקע מיוחסים להקלה לניוד שטחי שירות למרתף ושטחי האחסנה בקומת הקרקע מיוחסים לתכנית הר/2213.

בהתאם לאמור לעיל, הבאתי בחשבון את תרומתם האקוו' של שטחי האחסנה באופן מלא לחלק היחסי החייב לתכנית הר/2213 ולהקלות.

בנוסף על האמור, אני מקבל את חלקית את עמדתו של שמאי המבקש בעניין ההקלה לחלחול. כפי שיפורט להלן בהחלטה זו, אביא בחשבון חישוב שווי למ"ר מבונה לפרויקט שבנדון, בהתאם לגישת החילוץ שווי בנוי לפי עלויות בניה ממחירון "דקל", ממנו ייגזר אומדן עלויות ביצוע לפרויקט עצמו.

במידה ומוסיפים שטח המרתף של 24 מ"ר לצורך רמפה (כפי שהציג שמאי המשיבה), מתקבל חיסכון של כ 20 ₪ למ"ר בהקמת הפרויקט כולו, בחישוב ביחס שבין השווי למ"ר מבונה שנקבע לשווי שהיה נדרש להיקבע במצב הקודם ללא ההקלה, מתקבל מקדם אקוו' להשבחה של כ 0.001872 לכלל שטחי הפרויקט, קרי תרומה של כ 5.5 מ"ר אקוו' בסה"כ.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לתוספת שווי בגין קומות מרתף "מורחבות" שכן קומות אלו משמשות לחניה ששוויה מגולם בשווי למ"ר מבונה סחיר בבניין כך שהגדלת התכסית אינה משנה את תפקודו האופרטיבי היעיל של המרתף או לכל הפחות מייצרת תרומה זניחה המגולמת בחיסכון שהובא בחשבון ביחס לבינוי ללא ההקלות שבנדון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

הגבהת גדרות

שמאי הצדדים חלוקים על עצם קיומה של השבחה הנובעת מאישור הקלה בגובה גדרות בין שכנים 2.00 מ׳ במקום 1.50 מ׳. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני מקבל את עמדת שמאית המבקש בעניין זה.

בהתאם לתכנית המצורפת להיתר, מדובר בהגבהה של חומת אבן אשר מפרידה בין החצרות הפרטיות של דירות הגן לסביבה הקרובה להן. בבניה של עד 1.5 מ׳, במרבית דירות הגן, מוסיפים בעלי הדירות מעל חומת אבן זו צמחיה חיה ו/או גדרות מחומרים קלים שונים (מתכת, עץ, פלסטיק, וכו׳) הכוללים אלמנטים עיצוביים סובייקטיביים שונים. במצב הדברים הנ״ל יתכן ואף פרטים רבים בשוק יעדיפו בניה של חומת אבן נמוכה יותר כך שיתאפשר להם להניח מעליה גדר בהתאם לטעמם האישי.

בנוסף, ובהתחשב באמור לעיל, גם אם נביא בחשבון מקדם השבחה של 0.1 לשטח האקוו׳ לחצר, מתקבלת תרומה זניחה עד לא משמעותית לשווי הנכס כך שספק עם רוכש סביר בשוק החופשי היה משלם על בינוי זה תמורה נוספת ברכישת דירות הגן בפרויקט שבנדון.

בהתאם לכל האמור לעיל, לא הבאתי בחשבון השבחה בגין ההקלה שבנדון.

תכסית קומה חלקית

שמאי המשיבה מחשב השבחה בגין תוספת שטח הנובע מהקלה לתכסית קומה חלקית עליונה 60% במקום 50%. אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה בכפוף לחישוב השטח הנובע מתכנית הר/2213, כמפורט בסעיף 9.4 לעיל.

בהתאם לכך, שטח של 48 מ״ר (כאמור בשומת המשיבה) המהווה חלק מ 383 מ״ר שנקבעו כסה״כ שטח במ״ר שמקורו מכח תכנית הר/2213, ייוחס לסעיף ההקלות.

9.6 <u>ערכי שווי</u>

ערכי שווי למ״ר בנוי מנוטרל ציפיות לתמ״א 38

בהתאם לאמור לעיל, שווי המצב הקודם יקבע לשווי הנכס לפי הבינוי הקיים, לרבות הזכויות המוקנות להקמת ממ״דים, בנטרול הפוטנציאל לביצוע פרויקט לפי תמ״א 38.

בהתחשב בכך שבמועד הקובע, ללא זכויות תמ״א 38, מדובר בבניין מגורים בן כ 50 שנה, הכולל זכויות זמינות נוספות (כמפורט לעיל), אני סבור כי ניתן לקבוע את שווי המצב הקודם לפי שווי בניין משופץ לאחר תוספת מעלית ושטחי הממ״דים (שיובאו כשטח מבונה ללא עליות הבניה שלהם), בניכוי עלות השיפוץ והחיזוק הנדרשת בכדי להפוך את הבניין לכזה.

בכדי לבחון שווי זה, בדקתי את דיווחי מס שבח לעסקאות מכר של דירות מגורים ותיקות שנערכו באזור בבניינים שחוזקו ושודרגו במסגרת פרויקטים לפי הוראות תמ״א 38. בסקר זה הובאו בחשבון רק דירות קיימות ששודרגו, המאופיינות בפחתים תכנוניים של תוספות בניה בניגוד לדירות חדשות המתוכננות באופן אופטימלי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן סיכום המידע, בהתאם לנתוני אתר רשות המיסים:

מס׳	תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	שנת בניה	כתובת	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מס׳ חד׳	קומה מס״כ קומות	מחיר מכירה מתואם	שווי מתואם	שווי למ״ר אקוו׳[7]	הערות
1	09/08/2021	6536	1000	14	1960	ישראל ליברמן	100	12	4	2/6	₪2,232,000	₪2,460,780	₪23,481	דירה קיימת בבניין שעבר פרויקט תמ״א 38 חיזוק הכולל 6 דירות בקומה
2	24/03/2021	6536	1000	17	1960	לייב יפה 34	100	12	4	3/6	₪2,410,000	₪2,783,550	₪26,561	
3	18/03/2021	6536	1000	19	1960	לייב יפה 34	100	12	4	3/6	₪3,165,000	₪3,655,575	₪34,881	
4	17/08/2022	6536	762	15	1960	לייב יפה 49	75	7	3	3/6	₪2,530,000	₪2,656,500	₪34,145	דירה קיימת בבניין טורי המיועד במועד המכר לביצוע פרויקט תמ״א 38 חיזוק הכולל 6 דירות בקומה
5	14/07/2022	6536	548	5	1970	הירדן 6	139	11	5	3/6	₪3,100,000	₪3,580,500	₪24,924	דירה בפרויקט תמ״א 38 חיזוק הכולל 2 דירות בקומה (מתקן חניה)
6	21/03/2021	6536	548	4	1970	הירדן 6	139	11	5	3/6	₪2,500,000	₪3,176,250	₪22,110	

בהתחשב בגודל הדירות בבניין הקיים, מצבם הפיזי של נכסי ההשוואה ומועד עסקאות המכר הבאתי בחשבון בהחלטתי שווי מ״ר בנוי למבנה שבנדון, כמחוזק ומשופץ לרבות תוספת מעלית, בגובה של **27,700** ₪ **למ״ר בנוי.**

ערכי שווי למ״ר בנוי בבניה חדשה

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ״ר בנוי בפרויקט שבנדון. מבחינת עסקאות ההשוואה אליהן הפנו הצדדים אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה לקביעת השווי למ״ר בנוי של 31,590 ₪ למ״ר, אך אני סבור כי מדובר בשווי המגלם חניה ומרפסות (ללא מחסן).

בהתאם לאמור בהחלטה זו אביא בחשבון שווי מ״ר בנוי לשטח הדירות הסחיר (עיקרי + ממ״ד) לפי **30,300** ₪ **למ״ר בנוי**, כשווי שאינו מגלם שטחי אחסנה ומרפסות בנכס.

ערכי שווי למ״ר מבונה

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ״ר מבונה אותו יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה. שמאי הצדדים חלוקים בעניין זה בעיקר לגבי שווי המחוברים שיש לנכות בתחשיבים שנערכו בגישת החילוץ מהשווי הבנוי שנקבע.

אני מקבל את גישת הצדדים בעניין זה ובהתאם לכך ערכתי תחשיב אומדן של עלויות הבניה הצפויות להקמת הבניין החדש במועד הקובע. עלויות אלו יחולקו בסך השטחים הסחירים בפרויקט (שטח הדירות הסחיר המגלם חניה, מרפסות ושטחי אחסנה) כך שיתקבל שווי מחוברים צפוי למ״ר שיופחת בגישת החילוץ מהשווי למ״ר בנוי שנקבע כאמור לעיל.

[7] שטחי המרפסות הובאו בחשבון במקדם אקוו׳ 0.4.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין המע"מ אציין כי בהתאם להלכת בית המשפט העליון <u>בבר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים</u> נקבע כי לצורך חיוב בהיטל השבחה יש להבחין בין שווקים שונים של רוכשים פוטנציאליים (בשוק הפרטי כולל רכיב המע"מ ובשוק העוסקים או מעורב אין לכלול את רכיב המע"מ). בעניינו, במצב הקודם מדובר בשוק של פרטיים המחזיקים בדירותיהם ובזכויות הרחבה מצומצמות להן, ובמצב החדש מדובר על קרקע לבניה חדשה, לאחר קבלת אישור בקשה להיתר, בבעלות משותפת הכוללת מבנה להריסה שלכל הפחות ניתן להכליל נכס מסוג זה בשוק מעורב. בפסה"ד נכתב, בין היתר, כדלקמן:

"פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי", מחייבת יישום של כללים אשר רגישים לסוגים שונים של שווקים אשר התקינה השמאית מתארת ובהם ניסיון לבחון האם רכיב המע"מ נתפס כרכיב המגלם את שווי הנכס בעיני הקונה, מתוך הבנה כי לכך השלכה על עליית ערך המקרקעין בעקבות ההשבחה".

ובהמשך נכתב: *"השוק הרלוונטי לענייננו הוא שוק מעורב – שבו <u>פועלים רוכשים יזמים, רוכשים פרטיים וכן קבוצות רכישה</u>. בהתאם לכך, ככלל, יש מקום לנכות את רכיב המע"מ מהשווי המוערך של המקרקעין"* **(הדגשה לא במקור)**.

בהתאם לכל האמור לעיל, להלן תחשיב עלות ביצוע הפרויקט שבנדון בהתאם לתכנית ההיתר (התחשיב נערך על הצד הזהיר):

עלות בניה ישירה בהתאם למחירון אינטרנטי "דקל" אפריל 2023			
מהות	**שטח במ"ר**	**עלות בניה ישירה למ"ר**	**סה"כ**
מגורים ברוטו (עיקרי + שירות)	3,089	₪5,720	₪17,671,917
מרפסות	310	₪1,800	₪557,478
מרפסת גג	160	₪400	₪63,832
פיתוח חצר	492	₪390	₪191,851
מרתפים	2,460	₪2,700	₪6,642,189
סה"כ עלות בניה ישירה, במעוגל			**₪25,130,000**
עלויות כלליות - כל הפרויקט			
תכנון ויועצים	3%	מעלות בניה ישירה	₪753,900
אומדן אגרות והיטלי פיתוח, במעוגל			₪860,000
חיבור חשמל למגורים	₪3,500	23	₪80,500
ניהול ופיקוח	3%	מעלות בניה ישירה	₪753,900
שיווק דירות יזם	1%	מהכנסות	₪607,471
ליווי משפטי כולל	1.0%	משווי סה"כ השטחים	₪926,849
בלתי נצפה מראש	4%	מעלות בניה ישירה	₪1,005,200
סה"כ עלויות כלליות, במעוגל			**₪4,990,000**
סה"כ עלות הקמה ללא מימון			**₪30,120,000**
מימון (על הצד הזהיר לא הובא בחשבון)	0%	מסך עלויות	₪0
סה"כ עלויות			**₪30,120,000**
סה"כ עלויות למ"ר "פלדלת" (מגלם חניות), במעוגל*		**2,826 מ"ר אקוו'**	**₪10,660**

*השטח למ"ר "פלדלת" הובא בחשבון כשטח עיקרי שאינו מרפסות + שטחי ממ"דים + שטחי אחסנה ומרפסות במקדם אקוו' של 0.4

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן תחשיב השווי למ״ר מבונה בפרויקט שבנדון:

סעיף		בניה חדשה כולל מרתף תת״ק (אינו מגלם מרפסת ומחסן)
שווי למ״ר בנוי		₪30,300
בניכוי מע״מ	17%	₪25,897
בניכוי יזמות*	18%	₪21,947
שווי מ״ר מחוברים		₪10,660
סה״כ אומדן שווי מ״ר מבונה		₪11,287
שווי מ״ר מבונה לחישוב השבחה		**₪11,300**

9.7 <u>תחשיב ההכרעה</u>

חישוב שווי אקוו׳ במצב חדש וקביעת אחוז השבחה חייבת מסך ההשבחה

קומה	סוג שטח	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	סה״כ שטח אקוו׳	חלק השבחה חייבת*	
					2213/הר	הקלות
שטח בכל הקומות	אחסנה	96	0.4	38	6	32.62
	תרומה אקוו׳ של חיסכון בשטח מרתף					5.50
	עיקרי + ממ״ד	2,681	1	2,681	335	48.0
	מרפסות	268	0.4	107	29.92	
	מרפסת לא מקורה / גג	202	0.25	50		
	חצר פרטית	124	0.15	19		
סה״כ שטח מבוקש במ״ר אקוו׳				**2,895**		
בניכוי שטח אקוו׳ של זכויות קיימות**				**948**		
סה״כ תוספת השטח האקוו׳ שהוקנה באישור ההיתר				**1,947**	**370.32**	**86.12**
אחוזים מהשבחה המהווים השבחה חייבת					**19.02%**	**4.42%**

**הובא בחשבון שטח עיקרי לפי הזכויות הקיימות בתוספת שטח אפשרי לניצול כממ״דים ומרפסת הגג (במ״ר אקוו׳)

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חישוב השבחה מלאה

שווי מצב הקודם				
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם***	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
שטח דירות קיימות	925	0.95	₪27,700	₪24,337,954
זכויות בניה נוספות (ממ"ד)	120	0.75	₪11,300	₪1,017,000
שטח מרפסת גג (מוצמד ללא גישה פרטית בהיתר)	317	0.05	₪27,700	₪439,682
בניכוי עלויות שיפוץ, חיזוק, התאמה ותוספת מעלית, במעוגל**				-₪2,600,000
סה"כ שווי המצב הקודם				**₪23,194,636**

שווי מצב חדש	
שטח אקוו' במ"ר - מצב חדש	2,895
שווי למ"ר מבונה אקוו'	₪11,300
סה"כ שווי מצב חדש גולמי (לפני הפחתות)	₪32,712,799
בניכוי עלויות הריסה וטיפול בעצים קיימים***	₪400,000
מקדם דחיה ומושע	0.95
שווי מצב החדש	**₪30,697,159**

שווי מצב קודם	₪23,194,636
שווי מצב חדש	₪30,697,159
סה"כ השבחה כוללת	**₪7,502,523**

*מקדם אקוו' (בינוי ממ"דים לרבות מיקום הכולל פחת תכנוני, דחייה ומושע) בתוספת מקדם דחייה ומושע לבינוי החדש

**מובא בחשבון עלות חיזוק ושיפוץ הקיים לפי 180 א' ₪ ליח"ד בתוספת 300 א' ₪ למעלית ו 100 א' ₪ עלויות התאמה לזכויות נוספות. עלות זו הובאה בתוספת מקדם 20% המבטא עלויות עקיפות וכו'

***עלויות הריסה לפי שטח הדירות הקיים (בתוספת 10% לשטחים משותפים) * 350 ₪ + עלות טיפול ב-11 עצים הממוקמים בתחום החלקה בהתאם לתכנית (מוערך כ 4,000 ₪ לעץ), במעוגל

חישוב השבחה חייבת והיטל השבחה

השבחה כוללת	**₪7,502,523**	
מקור חיוב	**הר/2213**	**הקלות**
השבחה חייבת באחוזים	19.02%	4.42%
השבחה חייבת לחישוב היטל	₪1,427,132	₪331,891
שיעור היטל השבחה	50%	50%
היטל השבחה לתשלום	**₪713,566**	**₪165,945**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2213	19/04/2023	₪1,427,132	₪713,566
הקלות	19/04/2023	₪331,891	₪165,945

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, 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 ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com