בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 08.09.2025

מס' מינוי: 236-2025

מספרנו: 1259

לכבוד המבקשת,

חב' אזורים חברה לבנין בע"מ

המיוצגת ע"י גב' מיכל שימקביץ ומר אורי לוי, שמאי מקרקעין

במייל: michal@bfks.co.il

לכבוד המשיבה,

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

המיוצגת ע"י מר אהרון בוץ, שמאי מקרקעין

במייל: boutz@netvision.net.il

שומה מכרעת - תיקון שומה[1]

בגוש 6527 חלקה 233-231

מתחם מס' 5

רח' אבן עזרא 6, הרצליה

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 28.01.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (מספר בקשה 20230805).

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, מיום 20.11.2024, שנערכה ע"י השמאי מר אהרון בוץ, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 17.04.2025.

מסמך השלמה מיום 03.08.2025 ומיום 11.08.2025 בעניין הפסיקה של "נועה לב".

2.2. שומת המבקשת חברת אזורים חברה לבנין בע"מ, מיום 18.03.2025, שנערכה ע"י גב' השמאים מיכל שימקביץ ומר אורי לוי.

מסמך השלמה מיום 09.04.2025 בעניין "דירות עמידר".

מסמך השלמה מיום 27.07.2025 בעניין " נועה לב".

2.3. ביום 29.06.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי וב"כ הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

[1] תיקון שומה בעקבות טעות סופר שערכי השווי שהועתקו לתחשיב מצב חדש של תכנית הר/מק/2291

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. **ביקור בנכס:**

ביקור בסביבת הנכס ובמתחם נערך ע"י החתום מטה ביום 21.08.2025 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **מועדים קובעים לשומה:**

תכנית	מועד קובע
הר/1880	16.02.1996
הר/מק/2291	15.12.2020
הר/מק/5/2291	05.12.2023

5. **פרטי הנכס הנדון:**

גוש:	6527			
חלקה:	231	232		233
שטח החלקה הרשום:	1,867 מ"ר	2,008 מ"ר		1,995 מ"ר
מס' מגרש:	10 - מגורים ד'			
	1070 - מגורים תלת מימד (שטח תת"ק)			
	1073 - מגורים תלת מימד (שטח תת"ק)			
שטח מגרש מס' 10:	4,519 מ"ר			
מהות הנכס:	מתחם מס' 5, פינוי בינוי שיכון ויצמן - הכולל 186 יח"ד ושטחי מסחר			
כתובת:	רח' אבן עזרא 6-12 (זוגיים), רבנו תם 1-11 (אי זוגיים), רשב"ם 3-7 (אי זוגיים), שכונת ויצמן, הרצליה			
זכויות קנייניות:	בעלות פרטית/חכירות מקק"ל			

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר הרצליה ומהווה מתחם קרקע במסגרת פרויקט התחדשות עירונית, פרויקט "פינוי בינוי שיכון ויצמן".

6.2. הסביבה מאופיינת מצד מערב בבניה רוויה מודרנית ומבני ציבור (חטיבה, גני ילדים), ומעברם קניון "שבעת הכוכבים", פארק הרצליה, ספורטק הרצליה, היכל אומנויות הבמה, בית חיל האוויר, תחנת רכבת הרצליה, ועוד.

מצד מזרח בניה רוויה ותיקה לצד מוסדות ציבור (בתי כנסת, מבני חינוך), ותחנת תדלוק.

6.3. רחוב אבן עזרא מהווה רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב פינסקר בצפון לרחוב הרב קוק בדרום.

6.4. רחוב רבנו תם מהווה רחוב צדדי, צר וחד סטרי המחבר בין רחוב מנחם בן סרוק ממזרח לרחוב אבן עזרא במערב.

6.5. הגישה למתחם מרחוב הרב קוק ממנו יש יציאות וכניסות לנתיבי איילון ולכביש החוף.

6.6. כפי שעולה מביקור במקום, מבני המגורים, מבני שיכון ("רכבת"), שהיו במקום וכללו 2-3 קומות ו-58 יח"ד - נהרסו.

6.7. במקום עתידים להיבנות שלושה בנייני מגורים בני 10-18 קומות:

בניין A ימוקם בחלק המערבי של המתחם, על קרן הרחובות אבן עזרא ורבנו תם. הבניין יהיה בן 18 קומות + קומה טכנית, מועדון דיירים, מסחר בקומת הקרקע, מבנה ציבור בקומת הקרקע + שתי קומות עבור גני ילדים. סה"כ בבניין ייבנו 96 יח"ד.

בניין B ימוקם בחלק המרכזי של המתחם, בחזית לרחוב רבנו תם. הבניין יהיה בן 13 קומות + קומה טכנית, קומת גלריה שבה שתי יח"ד דופלקס. סה"כ בבניין ייבנו 55 יח"ד.

בניין C ימוקם בחלק המזרחי של המתחם, עם חזית לרחוב רבנו תם. הבניין יהיה בן 10 קומות + קומה טכנית. סה"כ בבניין ייבנו 35 יח"ד.

סה"כ בשלושת הבניינים יחד ייבנו 186 יח"ד.

בחלק הצפוני של המתחם תוקם כיכר עירונית עם שטח ציבורי פתוח, שטחי מסחר והסעדה, ושטחים למוסדות ציבור.

קומת המרתף תיבנה בקונטור שלושת הבניינים והכיכר, בשלושה מפלסים שישמשו לחניה ולאחסנה.

6.8. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

6.9. טופוגרפיית הקרקע מישורית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית מתאר הר/253/א' פורסמה למתן תוקף ביום 08.06.1961 (י.פ 852).

בהתאם לתשריט התוכנית מסומנות החלקות הנדונות בייעוד מגורים א'.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

זכויות בנייה: 20% או 200 מ"ר לפי הקטן בבינוי של 2 קומות, בנוסף יותר נספח בשטח של 50 מ"ר.

צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי.

7.2. תכנית הר/474 פורסמה למתן תוקף ביום 28.02.1963 (י.פ 997).

תכנית מפורטת שמטרתה להתוות דרכים, קביעת אזורים ואיחוד וחלוקת מגרשים בתחומה.

החלקות הנדונות מסומנות ע"ג תשריט התוכנית בייעוד מגורים א'.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר/ עפ"י המפורט בתשריט.

גובה: 2 קומות.

זכויות בנייה: 20%.

צפיפות: 8 יח"ד לדונם.

קווי בניין: חזית- עפ"י תשריט, בצד - 3 מ', אחורי - 8 מ'

מצב חדש

7.3. תכנית הר/1266 פורסמה למתן תוקף ביום 17.07.1975 (י.פ 2127).

תוספת קומה מפולשת באזור ייעוד מגורים א'.

מטרות התכנית:

קביעת גובה בנינים באזור מגורים א' ל - 2 קומות על קומת עמודים מפולשת.

תיקון הגובה המקסימלי באזור מגורים א' ל- 2 קומות מעל קומה מפולשת לצורכי חנייה.

גובה הקומה המפולשת 2.2 מ'.

7.4. תכנית הר/1187 פורסמה למתן תוקף ביום 06.06.1976 (י.פ 2225).

מטרת התכנית הפקעת שטחים לצורך הרחבת רחוב ויצמן.

כמו כן משנה התוכנית את ייעוד וזכויות הבנייה בחלקה 63 בגוש 6535.

7.5. תכנית תרשצ/3/29/23 אושרה בוועדת תיאום שיכונים ציבוריים ביום 15.12.1977.

בהתאם למסמכי התכנית מסומנות החלקות הנדונות בייעוד מגורים לבנייה ב-4-3 קומות.

7.6. תכנית הר/1635 פורסמה למתן תוקף ביום 01.09.1983 (י.פ 2956).

קביעת הוראות למתן היתר לתוספת חדרי יציאה על גגות בתי מגורים.

הוראות התכנית:

שטח חדר יציאה לגג על גגות בתי מגורים בעלי גג שטוח, לא יעלה על **23 מ"ר ברוטו** לכל דירה עליונה של הבניין.

הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג.

סה"כ שטח חדרי היציאה לגג לא יעלה על 40% משטח הגג. שטחי החדרים ליציאה לגג יכללו בזכויות הבניה הכוללות בכל תכנית בנין ערים שתוגש לאחר אישור מתן תוקף לתכנית זו.

7.7. תכנית הר/2000/מ פורסמה למתן תוקף ביום 25.10.1990 (י.פ 3807).

קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים במרחב העיר הרצליה.

הוראות התכנית (חלקים רלוונטיים):

הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים, כדלקמן:

בבניין המשמש למגורים בלבד תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל

המצב הטופוגרפי ניתן לבנות קומת מרתף תחתונה.

קומת המרתף התחתונה תשמש את רק דיירי הבניין לחניה בלבד, על אף זאת לא תותר

קומת מרתף נוספת בבניני מגורים וילות וקוטג'ים.

קומת המרתף תהיה בקונטור קומת הקרקע וגובה הפנימי יהיה 2.2 מ'.

במקרה של קומת מרתף תחתונה נוספת המשמשת לחנייה יהיה גובהה 2.4 מ'.

שימושים:

חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, מחסן, אולם התעמלות ספורט וחוגים, משחקים לשירות הדיירים בלבד.

סה"כ השטח למחסנים יחושב לפי 6 מ"ר ליח"ד.

7.8. תכנית הר/1880 פורסמה למתן תוקף ביום 01.02.1996 (י.פ 4377).

"הרחבות דיור בשיכון ויצמן".

מטרת התכנית לשפר את תנאי הדיור בשכון וייצמן על ידי הרחבת דירות בבניינים הקיימים ושיפוץ הבתים, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ורחובות משולבים.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הגדלת הדירות תעשה ביחס שווה לגודליהן שלפני הגדילה, כמפורט דלהלן:

בכל מקרה לא יעלה שטח בניה עיקרי לכל יחידת דיור לאחר ההרחבה על 110 מ"ר ושטח משני 6 מ"ר לכל יחידת דיור.

הרחבות הדיור בחזית הבניין יותרו בתחום שבין כניסות הבניין בלבד.

בין כל זוג הרחבות ובתחום בו קיימת יחידת שירותים, יש להשאיר מרווח מתאים למעבר צנרת וטיפול בשוחות ביוב. גודל המרווח יקבע בתכנית הרחבה עקרונית ובתאום עם הרשום המקומית.

באזורי המגורים לא יקטן מס' מקומות החניה (באם יש) שבצמוד לבניין לאחר בצוע ההרחבות.

תנאים לקבלת היתר הבניה:

לא תותר הרחבת דיור, אלא באגף שלם. הועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר תהיה רשאית לא לחייב את ההרחבה של הקומה העליונה. באישור הועדה המקומית **ניתן יהיה בבניין בן 3 קומות להרחיב בשתי הקומות א' ו - ב' (ללא קומה ג') או קומות ב' ו- ג' כמסומן בתשריט כשקומה א' תיווצר מרפסת מקורה וחומרי הגמר שלה יהיו תואמים להרחבות בקומות מעל.**

הרחבות הדיור בבניינים בני שתי קומות תתבצענה כלפי החזית הקדמית ו/או האחורית של המבנה עם אפשרות לבניה חלקית על הגג לקומה השניה.

בבניינים בני שלוש קומות תתבצענה כלפי החזית הקדמית ו/או האחורית של המבנה עם אפשרות לבניה חלקית על הגג לקומה השלישית.

הבניה על הגג **לא תעלה על 50%** משטח הדירה הקיימת ותאפשר טיפול וגישה לכל המתקנים הדרושים לשאר הדיירים: דודי שמש, אנטנות וכיוצ"ב.

הגגות בתוספות הבניה בבניינים בהם קיימים גגות רעפים יהיו גם הם עם גגות רעפים. בקשה להיתר תוגש רק לאחר שתהיה תכנית הרחבה עקרונית מאושרת לכל המבנה בהסכמת בעלי הדירות.

בבניינים בהם קיימת הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות תהיה הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם ההרחבות הקיימות לרבות בדרישה להריסת בניה לא תואמת.

7.9. תכנית הר/מק/1635/ב' פורסמה למתן תוקף ביום 14.10.2001 (י.פ 5022).

מטרתה לפרט ולהבהיר את הוראות תוכנית הר/1635/א'.

הבהרות התכנית:

שיפוע הגג לא יעלה על 45 מעלות.

מבנה גג הרעפים מותר שיהיה בנוי מעץ, בטון או כל חומר אחר המאושר ע"י מהנדס העיר.

גג המבנה יהיה בנוי מחומרים מאושרים עפ"י תקן.

7.10. תכנית הר/מק/2000/מע פורסמה למתן תוקף ביום 04.12.2001 (י.פ 5037).

תכנית מתאר מקומית על מנת לאפשר הקמת מעליות בבניינים קיימים.

תכנית זו מתירה הקמת פיר מעלית במבנים קיימים, תוך מתן הקלות בקווי הבניין ומתן הוראות בנייה להקמתו של מגדל המעלית.

7.11. תכנית הר/2000/א' פורסמה למתן תוקף ביום 09.04.2002 (י.פ 5065).

התכנית משנה את הוראות וזכויות הבנייה בתחומה.

מטרות התוכנית:

לשנות הוראות בדבר זכויות בנייה ולשנות את מס' יחידות הדיור, וזאת בהמשך לתנאי הביניים לפי סעיף 78 כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מס' 259 מיום 05.07.1976.

לקבוע הוראות בדבר תוספות אחוזי בנייה.

לקבוע חישוב מס' יחידות הדיור במגרש.

הוראות הבנייה (מצב מוצע):

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

מס' קומות מרבי: 2 קומות על עמודים / קוטג'.

מס' יח"ד: 4/6 לפי סוג הבינוי בהתאמה מס' יח"ד יחושב באופן יחסי מצב בו תתקבל יחידת דיור חלקים בשיעור של מעל ל - 0.6 יעוגל המס' מעלה.

שטח בנייה מרבי: 25% × 2 = 50%.

בנוסף לשטחים הנ"ל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בבנייה כדלקמן:

6% שיפור תכנון.

5% בגין התקנת מעלית.

2.05% לכל קומה נוספת שתאושר.

אישור תוספת אחוזי בנייה כנ"ל תותנה בהליך של הקלה ופרסום לפי סעיף 149.

7.12. תכנית הר/1635/א' פורסמה למתן תוקף ביום 20.02.2000 (י.פ 4856).

קביעת הוראות בדבר בנייה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים.

הוראות בניה:

במבני מגורים ניתן יהיה לבנות גג רעפים ולהשתמש בחלל הגג לצורך מגורים התנאים,

כדלקמן:

גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.

רום גג לא יעלה על 9 מ' מעל מפלס ה - 0.00.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה תחתיו.

חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגראלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.

שטח מרבי לבנייה בחלל גג הרעפים **לא יעלה על 60%** משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים.

זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים הינן בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות.

7.13. תכנית הר/1635/ד' פורסמה למתן תוקף ביום 17.01.2013 (י.פ 6533).

מטרת התכנית להוסיף זכויות בנייה בגג רעפים במבנים קיימים הכוללים כניסה משותפת וחדר מדרגות משותף, בהם נבנו גגות רעפים בהיתר. (התכנית לא חלה על מבנים לשימור).

התכנית מאפשרת שימושים עיקריים בחלל גג הרעפים.

זכויות הבנייה מכוח תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המוקנות בחלקה.

לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג ליתר הקומות - זכויות שלא ניתן לנצלן בטלות.

על כל קומה נוספת חדשה אשר תתווסף לבניין קיים לא ניתן יהיה ליישם גג רעפים.

7.14. תכנית הר/מק/2302 פורסמה למתן תוקף ביום 03.02.2016 (י.פ 7198).

תכנית מתארית להסדרת חישוב שטחים בבתי מגורים קיימים.

קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין עפ"י תב"ע בבניינים משותפים.

קביעת הוראות לסגירת מרפסות בתחומי קווי הבניין בקוטג'ים.

קביעת תוספת שטחי שירות לקוטג'ים קיימים בהיתר בהם קיימת קומת עמודים בהיתר.

שינוי בקו בניין למרפסות קיימות בהיתר.

קביעת תנאים והוראות למתן היתרים במסגרת תכנית זו.

<u>הוראות התכנית:</u>

תכנית זו תחול על מבני מגורים קיימים בתחומי העיר הרצליה שנבנו לפני 01/01/1993.

התכנית אינה חלה על גזוזטראות להן הוצע א היתר מכוח תקנות התכנון והבנייה.

התכנית מתירה סגירת מרפסות במבני מגורים משותפים ובקוטג'ים קיימים.

<u>הוראות בינוי:</u>

במסגרת תכנית זו ניתן לאשר סגירת מרפסות, בהתאם להנחיות, כדלקמן:

מרפסות קיימות שנבנו בהיתר ואינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עים החלים במגרש.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בליטת מרפסות מעבר לקווי הבניין כנ"ל תאושר ככל והבליטה מופיעה בהיתר המקורי, אחר תהווה סטייה ניכרת.

למעט האמור לעיל, בכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו בניין של התכנית החלה.

מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו עפ"י היתרי הבנייה המאושרים.

מרפסות שטרם נסגרו, יסגרו ככל ויידרש בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

7.15. תכנית הר/מק/2291 פורסמה למתן תוקף ביום 30.11.2020 (י.פ 9258).

"התחדשות עירונית שיכון ויצמן".

תכנית מתאר מקומית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בלב העיר באמצעות הליך של פינוי בינוי, משתרעת על פני שטח של כ- 80 דונם ומציעה את פינויים של 32 מבנים המכילים 576 יח"ד ובנוסף פינויים של מבני ציבור ומסחר ולבנות במקומם שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,843 יח"ד במבנים חדשים (מתוכם 50 דירות ימכרו במחיר מופחת לבני המקום) ובנוסף שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת הציבור. מטרה נוספת בתכנית היא שדרוג תחנת התדלוק קיימת באמצעות הריסתה והקמתה מחדש תוך שמירה של תנאים נאותים והקמת מבנה מסחר ומשרדים מעל לתחנת התדלוק.

<u>להלן עיקרי התכנית:</u>

שימושים לייעוד אזור מגורים ד':

מגורים ושטחי השירות הנלווים להם כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכו', חזית מסחרית (כמסומן בתשריט), גני ילדים ו/או מעונות יום או יעוד ציבורי אחר ככל ויידרש, אשר יאושר על ידי מהנדסת העיר, בהתאם לתנאים למתן היתר.

<u>טבלת זכויות הבניה:</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יעוד	שימוש	חאי שטח	גודל מגרש כללי	שטחי בנה במ"ר				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד	מגורים	10	4,519	20,460	9,207		10,821	55%	186		17	2,604
מגורים ד'	מסחר	10	200	200	100		21,660	80%	442		17	6,188
מגורים ד'	מגורים	11	9,044	48,620	21,879			55%	442		17	6,188
מגורים ד'	מסחר	11	9,044	200	100			80%			1	
מגורים ד'	מגורים	12	5,014	25,300	11,385		12,026	60%	230		14	3,220
מגורים ד'	מגורים	13	5,940	36,630	16,484		14,200	60%	333		25	4,662
מגורים ד'	מסחר	13	5,940	1,410	700		4,864	80%	448		25	6,272
מגורים ד'	מגורים	14	8,216	49,280	22,176		19,726	60%	448		25	6,272
מגורים ד'	מסחר	14	8,216	1,465	685		6,575	80%	133		30	1,862
מגורים ד'	מגורים	15A	1,996	14,630	6,584		4,795	70%	133		30	1,862
מגורים ד'	מסחר	15A	1,996	400	200		1,698	80%	71		20	994
מגורים ד'	מגורים	15B	1,006	7,810	3,515		2,414	70%	71		20	994
מגורים ד'	מסחר	15B	1,006	200	100		855	80%			1	
מבנים ומסדות ציבור	מגורים	40A	3,564									
מבנים ומסדות ציבור		40B	2,966	400	20		200	70%			2	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	41	422	11,427	3,809		9,000	75%			17	
מסחר ותעסוקה	מסחר	50	1,770	600	200						(5) 2	
מסחר ותעסוקה	תחנת מדלק	50	1,781	80								
מסחר ותעסוקה		51	1,458	1,900	550		3,485	60%			7	
מסחר ותעסוקה		51	1,458	300	100						1	
שטח ציבורי פתוח		60A	4,443									
שטח ציבורי פתוח		60B	283									
שטח ציבורי פתוח		61	1,510									
כביש עירוני		70	281				840					
כביש עירוני		71	2,497				7,482					
כביש עירוני		72	1702				5,100					
כביש עירוני		73	526				1,569					

<u>הערות לטבלה:</u>

א. 20% מיח"ד יהיו דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 75 מ"ר (עיקרי + שירות).

ב. תותר גמישות של 10% בניוד יח"ד ושטחים בין המגרשים.

ג. ביעודים כיכר עירונית ושצ"פ יהיה ניתן להקים במצטבר קיוסקים או בתי קפה בשטח כולל של 200 מ"ר. גודל יחידה מסחרית מסוג זה לא יעלה על 50 מ"ר.

ד. הגבהים המצוינים בטבלה מתייחסים למבנה הגבוה ביותר בכל מתחם, בכל אופן גובה הבניינים בנספח הבינוי לעניין מתחמים 3-4-5 הינו מחייב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ה. נוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה יתווספו שטחים למוסדות ציבור עבור שימוש של גני ילדים ו/או מעונות יום בהתאם למפורט בסעיף 6.11. סה"כ 700 מ"ר שטחים עיקריים בקומות הקרקע של מבני המגורים, ו- 250 מ"ר שטחי שירות. שטחי החצרות עבור שימושים אלו בקומת הקרקע, יוותרו כך שכל חצר בעבור גני ילדים לא תפחת מ- 200 מ"ר עבור כל כיתת גן שתוקם.

ו. יותר מסחר נלווה לשטחי ציבור בהיקף של 100 מ"ר לכל תא בתאי שטח A40 ו-B40, בנוסף בחלק המזרחי של תא שטח זה, לכיוון רחוב ויצמן, יותר בינוי של 8 קומות.

ז. בתא שטח 50 יותר 2 קומות מסחר מתוך סה"כ 17 קומות תעסוקה.

<u>הוראת הבינוי:</u>

מבני המגורים ייבנו בחתך הבא: קומת קרקע, מעליה עד 7 קומות מסד של בניה מרקמית ומעליה בנסיגה מגדל מגורים בהתאם למס' הקומות המותר בטבלת הזכויות. המרחק המזערי בין מגדלי המגורים יהיה 18 מ' נטו (כולל מרפסות זיזיות).

יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה ושטחי שרות אחרים. תותר הצמדת מרתף לדירות הגן.

גובה קומת הקרקע בבנייני המגורים בחלק המשמש כלובי יהיה לפחות 5 מ'. לפחות שליש מרוחב החזית הפונה אל הרחוב בקומת הקרקע יהיה בגמר זכוכית. שטח מינימאלי עבור לובי בבניין מגורים לא יפחת מ-75 מ"ר, למעט במגרשים עם חזית מסחרית.

יישמר מרחק מינימלי ליעוד מגורים בתחום התכנית מתחנת התדלוק.

<u>הוראת פיתוח:</u>

בבניינים ללא חזית מסחרית, תישמר רצועה ברוחב של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות עצים בחזיתות מגרשי המגורים הפונים לרחובות ההיקפיים. לא תותר הקמת מרתפים מתחת לרצועה זו. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן הממוקמות על החזית לרחוב.

<u>הנחיות בינוי למסחר:</u>

גודל חנות מינימלי לא יפחת מ- 50 מ"ר. יתוכנן תמהיל מגוון של חנויות כאשר רוחב חנות לא יפחת מ-4 מ'. יתוכנן תמהיל מגוון של חנויות כאשר רוחב חנות לא יפחת מ- 4 מ'. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה לפחות 5 מ', תוך התחשבות בשיקולי טופוגרפיה המשתנה לאורך הרחוב.

<u>הוראות נוספות:</u>

סקר עצים והוראות מחייבות באשר לשימוש, העתקה וכריתה של עצים בוגרים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חניה:</u>

החניה הפרטית במתחמי מגורים תהיה תת קרקעית. תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה למסחר יהיה ע"פ תקן מקסימלי בעת הוצאת היתר בניה. סך החניות הציבוריות אשר לא יוצמדו לבעלים פרטיים יהיו 10% מסך החניות ליעוד מגורים ולא פחות מ - 40 חניות בתחום תת מתחם 04.

החניות הציבוריות ימוקמו באופן נגיש בקומת החניון העליונה ובמקבץ וישמשו את הציבור באופן חופשי.

<u>מרתפים:</u>

יותרו מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.

תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה בתנאים לניהול מי נגר. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים, שטחי שירות ומחסנים. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים. ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעיים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד באישור ועדה מקומית.

<u>ניהול מי נגר:</u>

יוותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש. יותר שימוש במרתפים לחניה, מתקנים טכניים, שטחי שירות ומחסנים. ניתן להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם, אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם כולו והכנת תצ"ר.

תנאי להוצאת היתר בניה במתחם 06 יהיה הגשת תכנית איחוד וחלוקה ל - 3 החלקות בהתאם לתוכנית.

תנאי לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או תצ"ר לכל תת מתחם: אסמכתאות בדבר יידוע כלל בעלי הנכסים במתחם בנוגע למימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף (כ - 500 ₪ באופן קבוע כל חודש).

בשלב התב"ע על היזמים להציע חלופות לדיירים ממשיכים שאינם כלולים ברשימת מחלקת רווחה עבור אפשרויות למימון עתידי של תחזוקת הבניין.

תנאי למתן היתר אכלוס מעבר למחצית מס' יחידות הדיור בתכנית יהיה בניית בי"ס.

ביצוע קידוחים ובדיקות לזיהום קרקע, אישור מח' ניקוז, אישור היח' לאיכות הסביבה, אישור רשות המים, בדיקה תחבורתית למתחם כולו, אישור היחידה למניעת מטרדים סביבתיים, הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית הרצליה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחנת תדלוק:

טיפול בקרקע המזוהמת באישור המשרד להגנת הסביבה. תכנון מערכות אוורור והחדרת אוויר צח באופן שיבטיח צמצום חשיפה למזהמים.

צורכי ציבור:

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור אגף החינוך לכך שקיים מענה לצרכי החינוך במתחם. תנאי למתן היתר בניה למעל 200 יח"ד יהא הקמת 2 כיתות גן. תנאי למתן היתר בניה למעל 400 יח"ד בכל תחום התכנית יהא הקמת 4 כיתות מעון יום ו/או כיתות גני ילדים או שימוש ציבורי אחר ככל שיידרש.

לאחר מימוש מחצית מסך כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית, לא יאושרו בקשות נוספות להיתרי בנייה אלא אם תא שטח של השב"צ יהיה פנוי במלואו. בכל מקרה לא יפונו שטחי הציבור במתחם מס' 3 עד ששטח השב"צ בתכנית יהיה פנוי במלואו או עד מציאת פתרון חלופי.

תנאים למתן היתר אכלוס:

הצגת התקשרות עם חב' אחזקה, אישור היחידה לאיכות הסביבה. תנאי לאכלוס מעבר למחצית מס' היח"ד בתכנית יהיה בניית בית ספר. רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית הרצליה, רישום זיקות הנאה בנסחי הטאבו, רישום זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל בחניונים התת קרקעיים.

איחוד וחלוקה:

כל אחד ממתחמי התכנית יהווה מתחם איחוד וחלוקה עצמאי. מס' דירות התמורה בכל בניין חדש לא יעלה על 40% מסך הדירות בכל בניין. תנאי לאישור איחוד וחלוקה בתת מתחם 07 יהיה אישור אגף נכסים לטבלאות הקצאה ואיזון.

הנחיות מיוחדות:

50 דירות מכלל סוגי הדירות במתחם ימכרו במחיר מופחת ב- 15% ממחיר השוק לבני המקום כפי שיוגדר ע"י הועדה המקומית, מחיר השוק יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית, מיקום הדירות יסומן בתשריט ההיתר, מיקום הדירות והמחירים יתואמו בין היזם ושמאי הועדה.

גמישות לתכנית:

יותר ניוד של 10% יח"ד וזכויות בניה בין מתחמים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: לא יותר שינוי במס' הקומות מלבד תוספת קומה אחת בבניינים על רח' הרב קוק, תשמר התכסית המצוינת בטבלת הזכויות, תנאי לניוד יהיה פינוי מס' יח"ד מהמתחם המוסר ושיחס פינוי בינוי יישאר אחיד בין המתחם המוסר והמקבל. ניוד הזכויות יאושר ע"י שמאי הועדה ומהנדס העיר. לא יותר ניוד ממתחמים 01 , 02 , 06 ו - 07 הנמצאים על ציר הרב קוק למתחמים פנים שכונתיים 03 , 04 , ו- 05.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.16. תכנית הר/מק/5/2291 פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.2023 (י.פ 11818).

"איחוד וחלוקה למתחם 05 , שיכון ויצמן, הרצליה".

תכנית מתאר מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית מהווה איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. התכנית מהווה שינוי לתכנית הר/מק/ 2291.

מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקה בהתאם לפרג ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, במתחם 05 בהתאם לתכנית הראשית.

ע"פ תשריט המצב המוצע, סומנו החלקות הנדונות כמגרש מס' 10 בייעוד אזור מגורים ד'.

שימושים ותכליות:

מגורים ושטחי שירות נלווים כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכו', חזית מסחרית בהתאם למסומן בתשריט, גני ילדים ו/או מעונות יום או יעוד ציבורי אחר ככל ויידרש.

להלן פירוט זכויות הבניה - מגרש מס' 10:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש כללי	שטחי בניה במ"ר				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל	מס' קומות מעל	מרפסות
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים	10	4,519	20,460	9,207		10,821	55%	186		(1) 19	2,604
מבנים ומוסדות ציבור	10		(3) 600	(3) 100		350					
מסחר	10		200	100			80%			1	

הערות לטבלה:

א. 20% מיח"ד יהיו דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 80 מ"ר (עיקרי + שירות).

ב. תותר גמישות של 10% בניוד יח"ד ושטחים בין המגרשים.

ג. יתאפשר ניוד שטחים עיקריים ושרות למבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 10 ו - 73 בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים של החלקה המוסרת.

ד. בתחום תא שטח 70 קיים מגרש תלת מימדי מס' 1070 ביעוד מגורים תלת מימד בשטח של 283 מ"ר ובנפח 2,886 מ"ק ובתחום תא שטח 73 קיים מגרש תלת ממדי מס' 1073 ביעוד מגורים תלת מימד בשטח של 526 מ"ר ובנפח 5,365 מ"ק.

ה. יתאפשר ניוד שטחי שירות תת"ק בין מגרשים 10 , 1070 ו - 1073.

הוראות בינוי:

במגרש 10 תתאפשר עד 3 מבני מגורים ע"פ הפירוט כדלקמן:

בניין A - 19 קומות.

בניין B - 13 קומות.

בניין C - 10 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קומת קרקע:

יותר פתרון פינוי אשפה עילי זמני עד לחיבור המתחם למערכת אשפה פנאומטית.

לאחר חיבור זה יש להסב חללים אלה לשטחים משותפים עבור כלל הדיירים. לא יותרו הצמדות של חצרות פרטיות לדירות גן בחזיתות הרחובות.

שטחי ציבור מבונים:

תותר בניין גני ילדים ומעונות יום בקומות. הכניסה לגני הילדים תופרד מהכניסה למגורים בקומת הקרקע ובקומות החניון. לא יותרו חדרי טרפו בסמיכות לגני הילדים.

מסחר:

רוחב חנות לא יפחת מ- 4 מ' וגודל חנות מינימאלי לא יפחת מ - 50 מ"ר. תותר גמישות נקודתית ברוחב ובגודל החנות בשל אילוצים.

הוראת נוספות:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר/תמ"ר באישור הועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה במתחם 05 יהיה מתן התחייבות ובטוחה לחיבור מערכת האשפה של מתחם 05 למערכת האשפה הפנאומטית שתוקם במתחם 05 ופירוק המערכת הזמנית שבמתחם 05 לאחר התחברות עם מערכת האשפה הפנאומטית שתוקם במתחם 05.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן כתב התחייבות לעירייה בדבר מימון הפרש הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף. למתן אישור אכלוס יש לשלוח הודעות להעמדת הקרן למימון הפרש הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף.

לעניין רישום גני הילדים על שם העירייה יחולו הוראות סעיף 5 ידי להסכם מיום 25/11/2020.

חניה:

תהיה תת"ק. במרתפי החניה למגורים יותרו עד 30% חניות עוקבות. תקן החניה לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן הארצי התקף ותקן בניה ירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.

תקן החניה יעמוד על 1.5:1 עבור כל יח"ד. תקן חניה לשאר השימושים ע"פ התקן המקסימלי לעת הוצאת היתר בוועדה.

סקר איכות קרקעות:

תנאי למתן היתר בניה / חפירה יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע ע"פ תכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה וסילוק הקרקע המזוהמת במידה ותימצא. יש לבצע איטום נגד חדירת גזי קרקע במבנים שבתחום התכנית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>מצב הרישוי:</u>**

8.1. בתיק הבניין אותרו מספר היתרי בניה השייכים לדירות הישנות שהיו במקום:

בהתאם לפירוט שהוצג בשומת המשיבה, סה"כ השטח בהיתר הינו כדלהלן:

חלקה 231: 1,243.71 מ"ר.

חלקה 232: 1,547,71 מ"ר.

חלקה 233: 564.04 מ"ר.

סה"כ 3,355.46 מ"ר.

<u>חדרי יציאה לגג:</u>

עוד עולה מהיתרי הבניה בתיקי הבניין:

בחלקה 231 תת חלקה 9, נוצל חדר יציאה לגג בשטח של 33.8 מ"ר.

בחלקה 232 תת חלקה 23, נוצל חדר יציאה לגג בשטח של 26.28 מ"ר.

סה"כ דירות עליונות בחלקות הנדונות, בהן ניתן לממש חדרי יציאה לגג:

חלקה 231: 8 יח"ד (מימוש אחד).

חלקה 232: 10 יח"ד (מימוש אחד).

חלקה 233: 6 יח"ד.

סה"כ 24 דירות בקומה העליונה של הבניינים, (2 מימושים).

מכאן, שנותרו זכויות לחדרי יציאה לגג עבור 22 יח"ד.

8.2. היתר הבניה מס' 20230153 ניתן ביום 02.05.2024 להריסת 3 מבנים קיימים, חפירה ודיפון פרויקט פינוי בינוי שיכון ויצמן - מתחם 5.

8.3. ביום 01.08.2023 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להיתר לפרויקט פינוי בינוי שיכון ויצמן, להקמת 3 בנייני מגורים במתחם 5, כולל 3 קומות מרתף, לובאים למגורים, חדרים טכניים, ממ"דים, מרפסות, מסתורי כביסה, חדרי טרפו וצובר גז.

בניין A כולל 18 קומות + קומה טכנית, מועדון דיירים, מסחר בקומת קרקע, לובי לגן ילדים בק"ק ו-2 קומות הכוללות 4 גני ילדים, סה"כ 96 יח"ד.

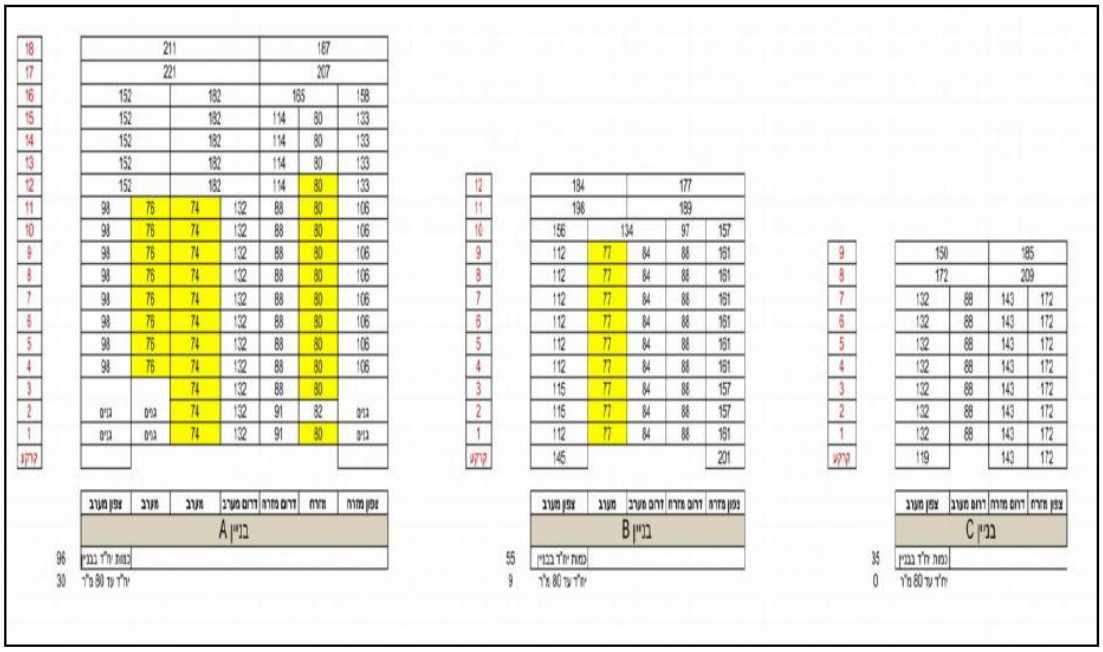
בניין B כולל 13 קומות + קומה טכנית, קומת גלריה הכוללת 2 יח"ד דופלקס, סה"כ 55 יח"ד.

בניין C כולל 10 קומות + קומה טכנית, סה"כ 35 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פרוגרמת השטחים בחלוקה לבנייני המגורים ושטחי הדירות:



שטחי הבניה המבוקשים:

בניין A, שטחים עיקריים וממ"דים:

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מטרות עיקריות							למטרות שירות										סה"כ שטח בניה
			סה"כ עיקרי	שטח מוצע						סה"כ שירות	מוצע									
			סה"כ עיקרי מוצע	עיקרי ממ"ד	מרפסת	מסחר והסעדה	מוסדות חינוך	פנאי ותרבות	מגורים	סה"כ שירות מוצע	אחסנה שירות	תניה שירות	מרפסת	מערכות טכניות וח.שירות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	ממ"מ ממ"מ מקלט שמורה	ממ"ד קירות	קומה
31.8	לא	A	445.95			299.94	72.25	73.76		1,036.80	24.44			160.57	164.4	367.68	301.42		18.29		A	1,482.75
38.75	לא	1	1,040.33	2.08	45.29		662.82		330.14	286.19			13.34	4.22	96.62		85.19		39.82	11	1	1,326.52
42.9	לא	2	379.60	2.08	45.29				332.23	154.01			12.63	4.22			89.69			11.47	2	533.61
44.95	לא	3	1,036.70	2.08	45.89		661.26		327.47	288.33			15.52	4.22	96.62		85.19		39.78	11	3	1,325.03
48.05	לא	4	653.97	3.64	78.88				571.45	213.39			26.5	4.22			99.87			19.8	4	867.36
51.15	לא	5	655.05	3.64	79.18				572.23	212.94			26.57	4.22			99.36			19.79	5	867.99
54.25	לא	6/8/10	654.63	3.64	79.18				571.81	213.34			26.5	4.22			99.83			19.79	6/8/10	867.97
57.35	לא	7/9/11	654.59	3.64	79.18				571.77	213.03			26.23	4.22			99.79			19.79	7/9/11	867.62
60.45	לא	8	654.63	3.64	79.18				571.81	213.34			26.5	4.22			99.83			19.79	8	867.97
63.55	לא	9	654.59	3.64	79.18				571.77	213.03			26.23	4.22			99.79			19.79	9	867.62
66.65	לא	10	654.63	3.64	79.18				571.81	213.34			26.5	4.22			99.83			19.79	10	867.97
69.75	לא	11	654.59	3.64	79.18				571.77	213.03			26.23	4.22			99.79			19.79	11	867.62
72.95	לא	12	691.52	2.60	85.73				603.19	177.84			19.7	4.22			95.26			13.66	12	869.36
76.05	לא	13	692.83	2.60	87.04				603.19	177.84			19.7	4.22			95.26			13.66	13	870.67
79.15	לא	14	692.90	2.60	87.04				603.26	177.84			19.7	4.22			95.26			13.66	14	870.74
82.25	לא	15	692.83	2.60	87.04				603.19	177.84			19.7	4.22			95.26			13.66	15	870.67
85.55	לא	16	708.01	2.08	95.26				610.67	160.62			16.15	4.22			93.14			11.11	16	868.63
88.85	לא	17	615.36	1.04	209.83				404.49	112.21			6.98	4.22			76.87			6.14	17	727.57
92.45	לא	18	514.47	1.04	138.75				374.68	112.68			6.98	4.22			77.34			6.14	18	627.15
95.95	לא	19	0.00							150.89				74.58			76.31				19	150.89
			12,747.18	**49.92**	**1,560.30**	**299.94**	**1,396.33**	**73.76**	**9,366.93**	**4,718.53**	**24.44**	**0.00**	**361.66**	**311.11**	**357.64**	**367.68**	**2,064.28**	**0.00**	**97.89**	**269.83**		**17,465.71**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בניין B, שטחים עיקריים וממ"דים:

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מטרות עיקריות							למטרות שירות												סה"כ שטח בניה
			שטח מוצע						סה"כ עיקרי	מוצע											סה"כ שירות	
			מגורים	מסחר והסעדה	מוסדות חינוך	פנאי ותרבות	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	קומה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות וח.שירות	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	
33.4	לא	0	249.57		129.17			0.87	379.61	0	5.91			166.86			65.66				256.43	636.04
36.35	לא	גלריה	72.71						72.71	גלריה				27.42							27.42	100.13
39.25	לא	1	463.18				18.22	2.32	527.47	1	13.43			83			3.92	18.22			163.57	691.04
42.35	לא	2	463.18				18.22	2.32	527.47	2	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	690.97
45.45	לא	3	463.18				18.22	2.32	527.47	3	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	690.97
48.55	לא	4/6/8	463.37				18.22	2.32	527.66	4/6/8	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	691.16
51.65	לא	5/7/9	463.18				18.22	2.32	527.47	5/7/9	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	690.97
54.75	לא	6	463.37				18.22	2.32	527.66	6	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	691.16
57.85	לא	7	463.18				18.22	2.32	527.47	7	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	690.97
60.95	לא	8	463.37				18.22	2.32	527.66	8	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	691.16
64.05	לא	9	463.18				18.22	2.32	527.47	9	13.43			82.93			3.92	18.22			163.50	690.97
67.25	לא	10	497.11				12.61	1.80	570.27	10	10.96			75.66			3.88	12.61			139.11	709.38
70.55	לא	11	363.12				5.78	0.76	536.16	11	6.05			65.69			3.88	5.78			99.40	635.56
74.15	לא	12	337.58				5.83	0.76	492.29	12	6.03			66.37			3.92	5.83			100.15	592.44
77.7	לא	13							0.00	13				46.79			66.52				113.31	113.31
			5,689.28	**0.00**	**129.17**	**0.00**	**955.32**	**25.07**	**6,798.84**		**149.82**	**0.00**	**0.00**	**1,195.23**	**0.00**	**0.00**	**179.14**	**188.20**	**0.00**	**0.00**	**2,207.39**	**9,006.23**

בניין C, שטחים עיקריים וממ"דים:

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מטרות עיקריות							למטרות שירות												סה"כ שטח בניה
			שטח מוצע						סה"כ עיקרי	מוצע											סה"כ שירות	
			מגורים	מסחר והסעדה	מוסדות חינוך	פנאי ותרבות	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	קומה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות וח.שירות	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	
34.55	לא	0	398.00					1.28	399.28	0	9.6			109.26	31.46		15.96				193.28	592.56
38.25	לא	1/3/5/7	487.04				74.56	1.80	563.40	1/3/5/7	12.07			51.82				14.62			114.51	677.91
41.35	לא	2/4/6	487.04				74.56	1.80	563.40	2/4/6	12.07			51.82			3.67	14.62			118.18	681.58
44.45	לא	3	487.04				74.56	1.80	563.40	3	12.07			51.82				14.62			114.51	677.91
47.55	לא	4	487.04				74.56	1.80	563.40	4	12.07			51.82			3.67	14.62			118.18	681.58
50.65	לא	5	487.04				74.56	1.80	563.40	5	12.07			51.82				14.62			114.51	677.91
53.75	לא	6	487.04				74.56	1.80	563.40	6	12.07			51.82			3.67	14.62			118.18	681.58
56.85	לא	7	487.04				74.56	1.80	563.40	7	12.07			51.82				14.62			114.51	677.91
60.15	לא	8	358.08				87.16	0.90	446.14	8	5.55			46.85			4.28	6.72			81.40	527.54
63.45	לא	9	311.89				65.05	0.90	377.84	9	5.55			47			4.28	6.72			81.55	459.39
67	לא	10							0.00	10				39.61			4.28				43.89	43.89
			4,477.25	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**674.13**	**15.68**	**5,167.06**		**105.19**	**0.00**	**0.00**	**605.46**	**31.46**	**0.00**	**39.81**	**115.78**	**0.00**	**0.00**	**1,212.70**	**6,379.76**

סה"כ שטח עיקרי + ממ"דים:

	עקרי מגורים	מסחר והסעדה עקרי	פנאי ותרבות	מוסדות חינוך	מרפסת עקרי	ממ"ד עקרי	סה"כ עקרי	ממ"ד	ממ"ד קירות	ממ"ק
סה"כ במתחם 5	19,533.46	299.31	202.93	1,322.54	3,161.75	90.67	24,610.66	1,674.00	524.85	97.85
מרפסות שחושבו כעקרי ומקורם התוכנית הנבחנת (נתון רישוי)					633.00					
שטח עיקרי למגורים +ממ"ד עקרי + מרפסות מתוכנית נבחנת					20,257.13	מ"ר				

סה"כ מבוקשות 186 יח"ד, מתוכן 39 יח"ד קטנות עד לשטח של 80 מ"ר (20.96%. מעט יותר ממגבלת המינימום הנדרשת בתכנית, 20%).

שטח מבוקש למרתפים מבוקש:

למטרות שירות											
סה"כ שירות	מוצע										
סה"כ שירות מוצע	אחסנה שירות	חניה שירות	מרפסת	מערכות טכניות וח.שירות	מעברים לכלל הציבור	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מעלית	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	ממ"ד קירות	קומה
4,337.01	418.11	3421.16		331.16			135.97	30.61			3
4,255.17	493.32	3592.85		32.71			136.29				2
4,249.23	214.7	3414.78		419.8			186.7	13.25			1
12,841.41	**1,126.13**	**10,428.79**	**0.00**	**783.67**	**0.00**	**0.00**	**458.96**	**43.86**	**0.00**	**0.00**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **המצב הקנייני:**

9.1. ביום עריכת חוות דעת זו, לא ניתן להפיק נסח רישום בשל הליכי רישום בהם נמצא הנכס הנדון.

9.2. בהתבסס על שומת המשיבה, בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 24.09.2024, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	6527
חלקה:	231
שטח רשום:	1,867 מ"ר
הערות:	בין היתר רשומה הערת אזהרה לטובת אזורים בניה (1965) בע"מ, לדיירים שהתקשרו עם אזורים (ואינם סרבנים).
תקנון:	מוסכם.

בעלי זכות שותפים לאיחוד וחלוקה מחדש בחלקה, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון:

מס"ד	גוש	חלקה	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח תת-חלקה רשום (מ"ר)	בעלי הזכויות	החוכרים	החלק בנכס
1	6527	231	1	1/16	51.8	קרן קימת לישראל	סרור משה	1/2
2							סרור סתורי	1/2
3			2	1/16	51.8	קרן קימת לישראל	אנג'ל אסתר	1
4			3	1/16	51.8	צאיג אלישע		1
5			4	1/16	51.8	ויצמן עדנה		1
6			5	1/16	51.8	קרן קימת לישראל	בן ששון יצחק	1
7			6	1/16	51.8	דוד נועה		1
8			7	1/16	51.8	מריומה נדים		1/2
9						מריומה יפה		1/2
10			8	1/16	51.8	שיין מרדכי		1
11			9	1/16	51.8	פת-קואה בע"מ		1
12			10	1/16	53	חיון ליאת		1
13			11	1/16	53	קרן קימת לישראל	הרשקוביץ וילי	1/2
14							הרשקוביץ רונית	1/2
15			12	1/16	53	לויטוב גידי		1
16			13	1/16	53	כספי רבקה		1
17			14	1/16	53	קרן קימת לישראל		1
18			15	1/16	53	קרן קימת לישראל	עזריה רוזה	23/24
19							עזריה שני	1/48
20							עזריה סרי	1/48
21			16	1/16	53	אלבז דוד		1/2
22						אלבז שרון		1/2

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9.3. בהתבסס על שומת המשיבה, בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 24.09.2024, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש: 6527

חלקה: 232

שטח רשום: 2,008 מ"ר

הערות: בין היתר רשומה הערת אזהרה לטובת אזורים בניה (1965) בע"מ, לדיירים שהתקשרו עם אזורים (ואינם סרבנים).

תקנון: מתוקן.

בעלי זכות שותפים לאיחוד וחלוקה מחדש בחלקה, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון:

מס"ד	גוש	חלקה	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח תת-חלקה רשום (מ"ר)	בעלי הזכויות	החוכרים	החלק בנכס
23	6527	232	1	1/30	44.9	מרום נחום		1/2
24						מרום זהבה		1/2
25			2	1/30	44.9	קרן קימת לישראל		1
61			3	1/30	44.9	קרן קימת לישראל	קייס ידל	1/2
62							קייס גולדה	1/2
63			4	1/30	44.9	מכלוף אליהו		1/2
64						מכלוף גילה		1/2
65			5	1/30	44.9	מרון דן		1/2
66						שירן נעמי		1/2
67			6	1/30	44.9	וקנין מרגו		1
68			7	1/30	44.9	גינצל טובה		1/2
69						מילץ עליזה		1/2
70			8	1/30	44.9	יוסף משה		1/2
71						יוסף אודליה		1/2
72			9	1/30	44.9	שר יונה		1/2
73						דוציו תניה		1/2
74			10	1/30	44.9	רם אלי		1/2
75						רם סיגל		1/2
76			11	1/30	44.9	מור ירון		1/2
77						מור רחל		1/2
78			12	1/30	44.9	אלוני דפנה		1
79			13	1/30	44.9	קרן קימת לישראל	סגל אורי טוביה	1/2
80							סגל עדו לאה	1/2
81			14	1/30	44.9	סלוצקי רינה		1
82			15	1/30	44.9	סרור יוסף		1
83			16	1/30	44.9	בדיחי שחר		1/2
84						איידרמן נוגה		1/2
85			17	1/30	44.9	גולדיאן בנימין		1
86			18	1/30	44.9	חן (ברקוביץ) רחל		1
87			19	1/30	44.9	אלון איתמר		1
88			20	1/30	44.9	קרן קימת לישראל		1
89			21	1/30	44.9	רבינוביץ שירי		1
90			22	1/30	44.9	קרן קימת לישראל		1
91			23	1/30	44.9	הראתי ליאור		1/2
92						הראתי יוליה		1/2
93			24	1/30	44.9	שלם ניצה		1
94			25	1/30	44.9	קרן קימת לישראל	גולדיאן בנימין	1
95			26	1/30	44.9	זלינסקי רינה		1
96			27	1/30	44.9	מור הילה		1
97			28	1/30	44.9	לרמן אנה		1
98			29	1/30	44.9	קרן קימת לישראל		1
99			30	1/30	44.9	אביטבול אשרת		1

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9.4. בהתבסס על שומת המשיבה, בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 24.09.2024, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש: 6527

חלקה: 233

שטח רשום: 1,995 מ"ר

הערות: בין היתר רשומה הערת אזהרה לטובת אזורים בניה (1965) בע"מ, לדיירים שהתקשרו עם אזורים (ואינם סרבנים).

תקנון: מוסכם.

בעלי זכות שותפים לאיחוד וחלוקה מחדש בחלקה, עפ"י טבלת הקצאה ואיזון:

מס"ד	גוש	חלקה	תת-חלקה	החלק ברכוש המשותף	שטח תת-חלקה רשום (מ"ר)	בעלי הזכויות	החוכרים	החלק בנכס
100	6527	233	1	1/12	41.3	אליה שאול		1/2
101						אליה יצחק		1/2
102			2	1/12	41.3	פרלינסקי יורם		1/2
103						הרפז אורן		1/6
104						הרפז ענת		1/6
105						הרפז עמית		1/6
106			3	1/12	41.3	קרן קימת לישראל	גבריאל אחינועם גפנית	1
91			4	1/12	41.3	קרן קימת לישראל	צרור צור	1/2
92							צרור ליאת	1/2
93			5	1/12	41.3	מגידש מיכאל		1/4
94						קחלון אליעזר		1/2
95						גוייטע חן חי		1/4
96			6	1/12	41.3	שלום רבקה		1/2
97						מרקוביץ רבקה		1/2
98			7	1/12	41.3	מיכאל רות		1/2
99						מיכאל חיים		1/2
100			8	1/12	41.3	פולטורק ולנטין		1
101			9	1/12	41.3	בן דוד שושנה אודיה		1
102			10	1/12	41.3	אלבז שרון		1/2
103						אלבז דוד		1/2
104			11	1/12	41.3	ראובן אפריים		1/2
105						ראובן אהובה		1/2
106			12	1/12	41.3	יוספי שרה		1

9.5. על פי ילקוט פרסומים מספר 9258 מיום 30.11.2020 ע"פ תכנית 504-0222943, הוכרז המתחם הנדון הידוע כ"מתחם שיכון ויצמן" בהרצליה כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

9.6. הסכמי פינוי בינוי (עפ"י שומת המבקשת):

עפ"י העתקי הסכמי פינוי אשר נערכו ונחתמו ביום 24/12/2013 בין בעלי הזכויות בחלקות 231 , 232 ו- 233 גוש 6527 (להלן: "הבעלים" או "הדיירים"), לחברת אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן: "**היזם**"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המתחם ו/או המקרקעין: שיכון ויצמן בהרצליה, מתחם הכלוא בין הרחובות ויצמן, הרב קוק, דון יסף הנשיא ורחוב אבו עזרא, והמהווה חלק מגושים 6527 ו - 6535.

הבניינים הקיימים: כל הבנוי במתחם, לרבות כל הבניינים המצויים במתחם אשר הריסתם (כולם או חלקם) נדרשת לצורך ביצוע הפרויקט.

התב"ע ו/או התכנית: תכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה של המתחם ו/או חלקות נוספות ככל ויידרשו ע"י הרשויות המוסמכות וכפי שתאושר על ידם, התוכנית שתוכן ע"י היזם בהתאם להוראות הסכם זה ועל פיה ניתן יהיה ניתן לבנות לכל הפחות 2 דירות חדשות על כל דירת בעלים יחס (1:3) בשטח עיקרי של לפחות 110 מ"ר בממוצע לכל יח"ד בתוספת חניה ומחסן, בנוסף יכלול הפרויקט שטחי מסחר בשטח נטו שלא יפחת מ- 980 מ"ר.

הפרויקט: פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי או בינוי פינוי שאותו יבנה היזם במתחם במקום הבניין הקיים ובניינים נוספים הכלולים במתחם, עפ"י הסכם זה, במסגרתו יפנו הבעלים את כל הדירות הנוכחיות, היזם יהרוס את הבניינים הקיימים, ובמקומם יבנה היזם במתחם בניינים חדשים וייתן לכל אחד מהבעלים דירה חדשה בהתאם להוראות הסכם זה ולמפרט כנגד ויתור הבעלים על כל הזכויות הנוסעות או הקשורות בדירותיהם הנוכחיות, קיימות או עתידיות והעברתן ליזם ו/או לפקודתו וזאת לצורך בניית דירות היזם ומכירתן לצדדים שלישיים בהתאם להוראות הסכם זה.

<u>תנאים מתלים:</u>

תנאי מתלה ראשון:

כל הבעלים חתמו על הסכם זה כשתוך 6 חודשים ממועד חתימת בעלים וכשלא יאוחר ממועד הפקדת התוכנית חתמו על ההסכם לפחות 80% מהבעלים, וכן הוסרו כלל ההגבלות וההערות ככל שקיימות, על הדירות הנוכחיות וזאת עד למועד אישור התוכנית החדשה.

תנאי מתלה שני:

הפרויקט הוכרז באופן בלתי מותנה "כמתחם" בהתאם לאחת החלופות עפ"י פרק ה 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) התשכ"ג 1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49 כח' לחוק הנ"ל בתוך שלוש שנים מהמועד שבו התקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין, ויינתנו הפטורים ממס עפ"י חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף.

תנאי מתלה שלישי:

תאושר למתחם התוכנית החדשה כהגדרתה לעיל, שלא תותנה במטלות כספיות שיוטלו על היזם מעבר למטלות שחלות על היזם עפ"י הסכם זה.

תנאי מתלה רביעי:

לא ייגבה היטל השבחה בגין ביצוע הפרויקט.

תנאי מתלה חמישי:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפרויקט אושר באופן בלתי מותנה כ"פרויקט התחדשות עירונית" כהגדרתו בהחלטת ממ"י מס' 998 מיום 04/03/2004 או החלטה אחרת במקומה, וממ"י לא ייגבה כל תשלום בגין ביצוע הפרויקט.

התמורה:

כנגד קבלת הדירות הנוכחיות מהבעלים וכן נגד קבלת כל זכויות הבעלים בחלקה כשהן פנויות מכל מחזיק וחפץ ונקיות מכל שעבוד וכד', מתחייב היזם לתת לבעלים שירותי בנייה ולמסור לכל אחד מהבעלים את הדירה החדשה.

דירות הבעלים החדשות ימוקמו בקומות רצופות בבניין החדש, מיקומן יהיה שתי קומות מעל הקומה בו ממוקמת הדירה הקיימת.

מיסים ותשלומים:

מבלי לגרוע מהתחייבות הבעלים עפ"י הסכם זה, היזם מחייב בפני הבעלים, כי הבעלים לא ישלמו בין במישרין ובין בעקיפין, כל תשלום מכל סוג שהוא בקשר להסכם זה, יישומו והוצאתו לפועל לרבות מיסים מכל סוג שהוא, אגרות והיטלים.

כמו כן לא ישולמו ע"י הבעלים כל הוצאה לרבות שכר יועצים, מתכננים, עו"ד, רואי חשבון, מומחים למיסוי וכיו"ב שיועסקו ע"י היזם בקשר לפרויקט וכי היזם יישא בכל התשלומים הנ"ל וישפה באופן מלא ומוחלט כל אחד מהבעלים בכל תשלום שיידרש מהם והכל בהתאם להוראות הסכם זה.

כמו כן וככל ויחולו, מתחייב היזם לשלם אגרות והיטלי בנייה פיתוח ותשתיות לרבות היטלי סלילת כביש ומדרכה הנדרשים במידה ויחוללו, לצורך קבלת היתרי בנייה לבניית הבניין החדש ו/או הדירות החדשות.

כ"א אחד מיחיד הבעלים לרבות בעלי הזכויות בחנויות מצהיר כי למיטב ידיעתו הוא עומד בכל אחת מהתנאים שנקבעו בחוק מס שבח לצורך קבלת פטור ממס בגין מכירת דירת מגורים לפי סעיף 49 כב לחוק, ובכלל זה כי לא הועברה לו דירה מקרוב ב - 24 החודשים שקדמו לחתימתו על הסכם זה.

במידה והמתחם יוכרז כמתחם לפינוי לשם בינוי לפי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין התשכ"ג 1963, מיחיד הבעלים שימוש בפטורים ממס הקבועים בסעיף 49 כב לצורך עסקה עפ"י הסכם זה. היה ואיזה מיחיד הבעלים לא יהיה זכאי לפטור לפי סעיף זה ו/או יסרב לעשות שימוש בפטורים ממס הקבועים בסעיף 49 כב כאמור לעיל, ישלם אותו יחיד בעלים את המס החל עליו עד לגובה המס שממנו אמור היה להיות פטור.

דמי שכירות לתקופת הפינוי: היזם ישלם לבעלים דמי שכירות בגין התקופה שמיום בו פינה הבעלים את הדירה הנוכחית (בהתאם לדרישת היזם) ומסר את החזקה בה יזם ועד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים וזאת בסכום השווה לדמי שכירות של דירה בגודל דירתו בנוכחית של הבעלים, ובהתאם למחירי השוק באותו אזור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובלה והעברה:

עם פינוי דירת הבעלים ומסירתה ליזם יבצע היזם, על ידי מי מטעמו, את ההובלה של חפצי הבעלים המצויים בדירה הנוכחית של הבעלים דירה שכורה או למקום אחר במרכז הארץ עליו יורה הבעלים ולאחר מכן יבצע הובלה נוספת של חפצי הבעלים מאותו מקום לדירה החדשה. היזם מתחייב לוודא שההובלה תבוצע ע"י חברת הובלות מקצועית, כשהחפצים המועברים יהיו מכוסים בפוליסת ביטוח ברת תוקף.

הסכם מטלות ציבוריות:

עסקה עפ"י הסכם זה. היה ואיזה מיחיד הבעלים לא יהיה זכאי לפטור לפי סעיף זה ו/או יסרב לעשות שימוש בפטורים ממס הקבועים בסעיף 49 כב כאמור לעיל, ישלם אותו יחיד בעלים את המס החל עליו עד לגובה המס שממנו אמור היה להיות פטור.

דמי שכירות לתקופת הפינוי:

היזם ישלם לבעלים דמי שכירות בגין התקופה שמיום בו פינה הבעלים את הדירה הנוכחית (בהתאם לדרישת היזם) ומסר את החזקה בה יזם ועד למועד מסירת החזקה בדירה החדשה לבעלים וזאת בסכום השווה לדמי שכירות של דירה בגודל דירתו בנוכחית של הבעלים, ובהתאם למחירי השוק באותו אזור.

הובלה והעברה:

עם פינוי דירת הבעלים ומסירתה ליזם יבצע היזם, על ידי מי מטעמו, את ההובלה של חפצי הבעלים המצויים בדירה הנוכחית של הבעלים דירה שכורה או למקום אחר במרכז הארץ עליו יורה הבעלים ולאחר מכן יבצע הובלה נוספת של חפצי הבעלים מאותו מקום לדירה החדשה. היזם מתחייב לוודא שההובלה תבוצע ע"י חברת הובלות מקצועית, כשהחפצים המועברים יהיו מכוסים בפוליסת ביטוח ברת תוקף.

עבודות פיתוח:

הכוללות תכנון וסלילת דרכים, תשתיות עירוניות תת קרקעיות, תכנון וביצוע שצ"פ במתחם 03 , תכנון **והקמת בתי קפה בכיכרות עירוניות** ו/או בשצ"פ במיקום שייקבע ע"י העירייה במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר.

מכירת דירות לבני המקום:

היזם מתחייב למכור 50 דירות, בתמהיל מגוון מבחינת גודל הדירות שיכלול את כל סוגי הדירות במתחם, במחיר מופחת ב- 15% ממחיר השוק לבני המקום. מוסכם בין הצדדים כי 50 הדירות לבני המקום תיכללנה בארבעת המתחמים הראשונים לגביהם יתבקש היתר בניה.

חובות היזם - מתנ"ס:

החברה **מתחייבת** לשלם לעירייה את העלויות הכרוכות בהקמתו מחדש של מתנ"ס יבור, לרבות הריסת המבנה הקיים, תכנון המבנה החדש, בנייתו על כל חלקיו לרבות הפיתוח וכן הוצאות

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פיקוח, תקורות בצ"מ וכל עלות נוספת הכרוכה באופן ישיר או עקיף בבניית המתנ"ס. זאת תחת ביצוע ע"י החברה כנדרש בתכנית נוכח שיקולים הנדסיים של העירייה. התשלום יועבר לעירייה כתנאי לקבלת היתר בניה למבני המגורים במתחם. **התשלום הכולל וסופי של היזם בגין המתנ"ס הינו 6,110,000 ₪ בתוספת מע"מ,** המהווים 9,400 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ, וביחס להיקף בניה של 650 מ"ר.

חובות היזם - גני ילדים:

על היזם להקים ארבעה גני ילדים בתחום התכנית אשר יוקמו בשטחים שיקצה לצורך כך היזם בקומות הקרקע של מבני מגורים ויכללו חצר הנדרשת בהתאם למפרט משרד החינוך. לגני הילדים תיבנה כניסה נפרדת מהכניסה למבנה המגורים, וכן מעלית נפרדת, תשתיות ומערכות נפרדות, הכל על חשבון החברה.

חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין התכנית יבוצע ללא שיובאו בחשבון הוצאות היזם להקמת גני הילדים.

חובות היזם - הקמת חניון:

היזם מתחייב להקים מתחת לכיכר העירונית בהתאם להוראות התכנית ונספחיה, חניון שיכלול 10% מהחניות ליעוד מגורים ולא **פחות מ-40 מקומות חניה לשימוש הציבור** אשר לא תהיינה צמודות למשתמשים ותמוקמנה בקומת החניון 1 -. היזם ו/או מי שיבוא בנעליו יהיה האחראי לאחזקתן התקינה של החניות והמתקנים המצויים מתחת לכיכר העירונית ויתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לחניות או למתקנים כאמור לעיל.

פתרונות מיגון:

על החברה לדאוג לפתרונות מיגון **שיהוו תחליף למקלטים הציבוריים במהלך תקופת הבניה במתחם על חשבונה של החברה** ובהתאם לאישור של פיקוד העורף.

החברה מתחייבת לבצע את העבודות בהתאם להוראות התכנית החלות ובהתאם להוראת הסכם זה בהתאם להסכמי פיתוח אשר ייחתמו בין הצדדים ובהתבסס על היתרי בניה והוראות לתכנון וביצוע.

תכנון ופיתוח של כבישים, דרכים, וכל תשתית אחרת בתחום התכנית תבוצע ע"י היזם בפיקוח כאמור בהסכם זה ובאישור המהנדסה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשת ב ₪
הר/1880	16.02.1996	2,532,479 ₪	אין השבחה. לחילופין - 605,666 ₪
הר/מק/2291	15.12.2020	52,688,053 ₪	16,402,753 ₪
הר/מק/5/2291	05.12.2023	22,076,557 ₪	11,379,884 ₪

11. **<u>טענות הצדדים וההכרעה:</u>**

11.1. תכנית הר/1880 למועד הקובע 16.02.1996:

שמאי המשיבה:

תוכנית ההרחבות לשיכון ויצמן.

השימוש היעיל והטוב ל"מצב סטטוטורי חדש" - הנכס כבנוי, בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות.

השימוש היעיל והטוב ל"מצב סטטוטורי קודם" - הדירות הבנויות, תוספת זכות להרחבת הדירה עד 110 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

התחשיב להשבחה כולל מע"מ. השוק פרטי, בהתאם לתקן שמאי 11א.

<u>לעניין טענת הפטור:</u>

השמאי המכריע יחשב את ההשבחה, לרבות בחתך דירה, ואם תשתנה כמות הדירות בבחינת פטורים, ההכרעה תתוקן בהתאם. זאת משום שהועדה המקומית היא המוסמכת לקבוע מי זכאי לדחיית מס.

את התצהירים יש להגיש לועדה המקומית ולא לשמאי המכריע. תצהיר הינו עניין "מהותי", ובפני שמאי מכריע לא עוסקים בענייני מהות.

מתוך 58 דירות מומשו לאחר התאריך הקובע 22 דירות. לפיכך, נותר לבחון השבחה ביחס שווה ערך ל - 36 דירות.

<u>יח"ד לחיוב:</u>

חלקה	יח"ד	מימוש בדרך מכר לאחר התאריך הקובע
231	16	6
232	30	12
233	12	4
סה"כ	58	22
יתרת יח"ד לבחינת השבחה		36

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהצלבות שנעשו כל ההרחבות בהיתר בוצעו בחלק מהדירות הממומשות בדרך של מכר.

לפיכך שמאי המשיבה אינו מסכים עם שיעור מימוש בסך 39 אחוז בלבד. יש להביא בחשבון מימוש אפשרי ל-36 מתוך 58 דירות.

יובהר כי גם בשומות מכר בתחום תוכנית הר/מק/2291, כל בעל דירה שקנה את הדירה טרם כניסת התוכנית לתוקף מחויב ויחויב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו. הועדה לא טענה שאין חבות על תוכנית זו.

אם דירות שנמכרו לא חויבו והיתה טעות, אזי מטעות אי אפשר להיבנות וזכותה של הועדה לחייב.

כשמשתמשים במלוא קיבולת הבניה, זה מהותי.

כנראה היתה טעות. הכל חופף ומתאים למה שהמבקשת יודעת.

יש טבלה בשומה, של כל מה שבנוי בהיתר, וחב' אזורים חתומה עליה.

הטבלה הזו מופיעה בתקן 21.

<u>לעניין שטח ההרחבה:</u>

לטענתו, חישב לפי ממוצעים ולא שברי וחלקי דירות.

הרי יכול שבדירות אחרות המצב יהיה הפוך. כלומר, השטח להרחבה גבוה יותר. דרך המלך לתחשיב הינו לפי גודל דירה קיימת ממוצעת.

תחשיב גודל דירה ממוצעת:

שטח בנוי ברוטו מקורה בממוצע לדירה בהיתר במ"ר (מתוך טבלת מצב קיים ע"מ 28)	
בהתאמה חלקות 231,232,233	=(1,243.71+1,547.71+564.04)/58 <u>57.85</u>

יובהר כי תחשיב זה מבוסס על טבלת מצב קיים (עמ' 28 לשומתו), שהינה טבלה שהוכנה במשותף עם החברה היזמית בעת הכנת דו"ח לפי תקן 21 (באמצעות שמאי המקרקעין נעים יצחק (איצ'ו). דהיינו, גם החברה היזמית עומדת מאחורי טבלה זו, ומכאן שגם ביחס לגודל דירה ממוצעת.

יובהר כי שימוש במלוא פוטנציאל ההשבחה במ"ר (הרחבה עד 110 מ"ר), מפחית משמעותית את ההשבחה לתוכנית הר/מק/ 2291, בכך שתרומת זכויות הבניה הלא מנוצלות לשווי קודם גבוהות יותר, ובכך מצמצמות את ההשבחה.

<u>ערכי שווי:</u>

בשומת המבקשת מובא רק נתון השוואה אחד, וגם הוא מהכרעת שמאי מכריע.

שמאי המשיבה הציג נתונים שכולם מאזור שיכונים נחות. לפיכך טוען כי תוקף קביעת השווי בחוות דעתו גבוה יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה :</u>

שטח הרחבה פוטנציאלי בהר/1880 ליחידה מושא חוו"ד	
שטח פוטנציאלי להרחבה במ"ר	110.00
-	
שטח בנוי ברוטו מקורה בממוצע לדירה בהיתר במ"ר (מתוך טבלת מצב קיים ע"מ 28)	
בהתאמה חלקות 231,232,233 =(1,243.71+1,547.71+564.04)/58	57.85
תוספת הבניה במ"ר	52.1472
X	
קרקע למ"ר מבונה בחילוץ לעיל מתואם שוליות, פוטנציאל, התאמה ודחייה	₪ 1,349
ההשבחה ליח"ד בממוצע במתחם 05	₪ 70,347
X	
ובמתחם כולו 58 בניכוי דירות שמומשו לאחר התאריך הקובע. נותרו יח"ד לחיוב	36
ההשבחה במתחם 05	₪ 2,532,479
היטל ההשבחה בשיעור 50%	₪ 1,266,239

שמאי המבקשת:

<u>העדר חבות :</u>

בהתאם למידע שהתקבל משמאי הוועדה המקומית בעבר, עמדת הוועדה המקומית הינה כי תכנית זו אינה משביחה במועד הקובע ולפיכך, היתרי הבניה ואישורי העברה לטאבו, ניתנו בפטור. ככל שהוצאו שומות השבחה בגין תכנית זו, שמאי המבקשת מבקשים לראותן.

<u>פטור עד 140 מ"ר :</u>

לבעלי הדירות עומדת הזכות לקבלת פטור לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב.

שמאי המבקשת חולקים על כך שהוועדה היא המוסמכת היחידה לקבוע מי זכאי לדחיית מס ולמעשה כלל לא מדובר בדחיית מס **<u>אלא בפטור מהיטל השבחה</u>**.

בהתאם לחוק ולפסיקה, נקבע כי בסמכות שמאי מכריע לקבוע פטור עד 140 מ"ר כפי שנעשה בשומות מכריעות רבות ובערר 8097/10 **מנהל עזבון המנוח פרז'י זאנה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה** *"מאחר ואין מחלוקת כי לא ניתן פטור בעבר לפי סעיף 19(ג)(1) וכי הומצאו כל המסמכים הנדרשים בכל הנוגע לתחולת הפטור, הרי שהפטור חל. אשר על כן, על הצדדים לחזור לשמאית המכריעה לשינוי ותיקון תחשיב השומה המכרעת בהתאם לכך. **יוער כי לעניות דעתה של ועדה זו לשמאי מכריע סמכות גם לדון ולהכריע בטענות בעניין תחולת הפטור**, על פי מסמכים שהוצגו בפניו בענין זה."* (הדגשות אינן במקור א.ל ומ.ש).

בהתאם לכך, על אף שמדובר בנושא משפטי, בסמכות השמאי המכריע לקבל החלטה בנושא הפטור. ככל ויש צורך בתצהירים, ניתן להמציאם בהתאם לזכאות.

לפיכך, שמאי המבקשת מבקשים לבחון חלופה לחישוב ההשבחה בפטור מהיטל השבחה בכפוף להצגת תצהירים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>לחילופין</u>, ככל ולא תתקבל עמדתם כי הדירות במתחם פטורות מהיטל השבחה בגין תכנית זו, ו/או לחילופין זכאים לפטור עד 140 מ"ר, להלן התייחסותם לגובה ההשבחה כפי שפורטה בשומת הוועדה ושטחי ההרחבות:

<u>יתרת שטחים להרחבה:</u>

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון שטח קיים של כ- 3,355 מ"ר ושטח הרחבה של כ- 3,025 מ"ר לפי 52.85 מ"ר ליח"ד.

לעניין הסתמכות שמאי המשיבה על שומת תקן 21, טוענים שמאי המבקשת כי השומה לפי תקן 21 נעשתה לפני שנים רבות לכל התכנית ובשלב זה עורכים את ההשבחה למתחם 5.

במתחם מספר 5 ישנן 58 דירות קיימות. מעיון בתיק הבניין עולה כי בוצעה הרחבה ע"פ תכנית הר/1880 ל- 13 דירות.

ע"פ תכנית הר/1880, ניתן להרחיב את הדירות עד לשטח של 110 מ"ר ובנוסף בנייה חלקית על קומת הגג בדירות שבקומה העליונה.

הוצג בפני הח"מ פירוט שטחי הדירות שהורחבו ויתרת זכויות הבניה שלהן.

כמו כן, מהיתרי הבניה המפורטים לעיל, עולה כי בחלקה 231 שטח יחידת ממוצעת במקור הינו כ-65 מ"ר, בחלקה 232 שטח יחידת ממוצעת במקור הינו כ-57 מ"ר ובחלקה 233 שטח יחידת ממוצעת במקור הינו כ-54 מ"ר.

סה"כ שטח קיים בכל היחידות במגרש מס' 10, הינו כ-3,394 מ"ר.

בהתאם להיתרים שפורטו לעיל עולה כי התווסף במרוצת השנים בשלושת החלקות שטח של 489 מ"ר כך שסך השטח הקיים הינו **3,883 מ"ר**.

בהתאם לכך ליתרת השטחים בהתחשב בקיומן של 58 יחידות דיור, ומכפלה של 110 מ"ר יוצא אפוא שטח כולל של 6,380 מ"ר, לכן השטח שנותר להרחבה מסתכם בסך של כ-2,497 מ"ר בלבד, שהם 39%.

<u>ערכי שווי:</u>

נותחו עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות בסביבת הנכס הנדון מאתר רשות המיסים (מידע נדל"ן).

בשומה מכרעת של מר ניקי פרימו לנכס המצוי בגו"ח 6528/12, רח' בני בנימין 19, עולה כי השווי למ"ר מבונה הינו בגבולות 3,000 ₪ למועד קובע ביום 10.04.1998.

שומת פרימו מסתמכת על מסד נתונים.

בהתחשב בניתוח שהוצג בשומה המכרעת של ניקי פרימו המוזכרת לעיל והתאמה למועד בשיעור של כ-16% בהתאם לנתוני הלמ"ס, שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בענייננו הינו 2,500 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:</u>

להלן תחשיב ההשבחה למתחם 5 בהתאם לבינוי הקיים וההיתרים שניתנו:

סעיף	כמותי
שטח יחידה כולל	6,380.00
שטח דירות מקור	3,393.80
שטח שהורחב	488.76
יתרת שטח להרחבה	2,497.44
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,500
סה"כ השבחה גולמית	₪ 6,243,600
עלויות התאמה בניה חדשה לישנה	80%
דחייה למימוש	₪ 0.31
סה"כ השבחה	₪ 1,557,427
מימוש יחסי	39%
השבחה יחסית	**₪ 605,666**
היטל השבחה	**₪ 302,833**

הכרעה:

השומה שבנדון נערכה בגין בקשה להיתר בניה לפרויקט "התחדשות עירונית" בשכונת "ויצמן" שבהרצליה.

במסגרת התכנית ייהרסו המבנים הקיימים ובמקומם יוקם פרויקט של 3 בניינים מגורים מעל קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור ועוד.

התכנית הנדונה, הר/1880, הינה תכנית משנת 1996 התכנית התירה הרחבת שטחים לדירות הקיימות.

בהתבסס על מידע ממאגר נדל"ן של רשות המיסים, עולה כי כמחצית מהדירות הקיימות (לפי חלקן היחסי ברכוש המשותף) נמכרו לאחר אישור התכנית, ובדירות בודדות ניתן היתר בניה לאחר המועד הקובע.

שמאי המבקשת הציגו רשימה הכוללת 13 מימושים שנעשו בחלקות. רובם (9 מתוך 13) נערכו בין השנים 1972 לינואר 1996, <u>לפני</u> מועד אישור תכנית זו (פברואר 1996), כך שאינם רלוונטיים.

ארבעה היתרי בניה ניתנו <u>לאחר</u> המועד הקובע, בין השנים 2009-2016, כמפורט להלן:

1. היתר מס' 20090592 ניתן בנובמבר 2010 לתת חלקה 9 בחלקה 231, לתוספת בניה לדירה, מרפסת גג + קומת גג.
2. היתר מס' 2008454 ניתן ביולי 2009 לתת חלקה 11 בחלקה 232, לתוספות ושינויים בקומה א' מעל קומת קרקע בנויה + ממ"ד.
3. היתר מס' 20120062 ניתן בספטמבר 2012 שוב לתת חלקה 9 בחלקה 231, להקטנת מרפסת, הגדלת דלת ויטרינה בקומה א' + פתיחת חלון בקומה ב'.
4. היתר מס' 20150941 ניתן באפריל 2016 לתת חלקה 23 בחלקה 232, להקטנת שטח ושינויים פנימיים.

מהיתרי הבניה לעיל, שניתנו <u>לאחר</u> המועד הקובע, עולה כי אין מדובר בהרחבה מכוח תכנית זו, אלא שינויים פנימיים, פתיחת פתחים, בניה על הגג ותוספת ממ"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כפי שעולה מתשריט היתר מס' 20150941 מאפריל 2016, ישנם סימונים סביב המבנים עבור "הרחבה עתידית". לא נראה מימוש לכך.

לא הוכח שהוצאו שומות בגין המכר או בגין מימוש הרחבת בינוי.

יתרה מזאת, מדובר בבנייני רכבת ותיקים אשר נבנו בשנות ה-50 או ה-60, וכפי שעולה מתמונות (גוגל מפות נכון לשנת 2011), לא עברו כל שיפוץ שהוא, כך שבמועד הקובע (1996) התקרבו לתום החיים הכלכליים, ולכן מימוש של הרחבה אינו בא לכדי כדאיות כלכלית.

כאמור, במסגרת שומה זו מדובר על מימוש בהיתר של תכנית "התחדשות עירונית", אשר באה כתחליף לכלל התכניות שהיו לפניה.

במסגרת הבקשה להיתר לא מצאתי שמבוקשות זכויות בניה מכוח תכנית הר/1880, אלא מכוח תכנית הר/מק/2291. יתרה מכך, הזכויות המבוקשות לשטח עיקרי למגורים נמוכות בכ-836 מ"ר מהמותר בתכנית הר/מק/2291, כך שלא נדרשו זכויות מתוקף הר/1880.

זאת ועוד, מטרת התכנית הינה "הרחבות דיור בשיכון ויצמן".

התכנית באה לשפר את תנאי הדיור בשכון וייצמן על ידי הרחבת דירות בבניינים **הקיימים ושיפוץ הבתים**, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ורחובות משולבים.

הבקשה הנדונה היא היתר בניה לדירות חדשות, ולא בקשה להרחבת דירות קיימות או שיפוצן. ככל שהפרויקט כרוך בהריסת הבניה הקיימת הרי שזכויותיה של התכנית לא קיימות ופגות תוקף.

לאור האמור, לא חושבה השבחה בגין תכנית הר/1880.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. תכנית הר/מק/2291 למועד הקובע 15.12.2020:

שמאי המשיבה:

<u>המתודולוגיה:</u>

ההשבחה חושבה לפי פוטנציאל תכנוני מלא של הקרקע בהתבסס על פרויקטים דומים והתאמות.

השימוש היעיל והטוב ל"מצב סטטוטורי קודם" - הנכסים כבנויים (הדירות), בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות במתחם, שכדאי לנצלן במבחן הכדאיות הכלכלית, ע"פ הר/1880.

השימוש היעיל והטוב ל"מצב סטטוטורי חדש" - מתחם הקרקע כבנוי (שימוש ביניים) עם ציפייה למימוש זכויות הבניה לקרקע כריקה בדחייה.

כנגד זכות בדירות מגורים בנויות תתקבל זכות משביחה במרכיב קרקע לשטחים סחירים נוספים, לרבות זכות לתוספת דירות במכפיל פינוי בינוי 3.2 (דהיינו תוספת זכות בת 2.2 דירות לכל דירה קיימת. מכפיל דומה בכל מתחמי התוכנית).

תחשיבי השווי בוצעו לקיבולת מ"ר עיקרי, ללא שטחי שירות, ללא תרומת ממ"דים הפטורים בבחינת השבחה למימוש בדרך קבלת היתר.

<u>ערכי שווי למגורים במצב הקודם:</u>

נותחו עסקאות מכר של דירות בבנייה רוויה "יד שניה" / ותיקה.

אין להשוות לשווי מ"ר דירה חדשה בסקר להלן בשל שוליות והשפעת הציפייה להתחדשות עירונית בשווי זכות בדירות "יד שניה".

מניתוח סקר השוק מתקבל שווי דירה "יד שניה" ממוצעת בשטח 68.1 מ"ר, בסך של 1,474,000 ₪, לאחר קיזוז ציפיות להתחדשות עירונית וניכוי מע"מ שחוק, ובתוספת שווי קרקע לממ"ד לפי שווי קרקע מבונה בסך 11,350 ₪.

זכויות בניה לא מנוצלות יחושבו בנפרד בשווי מצב קיים בתחשיב היטל ההשבחה.

<u>ערכי שווי במצב החדש:</u>

נותחו נתוני השוואה מפרויקט "מטרופוליס - פינוי בינוי", וממתחם "חנה רובינא", הסמוכים לנכס הנדון, כמאפייני ערכי שווי לדירות בתוכנית פינוי בינוי, בהתאם לסיווג הדירה, כמתואר מטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חילוץ קרקע למ״ר מבונה מגורים:

סיווג הדירה	חלקה ריקה לשווי קודם	שווי קודם 110 מ"ר הר/1880	קטנה	מפונים	הנחה	טיפוסית	גן	גג
שטח דירתי במ"ר	133.77	110.00	75.00	133.77	133.77	133.77	133.77	133.77
מחיר מכירה למ"ר דירתי בנוי	₪ 28,621	₪ 30,893	₪ 33,165	₪ 28,621	₪ 24,328	₪ 28,621	₪ 30,490	₪ 36,097
בניכוי	/	/	/	/	/	/	/	/
מרכיב המע"מ 17%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%
	₪ 24,462	₪ 26,404	₪ 28,346	₪ 24,462	₪ 20,793	₪ 24,462	₪ 26,060	₪ 30,852
בניכוי	/	/	/	/	/	/	/	/
מרכיב הרווח היזמי מעלויות	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%
	₪ 20,731	₪ 22,377	₪ 24,022	₪ 20,731	₪ 17,621	₪ 20,731	₪ 22,084	₪ 26,146
-	-	-	-	-	-	-	-	-
בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות + מרתף) למ"ר דירתי	₪ 10,000	₪ 11,000	₪ 12,000	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000	₪ 10,000
יתרה לקרקע למ"ר מבונה דירתי	₪ 10,731	₪ 11,377	₪ 12,022	₪ 10,731	₪ 7,621	₪ 10,731	₪ 12,084	₪ 16,146
ובמעוגל, קרקע למ"ר מבונה דירתי (מעוגל)	**₪ 10,700**	**₪ 11,400**	**₪ 12,000**	**₪ 10,700**	**₪ 7,600**	**₪ 10,700**	**₪ 12,100**	**₪ 16,100**
קרקע לדירה	₪ 1,431,296	₪ 1,254,000	₪ 900,000	₪ 1,431,296	₪ 1,016,622	₪ 1,431,296	₪ 1,618,569	₪ 2,153,633
קרקע לדירה במעוגל	**₪ 1,431,000**	**₪ 1,254,000**	**₪ 900,000**	**₪ 1,431,000**	**₪ 1,017,000**	**₪ 1,431,000**	**₪ 1,619,000**	**₪ 2,154,000**

שווי מ״ר מבונה לזכויות בניה לא מנוצלות במצב הקודם חושב לפי שווי מ״ר מבונה במצב הקודם לדירה טיפוסית 110 מ״ר, 11,400 ₪, בהפחתה של 10% בגין עלויות התאמה ובדחיה ל-5 שנים בשיעור היוון 7%. מתקבל כ-7,300 ₪.

לטענתו, לא צריך לקחת סקר שוק מפרויקטים של תמ״א 38. גם לא הריסה ובניה מחדש. הם לא מייצרים את אותו שווי שמייצרים פרויקטים של פינוי בינוי, אלא מייצרים תקבולים נמוכים יותר בתמ״א.

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

קיים קושי באיתור נתונים למסחר בשכונה.

נסקרו נתונים למסחר במיקום אחר בעיר, תוך ביצוע התאמות נדרשות למיקום.

חילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר:

שווי למ"ר במעוגל	₪ 22,000
	/
בניכוי מרכיב ייזמות לתאריך הקובע	120.00%
יתרת ביניים (קרקע + בניה)	₪ 18,333
	-
בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות + חניה במרתף) לבניה של חנות בחזית מסחרית בק"ק בתאריך הקובע	₪ 7,000
יתרה לקרקע למ"ר מבונה עקרי מסחר	₪ 11,333
ובמעוגל, שווי קרקע למ"ר מבונה עקרי לשימוש מסחרי	**₪ 11,300**

<u>דחייה:</u>

הובא בחשבון שגם ביום אישור התוכנית הזכויות עדיין אינן זמינות לבניה, בשל הצורך בהתארגנות תכנונית, ודחייה הקשורה בתנאים בתוכנית לקבלת היתרי בניה - לרבות חובת הכנת טבלת הקצאה ואיזון.

הדחייה צריכה להיות משותפת, ולא לכל מתחם, לפי תנאים סופיים שנקבעו.

הופחתו ציפיות כלליות ולא ספציפיות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתה לעירוב שימושים:

מבני ציבור:

לטענתו אין צורך להפחית למבנה ציבור שהוא שכן. בטח לא בבניה מרקמית במגדלים.

כמו כן אין בעיה של חניות כי לכל בית ספר יש חניות שלו.

מסחר:

לטענתו אין מטרד. הפריקה והטעינה לא גלויות ואין בעיית חניות. הם בעצמם בונים את החניות למסחר. לפחות 70% מהקונים במסחר יהיו מהמתחם עצמו. אבל גם אם לא - יש חניות תת קרקעיות ואין שום הפרעה.

עלויות הריסה:

מדובר בבניינים ישנים מאוד. העלויות לטענתו, אף נמוכות מאלו שהביא בחשבון. הבניין התפרק מהר.

עלויות הכנת תכנית:

זה חלק מעלויות הבניה. בטח בפינוי בינוי בו שמים דגש לסעיף יועצים.

הפחתה לגודל:

לטענתו רכיב זה הופחת פעמיים.

פעם אחת בדחייה למימוש התכנית, שזה בעצם מודל הדחייה. אם יש חפיפה בזמן בין מימוש תכנית עם תנאים לבין גודל עסקה, זה בתוך אותו זמן.

פעם שניה דחה את המימוש, ולא את השווי החדש.

עלות המטלות הציבוריות:

מפנה להסכם עקרונות פיתוח עירייה חברה יזמית - אזורים.

הגדרת "עבודות נוספות" בפתח ההסכם וסעיף 8 יג' - קיזוז מההשבחה, ולהסכמה בהסכם הפיתוח עצמו (הסכם שנחתם מאוחר יותר ביחס למתחם 05 בתכנית).

עלויות אלו לא יקוזזו מסכום ההשבחה, בתחשיב היטל ההשבחה, משום שחלקה של העירייה, אם קיים כזה, בהשתתפות בהוצאות הפיתוח, ישולם בנפרד במעמד תשלום היטל ההשבחה, בדרך של "תן צ'ק קח צ'ק", ולא בדרך של קיזוז חלקה של העירייה בהוצאות מסכום ההשבחה.

עפ"י גזבר העירייה בוועדה המקומית, הוא לא חולק על סכום המטלות הציבוריות, אבל לא מוכן להפחית את הסכום מההשבחה. ביקש לתת את המחצית ביום שישלמו את ההיטל, בהתאם להסכם התקף באותה העת. זה לא עניין של פרשנות כזו או אחרת.

השמאי המכריע לא אמור לבדוק הסכמים כאלה. זה לא חלק מהשומה. יערערו עליו וזה יבזבז זמן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי שימוש ביניים:

הובא בחשבון שווי שימוש ביניים בדירות קיימות ושטחי מסחר קיימים, מיום אישור תוכנית עד הריסתם כתוספת לשווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה המוצג בהמשך.

שכר דירה נכון לתאריך הקובע נקבע על 5,000 ₪ לדירה לחודש, ו-101 ₪ למ"ר מסחר לחודש.

מבחינה שמאית אם דוחים את שווי המצב החדש, אז בינתיים ממשיכים להשתמש בדירות הקיימות. אנו לא אומרים שהדירות היו חלק מתקנון התכנית.

אם מתחייבת דחייה אז ממשיך להתקיים המצב הקיים.

אם מישהו לא מסכים עם זה, אז לא נדחה את השווי החדש, וזה יקפיץ את ההשבחה.

ברור שיש כאן מקרקעין, שלא כמו בקרקע חקלאית.

שמאי המשיבה מסתייג מכך ששמאים נתלים בהחלטות משפטיות, למעט פסיקות של בימ"ש העליון. לטענתו, כשמאים, למדנו ששווי הוא ערך של הנאות עתידיות.

לטענתו ערך את התחשיב עפ"י המלצות השמאי הממשלתי הראשי שכינס ביום 8 ביולי 2018, בנושא אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי. ההמלצות הופצו לשמאי המקרקעין במדינת ישראל במסמך מיום 15 באוגוסט 2018.

השמאי הממשלתי זיהה נקודה שהיתה אמורה להטריד רבות את כל ועדות הערר ובתי המשפט לגבי מהי הדרך הנכונה. משרד המשפטים דחף אותו לקיים את הדיון הזה. עד לפני כמה חודשים, אף אחד לא עירער על העניין הזה של שימוש ביניים.

גם בתקינה השמאית יש דברים בהם השמאי הממשלתי לא מתעסק ביום יום.

עוד לטענת שמאי המשיבה, בעבודתו במינהל התכנון באגף בכיר א', בודקים כל תכנית שמגיעה למשרד האוצר בבקשה מימון, ואף אחד לא חלק על הגישה הזאת.

בוועדת ערר שפטו את זה כטענה משפטית, אך אנו בעולם השמאות.

לבוא ולהגיד לשמאי מכריע לא להתעסק בעניין השמאי ולהפיל עליו משקולת משפטית של שימוש ביניים - זו הסגת גבול המקצוע.

צריך להיצמד להחלטת השמאי הממשלתי.

בהסכם עצמו - לא לחינם נאמר שווי המקרקעין. ההסכם שופך אור על שווי הזכויות ולא שווי המקרקעין. התחשיב השמאי נוגע גם בתיאוריות. לא כתוב באף מקום בתקנון שהזכויות ימומשו ע"י יזם שיתקשר עם הבעלים בהסכם קומבינציה. לכן צריך להתעלם מהכתוב בהסכם.

יש לחזור לשווי המקרקעין ולא לשווי הזכויות במקרקעין.

הנישומים הם בעלי הזכות בדירות ולא החברה היזמית. לכן אין מה להסתכל על ההסכם.

השמאי המכריע יעקב פז פירסם שתי שומות מכרעות וסקר את הפסיקה בנושא שימוש ביניים וקבע שכן צריך להביא בחשבון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דירות עמידר:</u>

הטענה המהותית - טענת דירות בבעלות מדינת ישראל - משרד השיכון, הינה טענת מהות שלא צריכה להיות נידונה בפני שמאי מכריע אלא בפני ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה.

לטענתו, לשמאי המכריע אין את הסמכות המשפטית המלאה, מכיוון שהמינוי אינו משפטי, לקבוע האם סעיף 21 לתוספת השלישית חל על דירות אלו.

מבקש כי השמאי המכריע יפסוק לעניין הטענות שביטויים במטבע כספי.

בקשות לפטור יוגשו לועדה המקומית שתחליט בדבר הבקשה. באם המדינה לא תסכים טענת הועדה המקומית, אם בכלל, היא תפנה לועדת הערר.

אנו צריכים לשום את ההשבחה הכוללת ואם ייקבע במקום אחר אחרת, נדע לנטרל את זה בעתיד.

לדעתו משפטנים יסכימו שדירות עמידר לא צריך לחייב.

<u>סיכום תחשיב ההשבחה:</u>

למימוש מלוא התכנית (כולל ממ"דים). השפעת הממ"דים תנוטרל בסופו של תחשיב ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש					
מגורים בבניה רוויה					
כמות דירות בפרויקט לתחשיב היטל השבחה					1,843
		כמות יח"ד		קרקע ליח"ד	
קרקע לדירות קטנות (20% מהדירות, בתוכנית 75 מ"ר, יוגדל במפורטות ל - 80 מ"ר). בתחשיב לתוכניתהר/מק/2291 (504-0222943) 75 מ"ר.	X		=	₪ 900,000	₪ 332,100,000
דירות תמורה ממוצעות לדיירים מפונים	=	369 X	=	₪ 1,431,000	₪ 824,256,000
קרקע לדירות עם 15% הנחה לבני המקום	=	576 X	=	₪ 1,017,000	₪ 50,850,000
קרקע לדירות טיפוסיות	=	50 X	=	₪ 1,431,000	₪ 1,147,662,000
קרקע לדירות גן	=	802 X	=	₪ 1,619,000	₪ 25,904,000
קרקע לדירות גג	=	16 X	=	₪ 2,154,000	₪ 64,620,000
סה"כ קרקע למגורים כולל שטחי ממ"דים	A	30 X	=		₪ 2,445,392,000
		1,843			
מסחר ותעסוקה		שטח במ"ר לשיווק		קרקע למ"ר מבונה	+
שווי קרקע למסחר בבניני מגורים (לפי שטח נטו עקרי לשיווק, ללא ממ"ק)	=	3,875 X	=	₪ 11,300	₪ 43,787,500
שווי קרקע למסחר בבניני מסחר עצמאיים (נטו 80% / ברוטו 20% לשיווק)	=	375 X	=	₪ 11,300	₪ 4,237,500
שווי קרקע לתעסוקה (נטו 80% / ברוטו 20%. פירושי עקרי * 125%)	=	2,375 X	=	₪ 2,500	₪ 5,937,500
תחנת דלק					מחוץ לתחשיב ההשבחה
סה"כ קרקע למסחר ותעסוקה	B				₪ 53,962,500
		שטח להריסה במ"ר		היטל/עלות למ"ר	+
חסכון בהיטלי פיתוח (לשטחים עיקריים בהיתר)	C1	39,707 X		₪ 300	₪ 11,912,156
					-
הוצאות הריסה, פינוי והטמנה (לשטחים בנויים ברוטו גם ללא היתר)	C2	43,678 X		₪ 250	₪ 10,919,477
סך שווי חדש זמין לבניה	D	A+B+C1-C2=D			₪ 2,500,347,180
דחייה לתחילת מימוש 5 שנים (*100%) + מימוש ליניארי מדורג 5 שנים (*65%). יחד אקוו' 8.25 שנות דחייה **(הנ"ל ביטוי למימוש בשלבים)** בשיעור היוון (לקרקע 5% + סיכון 1%) =	E	61.83%			₪ 1,546,062,076
					+
ערך נוכחי שימוש ביניים - חיסכון דמי שכירות אלטרנטיבים מיום אישור תוכנית ודירוג במימוש 6 שנים מגורים	F1				₪ 184,154,800
					+
ערך נוכחי שימוש ביניים - חיסכון דמי שכירות אלטרנטיבים מיום אישור תוכנית ודירוג במימוש 6 שנים מסחר	F2				₪ 3,228,400
סה"כ שווי מצב חדש	G	E+F=G			₪ 1,733,445,276
					-
שווי מצב קודם		יח"ד ממוצעת		שווי זכות ביח"ד / מ"ר בנוי	
שווי שטחי מגורים בנויים (576 דירות לפינוי), בניכוי מע"מ שחוק	H1	576		₪ 1,474,000	₪ 849,024,000
חלקת קרקע ריקה ביעוד קודם מגורים גוש 6527, חלקה 53, הרב קוק 70	H2	8 X		₪ 1,431,000	₪ 11,448,000
שטחי מסחר בנויים (לפינוי)	I	557		₪ 28,370	₪ 15,804,927
		מ"ר (מטבלה, ע"מ 22, טור שמאלי)		קרקע למ"ר מבונה (דחוי למימוש)	
זכויות בניה לא מנוצלות לפי הר/1880 (זכויות הבניה לשטח דירתי כולל). השווי בו נעשה שימוש כולל הפחתת הוצאות התאמה לבניה על הקיים 10% - וכן הפחתה בגין דחייה 5.0 שנים, 7.0%. לא כולל מע"מ, מקרקע למ"ר מבונה דירה בשטח 110 מ"ר	J	22,683		₪ 7,300	₪ 165,582,262
סך שווי מצב קודם	K	H+I+J=K			₪ 1,041,859,189
השבחה ברוטו (כולל תרומת ממ"דים)	L	G-K=L			**₪ 691,586,087**
					-
מטלות ציבוריות ישולמו על ידי העירייה מחוץ לתחשיב ההשבחה בדרך של "תן צ'ק קח צ'ק"	M				**תן צ'ק קח צ'ק**
יתרת ההשבחה		L-M=			₪ 691,586,087
הפחתה (נוספת) בגין מושאע למימוש תוכנית ייחודית במספר גבוה של בעלי זכות (אקוו' לכשלוש שנים, 6.0%), 84.0%. הפחתה זו מבטאת צפי לקשיים במימוש ההשבחה, שיעלו כסף, בנוסף לזמן הדחייה במימוש התוכנית	N				₪ 580,932,313
סכום ההשבחה במעוגל, כולל תרומת ממ"דים	N				**₪ 580,900,000**
סכום היטל השבחה לתאריך הקובע 15/12/2020, למימוש בדרך מכר (כולל תרומת ממ"דים)	O	N/2=O			**₪ 290,450,000**
תחשיב היטל ההשבחה שערכתי תואם סיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי (מסמך מופץ מיום 15/8/2018).					

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב עזר - קביעת החלק היחסי לכל מתחם :</u>

צריך לעשות את כל התכנית ואז לגזור באופן יחסי. כך כל בעל דירה מחויב באותו היטל.

יש לכך חשיבות לא רק בשומה הזאת.

רוצים שכולם ישלמו את אותו היטל.

צריך לחשב השבחה כוללת, ואם יש טבלת איחוד וחלוקה אז לגזור חלק יחסי של כל דירה, בהתאם. ואם לא אז לפי גודל דירה ממוצעת.

התוכנית חולקה ל-7 מתחמי משנה. לכל מתחם יבוצע איחוד וחלוקה נפרד.

ההשבחה למתחם 5, מושא חוות הדעת, נקבעה ביחס לכמות הדירות במתחם המתוכננות להריסה ופינוי, באופן יחסי לכמות הדירות ושטחי המסחר המצומצמים שבתוכנית (מצב חדש).

מתחם משנה	גוש	חלקות	מצב קיים		
			כתובת	מס' דירות	חלק יחסי
1	6527	43,53,89-91,240,241	הרב קוק 72-68, רבנו תם 22-4, בן סרוק 5-1	104	18.06%
2	6527, 6535	242-246,79, 81-83	אבן גבירול 62-48, הרב קוק 64-58, בן סרוק 10-2, ויצמן 5, אבן גבירול 61-51	140	24.31%
3	6527, 6536	243,248,78,80	דון יוסף הנשיא 20-8, בן סרוק 10, תור הזהב 15-1	72	12.50%
4	6527	230,234,236-239,256-257	אבן עזרא 20-14, רבנו תם 21-13, בן סרוק 7-31, רשב"ם 29-9 / דון יוסף הנשיא 18	138	23.96%
5	6527	231-233	אבן עזרא 12-6, רבנו תם 1, רבנו תם 11-3, רשב"ם 7-3	58	10.07%
7	6535	47-48, 93, 141	הרב קוק 54, הרב קוק 52, הרב קוק 56, ויצמן 3	64	11.11%
סה"כ				576	100.00%

חלק יחסי מתחם 05 - 10.07%.

<u>בחינת המימוש החלקי בבקשה להיתר הנבחנית ביחס לזכויות מתחם 05 :</u>

בחינת שיעור המימוש החלקי במתחם 5 (בקשה לעומת תוכנית)	
עבור	
זכויות הבניה בתוכנית למתחם 5 (מ"ר עקרי מגורים בניכוי ההקצאה לפנאי ובידור)	20,257
זכויות בניה מבוקשים למימוש בבקשה להיתר, מתחם 5, עקרי למגורים, ממ"ד עקרי ומרפסות עקרי מתוכנית	20,257
החלק היחסי הממומש	100.00%

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום תחשיב ההשבחה ביחס למתחם 05, מושא חוות"ד		
ההשבחה לתוכנית הר/מק/2291 (504-0222943)		₪ 580,900,000
		X
חלק יחסי למתחם 5 (יחסי לפי יח"ד. המכפיל זהה בכל המתחמים)		10.07%
סכום ההשבחה לחיוב דירות מגורים מפונות במתחם 05		₪ 58,493,403
		X
החלק הממומש בבקשה להיתר 20230805 במתחם 5 מזכויות תוכנית (= מימוש מלא)		100.00%
סכום ההשבחה למתחם 05 להשבחה בהתאם לבקשה להיתר 20230805, למ"ר דירתי כולל תרומת ממ"דים		₪ 58,493,403
שטח עיקרי ממומש בבקשה להיתר 20230805 (עקרי למגורים+ממ"ד עקרי+חלק מרפסות עקרי מהתוכנית הנבחנית).	20,257	
	/	
שטח דירתי (עקרי כמחושב לעיל + ממ"ד 12 מ"ר ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית ליח"ד * 186 יח"ד)	22,489	X
שיעור המימוש לאחר ניכוי שטחי ממ"דים ע"פ התקנות 12.0 מ"ר	90.08%	90.08%
סכום ההשבחה לאחר עיקור תרומת ממ"דים הפטורים מחיוב בעת בקשה להיתר		₪ 52,688,053
היטל ההשבחה בשיעור 50%		₪ 26,344,026

שמאי המבקשת:

<u>המתודולוגיה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, יש להבחין בין המגרשים השונים. הערכת שווי לכלל היחידות בתכנית במצב החדש לעומת כלל היחידות הקיימות במצב הקודם, מביא לעיוות השווי וגביית השבחה ביתר.

עוד לטענתם, תחשיב הוועדה לוקה בחסר ביחס למספר גורמים כגון: זכויות בניה לחדרי יציאה לגג במצב הקודם, עלויות הריסה שהובאו בחשבון בחסר, הכנסות ביניים בניגוד לפסיקה, דחייה, מטלות ציבוריות ועוד.

לעמדת שמאי המבקשת, לכל מתחם מאפיינים משלו.

כך למשל ביחס למגרש 10 יש להביא בחשבון את שטחי הדירות הבנויות בהתאם להיתרים בתוספת יתרת זכויות בניה מתוקף תוכניות בניין עיר מאושרות. ולא להתייחס לכלל שטח התוכנית (מתחמים 1-7) כמתחם הומוגני.

עובדתית, הדירות לא הומוגניות, השטחים לא הומוגניים, ולכן לא ניתן בהיטל השבחה להטיל על מישהו שדירתו קטנה יותר או גדולה יותר, היטל השבחה כמו דירה אחרת. יש להסתכל על הנתונים היבשים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יש הרחבות בניה בהיתר אחרי 1980. לא נגבה היטל השבחה בגינם, ולא בכדי.

יש שומות של דירות פרטניות. דירות של 20 מ"ר ושל 40 מ"ר לא יכולות לקבל את אותו היטל כי נוצר עיוות. יש פער משמעותי בין שטחי הדירות.

לכן, יש לערוך את ההשבחה לכל מתחם ומתחם.

מאחר ובמצב החדש, **שווי כל המתחמים שזור אחד בשני**, אין אפשרות לקבוע את השווי של כל מתחם בפני עצמו, בהתאם למאפייניו הייחודיים לרבות ייעודי קרקע, מיקום כל מגרש (בסמיכות לצירי תנועה/שב"צים/שצ"פים וכו'), ובהתאם לגזור את חלקו היחסי בשווי, כפי שנעשה בשומות הצדדים (בשומת הועדה החלק היחסי נקבע לפי מספר היחידות ולא לפי השווי).

ערכי שווי **במצב הקודם**:

שמאי המבקשת מסכימים עם שמאי המשיבה כי לא ניתן להביא נתוני השוואה לדירות יד שניה בבנייני שיכון ללא פוטנציאל כלל. על כן, יש להביא בחשבון עסקאות מסביבת הנכס לדירות שאינן מצויות בתחום התכנית ואינן כוללות **פוטנציאל קונקרטי לפינוי בינוי, אלא פוטנציאל כללי בלבד**.

בהערת אגב, בהתאם לפסיקה הרווחת בנושא, יש לנטרל פוטנציאל ספציפי ולא פוטנציאל כללי כפי שנקבע שוב לאחרונה בערר (ת"א) 81100-11-20 קבוצת חג'ג' סלמה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב שערך בחינה של הנושא בכל מיני סיטואציות של מסמכי מדיניות, תכניות כוללניות, תמ"א 38, תמ"מ 5 ועוד.

נותחו נתוני מכר דירות בסביבה, ממאגר מידע נדל"ן (רשות המיסים).

בהתאם לעסקאות של דירות בעלות מאפיינים דומים בסביבה הקרובה (אשר אינן מתחום התוכנית ולפיכך לא כוללות פוטנציאל), נקבע שווי למ"ר בנוי בסך של כ-**26,000** ₪.

ערכי השווי למ"ר מבונה במצב הקודם נקבעו במקדם 0.8 ביחס לשווי מ"ר מבונה לדירה טיפוסית במצב החדש (7,600 ₪ = 0.8 * 9,500 ₪).

שווי מ"ר מבונה מגורים - **מצב חדש**:

הובאו בחשבון קביעות שווי של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון.

שווי למ"ר בנוי (מצב חדש):

נותחו נתוני השוואה לדירות קטנות ולדירות גדולות, בבנייני מגורים מודרניים בסביבה.

מניתוח הנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות גדולות הינו כ-25,300 ₪/מ"ר בנוי ושווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות קטנות הינו כ-28,300 ₪/מ"ר בנוי.

יוער כי שווי זה מתייחס ליחידות באזורים עם צפיפות משמעותית נמוכה יותר מהצפיפות במתחם הנדון שעומדת על כ-51 יח"ד לדונם.

בחילוץ מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), ועלויות בניה בגבולות של 11,800 ₪ למ"ר, שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות של 11,000 ₪ ביחידות הקטנות וסך של 9,500 ₪ ביחידות הגדולות.

להלן פירוט חישוב עלויות הבניה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיווג	שטח	עלות בניה לפי דקל	סה"כ
עילי	31,155	₪ 5,030	₪ 156,711,813
תת"ק	12,841	₪ 2,270	₪ 29,150,001
מרפסות	3,190	₪ 1,320	₪ 4,210,470
פיתוח חצר	3,159	₪ 350	₪ 1,105,528
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 191,177,811
תוספת בגין עלויות בניה עקיפות			1.4
סה"כ עלויות בניה כללות			₪ 267,648,936
שטח פלדלת			22,692
עלות בניה לחודש דצמבר 2020			**₪ 11,795**

<u>ערכי שווי למסחר ותעסוקה:</u>

נותחו נתוני השוואה ממרכז העיר.

מניתוח הנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו בגבולות של כ- 21,900 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ רווח יזמי (20%), ועלויות בניה בגבולות של 7,000 ₪ למ"ר, שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות של **11,000 ₪/מ"ר.**

בנוסף, נותחו תוצאות מכרז רמ"י מס' 214/2022 לשיווק חלקים (27.24%) ממגרש מס' 100 בייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" (עפ"י תכנית מס' מבא"ת: 504-0508408) המהווה חלק מגו"ח 6420/94,109, וממוקם ברח' משכית, אזה"ת הרצליה פיתוח.

בהתאם להוראות התכנית, במגרש הנ"ל ישנן זכויות בנייה למבנה מעורב שימושים למגורים, מסחר ומשרדים בהיקף נרחב, וקיימת מטלה לבניית שטחי ציבור בהיקף של כ-2,463 מ"ר ברוטו.

מבדיקה משלימה שערכו, בנטרול גורם המושע במגרש והמטלה הציבורית, מתקבלים ערכי השווי, כדלקמן:

תעסוקה - שווי מ"ר מבונה לשיווק הינו כ- 5,000 ₪.

מסחר - שווי מ"ר מבונה לשיווק הינו כ- 8,500 ₪.

נתוני ההשוואה לשטחי מסחר בנויים תומכים בהתאמות הנדרשות בנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון משטחי התעסוקה.

שווי מ"ר מבונה למסחר בשטחי התעסוקה נע בגבולות של 8,000-8,500 ₪ למ"ר מבונה והשווי שנקבע לעיל עומד על סך של 11,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר, קרי התאמה למיקום של כ-30%.

נותחה עסקת מכר מיום 20.01.2022 חלקת קרקע הממוקמת בגלילות צפון, רמת השרון (גו"ח: 6605/246), בייעוד "תעשיה עתירת ידע" לפי תכנית מס' מבא"ת: 553-0219436 נמכרה תמורת סכום של כ- 225,267,866 ₪.

בהתאם להוראות התכנית, בתחום החלקה ישנן זכויות למשרדים ומסחר בהיקף נרחב. מבדיקה משלימה מתקבלים ערכי השווי, כדלקמן (בגילום עלויות עודפות לחניות תת"ק):

תעסוקה - שווי מ"ר מבונה לשיווק הינו בגבולות של כ- 4,700 ₪.

מסחר - שווי מ"ר מבונה לשיווק הינו בגבולות של כ- 8,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתאריך 30/09/2022 נחתם הסכם שכירות לחנות בגדים במרכז מסחרי במרכז העיר, בשטח של 67 מ״ר, אשר הושכרה בסך של 5,900 ₪ דמ״ש חודשיים, המשקפים דמ״ש למ״ר של 88 ₪ ובשיעור היוון של 7% שווי של כ- 15,100 ₪/מ״ר בנוי.

בתגובת הוועדה נטען, כי המסחר הינו בהיקף שטחים קטן ובגובה משמעותי אשר כולל גם קולונדה ומציין כי העוברים ושבים אל החנויות אינם נצפים משטחי המגורים ולא יכולים להטריד את האוכלוסייה שתתגורר בדירות.

לעמדת שמאי המבקשת, ההפרעה משימוש מסחרי אינה נוצרת בשל היעדר הפרטיות בדירות שבפרויקט אלא עקב העמסה על השימוש בדרכים, צפיפות תנועתית, עומד על חניות, פריקות סחורה שעות לא שעות ועוד. ידוע לכל כי חזית מסחרית בקומת הקרקע משפיעה על התמורה שהקונה הסביר יהא מוכן לשלם, כך מי שרוכש דירה בלא קרבה למסחר, יהיה מוכן לשלם יותר מאשר דייר שקונה דירה בצמידות למסחר. לא זו אף זו הן מלכתחילה מתומחרות שונה היות והמסחר הינו גורם משמעותי המפריע לאיכות החיים.

שמאי המבקשת הפנו למספר דוגמאות בשומות מכריעות בשל עירוב שימושים, בהן ניתן להיווכח שקרבה למסחר וכיוצ״ב משפיעה על שווי שטחי המגורים. בנוסף, ניתן לראות זאת גם באינספור מחקרי דלפי שונים.

<u>סיכום ערכי שווי:</u>

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל ולאחר התאמות נדרשות למאפייני הנכס הנדון הובאו בחשבון ערכי השווי, כדלקמן:

סוג	שווי מ"ר בנוי/ מבונה
דירות בנויות במצב הקודם	26,000 ₪ בנוי
שווי מ"ר מבונה ליתרת זכויות במצב קודם	7,600 ₪ מבונה
יח"ד קטנות	11,000 ₪ מבונה
יחידות דיור ממוצעות (כ- 116 מ"ר עיקרי)	9,500 ₪ מבונה
יח"ד מוזלות (בני המקום)	6,175 ₪ מבונה
מסחר	11,000 ₪ מבונה
תעסוקה	4,700 ₪ מבונה

<u>הסכם פינוי בינוי:</u>

להסכם משקל מכריע בקביעת ההשבחה, מאחר וההסכם מגולל בתוכו את כלל התנאים הנדרשים לצורך מימוש הזכויות מכח התכנית.

זהות הנישומים אינה משפיעה על ההשבחה מאחר ואומדים בהיטל השבחה את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון ולא למחזיק בהם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחייה ומקדם התאמה:</u>

בהתאם להוראות התוכנית לפיהן תוספת הבניה תעשה לאגף שלם בבניין ולא לדירות בודדות או לעבודות הרחבה מזעריות, יש להביא בחשבון הפחתה של 20% לכל הפחות.

בשומת הוועדה המקומית ניתן מקדם דחייה משוקלל של 61.83% בהתחשב בדחייה לתקופה של 8.25 שנים אקו' ובשיעור היוון של 6%.

מתן דחייה למימוש ממוצע כפי שהביא שמאי המשיבה יוצר עיוות של השווי ובהפחתות שיש להביא לכל מתחם בהתאם למאפייניו כגון מספר יח"ד, מטלות ציבוריות, התאמות לשווי בגין קרבה למסחר ו/או מבנה ציבור תנאים לשלביות וכיוצ"ב. בכך, שמאי הועדה מוציא מתוכן את הוראות ומגבלות התכנית וכן את המאפיינים של כל מתחם ומתחם.

בנוסף, טענתו של שמאי המשיבה כי כל דוגמא למקדם דחייה שאינו בתחום העיר הרצליה אינה רלוונטית ומשוללת מכל יסוד שכן פרויקטים של פינוי בינוי דומים במאפייניהם בהמון אלמנטים ובמורכבותם ובעיקר בפרויקט בסדר גודל של מושא ההשבחה.

בהוראות התכנית נקבע כי הכנת תכנית מפורטת תהיה לכל מתחם ומתחם בנפרד.

מאחר ומדובר ב-7 מתחמים הכוללים מאות יחידות קיימות, כאשר בכל מתחם מספר יח"ד שונה, אחוז החתימות מול היזם שונה, תועלות ומטלות ציבוריות שונה, התניות תב"עיות שונות וכו' ומחויב להביא בחשבון מקדם דחייה שונה לכל מתחם ומתחם.

מתחם 5, מושא השומה הינו, כאמור המתחם הראשון שהוחתם. הובא בחשבון ובהתאם לתוכנית העסקית של החברה, כי מימוש המתחמים הבאים יעשה בקצב של התחלת בניה בכל שנתיים, בכל מגרש.

לגישתם תקופה זה מגלמת בתוכה את הזמן שנדרש ואת שלבי הביצוע שנקבעו בהוראות התכנית כמפורט להלן:

מס' שלב	תאור שלב	ההתנייה
1	השלביות המוצעת הינה עקרונית בלבד והיא תיבחן לעת הוצאת היתר הבנייה הראשון בכל המתחם	
2	ביצוע שני מתחמים בגבול התכנית עד 700 יח"ד חדשות	
3	הוצאת היתר למבנה ראשון במתחם נוסף	בדיקה תחבורתית מחודשת לכלל התכנית
4	הוצאת היתר ללמעלה ממחצית מס' יחידות הדיור התכנית	פינויו המלא של המגרש המיועד למבני ציבור

בנוסף, בהתאם לסעיף 6.11 בתקנון התוכנית תנאי למתן להיתר בניה ראשון יהיה אישור אגף החינוך לכך שקיים מענה לצרכי החינוך במתחם. תנאי למתן היתר בניה למעל 200 יח"ד יהא הקמת 2 כיתות גן. תנאי למתן היתר בניה למעל 400 יח"ד בכל תחום התכנית יהא הקמת 4 כיתות מעון יום ו/או כיתות גני ילדים או שימוש ציבורי אחר ככל שיידרש.

לאחר מימוש מחצית מסך כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית, לא יאושרו בקשות נוספות להיתרי בנייה אלא אם תא שטח של השב"צ יהיה פנוי במלואו. בכל מקרה לא יפונו שטחי הציבור במתחם מס' 3 עד ששטח השב"צ בתכנית יהיה פנוי במלואו או עד מציאת פתרון חלופי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן אומדן התקופה והדחייה הנדרשת לכל מגרש ומתחם:

מתחם	מגרש	יח"ד	זמן דחייה	שיעור היוון	מקדם דחייה
5	10	186	4	6%	79%
4	11	442	5.5	6%	73%
3	12	230	7	6%	67%
1	13	333	8.5	6%	61%
2	14	448	10	6%	56%
7	15	133	11.5	6%	51%
6	50	0	5.5	6%	73%

בתכנית פינוי בינוי בהיקפים משמעותית קטנים יותר נקבעו דחיות בטווח שבין 7-10 שנים. מפנים למספר הכרעות שמאים מכריעים.

בשל ריבוי הבעלים ("מושע") בבניינים ולאור המצב הסוציואקונומי של האוכלוסייה, נקבעה דחייה לתקופה של 20 שנים ושיעור היוון של 6%.

<u>הפחתות בגין עירוב שימושים (מגורים, מסחר ושב"צ):</u>

יוער כבר עתה כי השתתפות היחידות הציבוריות באחזקת הבית כלל וכלל לא מביאה להטבה כלכלית. על פי החוק, כל יחידה משתתפת לפי חלקה ברכוש המשותף ולא לפי השימוש בה, אין מדובר בחנות שהכנסות מדמ"ש שלה הולכות לקופת הועד. יתרה מכך, שימושים אלה מגבירים את השימוש במתקנים הציבוריים של המבנה כולו (המעלית, חדרי המדרגות, הלובי וכיוצ"ב) ובקשר ישיר גם את ההוצאות החשמל והתפעול.

לדעתם קיימת השפעה חד משמעית למגורים עם קרבה למבני ציבור ובוודאי אם קיימות יחידות ציבוריות במבנה עצמו. לא ניתן להתעלם מהפרעה לדירות המגורים במבנים הכוללים שימושים ציבוריים ומסחריים כאחד. ניתן למנות את השפעתו של גורם ההפרעה ביחס לשטחים המשותפים בפרויקט כגון תנועת רכבים ערה, תנועת הולכי רגל ערה, מפגעי רעש ציבורי וכיוצ"ב אשר משפיעים על כלל היחידות.

לטענתם, שומת המשיבה נעלמת כל התייחסות לעובדה, כי במצב החדש חלק מהמתחמים ממוקמים בסמיכות למבני ציבור ואף חלק מהם כוללים מבני ציבור משולבים במבנה המגורים. מתחם 5 הנדון כולל בתחומו 4 גני ילדים שנבנים בשילוב עם יחידות המגורים במבנה המערבי.

כתימוכין, מפנים למספר שומות מכרעות בהן נקבע שיעור הפחתה בגין עירוב שימושים.

כמו כן בתחום התכנית בסמוך למתחמים 7 ו-3, מסומן מגרש ציבורי להקמת מוסדות חינוך שכונתיים (בית ספר שכונתי, מתנ"ס וכו') אשר להם השפעה ישירה על המגרשים הסמוכים.

מפנים למספר החלטות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם ההתאמה הראוי לסמיכות למבני ציבור.

בהתאם למקובץ לעיל, ולאור העובדה כי נתוני ההשוואה במצב החדש אינם מגלמים צמידות למבני ציבור, הובאה בחשבון הפחתה זהירה בשיעור של 5% למגרשים הכוללים בתחומם מבני ציבור ו/או בצמידות למבני ציבור והפחתה בשיעור של 10% למבנים הכוללים בתחומם שטחי מסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הוצאות הריסה ופינוי:</u>

בשומת הוועדה חושבה עלות הריסה לפי 250 ₪ למ"ר ללא אסמכתאות.

בהתאם לאומדנים בשומות מכריעות, עלויות הריסה שהובאו בחשבון מצויות בטווח שבין כ- 350 ₪ לבין 400 ₪ למ"ר.

כמו כן, הובא בחשבון שטח ההריסה של 4,596.33 מ"ר לפי היתר בניה מס' 20230153 שניתן להריסת המבנים.

סה"כ עלות הריסה במתחם הנדון הינה בסך של כ- 1,838,000 ₪ (במעוגל).

בתחשיב חושב שטח של 43,678 מ"ר להריסה[2], לפי 400 ₪ למ"ר.

<u>עלויות הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה:</u>

לטענת שמאי המבקשת, הטענה לפיה עלויות הכנת תכנית מפורטת כלולות בתחשיב חילוץ הקרקע מעלויות התכנון, אינה נכונה עובדתית. השווי למ"ר מבונה מגלם בתוכו את עלויות התכנון להוצאת היתר בניה ולא להכנת תכנית מפורטת.

התכנון עליו מדבר שמאי המשיבה כולל את התכנון המפורט של המגרש הספציפי והדירה הספציפית כחלק מעלויות הבניה אותן אנו מנכים בגישת החילוץ כחלק מהוצאת היתר בניה. על מנת שהקרקע תהפוך לזמינה לבניה ושנוכל להוציא היתרי בניה יש להכין תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם, עובדה הדורשת השקעה נוספת שאינה מגולמת בעלויות הבניה הסטנדרטיות ויש לנכות בתחשיב ההשבחה.

בהקשר זה אנו מפנים לערר (ת"א) 86023-04-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ** ולערר (ת"א) 8016-02-20 **הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו נ' צפרירי ניסים**, בהם נקבע אופן ברור כי יש להפחית עלויות תכנון והיטל השבחה צפוי במקום בו תכנית מאושרת המקנה זכויות שאינן זמינות, ואומדן השווי נעשה בשיטת החילוץ.

לטענתם, בתחשיב שומת הוועדה המקומית הובא בחשבון רק דחייה להכנת תכנית מפורטת, ללא התייחסות כלל לעלויות הנדרשות לצורך הכנתה.

ברור לכל כי ההוצאה הנדרשת לצורך הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הינה הוצאה ישירה הנדרשת מהוראות התכנית, בלעדיה לא ניתן להוציא כלל היתר או לקדם את מימוש התכנית. בהתאם לכך, הובא בחשבון הפחתה בסך 500,000 ₪ לכל מתחם לצורך הכנת התכנית על הצד הזהיר ושכוללת ליווי בעלי מקצוע כגון אדריכל, שמאי וכיוצ"ב, סה"כ 3,500,000 ₪ ל- 7 מתחמים.

<u>הפחתה לגודל ומורכבות:</u>

מדובר בפרויקט מורכב, בסדר גודל שאין דומה לו בהרצליה, הכולל פינוי והריסה של עשרות בניינים, 576 דירות ואלפי בעלים והקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,843 יח"ד חדשות, שטחים ציבוריים ושטחי מסחר ותעסוקה .

[2] בדומה לשומת המשיבה, ב.ק

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור זאת, הובא בחשבון על הצד הנמוך מקדם הפחתה בשיעור 10% בשווי המצב החדש.

נדמה כי שמאי הוועדה שכח להביא מקדם זה בשומתו.

ביחס לטענה כי ההפחתה לגודל "מקופלת" במסגרת מקדם הדחייה, היה מצופה כי יפרט בנוסף לשאר מרכיבי מקדם הדחייה את המקדם הפחתה לגודל בנפרד.

<u>מטלות ציבוריות:</u>

שומת הוועדה המקומית לא הביאה בחשבון אף מטלה ציבורית שהוטלה על היזם במסגרת ההסכם מיום 25.11.2020. בשומתו ציין רק כי בהתאם לסעיף 8 ס"ק יג', יקוזזו עלויות המטלה הציבורית מחשבון ההיטל במסגרת החלפת שיק.

יוער כבר עתה, כי הסעיף אליו מפנה שמאי הועדה, מתייחס אך ורק להקמת גני הילדים ואך ורק להחזר של מחצית מגובה העלות, שלא תובא בחשבון במסגרת ההשבחה והיטל השבחה.

יתר העלות עדיין חלה על היזמית.

חשוב בהקשר זה, להפנות לדבריה של יו"ר ועדת ערר לרישוי מחוז תל אביב, הגב' סילביה רביד, שקבעה במסגרת ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 1024-09-24 אייל ושרית ארוך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה (נבו 12.2.2025), כי:

> *"כאמור העיקרון כפי שעמדו עליו נציגי המשיבות בדיון הוא כי **פיתוח והקמת המבנים הציבוריים הינו באחריות הרשות המקומית ולא באחריות היזם שיתקשר עם בעלי דירות**. על כן, סעיף 6.5 (ה) הקובע כי "תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם יהיה חתימה על כתב התחייבות וכתב שיפוי בנוגע לפיתוח והקמת השטחים הציבוריים..." יבוטל. זאת, כדי להבטיח כי המטלות הציבוריות לא יושתו על היזם אלא יוותרו באחריות הרשות המקומית כמתחייב. "**גלגול" מטלות ציבוריות על היזם (במיוחד לאור ריבוין) יש בו כדי לפגוע בכלכליות הפרויקט ובהתכנות התממשותו**. בשל העיקרון האמור תמחק מסיפת סעיף 6.8 (9)(ב) לתקנון המילים "ועל חשבונו של".* (הדגשות אינן במקור)

עם זאת, מעבר לגני הילדים ישנן מטלות ציבוריות נוספות שחלות על היזם ועל חשבונו בהתאם להסכם, ושכוללות את הקמת המתנ"ס, הקמת החניון, הגרלות לדירות בני המקום ופתרונות מיגון. עלויות אלו מתווספות ליתר עלויות ההקמה הרלוונטיות ואותן מתחייב לנכות בהתאם לפסיקה הרווחת בעניין "אברמוביץ" ובהמשך בעניין "בורנשטיין".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן סיכום המטלות והעלויות הנוספות שאינן כלולות בעלויות הבניה ומהוות עלויות עודפות החלות על היזם מכח הסכמים חיצוניים שנגזרים מהתב"ע:

סעיף	חישוב עלות	סה"כ
הקמת מתנ"ס	בהתאם להסכם המטלות עלות בסך 6,110,000 ₪ בתוספת מע"מ	7,148,700 ₪
הקמת חניון עם 40 מקומות חניה	40 מקומות × 35 מ"ר שטח ממוצע למקום חניה × 3,500 ₪ עלויות בניה כולל עקיפות × 1.05[5] × 1.17 =	6,019,650 ₪

עלות גני ילדים (מחצית בגינה לא מתקבל החזר)	1,396.33 מ"ר × 9,400 ₪/מ"ר[6] × 1.17 × 50% =	7,678,419 ₪
מיגון זמני[7]	250 מ"ר (מקלט ומעברים) × 7,500 ₪ עלות בניה ישירה בלבד × 1.17 =	1,901,250 ₪
תכנון, פיתוח כבישים דרכים וכל תשתית אחרת[8]	בהתאם למידע שנמסר מיזמית התכנית, עלויות אלה משולמות ע"י הוועדה המקומית.	

עלויות אלו מתווספות ליתר עלויות ההקמה הרלוונטיות ואותן מתחייב לנכות, ראה לעניין זה רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברמוביץ, דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

הלכת אברמוביץ אף חודדה במסגרת בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין בה נקבע כי יש לקזז את עלות קרן החניה במסגרת חישוב ההשבחה.

מפנים לערר 8027-05-19 ועדה מקומית פרדס חנה נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, בו נדונה החלטת השמאי המכריע להפחית מתחשיב ההשבחה עלויות הנובעות מבניית שטחים מבונים, אותם קבעו התכניות, כשטחים שיש להקצות לרשות המקומית ולרושמם על שמה. ועדת הערר החליטה שעלויות אלו צריכות להיכלל בתחשיב ההשבחה, שכן מדובר ב"דרישה פנימית" של התכנית לבצע מטלה ציבורית, אשר משפיעה על שווי המקרקעין.

מפנים לערר (ת"א) 82260-07-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו נ' בראל אתי ואחרים, נדונה ההוראה בתכנית הקובעת כי יש להקצות בקומת המסד העליונה, במגדל שיבנה ע"פ התכנית, שטח עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור. ועדת הערר קבעה שמדובר בנטל המוטל על מי שמבקש לממש את האקט המשביח אשר יש לו השפעה ממשית על שווי השוק במצב החדש, ולכן יש להביאו בחשבון.

[5] לפי סעיף 9 ס"ק ט' בהסכם המטלות על היזם לדאוג לאחזקה ותיקון של כל תקלה על חשבונו
[6] עלות שנקבעה בסעיף 7 ס"ק ב' להסכם המטלות בדבר המתנ"ס, הובאה בחשבון
[7] לפי סעיף 10 ס"ק ג' בהסכם המטלות
[8] לפי סעיף 10 ס"ק ו' בהסכם המטלות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מפנים לערר (י-ם) 8092/21 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, ועדת הערר דנה במאוחד במספר עררים בהם נדונו הוראות דומות בתכניות שונות, המחייבות הקמה של שטחי ציבור בתחום התכנית. בעררים עלה כי הוועדה המקומית נוהגת לחייב את היזמים לחתום על כתבי התחייבות כתנאי להוצאת ההיתר, בהם הם מתחייבים לבנות את שטחי הציבור על חשבונם, תוך ויתור על טענות להפחתה או קיזוז מההשבחה. ועדת הערר קבעה שהקונה הסביר אשר מכיר את התנהלותה השגרתית של הוועדה המקומית, רואה לנגד עיניו את חובתו לבצע מטלה ציבורית ולמסור אותה ללא כל פיצוי למשיבה. כל עוד זוהי מדיניותה של הוועדה מקומית הרי שהקונה הסביר יפחית את עלות המטלה הציבורית משווי המקרקעין, ולכן יש להפחית את העלות משווי המקרקעין במצב החדש.

בענייננו, החובה לבנות את שטחי הציבור מעוגנת הן בהוראות התכנית והן במסגרת הסכם חיצוני.

יוער גם כי רק לאחרונה, במסגרת ערר 8011-07-24 אלמוג פינוי בינוי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, שם נקבע:

> *"...התחייבותה של היזמת בהסכם משנת 2017 לבנות את שטחי הציבור "על חשבונה". נוסחה של התחייבות זו לא נעלם מעינינו, ואולם דומה כי הוא לוקה בחוסר בהירות בכל הנוגע לאפשרות לנכות את עלות העבודות מההשבחה (בהבדל מקיזוז מהיטל ההשבחה - טענה שלא נטענה ע"י יזמת התכנית). על פני הדברים, ניסוח זה יכול לסבול גם אפשרות זו. כידוע, ועדה זו אינה מוסמכת להכריע בשאלת פרשנותו של הסכם חיצוני לתכנית, והוועדה המקומית רשאית להביא שאלה זו להכרעה בבתי המשפט. החלטתנו עוסקת באופן בו יש לערוך את שומת ההשבחה, ובעניין זה אנו סבורים שיש להתחשב בעלות המטלות הציבוריות. על כן, אנו מקבלים את טענת היזמת ביחס לניכוי עלות המטלות הציבוריות. תחשיב ההשבחה יערך בחלופה השניה שערך השמאי המכריע בניכוי עלות המטלות הציבוריות. מסכום ההשבחה..."*
> *(הדגשות במקור).*

בנוסף, מפנים גם לערר (ת"א) 86023-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ, אשר דן בהסכם חיצוני, בדומה למקרה הנדון, בו חתמו הצדדים כי היזם לא יוכל לקזז עלות מטלה ציבורית במסגרת תחשיב ההשבחה. חרף זאת, ועדת הערר קבעה כי הסכם שכזה אינו חוקי.

על אף שזה מספיק, יצוין כי יש לא מעט החלטות של ועדת ערר שפסקו ברוח זו וקבעו כי יש לקזז את המטלה הציבורית, ביניהן ערר 8067/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ, ערר (חי') 8003-01-18 בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מורדות הכרמל, ערר (ת"א) 8153-08-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ ועוד.

כמו כן, בהתאם לפסיקת העליון ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף, יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן יש להביא בחשבון עלות הבניה כולל מרכיב המע"מ. כלומר, על עלויות הבניה יש להוסיף את המע"מ הנהוג במועד הקובע, בגינו היזם לא יכול להזדכות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שימוש ביניים במהלך תקופת הדחייה:</u>

הוספת "ההכנסות בתקופת הביניים" לשווי המצב החדש הינו מנוגד לפסיקה שהתקבלה בבית משפט מחוזי בעמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי מיום 18.01.2021 ובהמשך גם בניגוד להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 82115-06-21 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 20.05.2024.

בהחלטה בעניין אבריל שרי נקבע כי המשך השימוש בדירות המגורים אינו מהווה גורם משביח, אלא שימוש שהותר עוד מכח המצב הקודם ועל כן לא נוצרה השבחה בגין רכיב זה ואין להביאו בחשבון:

> *"לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים **מובנה בשני המצבים**, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.*
>
> *למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.*
>
> *משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה **מכוח התכנית המשביחה**". (הדגשות במקור)*

עמדה זו כאמור אומצה גם בהחלטת ועדת ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 82112-06-21 נועה לב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 20.5.2024), בה נקבע:

> *"27. וראו ליישומו של פסק הדין בעניין אבריל החלטת ועדת הערר (מפי עו"ד עמית אופק) בערר אשד/8011/0222 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בע"מ נ' מרגנית אחזקות בע"מ" (פורסם בנבו).*

כמו כן, בשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב לוי אשכול 139 (גו"ח 6497/203) בקרית אונו, במסגרתה הועלתה סוגיית תוספת השווי בגין שימוש הביניים במהלך תקופת הדחייה בפרויקט פינוי בינוי, נקבע:

> ***"אקדים ואומר - לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון את תרומת הבינוי בתקופת הביניים עד למימוש הזכויות.***
>
> *מדובר בדירות מגורים הנמצאות בבעלות בעלי זכויות שרכשו את זכויותיהם בתמורה מלאה ונמצאים בהמתנה עד למימוש הפרויקט. **בתקופת הביניים ממשיכים הדיירים ליהנות מהדירות שבבעלותם ובתקופת הבניה יאלצו להתגורר במקום חלופי. מימון הדיור הזמני הינו כחלק מעלות הפרויקט**. עלות דיור זמני יכולה להיות רלוונטית אלא שבמשך זמן הדחייה שהובאה בחשבון בחישוב ההשבחה קיימת לכאורה הכנסה מדמי שכירות לאורך תקופת הדחייה.*
>
> ***כשם שלא הובאה בחשבון הכנסה מדמי השכירות בתקופת הביניים הראשונה עד להריסת המבנים, כך לא הובאה בחשבון עלות דמי השכירות לתקופת***

> ***הביניים הנוספת עד לקבלת הדירות***. *בתמורה לכך, באה לידי ביטוי הדחייה בשווי החדש המשקפת דחיית התמורה בשווי החדש עד לסיום הפרויקט....*
>
> ***במקרה הנדון, אני סבור כי כפי שנקבע שאין להביא בחשבון היוון דמי השכירות בגין התקופה שבין הריסת המבנים ועד סיום בנייתם, כך אין להביא בחשבון היוון דמי שכירות עד להריסת הדירה***."(הדגשות אינן במקור)

לאור זאת, ברור כי שמאי המשיבה פעל בניגוד מוחלט לפסק דינו החלוט של ביהמ"ש המחוזי בעניין טבצ'ניק והחלטות ועדות הערר המאוחרות לו שאימצו את האמור בו, לפיכך אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין שימוש ביניים.

ברמה המשפטית, אנחנו דנים על הזכויות של הדירות הללו. בעלי הדירות כבר שילמו היטל השבחה. אין סעיף בחוק שמאפשר לגבות על אותן זכויות פעמיים. כל עוד מתבצע השימוש המקורי, אי אפשר לגבות על אותן זכויות שימוש נוסף.

בנקודה הזו כשיש שורת החלטות וגם החלטה של בימ"ש מחוזי, הרי שאין לשמאי המכריע אלא לאמץ את הפסיקה.

אם יוחלט להוסיף שימוש ביניים, אז צריך להוסיף דברים אחרים מנגד.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן מלפני שנתיים, עוד לפני טבצ'ניק, בה ניתח מדוע לא צריך להביא בחשבון שימוש ביניים, ואם כן, אז יש לקזז מנגד עלויות אחרות.

התייחסות להחלטה אחרונה בעמ"נ 18341-09-24, הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' לב ואחרים (להלן: "פסיקת לב"):

נקבע שישנן שתי גישות לחישוב היטל השבחה בעת מימוש במכר של דירה בודדת:

האחת, שהוגדרה כ"דרך המלך", היא באמצעות גישת ההשוואה הישירה, הניתנת ליישום במידה וישנן במתחם עסקאות השוואה.

השניה, גישת השווי המלא בשני מצבי התכנון, תוך החלת מקדם הדחייה למימוש על ההשבחה בלבד. את האפשרות השנייה יש ליישם במקרה של היעדר עסקאות השוואה או במועד הוצאת היתר בניה.

במקרה הנדון, הן המבקשת והן המשיבה ערכו את התחשיב כך שמקדם הדחייה הובא בחשבון רק על השווי במצב החדש.

בפסיקה שהתקבלה ע"י כב' השופט גלעד הס, נושא התחשיב בשיטה הקלאסית כלל לא עמד לערר וכל שיטת החישוב שהותוותה על-ידו, במקרה של מימוש בהיתר לפרויקט המלא, ובפרט בכל הנוגע לדרך הפעלת מקדם הדחייה, היא בבחינת **אוביטר** שכן היא עמדה להכרעה במקרה לב, ומשכך אין מדובר בקביעה שיפוטית המחייבת.

זאת ועוד, גם אם אמירותיו של כב' השופט הס היו מחייבות, הרי שמדובר בפסק דין מחוזי אשר מולו עומד פסק דין מחוזי במעמד שווה של כב' השופט קירש בעניין טבצ'ניק.

ודוק, כב' השופט קירש לא התנה את אי ההבאה בחשבון של דמי השימוש בתקופת הביניים בכך שמקדם הדחייה יופעל על ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי המצב הקודם. נהפוך הוא, כב' השופט קירש התייחס לאפשרות כי מקדם הדחייה יופעל על ההפרש בין שווי המצב החדש לבין

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי המצב הקודם, ושלל אותה בקובעו כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וראו להלן:

> *"26. במהלך הדיון בערעור המינהלי ב"כ הוועדה המקומית שבה והזכירה בסיס חלופי להבאה בחשבון של הדחייה במימוש המיזם. אזכיר כי בפועל מקדם הדחייה הובא בחשבון בהיוון שווי הדירה החדשה (לתקופה של 7 שנים, בריבית של 6%). בנוסף, שומת הוועדה המקומית כללה את רכיב שימוש הביניים, השנוי במחלוקת בערעור זה.*
>
> *לדעת המערערת, ניתן היה לגשת לעניין מכיוון אחר לחלוטין: להעריך את שווי הדירה החדשה, להעריך את שווי הדירה הקיימת, לחשב את ההפרש בין השניים ולהוון את ההפרש על מנת לתת ביטוי לאלמנט הדחייה...*
>
> *אינני מוצא לנכון למצות את הדיון בטיעון זה, ראשית כי שיטת ההפרשים לא יושמה בשומת הוועדה המקומית שצורפה לדרישת ההיטל, שנית כי הטיעון לא הוצג כנדרש בכתב הערעור, ושלישית, כי יש לטיעון זה, כך דומה, השלכות רוחב הרבה מעבר למקרה הקונקרטי הנדון. עם זאת, אומר כי לא שוכנעתי כי יש לתחשיב מעין זה עיגון בדין. מושכל ראשון בדיני היטל השבחה הוא שסכום ההשבחה הוא תוצאת חיסור השווי במצב הקודם מן השווי במצב החדש. בתוך חישוב השווי במצב החדש, עשוי להתעורר צורך להפעיל מקדם דחייה כלשהו, מן הטעם כי מימוש הפוטנציאל הכלכלי הגלום בתוכנית המשביחה עלול להימשך זמן רב. אולם אין מוסכמה לפיה ניתן להוון את סכום ההשבחה עצמו ודומה כי הדבר איננו עולה בקנה אחד עם הגדרת "השבחה" שבסעיף 1(א) לתוספת השלישית. הרי "ההשבחה" עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).*
>
> *27. ויודגש לא מדובר בעניין סמנטי גרידא. כדי להראות זאת, נשתמש בנתונים מהתיק הזה. על פי השומה המכרעת, השווי במצב הקודם היה 2,244,000 ₪. השווי במצב החדש לאחר היוון, אך ללא תוספת בגין שימוש ביניים, היה 2,430,000 ₪. כלומר, השבחה על סך 186,000 ₪. לעומת זאת, על פי שיטת היוון ההפרש, נפחית את השווי במצב הקודם (2,244,000 ₪) מהשווי במצב החדש לפני היוון (3,654,000 ₪) ונקבל הפרש בסכום 1,410,000 ₪. היוון סכום אחרון זה לתקופה של 7 שנים בשיעור היוון של 6% מוביל לערך נוכחי של 937,730 ₪ – פי חמישה מההשבחה המחושבת, כמקובל, אגב היוון השווי החדש בלבד".*

לפיכך, בשל העובדה, בין היתר, שמדובר ב"אוביטר" כמפורט לעיל, נטען שאין לפעול ולבצע את תחשיב ההשבחה עבור תוכנית פינוי-בינוי ע"פ המתודולוגיה שהותוותה בפסק הדין ואין להחיל את רכיב הדחייה על שני מצבי התכנון אלא על המצב החדש בלבד.

מתודולוגיה תחשיבית:

שיטת חישוב ההשבחה שהותוותה בפסיקת נועה לב נוגדת את שיטת חישוב ההשבחה הקלאסית, והיא שגויה מבחינה כלכלית ושמאית כיוון שהיא מביאה לתוצאה שגויה לפיה הדחייה מופעלת גם על השווי במצב הקודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

החלת מקדם הדחייה על ההשבחה, חשבונאית, כמוה כהחלת מקדם דחייה גם על המצב הקודם וגם על המצב החדש, כך שלגישת כב' השופט הוא נותן קביעה לא סבירה שהזכויות במצב הקודם דחויות, ראו הנוסחה שלהלן:

מקרא:
iv - שווי מצב חדש (Improved Value)
ov - שווי מצב קודם (Original Value)
bl - השבחה (Betterment Levy)
r - שיעור הדחייה (Deferred Rate)

נוסחה: $(\mathrm{iv} - ov) \times r = bl \quad \equiv \quad iv \times r \; - \; ov \times r = bl$

לאור זאת, טוענים שמאי המבקשת כי נפלה טעות מתודולוגית בפסק הדין הנ"ל, שהרי המצב הקודם (הדירות הבנויות), הינו לכל הדעות זמין ולא קיימת כל דחייה לגביו.

בכך, נופל כב' השופט לטעות כפי שהציג בדוגמא השניה, בה הופעלה על השווי במצב החדש דחייה וזאת על אף שחלק מהזכויות במצב החדש בנויות וזמינות.

לגישתם, החלת מקדם הדחייה על ההשבחה כפי שנקבע בפסיקת לב, נכונה בסיטואציות בהן השווי במצב הקודם אינו משתנה לעומת המצב החדש וניתן לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא, כך שכל מקדם שיובא בחשבון בשווי המצב החדש, ישפיע בשיעור זהה על המצב הקודם, משמע מתקזז בין מצבי התכנון.

במקרה הנדון, בתכנית פינוי בינוי, השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא הדירות הבנויות ואילו במצב החדש השימוש הטוב והיעיל הוא קרקע ריקה ופנויה עם זכויות הבניה. כלומר מדובר במוצר משפטי ותכנוני חדש לחלוטין, המבוסס על מחיקת המגרשים הישנים והריסת הבניינים הקיימים.

בהתאם לאמור, שמאי המבקשת בדעה כי יישום המתודה שנקבעה בגישת הפסיקה בעניין נועה לב, מביאה לסתירה פנימית עם החלטות קודמות, גם של כב' השופט גלעד הס, לפיה לא ניתן בפרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים הריסה ובניה מחדש לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא.

הנחת הבסיס בפסיקה נועה לב:

בהחלטתו של כב' השופט גלעד הס, נדמה כי הוא יוצא מנקודת הנחה כי תכנית פינוי בינוי לעולם תהיה משביחה. את המסקנה הזו, אנו למדים מאמור בסעיף 93 להחלטה:

> *..."כך, היה ונלך לשיטה העולה מהחלטת ועדת הערר, הרי למרות שהתכנית החדשה רק מוסיפה זכויות ואינה פוגעת בזכויות הקיימות במצב הקודם, היא תהיה תכנית פוגעת ולא תכנית משביחה. ברור כי מדובר בתוצאה שאינה הגיונית, שמאית, כלכלית ומשפטית".*

לטענתם, לא כל תכנית פינוי בינוי/תכנית תב"ע חדשה מביאה בהכרח להשבחה.

יש לבחון כל מקרה לגופו. הסתכלות שטחית על תוספת זכויות בלבד אינה מלמדת דבר וחצי דבר על השווי במצב החדש מאחר והמצב הקודם כולל שווי בנוי לעומת המצב החדש שכולל שווי קרקע. במצב הקודם השטחים בנויים וזמינים לעומת המצב החדש שכולל אינספור התניות, מטלות והוצאות נוספות כגון הכנת תכנית איחוד וחלוקה וכיוצ"ב.

לצורך הדוגמא, אם תהא תכנית שלגביה נקבעת תקופת דחייה של 30 שנה, ברור כי אף יזם לא יתקשר בפרויקט שתחילת ביצועו ייארך 30 שנה. בהיעדר יזם, אין פרויקט, ולכן תוכנית פינוי בינוי הכרוכה בדחייה של 30 שנה, אינה יכולה להוות חלק מהשימוש הטוב והיעיל במקרקעין ואינה מביאה להשבחה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יתרה מכך, ככל ותכנית פינוי בינוי מאושרת ללא יזם שהחל בהליכים מול הדיירים, קיימת דחייה משמעותית גדולה יותר ליישום התב"ע. תכניות פינוי בינוי וההשבחה הנוצרת מהן, תלויות בצורה משמעותית בקיומו של גורם יזמי.

כלומר, ההנחה הגלומה בפסק הדין נוגדת את הדין, והיא שגויה בייחוד בתוכנית פינוי ובינוי, שם עיקר השווי במצב החדש ומידת הכדאיות הכלכלית בתכנית, נגזרת משנות הדחייה למימושה.

בתכנית החלה בענייננו מתחייב להחיל מקדם דחייה בשל השלביות של התכנית ומטלות שונות עד למימוש ההשבחה, כגון הכנת תוכניות מפורטות, מטלות ציבוריות רבות, הריסת מבנים, הקמת תשתיות וכדומה.

היעדר זמינות הזכויות במצב החדש:

בהתאם לפסיקת נועה לב, ניתנו מספר דוגמאות ליישום הדחייה במסגרת התחשיב לאומדן ההשבחה, מהן הסיק כי ככל ובמסגרת השווי הכולל במצב החדש הזכויות מכח המצב הקודם זמינות, ניתן ליישם את הדחייה על הפרש השווי בין המצב החדש למצב הקודם:

> *"בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, **ושווי זה זמין מיידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי**. מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד מופחת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה".* (ההדגשות אינן במקור).

במקרה הנדון, כלל לא ניתן ליישם את הגישה שנקבעה בפסיקת נועה לב מאחר ובמצב החדש, הזכויות כלל אינן זמינות מכח התכנית המשביחה. במצב החדש, על מנת לבנות את הבניינים, בהיקף השטח הקיים יש לבצע איחוד וחלוקה מחדש, להקים בנייני ציבור ולהכין תכנית מפורטת.

לאור זאת, ככל והמתודה לתחשיב שקבע הייתה נכונה, הרי שבמקרה הספציפי שלנו, כלל לא ניתן ליישם אותה מאחר וגם לגישתו אין זמינות מיידית לזכויות לאחר אישור תכנית הפינוי בינוי.

למעלה מן הצורך, על מנת לחדד את הפערים המתקבלים ביישום השיטה שנקבעה בפסיקת נועה לב, מפנים לתחשיב יישום פס"ד בהתאם להכרעתו של כב' השמאי המכריע אלי כהן לנכס המצוי ברח' דפנה 18, תל אביב-יפו (גו"ח 6110/236/32).

<u>מתחמי משנה וחלקם היחסי:</u>

בשומת הוועדה המקומית הובאו בחשבון 7 מתחמי משנה בהתאם לחלקם היחסי וכנגזרת ממספר היחידות הקיימות במצב הקיים.

לעמדת שמאי המבקשת, שגה שמאי הוועדה בקביעה זו מאחר וקיימת שונות גבוהה בין היחידות הקיימות, לרבות זכויות במצב הנכנס, מצבן הפיזי וכו' .

לטענתם, בגלל העובדה שתחשיב ההשבחה מבוצע למתחם כולו, לא רק שצריך ונכון, אלא מתחייב לקבוע שווי לכל מתחם לפי החלק היחסי על מנת שניתן יהא להתייחס לכל מתחם בנפרד בהתאם למאפייניו הפרטניים כגון התאמה למיקום, תנאים מתלים, דחייה למימושו, וכיוצ"ב.

גם אם המכפיל זהה בין המתחמים, מתחם שכולל 3 חלקות עם 58 יח"ד אינו דומה למתחם הכולל 7 חלקות עם 138 יח"ד, ולכן שווי המתחמים שונה זה מזה, מועד המימוש שלהם שונה ואין זה נכון לקבוע חלק יחסי בתחשיב "טיפש" לפי מספר יחידות דיור בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפיכך, יש לקבוע את השווי היחסי לפי השווי היחסי של כל מתחם במצב החדש מסך שווי כל המתחמים.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם התאמה	שווי מ"ר בנוי/ מבונה	סה"כ
שטח בנוי	3,882.56	1.00	1.00	₪ 26,000	₪ 101,036,984
יתרת הזכויות להרחבה	2,497.44	1.00	0.80	₪ 7,600	₪ 15,184,435
מרפסות	696.00	0.50	0.97	₪ 7,600	₪ 2,565,456
חדרי יציאה לגג	552.00	1.30	0.90	₪ 7,600	₪ 4,908,384
סה"כ					₪ 123,695,260

מצב חדש

מתחם 1

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	63	3,969	₪ 11,000	85.00%	₪ 37,110,150
יח"ד ממוצעת	270	31,377	₪ 9,500	95.97%	₪ 286,065,486
מסחר		1,622	₪ 11,000	95.97%	₪ 17,117,286
סה"כ					**₪ 340,292,922**
דחיה למימוש המתחם					**61%**
סה"כ שווי					**₪ 207,373,406**

מתחם 2

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	90	5,670	₪ 11,000	90.00%	₪ 56,133,000
יח"ד ממוצעת	333	38,672	₪ 9,500	90.00%	₪ 330,646,915
דירות במחיר מוזל	25	2,925	₪ 6,175	90.00%	₪ 16,253,286
מסחר		1,685	₪ 11,000	90.00%	₪ 16,679,025
סה"כ					**₪ 419,712,226**
דחיה למימוש המתחם					**56%**
סה"כ שווי					**₪ 234,365,115**

מתחם 3

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	46	2,898	₪ 11,000	95.00%	₪ 30,284,100
יח"ד ממוצעת	184	21,368	₪ 9,500	95.00%	₪ 192,849,786
סה"כ					**₪ 223,133,886**
דחיה למימוש המתחם					**67%**
סה"כ שווי					**₪ 148,396,778**

מתחם 4

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	89	5,607	₪ 11,000	97.31%	₪ 60,016,465
יח"ד ממוצעת	353	41,027	₪ 9,500	90.00%	₪ 350,778,159
מסחר		230	₪ 11,000	85.00%	₪ 2,150,500
סה"כ					**₪ 412,945,124**
דחיה למימוש המתחם					**73%**
סה"כ שווי					**₪ 299,716,108**

מתחם 5

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	38	2,394	₪ 11,000	95.97%	₪ 25,272,145
יח"ד ממוצעת	123	14,320	₪ 9,500	95.97%	₪ 130,551,189
דירות במחיר מוזל	25	2,910	₪ 6,175	95.97%	₪ 17,247,616
מסחר		359.928	₪ 11,000	95.97%	₪ 3,799,563
סה"כ					**₪ 176,870,513**
דחיה למימוש המתחם					**79%**
סה"כ שווי					**₪ 140,098,013**

מתחם 6

סעיף	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
מסחר	1,035	₪ 11,000	1	₪ 11,385,000
תעסוקה	17,686	₪ 4,700	1	₪ 83,124,200
סה"כ				**₪ 94,509,200**
דחיה למימוש המתחם + דחיה בגין קרבה לתחנת תדלוק (זיהום קרקע)				**73%**
סה"כ שווי				**₪ 68,594,900**

מתחם 7

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	42	2,646	₪ 11,000	85.00%	₪ 24,740,100
יח"ד ממוצעת	91	11,135	₪ 9,500	85.00%	₪ 89,912,821
מסחר		230	₪ 11,000	85.00%	₪ 2,150,500
סה"כ					**₪ 116,803,421**
דחיה למימוש המתחם					**51%**
סה"כ שווי					**₪ 59,763,788**

סיכום שווי המתחמים

סעיף	סה"כ
שווי גולמי	₪ 1,158,308,107
עלויות הריסה	₪ 17,471,200
עלויות הכנת תכניות איחוד וחלוקה	₪ 3,500,000
מטלות ציבוריות	₪ 15,069,600
סה"כ שווי	₪ 1,122,267,307
הפחתה לגודל ומורכבות 10%	₪ 1,010,040,576

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, **החלק היחסי של מתחם 5 הינו 14%,** קרי שווי בסך של 140,098,013 ₪, ההשבחה הינה בסך של 16,402,753 ₪.

דירות עמידר:

טוען שמאי המשיבה כי זו סוגייה משפטית ואין להכריע בה.

שמאי המשיבה ביקש שבמידה והח"מ לא יקבל החלטה בסוגייה זו, יש לבצע תחשיב בשתי חלופות. חלופה הכוללת את הפטור וחלופה המתייחסת לתחשיב ההשבחה (באם קיימת לפי דעת השמאי המכריע).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לסעיף 21 לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 כאמור במקרקעי ישראל שלא הוחכרו לדורות, יחול ההסכם בדבר התשלומים מאת מינהל מקרקעי ישראל לרשויות מקומיות.

מפנים להחלטת ועדת ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה מרכז) 119/16 יורשי המנוח בן חמו יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה (נבו 26.7.2018), שם נקבע: "חברת עמידר אפוא לא הוקמה אלא כדי לספק פתרונות דיור לנזקקים בתנאי שכירות מופחתת עד אשר ידם תהא משגת לרכישת דירה משל עצמם. מתוקף מעמדה זה, סבר בית המשפט כי החוזים עליהם חתמה לא נועדו להקנות זכות קניינית של בעלות או אף מעין בעלות אלא שכירות בלב ד".

ובהמשך:

> *"אשר לסעיף 14 לחוזה השכירות, אליו הפנתה המשיבה, סעיף זה אמנם עוסק בתשלומים השונים החלים על המושכר ומטיל אותם באופן מלא על השוכר, אולם מלבד העובדה שמס ההשבחה (שהיה מקובל אותה עת) לא מוזכר כלל בהסכם, הרי שלאור יתר הוראות החוזה, המקנות זכות נחותה בהרבה, אין לפרש חיוב זה כמטיל את החבות בהיטל השבחה, החל על הבעלים או החוכר לדורות בלבד, על המנוח. לאור כל האמור, העובדה כי המנוח שכר את המקרקעין מחברת עמידר בצירוף הוראות החוזה עליהן חתם מובילות למסקנה כי במועד אישורה של התכנית המשביחה לא החזיק המנוח בזכות בעלות ו/או חכירה לדורות ועל כן, אין מקום לחייבו בתשלום היטל השבחה בגינה של תכנית זו".*

לחיזוק עמדתם, מפנים גם לשומה מכרעת של אוולין דודזון שמאמה לנכס המצוי ברח' הגפן 10 קריית אונו (גו"ח 6490/351), שקבעה כי אין השבחה, בין היתר, בשל מכר שבוצע לאחר עסקת התכנית מעמידר לרוכש שהיה מתגורר בדירה.

במתחמי התכנית ישנן 22 יחידות דיור בבעלות המדינה ובניהול של עמידר ולפיכך יש לקזז את שיעור חלקן היחסי מסך ההשבחה.

להלן פירוט הדירות בניהול עמידר:

#	מתחם	גוש	חלקה	תת	חלק יחסי ברכוש המשותף
1	2	6527	242	13	
2		6527	246	5	1/16
3				16	1/16
4		6535	83	1	1/12
5				2	1/12
6				6	1/12
7	3	6535	78	16	1/16
8			80	5	1/20
9				12	1/20
10	4	6527	230	7	1/16
11				15	1/16
12			234	8	
13			238	8	1/16
14				14	1/16
15			239	15	1/16
16			256	12	1/20
17			257	2	1/12
18	5	6527	231	14	1/16
19			232	2	1/30
20				22	1/30
21				20	1/30
22				29	1/30

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

לפנינו בקשה להיתר למתחם מס' 5 הכולל את תא שטח 10 עפ"י התב"ע.

מצב קודם:

במצב הקודם שמאי הצדדים חלוקים על אופן ביצוע תחשיב השווי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את מכלול יח"ד הקיימות בתכנית ומתוכן ובאופן יחסי את הדירות המיוחסות למתחם 5, בעוד ששמאי המבקשת הביאו בחשבון רק את היחידות שבמתחם 5.

שטח בנוי קיים:

בהתאם למפורט בפרק הרישוי לעיל, השטח הבנוי בהיתר בחלקות הינו **3,355.46 מ"ר.**

זכויות להרחבה:

ערכי השווי במצב הקודם משקפים את מכלול זכויות הבניה שניתן לנצל, למעט חדרי יציאה לגג שיחושבו בנפרד.

זכויות לחדרי יציאה לגג:

סה"כ דירות עליונות בחלקות הנדונות, בהן ניתן לנצל חדרי יציאה לגג:

חלקה 231: 8 יח"ד.

חלקה 232: 10 יח"ד.

חלקה 233: 6 יח"ד.

סה"כ ניתן לנצל 24 חדרי יציאה לגג.

נוצלו זכויות ב-2 חדרי יציאה לגג:

בחלקה 231 תת חלקה 9, נוצל חדר יציאה לגג בשטח של 33.8 מ"ר.

בחלקה 232 תת חלקה 23, נוצל חדר יציאה לגג בשטח של 26.28 מ"ר.

מכאן, שנותרו זכויות לחדרי יציאה לגג עבור 22 יח"ד.

הזכויות חושבו לפי 23 מ"ר לחדר יציאה לגג, בהתאם לשומת המבקשת. חושב מקדם 1.1 המגלם גם את שטח המרפסת ובהתחשב בכך שבהיתרי הבניה שניתנו המדרגות הן לולייניות.

זכויות אלה יחושבו במקדם התאמה 0.3, בשל הצורך בהקניית זכויות, פתיחת התקרה, ויתור על שטח בדירת המגורים לטובת גרם מדרגות, בניית מדרגות, הכשרת הגג, בניית מעקה גבוה ממה שקיים, העתקת דודי שמש של יתר הדירות, ביצוע איטום מחודש וכיו"ב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי במצב הקודם:

אני מסכים עם הצדדים שנתוני ההשוואה צריכים להיות מנוטרלים מפוטנציאל לפינוי בינוי.

שמאי המבקשת הציגו עסקאות שבחלקן מבניינים בהם בוצעו תוספות וחיזוקים במסגרת תמ"א 38 (חלק הריסה וחלק חיזוק) או תוספת למעלית. מנתוני ההשוואה שהוצגו, ללא התאמות, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 26,000 ₪.

שמאי המשיבה הציג עסקאות שחלקן מחלקות בהן מבוצע פרויקט פינוי בינוי (כולל עסקה מהמתחם הנדון), עסקאות מתמ"א 38 (חלק הריסה וחלק חיזוק), או בניינים להם נוספה מעלית. לאחר התאמות שונות שערך, חישב שווי ליח"ד בנויה בשטח 68.1 מ"ר בסך של 1,474,000 ₪. משקף שווי מ"ר בנוי בסך של 21,645 ₪.

אני מסכים עקרונית עם שמאי המשיבה שיש לחשב התאמות לדירות, אך מאחר שרוב העסקאות שהביא הן מפרויקטים של "התחדשות עירונית", נדרשו התאמות רבות, מה שעלול להביא לעיוות התוצאה.

יש להעדיף עסקאות בהן נערך בינוי לפי תמ"א 38 (חיזוק), או שלא נערך כלל (בכל מקרה בשנים אלו השווי מגלם היתכנות לתמ"א 38 אותו אין לנטרל).

נותחו עסקאות מכר של דירות ללא פוטנציאל מוחשי לפינוי בינוי.

הובאו בחשבון התאמות לקיומה של מעלית וחניה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח לרישום	קומה	תמורה	מחיר למ"ר	התאמה למעלית	התאמה לחניה	מחיר מתואם
1	05/08/2020	6535/122/9	ויצמן 2	1970	80	3 מ-5	1,851,850 ₪	23,148 ₪	0.9	0.95	19,792 ₪
2	21/05/2021	6527/293/4	אבן גבירול 20	1970	72	1 מ-6	1,980,000 ₪	27,500 ₪	0.9	1	24,750 ₪
3	18/08/2020	6527/334/7	אבטליון 3	1970	96	2 מ-7	2,350,000 ₪	24,479 ₪	0.9	0.95	20,930 ₪
								ממוצע שווי מ"ר מתואם ללא חריגים			**21,824 ₪**

השווי הממוצע מגלם זכויות בניה נוספות ככל שישנן (למעט זכויות לחדרי יציאה לגג שיחושבו בנפרד), ובכלל זה ממ"ד, מרפסות, תמ"א 38, ציפיות, התאמה לברוטו וכד'.

שווי מ"ר מבונה לזכויות בניה במצב הקודם:

הפער בין שמאי הצדדים אינו גדול (7,300 ₪ לפי שמאי המשיבה, 7,600 ₪ לפי שמאי המבקשת). דרך החישוב שלהם שונה.

אני סבור ששיעור ההיוון צריך להיות 6% ולא 7% כפי שקבע שמאי המשיבה, מה שמביא לשווי מ"ר מבונה בסך של כ-7,600 ₪, בדומה לשמאי המבקשת, רק בדרך שונה, כאמור. שווי זה מגלם מקדם התאמה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב שווי המצב הקודם:

מצב קודם					
סעיף	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר בנוי/ מבונה**	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
שטח בנוי בהיתר	3,355.5	1.00	₪ 21,824	1.00	₪ 73,228,815
חדרי יציאה לגג - זכויות	506.0	1.10	₪ 7,600	0.30	₪ 1,269,048
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 74,497,863**

מצב חדש:

במצב החדש מדובר במימוש בהיתר, מימוש בו הובא בחשבון פטור לשטחי הממ"ד.

שווי הנכס בגישת חישוב החלק היחסי בזכויות, ותחשיב ההשבחה:

הצדדים חישבו את ההשבחה בהתאם ל"גישה הכלכלית".

אני סבור כי יש לשלב בין ה"**גישה הכלכלית**" ל"**גישת ההשוואה**".

שתי הגישות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "הגישה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "הגישה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה ביום 19.08.2024 **בעניין "כספי"**[7] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת המצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

> ***54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***
>
> ***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

[7] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בדומה לשומות קודמות שערכתי במתחמי פינוי בינוי אחרים, אני סבור, כי יש לחשב את השווי בשתי חלופות, ואסביר:

חלופה 1 הינה בגישת "גישת ההשוואה", קרי השוואת נתוני מכר של דירות לאחר התאריך הקובע למדידת הערכת ה"שוק" את השינוי התכנוני שחל במתחם.

חלופה 2 הינה בגישת "הגישה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט שהן, למעשה השווי במצב החדש בגישה זו.

לאחר חישוב השווי בשתי הגישות, יחושב ממוצע משוקלל תוך מתן מקדם מתאים לכל גישה.

בשל העובדה שמדובר בשומה להיתר בניה, יינתן משקל גבוה יותר ל"גישה הכלכלית".

במקרה הנדון, יינתן משקל של 0.3 לגישת ההשוואה ו-0.7 לגישה הכלכלית.

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחמי התב"ע הנדונה (בסמוך לתאריך הקובע):

מס"ד	תאריך	גו"ח	שנת בניה	שטח לרישום	תמורה	מחיר למ"ר
1	18/12/2020	6527/241/18	1970	50	₪ 1,500,000	₪ 30,000
2	28/10/2020	6527/245/8	1960	48	₪ 1,714,286	₪ 35,714
3	27/10/2020	6527/232/10	1960	65	₪ 2,050,000	₪ 31,538
4	19/10/2020	6527/241/47	1970	53	₪ 1,850,000	₪ 34,906
5	11/10/2020	6527/241/20	1960	54	₪ 1,361,920	₪ 25,221
6	09/07/2020	6527/245/8	1960	48	₪ 1,714,286	₪ 35,714
				ממוצע שווי מ"ר בנוי במתחמי התב"ע		**₪ 32,182**

סה"כ שווי מצב חדש למתחם 5 (מגרש 10) בחלופה , במימוש מלא:

מצב חדש - חלופה 1					
סעיף	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר בנוי/ מבונה**	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
שטח בנוי בהיתר	3,355.5	1.00	₪ 32,182	1.00	₪ 107,986,222
חדרי יציאה לגג - זכויות	506.0	1.10	₪ 12,000	0.30	₪ 2,003,760
סה"כ שווי מצב חדש - חלופה 1					**₪ 109,989,982**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלופה 2 - שווי לפי סך הזכויות:

חלוקת שטחי המגורים, וקביעת המימוש היחסי:

שטח עיקרי למגורים		
	תב"ע	**שטח מבוקש בהיתר**
מגורים עיקרי	20,460	19,533.46
מועדון דיירים	כלול	202.93
ממ"ד עיקרי	-	90.67
סה"כ	**20,460**	**19,827.06**
יתרה לא מנוצלת למגורים (20460 - 19,827.06)		632.94
שטח עיקרי למרפסות		
	תב"ע	**שטח מבוקש בהיתר**
מרפסות עיקרי	2,604	3,188.75
שטח מרפסות בתקנות, 12 מ"ר * 186 יח"ד	2,232	2,232
יתרת מרפסות עיקרי לחיוב, בניכוי תקנות	**372**	**956.75**
סה"כ שטח מגורים + מרפסות עיקרי בניכוי תקנות	**20,832**	**20,783.81**
מקור יתרת השטח למרפסות, 956.75 מ"ר:		
יתרת המרפסות מהתב"ע		**372**
מתוך יתרה לא מנוצלת של שטח עיקרי למגורים (632.94)		**584.75**
סה"כ עיקרי מבוקש (לא כולל שטח מרפסות מכוח תקנות)		**20,783.81**
יתרת שטח עיקרי למגורים שלא נוצלה (584.75 - 632.94)		48.19
אחוז שטח לא מנוצל למגורים (48.19/20,832)		**0.23%**
סה"כ החלק למימוש בהיתר (20553.88/20832)		**99.77%**

כפי שעולה מהטבלה לעיל, המימוש החלקי של שטחי המגורים הינו 99.77%.

כלומר, שטח של 48.19 מ״ר עיקרי לא נוצל, ויש להפחיתו משווי המצב החדש.

ערכי שווי במצב החדש:

שמאי המשיבה ניתח עסקאות מפרויקט פינוי בינוי, ולא מבניינים שעברו תמ״א 38 כפי שחישבו שמאי המבקשת. עסקאות מפרויקטים לפינוי בינוי תואמים יותר את הנכס הנדון ולכן אני מקבל את נתוני ההשוואה שהציג שמאי המשיבה.

שווי מ״ר בנוי דירה רגילה/גדולה - 28,621 ₪.

שווי מ״ר בנוי דירה קטנה - 33,165 ₪.

בניתוח שווי הקרקע למ״ר מבונה ישנה מחלוקת על שיעור היזמות.

שמאי המבקשת ניכו 20%, בעוד ששמאי המשיבה ניכה 18%.

בהתאם לקווים המנחים, פרק יח׳[8], בבניה יזמית למגורים, שיעור הרווח היזמי נע בין 15% ל-18%. הערת שוליים מס׳ 17 - ״בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב, יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר״.

לאור מיקום הנכס ומהות הפרויקט, אני סבור ששיעור רווח יזמי של 18% הינו סביר וראוי.

[8] "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי", ינואר 2020

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם, חושב ממוצע שווי מ״ר מבונה לדירות רגילות ולדירות קטנות, תוך הפחתת עלות בניה זהה לדירות, בסך 11,800 ₪, בהתאם לתחשיב עלויות הבניה של שמאי המבקשת.

התקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 9,000 ₪ לדירה רגילה ו-12,000 ₪ לדירה קטנה (במעוגל).

ערכי שווי למסחר:

הפער בין הצדדים אינו גדול (11,300 ₪ לפי שמאי המשיבה, 11,000 ₪ לפי שמאי המבקשת).

בחנתי את נתוני ההשוואה ואופן הניתוח ומצאתי את השווי בסך 11,000 ₪ כסביר.

שטחי המסחר חושבו לפי מ״ר עיקרי + העמסה בשיעור 20%.

הערה: הובאו בחשבון שטחי מסחר במגרשי המגורים הרלוונטיים ובמגרש מס׳ 51 בלבד. זכויות הבניה למסחר, תעסוקה ותחנת דלק על מגרש מס׳ 50 לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה, ואני מקבל את אופן החישוב הזה.

הערה: עפ״י טבלת השטחים בתכנית ההגשה, השטח העיקרי המבוקש למסחר במתחם הנדון הוא 299.94 מ״ר, לעומת שטח של 200 מ״ר שהותר בתב״ע. לפיכך, בחישוב ההשבחה יובא בחשבון השטח המבוקש.

ערכי שווי לתעסוקה:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה לתעסוקה בסך 2,500 ₪, בעוד ששמאי המבקשת קבעו 4,700 ₪.

מאחר שמדובר באזור המאופיין בעיקר במגורים, ולא בתעסוקה, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה.

שטחי התעסוקה חושבו לפי מ״ר עיקרי +העמסה בשיעור 20%.

הערה: הובאו בחשבון שטחי תעסוקה במגרש מס׳ 51 בלבד. זכויות הבניה למסחר, תעסוקה ותחנת דלק על מגרש מס׳ 50 לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה, ואני מקבל את אופן חישוב זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום ערכי השווי:

מצב קודם		
שווי מ"ר בנוי עיקרי	21,824	₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי	7,600	₪
מצב חדש		
שווי מ"ר מבונה עיקרי דירות קטנות	12,000	₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי דירות רגילות/גדולות	9,000	₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי מסחר	11,000	₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו תעסוקה	2,500	₪

הערה:

עפ"י התב"ע, 50 דירות מכלל סוגי הדירות במתחם ימכרו במחיר מופחת ב- 15% ממחיר השוק לבני המקום כפי שיוגדר ע"י הועדה המקומית. במקרה זה אני מקבל את ההפחתה שקבעו שמאי המבקשת, במקדם 0.65 לערכי הקרקע.

שטחי הממ"ד:

אין מחלוקת בין הצדדים על ניטרול שטח הממ"דים.

שטח ממ"ד מעל 12 מ"ר ליח"ד יובא בחשבון במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לבקשה להיתר.

דחייה:

שמאי המשיבה חישב דחייה למשך 8.25 שנים בשיעור היוון 6% על השווי במצב החדש. דחייה זו משקפת דחייה למימוש למשך 5 שנים (100%) + מימוש לינארי מדורג למשך 5 שנים (65%), סה"כ 8.25 שנות דחיה המבטאת מימוש בשלבים.

בנוסף חישב דחייה למשך 3 שנים בשיעור היוון 6% בגין מושע למימוש תכנית על סך ההשבחה (מקדם 0.84).

שמאי המבקשת חישבו מקדם דחייה לכל אחד מהמתחמים, בין 4 ל-11.5 שנים במרווחי זמן של כל שנה וחצי (בממוצע 7.43 שנים) בשיעור היוון 6% (מקדם דחיה ממוצע 0.66). מתחם 5 חושב על ידי שמאי המבקשת כמתחם ראשון לביצוע, במקדם דחיה ל-4 שנים. חישוב זה אף הוא מבטא את מימוש התכנית בשלבים.

בנוסף הפחיתו משווי המצב החדש 10% בגין גודל הפרויקט ומורכבותו.

להלן התייחסותי:

שלבי התקדמות התכנית:

קבלת התכנית:	10/05/2017
הפקדת התכנית:	08/06/2017
אישור התכנית:	30/11/2020

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התחלת החתימה על הסכם פינוי בינוי נערכה לפני תחילת הכנת התכנית, זאת בהתבסס על הסכם הפינוי הבינוי, בדגש על התנאים המתלים.

במקרה הנדון מדובר בתכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

התכנית הוגשה ע"י המבקשת ועיריית הרצליה, ביוזמת המבקשת, ואושרה כאמור בתוך כ-3.5 שנים. במהלך זמן זה השלימו את רוב חתימות הדיירים, מהלך שהחל עוד בטרם הוגשה התכנית.

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1, נקבעו שלבי ביצוע:

שלב 1 - השלביות המוצעת הינה עקרונית בלבד, ותיבחן לעת הוצאת היתר הבניה הראשון בכל מתחם.

שלב 2 - ביצוע שני מתחמים בגבול התכנית (עד 700 יח"ד חדשות).

שלב 3 - הוצאת היתר למבנה ראשון במתחם נוסף, בהתניה של בדיקה תחבורתית מחודשת לכלל התכנית.

שלב 4 - הוצאת היתר עבור למעלה ממחצית מספר יחידות הדיור בתכנית, בהתניה של פינויו המלא של המגרש המיועד למבני ציבור.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו. התנאי הראשון למתן היתר כמפורט בתכנית זו, הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה. לפיכך, לדעתי משך הדחייה שחישבו שמאי המבקשת, למשך 4 שנים ואף 5.5 שנים מיום אישור התכנית המתארית, אינו ריאלי.

משך הדחייה שחושב ע"י הצדדים אינו בפער גדול ונע בין 7.43 שנים ל-8.25 שנים.

הובא בחשבון שהתכנית הינה ביוזמת המבקשת, כך שמתקצר הזמן בשל היעדר הצורך באיתור יזם.

לאור האמור לעיל, תחושב דחייה למשך 8 שנים לכלל המתחמים. שיעור ההיוון ללא מחלוקת, 6%.

הדחייה מגלמת אי ודאות בשל מורכבות הפרויקט והיקפו, מושע, משך זמן עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה וכו'.

בפועל, ביום 01/08/2023 (כ-3 שנים לאחר אישור תכנית הר/מק/2291) הוגשה בקשה להיתר.

ביום 05/12/2023 אושרה תכנית איחוד וחלוקה הר/מק/2291/5.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>עירוב שימושים והפחתה בגין מיקום מבני ציבור:</u>

נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים, בדגש על אלו שנותחו ע"י שמאי המשיבה ועליהן הסתמכתי בקביעת השווי במצב החדש, לא כוללים שטחי מסחר / תעסוקה / מבני ציבור.

משכך, נתוני ההשוואה במקרה זה אינם מגלמים את מכלול תכנית ההתחדשות העירונית, ובכלל זה עירוב שימושים כמתואר לעיל, על יתרונותיהם וחסרונותיהם.

משכך, יש מקום להפחתה מסוימת, בהתאם לשימושים המתוכננים במתחמים השונים, ובהתחשב בכך שרק בקומות הנמוכות ובצד הפונה למסחר/חצר מבני הציבור, ישנו מטרד.

כפי שעולה מתכנית ההגשה, הגנים ייבנו רק בבניין A, בקומה 1 ובקומה 3, כאשר בקומות אלו יש גם דירות מגורים, אך הגישה מופרדת לחלוטין.

בבניינים B ו-C אין מבני ציבור ואין מסחר.

בבניין A, שטחי המסחר בקומת הקרקע, מעליהם גני הילדים בקומה 1 (חלל כפול) ובקומה 3.

לדירות שבקומות בהן יש גנים אין כל מטרד, שכן הן אינן פונות לכיוון הגנים, וישנה הפרדת גישה מוחלטת.

הדירות שמעל גני הילדים ממוקמת החל מקומה 4, בה יש 2 דירות (14+15) שפונות לחצרות הגנים. כנ"ל בקומות מעל.

משכך, הפגיעה מבחינת רעש הינה מינורית, אך ישנם מטרדים נוספים כגון:

עומס תחבורה, ריחות, לכלוך ואחזקה, אופי בניין שונה.

על מנת לפשט את התחשיב, ולא להיכנס לדקויות מיקומי דירות, ולאור כך שהפגיעה הינה בבניין A בלבד, תובא בחשבון הפחתה בסיסית בשיעור 1.5% בגין שטחי המסחר שייבנו בו, והפחתה בשיעור 1.5% בגין מבני הציבור שייבנו בבניין A.

יחד עם זאת, בשל הקירבה של מתחם 5 למתחם 6, עליו ייבנה מגדל תעסוקה ושטחי מסחר לצד תחנת דלק, חושבה הפחתה נוספת, ובסה"כ 3.5%.

כמו כן, למתחם מס' 7 חושבה הפחתה גדולה יותר בגין קירבה למבני ציבור (בית ספר, מגרש ספורט, מתנ"ס ומרפאות) וריחוק משטחי השצ"פ ביחס למתחמים האחרים, וגם למתחם 3 שחלקו המזרחי סמוך למבני ציבור, לו חושבה הפחתה קטנה יותר מאשר מתחם 7.

<u>עלויות הריסה:</u>

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש.

אינני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה לפיו יש חסכון בהיטלי הפיתוח.

הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[9] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

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

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

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו.

ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..

על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא

[9] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.

סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.

בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה"

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

...

47. לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי)".

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

בהתאמה למועד הקובע משומות שערכתי במתחמי פינוי בינוי שונים, אני סבור כי עלות ההריסה הסבירה למתחם מעין זה, מבני רכבת ותיקים, הינה 350 ₪ למ"ר, ובסה"כ ל-43,678 מ"ר[10] = **15,287,300** ₪, **במעוגל.**

הערה: עלויות ההריסה יופחתו מהשווי לפני הדחייה, ולא מהשווי הדחוי כפי שחישבו שמאי המבקשת.

[10] שטח זה מוסכם ע"י הצדדים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הפחתה בגין מושע:</u>

גורם המושע מגולם במשך הדחיה שחושבה למימוש.

<u>הפחתה בגין מורכבות וגודל הפרויקט:</u>

נתוני ההשוואה הינם מפרויקט פינוי בינוי קטן יותר, של 278 יח"ד חדשות במקום 84 יח"ד שייהרסו. כמו כן בנתוני ההשוואה אין מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

זאת לעומת התכנית הנדונה שעניינה בניית 1,843 יח"ד במקום 576 יח"ד שייהרסו + מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

יחד עם זאת, ההשבחה בשומה זה נערכת למתחם אחד מתוך כמה מתחמים, כך שמבחינת נתוני ההשוואה, אין הבדל משמעותי.

מקדם הדחיה שחושב לעיל, מגלם גם את המושע וגם את מורכבות הפרויקט.

לכן לא תחושב הפחתה נוספת גם בגין רכיב זה.

<u>עלויות הכנת תכנית:</u>

לאור כך שערכי השווי נותחו מפרוייקטים של "התחדשות עירונית", הם מגלמים עלויות הכנת תכנית, כולל מורכבות וגודל הפרויקט.

<u>עלויות מטלה ציבורית - הקמת מבני ציבור:</u>

שמאי המבקשת התבקשו על ידי במהלך הדיון בפניי, להוכיח את דבריהם בדבר נשיאת העלות הכרוכה במטלות הציבוריות. לא קיבלתי מספיק מידע בעניין זה, למעט הסכם עם היזם ולאחרונה בתאריך 03.09.2025 קיבלתי את התייחסות המשיבה לעניין זה כפי שיפורט בהמשך.

אני מסכים בעניין זה עם דעתו של שמאי המשיבה. אין בידי את הכלים להחליט מהו היקף המטלות הציבוריות שעל היזם לשאת בהן. המידע כאמור, לא נמצא בידי ולא נכון יהיה שאקח על עצמי את פירוש ההסכם עם היזם מבחינה משפטית.

יתרה מכך, דווקא מהמסמך מטעם המבקשת, חב' אזורים, שהוצג בפניי לפני סיום הכרעתי זו, עולה כי אין להתחשב בעלויות שצוינו בסעיפים השונים במסמך ואין לקזז אותם מההשבחה:

<u>מסמך מאת המבקשת - חברת אזורים בנין (1965) בע"מ</u>

מתנ"ס יבור: החברה תשלם לעירייה 6,110,000 ש"ח בתוספת מע"מ עבור הריסה ובנייה מחדש של מתנ"ס יבור.

חניות ציבוריות: החברה תישא בעלות התכנון וההקמה של 100 חניות ציבוריות, אשר מתוכן 8 חניות מיועדות לעובדי העירייה, **<u>ללא זכות קיזוז מהיטלי פיתוח או השבחה</u> (ההדגשה היא במכוון ב.ק.).**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

גני ילדים וכיכרות: החברה תקים ארבעה גני ילדים וכיכרות עירוניות במתחם 5. היא תהיה זכאית לתשלום של מחצית מהסכום, אך **<u>עלויות אלו לא יובאו בחשבון בחישוב היטל ההשבחה</u> (ההדגשה היא במכוון ב.ק.).**

מקלטים: החברה תהרוס מקלטים ציבוריים ותבצע מיגון זמני במתחמים 3 ו-4. בנוסף, היא נדרשת לבנות מקלטים קבועים לאותם מתחמים **<u>ללא תמורה</u> (ההדגשה היא במכוון ב.ק.).**

דרכים ותשתיות: החברה תתכנן ותסלול דרכים ותשתיות תת-קרקעיות בתמורה לתשלום מהעירייה.

דירות לבני מקום: החברה תמכור 50 דירות לבני מקום במחיר מופחת של 15% ממחיר השוק, **<u>מבלי לפגוע בזכותה לטעון לקיזוז מהיטל ההשבחה</u> (ההדגשה היא במכוון ב.ק.).**

חניות ציבוריות זמניות: החברה תקים על חשבונה חניות ציבוריות זמניות במתחם 2.

בנוסף מציינת המשיבה, כי ישנן עבודות נוספות שהעירייה מבקשת מהחברה לבצע **<u>ושאינן מוסדרות בהסכמי הפיתוח, והצדדים דנים בנושא</u> (ההדגשה היא במכוון ב.ק.).**

לאור כל האמור, החלטתי שלא להביא בחשבון הפחתה בגין הוצאה זו. רק כשתיפתר המחלוקת בין הצדדים ניתן יהיה להחליט או להתחשב ככל שנדרש בהוצאות אלה בהפחתת המצב החדש.

<u>שימוש ביניים</u>:

ר' הרחבה בעניין זה בסוף הכרעתי לתכנית הר/מק/2291.

<u>דירות עמידר</u>:

ככלל, אין בידי ידיעה או אסמכתא או חוזה מייצג עם רמ"י / עמידר / מדינת ישראל או כל גוף ממשלתי אחר בקשר למדיניות תשלומי היטל השבחה בפרויקט פינוי בינוי בו קיים נכס של כל אחד מהגופים הנ"ל.

יחד עם זאת, לאחר בדיקה קצרה עם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), עולה כי חלף היטל השבחה אינו מעניינה של תכנית פינוי בינוי, ורמ"י איננה משתתפת כלל בהיטל השבחה בעניין זה. החוכר שחוכר את הדירה מרמ"י הוא זה שאמור לשאת בעלויות.

<u>מימושים קודמים</u>:

שומתי נערכה לכלל המתחם, תוך הצגת החלק היחסי של כל אחד מהמתחמים הכלולים בתכנית.

הוועדה תבחן את המימושים שהיו במתחם הנדון, ככל שהיו לאחר המועד הקובע, ותקבע באם מדובר במימוש מלא במכר, ובאם שולם היטל ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חלק יחסי של מתחם 5</u>:

שמאי הצדדים ערכו את תחשיביהם לכלל המתחמים, 1-7, כולל מתחם 6 המיועד לתעסוקה מסחר ותחנת דלק (תחנת הדלק לא הובאה בחשבון).

ישנה מחלוקת בין הצדדים על אופן חישוב החלק היחסי של מתחם 5.

שמאי המשיבה חישב את החלק היחסי לפי סך יח"ד הקיימות (58 יח"ד) מתוך סך יחה"ד הקיימות (576 יח"ד), וקבע חלק יחסי בשיעור **10.07%**.

שמאי המבקשת סבורים כי בשל השונות בין יח"ד, יש לחשב את החלק היחסי לפי שווי המתחם הנדון ביחס לשווי כלל מתחמי התב"ע. (ללא השטח העיקרי של תחנת הדלק). באופן זה קבעו חלק יחסי של כ-**14%**.

בעניין תחשיבם של שמאי המבקשת, אעיר מספר דברים:

- במתחם 7 - להבנתי (אולי בטעות), לא הביאו בחשבון את יח"ד הרגילות של מגרש 15B, ובכלל זה את שטח יח"ד הללו. כפועל יוצא, לא הביאו בחשבון את כלל השטח העיקרי של שני המגרשים במתחם 7, מגרשים 15A+15B, מה שמביא לחסר בשווי.
- במתחם 1 יש טעות במספר יח"ד. צ"ל 67 ולא 63 (מחושב בטעות לפי 12-75).
- שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון את שטח המרפסות שמחושב כשטח למגורים, והתעלמו משטח עיקרי למרפסות המותר בתב"ע.

  שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח המרפסות העיקרי, אך לא ברור כיצד חישב אותו.

  יש לשים לב שחלק משטחי המרפסות מותר עפ"י התקנות, 12 מ"ר בממוצע, ולכן את השטח העודף יש לחייב.
- השטח העיקרי למסחר חושב במקדם העמסה 1.15 בכלל המתחמים למעט מתחם 5 שם חושב מקדם 1.2 באופן לא מוסבר.
- חושבה הפחתה בגין קירבה לשב"צ ולמסחר גם לשטחי המסחר. אין לכך מקום.
- השווי שחישבו שמאי המבקשת הינו לאחר דחייה, כאשר את עלות המטלות הציבוריות ועלויות ההריסה הפחיתו מהשווי לאחר דחייה. לדעתי הדחייה צריכה להיות מופעלת על השווי לאחר קיזוז עלויות הריסה, וקיזוז עלות מטלות ציבוריות, ככל שיוחלט שיש להפחיתן.

באופן החישוב של שמאי המבקשת, נוצר עיוות, שכן החלק היחסי מחושב לפי שווי המתחם מסך שווי כלל מתחמי התב"ע, מה שמביא למצב שלאחר ההפחתות, אותו חלק יחסי אינו רלוונטי ולא מגיע ל-100% ממנו בחישוב לכלל המתחמים:

החלק היחסי שחושב, חושב לפי השווי של מתחם 5 (140,098,013 ₪) ביחס לכלל השווי לאחר הפחתות (1,010,040,576 ₪), מה שיוצר עיוות, שכן לטעמי, יש לחשב את החלק היחסי מכלל השווי לפני הפחתות (1,158,309,107 ₪)

החלק היחסי באופן חישוב זה של שמאי המבקשת הינו 12.1%.

כידוע, מדובר בשלוש חלקות, כאשר במצב הקיים על כל חלקה צפיפות יח"ד שונה ושטחי רשומים שונים. שלושת החלקות שייכות למתחם מס' 5, ובסה"כ ישנם 7 מתחמי בינוי בתב"ע.

מאחר שמפתח יח"ד במצב החדש זהה לכלל המתחם, 3.2 יח"ד על כל יח"ד קיימת, אין מניעה לחשב את השווי במצב החדש לכלל מתחמי התב"ע.

לפיכך, חישוב החלק היחסי כפי שחישב שמאי המשיבה, נכון יותר, תוך חישוב השווי לכלל מתחמי התב"ע ביחד. ההשבחה לכל יח"ד צריכה להיות זהה, ועל מנת להגיע לכך, יש לחשב את החלק היחסי של כל מתחם במצב הנכנס בהתאם למספר יח"ד מתוך הסה"כ.

לכן יחושב **חלק יחסי בשיעור 10.07%** למתחם 5 (בהתאם למספר יח"ד קיים במתחם הנדון - 58, חלקי מספר יח"ד קיימות בכלל המתחמים - 576).

בהערת אגב, אציין כי בחישוב חלק השווי של מתחם 5 מסך השווי של כלל המתחמים, כפי שיוצג להלן, מתקבל חלק של 9.48%, כך שהחלק היחסי שנקבע לעיל סביר ביותר.

כך או אחרת, יהיה מאוד קשה לדייק במקרה זה, שכן מסיבות שונות הצדדים הסכימו על חישוב השווי לכלל התב"ע ולא לכל מתחם בנפרד.

<u>תחשיב שווי מצב חדש בחלופה 2 (מתוקן):</u>

תחשיב השווי במצב החדש נערך **<u>למימוש מלא</u>**.

שווי זכויות הבניה למגורים שלא מומשו, יופחת מהשווי במצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

מתחם 1 (מגרש 13)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	67	4,221	₪ 12,000	97%	₪ 48,879,180
יח"ד ממוצעת	266	33,075	₪ 9,000	95%	₪ 282,791,250
מסחר (לפי התב"ע + העמסה)		1,692	₪ 11,000	100%	₪ 18,612,000
סה"כ					**₪ 350,282,430**

מתחם 2 (מגרש 14)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	90	5,670	₪ 12,000	99%	₪ 67,019,400
יח"ד ממוצעת	333	41,375	₪ 9,000	99%	₪ 366,791,591
דירות במחיר מזל (35%)	25	3,131	₪ 5,850	99%	₪ 18,040,164
מסחר (לפי התב"ע + העמסה)		1,758	₪ 11,000	100%	₪ 19,338,000
סה"כ					**₪ 471,189,155**

מתחם 3 (מגרש 12)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	46	2,898	₪ 12,000	98%	₪ 34,080,480
יח"ד ממוצעת	184	22,862	₪ 9,000	98%	₪ 201,642,840
סה"כ					**₪ 235,723,320**

מתחם 4 (מגרש 11)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	89	5,607	₪ 12,000	97%	₪ 65,265,480
יח"ד ממוצעת	353	43,897	₪ 9,000	99%	₪ 389,146,905
מסחר (לפי התב"ע + העמסה)		240	₪ 11,000	100%	₪ 2,640,000
סה"כ					**₪ 457,052,385**

מתחם 5 (מגרש 10)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	38	2,394	₪ 12,000	95%	₪ 27,291,600
יח"ד ממוצעת	123	15,323	₪ 9,000	95%	₪ 131,015,694
דירות במחיר מזל (35%)	25	3,115	₪ 5,850	95%	₪ 17,308,984
מסחר (עפ"י הבקשה להיתר, 299.94 מ"ר + העמסה)		359.928	₪ 11,000	100%	₪ 3,959,208
סה"כ					**₪ 179,575,486**

מתחם 6 (מגרש 51 בלבד, ללא המגרש שעליו יוקם מגדל משרדים ותחנת דלק)

סעיף	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
מסחר (לפי התב"ע + העמסה)	360	₪ 11,000	100%	₪ 3,960,000
תעסוקה (לפי התב"ע + העמסה)	2,280	₪ 2,500	100%	₪ 5,700,000
סה"כ				**₪ 9,660,000**

מתחם 7 (מגרש 15A)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	27	1,701	₪ 12,000	95%	₪ 19,289,340
יח"ד ממוצעת	106	13,195	₪ 9,000	95%	₪ 112,223,475
מסחר (לפי התב"ע + העמסה)		480	₪ 11,000	100%	₪ 5,280,000
סה"כ					**₪ 136,792,815**

מתחם 7 (מגרשים 15B)

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות (75-12)	15	945	₪ 12,000	95%	₪ 10,716,300
יח"ד ממוצעת	56	7,007	₪ 9,000	95%	₪ 59,594,535
מסחר (לפי התב"ע + העמסה)		240	₪ 11,000	100%	₪ 2,640,000
סה"כ					**₪ 72,950,835**

סיכום שווי המתחמים

סעיף	סה"כ
שווי גולמי	₪ 1,913,226,426
עלויות הריסה	₪ 15,287,300
סה"כ שווי	₪ 1,897,939,126
דחייה למימוש התכנית, 8 שנים, 6%	0.627
שווי דחוי	₪ 1,190,790,488
חלק יחסי למתחם 5, מגרש 10 הנדון	**10.07%**
שווי יחסי נטו למתחם 5, מגרש 10 הנדון	**₪ 119,912,602**

שקלול השווי במצב החדש, והפחתת שווי זכויות שלא נוצלו (מתוקן):

תחשיב ממוצע משוקלל מצב חדש - מימוש מלא				
מקור השווי	**השווי**	**מקדם יחסי**	**שווי יחסי**	
ממוצע שווי מ"ר בנוי מעסקאות השוואה במתחם, חלופה 1	₪ 109,989,982	0.3	₪	32,996,995
שווי לפי חלק יחסי בזכויות, חלופה 2	₪ 119,912,602	0.7	₪	83,938,821
סה"כ שווי מצב חדש, ממוצע משוקלל			**₪**	**116,935,816**
זכויות למגורים בשטח עיקרי שלא נוצלו בבקשה				48.19
שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי			₪	9,000
סה"כ שווי הזכויות שלא נוצלו			₪	433,710
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי זכויות שלא נוצלו			**₪**	**116,502,106**

סה"כ ההשבחה (מתוקן):

סיכום ההשבחה		
שווי מצב קודם	₪	74,497,863
שווי מצב חדש	₪	116,502,106
סה"כ ההשבחה למתחם 5, מגרש 10	**₪**	**42,004,244**
היטל ההשבחה	**₪**	**21,002,122**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שימוש ביניים:

אופן קביעת שווי המצב החדש:

בעת הדיון המקצועי שנערך בתיק זה וכחלק מעמדתה, ציינה שמאית המבקשת את פסה"ד שניתן אך כמה ימים לפני הדיון בעניין "נועה לב" בפסיקתו של כב' השופט גלעד הס.

שמאית המבקשת ביקשה להגיב בכתב על פסה"ד ונעניתי לבקשתה.

על מנת להבין את בקשתה של שמאית המבקשת ואת ההשלכות של פסה"ד על ההשבחה בתיק זה אסקור בקצרה את עיקרי פסיקתו של כב' השופט גלעד הס בעניין עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח' ואקדים את פרטי המקרה, עיקרי שומות הצדדים וההחלטה בועדת הערר:

מבוא והרקע לערעור המנהלי לבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים:

המקרה עוסק בדירתה של גב' נועה לב ברחוב דפנה 18 בתל אביב-יפו, המצויה במתחם "דפנה-ארלוזורוב" שעובר הליך התחדשות עירונית (פינוי-בינוי).

לאחר אישור תוכנית פינוי-בינוי מקיפה (מס' תא/3885) ותוכנית איחוד וחלוקה (מס' תא/3885/5), וכן חתימה על הסכם פינוי-בינוי, מכרה הגב' נועה לב את דירתה וחויבה בהיטל השבחה.

שווי בשני מצבי התכנון בהתאם לשומות הצדדים ולפי השמאי המכריע:

שווי המצב הקודם: שווי דירתה של הגב' נועה לב במצב הקודם, אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

שווי המצב החדש:

שומת המשיבה (הועדה המקומית):

הועדה המקומית אמדה את שווי כלל מגרש מס' 505 (בו מצויה הדירה) לאחר אישורה של תכנית תא/3885.

הועדה קבעה את חלקה היחסי של הדירה כשיעור מסוים מכלל המתחם.

הדחיה למימוש זכויות נקבעה לתקופה של מספר שנים וניתן מקדם חישוב בהתאם.

דמי השכירות שניתן להפיק מהנכס בתקופת הדחיה נקבעו לסכום מסוים מהוון.

ההשבחה המחושבת מתכנית תא/3885 נאמדה לפי הפרש שווי הזכויות של הגב' נועה לב במצב החדש בדחיה למימוש התכנית ובתוספת דמי שימוש לתקופת הדחיה וזאת לעומת שווי דירתה במצב הקודם עליו, כאמור, אין מחלוקת.

שומת המבקשת (הגב' נועה לב):

שומת המבקשת התמקדה בשווי דירת התמורה לה זכאית המשיבה במצב החדש לעומת המצב הקודם, עליו אין מחלוקת.

ההשבחה נקבעה כהפרש בין שני המצבים.

שומת השמאי המכריע (מר אלי כהן):

השמאי המכריע קיבל את עמדתה העקרונית של המשיבה והעריך את שווי כלל המגרש וגזר את שווי חלקה היחסי של הגב' נועה לב.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נקבעה תקופת הדחיה ומקדם הדחיה המתאים לחישוב.

השמאי המכריע לא הביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה.

ההשבחה נקבעה לפי שווי הזכויות העתידיות של הגב' נועה לב, בדחיה למספר השנים שקבע במצב החדש וזאת לעומת שווי הדירה במצב הקודם, עליו אין מחלוקת.

ההבדל המהותי בינו לבין הוועדה המקומית היה **אי הכללת שווי השימוש בתקופת הביניים בשווי המצב החדש.**

על החלטת השמאי המכריע הגישה הועדה המקומית ערר.

<u>הכרעת ועדת הערר:</u>

ועדת הערר דחתה את ערר הוועדה המקומית ברוב דעות, תוך התבססות על פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" שקבע שאין להביא בחשבון שווי שימוש בתקופת הביניים בתחשיב שווי המצב החדש.

על החלטה זו הוגש הערעור לבית המשפט לענייינים מנהליים.

המחלוקת המרכזית בערעור היא שאלת **הכללת שווי השימוש בתקופת הביניים**.

<u>דיון והכרעה של בית המשפט (כב' השופט גלעד הס):</u>

הערעור אינו עוסק רק במקרה הפרטי של הגב' נועה לב, אלא יש לו "השלכות רוחב משמעותיות" לגבי אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי-בינוי.

לאור האמור, התאחדות הקבלנים בוני הארץ צורפה להליך בשל חשיבות הסוגיות.

כב' השופט הס קובע שהתמקדות רק בשאלת שווי השימוש בתקופת הביניים עלולה להוביל לתוצאה שגויה, וכי יש לבחון באופן כולל את אופן חישוב היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.

<u>עקרונות יסוד:</u>

היטל השבחה נגבה כהתעשרות עקב מעשה תכנוני, כהפרש בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.

בכירותה של שיטת ההשוואה הישירה כשיטה מועדפת להערכת שווי מקרקעין.

כב' השופט דרש מהשמאי המכריע להשלים את שומתו גם לפי שיטת ההשוואה הישירה ושווי דירת התמורה, ולא רק לפי השווי היחסי המהוון.

<u>קביעת בית המשפט (תוצאה):</u>

בית המשפט הנכבד קובע כי, **אין מקום להוסיף את שווי השימוש בתקופת הביניים** לתחשיב שווי המצב החדש בפרויקטים של פינוי-בינוי.

השיטה הנכונה לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי היא:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

1. אמידת שווי המקרקעין במצב קודם (לפני התוכנית).
2. אמידת שווי המקרקעין במצב החדש (לאחר התוכנית).
3. **<u>הפעלת מקדם דחייה על ההשבחה בלבד</u>** (ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם).

כב' השופט מבהיר, כי פסק דין זה נועד להתוות דרך כללית ועקרונית, אך היא אינה ישימה לכלל המקרים, למשל, במקרים בהם התוכנית קובעת הריסה מיידית של הקיים ולא ניתן להניח שהזכויות מהמצב הקודם זמינות לאחר התוכנית.

<u>לאחר פרסום פסה"ד של כב' השופט הס נשלח על ידי התאחדות הקבלנים מסמך לבית המשפט כדלקמן:</u>

<u>בקשה לתיקון טעות סופר/הבהרת פסק דין/עיון חוזר</u>

המסמך הוא בקשה שהוגשה לבית המשפט לעניינים מינהליים על ידי התאחדות הקבלנים בוני הארץ, המבקשת מבית המשפט לתקן, להבהיר או לעיין מחדש בפסק דין שניתן ב-26 ביוני 2025 על ידי כב' השופט גלעד הס.

<u>עיקרי הבקשה והטענות</u>

טענת אוביטר (אמרת אגב): התאחדות הקבלנים טוענת כי חלקים מפסק הדין, העוסקים באופן חישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי במקרים ספציפיים (כגון הוצאת היתר בנייה, היעדר עסקאות השוואה או מכירת דירה ראשונה בפרויקט), מהווים "אוביטר" (אמרת אגב). לטענתם, קביעות אלו לא היו נחוצות להכרעה במקרה הספציפי שנדון בפני בית המשפט (עניינה של הגב' נועה לב) ולכן אינן בגדר הלכה מנחה ואין להן תוקף תקדימי. הבקשה מתבססת על פסיקת בית המשפט העליון בעניין מעמדן של אמרות אגב.

רקע המקרה: המקרה המקורי עסק בשומת היטל השבחה שהוצאה לגב' נועה לב בעקבות מכירת דירתה בפרויקט פינוי-בינוי. המחלוקת התמקדה בשאלת הכללת "שימוש ביניים" בחישוב היטל ההשבחה. השמאי המכריע וועדת הערר קבעו שאין להוסיף את רכיב שימוש הביניים, בהתאם לפסיקה קודמת ("עניין טבצ'ניק").

גישת בית המשפט בפסק הדין: בית המשפט, באופן מפתיע לצדדים, העלה לדיון את שאלת הגישה השמאית הראויה ודן ב"גישת ההשוואה הישירה" כ"דרך המלך" להערכת שווי מקרקעין. למרות שקבע כי אין להוסיף את רכיב שימוש הביניים בעניינה של הגב' נועה לב, בית המשפט הוסיף קריטריונים חדשים לחישוב היטל השבחה במקרים אחרים של פינוי-בינוי. על פי קביעות אלו, במקרים אלה יש להחיל את **מקדם הדחייה למימוש ההשבחה אך ורק על ההשבחה עצמה ולא על שווי המצב החדש**.

פערים מהותיים ואי-שוויון: התאחדות הקבלנים טוענת כי הגישה החלופית שנקבעה בפסק הדין מובילה לפערים בלתי סבירים בהיטל ההשבחה. לדוגמה, בעניינה של הגב' נועה לב, ההיטל היה יכול להיות גבוה פי 3.13 (719,885 ש"ח לעומת 229,485 ש"ח) אם היא היתה הראשונה למכור את דירתה בפרויקט, מה שיוצר אי-שוויון בין נישומים דומים ומנוגד לעקרונות של "מס אמת".

טעויות מתודולוגיות ושיעורי היוון שגויים: נטען, כי החלת מקדם הדחייה על ההשבחה במקום על המצב החדש היא טעות מתודולוגית, שכן היא מיישמת דחייה גם על המצב הקודם (הדירות הקיימות) שאינו כפוף לדחייה. כמו כן, שיעור ההיוון של 6% שיושם רלוונטי לקרקעות פנויות,

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בעוד שהתשואה על דירות בנויות היא 2.5%-3% בלבד, ולכן החלתו על המצב הקודם מכפילה שלא כדין את שיעור ההיוון.

הנחה שגויה שכל תוכניות פינוי-בינוי משביחות: נטען, כי פסק הדין מוביל למסקנה שכל תוכנית פינוי-בינוי, תהא אשר תהא תקופת הדחייה שלה, תיחשב תמיד כמשביחה, גם אם בפועל היא אינה כדאית כלכלית ולא תמומש (למשל, תוכנית עם דחייה של 30 שנה).

סיכום הבקשה: התאחדות הקבלנים סבורה שהקביעות הנוספות של בית המשפט הן "אוביטר" שלא נדונו כראוי והן עלולות לגרום לבלבול ולפגיעה קשה בענף ההתחדשות העירונית ושוק הנדל"ן בכללותו. לכן, הם דורשים מבית המשפט הנכבד הבהרה מפורשת לכך שמדובר באמרת אגב, או לחלופין, עיון חוזר בפסק הדין.

<u>כב' השופט הס התייחס בהחלטת ביניים לפניית איחוד הקבלנים, טען וקבע:</u>

1. **לגבי בקשה לתיקון טעות סופר**: השופט קבע שלא נפלה כל טעות סופר בפסק הדין, ולכן הבקשה נדחית.
2. **לגבי בקשה לעיון חוזר**: השופט קבע שאין הליך של עיון חוזר בפסק דין, והפנה לפסיקה בנושא זה. כב' השופט מוסיף כי בכל מקרה, פסק הדין הביא בחשבון את כלל השיקולים בנושא, לרבות השיקולים המפורטים בבקשה זו.
3. **לגבי בקשה להבהרת פסק הדין**: כב' השופט ציין כי ככל שהמבקשת סבורה, כי תוצאת, או הנמקת, פסק הדין שגויה, הדרך הנכונה לתקוף זאת היא לבקש בקשת ערעור על פסק הדין ולא בקשה להבהרת פסק הדין.

לסיכום: כב' השופט גלעד הס דחה את הבקשות לתיקון טעות סופר ולעיון חוזר וקבע שהדרך היחידה לתקוף את פסק הדין היא באמצעות ערעור. כב' השופט מבהיר, שהפרק הספציפי שנדון בבקשה (חישוב שווי מצב חדש בפרויקטים של פינוי-בינוי) הוא חלק מפסק הדין המקורי.

<u>התייחסות שמאי המבקשת:</u>

בתאריך 27.07.2025 נשלח על ידי שמאי המבקשת מסמך המתייחס לדיון שהתקיים ב-29.06.2025 ובו ביקשו שמאי המבקשת דחיה להתייחסות לפסיקה של כב' השופט הס.

הטענה העיקרית של שמאי המבקשת בתיק הנדון היא, כי מתודולוגיית חישוב היטל ההשבחה שנקבעה בפסק דין בעניין "נועה לב" אינה נכונה, שגויה מבחינה כלכלית ושמאית ואינה מתאימה ליישום במקרה הנדון.

<u>המתודולוגיה השנויה במחלוקת: פסיקת לב וגישות החישוב</u>

פסיקת לב התייחסה לחישוב היטל השבחה בעת מימוש במכר של דירה בודדת וקבעה שתי גישות:

גישת ההשוואה הישירה: גישה זו הוגדרה כ"דרך המלך" ליישום, במידה וישנן עסקאות השוואה במתחם.

גישת השווי המלא: גישה זו מיושמת במקרה של היעדר עסקאות השוואה או בעת הוצאת היתר בנייה. לפי גישה זו, יש לחשב את ההשבחה על ידי הערכת שווי המצב החדש והקודם, חישוב ההפרש ביניהם, והפעלת מקדם דחייה על ההשבחה בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השמאים מדגישים, כי הן המבקשת והן המשיבה ערכו את החישוב כך שמקדם הדחייה יובא בחשבון רק על השווי במצב החדש.

<u>נימוקים נגד יישום פסיקת כב' השופט הס בעניין "נועה לב":</u>

הוצגו מספר נימוקים נגד יישום המתודולוגיה שנקבעה בפסיקה בעניין "נועה לב" ונטען כי הפסיקה שגויה:

יודגש, כי ההתייחסות מסתמכת ודומה בטיעוניה לבקשת "איחוד הקבלנים" מבית המשפט לעיון חוזר...

מעמד הפסיקה כ"אוביטר": לטענתם, הקביעה בפסיקת נועה לב בנוגע לדרך הפעלת מקדם הדחייה במקרה של מימוש בהיתר לפרויקט המלא היא בגדר "אוביטר" (קביעה אגבית שאינה מחייבת. זאת ועוד, עומדת מולה פסיקה אחרת של כב' השופט קירש בעניין טבצ'ניק, שמעמדה שווה. השופט קירש התייחס במפורש לאפשרות של היוון ההפרש בין שווי המצב החדש לקודם ושלל אותה, בטענה ששיטה זו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח היטל ההשבחה. הוצגה דוגמה מספרית מפסק הדין של כב' השופט קירש, לפיה היוון ההפרש יוביל להשבחה של ₪937,730, לעומת השבחה של ₪186,000 בלבד בחישוב המקובל.

טעות מתודולוגית וכלכלית: שיטת פסיקת "נועה לב" שגויה מבחינה כלכלית ושמאית מכיוון שהיא מביאה לתוצאה שבה הדחייה מופעלת גם על השווי במצב הקודם. הטענה היא שהחלת מקדם הדחייה על ההשבחה, חשבונאית, זהה להחלת מקדם דחייה על שני המצבים, ובכך נופלת הפסיקה לטעות של דחיית זכויות במצב הקודם, שהן זמינות לכל הדעות.

הנחת הבסיס השגויה: נטען, כי פסיקת "נועה לב" יוצאת מנקודת הנחה שגויה לפיה תוכנית פינוי-בינוי תמיד תהיה משביחה. השמאים מבהירים, כי לא כל תוכנית פינוי בינוי מביאה בהכרח להשבחה, מהסיבה שהשווי במצב החדש כולל הוצאות ומטלות רבות כגון: הכנת תוכנית איחוד וחלוקה והריסת מבנים. בפרט, ככל שקיימת דחייה משמעותית במימוש התוכנית, הפרויקט עלול להפוך לבלתי כדאי עבור יזמים ולכן לא תוביל בהכרח להשבחה.

היעדר זמינות הזכויות במקרה הנדון: מדגישים, כי במקרה הספציפי בתיק זה, לא ניתן כלל ליישם את גישת פסיקת "נועה לב" מכיוון שהזכויות במצב החדש אינן זמינות באופן מידי. לצורך מימוש הזכויות, יש לבצע איחוד וחלוקה, להקים מבני ציבור ולהכין תוכנית מפורטת וכד'.

<u>השוואת חישובים להמחשה</u>

כדי להדגים את הפערים התחשיביים, מציגים שמאי המבקשת שתי טבלאות חישוב עבור נכס ברחוב דפנה 18 בתל אביב-יפו, בהתבסס על הכרעתו של שמאי מכריע אלי כהן.

הטבלאות משוות בין התחשיב המקורי לבין חישוב על פי המתודולוגיה לפי פסיקת "נועה לב":

היטל ההשבחה ביישום המקורי: ₪247,813.

היטל ההשבחה על פי פסיקת נועה לב: ₪719,947.

המסקנה היא: השיטה שנקבעה בפסיקת "נועה לב", מביאה לחיוב היטל השבחה גבוה פי שלושה מהחישוב המקורי. לכן, לטענתם, יש לפעול לפי המתודולוגיה המקובלת ולהחיל את מקדם הדחייה רק על המצב החדש.

<u>על התייחסות זו של שמאי המבקשת התקבלה התייחסות של המשיבה:</u>

בתאריך 03.08.2025 נשלחה על ידי שמאי המשיבה התייחסות לתגובת שמאי המבקשת בנוגע ליישום הפסיקה בעניין "נועה לב" בחישוב היטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הוועדה המקומית דוחה את טענות המבקשת וטוענת כי יש ליישם את הפסיקה בעניין "נועה לב" במקרה הנדון.

<u>טענות הוועדה המקומית ע"י ב"כ ודחיית טענות המבקשת</u>

הוועדה המקומית מתייחסת לטענות שהעלתה המבקשת במסמך הקודם ומפריכה אותן:

<u>מעמד פסיקת לב כ"אוביטר" (אמירת אגב)</u>

טענת המבקשת: המבקשת טענה כי קביעת בית המשפט בפסיקת לב בנוגע לדרך חישוב ההשבחה במימוש באמצעות היתר בנייה היא בגדר "אוביטר."

תגובת הוועדה המקומית: הוועדה מציגה החלטה מאוחרת יותר של אותו שופט (גלעד הס) מיום 17 ביולי 2025, בה הוא הבהיר כי הפרק הדן בחישוב שווי מצב חדש בפרויקט פינוי-בינוי אינו בגדר "אוביטר", אלא "חלק נדרש ומהותי בהנמקת פסק הדין". בנוסף מציינת, שכלל ההיבטים שנדונו בפסק הדין נועה לב הם חלק מהנמקה שלמה והקביעות שזורות זו בזו. בכך, הוועדה המקומית טוענת כי יש לדחות את טענת ה"אוביטר".

הוועדה מוסיפה כי כב' השופט קירש, שעל פסיקתו התבססה המבקשת, התייחס לנושא היוון ההפרש באמירת אגב מובהקת ולא מיצה את הדיון. לעומת זאת, פסיקת "נועה לב" היא פסיקה מאוחרת יותר שמתייחסת במפורש לנושא זה.

<u>טעות מתודולוגית, כלכלית ושמאית</u>

טענת המבקשת: המבקשת טענה כי שיטת החישוב בפסיקת נועה לב שגויה מכיוון שהיא מפעילה הלכה למעשה את "גישת הדלתא" שאינה מתאימה במקרה הנדון. בנוסף, היא טענה כי השיטה מפעילה דחייה גם על השווי במצב הקודם, שהוא זמין.

תגובת הוועדה המקומית: הוועדה טוענת כי יישום מקדם הדחייה על ההשבחה אינו זהה לנקיטה ב"גישת הדלתא" גישת הדלתא מתייחסת אך לתוספת הזכויות במצב החדש ללא התחשבות במצב הקודם. פסיקת נועה לב הבהירה כי החלת מקדם הדחייה על ההשבחה אינה זהה להפעלה על שווי המצב הקודם.

<u>הנחת יסוד שגויה - תוכנית פינוי-בינוי תמיד משביחה</u>

טענת המבקשת: המבקשת טענה כי פסיקת נועה לב יוצאת מנקודת הנחה שגויה לפיה תוכנית פינוי-בינוי תמיד משביחה.

תגובת הוועדה המקומית: הוועדה המקומית משיבה, כי טענה זו מנסה לסייג את הכלל המנחה בדוגמת קיצון. הוועדה טוענת שתוכניות פינוי-בינוי מוסיפות זכויות בנייה בהיקפים גדולים והכדאיות הכלכלית שלהן נבחנת טרם אישורן. בנוסף, עצם אישור התוכנית יוצר השבחה, והפסיק בעניין נועה לב לא סייגה את היישום שלה במקרה של דחייה משמעותית.

<u>העדר זמינות הזכויות במצב החדש</u>

טענת המבקשת: המבקשת טענה כי במקרה הנדון, הזכויות במצב החדש אינן זמינות כיוון שנדרשים איחוד וחלוקה, ביצוע מטלות ציבוריות והכנת תוכנית מפורטת.

תגובת הוועדה המקומית: המשיבה לא מתייחסת באופן ישיר לטענה זו, אך טוענת כי על השמאי המכריע ליישם את הפסיקה בעניין נועה לב המהווה הנחיה מחייבת.

<u>סיכום ומסקנה</u>

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המשיבה טוענת כי פסק הדין בעניין נועה לב הוא הלכה מנחה המחייבת את כלל הערכאות, כולל את השמאי המכריע. היא דוחה את טענות המבקשת בדבר היות הפסיקה "אוביטר" או שגויה מבחינה מתודולוגית, וטוענת כי פסיקת נועה לב מתייחסת במפורש לנושא זה. לכן, המשיבה מבקשת מהשמאי המכריע ליישם את שיטת החישוב שהותוותה בפסיקת נועה לב, לפיה מקדם הדחייה יופעל על ההשבחה הכוללת ולא רק על שווי המצב החדש.

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

גם שמאי המשיבה התייחס בקצרה לטענות במסמך שנשלח בתאריך 11.08.2025. השמאי מתייחס משפטית וענייניות לטענות שמאי המבקשת בעניין הפסיקה של כב' השופט הס בעניין נועה לב:

התייחסות לטענות משפטיות ופסיקת נועה לב

השמאי מפנה לחוות דעת משפטית של עורכי הדין אסף הראל ונמרוד טויסטר ממשרד הררי טויסטר ושות' (ראו לעיל), המהווה חלק בלתי נפרד מהתגובה.

המסמך מתייחס לסעיף 97 בפסק דין עמ"נ 8341-09-24, שבו נידונה תביעה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נגד נועה לב ואח'. נטען, כי המבקשת אינה מבקשת לנהוג במקרה זה על פי סעיף 97 לפסק הדין, כיוון שמדובר בבקשה להיתר ולא במכר יחידה בודדת בתוך פרויקט פינוי-בינוי.

שמאי המשיבה מסתייג מקצועית משימוש בסעיף 97 ובשיטה המכונה "השוואה ישירה". הוא מסביר כי בעוד שסכום מחיר המכירה לדירה נגזר מהשפעת עסקת הפינוי-בינוי, עסקה זו היא אזרחית, חוץ-תכנונית ואינה קשורה לתקנון התוכנית או להיתרים במקרקעין. לעומת זאת, שומת השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מתייחסת רק לתקנון והיתרים ועוסקת בשווי המקרקעין עצמו ולא בשווי הזכות במקרקעין כפי שנגזרת מהעסקה במקרקעין.

המסמך מציין עוד כי הנישומים הם הדיירים, ללא קשר לעסקה. כל דייר קיבל כמות קרקע ליחידה בהתאמה למכפיל כנגד דירה בנויה אחת, ולא את מה שהובטח לו בעסקה (דירה בנויה). עם טעות מהותית כזו, לטענתו, בהנחיית פסק הדין, אין באפשרותו המקצועית לפעול על פיה, למרות רצונו להתיישר עם הפסיקה.

<u>מקדמי דחייה ודחיית ההשבחה</u>

שמאי המשיבה מתייחס לטענת הדחייה שהעלו שמאי המבקשת במסמך הקודם. הם קבעו כי מדרג הנורמות במדינת ישראל ובכלל זה פסק דין של בית המשפט המחוזי שאינו נתון לערעור, מחייב את מוסד השמאי המכריע להשתמש בפסיקה זו, אלא אם כן קיימת טעות מהותית כמו בסעיף 97.

לגבי סעיף 98 בפסק הדין, שמאי המשיבה מציין, כי הדבר נקבע כמשקל נגד לאי דחיית שווי המצב החדש ואי הכללת ערך נוכחי של שימוש הביניים. הוא קובע, כי מקדם הדחייה לשווי המצב החדש, בו עשה שימוש בחוות דעתו, הוא הראוי להחלה גם על פי שיטת סעיף 98 בפסק הדין, לצורך דחיית סכום ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>סיכום ומסקנות</u>

השמאי מסכם, כי במקרה הנדון יש לנהוג על פי פסק הדין בעניין נועה לב ועיקרו הוא דחיית ההשבחה במקום דחיית שווי המצב החדש בתוספת שימוש ביניים, מה שלטענתו לא צריך להתבצע. הוא מציין כי קביעה זו נובעת מהצורך לכבד את הנורמות המשפטיות הנהוגות במדינת ישראל, גם אם מדובר בנורמות שלא היו ידועות לו ולשמאי המבקשת בעת עריכת חוות דעתם הראשונית.

בסופו של דבר, השמאי מצהיר כי בכוונתו להיצמד להוראת סעיף 98 לפסק הדין "נועה לב", וכי עליו ליישם את השיטה של דחיית ההשבחה.

<u>מסמכים אחרונים מטעם המשיבה:</u>

שמאי המבקשת ביקשו לממש את זכותם ולהגיב אחרונים. בתאריך 03.09.2025 נשלח אלי מייל עם תגובת שמאי המבקשת אליה מצורפת תגובות ב"כ המשיבה ממשרד ארנון, תדמור לוי בשם המשיבה ומסמך מאת המשיבה "חברת אזורים בנין (1965) בע"מ.

<u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>טענות משפטיות</u>

כאמור, שמאי המבקשת צירפו חוות דעת משפטית מטעמם כתגובה לחוות דעת משפטית שצורפה על ידי שמאי המשיבה.

המסמך המשפטי מציין, כי תוכניות פינוי בינוי הן "משביחות"

המבקשת טוענת כי העובדה שבפרויקטים אלה עשויות לחלוף שנים רבות עד להוצאת היתר הבניה הראשון, בפרט במקרים הדורשים תוכנית נוספת של איחוד וחלוקה, משפיעה באופן מהותי על כדאיות הפרויקט.

עוד טוענים ומדגישים, כי גורמים חיצוניים כמו מלחמה מתמשכת וסביבת ריבית גבוהה משפיעים ישירות על ענף הנדל"ן ועל כלכלת הפרויקט.

צורפה כתבה מ"כלכליסט" כדוגמה לפרויקט פינוי בינוי שנמצא כבלתי כלכלי.

<u>שיטת השומה (פסק דין נועה לב)</u>

שמאי המשיבה טוען שהמבקשת לא בחנה את ההשבחה בשיטת ההשוואה כפי שנקבע בפסיקה בעניין נועה לב.

המבקשת משיבה כי שומתה נערכה למתחם כולו בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר וכי פסק הדין נועה לב לא היה על שולחנם בעת כתיבת השומה.

המבקשת מסכימה כי שיטת ההשוואה היא השיטה המועדפת לחישוב ההשבחה על פי תקני שומה ופסיקות רבות, אך טוענת כי ראוי שהשמאי המכריע ישקול אם יש לערוך את השומה בשיטה זו.

<u>מקדם הדחייה</u>

שמאי המשיבה טוען שיש להביא את הדחייה לשווי המצב החדש.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המבקשת מציינת כי קיימת הסכמה בין הצדדים כי מקדם הדחייה יחול על שווי המצב החדש ולא על ההשבחה.

המבקשת טוענת כי במצב שבו נוצר מוצר תכנוני חדש, אין להחיל את הדחייה על ההשבחה, שכן הדבר יכול להביא לחוסר כדאיות כלכלית של הפרויקט.

<u>סיכום ומסקנות</u>

בהתבסס על ההתייחסות הנוכחית וחוות הדעת המשפטית שצורפה, שמאי המבקשת בדעה כי אין ליישם את פסק הדין בעניין "נועה לב" במקרה הנדון.

<u>חוות דעת משפטית - משרד עו"ד ארנון, תדמור-לוי, בשם חברת אזורים בניין (1965) בע"מ</u>

חוות הדעת באה להדגיש כי שיטת החישוב שנקבעה בפסק הדין בעניין נועה לב, איננו נכון וכי השיטה מביאה לעיוות תחשיבי. כמו כן, טענה משפטית שהפסיקה אינה מהווה הלכה מחייבת.

<u>השוואה בין פסקי דין</u>

חוות הדעת עומדת על שתי העמדות המנוגדות של בתי המשפט המחוזי בתל אביב: זו של כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק" וזו של כב' השופט גלעד הס בעניין "נועה לב".

טוענים, כי פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" הוא הכרעה לגופו של העניין, פסיקה שהתקבלה לאחר שהצדדים העלו את הטענות בנוגע להחלת מקדם הדחייה.

לעומת זאת, הפסיקה בעניין "נועה לב" התקבלה מבלי שהנושא נטען על ידי מי מהצדדים ומבלי שהיה קשור לעובדות המקרה. לכן, לטענת ב"כ המבקשת, פסק דין נועה לב מהווה "אמרת אגב" (אוביטר) ולא הלכה מחייבת.

עוד מודגש בחוות הדעת, כי פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" הוא פסק דין חלוט, בעוד שפסק הדין בעניין "נועה לב" אינו חלוט וככל הנראה תוגש עליו בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון.

<u>עיוות בשיטת החישוב</u>

בחוות הדעת המשפטית מצוין, כי הטכניקה שנקבעה בעניין "נועה לב", המורה להחיל את מקדם הדחייה על סכום ההשבחה, עומדת בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון, לפיה "השבחה" היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווים במצב החדש.

שיטה זו גורמת לעיוות תחשיבי ברור מבחינה כלכלית ושמאית, מכיוון שמפעילים את הדחייה גם על השווי במצב הקודם, למרות שאין עליו דחייה.

עד היום נטען, כי ועדות ערר ושמאים מכריעים הפעילו מקדם דחייה רק על המצב החדש ולא על סכום ההשבחה.

<u>סיכום ומסקנות</u>

השמאי המכריע צריך להעדיף את פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" בעניין שיטת החישוב, שכן עקרונותיו מושרשים בחוק ובפסיקה ומתאימים לתקינה השמאית, לעומת פסק הדין בעניין "נועה לב", שאינו חלוט, דן בנושא שלא היה דרוש להכרעה ומוביל לתוצאה "שמאית מלאכותית ואף מעוותת".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה בעניין שימוש ביניים:</u>

קראתי את טיעוני הצדדים לעניין שיטת החישוב המצב החדש וההשבחה בפרויקט פינוי בינוי ולהלן הכרעתי:

הערה: אציין כבר עתה, כי אין בכוונתי להיכנס לסוגיה המשפטית מנהלית בטענת "אמרת אגב" ("אוביטר") ומסכת הטענות המשפטיות שהובאו הן בפניה של איחוד הקבלנים לכב' השופט גלעד הס, הן בהתייחסות שמאי המבקש לעניין פסה"ד בעניין "נועה לב", הן בהתייחסות המשיבה (היעוץ המשפטי ומכתבו של שמאי המשיבה) והן בהתייחסות האחרונה של המשיבה ובכלל זה חוות הדעת המשפטית שהוגשה מטעמה.

כללי: עניין שיטת החישוב בפרויקט פינוי בינוי צפה ועולה בסוגיות שונות ובמרכיבים שונים המשפיעים על גובה ההשבחה. עיקר המחלוקות נסובות סביב מרכיבי המצב החדש וכיצד יש לחשבו בעת חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה.

לא אסקור כאן את כלל המחלוקות ופסקי הדין. אתמקד בשתי סוגיות העומדות לפתחי בתיק זה:

1. האם להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס?
2. בסוגיה שצפה ועלתה במהלך הדיון בתיק זה בעניין מיקומו של מקדם הדחיה, האם מקדם הדחיה הוא רק למצב החדש? או האם יש להביאו בחשבון לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית?

בעניין "טבצ'ניק" נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הדירה הקיימת של הנישום.

יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין הדחיה לתקופה מסוימת למימוש המצב החדש.

בעניין "נועה לב" נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם שהציעה לחשב את ההשבחה כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה המחלוקת כפי שהובאה בפירוט כאן.

כאמור, איני מתכוון לדון בעניין המשפטי הכרוך במתן החלטתי. יחד עם זאת, אני כן רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לאחר שקראתי בעיון את הפסיקות השונות ("טבצ'ניק" ו-"נועה לב"), ולאחר שקיבלתי את התייחסות הצדדים בצורה מוסברת וסדורה כולל התייחסויות משפטיות ודוגמאות כלכליות ושמאיות, החלטתי שהדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי /כלכלי ואסביר:

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

אתן דוגמה מספרית מוחשית:

נדמיין דירת מגורים ישנה הממוקמת בחטיבת קרקע בה אושרה לאחרונה תכנית מפורטת שבמהותה פרויקט של פינוי בינוי.

בין הוראות התכנית, הריסת הדירות הקיימות והקמת פרויקט חדש עם מכפיל 3, כלומר פי שלוש בכמות הדירות החדשות לעומת מספר הדירות הקיימות עתה.

להלן אופן חישוב ההשבחה בהתאם לפסיקה בעניין "נועה לב":

שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
ההשבחה הנומינלית בהתאם לפסיקת כב' השופט הס (1,600,000 - 3,600,000):	2,000,000 ₪
ההשבחה הריאלית לאחר דחיה (2,000,000 * 0.558):	1,116,000 ₪

אם "נפתח" את המשוואה משני אגפיה נקבל את הפירוט הבא:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב הקודם	**892,800** ₪
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	**2,008,800** ₪
ההשבחה	**1,116,000** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כלומר, משמעות הדברים היא דחיה לא רק של המצב החדש אלא דחיה גם של המצב הקודם!

איני יכול לקבל את הדחיה של המצב הקודם שכאמור, הוא דירה קיימת ועומדת על תילה.

בנוסף, ההשבחה נראית לא סבירה. אם הדירה שווה ללא זכויות בניה במצב הקודם 1,600,000 ₪, המשמעות היא כי במצב החדש היא שווה לאחר שקלול הדחיה (1,600,000 ₪ + 1,116,000 ₪) - **2,716,000** ₪ כבר בעת אישורה של התכנית (**השבחה ריאלית של כ-170%**)!!!

מניסיון מצטבר במספר לא מבוטל של שומת מכריעות שערכתי וערכו עמיתי השמאים המכריעים והצגת נתונים ותחשיבים ומתן משקלים שונים לשיטות השונות (ההשוואה והשיטה הכלכלית/היחסית) בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר" ולפסיקות אחרות כגון בעניין "כספי", שווי נוכחי של הזכויות במצב החדש אינו מגיע לקפיצה כל כך משמעותית כגון זו המתקבלת בתחשיב דלעיל.

לעומת זאת בתחשיב בדרך שקבע כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק, אני מוצא סבירות בתוצאה המתקבלת ואתן דוגמה בהתאם לאותם נתונים:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	2,008,800 ₪
ההשבחה	408,800 ₪

כלומר, שווי זכויות יחסיות חדשות לאחר אישורה של התכנית ולאחר הבאה נכונה של הדחיה הנדרשת (1,600,000 ₪ + 408,800 ₪) - **2,008,800** ₪ **(השבחה ריאלית של כ-25%)!**

לאור כל האמור, אביא בחשבון דחיה למצב החדש וזאת אחרי הפחתות של עלויות הריסה ופינוי כמתואר לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. תכנית הר/מק/5/2291 למועד הקובע 05.12.2023:

שמאי המשיבה:

השימוש היעיל והטוב ל"מצב סטטוטורי חדש" - מתחם הקרקע כבנוי (שימוש ביניים) עם ציפייה למימוש זכויות הבניה לקרקע כריקה בדחייה.

השימוש היעיל והטוב ל"מצב סטטוטורי קודם" - מתחם הקרקע כבנוי (שימוש ביניים) עם ציפייה למימוש זכויות הבניה לקרקע כריקה בדחייה ארוכה בזמן מהדחייה בתחשיב שווי מצב חדש.

ההשבחה נובעת משיפור הזמינות (בהתאמה לסעיף 1 לתוספת השלישית - השבחה בדרך אחרת) משום שעם אישור התכנית מתקיים תנאי להיתר - הכנת טבלת איחוד וחלוקה מחדש, וקבלת היתר בניה מקודם במעלה הזמינות (זמן שווה כסף).

בנוסף שטח הדירות הקטנות בהיקף 75 מ"ר דירתי הוגדל ל-80 מ"ר דירתי.

גם בתחשיב ההשבחה לתכנית זו הובא בחשבון שביום אישור התכנית הזכויות עדיין אינן זמינות לבניה, בשל הצורך בהתארגנות תכנונית, ודחייה הקשורה בתנאים בתכנית לקבלת היתרי בניה.

אולם, זמן הדחייה לתכנית זו נמוך מזמן הדחייה לתכנית הקודמת בזמן - הר/מק/2291.

<u>ערכי שווי:</u>

נותח נתוני השוואה של דירות קטנות ושל דירות גדולות מפרוייקטים של התחדשות עירונית.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה למצב חדש</u>: הכולל בין היתר דירה קטנה 80 מ"ר ויתרת סוגי דירות.

סיווג הדירה	קטנה	מפונים	הנחה	טיפוסית	גן	גג
שטח דירתי במ"ר	80.00	132.51	132.51	132.51	132.51	132.51
מחיר מכירה למ"ר דירתי בנוי	₪ 47,461	₪ 38,330	₪ 32,581	₪ 38,330	₪ 40,217	₪ 45,877
בניכוי	/	/	/	/	/	/
מרכיב המע"מ 17%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%
	₪ 40,565	₪ 32,761	₪ 27,847	₪ 32,761	₪ 34,373	₪ 39,211
בניכוי	/	/	/	/	/	/
מרכיב הרווח היזמי מעלויות	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%
	₪ 34,377	₪ 27,764	₪ 23,599	₪ 27,764	₪ 29,130	₪ 33,230
	-	-	-	-	-	-
בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות + מרתף) למ"ר דירתי	₪ 15,000	₪ 13,000	₪ 13,000	₪ 13,000	₪ 13,000	₪ 13,000
יתרה לקרקע למ"ר מבונה דירתי	₪ 19,377	₪ 14,764	₪ 10,599	₪ 14,764	₪ 16,130	₪ 20,230
ובמעוגל, קרקע למ"ר מבונה דירתי (מעוגל)	**₪ 19,400**	**₪ 14,800**	**₪ 10,600**	**₪ 14,800**	**₪ 16,100**	**₪ 20,200**
קרקע לדירה	₪ 1,552,000	₪ 1,961,207	₪ 1,404,648	₪ 1,961,207	₪ 2,133,475	₪ 2,676,783
קרקע לדירה במעוגל	**₪ 1,552,000**	**₪ 1,961,000**	**₪ 1,405,000**	**₪ 1,961,000**	**₪ 2,133,000**	**₪ 2,677,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה למצב קודם</u>: דירה קטנה 75 מ"ר. לכן גודל שאר הדירות משתנה בהתאמה בשל יתרת זכויות שונה לחלוקה בין הדירות. לפיכך, ערכי שווי קרקע לדירות כולם משתנים.

סיווג הדירה	קטנה	מפונים	הנחה	טיפוסית	גן	גג
שטח דירתי במ"ר	75.00	133.77	133.77	133.77	133.77	133.77
מחיר מכירה למ"ר דירתי בנוי	₪ 48,357	₪ 38,330	₪ 32,581	₪ 38,330	₪ 40,199	₪ 45,806
בניכוי	/	/	/	/	/	/
מרכיב המע"מ 17%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%	117.00%
	₪ 41,331	₪ 32,761	₪ 27,847	₪ 32,761	₪ 34,358	₪ 39,151
בניכוי	/	/	/	/	/	/
מרכיב הרווח היזמי מעלויות	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%	118.00%
	₪ 35,026	₪ 27,764	₪ 23,599	₪ 27,764	₪ 29,117	₪ 33,178
	-	-	-	-	-	-
בניכוי עלות הקמה (בניה + נלוות + מרתף) למ"ר דירתי	₪ 15,000	₪ 13,000	₪ 13,000	₪ 13,000	₪ 13,000	₪ 13,000
יתרה לקרקע למ"ר מבונה דירתי	₪ 20,026	₪ 14,764	₪ 10,599	₪ 14,764	₪ 16,117	₪ 20,178
ובמעוגל, קרקע למ"ר מבונה דירתי (מעוגל)	**₪ 20,000**	**₪ 14,800**	**₪ 10,600**	**₪ 14,800**	**₪ 16,100**	**₪ 20,200**
קרקע לדירה	₪ 1,500,000	₪ 1,979,737	₪ 1,417,920	₪ 1,979,737	₪ 2,153,633	₪ 2,702,073
קרקע לדירה במעוגל	**₪ 1,500,000**	**₪ 1,980,000**	**₪ 1,418,000**	**₪ 1,980,000**	**₪ 2,154,000**	**₪ 2,702,000**

<u>מסחר</u>:

ערכי שווי עלו כהנחה ב-10% למוצר בנוי משנת 2020 לסוף שנת 2023.

לאמור אין השפעה על תחשיב ההשבחה (שווי חדש מקוזז על ידי שווי קודם).

<u>תחשיב שימוש ביניים</u>:

שווי שימוש בדירות קיימות מיום אישור התוכנית עד הריסתם			
מספר יח"ד קיימות שיפונו	576		
לדירה לחודש	לכל הדירות לחודש	לשנה	
₪ 5,000	₪ 2,880,000	₪ 34,560,000	PMT
שנים	2		N
שיעור היוון	3.50%		I
ערך נוכחי	₪ 65,653,434		PV
ובמעוגל	₪ 65,653,400		

שווי שימוש בשטחי מסחר קיימים מיום אישור התוכנית עד הריסתם			
שטחי מסחר קיימים שיפונו במ"ר 557			
למ"ר לחודש	לשנה	לכל שטחי המסחר	
₪ 115.0	₪ 1,380	₪ 768,798	PMT
שנים	2		N
שיעור היוון (פרסום השמאי ממשלתי לתאריך הקובע)	6.90%		I
ערך נוכחי	₪ 1,391,930		PV
ובמעוגל	₪ 1,391,900		

בתחשיב לתכנית זו - שיעור הדחייה הצטמצם בשל 3 שנים שעברו (3 שנים כהנחה בין תכניות. היה גם הזמן בפועל).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש					
מגורים בבניה רוויה					
כמות דירות בפרויקט לתחשיב היטל השבחה					1.843
		קרקע ליח"ד		כמות יח"ד	
קרקע לדירות קטנות (20% מהדירות, בתוכנית 80 מ"ר). בתחשיב לתוכנית הר/מק/2291 (504-0222943) 75 מ"ר.		₪ 1,552,000	X	369	= ₪ 572,688,000
דירות תמורה ממוצעות לדיירים מפונים		₪ 1,961,000	X	576	= ₪ 1,129,536,000
קרקע לדירות עם 15% הנחה לבני המקום		₪ 1,405,000	X	50	= ₪ 70,250,000
קרקע לדירות טיפוסיות		₪ 1,961,000	X	802	= ₪ 1,572,722,000
קרקע לדירות גן		₪ 2,133,000	X	16	= ₪ 34,128,000
קרקע לדירות גג		₪ 2,677,000	X	30	= ₪ 80,310,000
סה"כ קרקע למגורים	A			1,843	₪ 3,459,634,000
					+
מסחר ותעסוקה		קרקע למ"ר מבונה		שטח במ"ר לשיווק	
שווי קרקע למסחר בבנייני מגורים (לפי שטח נטו עקרי לשיווק, ללא ממ"ק)		₪ 13,800	X	3,875	= ₪ 53,475,000
שווי קרקע למסחר בבנייני מסחר עצמאיים (נטו 80% / ברוטו 20% לשיווק)		₪ 13,800	X	375	= ₪ 5,175,000
שווי קרקע לתעסוקה (נטו 80% / ברוטו 20%. פירושי עקרי * 125%)		₪ 3,000	X	2,375	= ₪ 7,125,000
תחנת דלק					מחוץ לתחשיב ההשבחה
סה"כ קרקע למסחר ותעסוקה	B				₪ 65,775,000
					+
		היטל/עלות למ"ר		שטח להריסה במ"ר	
חסכון בהיטלי פיתוח (לשטחים עיקריים בהיתר)	C	₪ 300	X	39,707	₪ 11,912,156
					-
הוצאות הריסה, פינוי והטמנה (לשטחים בנויים ברוטו גם ללא היתר)	D	₪ 350	X	43,678	₪ 15,287,267
סך שווי חדש זמין לבניה	A+B+C-D=				₪ 3,522,033,889
דחייה לתחילת מימוש **2** שנים (*100%) + מימוש ליניארי מדורג **5** שנים (*65%). יחד אקוו' **5.25** שנות דחייה **(הנ"ל ביטוי למימוש בשלבים)** בשיעור היוון (לקרקע 5% + סיכון 1%) =	G			73.65%	₪ 2,593,807,477
					+
ערך נוכחי שימוש ביניים - חיסכון דמי שכירות אלטרנטיבים מיום אישור תוכנית ודירוג במימוש שנתיים מגורים	K1				₪ 65,653,400
					+
ערך נוכחי שימוש ביניים - חיסכון דמי שכירות אלטרנטיבים מיום אישור תוכנית ודירוג במימוש שנתיים מסחר	K2				₪ 1,391,900
סה"כ שווי מצב חדש	G				**₪ 2,660,852,777**

הדירות הקטנות בתחשיב בשטח 80 מ"ר.

התחשיב לשווי מצב קודם, בוצע כמו תחשיב ההשבחה לשווי מצב חדש לתוכנית הר/מק/ 2291, לאור אותם עקרונות, אולם עם עדכון ערכי שווי לתאריך הקובע שהשתנה, הן במגורים והן במסחר ותעסוקה.

בנוסף, שטח דירות קטנות 75 מ"ר ע"פ תכנית הר/מק/2291.

תחשיב לשטח דירתי כולל תרומת ממ"דים, אשר תנוטרל בסוף תחשיב ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב קודם					
מגורים בבניה רוויה					
כמות דירות בפרויקט לתחשיב היטל השבחה					1,843
			כמות יח"ד	קרקע ליח"ד	
קרקע לדירות קטנות (20% מהדירות, בתוכנית 80 מ"ר). בתחשיב לתוכנית הר/מק/2291 (504-0222943) 75 מ"ר.		X		₪ 1,500,000	₪ 553,500,000
	=		369		
דירות תמורה ממוצעות לדיירים מפונים	=	X	576	₪ 1,980,000	₪ 1,140,480,000
קרקע לדירות עם 15% הנחה לבני המקום	=	X	50	₪ 1,418,000	₪ 70,900,000
קרקע לדירות טיפוסיות	=	X	802	₪ 1,980,000	₪ 1,587,960,000
קרקע לדירות גן	=	X	16	₪ 2,154,000	₪ 34,464,000
קרקע לדירות גג	=	X	30	₪ 2,702,000	₪ 81,060,000
סה"כ קרקע למגורים	H		1,843		₪ 3,468,364,000
מסחר ותעסוקה			שטח במ"ר לשיווק	קרקע למ"ר מבונה	+
שווי קרקע למסחר בבנייני מגורים (לפי שטח נטו עקרי לשיווק, ללא ממ"ק)	=	X	3,875	₪ 13,800	₪ 53,475,000
שווי קרקע למסחר בבנייני מסחר עצמאיים (נטו 80% / ברוטו 20% לשיווק)	=	X	375	₪ 13,800	₪ 5,175,000
שווי קרקע לתעסוקה (נטו 80% / ברוטו 20%. פירושי עקרי * 125%)	=	X	2,375	₪ 3,000	₪ 7,125,000
תחנת דלק					מחוץ לתחשיב ההשבחה
סה"כ קרקע למסחר ותעסוקה	I				₪ 65,775,000
			שטח להריסה במ"ר	היטל/עלות למ"ר	+
חסכון בהיטלי פיתוח (לשטחים עיקריים בהיתר)	J1	X	39,707	₪ 300	₪ 11,912,156
					-
הוצאות הריסה, פינוי והטמנה (לשטחים בנויים ברוטו גם ללא היתר)	J2	X	43,678	₪ 350	₪ 15,287,267
סך שווי חדש זמין לבניה	D	H+I+J1-J2=K			₪ 3,530,763,889
דחייה לתחילת מימוש 5 שנים (*100%) + מימוש ליניארי מדורג 5 שנים (*65%). יחד אקוו' 8.25 שנות דחייה **(הנ"ל ביטוי למימוש בשלבים)** בשיעור היוון (לקרקע 5% + סיכון 1%) =	L		61.83%		₪ 2,183,208,873
					+
ערך נוכחי שימוש ביניים - חיסכון דמי שכירות אלטרנטיבים מיום אישור תוכנית ודירוג במימוש 6 שנים מגורים	M1				₪ 184,154,800
					+
ערך נוכחי שימוש ביניים - חיסכון דמי שכירות אלטרנטיבים מיום אישור תוכנית ודירוג במימוש 6 שנים מסחר	M2				₪ 3,675,800
סה"כ שווי מצב קודם	N	L+M1+M2=N			**₪ 2,371,039,473**

הדירות הקטנות בתחשיב בשטח 75 מ"ר.

יתרת ההשבחה ברוטו (כולל תרומת ממ"דים)	G-N=		**₪ 289,813,304**
הפחתה (נוספת) בגין מושאע למימוש תוכנית ייחודית במספר גבוה של בעלי זכות (אקוו' לכשלוש שנים, 6.0%), 84.0%. הפחתה זו מבטאת צפי לקשיים במימוש ההשבחה, שיעלו כסף, בנוסף לזמן הדחייה במימוש התוכנית	O		₪ 243,443,175
סכום ההשבחה במעוגל	O		**₪ 243,400,000**
סכום היטל השבחה לתאריך הקובע 5/12/2023, למימוש מלא (כולל תרומת ממ"דים)	Q	O/2=Q	**₪ 121,700,000**
תחשיב היטל ההשבחה שערכתי תואם סיכום דיון בלשכת השמאי הממשלתי 8/7/2018			
בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי (מסמך מופץ מיום 15/8/2018).			

כאמור, תרומת הממ"דים תנוטרל בהמשך.

סיכום תחשיב ההשבחה ביחס למתחם 5, מושא חוות"ד		
ההשבחה לתוכנית הר/מק/2291 5/ (504-0803643)		₪ 243,400,000
		X
חלק יחסי למתחם 5 (יחסי לפי יח"ד. המכפיל זהה בכל המתחמים)		10.07%
סכום ההשבחה לדירות מגורים מתחם 05		₪ 24,509,028
		X
החלק הממומש בבקשה להיתר 20230805 במתחם 5 מזכויות תוכנית (= מימוש מלא)		100.00%
סכום ההשבחה למתחם 05 להשבחה בהתאם לבקשה להיתר 20230805, כולל תרומת ממ"דים		₪ 24,509,028
שטח עיקרי ממומש בבקשה להיתר 20230805 (עקרי למגורים+ממ"ד עקרי+חלק מרפסות עקרי מהתוכנית הנבחנית).	20,257	
	/	
שטח דירתי (עקרי כמחושב לעיל + ממ"ד 12 מ"ר ע"פ תקנות ההתגוננות האזרחית ליח"ד * 186 יח"ד)	22,489	X
שיעור המימוש לאחר ניכוי שטחי ממ"דים ע"פ התקנות 12.0 מ"ר	90.08%	90.08%
סכום ההשבחה לאחר עיקור תרומת ממ"דים הפטורים מחיוב בעת בקשה להיתר		₪ 22,076,557
היטל ההשבחה בשיעור 50%		₪ 11,038,279

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשת:

<u>שווי מ"ר מבונה - מגורים:</u>

נותחו נתוני השוואה לדירות קטנות ולדירות גדולות בסביבה, כולל מפרוייקטים להתחדשות עירונית, כולל במתחם עצמו.

מניתוח הנתונים בסביבת הנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות גדולות הינו כ- 34,000 ₪/מ"ר בנוי ושווי מ"ר בנוי בממוצע לדירות קטנות הינו כ- 40,000 ₪/מ"ר בנוי.

יוער כי שווי זה מתייחס ליחידות באזורים עם צפיפות משמעותית נמוכה יותר מהצפיפות במתחם הנדון שעומדת על כ- 51 יח"ד לדונם.

בחילוץ מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), ועלויות בניה בגבולות של 12,400 ₪ למ"ר, שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות של 16,000 ₪ ביחידות קטנות ובסך 12,000 ₪ ביחידות הגדולות.

הובאו בחשבון ערכי שווי שנקבעו בשומות מכרעות בסביבת הנכס הנדון:

<u>סיכום ערכי שווי:</u>

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל ולאחר התאמות נדרשות למאפייני הנכס הנדון הובאו בחשבון ערכי השווי, כדלקמן:

סוג	שווי מ"ר מבונה
דירות חדשות קטנות	16,000 ₪/מ"ר מבונה
דירות חדשות גדולות	12,000 ₪/מ"ר מבונה

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם 05, שיכון ויצמן המקנה וודאות לזכויות שניתנו בתכנית הקודמת (הר/מק/2291).

בהתאם לנ"ל עצם אישורה של התכנית הנדונה **מאפשרת זמינות** לזכויות הבניה הקיימות מכוחה של תכנית הר/מק/2291 (כמפורט בפרק התכנוני) ללא שינוי של זכויות הבניה שניתנו כבר בתכנית הראשית.

לחיזוק עמדתם, מפנים לשומתו המכרעת של מר דדון בגו"ח 6204/408-10 ברמת גן, במסגרתה נדונה סוגייה בדומה לסוגיה דכאן, **קרי, תכנית ראשית להתחדשות עירונית הקובעת את היקף הזכויות, הבינוי, שלביות וכיוצ"ב, ואילו התכנית השניה הקנתה אך ורק את זמינות הזכויות מכח התכנית המקורית.**

להלן קטע רלוונטי מהחלטתו של מר דדון:

> ***"ההשבחה שחושבה לעיל, המהווה את ההפרש בין דירת המגורים הקיימת לבין דירת התמורה לרבות הנאות עתידיות, הינה ביחס ל-2 התכניות המשביחות שאושרו שכן הן משלימות אחת את השנייה ומאפשרות את ניצול הזכויות בפועל. בפועל תכנית רג/ 1592 בסמכות ועדה מחוזית הקנתה את זכויות והוראות הבניה, קבעה את משך זמן התכנית והוראות נוספות ותכנית מאוחרת מס' רג/ 1592/א' בסמכות וועדה מקומית, כללה הוראות של איחוד וחלוקה חדשה באופן שיתאפשר ניצול הזכויות."***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון את ההשבחה במקרקעין באופן שבו 95% מההשבחה הינו במועד הקובע של אישור תכנית רג/1592 ו- 5% מההשבחה הינו למועד הקובע של תכנית רג/1592/א', זאת בהתבסס על ההנחה. כי תכנית רג/1592/א' שיפרה את זמינות ההשבחה בכשנה אחת בשיעור היוון של 5%".

במקרה הנדון, תכנית הר/מק/5/2291 שאושרה במועד 20/11/2023, איפשרה את הזמינות להוצאת היתרי בניה במתחם 05 ואושרה כשלוש שנים לאחר אישורה של תכנית הר/מק/2291 במועד 30/11/2020.

בהתאם למקובץ דלעיל, סבורה המבקשת כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם למתודולוגיה בשומתו המכרעת של מר דדון, קרי 95% מההשבחה שהתגבשה במועד הקובע של תכנית הר/מק/2291 ו- 5% מההשבחה הינו במועד הקובע של תכנית הר/מק/5/2291 בגין זמינות בלבד, ובתוספת התאמות לזמן.

תחשיב ההשבחה לתכנית זו נערך בהתאם לעקרונות ולערכי השווי כפי שנקבעו בשומה של מר דדון, למעט השווי שבתקופה שלנו השתנה כפי שניתן לראות מנתוני ההשוואה שפורטו לעיל.

תחשיב ההשבחה:

סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות	38	2,394	₪ 16,000	95.97%	₪ 36,759,484
יח"ד ממוצעת	123	14,320	₪ 12,000	95.97%	₪ 164,906,765
דירות במחיר מוזל	25	2,910	₪ 7,800	95.97%	₪ 21,786,463
מסחר		360	₪ 12,000	95.97%	₪ 4,144,977
סה"כ					**₪ 227,597,689**
מקדם השבחה בהתאם לשומה מכרעת					**5%**
סה"כ השבחה					**₪ 11,379,884**

הכרעה:

תכנית הר/מק/5/2291 מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם 5 בלבד.

אישור תכנית איחוד וחלוקה היווה תנאי ראשון להיתר בניה במתחם, במסגרת תכנית הר/מק/2291. כל עוד תכנית איחוד וחלוקה לא אושרה, גם התכנית במצב הקודם אינה זמינה.

משכך, תכנית הר/מק/5/2291 מהווה תכנית משלימה לתכנית הר/מק/2291 ומייצרת זמינות תכנונית.

בנוסף, תכנית הר/מק/5/2291 קבעה כי שטח הדירות הקטנות יהיה **עד** 80 מ"ר (עיקרי + שירות). זאת בשונה מתכנית הר/מק/2291 שקבעה כי השטח יהיה 75 מ"ר.

כפי שעולה מתכנית ההגשה, רוב יח"ד הקטנות ימוקמו בבניין A, בו ייבנו כל שטחי הציבור והמסחר, ועוד מספר יח"ד קטנות בבניין B. בבנין C לא ייבנו יח"ד קטנות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן תמהיל שטחי יח"ד הקטנות ומיקומן:

שטח במ"ר	מס' יח"ד	מס' יח"ד לחישוב	בניין מס'	גני ילדים בבניין	פער לעומת מצב קודם, 75 מ"ר	שטח שנויד משולי לעיקרי
76	8	8	A	כן	1	8
74	11	11	A	כן	-1	-11
77	9	9	B	לא	2	18
80	11	10	A	כן	5	50
0	0		C	לא	0	0
סה"כ יח"ד קטנות	39					**65**
סה"כ יח"ד מבוקשות	186					
יח"ד קטנות נדרש 20%	37.2					
סה"כ יח"ד לתחשיב	38					

הערה:

התב"ע מחייבת 20% יח"ד קטנות. מכאן שבמתחם 5 יש צורך להקים 37.2 יח"ד, ובמעוגל מעלה - 38.

עפ"י תכנית ההגשה, מבוקשות 39 יח"ד קטנות.

משכך, יח"ד אחת בשטח 80 מ"ר תחושב כחלק מיח"ד הממוצעות, שהחיוב יכלול 38 יח"ד קטנות.

לא התבקשה תוספת יח"ד ולא תוספת שטח.

השטח שבאמצעותו הוגדלו יחה"ד הקטנות, מקורו ביח"ד ממוצעות וגם ב-11 יח"ד קטנות שהוקטן שטחן ל-74 מ"ר במקום 75 מ"ר.

מהטבלה לעיל ניתן להסיק כי למעשה נויד שטח שולי בסך של 65 מ"ר לטובת שטח עיקרי ביח"ד הקטנות.

בנוסף, התכנית משנה את הבינוי וקובעת כי במקום 4 בניינים בני 6, 9, 12 ו-16 קומות, ייבנו כעת 3 בניינים בני 10, 13, 19 קומות, וכן מוסיפה שטח למבני ציבור (כיתות גן): 750 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות + 350 מ"ר שירות תת קרקעי.

הערה: השטח העיקרי בתא שטח 73, 850 מ"ר, כולל 800 מ"ר עבור חצרות מקורות.

<u>מקדם הזמינות:</u>

בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר"[11] וכביקורת, במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה מכוח תכנית גב/מק/5/2291 כתכנית לקידום זמינות זכויות הבניה מכוח תכנית הר/מק/2291.

המצב הקודם יחושב כשווי קרקע כזמינה, בהכפלת המקדם לאותה זמינות.

[11] בימ"ש מחוזי תל אביב, עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ, מיום 26.06.2021.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

על כן ההשבחה תחושב בשני שלבים:

1. תחשיב לזמינות, שטחי הבניה ללא הגדלת שטח יח"ד הקטנות.
2. תחשיב לניוד שטח יח"ד הקטנות.

<u>הפחתת עלויות הריסה:</u>

הפחתה בגין עלויות אלה הובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה של התכנית הקודמת הר/מק/2291, ומשום כך, אין מקום להפחיתן בשנית.

<u>מטלות ציבוריות:</u>

כפי שהוכרע על ידי בתכנית הקודמת, נושא זה לא יובא בחשבון בשומה זו.

<u>ערכי שווי:</u>

להלן עסקאות מכר של דירות קטנות, משומות הצדדים, אשר נערכו לפני המועד הקובע לתכנית:

מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום	תמורה	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר למ"ר
1	04/04/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 3,821,146	87	2	4	₪ 43,921
2	04/04/2023	6527/462	מנדלבלט 3	₪ 4,020,000	89	5	4	₪ 45,169
3	20/04/2023	6527/315	עזרא הסופר 7	₪ 3,850,000	79	6	4	₪ 48,734
4	04/05/2023	6527/463	אבן עזרא 38	₪ 3,800,000	89	7	3	₪ 42,697
5	18/09/2023	652/314	עזרא הסופר 1	₪ 3,125,000	79	4	4	₪ 39,557
6	14/11/2023	6527/461	מטרופוליס	₪ 3,700,002	90	3	4	₪ 41,111
					ממוצע מ"ר בנוי			**₪ 43,531**
						ניכוי מע"מ (17%) ויזמות (18%)		₪ 31,531
						עלויות בניה ממוצעת		₪ -13,000
						שווי מ"ר מבונה		**₪ 18,531**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן עסקאות מכר של דירות גדולות, משומות הצדדים, אשר נערכו לפני המועד הקובע לתכנית :

מס"ד	תאריך	גו"ח	מיקום	תמורה	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר למ"ר
1	16/03/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 4,000,000	105	1	4	₪ 38,095
2	29/03/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 3,880,000	105	5	4	₪ 36,952
3	03/04/2023	6525/208	חנה רובינא	₪ 5,450,000	153	8	6	₪ 35,621
4	04/04/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,537,000	133	7	5	₪ 34,113
5	10/04/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 4,654,000	127	6	5	₪ 36,646
6	03/05/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,850,000	135	6	5	₪ 35,926
7	08/06/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 3,850,000	109	7	4	₪ 35,321
8	04/07/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,355,000	133	6	5	₪ 32,744
9	19/07/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,400,000	133	8	5	₪ 33,083
10	30/07/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,300,000	133	2	5	₪ 32,331
11	31/07/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 5,250,000	144	9	5	₪ 36,458
12	31/07/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,290,000	133	4	5	₪ 32,256
13	07/08/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,230,000	133	3	5	₪ 31,805
14	17/08/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 5,300,000	133	10	5	₪ 39,850
15	20/08/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,250,000	133	3	5	₪ 31,955
16	04/09/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 6,000,000	143	8	5	₪ 41,958
17	27/09/2023	6527/463	מטרופוליס	₪ 3,840,000	130	12	4	₪ 29,538
18	28/09/2023	6527/464	מטרופוליס	₪ 4,480,000	142	1	5	₪ 31,549
19	09/11/2023	6527/462	מטרופוליס	₪ 4,400,000	127	9	5	₪ 34,646
					ממוצע מ"ר בנוי			**₪ 34,781**
					ניכוי מע"מ (17%) ויזמות (18%)			₪ 25,193
					עלויות בניה ממוצעת			₪ -13,000
					שווי מ"ר מבונה			**₪ 12,193**

השווי למסחר נקבע כממוצע בין הצדדים, בסך של 13,000 ₪.

סיכום ערכי השווי:

שווי יח"ד קטנות	18,500	₪
שווי יח"ד ממוצעת	12,200	₪
שווי מסחר	13,000	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תחשיב ההשבחה נערך, כאמור, בשני שלבים:</u>

בגין שווי התכנית במצב החדש אל מול דחיה של שנה במצב הקודם, ובגין שינוי שטח יחה"ד הקטנות.

זכויות הבניה ש"נוידו" לטובת הגדלת שטח יח"ד הקטנות, חושבו במקדם השבחה ובשווי יח"ד ממוצעת.

משווי המצב החדש הופחת שווי זכויות בניה שלא נוצלו.

מצב חדש					
מתחם 5 (מגרש 10)					
סעיף	**מס' יח"ד**	**שטח (מ"ר)**	**שווי**	**מקדם מסחר/ שב"צ**	**סה"כ**
יח"ד קטנות (מצב קודם, 12-75)	38	2,394	₪ 18,500	95%	₪ 42,074,550
יח"ד ממוצעת	123	15,323	₪ 12,200	95%	₪ 177,599,052
דירות במחיר מוזל (35%)	25	3,115	₪ 7,930	95%	₪ 23,463,289
מסחר (עפ"י הבקשה להיתר, 299.94 מ"ר + העמסה)		359.93	₪ 13,000	100%	₪ 4,679,064
סה"כ					**₪ 247,815,955**
זכויות למגורים בשטח עיקרי שלא נוצלו בבקשה					48.19
שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי					₪ 12,200
סה"כ שווי הזכויות שלא נוצלו					**₪ 587,918**
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי זכויות שלא נוצלו					**₪ 247,228,037**
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שנה לפי 6%					0.943
לפיכך - שווי מצב קודם					₪ 233,233,997
ההשבחה בגין תכנית הר/מק/2291/5					**₪ 13,994,040**
חישוב ההשבחה בגין הגדלת שטח יח"ד הקטנות					
זכויות בניה שנוידו משטח שולי לעיקרי					65
מקדם שיפור תכנון					0.1
שווי מ"ר מבונה (יח"ד ממוצעת)					₪ 12,200
סה"כ ההשבחה לפני דחיה					₪ 79,300
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שנה לפי 6%					0.943
סה"כ ההשבחה בגין הגדלת יח"ד קטנות לשטח של עד 80 מ"ר					**₪ 74,811**
סיכום ההשבחה					
סה"כ ההשבחה הכוללת לתכנית					**₪ 14,068,851**
היטל ההשבחה					**₪ 7,034,426**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>כתחשיב חלופי</u>, נבחנה ההשבחה באופן בו הובאו בחשבון יח"ד שהוגדלו, לפי שטח במצב החדש, ובהתאם לשווי יח"ד קטנות:

מצב חדש					
מתחם 5 (מגרש 10)					
סעיף	מס' יח"ד	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם מסחר/ שב"צ	סה"כ
יח"ד קטנות לפי חישוב השטחים המבוקשים ל-38 יח"ד	38	2,459	₪ 18,500	95%	₪ 43,216,925
יח"ד ממוצעת	123	15,269	₪ 12,200	95%	₪ 176,972,957
דירות במחיר מוזל (35%)	25	3,104	₪ 7,930	95%	₪ 23,380,574
מסחר (עפ"י הבקשה להיתר, 299.94 מ"ר + העמסה)		359.93	₪ 13,000	100%	₪ 4,679,064
סה"כ					**₪ 248,249,519**
זכויות למגורים בשטח עיקרי שלא נוצלו בבקשה					48.19
שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי					₪ 12,200
סה"כ שווי הזכויות שלא נוצלו					**₪ 587,918**
סה"כ שווי מצב חדש בניכוי זכויות שלא נוצלו					**₪ 247,661,601**
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שנה לפי 6%					0.943
לפיכך - שווי מצב קודם					₪ 233,643,020
ההשבחה בגין תכנית הר/מק/2291/5					**₪ 14,018,581**
היטל ההשבחה					**₪ 7,009,291**

לסיכום, ההשבחה נקבעה לפי ממוצע של שתי החלופות לעיל:

ממוצע ההשבחה	**₪ 14,043,716**
היטל ההשבחה	**₪ 7,021,858**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. המימוש המבוקש הינו בגין בקשה להיתר בניה.

12.4. הובא בחשבון מיקום הנכס בהרצליה והתכניות החלות עליה כמו גם הרקע התכנוני.

12.5. הובאו בחשבון נתוניהן הפיזיים של החלקות, הבנוי עליהן, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור כל אחת מהתכניות ברשומות + 15 יום כחוק.

12.7. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות מלאה או בחכירה מהוונת.

12.8. ההערכה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, גוש 6527 חלקות 231-233, בגין בקשה להיתר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/1880	16.02.1996	אין השבחה	
הר/מק/2291	15.12.2020	₪ 42,004,244	₪ 21,002,122
הר/מק/2291/5	05.12.2023	₪ 14,043,716	₪ 7,021,858

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע