

תאריך : 21.01.2021
מס' בקשה/מינוי : 1475-2020
מספרנו : 8101

לכבוד
חב' אשר ענב במבדיל בע"מ
דוא"ל :
באמצעות מר יצחק נעים, שמאי מקרקעין
דוא"ל : eacho.naim@gmail.com
(להלן : "המבקשת")
הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן
דוא"ל : dalya-t@ramat-gan.muni.il
באמצעות מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין
דוא"ל : gideon@gcarol.co.il
(להלן : "המשיבה")

ג.א.ג.

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6204, חלקות : 408, 409, 410 [בשלמות]

רחוב המבדיל 22, 24, 26 ודרך אבא הלל 120, 122, שכונת נחלת גנים,
רמת גן

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1475-2020 מיום 17.11.2020, התמנית ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם השבחה : תכניות רג/340ג, רג/340ג/1, רג/340ג/11, רג/מק/340ג/19, רג/340ג/21, רג/340ג/15, רג/מק/340ג/38, 506-0185744 (רג/1592), 506-0535666 (רג/מק/1592/א).
גורם המימוש : בדרך של בקשה לשומה טרם מימוש זכויות [פרה רולינג].

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 17.12.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

עמוד 1 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.12.2020 ע"י הח"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י הח"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת : רחוב המבדיל 22, 24, 26 ודרך אבא הלל 120, 122, שכונת נחלת גנים, רמת גן.
גוש : 6204.
חלקות : 408 [בשלמות], 409 [בשלמות], 410 [בשלמות].
שטח חלקה רשום¹ : 847.0 מ"ר, 941.00 מ"ר, 1,196.00 מ"ר.
זכויות רשומות : בעלות פרטית (תתי החלקות).
מהות הנכס : על שלושת החלקות בנויים שלושה מבני מגורים ותיקים בגובה שבין 3-4 קומות בהם 55 תתי חלקות המהוות 53 יח"ד + 2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע. בהתאם לתכניות החלות, מתוכננת הריסת המבנים והקמת פרויקט פינוי בינוי, לבניית מגדל מגורים בגובה של 34 קומות הכולל 180 יח"ד, שטחי מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבני ציבור, מועדון דיירים.

6. עיקרי המסמכים

- 6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר גדעון קרול.
- 6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת (כולל נספחיה), נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יצחק נעים.
- 6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
- 6.4 העתק נסחי רישום מקרקעין מיום 04/11/2019.
- 6.5 העתק מסמכי תיקי הבית המשותף.
- 6.6 העתק הסכם פינוי בינוי בין בעלי הזכויות בדירות לבין היזם.
- 6.7 העתק תצהיר הדיירים שנערך בפני עו"ד ביחס למועדי רכישת הזכויות.
- 6.8 ערר (ת"א) 85224/14 אשרד חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
- 6.9 ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן.
- 6.10 פרוטוקול ישיבה בעיריית רמת גן מיום 07/07/2020.
- 6.11 מכתב עמדת העירייה לעניין גני הילדים מיום 31/12/2020.
- 6.12 מכתב עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי – המבדיל-אבא הלל, מאדריכל עיריית רמת גן.
- 6.13 מכתב תשובה לדרישות מחלקת תכנון באגף הנדסה בעניין תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- 6.14 שומה שנערכה ע"י מר ברי צירניאבסקי, יועץ שמאי לוועדה המחוזית ת"א, המהווה בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית 506-0185744 (רג/1592).
- 6.15 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין והיתרי בניה שהופקו לנכס.
- 6.16 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים וקביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

¹ בהתאם לנסחי רישום מקרקעין.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג. סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

מועד קובע	מועד פרסום אישור התוכנית	גורם השבחה
29.08.1980	14.08.1980	רג/340/ג
13.04.1985	29.03.1985	רג/340/ג/1
19.02.2001	04.02.2001	רג/340/ג/11
12.12.2005	27.11.2005	רג/מק/340/ג/19
27.01.2006	21.01.2006	רג/340/ג/21
03.03.2006	16.02.2006	רג/340/ג/15
09.07.2010	24.06.2010	רג/מק/340/ג/38
02.08.2017	18.07.2017	506-0185744 (רג/1592)
02.12.2019	17.11.2019	506-0535666 (רג/מק/1592/א)

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב המבדיל 22, 24, 26 ודרך אבא הלל 120, 122, שכונת נחלת גנים, רמת גן.

תיאור השכונה

שכונת נחלת גנים מצויה בחלק הצפון-מזרחי של העיר רמת גן וגובלת בעיר בני ברק. בהתאם למסמך תיאור השכונה שהוכן ע"י עיריית רמת גן, השכונה הוקמה בשנת 1930 ושטחה הכולל הינו 296 דונם.

מס' התושבים בשכונה – 8,673 תושבים (לשנת 2017) ואחוז האקדמאים בשכונה כ- 26%. השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה אשר ניכרים בה ובסביבתה הקרובה מגמות ותהליכי התחדשות עירונית.

גבולות השכונה

- מצפון - דרך אבא הילל ומעברה שכונת שיכון ותיקים.
- ממזרח - דרך דוד בן גוריון ומעברה שכונת תל גיבורים בעיר בני ברק.
- מדרום - שכונת בן גוריון.
- ממערב - שכונת גפן.

תיאור סביבת הנכס

החלקות נשוא ההחלטה ממוקמות בחלק הצפון-מערבי של השכונה. דרך אבא הילל מהווה ציר תנועת ראשי בעיר. מוצאו של הרחוב מרחוב ז'בוטינסקי ממערב וסיומו בדרך ששת הימים במזרח. הנכס מצוי בחלקו המרכזי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו. רחוב המבדיל הינו רחוב פנימי חד סטרי לתנועת כלי רכב. מוצאו של הרחוב מדרום מרחוב ז'בוטינסקי וסיומו בצפון בדרך אבא הילל. הנכס מצוי בחלק הצפוני של הרחוב ובפאה המזרחית שלו. פתרונות חניה מתאפשרים לרוב לאורך הרחובות הסמוכים.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא (כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול).

נגישות לנכס: מרחובות הסמוכים דרך אבא הילל ורחוב המבדיל.

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	6204.
חלקות	:	408 [בשלמות], 409 [בשלמות], 410 [בשלמות].
שטח חלקה ²	:	847.0 מ"ר, 941.00 מ"ר, 1,196.00 מ"ר.
תתי חלקות	:	סה"כ 55 תתי חלקות בשלושת החלקות.
צורת החלקה	:	דמוית טרפז ומידותיה: דמוית מלבן ומידותיה: דמוית מלבן ומידותיה: חזית צפונית כ- 24 מ' חזית מערבית כ- 51 מ' חזית מערבית כ- 31 מ'. עומק ממוצע כ- 48 מ'. עומק בין כ- 20-29 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע קל היורד מדרום לצפון.
בינוי	:	על שלושת החלקות בנויים שלושה מבני מגורים ותיקים בגובה שבין 3-4 קומות בהם 55 תתי חלקות המהוות 53 יח"ד + 2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע (בחלקה 408).
		בהתאם לתכניות החלות, מתוכננת הריסת המבנים והקמת פרויקט בינוי בינוי, הכולל מגדל מגורים בגובה של 34 קומות הכולל 180 יח"ד, שטחי מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבני ציבור, מועדון דיירים.

² בהתאם לנסחי רישום מקרקעין.

8.3 תיאור הבינוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

הנכס

נכון למועד הביקור בנכס, על החלקות הבינוי, כדלהלן:

חלקה 408 (רחוב המבדיל 26 / דרך אבא הלל 120):

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בגובה של 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שנבנה בשנת 1957.

המבנה נרשם כבית משותף בצו רישום שניתן בחודש מרץ, 1959. צורת המבנה דמוית האות "ח".

בהתאם לנסח רישום מקרקעין המבנה כולל 17 תתי חלקות המהוות 15 יח"ד ו- 2 יחידות מסחריות.

חלקה 409 (דרך אבא הלל 122):

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק שלא אותר היתר בניה מקורי לבנייתו.

המבנה נרשם כבית משותף בצו רישום שניתן בחודש מרץ, 1959.

חלקו הקדמי של המבנה לחזית הרחוב בגובה של 2 קומות מעל קומת קרקע וחלקו העורפי בגובה של 3

קומות מעל קומת קרקע.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין המבנה כולל 19 תתי חלקות המהוות דירות מגורים.

חלקה 410 (רחוב המבדיל 22,24):

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בגובה של 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית, שנבנה בשנת 1957.

המבנה נרשם כבית משותף בצו רישום שניתן בחודש מרץ, 1959.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין המבנה כולל 19 תתי חלקות המהוות דירות מגורים.

הפרויקט המתוכנן במקרקעין:

תכנית 506-0535666 (רג/מק/1592/א) אושרה במקרקעין ביצעה איחוד וחלוקה חדשה של חלקות 408-410

נשוא ההחלטה עם חלקה מס' 411 בגוש 6204 וחלקה מס' 389 בגוש 6205.

לבעלי הזכויות בחלקות 408-410 הוקצו זכויות במגרש מס' 2 עפ"י התכנית ביעוד מגורים ד' עם חזית

מסחרית.

מתוכנן פרויקט מסוג פיזי בינוי הכוללת הריסת המבנים הקיימים בחלקות שלעיל וכן בחלקה 411 בה בנוי

מבנה ציבור המשמש כגן ילדים וחלוקה חדשה של השטח באופן שבו במגרש מס' 2 מתוכנן הקמת מגדל

מגורים בגובה של 34 קומות הכולל 180 יח"ד סה"כ, שטחי מסחר בקומת הקרקע, שטחים למבני ציבור,

מועדון דיירים ועוד מעל מרתפי חניה.

סוג בניה

המבנים הבנויים בחלקות הינם בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג

רעפים משופע.

מצב פיזי ותחזוקתי

המבנים הבנויים כיום ותיקים במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילם הכרונולוגי והפיזי

הרב.

תמונת חזית המבנה בחלקה 408



תמונת חזית המבנה בחלקה 409



תמונת חזית המבנה בחלקה 3410



³ תמונה מאתר גוגל מפות.

9. מיצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מס' 396257, 396258, 396262 מיום 04/11/2019, המהווים העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, כדלהלן:

גוש	:	6204
חלקות	:	.408 .409 .410
שטח חלקה	:	847.0 מ"ר . 941.00 מ"ר . 1,196.00 מ"ר
בעלות	:	כפי שיפורט בטבלה בהמשך.
הערות	:	רשומות הערות שונות ומשכנתאות על זכויות הבעלים, ביניהם רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אשדר ענב במבדיל בע"מ בגין הסכם פינוי בינוי.

פירוט נוסף בהתאם לנסחי רישום מקרקעין ביחס לתתי החלקות, כדלהלן:

חלקה 408:

שנת רישום הזכויות	בעל הזכויות	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום במ"ר	מס' תת חלקה	שטח החלקה	חלקה
1994	כהן עמיר	31/808	31	1	847 מ"ר	408
2002	גבאי אורלי	31/808	31	2		
1999	תמיר עופר	54/808	54	3		
2014/2018	מרק רונית, אשל אילנה	50/808	50	4		
1995/2005	ברנהאוט טובה	26/808	26	5		
2010	מישקיט שלמה	58/808	58	6		
2012	ביטון שמעון	52/808	52	7		
2003	מחלב רוחלה	50/808	50	8		
1975/1977	אהרוני אסתר	48/808	48	9		
1995	ברון אריה ושושנה	50/808	50	10		
2000	ביטון צחי ואיריס	50/808	50	11		
2010	גאזי עזר	58/808	58	12		
1979	קופלמן אילה ורבקה	52/808	52	13		
1974	פלוס ויטוריו ודליה	50/808	50	14		
2016	באבו נואל	48/808	48	15		
2002	חושנוד יגאנה רמטין	50/808	50	16		
2005	פרידל גנדלמן יעקב	50/808	50	17		

חלקה 409:

שנת רישום הזכויות	בעל הזכויות	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום במ"ר	מס' תת חלקה	שטח החלקה	חלקה
1990	ראובן משה ושושנה	48/928	48	1	941 מ"ר	409
1996	גולדין פועה	26/928	26	2		
2000/2001	שמר נסים	26/928	26	3		
1992	קרסו משה ואטיה	48/928	48	4		
1994	ציזין דגנית	50/928	50	5		
2001	בלנרו ביאנקה ורדה	58/928	58	6		
1997/2004	שטרן ישעיהו	48/928	48	7		
1994	מאי אסתר ואבנר	48/928	48	8		
2018	זילברמן כפיר ויצחייק אסף	58/928	58	9		
1961	שמעון רחל	50/928	50	10		
1994	אשר נעמי	50/928	50	11		
2012	צדקה אלעד	58/928	58	12		
2000	חורי מאלי	48/928	48	13		
1994	אלטרסון שמוליק אדוארד ונורית	48/928	48	14		
1985	דגן יצחק ואורית	58/928	58	15		
2009/2019	דוד רימון, שאמי רחל, שוחט שושנה, משה שמואל	50/928	50	16		
2001	דהן עופר ושלג ענבל	50/928	50	17		
2002	יערי מורן	58/928	58	18		
2018	מנחם אורנה וצדיק רוני	48/928	48	19		

חלקה 410:

שנת רישום הזכויות	בעל הזכויות	החלק ברכוש המשותף	שטח רשום במ"ר	מס' תת חלקה	שטח החלקה	חלקה
1959	חברת בניני הרואה בע"מ	27/507	54	1	1,196 מ"ר	410
1990	שורץ קורה	25/507	50	2		
2018	הילזנרט טל ערן ותומר, חנוכה הילזנרט דנה, מרום שלומית פרידה	25/507	50	3		
1994	אורנשטיין אסתר	25/507	50	4		
2007	ברדה עמוס	21/507	42	5		
2006	רמון דוד ועפרה	27/507	54	6		
1959/1985	בטאט סוזיט, בר-טל מאיר, בר-טל דורון וליבוביץ רונית	26/507	52	7		
1965	שינה רגינה	31/507	62	8		
1990	אלקיס פפי	25/507	50	9		
1985/1990	דקל שולמית	27/507	54	10		
1959/2015	לב נחמה	31/507	62	11		
1997	גיא צדוק	25/507	50	12		
2007	חגית רימון	27/507	54	13		
1959/1993	חמצני דליה	26/507	52	14		
2019	ששון מזל	31/507	62	15		
1986/2019	נאור יורם, נאור יעל, נאור נורית	25/507	50	16		
2000	מקמל רינת	27/507	54	17		
1992	מרון מועלם דניס וששון	31/507	62	18		
2016	אפשטיין חמדה	25/507	50	19		

עמוד 8 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

9.2 תיק בית משותף

חלקה 408:

מעיון בצו רישום שניתן ביום 11.03.1959, עולה כי הבית בן 3 קומות, ובסה"כ מכיל 2 חנויות ו- 15 דירות. שטח הדירות הרשום תואם לנסח רישום מקרקעין, אולם שטח זה אינו כולל את שטח המרפסות.

חלקה 409:

מעיון בצו רישום שניתן ביום 10.03.1959, עולה כי הבית בן 4 קומות, ובסה"כ מכיל 19 דירות. שטח הדירות הרשום תואם לנסח רישום מקרקעין, אולם שטח זה אינו כולל את שטח המרפסות.

חלקה 410:

מעיון בצו רישום שניתן ביום 09.03.1959, עולה כי הבית בן 3 קומות, ובסה"כ מכיל 19 דירות. שטח הדירות הרשום תואם לנסח רישום מקרקעין, אולם שטח זה אינו כולל את שטח המרפסות.

9.3 הסכם פינוי בינוי

מועד כריתת חוזה: שנת 2011 (נוסח לחתימה מתאריך 01.05.2011).
 בין: דיירי הדירות בבניינים ברחוב המבדיל 22, 24, 26 ודרך אבא הלל 120, 122 [להלן: "הדיירים"].
 לבין: אשדר ענב במבדיל בע"מ [להלן: "היזם"].

עיקרי ההסכם, כדלהלן:

הואיל וכל אחד מיחידה הדיירים מצהיר כי הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים של דירת מגורים/חנות הנמצאת באחד הבניינים הבנויים בחלקות 408, 409 ו- 410 בגוש 6204, ברח' המבדיל מס' 22, 24, 26 ורחוב אבא הלל 120 ו- 122, ברמת גן, כמפורט בנסחי רישום ובסה"כ 53 דירות ו- 2 חנויות (כל אחת מדירות/חנויות הבעלים תיקרא הדירה הנוכחית).
 הבתים מהווים 4 בתים משותפים ובהם סה"כ 55 יחידות.

הדירות הנוכחיות:

55 יחידות ששטח כל אחת מהן לצורך חוזה זה הינו שטחן על פי חיובי ארנונה נכון למועד חתימת ראשון הדיירים על הסכם זה, כמפורט בנספח ב'.

הדירות החדשות:

55 דירות חדשות שימסור היזם לדיירים.
 לכל דירה חדשה ישויכו מקום חניה אחד, מחסן אחד בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר, מרפסת בשטח שלא יפחת מ- 10 מ"ר וחלקים ברכוש המשותף.
 דיירים בעלי דירות נוכחיות כמפורט בעמודה א' בטבלה שלהלן יהיו זכאים לדירות חדשות כמפורט בטבלה:

שטח דירה חדשה	שטח דירה נוכחית
60 מ"ר	חנות (כ- 30 מ"ר)
60 מ"ר	23-30 מ"ר
80 מ"ר	44-52 מ"ר
97 מ"ר	56-64 מ"ר
105 מ"ר	67-68 מ"ר
117 מ"ר	71-82 מ"ר

עמוד 9 מתוך 95

שטח הדירה החדשה:

בהתאם לצו המכר דירות. שטח המחסן, חניה ומרפסת חדר הדיור אינם כלולים בהגדרת שטח הדירה. הדירות החדשות תמוקמנה החל מקומת המגורים השנייה.

הפרויקט:

פרויקט מסוג פינוי בינוי או בינוי פינוי שאותו יבצע היזם על פי חוזה זה בהתאם לתב"ע החדשה, במסגרתו יפנו הדיירים את כל היחידות, היזם יהרוס את הבניינים הקיימים ובמקומם יבנה היזם בניינים בהתאם לתב"ע החדש והיתרי בניה כדין ולדיירים יינתנו הדירות החדשות בהתאם להוראות חוזה זה.

תנאים מתלים:

תוקפו של חוזה זה מותנה בהתקיימם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן:

התנאי המתלה הראשון - כל הדיירים, חתמו על חוזה זה, וכן נמחקו כל ההערות הרשומות על היחידות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן יחידות.

התנאי המתלה השני - הפרויקט הוכרז במתחם בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח מכירה ורכישה) ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי קרקעין וחוק מס ערך מוסף.

התנאי המתלה השלישי - תוך 12 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה החמישי, תפורסם למתן תוקף התב"ע החדשה ברשומות.

התנאי המתלה הרביעי - לא ייגבה היטל השבחה בגין ביצוע הפרויקט, וכן לא יחול תשלום בגין החכרת שטחים מתחת לשטחים הציבוריים, ו/או תשלום כלשהו בגין שיתוף חלקה 389 בגוש 6205 בתחום התוכנית.

התנאי המתלה החמישי - תוך 6 חודשים מהמועד הקובע תקלט התב"ע החדשה בוועדה המקומית ותוך 24 חודשים מהמועד הקובע תוגש התב"ע החדשה לוועדה המחוזית.

אם היזם יחויב על ידי הרשות המקומית ו/או הוועדה המקומית בביצוע מטלה ציבורית שתטיל עלות על הפרויקט שתהפוך אותו ללא כדאי כלכלית ליזם ו/או בביצוע מטלה ציבורית שלא על פי דין בתב"ע החדשה או במועד שלפני הוצאת היתר הבניה, אזי היזם רשאי לסגת מן העסקה.

עסקת הפינוי בינוי

הדיירים מתחייבים בזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, למכור ליזם את יחידותיהם הנוכחיות ואת כל זכויותיהם בחלקות, כשהן נקיות מכל מחזיק וחפץ וחופשיות מכל שיעבוד או עיקול או זכויות צדדים שלישיים כל שהם.

התמורה שיינתן ליזם לדיירים תמורת ביצוע כל התחייבויותיהם על פי חוזה זה ובכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים, תהיה כדלהלן:

1. היזם ימסור לדיירים את הדירות החדשות. הדירות החדשות ייבנו בהתאם למפרט הטכני כהגדרתו.
2. היזם ישלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים בגובה דמי השכירות המקובלים באותה העת לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות ברחובות הסמוכים לרחובות בהם מצויות הדירות הנוכחיות לכל אחת מהדירות הנוכחיות לתקופה שמיום הפינוי בפועל של יחידתו הנוכחית ועד למועד המסירה של הדירה החדשה ויממן עלויות הובלת תכולת היחידה הנוכחית לדירה הזמנית ובחזרה לדירה החדשה.
3. בסמוך לפני מועד תחילת תקופת הפינוי יקבע שמאי את גובה דמי השכירות שישלם היזם לדיירים.

בחירת וחלוקת הדירות החדשות:

הדירות החדשות תמוקמנה עפ"י הוראות התב"ע החדשה, החל מקומת המגורים השנייה. לאחר שהוועדה המקומית תאשר בקשה להיתר בניה לפרויקט, או קודם למועד זה במידה ויתאפשר הדבר, יודיע היזם לדיירים מהן הדירות החדשות בהתאם למוסכם לעיל ויצרף להודעתו תשריטים.

מועד השלמת הבניין:

היזם מתחייב להתחיל בביצוע הריסת הבניין תוך 30 ימים ממועד פינוי אחרון הדיירים. היזם מתחייב להשלים את בניית כל בניין חדש בפרויקט הכולל עד 25 קומות בתוך 30 חודשים מיום תחילת בנייתו, ואולם היזם יהיה רשאי להקדים מועד זה. מוסכם כי בגין כל קומה נוספת מעל 25 יתווסף חודש נוסף למועדים הנקובים.

הוצאות מיסים ותשלומים שונים:

היזם יישא בכל ההוצאות במיסים, אגרות והיטלים בגין ביצוע החוזה והפרויקט ובניית הפרויקט עד להשלמתו כמפורט:

1. ייזום ואישור התב"ע החדשה ותכנון הפרויקט.
2. קבלת היתרים והרישיונות הדרושים לבניית הפרויקט.
3. תשלומים לצורך ביצוע תשתיות ופיתוח בגין החלקות.
4. מס רכישה בקשר לרכישת הזכויות מהדיירים לפי חוזה זה, אם יחול.
5. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי לא יחול מס שבח, מס מכירה, מס רכישה, ומע"מ.
6. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי לא יחול תשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה וכן כי לא יחול תשלום בגין החכרת שטחים מתחת לשטחים הציבוריים.
7. חוזה זה נחתם על בסיס הנחת הצדדים כי היזם לא יחויב בביצוע מטלה ציבורית.

הערת הח"מ:

הועברו לידי נספחי ההסכם ובפרט נספח ב' אשר צוין בהסכם כי על פיו נקבע שטח דירת התמורה לבעלי הזכויות הקיימות.

לבדיקתי את נספח ב', ביחס לחלק ניכר מהדירות הקיימות לא צוין שטח הדירה הקיימת באופן שלא מאפשר להסיק את שטח דירת התמורה לבעל הזכויות.

פניתי לשמאי המבקשת לקבלת "טבלת הקצאת דירות חתומה לבעלי הדירות הקיימות (טבלת דירות תמורה לדיירים) הכוללת פירוט של סך ההקצאה לדיירים הקיימים: שטח דירת הקצאה, קומה מרפסת/חצר, מקומות חניה, מחסנים וכד"ו".

הועבר לידי קובץ אקסל המפרט את הקצאת הדירות לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, שאינו חתום בידי הצדדים.

במכתב שהתקבל במייל מיום 18.01.2021 משמאי המבקשת, עולה כי ביחס לטבלת הקצאות – אין אצל היזם ואצל ב"כ הדיירים טבלת הקצאות פרטנית, אלא הקצאת דירות לחלוקה כפי שניתן לראות בקובץ האקסל המצורף.

שמאי המשיבה לא פנה אלי במחלוקת על הקצאה הדירות כפי שפורט בקובץ האקסל שהעביר שמאי המבקשת.

בהתאם לקובץ זה, דירות התמורה מסומנות בצהוב, כדלהלן:

שטח דירה						קומה
137	120	97	115	97	80	19
137	120	97	115	97	80	18
137	120	97	115	97	80	17
137	120	97	115	97	80	16
137	120	97	115	97	80	15
137	120	97	115	97	80	14
137	120	97	115	97	80	13
137	120	97	115	97	80	12
137	120	97	115	97	80	11
137	120	97	115	97	80	10
137	120	97	115	97	80	9
137	120	97	105	97	80	8
137	117	97	105	97	80	7
137	117	97	105	97	60	6
137	117	97	105	97	60	5
137	117	97	105	97	60	4
137	117	97	105	97	60	3
137	117	97	105	97	60	2

סה"כ שטח פלדלת של דירות התמורה הינו 5,309 מ"ר ל- 55 דירות תמורה.

שטח יח"ד ממוצעת הינו 96.5 מ"ר.

9.4 הברזת מתחם פיננסי בינוי

מעיון באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, עולה כי מתחם המבדיל הוכרז כמתחם לפינוי בינוי במסלול מיסוי מיום 29.06.2017 ועד יום 30.06.2023. במתחם קיימות 55 דירות מגורים ומס' הדירות שיתווספו הינו 125 יח"ד.

9.5 תצהיר מועדי רכישה של זכויות בדירות הקיימות

בהתאם לתצהיר בעלי הזכויות של הדירות הקיימות, שנערך ע"י עו"ד חן עמידור, ביחס למועדי רכישת הזכויות (נרשמו מפי בעלי הזכויות), עולים עיקרי הפרטים כדלהלן:

חלקה 408:

שנת רכישת הדירה	מס' תת חלקה	חלקה
לא ידוע	1	408
לא ידוע	2	
1999	3	
1958	4	
1950	5	
2010	6	
2012	7	
2013	8	
1974	9	
תחילת שנות ה-60	10	
2000	11	
לא ידוע	12	
1972	13	
1973	14	
1963	15	
2002	16	
1958	17	

חלקה 409:

שנת רכישת הדירה	מס' תת חלקה	חלקה
1987	1	409
07.08.1996	2	
1961	3	
1991	4	
1998	5	
1972	6	
1996	7	
16.01.1994	8	
2018	9	
4.1961	10	
1994	11	
01.09.2012	12	
2000	13	
לא ידוע	14	
1986	15	
1959	16	
2001	17	
31.12.2001	18	
1966-1967	19	

חלקה 410:

שנת רכישת הדירה	מס' תת חלקה	חלקה
1958	1	410
10.03.1979	2	
1958	3	
1994	4	
2012	5	
04.10.1995	6	
1956	7	
1985	8	
לא ידוע	9	
1958	10	
1958	11	
לפני יותר מ- 30 שנים	12	
2007	13	
1957	14	
שנות ה-60	15	
1958	16	
שנות ה-2000	17	
27.08.1991	18	
2015	19	

הערות הח"מ למוצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
 יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של בעלי הזכויות ולא הועברו לידי מסמכים חתומים המפרטים את דירות התמורה לבעלי הזכויות במבנים הקיימים כיום.
 אומדן ההשבחה הינו בהתאם למסמכים אשר הועברו לידי במקרה דנן.
 חלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
 נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
 למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני. בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית 222 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מיום 22.08.1965.

- ייעוד - אזור מגורים ג'.
- מגרש מיני - בשטח של 500 מ"ר.
- היקף בינוי - 32% בכל קומה וסה"כ 96% סה"כ.
- מס' קומות - 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- מס' יח"ד - 9 יח"ד למגרש מינימלי.

תכנוני – מצב חדש

תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.1979.

- ייעוד - יעוד חלקות 408-410 הינו אזור מגורים ג'.
- מגרש מיני - בשטח של 500 מ"ר.
- רוחב מגרש - מיני 18 מ'.
- היקף בינוי - על פי אחת מחלופות אלו:

חלופה א'

- אחוזי בניה - 32% בקומה.
- אחוזי בניה למרפסות - 11% בקומה.
- מס' קומות - 3 קומות מעל קומה מפולשת.
- מס' דירות - 9 דירות למגרש מינימאלי.

חלופה ב'

- בניה בקומה א' - 22% בקומה.
- בניה בקומה טיפוסית - 33% בקומה.
- אחוזי בניה למרפסות - 11% בקומה.
- מס' קומות - 2 קומות מעל קומת עמודים בחזית ובעורף שלוש קומות.
- מס' דירות - 8 דירות למגרש מינימאלי.

חלופה ג'

- מס' קומות - 4 קומות מעל קומה מפולשת.
- אחוזי בניה - 26% בקומה.
- שטח מגרש מיני - 600 מ"ר ו 2 דירות בקומה במגרש מינימלי. תותר התקנת מעלית.
- ברחובות וקטעי רחובות המסומנים בקו אדום – 3 קומות בלבד.
- ברחובות וקטעי רחובות המסומנים בקו כחול – 4 קומות בלבד.
- ברחובות וקטעי רחובות שאינם מסומנים – 4 או 3 קומות בהחלטת הוועדה המקומית.

עמוד 15 מתוך 95

הוראות נוספות:

שטח הנספחים אינו נכלל בחישוב אחוזי הבניה.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על האחוז המותר. באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.08.1980.

ייעוד - אזור מגורים ג'.

היקף בינוי - על פי אחת מחלופות אלו:

חלופה א'

אחוזי בניה - 40% בקומה.

מס' קומות - 3 קומות מעל קומה מפולשת.

מס' דירות - 9 דירות למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

חלופה ב'

בניה בקומה א' - 28% בקומה.

בניה בקומה טיפוסית - 44% בקומה.

מס' קומות - 2 קומות מעל קומת עמודים בחזית ובעורף שלוש קומות.

מס' דירות - 8 דירות למגרש מינימאלי של 500 מ"ר.

חלופה ג'

מס' קומות - 4 קומות מעל קומה מפולשת.

אחוזי בניה - 32.5% בקומה.

מס' דירות - 8 דירות למגרש מינימאלי.

שטח מגרש מיני - 600 מ"ר.

שטח המרפסות כולל בשטח הכולל של הבניין.

עליות וחדרי גג - בגג שטוח של הבית, הוועדה המקומית רשאית לאשר באישור מיוחד בתנאים הבאים:

השטח המקסימלי שיורשה לבניה ושימוש הדיירים יהיה בשיעור 75% משטח הגג (בתנאי

שיוצא היתר לבנייתו לאחר מועד תוקף תכנית זו).

העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא

מחדר המדרגות.

השטח הסגור מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

לצורך קביעת השטח הבניה המותר, אין לקחת בחשבון:

א. עליות וחדרי יציאה לגג לפי המותר בתכנית.

ב. אותו שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים לגביהם הוצא היתר טרם כניסת תכנית זו

לתוקף, בתנאים.

תכנית רג/340/ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.03.1985.

התכנית מתירה הגדלת שטח חדר היציאה לגג בכל דירה עליונה לשטח של 23 מ"ר, בכפוף למס' תנאים. השטח המרבי, כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר. סה"כ שטח בניה על הגג כולל מתקנים נוספים לא יעלה על 40% משטח הגג.

תכנית רג/340/ג/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 08.10.1992.

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף אחת כשטחי שירות שלא למגורים לפי גודל הקומה הטיפוסית, לשימושים של חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', אשר ירשמו כשטח משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית לפי 6 מ"ר לדירה לכל היותר. הוועדה המקומית רשאית לאשר גישה לחניה במרתף שתהא מותרת גם עד גבולות המגרש וכן מוסמכת להתיר מרתפים לצרכי חניה בלבד עד גבולות המגרש. לא יורשו שימושי מגורים בקומת המרתף.

תכנית רג/340/ג/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4085 מיום 02.01.1998.

מטרת התכנית הינה תיקון רשימת התכליות בתקנון תכנית המתאר רג/340.

תכנית רג/מק/340/ג/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28.05.1996.

התכנית קובעת כי שטח מגרש מינימלי באזור מגורים ב' ו-ג' הינו 450 מ"ר. התכנית משנה את חלופה ג' בתכנית רג/340/ג באופן שבו באזור בו מותרת הקמת בניין בן 4 קומות, בוטלה הצפיפות של 8 יח"ד ל- 600 מ"ר מגרש ונקבעה צפיפות של 9 יח"ד למגרש בשטח של 500 מ"ר כולל מגרשים מעל 600 מ"ר. ללא שינוי זכויות הבניה במגרשים שמעל 600 מ"ר הוזה אומר 130%.

תכנית רג/מק/340/ג/9 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996.

תוספת יח"ד: הוועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם קיים בנין להריסה לקבוע, כי ניתן יהיה לקבל על כל יח"ד המיועדת להריסה, 2 יח"ד נוספות – בהתאם לזכויות המותרות על פי התכנית הראשית (רג/340/ג' על תיקוניה). הוועדה רשאית באזורים ב' ו-ג' בהם צפיפות יחידות הדיור שעפ"י התכנית הראשית לא אחידה בקומה העליונה להשלים את מספר יחידות הדיור להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות.

תכנית רג/מק/ג/340/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4957 מיום 04.02.2001.

גובה בניינים מותר: באזור מגורים ב', ברחובות בהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר לאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה, כולל הקלות. ברחובות בהן רוחב זכות הדרך נמוכה מ-12 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית להוסיף 2 קומות בהליך של הקלה. הקלות: התכנית אפשרה מיצוי כל ההקלות בסך 16% [6% שיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת]. שטח הדירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים והשטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ'.

תכנית רג/מק/ג/340/17 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5293 מיום 29.04.2004.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר משמרת מים.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397

מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו. התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תכנית רג/מק/ג/340/19 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27.11.2005.

התכנית קבעה בין היתר כי תבוטל חובת חישוב של 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.

תכנית רג/מק/ג/340/21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12.01.2006.

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר או 50% משטח העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן מבניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה כאמור לעיל. תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג בכפוף למס' תנאים.

תכנית רג/340/ג/15 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.02.2006.

התכנית מאפשרת תוספת מחסן בשטח של 6 מ"ר נטו לכל יח"ד בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר ערב אישורה של תכנית זו. לחילופין, באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח יחשב כשטח שירות מתחת לקרקע. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא יבנו מחסנים דירתיים. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות מעל הקרקע וירשם כרכוש משותף.

תכנית רג/340/ג/21/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30.07.2006.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בנייה עיקריים המותרים בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה בבניין, ללא שינוי בקווי בנין ומס' הקומות, בהתאם להנחיות אדריכל העיר. הוועדה לא תהיה רשאית לאשר ניווד שטחי בניה עיקריים להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לזכויות בתוכנית רג/340/ג/21. שטח דירה על הגג והשטח המבונה על הגג יהיה בהתאם להוראות תכנית מס' רג/מק/340/ג/11.

תכנית רג/340/ג/1/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15.02.2007.

בהתאם להוראות התכנית, תותר בנית מרתף בקו בנין "0" על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף. עוד נקבע בתכנית כי יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים אלו יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

תמ"א 38 – שינוי מס' א1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תכנית רג/340/ג/2/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 05.08.2008.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת מרתף עליון בגובה 4 מ'. גובה קומות המרתף התחתונות יהיה עד 3.5 מ'.

תכנית רג/ג/340/33 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מיום 16.03.2009.

מטרת התכנית לאפשר הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, בכל אזורי מגורים בבניה רוויה.

תכנית רג/מק/340/ג/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24.06.2010.

מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת, דהיינו, יחס הצפיפות יהיה באזור מגורים ג' - 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש וכן יותר עיגול של מס' יח"ד כלפי מעלה, כאשר התקבל חלק יח"ד שהוא 50% ויותר.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38. בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38. בהוראות התכנית נקבע כי הועדה רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38. התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תכנית רג/ג/340/ג/30 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6140 מיום 07.10.2010.

התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 ומטרתה חיזוק בנינים קיימים עליהם חלה תמ"א 38 בפני רעידות אדמה בעיר רמת גן, על ידי מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הועדה להתיר על פי תמ"א 38 על תיקונה. בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין. מס' יחידות הדיור לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה חלקי גודל דירה ממוצעת בבניין. תותר תוספת יח"ד בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש של הדיירים. במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכוח תכנית מתאר מקומיות הבאות: רג/ג/340/15 מחסנים, רג/מק/340/11 תוספת 2 קומות, רג/מק/340/11 ניווד זכויות, רג/ג/340/21 ורג/מק/340/21 אגות. במקרה של תוספת קומות על בניין קיים ניתן יהיה לנצל את הזכויות מתוקף תכניות: רג/ג/340/15 מחסנים, רג/ג/340/21 ורג/מק/340/21 אגות. במקרה של תוספת קומות על בניין קיים לא ניתן יהיה לנצל את הזכויות התקפות מכח תכניות רג/מק/340/11 ו-רג/מק/340/11. תוקף התכנית הוא ל – 5 שנים מיום אישורה.

עמוד 20 מתוך 95

תנועה וחניה:

1. פתרון החניה יינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי.
2. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי
3. יותר שינוי מיקום הכניסה ו/או הוספת כניסה למגרש לצורך גישה לחניות וזאת באישור אגף התכנון ואגף התנועה בעירייה.
4. תותר כניסה לחניה דרך מגרש גובל וזאת בתנאי הסכמת הבעלים לזכות מעבר ועיגונה כחוק ע"י רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין כתנאי להיתר בניה.
5. במקרים בהם מוגשת לעירייה בקשה להיתר בניה משני מגרשים גובלים, רשאי מהנדס העיר לאשר תכנון פתרון חניה משולב וזאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

תמ"א 38 – שינוי מט' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה. בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
 - הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
 - הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
 - הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל. כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיף לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- לא יותרו תוספות בניה אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לבעלי עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.

עמוד 21 מתוך 95

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

תכנית 506-0197871 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21.02.2016.

מטרת התכנית הינה לבטל את תכנית רג/340/ג.30.

הביטול ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית רג/מק/340/ג.53.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

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

- שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
 - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
 - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
 - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.

הערה לעניין תמ"א 38 שינוי מס' 3 ו-3א':

בהחלטת ועדת הערר בתיק 5383/15 בעניין שמחה ומרים ברטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נקבע כדלקמן:

"מכל אלה אנו מגיעים למסקנה לפיה יש להמשיך ולדבוק בפרשנות של שני מוסדות התכנון – הועדה המקומית שיזמה את תכנית ג/30 והועדה המחוזית שאישרה את התכנית, לפיה התכנית מוסיפה קומה על קומה תמ"אית אחת לפי תיקון 2 לתמ"א ולא על שתי קומות לפי תיקון 3 או על שלוש קומות לפי תיקון 3א;
זכויות הבניה שניתן להתיר ברמת גן בכל הנוגע לתמריצים לחיזוק מבנים (בין אם בדרך של עיבוי ובין בדרך של הריסה ובניה מחדש) הן הזכויות שמקנה תיקון 2 לתמ"א 38 בתוספת לזכויות שמתירה תכנית ג/30".

תכנית 506-0185744 (רג/1592) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7546 מיום 18.07.2017.

מדובר בתכנית מתאר מקומית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה. מגיש התכנית הינה הרשות המקומית רמת גן וחברת אשר ענב המבדיל בע"מ. התכנית מציעה הריסה ובניה מחדש בתחום התכנית. במסגרתה יהרסו 3 מבני מגורים ובהם 55 יחידות ושני גני ילדים. תכנית זו ובאה לאחד חלקות בעלות שטח קטן לחלקה גדולה המאפשרת בניית מגדל בן 34 קומות (קומת כניסה ומסחר גבוהה+ 31 קומות מגורים+ קומה טכנית כפולה) מעל מרתפי חניה. בהתאם לתשריט התכנית מסומן תא שטח מס' 2 בייעוד מגורים ד' וחזית מסחרית. תא שטח מס' 1 הינו מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית ע"י הריסת מבנים ישנים והקמת מגדל מגורים בן 34 קומות ו- 180 יח"ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית. הגדלת השטח למבנים ומוסדות ציבור בתחום מגרש המגורים, ושינוי צורתו הגיאומטרית. שינוי הייעוד מאזור מגורים ג' לייעוד מבנים ומוסדות ציבור. שינוי ייעוד משב"צ למגורים ד' עם חזית מסחרית ושינוי ייעוד ממגורים ג' לשב"צ.

בין עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעוד מאזור למבני ציבור ומאזור מגורים ג' לאזור מגורים ד' עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות בנייה למבנה בן 32 קומות ושתי קומות טכניות חלקיות הכולל 180 יח"ד כדלקמן: 17,100 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ועוד 2,700 מ"ר שטח עיקרי למרפסות ועוד 500 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים. 1,100 מ"ר שטח עיקרי למסחר ו- 500 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור.
3. קביעת 20% מסך יח"ד כדירות ששטחם העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר.
4. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.
5. ועוד.

הוראות בנייה באזור מגורים ד':

שימושים:

1. מוסדות ציבור בקומת הקרקע ובקומת גלריה בהיקף של עד 500 מ"ר עיקרי.
2. מסחר בקומת קרקע ובקומת גלריה בהיקף של עד 1,100 מ"ר עיקרי.
3. מגורים בקומות 1-31 בהיקף של עד 20,300 מ"ר עיקרי - שטח זה כולל מרפסות ומועדון דיירים.

הוראות בנייה:

חדרים משותפים לשימוש כלל הדיירים.

1. בקומת המרתף, בקומת הקרקע, בקומת הביניים תותר בניית שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי המגורים ובכלל זה חדר ועד, חדרי משחק משותפים, חדרי כושר, מועדון דיירים, חדר עגלות וירשם כרכוש משותף בבעלות בעלי דירות המגורים בבניין.
2. תותר בניית חדרי שירותים ורחצה כחלק מחדרי הכושר. השטח הנ"ל יהיה עד 500 מ"ר ויחושב כשטח עיקרי. למעט שטח לחדר עגלות אשר ייחשב כשטח שרות.
3. שטח זה יירשם על שם כל בעלי דירות המגורים בבניין.

עמוד 23 מתוך 95

4. שטחים לרווחת הדיירים שלא יירשמו בהיתר הבנייה ו/או לא ייבנו, יתכלו ולא ניתן יהיה לנייד אותם לכל שימוש אחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
5. במידה ומועדון הדיירים ימוקם בקומה הראשונה או כל שטח משותף אחר יוצמד לו שטח המרפסת הצמודה אליו לשימוש כלל דירות המגורים בבנין.
- שטחי דירות יהיה עד 95 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד בממוצע מתוכם לפחות 20% מהדירות בתכנית יהיו בשטח שלא יעלה על 63 מ"ר עיקרי.
- שטחי שירות עד 50 מ"ר ליח"ד, שטח זה כולל מבואות חדרי מדרגות קומתיים ואינו כולל שטחי שירות בקומת מרתף וגגות טכניים.
- תיקבע בנייה בקומת הקרקע לצורך מסחר עד לקו בניין של 3 מ'.
תיקבע חזית מסחרית הכוללת קולונדה (עד קו בניין "0") לכיוון רחוב אבא הלל ולרחוב המבדיל.
- ניתן להקים עד 500 מ"ר שטחי ציבור, אשר יירשמו על שם עיריית רמת גן לשימוש של תרבות, קהילה וחינוך, סדנאות לאמנים לצורך עבודה ותצוגה.
- תקבע כניסה נפרדת ככל הניתן לשטח הציבורי ובמידה והשטח הציבורי ימוקם בקומת הגלריה ובקומת הקרקע יוקצו שטחי שירות בהתאמה.
- ככל שימצא כי אין צורך בשטח הציבורי במבנה הנ"ל בסמכות הוועדה המקומית יהיה לבטלו.
- מחסנים - תותר בניית מחסנים בשטח של עד 10 מ"ר ליחידת דיוור, בשטח המרתף/שטח קומת הקרקע/קומת הביניים. לא יותר ממחסן אחד לדירה.
- מרפסות - שטחי המרפסות (למעט מרפסות הגג) יהיו עד 15 מ"ר בממוצע לכל יחידת דיוור, וסה"כ לא יותר מ-2,700 מ"ר.
- חניה – תתוכנן רמפה משותפת למגרשים 1-2 עבור גישת רכב לתת הקרקע עבור שני המגרשים, המגורים והציבורי בתחום מגרש מגורים ד' – בתא שטח מס' 2 בלבד.
- כל החניות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ובתחום המרתפים בלבד.

מסחר:

- א. תותר בניית קומת הקרקע לצורך מסחר עד לקו בניין 3 מ'.
- ב. הכניסה למבנה המגורים תופרד מהכניסה לשטחי המסחר.
- ג. כלי אצירת האשפה של המסחר יופרדו מאלה של המגורים.
- ד. תקבע קולונדה עד קו בניין 0 ובעומק 3 מ' לפחות לכיוון רחוב אבא הלל.

היקף בינוי בתא שטח מס' 2 (מגורים ד'):

מס' מגרש	-	2.
שטח מגרש	-	2,633 מ"ר.
היקף בינוי מגורים	-	עיקרי: 20,300 מ"ר ⁴ .
	-	שירות: 9,000 מ"ר עילי + 10,005 מ"ר תת קרקעי.
מס' יח"ד	-	180 יח"ד.
גובה מבנה	-	126 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' קומות	-	34 מעל הכניסה הקובעת + 4 מתחת לכניסה הקובעת.

⁴ 17,100 מ"ר שטח עיקרי + 2,700 מ"ר שטח עיקרי למרפסות + 500 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים.

- היקף בינוי מסחר - עיקרי : 1,100 מ"ר.
- שירות : 300 מ"ר.
- היקף בינוי מבני ציבור - עיקרי : 500 מ"ר.
- שירות : 150 מ"ר.

תנאים למתן היתרי בנייה:

אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים בסמכות ועדה מקומית, אשר בה יופרשו השטחים הציבוריים.

הבטחת רציפות פעילות גני הילדים תהיה במהלך תקופת ההריסה והבניה וע"פ החלטת אגף החינוך בעיריית רמת גן.

מימוש התכנית:

תוקף התכנית יהיה ל- 7 שנים שבסיומן התכנית תתכלה במידה ולא תמומש. הוועדה המקומית רשאית להאריך את תוקף התכנית ב- 3 שנים נוספות. מימוש התכנית לעניין ההתכלות יהיה ביצוע בפועל של הריסת המבנים הקיימים למגורים.

תכנית 506-0535666 (רג/מק/1592/א') פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8527 מיום 17.11.2019.

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, של השטח המוגדר בתכנית מספר 506-0185744 כשטח לאיחוד וחלוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

איחוד וחלוקה מחדש של השטח המיועד לפינוי בינוי והמסומן בתשריט תכנית מספר 506-0185744 בקו מקווקו, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין וביצוע איזון על-פי טבלאות שמאי, והכל ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

שימושים מותרים והוראות הבינוי הינן בהתאם לתכנית 506-0185744 (רג-1592, מתחם המבדיל-אבא הלל). התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

טבלאות הקצאה ואיזון

התכנית כוללת נספחי טבלאות הקצאה ואיזון אשר נערכו ע"י השמאי רון רודיטי, מיום 09.07.2018. בהתאם לטבלת האיזון, להלן החלק היחסי שנקבע על ידי השמאי ביחס לשווי המגרש:

בעלי הזכויות בחלקה 408	-	28.245%
בעלי הזכויות בחלקה 409	-	31.379%
בעלי הזכויות בחלקה 410	-	39.883%
בעלי הזכויות בחלקה 389	-	0.494%

במצב היוצא החלקים במגרש מס' 2 בייעוד מגורים ד' וחזית מסחרית הינם בהתאם לחלוקה שלעיל במושע.

רישוי – מצב קודם

חלקה מס' 408:

רישיון מס' 4435 מיום 24.06.1957

התיר הקמת בניין המכיל:

דירה אחת בה חדר 1 ונוחיות, 12 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, 2 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות. הבניין בשטח כללי של – 838.92 מ"ר.

רישיון מס' 4734 מיום 29.10.1957

התיר הוספת בקומת העמודים 2 חנויות בשטח של 59.21 מ"ר.

היקף השטחים בהתאם לתכנית ההיתר:

קומת מרתף: 34 מ"ר

קומה א': 213.49 מ"ר

קומה ב': 342.57 מ"ר

קומה ג': 342.57 מ"ר

סה"כ: 932.63 מ"ר (898.63 מ"ר ללא שטח בקומת מרתף)

חלקה מס' 409:

לא אותרו ע"י הצדדים היתר בניה למבנה הבנוי בחלקה.

חלקה מס' 410:

רישיון מס' 12243/1 מיום 30.09.1957

התיר הקמת בניין המכיל: 2 דירות בנות 1.5 חדרים ונוחיות, 14 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות, 4 דירות בנות

2.5 חדרים ונוחיות בשטח כולל של 1,076.15 מ"ר.

להלן פירוט השטחים:

קומת מרתף: 39.6 מ"ר

קומה א': 247.63 מ"ר

קומה ב': 414.26 מ"ר

קומה ג': 414.26 מ"ר

סה"כ: 1,115.75 מ"ר (1,076.15 מ"ר ללא שטח מקלט בקומת מרתף)

היתר בניה מס' 9909 מיום 08.08.1968

התיר הוספה בדירה קיימת בקומת הקרקע.
הוספת מרפסת בשטח של 5.84 מ"ר וסגירת 2 מרפסות בשטח של 9.44 מ"ר ושינויים פנימיים.

היתר בניה מס' 11214 מיום 03.06.1998

התיר סגירת מרפסת בשטח של 2.30 מ"ר בדירה קיימת בקומת הקרקע ולצרפה לשטח הדירה.
שינוי במיקום דלת הכניסה ויציקת משטח בטון מתחת לדשא.

רישוי – מיצב חדש

פרוטוקול ישיבת בעיריית רמת גן מיום 07/07/2020 – לאינדוקציה

מעיון בפרוטוקול פרויקט המבדיל עולה כי בתאריך 06/07/2020 התקיימה פגישה באמצעות ZOOM, בנושא הפרויקט שבנידון.

הפרויקט אושר בוועדה וטרם התקיימו כל התנאים לקבלת היתר בניה.

בין היתר נדרש היזם לחתום על הסכם הקמה, לגביו הועלו הסוגיות הבאות:

1. פינוי גני הילדים והקמת גנים זמניים ואשכול גנים קבועים:

הוחלט: היזם ייתן פתרון זמני לפינוי גני הילדים בתקופת הבניה – על חשבון.

2. שטח למבני ציבור עליו קיימים גני הילדים:"

הוחלט: העירייה תתכנן ותקים את אשכול הגנים במקום הגנים שיהרסו.

3. פטור מהיטל השבחה:

לא יינתן פטור מהיטל השבחה.

בהסכם הפיתוח לא יוזכר נושא היטל השבחה והוא יובא בחשבון בשומת היטל השבחה.

מכתב עמדת העירייה לעניין גני הילדים מיום 31/12/2020 – לאינדוקציה

בהתאם למכתב עמדת העירייה חתום בידי הגברת נורית דיין, מנהלת אגף הנכסים בעירייה, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

בחישוב ההשבחה לתכנית, יש לקחת בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. הפרויקט מצוי בשכונת מגורים צפופה ובשטחה קיים, כבר כעת, חוסר גדול בשטחי ציבור וחוסר בגני ילדים.

2. חלקת העירייה ביעוד שב"צ, הכלולה בתכנית, הטיבה עם תכנון חלקות המגורים ושינוי צורתה הגאומטרית אפשר תכנון יעיל ומיטבי של הפרויקט.

3. הבטחת רציפות פעילות גני הילדים הייתה ידועה ליזם עוד בשלבי התכנון והיזם נדרש להיערך במציאת פתרון, בהתאם לאמור בתכנית, עוד משלב הליך אישורה. כמו כן, בכל פגישת תאום של היזם מול כל גורם בעירייה בנוגע לפרויקט, ולצורך הבטחת פעילות הגנים, נאמר מפורשות שיש למצוא נכס מתאים בתוך השכונה, להעברת גני הילדים בתקופת הבנייה.

4. גני ילדים קיימים בפועל ואינם מהווים "מטלה ציבורית", העירייה 'מעין דייר' ויש לראותה כבעלת זכויות הזכאית להתפנות בהסדר פינוי דומה להסדר עליו התחייב היזם כלפי יתר בעלי הזכויות לפיו, עלויות הפינוי והתמורות הינן במימון היזם.
5. מתוך רצון טוב, העירייה נרתמה לסייע ליזם במציאת חלופות לפינוי הגנים בתוך השכונה ומשלא נמצאו חלופות מתאימות, העירייה הסכימה, על אף הקושי הרב הכרוך בכך בשל הצפיפות והבעייתיות לשלב את גני הילדים והקצתה שטח בתחום ביה"ס היסודי "אושא" בסמוך לפרויקט לטובת גני הילדים הזמניים בתקופת הבנייה.
6. עלויות ההעברה וההתאמה ע"ח היזם בדומה וכאמור בהסכם שחתם היזם מול יתר הדיירים הפרויקט.
7. בסיום עבודות הבנייה, היזם נדרש להשיב לעירייה את גני הילדים במצב חדש בחלקת השב"צ, בהתאם להסכם התמורות שחתם מול כל הדיירים בפרויקט או לחילופין, בשווה ערך כספי בהתאם להסכם ההקמה שיחתם בין העירייה ליזם.
8. יש לקחת בחשבון עלויות בניית שטחי הציבור בפרויקט, מעבר לשטחי גני הילדים הקיימים. העברת גני הילדים לביה"ס יתאפשר לאחר הצבת המבנים היבילים מותאמים לכיתות גן בתחום ביה"ס, לוחות הזמנים תלויים ביזם. יש לציין שמרגע מציאת חלופה מתאימה לגני הילדים, הנושא איננו מהווה חסם לקבלת היתר.

בקשה ראשונית להיתר בניה מס' 201800268 – לאינדוקציה בלבד

בהתאם לבקשה ראשונית להיתר בניה מס' 201800268 שהוצגה לעיוני עולה כי הבקשה כוללת הקמת בניין מגורים בן 180 יח"ד הכולל: 4 קומות, מרתף חניה, קומת קרקע וביניים למסחר ומבנה ציבור כולל צובר גז. סה"כ 34 קומות מתוכן קומה אחת בגובה כפול וקומות טכניות.

הערות הח"מ למיצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית. המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם. נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית. למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה. האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי השבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור

התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל

היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם

הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח

דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון מדובר בדרך של שומה טרם מימוש [פרה רולינג].

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא החלטה,

החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת

המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

היטל השבחה [שומת מבקשת]	היטל השבחה [שומת משיבה]	מועד קובע	גורם השבחה
₪ 8.7	₪ 28.25	29.08.1980	רג/340/ג
₪ 721.8	₪ 2,340	13.04.1985	רג/340/ג/1
₪ 180,216.4	₪ 309,145	19.02.2001	רג/340/ג/11
₪ 86,866.2	₪ 120,090	12.12.2005	רג/מק/340/ג/19
₪ 163,055.1	₪ 224,400	27.01.2006	רג/340/ג/21
₪ 185,723.9	₪ 219,645	03.03.2006	רג/340/ג/15
אין השבחה	₪ 86,400	09.07.2010	רג/מק/340/ג/38
אין השבחה	₪ 15,459,930	02.08.2017	506-0185744 (רג/1592)
אין השבחה	₪ 2,819,845	02.12.2019	506-0535666 (רג/מק/1592/א)

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

הצדדים אינם חלוקים כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכניות עבר (קודמות לתכניות לקידום מתחם פינזי בינוי) ביחס לחלק החייב בהיטל השבחה של הדירות רק דירות שנרכשו לפני המועד הקובע לכל תכנית וזאת בהתאם לכך ששמאי המבקשת יציג תצהיר של בעלי הדירות במתחם על מועד רכישת הדירות.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון**מכתב תגובת המשיבה מיום 30.11.2020, כדלהלן:**

1. החלק היחסי לחיוב בגין דירות שנרכשו לאחר התאריכים הקובעים להערכה אין לוועדה המקומית התנגדות לחיוב החלק היחסי בהיטל השבחה לתכניות קודמות בהתאם לתאריכי הרכישה של הדירות, במידה והם נרכשו לאחר התאריכים הקובעים להערכה. יחד עם זאת, מבוקש כי שמאי המבקשת יציג תצהיר של בעלי הדירות במתחם על מועד רכישת הדירות ואין להסתמך על תאריך הרישום בלשכת רישום המקרקעין.

2. הפחתה בגין מושע ודחיה עד לניצול הזכויות לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה גם בגין מושע וגם בגין דחיה. לדעת שמאי המשיבה, מדובר בהפחתה כפולה, וזאת מאחר והדחיה בגין אפשרות ניצול הזכויות כוללת את הדחיה בגין מושע. בשומה מכרעת של השמאי מר דוד טיגרמן לנכס ברחוב מוצא 9 ברמת גן הובאו בחשבון לבניין שהוקם בשנת 1966 מקדמי הדחיה הבאים:

תכנית	מקדם דחיה שמאי מכריע	מקדם דחיה בנכס הנדון בשומת הועדה
רג/340/ג	0.1158	0.1
רג/340/ג/1	0.155	0.13
רג/340/ג/11	0.3936	0.37
רג/340/ג/19	0.5268	0.417
רג/340/ג/21	0.5268	0.44

הבניינים הנדונים הוקמו בשנת 1957 ומקדמי הדחיה שהובאו בחשבון בשומת הועדה הינם נמוכים יותר מהמקדמים שקבע השמאי המכריע לבניין שהוקם בשנת 1966.

כמו כן, השמאי המכריע לא הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע בנוסף למקדם הדחיה שהובא בחשבון.

3. תכנית רג/340/ג/38

לטענת שמאי המבקשת, כבר בתכנית רג/340/ג/6 נקבע כי שטח מגרש מינימלי הינו 450 מ"ר ולכן את ההשבחה בגין תוספת מחסנים שנקבעה בשומת הועדה למועד תכנית רג/340/ג/38, יש לחשב למועד אישור תכנית רג/340/ג/15.

טענה זו נדחתה ע"י ועדת ערר בערר מס' 5253/08 (אלי וביאטריס נפוסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן) בו נקבע כדלקמן:

"לו טענת הועדה המקומית הייתה נכונה, כי גם תוכנית רג/340/ג/6 ממשיכה להצמיד את מספר היחידות שנקבעו בתוכנית ביחס לצפיפות המותרת לגודל מגרש מינימלי, הייתה התוכנית צריכה לקבוע כי מותר לבנות במגרש מינימלי של 450 מ"ר - 9 יחידות דיור.

במקרה כזה ההתייחסות למגרש בגודל 500 מ"ר הופך למיותר.

לדעתנו קביעת מגרש מינימלי של 450 מ"ר נועדה לאפשר בנייה גם על מגרש הקטן מ- 500 מ"ר, ללא צורך להזדקקות לסעיפים 111 ו-166 לתוכנית רג/340 - ובזה חידושו.

עמוד 31 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

אמור מעתה, כי באזור מגורים ג' הצפיפות המותרת היא 9 יחיד לכל 500 מ"ר, ועל בסיס יחס צפיפות זה יש לחשב את הצפיפות המותרת בכל מגרש ומגרש על פי שטחו."

לפיכך, יש לחשב את ההשבחה לתוספת מחסנים למועד אישור תכנית רג/מק/ג/38/340.

4. תכנית 506-0185744 (רג/1592)

חלופה א' בשומת המבקשת - בחינת השבחה ביחס לתקן 21

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בנושא, שמאי המשיבה מפנה להחלטת מר שמואל רוזנברג ברח' רקנאטי 5-15 בתל אביב בה נקבע כדלקמן:

בניגוד לדעת השמאי יצחקי, אינני חושב ששמאי מכריע יכול ומוסמך לסטות מהוראות ברורות בתוספת השלישית לחוק התו"ב.
בניגוד לאמירת השמאי יצחקי, אני חולק על כך שהפרקטיקה הנהוגה כיום היא כימות התועלת היזם. אפרט להלן שומות מכריעות בנושא היטל השבחה בגין פינוי בינוי, כאשר אלו כל השומות המכריעות הידועות לי, ואשר בכולן, פרט אולי לאחת, שיטת החישוב היא לפי הוראות החוק ולא לפי תקן 21.

בשומה המכרעת הנ"ל מפורטות שומות מכריעות בהן נקטו בשיטת חישוב הזוהה לשיטת החישוב שה נערכה שומת הועדה המקומית.

לפיכך, אין לערוך חישוב של השבחה ביחס לתקן שמאי מס' 21.

מעבר לנדרש יצוין, כי בשנת 2014 נערכה בדיקה כלכלית לפרויקט מטעם הועדה המחוזית ע"י השמאי ברי צירניאבסקי בה נקבע כי שיעור הרווח היזמי בפרויקט הינו 26.5%. בדיקה זו הביאה בחשבון תשלום מע"מ על שירותי בניה שהיה נוהג בשנת 2014 ואילו נכון לתאריך הקובע קיים פטור על מע"מ שרותי בניה. בחוות הדעת נקבע כדלקמן:

כאמור, בימים אלה מקודמת הצעת חוק על ידי משרד האוצר ורשות המיסים לפיה בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38 שיעור המע"מ שחל על מתן שירותי הבניה לדיירים יהיה אפס וזאת על מנת לעודד את קידום ומימוש הפרויקטים להתחדשות עירונית - על ידי הפחתת עלויות היזם והעלאת הכדאיות הכלכלית של פרויקטים מסוג זה.
היה ותאושר הצעת החוק אזי במקרה הנדון יפחתו עלויות היזם בכ- 8 מיליון ש"ח. הפחתת עלות זו אקוויולנטית להפחתת 20 דירות מזכויות הבנייה. לפיכך, במימוש תרחיש זה ניתן להפחית את מספר הדירות בפרויקט ל- 160 דירות בלבד (במקום 180 דירות).

יצוין, כי אם נפחית מהעלויות ההקמה שנקבעו בחוות הדעת הנ"ל 8 מיליון ש"ח, נקבל רווח יזמי של 31.2% ביחס לעלויות ההקמה.

עוד יצוין כי התאריך הקובע להערכה הינו שנת 2017 בה מחירי הדיור עלו ביחס לשנת 2014 ולכן הרווח היזמי צפוי להיות גבוה יותר.

חלופה ב' בשומת המבקשת - בחינת השבחה כמו בשומת הועדה

שווי מ"ר בנוי בדירות קיימות:

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ"ר בנוי בדירות קיימות ישנות ללא מעלית וללא חניה הינו 23,500 ש"ח. לעומת זאת הוא קובע ששווי מ"ר בנוי בדירות חדשות עם מעלית וחניה הוא 23,000 ש"ח למ"ר. כלומר, לשיטתו שווי הדירות הישנות גבוה יותר משווי הדירות החדשות. מכאן רואים את חוסר הסבירות שקבע שמאי המבקשת לשווי מ"ר בנוי בדירות ישנות.

שמאי המבקשת מציג עסקאות השוואה אשר כביכול תומכות בטענתו לשווי מ"ר בנוי בדירות ישנות, אולם ברור שעסקאות אלו הינן מוטות ושטחי הדירות הרשומים בדיווחי רשות המיסים אינם נכונים כפי שיודגם להלן.

ראשית יצוין כי שטחי הדירות המדווחים אינם כוללים שטח מרפסות ואינם כוללים שטחי קירות חיצוניים. לכן, יש להוסיף לכל שטח מדווח שטחי מרפסות בשיעור של 25% משטח הדירה ובנוסף 10% עבור שטח קירות חיצוניים.

שנית, אין להשוות מחיר למ"ר בדירות של 20 - 40 מ"ר לדירות בשטח של 70 מ"ר כפי שקיימות בבניינים הנדונים, וזאת מאחר והמחיר למ"ר בדירות קטנות גבוה יותר.

שמאי המבקשת מציג עסקה (עסקה ראשונה בעמוד 56) לפיה דירה בשטח של 23 מ"ר בחלקה 453 בגוש 6204 נמכרה לפי סך של 38,696 ₪ למ"ר.

יחד עם זאת, העסקה מס' 20 ברשימת העסקאות של שמאי המבקשת לדירה באותו בנין הינה כדלקמן:

6204-0453-015	24/01/2017	1,300,000 ₪	דירה בבית קומות	1960	65	2.5	20,000 ₪
---------------	------------	-------------	-----------------	------	----	-----	----------

היתכן כי המחיר למ"ר באותו בנין יהיה פי 2 בשתי עסקאות? ברור שהמחיר למ"ר בעסקה הראשונה הוא מעוות. הסיבה היא כי לא יתכן שמחיר למ"ר בדירה ישנה יהיה 39,000 ₪ למ"ר והמחיר למ"ר בדירה חדשה יהיה 23,000 - 26,000 ₪ למ"ר.

דוגמא נוספת: שמאי המבקשת מציג עסקה מס' 4 לפיה דירה בשטח של 45 מ"ר בחלקה 384 בגוש 6204 נמכרה לפי סך של 32,254 ₪ למ"ר.

מעיון בדיווחי רשות המיסים עולה כי באותו בניין נמכרה דירה נוספת בשטח רשום של 45 מ"ר אך בשטח ארנונה של 70 מ"ר תמורת סך של 1,500,000 ₪, דהיינו 21,428 ₪ למ"ר.

לכן, סביר להניח כי שטח הדירה בעסקה שהוצגה ע"י שמאי המבקשת הינו גם 70 מ"ר ולא 45 מ"ר והמחיר למ"ר הינו 20,735 ₪ למ"ר.

יצוין כי לשטחי הארנונה יש להוסיף את שטח הקירות החיצוניים.

דוגמא נוספת: שמאי המבקשת מציג עסקה מס' 5 לפיה דירה בשטח של 49 מ"ר בחלקה 273 בגוש 6204 נמכרה לפי סך של 35,306 ₪ למ"ר.

מעיון בהיתר הבניה שניתן בחלקה הנ"ל ניתן לראות כי שטחי הדירות בבניין הינם כדלקמן:

מס	סדורי	הקומה	מס החדרים	שטח במ'	רעברג
1	1	1	3	85.50	לדירה
2	2	1	2%	79.50	"
3	3	1	2%	88.78	"
4	4	1	3	85.50	"
5	5	1	2%	79.50	"
6	6	1	2%	88.78	"
7	7	1	5	85.50	"
8	8	1	2%	79.50	"
9	9	1	2%	88.78	"

כלומר, ניתן לראות כי שטח הדירה גדול בהרבה מהשטח המדווח ברשות המיסים. דוגמא נוספת: שמאי המבקשת מציג עסקה מס' 6 לפי נמכרה דירה בשטח של 50 מ"ר בחלקה 174 בגוש 6204 לפי סך של 29,000 ₪ למ"ר. מעיון בהיתר הבניה ניתן לראות כי קומה טיפוסית מכילה שתי דירות תואמות ושטחה כ- 148 מ"ר, דהיינו 74 מ"ר לכל דירה. לפיכך, המחיר למ"ר המתקבל בעסקה הינו 19,594 ₪. דוגמא נוספת: שמאי המבקשת מציג עסקה מס' 16 לפיה נמכרה דירה בשטח של 61 מ"ר בחלקה 542 בגוש 6204 לפי סך של 31,766 ₪ למ"ר. מעיון בהיתר הבניה עולה כדלקמן: קיימים מקומות חניה בבניין לעומת הבניינים הנדונים בהם אין חניות. הדירה נמצאת בקומה ג' ולפי היתר הבניה ניתן אישור להקמת חדר מדרגות מתוך הדירה ומרפסת גג. שטח הדירה הינו גדול יותר מאשר השטח המדווח. דוגמא נוספת: שמאי המבקשת הציג עסקה לפיה נמכרה דירה בחלקה 470 בגוש 6204 בשטח של 66 מ"ר לפי 30,303 ₪. מעיון בדיווחי רשות המיסים עולה כי שטח הדירה הינו כדלקמן:

שטח ארנונה	66
שטח רשום	86

כלומר, ככל הנראה חלה טעות ושטח הארנונה הינו 86 ולא 66 מ"ר. לכן התמורה המתקבלת בעסקה הינה 23,255 ₪ למ"ר נטו (לא כולל קירות חיצוניים). בנוסף, קיימים מקומות חניה בקומת העמודים. בשומת הועדה המקומית הוצגה עסקה לביקורת לקביעת השווי במצב הקודם של דירה באחד הבניינים הנדונים המשקפת ביותר את השווי במצב קודם. לפי עסקה זו מתקבל מחיר למ"ר של 18,750 ₪ לשנת 2015, ולאחר תוספת בשיעור של 10% לתאריך הקובע, מתקבל מחיר למ"ר של 20,625 ₪. בשומת הועדה המקומית הובא לקולא שווי של 21,500 ₪ למ"ר. יצוין כי בעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה לדירות ישנות הובאה בחשבון תוספת שטח של 10% בלבד המשקפת את שטח הקירות החיצוניים בלבד ולא את תוספת שטח המרפסות. לכן, השווי למ"ר בנוי בדירות ישנות צריך להיות יותר נמוך ממה שנקבע בשומת הועדה.

שווי במצב חדש:

לטענת שמאי המבקשת, שווי קרקע במצב החדש הינו, כדלקמן:

שווי קרקע ליחיד	שווי מ"ר מבונה	
₪ 770,000	₪ 6,700	יחיד טיפוסית (115 מ"ר)
₪ 600,000	₪ 8,000 (120%)	יחיד קטנה (75 מ"ר)

שמאי המבקשת אינו מציג אפילו עסקת השוואה אחת לביסוס קביעת השווי.

השמאי המכריע דוד טיגרמן קבע שווי קרקע למ"ר מבונה ברח' סטרומה 3 ברמת גן בסך של 8,700 ₪ למ"ר לשנת 2015.

בשומת הועדה הוצגו עסקאות התומכות בשווי שנקבע.

לפיכך, יש לדחות את טענת שמאי המבקשת בנושא.

מקדם שווי למועדון דיירים:

לטענת שמאי המבקשת, מועדון הדיירים אינו סחיר ותועלתו משוקללת במחירי הדירות.

במידה ושמאי המבקשת היה מציג עסקאות השוואה לדירות בבניינים בהם יש מועדון דיירים, היה אולי ניתן לטעון כי שוויו מגולם במחירי הדירות.

כאמור לעיל, שמאי המבקשת לא הציג כל עסקת השוואה ולכן אין לקבל את טענתו.

קיימות שומות מכרעיות בהן נקבע מקדם שווי של 0.6 למועדון דיירים כדלקמן:

שם אי מכריע	כתובת
נורית גרבי	רח' לוי אשכול קריית אונו
יצחק ברמן	רח' הרבעם זאבי פתח תקוה
לבנה אשד	רח' בארי 8 תל אביב
נורית גרבי	רח' למדן 10 תל אביב

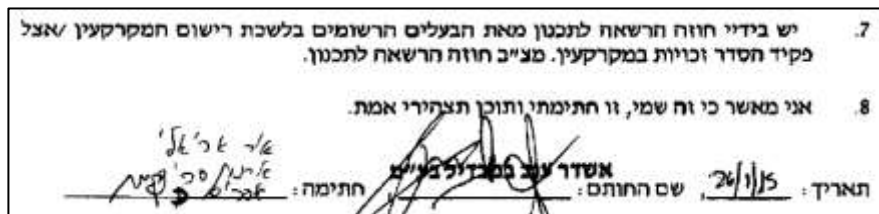
תקופת הדחיה למימוש התכנית:

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 8 שנים למימוש התכנית.

יצוין כי לפי האמור בשומת המבקשת, קיים הסכם בין היזם לדיירים.

שמאי המבקשת לא ציין מתי נחתם ההסכם ועם כמה מהדיירים הוא נחתם.

כמו כן, בעת הכנת התכנית, היזם הגיש תצהיר לוועדה המחוזית כדלקמן:



כלומר, ליזם יש הסכמים עם רוב בעלי הדירות ולכן תקופת הדחיה למימוש התכנית של שש שנים שהובאה בחשבון בשומת הועדה הינה סבירה ועל הצד הזהיר והמקל. לראיה, כבר הוכנה בקשה לקבלת היתר.

מטלה לגני ילדים זמניים בתקופת הבניה:

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם להסכם עם עיריית רמת גן מיום 6.7.2020 על היזם לממן את גני הילדים בתקופת הבניה, ולכן יש להפחית את עלות המטלה מהשווי במצב חדש.

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא מהסיבות הבאות:

- ההסכם הינו לאחר התאריך הקובע.
- בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון הוצאות שהינן חיצוניות לתכנית.

עלויות חריגות בפרויקט הנדון:

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לשומה של יצחק ברמן, התשלום לבעלי חלקה 389 בגוש 6205 עבור זכויותיהם הינו 2,155,693 ₪, דהיינו 1,600,000 ₪ יותר מאשר נקבע בטבלת האיזון, ולכן יש להפחית עלות זו מהשווי.

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת בנושא מהסיבות הבאות:

- ההסכם הינו לאחר התאריך הקובע והוא לא הוצג לוועדה המקומית.
- בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון הוצאות שהינן חיצוניות לתכנית.
- יש להתבסס על השווי היחסי של חלקה 389 כפי שנקבע בטבלת האיזון וזאת מאחר והתכנית הוכנה ע"י היזם שקבע את השווי היחסי של חלקה 389, והוא אינו יכול לבוא היום ולטעון כי יש לשנות את השווי היחסי.
- בחוזה המכר בין היזם לבין בעלי הזכויות בחלקה 389 נקבע כדלקמן:

הסכם מכר

שנערך ונחתם בתל-אביב-יפו ביום 23 לחודש ספטמבר שנת 2019

- בין -
אשדר ענב במבדיל בע"מ, ח.פ. 514610237
מרחוב יגאל אלון 57, תל-אביב-יפו
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

- לבין -

1. חנה גפן שמרמן, ת.ז. 002069532
2. נילי ילון, ת.ז. 055585335
3. רונן גפן, ת.ז. 053339248
4. גיא מרדכי יעקב גפן, ת.ז. 016443160

כולם ביחד ולחוד באמצעות עו"ד מירית נגר
מרחוב אבא הלל 15, רמת גן, 52522
(להלן ביחד ולחוד: "יורשי גפן")

מצד שני;

6. **התמורה**

במועד חתימת הסכם זה תשלם החברה ליורשי גפן בעד הממכר סך 555,222 ₪ (חמש מאות חמישים וחמישה אלף מאתיים עשרים ושניים שקלים חדשים), כפי שוויו של הממכר על-פי לוח הקצאות וטבלאות איזון שגלו לתכנית (להלן: "התמורה").

בהסכם המכר אין כל אזכור להסכם נוסף בו יקבע הסכום הראוי עבור הזכויות של חלקה 389. יודגש כי הוכנה שומת השבחה לבעלי חלקה 389 המתבסס על הסכום שנקבע בחוזה המכר וההסכם הנוסף שנחתם בין הצדדים לא הובא לידיעת הוועדה המקומית. מבוקש כי שמאי המבקשת יציג את ההסכם וכן את השומה שנערכה ע"י יצחק ברמן על מנת שנדע לאיזו מטרה היא נערכה ועל בסיס מה נקבע שווי החלקה. לאחר מכן מבוקש כי תישמר לוועדה המקומית זכות התגובה בנושא.

עמוד 36 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

5. תכנית 506-0535666 (רג/1592/א):

לטענת שמאי המבקשת, התכנית לא קיצרה את תקופת הדחיה ופיצול התכנית הינו שיקול טכני לחלוטין. שמאי המבקשת סותר את עצמו, וכך הוא כתב:

משיקולים ניהוליים ומנהלתיים, **בין היתר בשל העדפה של הועדה המחוזית לאשר את התכנית בהקדם**, החליטו היוזמים לאשר את התכנית המקורית בועדה המחוזית, ומאחר והיה ברור להם שיש כברת דרך עד לביצוע הפרויקט, בחרו בעצת הועדה המחוזית להכין את טבלאות ההקצאה והאיזון בסמכות הועדה המקומית במעלה הדרך.

לא בכדי המליצה הועדה המחוזית להכין את טבלת האיזון בתכנית בסמכות הועדה המקומית, שהרי ידוע שאם טבלת האיזון הייתה נערכת בתכנית רג/1592 היה חל עיכוב בלוח הזמנים לאישורה והייתה נדרשת גם בדיקה של שמאי הועדה המחוזית לטבלת האיזון ושמיעת התנגדויות. אחד התנאים להוצאת היתר בתכנית רג/1592 הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה. לכן, הכנת התכנית קיצרה את משך הזמן להוצאת היתר. בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי אם חלה השבחה "בדרך אחרת" כתוצאה מאישור תכנית או הקלה, יש לחייב בגין השבחה זו. בפסק דין "סי אנד סאן" נקבע כי ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין זמינות שיצרה תכנית, וזאת בדומה למקרה הנדון. צוין כי תכנית האיחוד והחלוקה אושרה לאחר יותר משנתיים ממועד אישור תכנית רג/1592 ובשומת הועדה המקומית הובא על הצד הזהיר מקדם השבחה של 5% המשקף קיצור דחיה של שנה אחת בלבד. עוד יובהר כי אם טבלת האיזון הייתה נערכת במועד אישור תכנית רג/1592, בחישוב ההשבחה לתכנית הייתה מובאת דחיה של 4-5 שנים למימוש התכנית במקום שש שנים שהובאה בחשבון.

6. פטור ל-140 מ"ר:

בהתאם לפסיקה יש להגיש בקשה לקבלת פטור תוך 45 יום ממועד קבלת דרישת התשלום. ככל שהוגשה ע"י מי מהדיירים בקשה לפטור במועד שנקבע בפסיקה, הבקשה תיבחן ע"י הועדה המקומית. יובהר שכיום לאחר תום הזמן לא ניתן להגיש בקשה לקבלת פטור.

7. סיכום:

לאור האמור לעיל, הועדה המקומית עומדת מאחורי כל האמור בשומתה.

להלן ציטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

הסכמות כלליות

הנכס: 3 בנייני מגורים בבניה רוויה הכוללים 53 דירות מגורים ו-2 חנויות הנכללות בפרויקט פינוי-בינוי מתוכנן.

אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.

מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

אני עומד אחר חוות דעתי המפורטת.

חשוב להשמיע את הדברים והטעונים המהווה איום רב על כלכליות הפרויקט בכלל.

חלק יחסי בחיוב בעלים – אני חושב ללכת בעקבות נסחי טאבו אפילו מרע איתנו. על מנת לסגן על הצד הזהיר אני חושב שאפשר להסתפק ברישומים של נסחי הטאבו. ובמידה והוועדה לא תתיר מהצעה זו יש הסכמה להכנת תצהיר למועדי הרכישה [שמאי המשיבה מסכים לפתרון המוצע להכנת תצהיר אחד עם כל הרשימה המלאה].

הפחתה בגין המושאע ודחיה – אופי הבינוי מגדיל את מורכבות המושאע, לשם הזהירות נקטתי בדחיה נמוכה. לשיקולך המקצועי. אני יכולתי לקחת מקדם משוקלל.

תכנית 38/ג/340 – מגרש מינימאלי, ישנם גם פסיקות של שמאים מכריעים שמקבלים את גישתי.

תכנית המרכזית 1592/ג/ר – ראשית, את התחשיב ערכתי ב-2 חלופות, חלופה הראשונה גישת תקן 21 [להלן: "תחשיב כלכלי"], חלופה שניה לפי גישת המשיבה.

השבחה במקרה הנתון אינה המטרה, אלא הוצאת הפרויקט לפועל והשבחה מהווה רק סעיף בפרויקט ולא המהות של הפרויקט עצמו.

שווי מ"ר בנוי מצב קיים – מפנה לערר אחרון מתחם דפנה ונאמר שסביר לחלוטין שדירה ישנה הכוללת זכויות בניה פוטנציאליות שווי מ"ר בנוי מצב קיים [ישן].

במצב קיים ישנן דירות קטנות עם שוליות גבוהה.

פוטנציאל בכל עסקת רכישה שהשווי במצב קיים משקף את הפוטנציאל.

בין היתר ישנו פוטנציאל של תמ"א 38.

במקרה שלנו לא הגיוני נדרש היטל השבחה על כל תכניות העבר.

אם חייבת על תכניות עבר אתה לא יכול להתעלם משווי שמוסיפות לשווי במצב חדש.

כל הדברים הללו יחד מייצרים שווי מ"ר בנוי מצב קודם גבוהה.

שמאי מכריע מר בועז קוט מתחם הררי קבע טבלת שווי במצב קיים ובמצב חדש ושם ניתן לראות שהשווי במצב קודם וחדש אותו שווי. לכן, יש הגיון שמאי בהחלט.

לשווי עצמו אני מפנה למה שנקבע על ידי מר בועז קוט עם התאמות למתחם הנתון הינו סביר לחלוטין.

שווי מצב חדש – מורכב ממספר סעיפים.

בהתייחסות מר גדעון טוען שלא הוצגו נתוני השוואה – לשם צמצום המחלוקת הסכמתי עם קביעתו של מר גדעון כ-23,000 ₪ / מ"ר בנוי. המחלוקת היא גישת השווי השיווי, אנחנו מדברים על מנגנון מורכב מאוד

שבא לידי ביטוי בעלויות גבוהות, בגישת שווי שיווי ישנם הטיות לאור זאת אימצתי את הכרעת שמאי מכריע מר בועז קוט וזאת על הצד הזהיר ולכן, מה שנקבע על ידי משקף בצורה יותר נאמנה את המצב בשטח.

מועדון דיירים – שמאי הוועדה הביא בחשבון השבחה על שטח המועדון, בכל בניה חדש מועדון דיירים מהווה חלק אינטגרלי מהפרויקט ומגולם בשווי במצב חדש, זה כמו לקחת מרפסת שמש, חניה, מחסן, פיר וכדומה. דבר שני אומנם יש בתב"ע 500 מ"ר ובפועל ניתן לנצל 111 מ"ר בלבד.

תקופת הדחייה לתכנית הראשית – יש ביננו פער של שנתיים. מר בועז קוט קבע 10 שנים במתחם הררי. אני קבעתי 8 שנים. פרויקט פינני בינוי מאוד מאוד מורכב המעכב את ביצוע הפרויקט ובנוסף, ישנם מאפיינים נוספים הכוללים חלקה 398 לפינני ועוד.

הדחיה יכולה להיות גם אינסופית על ידי בקשה של היטל השבחה.

לכן, הדחיה שנקטתי בסך 8 שנים הינה על הצד הזהיר והשמרני ביותר.

מטלה לגני ילדים – לא מדברים על סתם מטלה ציבורית, המטלה מעוגנת בתב"ע עצמה, והיא גם הועלתה בפרוטוקול של העירייה, עלות שצריך לשאת בה. היות שזה בתוך התב"ע לא ניתן לטעון שזה מכח מועד הפרוטוקול. זה לא הוצאה חיצונית. לא הבאתי בחשבון עלויות בניה של מבנה הציבור בתוך הפרויקט.

עלויות חריגות בפרויקט – הצגתי את העלות הנוספת של רכישת החלקה הפינתית, המהווה חלק מהוצאות הפרויקט, דווקא לא הפחתתי בגישת הוועדה למרות שזו הוצאה שיש להביאה בחשבון.

חלקה 389 שמאי המשיבה עשה נכון שפיצל, אולם הטכניקה אינה נכונה עקב כך שבמצב קודם החלקה הזאת לא תרמה לשווי לכן היא לא יכולה להשתתף בהשבחה.

הדרך הנכונה, לחץ את השווי היחסי של חלקה 389 מהמצב החדש ולא מהשבחה. השווי הקיים על פי שומת הוועדה משויך באופן מלא לנישומים בתיק הנדון ולא לחלקה 389.

שבאים להעריך את הזכויות בהיטל השבחה לשון החוק זויות הראיה היא של הבעלים אולם, מדובר במקרה ייחודי, היטל השבחה לא נגזר על הרווח של היזם. במקרה שלנו ישנו מעגל קסמים שמצד אחד רק יזם יוכל להקים את הפרויקט ולא ברמה של דייר / דיירים ובכדי שזה יתבצע הלכה למעשה צריך להביא כחלק אינטגרלי את מרכיב היזמות על מנת שהפרויקט ירקום עור וגידים.

ישנם 3 פרויקטים שאני מכיר באופן אישי [ראה בטבלת אקסל גיליון שומות מכרעות], אחת ישנה של שמאי מכריע מר אייל יצחקי, השבחה ליחידה קיימת השבחה 116,000 ₪ למועד קובע ישן לצורך אינדיקציה בלבד. שני מתחם הררי, במיקום פחות טוב ברמת גן, מפתח של 1:4, שמאי מכריע מר בועז קוט קבע 197,000 ₪. פרויקט 3 ברחוב לה גרדיה תל אביב במפתח של 1:4, בבניה נמוכה, השמאית המכרעת קבעה 248,000 ₪ השבחה ליחידה קיימת במיקום עדיף.

במקרה שלנו השבחה ליחידה 721,000 ₪ ליחידת דיור, פערים של כ- 350 אחוז !!!

אנחנו חייבים לעזור בייצור ודאות בשוק.

תכנית 1592א – השיקולים אם לאשר את טבלת הקצאה ואיזון בוועדה מחוזית או להפריד את זה ל-2 שלבים, בוועדה המקומית את טבלת הקצאה. הסכום הנדרש הינו מבחינה טכנית אולם לא מבחינה מהותית. בתכניות שאני מלווה בוועדה המחוזית סדר גודל של כחודשיים לערוך טבלת הקצאה ואיזון זה משתלב בתהליך שכבר מצויים בו בוועדה המחוזית.

מר ארנון פרידמן מנכ"ל אשדר [מטעם המבקש]

אני לא שמאי ולא יעלה טעונים שמאים.

חשיבות גדולה שאני נותן להליך זה בניגוד למצבים אחרים שאנחנו משביחים אותה.

במצב הנתון אנחנו כיום אנו משביחים את הקרקע שלהם [של הדיירים], לדיירים תמיד יש רווח בהשבחה ומצד שני לא לוקחים זאת על עצמם.

יזם יכול לבצע זאת רק אם תכנית כלכלית מאפשרת לו.

עסקה שנעשתה בין היזם לבעלים ישנו תנאי מתלה אם לא כלכלי יוכל לצאת מהפרויקט וסביר שגם יזם אחר לא יכול לבצע זאת אם היזם הנוכחי לא היה בפרויקט.

מבחינה חוקית אני מבין שישנו קושי מבחינה כלכלית אולם, צריך להביא זאת בדרך של דחיה וזה עלול לקחת עשרות שנים.

באותה מסגרת של דחיה אני לוקח בחשבון את מטלות ציבוריות שצריכות להביא אותן בחשבון גם אם אין אמירה מפורשת בתכנית.

העירייה אומרת שאין לה תקציב. אם צריך למצוא על ידי העירייה תקציב בעוד 15 שנים צריך לדחות זאת בהתאם.

אנחנו כיוזמים אנחנו ניקח בחשבון את כל העלויות שידרשו להקמת הפרויקט כולל היטל השבחה ואם העלויות הכוללות מעמיסות על כדאיות הפרויקט אזי היזם יפרוש.

במכירה של דירה על ידי הבעלים אם לא יוקם הפרויקט התרומה מזערית אם בכלל.

עוה"ד ליאור עמידור ב"כ הדיירים [הנישומים]

כבא כוח הדיירים מבקש להסב את תשומת לב השמאי המכריע בהסכם פינוי בינוי שנחתם בין מרשנו לחברת אשדר אין כל התחייבות של היזם לשלם את היטל השבחה במקום הבעלים. ההפך הוא הנכון. הסכם מותנה

במתן פטור מהיטל השבחה. הייתה נקודת מוצא לפי תקן 21 בהנחת עבודה שלא ישולם היטל השבחה.

180 יח"ד במקור הוועדה החליטה על יותר מ- 200 יח"ד אלה הנחת המוצא בתקן שלא ישולם היטל השבחה ולאור זאת הופחתו כמות קרקע ליח"ד בפרויקט הנתון.

במהלך התהליך בוועדה המחוזית הנושא נאמר במפורש הוועדה בהנחת עבודה בהתעלם מתשלום היטל השבחה.

אנחנו עלולים להגיע למצב של העמסות של היטל השבחה ומטלות ציבוריות על הפרויקט יביאו לידי פגיעה ודחיה של מימוש הפרויקט לפרק זמן של 15-20 שנה, וזאת אני אומר כבעל ניסיון רב בנושא פרויקטים של

פינוי בינוי. שפרויקט לא כלכלי זה לא משנה מי היזם.

מדובר בבעלים שאין בידם יכולת לשלם את היטל השבחה.

מר רונן שחר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]

תכניות קודמות לעניין מקדם דחיה ומושאע – כאמור בתגובתי, הפחתה מהווה הפחתה כפולה, יש לפעול במקביל. והדחיה שהובא בחשבון היא יותר מהמקובל בשומות מכריעות, לדוגמת שומת מר דוד טיגרמן.

תכנית ג / 38 – מפנה לפסיקה המצוינת בתגובה שקבע מגרש מינימאלי ותוספת יחידות דיור. שמאים מכריעים שקבעו משהו אחר זה היה לפני החלטת ועדת ערר.

תכנית ג / 1592 – לעניין התחשיב הכלכלי. אני סבור שלא ניתן לקבוע השבחה בהתאם לרווח יזמי בפרויקט. וזאת מאחר וכל שמאי יגיע לרווח יזמי אחר לדוגמה, שמאי של ועדה מחוזית מר ברי צ'רניאבסקי שערך תחשיב כלכלי לתכנית בשנת 2014 הגיע לרווח יזמי של 26.5 אחוז וזאת עוד כשהביא בחשבון תשלום מע"מ שירותי בניה לדיירים היה מוטל.

אם יופחת מע"מ שירותי בניה לדיירים שהיה מתוכנן צריך להפחית את מספר יחידות הדיור מ-180 יחידות ל-160 יחידות דיור.

התחשיב שלו לא כלל היטל השבחה והוא מפרט מדוע לטענתו עד שהתכנית תצא לפועל המחירים יעלו וזה יכסה את כל היטל השבחה.

שווי מ"ר בנוי מצב קודם – עסקאות שהוצגו בשומת המבקשת הם מטעות מבחינת השטחים של הדירות שנמכרו ואני מפנה לפירוט הנרחב בשומתנו.

פוטנציאל תמ"א 38 – בחוות דעתנו הוצגו עסקאות לדירות ישנות המגלמות את הפוטנציאל לתמ"א 38 וזכויות בניה נוספות. צריך להדגיש שזכויות תמ"א 38 הם לא זכויות מוקנות והם מותנות בשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

גם זכויות בניה נוספות הקיימות בחלקות הללו רובם לא ניתנות לניצול עקב מגבלות קווי בנין. שומה מכרעת של מר בועז קוט במתחם הררי – נלקחה עלות בניה של 6,000 ₪ מ"ר, בחוות דעתנו נלקחה עלות בניה של 9,000 ₪ מ"ר, אם היינו לוקחים את עלות הבניה מר בועז קוט השבחה כמובן הייתה גבוהה בהרבה. נטען שמר בועז קוט לקח דחייה של 10 שנים לתכנית פינני בינוי, בשומתו נרמז בין השורות "שהוטעה" בקשו ממנו להכין שומה מכרעת לדירה אחת בלי להודיע לו שיש חוזה חתום עם הדיירים ולכן הוא קבע דחייה של 10 שנים, לאחר מכאן בקשו ממנו שומה לכל המתחם.

בקשר לתקופת דחיה לפרויקט פינני בינוי מפנה להחלטת ועדת ערר במתחם דפנה, שם הוחזרה שומה מכרעת לתיקונו של השמאי המכריע עקב שקבע תקופת דחיה ארוכה יותר מהמקובל.

מועדון דיירים – אני מפנה לתגובתי שם פרטנו שומות מכריעות שקבעו השבחה בגין מועדון דיירים. עסקאות השוואה לא מגלמות בניינים עם מועדון דיירים, ולכן השווי למ"ר לא מגלם זכויות למועדון דיירים וצריך להוסיף את השווי שלו. אני חושב שיש תרומה עודפת למועדון דיירים מאשר במקרה שלא קיים.

נטען שלא בונים את כל 500 מ"ר, ביחס לטענה זו מחשבים השבחה לתכנית כולה. ככל שיוגש בקשה להיתר שלא מנצלים את כל הזכויות הללו שיבקשו מאת הוועדה תחשיב למימוש חלקי.

מטלה גני ילדים בתקופת בניה – בתב"ע לא נקבע מי יישא בעלות. זה נקבע בהסכם שהוצג על ידם. לא נדרש לבנות גני ילדים, אלא העירייה תשכיר להם מקום ששם יפעלו גני הילדים. השכירות תשולם על ידי המבקשים.

תרומה של חלקה 389 – בניגוד לטענת שמאי המבקשת החלקה תרמה זכויות במצב קודם והיה לה שווי. שומות מכריעות אחרות בפרויקטים של פינני בינוי – צריך לבחון כל אחת מה היו המאפיינים שם, אלו שטחים במצב קודם ואלו שטחים במצב חדש. ולכן אי אפשר לגזור גזרה שווה מפרויקטים אחרים.

תקופת הדחייה – המקרה שתואר שהדיירים צריכים ליזום פרויקט כזה זה לא המקרה הנדון כי כבר יש הסכם ולכן הדחייה לא אמורה להיות ארוכה.

תכנית רג/1592א – התכנית זה לא רק עניין טכני זה מקצר את הזמן להוצאת היתר בניה. והתנאי הזה היה תנאי להוצאת היתר בתכנית 1592.

הערה טכנית, בשומת הוועדה השבחה חושבה לפי 99.506 אחוז שזה לא כולל את החלק של חלקה 389. בפועל החלקה נמכרה לפני אישורה של התכנית ולכן, צריך לחייב עבור 100 אחוז. נפלה טעות.

מר גדעון קרול שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]

אני עומד אחר חוות דעתי ותגובתי המפורטת.

2 דגשים לעניין מועד הדחייה זה נושא מהותי.

לא הוצג לפנינו הסכם בין החברה לבין הבעלים. לפי מיטב ידעתנו מערכת הסכמים עם הדיירים נחתמה טרם אישור התכנית לפנינו בינוי. המשמעות המעשית של הדבר הזה שרוב רובם של החסמים שמונעים את הבניה נפתרים לכן, בפרק זמן שהבאנו בחשבון מעל ומעבר וזאת על מנת לנסות להביא דברים שלא ידועים העשויים לגרום לדחיית מימוש בנכס.

גן הילדים ופתרון הביניים – מבדיקה שנערכה ומה שאמר מר רונן נכון ומדויק זה מה שנאמר לנו על ידי מזמין העבודה. המידע נמסר בעל פה. המידע שנמסר שיש פתרון וזאת על ידי 2 אנשים בכירים במערכת לפי המידע שהם מסרו שיש פתרון. גם פרק הזמן שניתן אמור לכסות גם את הסוגייה הזאת הגרמושקה שתוגש בקרוב תשקף זאת היטב.

אני מניח שהיא תוגש מיד לאחר סיום מלאכתו של השמאי המכריע.

מועדון הדיירים – לדעתנו יש תרומה לשווי במיוחד בפרויקט מסוג זה, וכמו שנאמר במידה והיה מימוש חלקי אשר בו ימומשו רק חלקן של הזכויות התשלום היה בהתאם.

מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

שווי בינוי מצב קיים – אני מסכים לחלוטין שיש קושי לחלץ שווי במצב קודם. לכן, צריך להיעזר בשומות מכריעות. יש לנו שומה מכרעת במתחם דומה מתחם הררי השווי הבנוי שנקבע בשומת הוועדה במתחם הנדון ביחס להכרעתו של השמאי המכריע במתחם הררי נמוך יותר בעוד שהשווי החדש במתחם שלנו גבוה ב – 20 אחוז.

זה מה שיצר את הפער בין השומות.

עלות בניית מ"ר בועז הינה 6,500 ש"ח וזה לא כולל חניות.

אם מתייחסים לשומתו של מר בועז קוט צריך להתייחס אליה בכל המישורים.

חלקה 389 – החלקה בשווי המצב הקיים לא הובא בחשבון כלל בתחשיב.

תחשיב כלכלי – של מר ברי צ'רניאבסקי, עדיף להתכנס למועדים הקובעים ולכללים להיטל השבחה.

מר ארנון פרידמן מנכ"ל אשדר [מטעם המבקש]

ראה השלמת מסמכים שיומצאו לצדדים.

עוה"ד ליאור עמידור ב"כ הדיירים [הנישומים]

ברצוני לחדד את הסוגיות, כדלהלן.

לצערי הרב גני הילדים היינו עדים לפתרונות שהוצעו על ידי חברת אשדר לעירייה במהלך השנים אחרונות לפתרון זמני לגני ילדים אשר נדחו על ידי העירייה. אין מדובר בפתרון אחד או שניים שהוצעו לעריה אלה 6 פתרונות.

מהכרותי מקרוב את הפרויקט והתהליכים אנני מכיר מסמך בו מתחייבת העירייה לפתרון זמני לגני ילדים זה או אחר, לא ללוח זמנים ליישומו ולא לשאת בעלות יישומו.

מר רונן שחר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]

בקשר לחלקה 389 – ברצוני להבהיר, במצב קודם הובא בחשבון שווי הדירות שבנויות בחלקות 408-410 ללא שווי זכויות הבניה בחלקה 389.

במצב חדש – הובא שווי חלקות 408-410 ללא שווי חלקה 389 כפי שנקבע בטבלת האיזון והקצאה. לכן, במקרה הנתון אין חיוב ביתר.

בקשר לטבלת האיזון הטבלה הוכנה על ידי היזם והשווי שנקבע בה אינו מחייב את הוועדה המקומית.

מכתב שהתקבל במייל מיום 17.07.2021 משמאי המבקשת, בדלהלן:

מצ"ב התייחסות מר ארנון פרידמן – מנכ"ל "אשדר", ומר ליאור עמידור ב"כ בעלי הזכויות במתחם, למכתבה של הגב' נורית דיין מנהלת אגף הנכסים בעיריית רמת גן, כפי שהועבר ע"י שמאי המשיבה, בתאריך 06/01/2021:

לסעיף 1:

המחסור הגדול בשטחי ציבור ובגני ילדים עלול לפגוע בשווי הדירות בפרויקט.

לסעיף 4:

מהאמור עולה שאין בדעתה של העירייה לפעול למימון הריסת גני הילדים הקיימים ובניית גני ילדים חדשים ועמדתה היא שעל בעלי הזכויות בפרויקט המגורים לממן הוצאות אלה.

לסעיף 5:

בניגוד לאמור העירייה טרם אישרה את החלופה המוצעת להקמת גני ילדים במתחם בית ספר "אושא". למיטב ידיעת היזם, חלופה זו נבחנת ע"י העירייה הן בשל הצורך במציאת פתרון חלופי לספריה הקיימת במתחם בית ספר "אושא" והן בשל השטח המצומצם במתחם שיכול לאפשר רק הקמת שני גני ילדים במבנה דו-קומתי עם חצר משותפת לשני הגנים (לא ניתן יהיה להקים מבנים יבילים כי מדובר במבנה דו-קומתי).

לסעיף 7:

מהאמור עולה שהעירייה דורשת מבעלי הזכויות בפרויקט המגורים גם גני ילדים זמניים וגם גני ילדים חדשים במבנה קבע (בבנייה או בתשלום במזומן).

לסעיף 8:

לא ברור האם עמדת העירייה היא שעל בעלי הזכויות בפרויקט המגורים לשאת רק בעלות 500 המ"ר העיקריים (בתוספת שטחי שרות) המשולבים בתא שטח 2 (מבנה המגורים) או לשאת גם בעלות של כל שטחי הציבור בתכנית, קרי המבנה הציבורי המתוכנן בתא שטח 1.

על פי דרישות העירייה יש להקים בתא שטח 2 עבור שטחי הציבור גם 10 חניות תת קרקעיות.

לסיכום:

עמדת העירייה היא שכל עוד לא ימצא פתרון זמני לגני הילדים וכל עוד בעלי הזכויות בפרויקט המגורים לא יתחייבו לשאת בעלויות הפתרון הזמני לגני הילדים ולשאת בהקמת או תשלום עבור הקמת גני ילדים חדשים ולשאת בעלות הקמת השטחים הציבוריים המשולבים בפרויקט המגורים, לרבות חניות תת קרקעיות – לא ניתן יהיה לקבל את אישור העירייה לבניית הפרויקט.

עמוד 43 מתוך 95

העובדות השנויות במחלוקת

ערכי שווי לתכניות רג/340 לרבות תיקוניה (נשוא ההשבחה)

עמדת שמאי המשיבה

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו ערכי השווי באים:

שמאי מכריע	כתובת	ג/340	1/ג	11/ג	19/ג	21/ג	15/ג
אמנון נזרי	אשתאול 5	125\$	170\$	3,500 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪
ב. קציר	חרות 51			4,000 ₪	4,500 ₪		4,500 ₪
אלי כהן	אבא הלל 118	180\$	240\$	3,900 ₪	4,380 ₪	4,400 ₪	4,460 ₪
נורית גרבי	ז'בוטינסקי 103		240\$		4,000 ₪	4,000 ₪	4,000 ₪
רן וירניק	ארניה 7		260\$	4,700 ₪	5,000 ₪	5,000 ₪	5,000 ₪

לפיכך, בהתחשב במיקום הנכס שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	שווי למ"ר מבונה
רג/340/ג	29.8.1980	\$ 180
רג/340/ג/1	13.4.1985	\$ 240
רג/340/ג/11	19.2.2001	3,500 ₪
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	4,000 ₪
רג/340/ג/21	27.1.2006	4,000 ₪
רג/340/ג/15	3.3.2006	4,000 ₪

ערכי שווי לתכנית מס' רג/340/ג/38

בשומות מכריעות בסביבה נקבעו ערכי השווי באים:

כתובת	שווי	תאריך קובע	שמאי מכריע
ארניה 7	5,500 ₪	14.6.2009	רן וירניק
ארניה 3	7,200 ₪	18.11.2011	ש. יפה

בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובתאריך הקובע להערכה, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 6,000 ₪.

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המשיבה אינו ציין כי חולק על ערכי השווי הנ"ל ומאמץ אותם בתחשיבו.

הכרעה

בחנתי את ערכי השווי לתכניות הנ"ל שנוקטים בהם הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את הסכמתם בעניין זה.

ההשבחה היחסית בגין דירות שנרכשו לפני המועדים הקובעים לתכניות רג/340 לרבות

תיקוניה

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בשומתו ביחס למלוא הזכויות בחלקות, קרי תחת ההנחה כי כל בעלי הזכויות בדירות הקיימות חייבים בהיטל השבחה והיו בעלם של המקרקעין במועדים הקובעים. מאידך, במכתב התגובה ציין כי אין לוועדה המקומית התנגדות לחיוב החלק היחסי בהיטל השבחה לתכניות קודמות בהתאם לתאריכי הרכישה של הדירות, במידה והם נרכשו לאחר התאריכים הקובעים להערכה.

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת מביא בחשבון ביחס לתכניות המשביחות כי חלק מהדיירים רכשו את הזכויות בדירותיהם לאחר המועד הקובע ולפיכך אינם חייבים בהיטל השבחה.

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים בעניין זה.

לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של בעלי הזכויות בדירות הקיימות.

בהתאם לתצהיר בעלי הזכויות של הדירות הקיימות, שנערך ע"י עו"ד חן עמידור, ביחס למועדי רכישת הזכויות, עולה כי קיימים אכן בהתאם לתצהיר זה בעלי זכויות אשר אינם חייבים בהיטל השבחה בגין התכניות המשביחות רג/340 ותיקוניה.

ברם, הנני סבור כי מחלוקת זו עניינה משפטית/מנהלית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאי המבקשת. הסוגייה דלעיל עוסקת בייסודה במחלוקת על "עצם החיוב" ולא "בגובה החיוב".

לפיכך, על אף העובדה כי הועבר לידי תצהיר בעלי הדירות, להערכתי הסמכות בעניין זה הינה של הוועדה המקומית אשר מהווה את הרשות המנהלית וכן ועדות ערר ובית משפט.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור בעניין זה לוועדת הערר ואין בהחלטה זו להכריע

בטענה המשפטית ביחס לזכויות בעלי הדירות שאינן חייבים בהיטל השבחה בגין התכניות.

ככל שיקבע כי אכן חלק מבעלי הזכויות רכשו את זכויותיהם במקרקעין לאחר המועד הקובע, יש להפחית מההיטל שיקבע את חלקם בהשבחה לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף.

השבחה בגין תכנית רג/340/ג (מועד קובע 29.08.1980)

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הגדילה את זכויות הבניה, בחלקות 408 ו-409 מ-96% בתוספת 11% למרפסות ל-120%, ובחלקה 410 מ-104% ל-130% ואפשרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. ההשבחה חושבה בגין הגדלת זכויות הבניה ואפשרות הקמת חדר יציאה לגג. מאחר וגגות הבניינים הנדונים הינם גגות רעפים ההשבחה חושבה בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבניינים.

תחשיב לחלקה 408:

בתאריך הקובע הצפיפות המותרת הינה 15 יח"ד, דהיינו 5 יח"ד לקומה ולכן ניתן להקים 5 חדרי יציאה לגג.

שטח מצב חדש	847 מ"ר X 120% = 1,016.40 מ"ר
שטח מצב קודם	847 מ"ר X 96% + 847 מ"ר X 33% X 0.7 ⁵ = 1,008.78 מ"ר
תוספת שטח עיקרי	7.62 מ"ר
תוספת חדרי יציאה לגג	5 חדרים X 12 מ"ר X 1.3 ⁶ = 78.00 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	85.62 מ"ר =

ההשבחה: 85.62 מ"ר X 0.1⁷ X \$ 180 X 0.0056 = 8.6 ₪

תחשיב לחלקה 409:

שטח מצב חדש	941 מ"ר X 120% = 1,129.20 מ"ר
שטח מצב קודם	941 מ"ר X 96% + 941 מ"ר X 33% X 0.7 ⁸ = 1,120.73 מ"ר
תוספת שטח עיקרי	8.47 מ"ר
תוספת חדרי יציאה לגג	5 חדרים X 12 מ"ר X 1.3 = 78.00 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	86.47 מ"ר =

ההשבחה: 86.47 מ"ר X 0.1⁹ X \$ 180 X 0.0056 = 8.7 ₪

תחשיב לחלקה 410:

שטח מצב חדש	1,196 מ"ר X 130% = 1,554.80 מ"ר
שטח מצב קודם	1,196 מ"ר X 104% = 1,243.84 מ"ר
תוספת שטח עיקרי	310.96 מ"ר
תוספת חדרי יציאה לגג	5 חדרים X 12 מ"ר X 1.3 = 78.00 מ"ר
סה"כ תוספת שטח	388.96 מ"ר =

ההשבחה: 388.96 מ"ר X 0.1 X \$ 180 X 0.0056 = 39.2 ₪

⁵ מקדם שווי למרפסות סגורות.

⁶ מקדם שווי לחדר גג.

⁷ מקדם דחיה לתקופה של 40 שנים לפי ריבית של 6%.

⁸ מקדם שווי למרפסות סגורות

⁹ מקדם דחיה לתקופה של 40 שנים לפי ריבית של 6%

עמדת שמאי המבקשת

שמאי הועדה הביא בחשבון תוספת חדרים על הגג עפ"י חישוב של 5 דירות גג בכל חלקה. לא מוסבר מדוע נקבעו 5 דירות גג בכל חלקה.

לצורך צמצום המחלוקת הביא השמאי בחשבון כמות דירות גג זהה לגישת שמאי הועדה, מתוך הנחה שהיישום יהיה בתום החיים הכלכליים של הנכס, ע"י הריסת המבנים ותכנונם מחדש. להלן מקדמי ההתאמה שמצא השמאי לנכון להביא בחשבון, במחלוקת על שמאי הועדה:

- מקדם חדרי גג : 1.25
- מרפסות מקורות : 0.8
- הפחתה ל"מושע" : 0.9

מניתוח תאריכי רישום הזכויות של תתי החלקות במתחם עולה כי תתי החלקות אשר ברות חיוב, ומימושן היה לפני המועד הקובע, הינן כדלקמן:

תתי החלקות ברות החיוב							
סה"כ		410		409		408	
חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות
34.3%	19	43%	8	13.6%	3	46.3%	8

לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה על החלק היחסי בכל חלקה כמפורט לעיל.

תחשיב:

חלקה 408:

חלקה 408					שטח החלקה רשום	
					847	
שטח אקויי	מקדם	שטח	מהות			
1,016.4	1	1,016.4	שטח עיקרי	120%	מצב חדש	
75.0	1.25	60	חדרי יציאה לגג	5		
1,091.4			סה"כ			
813.1	1	813.1	שטח עיקרי	96%	מצב קודם	
223.6	0.8	279.5	מרפסות	33%		
1,036.7			סה"כ			
54.7					ההשבחה	
₪ 5.4	₪ 0.0056	\$180		6%	40	בדחייה
		₪ 4.82	0.9			ההשבחה במושע
		₪ 2.2	46.3%			ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 409:

חלקה 409				
941				שטח החלקה רשום
שטח אקוי"	מקדם	שטח	מהות	
1,129.2	1	1,129.2	120%	שטח עיקרי
75.0	1.25	60	5	חדרי יציאה לגג
1,204.2				סה"כ
903.4	1	903.4	96%	שטח עיקרי
248.4	0.8	310.5	33%	מרפסות
1,151.8				סה"כ
52.4				ההשבחה
₪ 5.1	₪ 0.0056	\$180	6%	בדחייה
		₪ 4.62	0.9	ההשבחה במושע
		₪ 0.63	13.6%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 410:

חלקה 410				
1,196				שטח החלקה רשום
שטח אקוי"	מקדם	שטח	מהות	
1,554.8	1	1,554.8	130%	שטח עיקרי
75.0	1.25	60	5	חדרי יציאה לגג
1,629.8				סה"כ
1,243.8	1	1,243.8	104%	שטח עיקרי
0.0	0.8	0.0		מרפסות
1,243.8				סה"כ
386.0				ההשבחה
₪ 37.8	₪ 0.0056	\$180	6%	בדחייה
		₪ 34.04	0.9	ההשבחה במושע
		₪ 14.64	43.0%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

₪ 43.49 ההשבחה הכוללת במתחם:

₪ 17.5 ההשבחה ליח"ד הרלוונטיות:

הכרעה

להבנתי עיקר המחלוקת בין הצדדים בגין ההשבחה שנוצרה מאישור התכנית הינה ביחס לפרמטרים כדלהלן:

מקדם חדרי גג.

מקדם מרפסות מקורות.

מקדם הפחתה למושאע.

בהתאם לקביעות שמאים מכריעים רבים ולקביעות קודמות שלי בסביבה הקרובה, להערכתי המקדמים הראויים במקרה דנן הינם, כדלהלן:

מקדם חדרי גג - 1.3

מקדם מרפסות מקורות - 0.8

מקדם הפחתה למושאע - שמאי המשיבה הביא בחשבון דחייה עד שנת 2020. מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי הדחיה בגין אפשרות ניצול הזכויות כוללת את הדחיה בגין מושאע, לכן לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושאע.

תחשיב ההשבחה:

תחשיב לחלקה 408:

שטח מצב חדש

$$847 \text{ מ"ר} \times 120\% = 1,016.40 \text{ מ"ר}$$

שטח מצב קודם

$$847 \text{ מ"ר} \times 96\% + 847 \text{ מ"ר} \times 33\% \times 0.8^{10} = 1,036.73 \text{ מ"ר}$$

תוספת שטח עיקרי

$$20.33 \text{ מ"ר} -$$

תוספת חדרי יציאה לגג

$$5 \text{ חדרים} \times 12 \text{ מ"ר} \times 1.3^{11} = 78.00 \text{ מ"ר}$$

סה"כ תוספת שטח

$$= 57.67 \text{ מ"ר}$$

תחשיב לחלקה 409:

שטח מצב חדש

$$941 \text{ מ"ר} \times 120\% = 1,129.20 \text{ מ"ר}$$

שטח מצב קודם

$$941 \text{ מ"ר} \times 96\% + 941 \text{ מ"ר} \times 33\% \times 0.8 = 1,151.78 \text{ מ"ר}$$

תוספת שטח עיקרי

$$- 22.58 \text{ מ"ר}$$

תוספת חדרי יציאה לגג

$$5 \text{ חדרים} \times 12 \text{ מ"ר} \times 1.3 = 78.00 \text{ מ"ר}$$

סה"כ תוספת שטח

$$= 55.42 \text{ מ"ר}$$

תחשיב לחלקה 410:

שטח מצב חדש

$$1,196 \text{ מ"ר} \times 130\% = 1,554.80 \text{ מ"ר}$$

שטח מצב קודם

$$1,196 \text{ מ"ר} \times 104\% = 1,243.84 \text{ מ"ר}$$

תוספת שטח עיקרי

$$310.96 \text{ מ"ר}$$

תוספת חדרי יציאה לגג

$$5 \text{ חדרים} \times 12 \text{ מ"ר} \times 1.3 = 78.00 \text{ מ"ר}$$

סה"כ תוספת שטח

$$388.96 \text{ מ"ר}$$

ההשבחה לכל החלקות: $502.05 \text{ מ"ר} \times 0.1^{12} \times \$ 180 \times 0.0056 = 50.6 \text{ ₪}$

היטל השבחה לכל החלקות: $50.6 \text{ ₪} \times 50\% \text{ (שיעור היטל)} = 25.3 \text{ ₪}$.

¹⁰ מקדם שווי למרפסות סגורות.

¹¹ מקדם שווי לחדר גג.

¹² מקדם דחיה לתקופה של 40 שנים לפי ריבית של 6%.

השבחה בגין תכנית רג/340/ג/1 (מועד קובע 13.04.1985)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח חדר היציאה לגג משטח של 12 מ"ר עד ל-23 מ"ר ובדחיה.

תחשיב לחלקה 408:

$$11 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0^{13} \times \$ 240 \times 0.908 \times 0.13^{40} = 1,560 \text{ ₪}$$

תחשיב לחלקה 409:

$$11 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times \$ 240 \times 0.908 \times 0.13 = 1,560 \text{ ₪}$$

תחשיב לחלקה 410:

$$11 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times \$ 240 \times 0.908 \times 0.13 = 1,560 \text{ ₪}$$

עמדת שמאי המבקשת

מניתוח תאריכי רישום הזכויות של תתי החלקות במתחם עולה כי תתי החלקות אשר ברות חיוב, ומימושן היה לפני המועד הקובע, הינן כדלקמן:

תתי החלקות ברות החיוב							
סה"כ		410		409		408	
חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות
34.3%	19	43%	8	13.6%	3	46.3%	8

לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה על החלק היחסי בכל חלקה כמפורט לעיל.

תחשיב:

חלקה 408					
שטח אקו"י	מקדם	שטח	מהות		
55.0	1	55.0	5	הגדלת חדרי גג ל-23 מ"ר	ההשבחה
₪ 1,559.4	₪ 0.908	\$ 240	6%	35	בדחיה
			₪ 1,403.45	0.9	ההשבחה במושע
			₪ 649.6	46.3%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

¹³ מקדם שווי לחדר גג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג.
¹⁴ מקדם דחיה לתקופה של 35 שנים לפי ריבית של 6%.

חלקה 409					
שטח אקו"י	מקדם	שטח	מהות		
55.0	1	55.0	5	הגדלת חדרי גג ל-23 מ"ר	ההשבחה
1,559.4 ₪	0.908 ₪	\$ 240	6%	35	בדחייה
			1,403.45 ₪	0.9	ההשבחה במושע
			190.6 ₪	13.6%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 410					
שטח אקו"י	מקדם	שטח	מהות		
55.0	1	55.0	5	הגדלת חדרי גג ל-23 מ"ר	ההשבחה
1,559.4 ₪	0.908 ₪	\$ 240	6%	35	בדחייה
			1,403.5 ₪	0.9	ההשבחה במושע
			603.5 ₪	43.0%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

ההשבחה הכוללת במתחם: 4,210.35 ₪

ההשבחה ליח"ד הרלוונטיות: 1,443.63 ₪

הכרעה

לבדיקתי את עמדות ותחשיבי הצדדים, המחלוקות העיקריות ביחס לתכנית המשביחה הינן ביחס למקדם מושע.

כמפורט בגין תכנית קודמת, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה כי אין להביא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה בגין מושע.

תחשיב השבחה לחלקה 408:

$$11 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0^{15} \times \$ 240 \times 0.908 \times 0.13^{16} = 1,560 \text{ ₪ השבחה.}$$

תחשיב השבחה לחלקה 409:

$$11 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times \$ 240 \times 0.908 \times 0.13 = 1,560 \text{ ₪ השבחה.}$$

תחשיב השבחה לחלקה 410:

$$11 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times \$ 240 \times 0.908 \times 0.13 = 1,560 \text{ ₪ השבחה.}$$

ההשבחה לכל החלקות: 4,680 ₪.

$$\text{היטל השבחה לכל החלקות: 4,680 ₪} \times 50\% \text{ (שיעור היטל)} = 2,340 \text{ ₪.}$$

¹⁵ מקדם שווי לחדר גג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג.
¹⁶ מקדם דחיה לתקופה של 35 שנים לפי ריבית של 6%.

השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/11 (מועד קובע 19.02.2001)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין הגדלת זכויות הבניה בשיעור של 16% ובדחיה לתום החיים הכלכליים של הבניינים.

תחשיב לחלקה 408:

ההשבחה: $847 \text{ מ"ר} \times 16\% \times 0.37 \times 3,500 = 175,500 \text{ ₪}$

תחשיב לחלקה 409:

ההשבחה: $941 \text{ מ"ר} \times 16\% \times 0.37 \times 3,500 = 194,980 \text{ ₪}$

תחשיב לחלקה 410:

ההשבחה: $1,196 \text{ מ"ר} \times 16\% \times 0.37 \times 3,500 = 247,810 \text{ ₪}$

עמדת שמאי המבקשת

שמאי הועדה הביא בחשבון דחיה של 17 שנים.

מקדמי הדחיה בתכניות הקודמות הינן לשנת 2020.

יש לדבוק בקו זה לכל רצף התכניות, ועל כן הדחיה בתכנית הנדונה הינה 19 שנים.

מניתוח תאריכי רישום הזכויות של תתי החלקות במתחם עולה כי תתי החלקות אשר ברות חיוב, ומימושן היה

לפני המועד הקובע, הינן כדלקמן:

תתי החלקות ברות החיוב							
סה"כ		410		409		408	
חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות
71.0%	40	85.6%	16	64.4%	13	63%	11

לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה על החלק היחסי בכל חלקה כמפורט לעיל.

תחשיב:

חלקה 408					
שטח אקו"י	מקדם	שטח	מהות	הכללת ההקלות	ההשבחה
135.5	1	135.5	16%		
156,769 ₪		3,500 ₪	6%	19	בדחיה
			141,092 ₪	0.9	ההשבחה במושע
			88,881 ₪	63.0%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

¹⁷ מקדם דחיה לתקופה של 17 שנים לפי ריבית של 6%

חלקה 409					
שטח אקוי	מקדם	שטח	מהות		
150.6	1	150.6	16%	הכללת ההקלות	ההשבחה
₪ 174,167		₪ 3,500	6%	19	בדחייה
			₪ 156,750	0.9	ההשבחה במושע
			₪ 101,009	64.4%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 410					
שטח אקוי	מקדם	שטח	מהות		
191.4	1	191.4	16%	הכללת ההקלות	ההשבחה
₪ 221,364		₪ 3,500	6%	19	בדחייה
			₪ 199,228	0.9	ההשבחה במושע
			₪ 170,542	85.6%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

ההשבחה הכוללת במתחם: ₪ 497,070

ההשבחה ליח"ד הרלוונטיות: ₪ 360,433

הכרעה

לבדיקתי את עמדות ותחשיבי הצדדים, המחלוקות העיקריות ביחס לתכנית המשביחה הינן ביחס לשיעור הדחייה שיש להביא בחשבון ולמקדם מושע. מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת כי שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי דחיה בתכניות הקודמות לשנת 2020.

לפיכך, אקבל את טענתו וביחס למועד הקובע בתכנית דנן, תובא בחשבון דחייה של 19 שנים. כפי שפורט בגין תכניות קודמות, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושאע.

תחשיב לחלקה 408:

ההשבחה: $847 \text{ מ"ר} \times 16\% \times 0.33 \times 3,500 \text{ ₪ למ"ר} = 156,526 \text{ ₪}$.

תחשיב לחלקה 409:

ההשבחה: $941 \text{ מ"ר} \times 16\% \times 0.33 \times 3,500 \text{ ₪ למ"ר} = 173,897 \text{ ₪}$.

תחשיב לחלקה 410:

ההשבחה: $1,196 \text{ מ"ר} \times 16\% \times 0.33 \times 3,500 \text{ ₪ למ"ר} = 221,021 \text{ ₪}$.

ההשבחה לכל החלקות: 551,444 ₪.

היטל השבחה לכל החלקות: 551,444 ₪ (שיעור היטל) = 275,722 ₪.

¹⁸ מקדם דחיה לתקופה של 19 שנים לפי ריבית של 6%.

השבחה בגין תכנית רג/340/ג/19 (מועד קובע 12.12.2005)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין תוספת 48 מ"ר של חדרי מדרגות בדחיה.

תחשיב לחלקה 408:

ההשבחה: $48 \text{ מ"ר} \times 4,000 \text{ ₪} = 190,417 \text{ ₪}$

תחשיב לחלקה 409:

ההשבחה: $48 \text{ מ"ר} \times 4,000 \text{ ₪} = 190,417 \text{ ₪}$

תחשיב לחלקה 410:

ההשבחה: $48 \text{ מ"ר} \times 4,000 \text{ ₪} = 190,417 \text{ ₪}$

עמדת שמאי המבקשת

מניתוח תאריכי רישום הזכויות של תתי החלקות במתחם עולה כי תתי החלקות אשר ברות חיוב, ומימושן היה לפני המועד הקובע, הינן כדלקמן:

תתי החלקות ברות החיוב							
סה"כ		410		409		408	
חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות
71.0%	40	85.6%	16	64.4%	13	63%	11

לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה על החלק היחסי בכל חלקה כמפורט לעיל.

תחשיב:

חלקה 408					
שטח אקוי	מקדם	שטח	מהות	ביטול שטחי שרות	ההשבחה בדחייה
48.0	1	48	6%	15	ההשבחה במושע
₪ 80,115		₪ 4,000			ההשבחה ליחידות הרלוונטיות
			₪ 72,103	0.9	
			₪ 52,650	73.0%	

חלקה 409					
שטח אקוי	מקדם	שטח	מהות	ביטול שטחי שרות	ההשבחה בדחייה
48.0	1	48.0	6%	15	ההשבחה במושע
₪ 80,115		₪ 4,000			ההשבחה ליחידות הרלוונטיות
			₪ 72,103	0.9	
			₪ 59,361	82.3%	

¹⁹ מקדם דחיה לתקופה של 15 שנים לפי ריבית של 6%

חלקה 410					
שטח אקוי'	מקדם	שטח	מהות		
48.0	1	48.0		ביטול שטחי שרות	ההשבחה
80,115 ₪		4,000 ₪	6%	15	בדחייה
			72,103 ₪	0.9	ההשבחה במושע
			61,722 ₪	85.6%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

ההשבחה הכוללת במתחם: 216,310 ₪

ההשבחה ליח"ד הרלוונטיות: 173,732 ₪

הכרעה

לבדיקתי את עמדות ותחשיבי הצדדים, המחלוקות העיקריות ביחס לתכנית המשביחה הינן ביחס למקדם מושאע.

כפי שפורט בגין תכניות קודמות, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושאע.

תחשיב לחלקה 408:

ההשבחה: 48 מ"ר X 4,000 ₪ למ"ר X 0.417²⁰ = 80,064 ₪.

תחשיב לחלקה 409:

ההשבחה: 48 מ"ר X 4,000 ₪ למ"ר X 0.417 = 80,064 ₪.

תחשיב לחלקה 410:

ההשבחה: 48 מ"ר X 4,000 ₪ למ"ר X 0.417 = 80,064 ₪.

ההשבחה לכל החלקות: 240,192 ₪.

היטל השבחה לכל החלקות: 240,192 ₪ X 50% (שיעור היטל) = 120,096 ₪.

²⁰ מקדם דחיה לתקופה של 15 שנים לפי ריבית של 6%

השבחה בגין תכנית רג/340/ג/21 (מועד קובע 27.01.2006)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת חדרי היציאה לגג משטח של 23 מ"ר עד לשטח של 40 מ"ר.

תחשיב לחלקה 408:

$$17 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0^{21} \times 4,000 \text{ ₪ למ"ר} \times 0.44^{22} = 149,600 \text{ ₪}$$

תחשיב לחלקה 409:

$$17 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times 4,000 \text{ ₪ למ"ר} \times 0.44 = 149,600 \text{ ₪}$$

תחשיב לחלקה 410:

$$17 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times 4,000 \text{ ₪ למ"ר} \times 0.44 = 149,600 \text{ ₪}$$

עמדת שמאי המבקשת

מניתוח תאריכי רישום הזכויות של תתי החלקות במתחם עולה כי תתי החלקות אשר ברות חיוב, ומימושן היה לפני המועד הקובע, הינן כדלקמן:

תתי החלקות ברות החיוב							
סה"כ		410		409		408	
חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות
71.0%	40	85.6%	16	64.4%	13	63%	11

לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה על החלק היחסי בכל חלקה כמפורט לעיל.

תחשיב:

חלקה 408					
שטח אקו"י	מקדם	שטח	מהות		
85.0	1	85	5	הגדלת חדרי גג ל-40 מ"ר	ההשבחה
₪ 150,382		₪ 4,000	6%	14	בדחיה
		₪ 135,344		0.9	ההשבחה במושע
		₪ 98,828		73.0%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

²¹ מקדם שווי לחדר גג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג
²² מקדם דחיה לתקופה של 14 שנים לפי ריבית של 6%

חלקה 409					
שטח אקווי	מקדם	שטח	מהות		
85.0	1	85	5	הגדלת חדרי גג ל-40 מ"ר	ההשבחה
₪ 150,382		₪ 4,000	6%	14	בדחייה
		₪ 135,344		0.9	ההשבחה במושע
		₪ 111,426		82.3%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 410					
שטח אקווי	מקדם	שטח	מהות		
85.0	1	85	5	הגדלת חדרי גג ל-40 מ"ר	ההשבחה
₪ 150,382		₪ 4,000	6%	14	בדחייה
		₪ 135,344		0.9	ההשבחה במושע
		₪ 115,857		85.6%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

ההשבחה הכוללת במתחם: 406,052 ₪.

ההשבחה ליח"ד הרלוונטיות: 326,110 ₪.

הכרעה

לבדיקתי את עמדות ותחשיבי הצדדים, המחלוקות העיקריות ביחס לתכנית המשביחה הינן ביחס למקדם מושע.

כפי שפורט בגין תכניות קודמות, לא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין מושאע.

תחשיב לחלקה 408:

$$17 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0^{23} \times 4,000 \text{ ₪ למ"ר} \times 0.44^{24} = 149,600 \text{ ₪.}$$

תחשיב לחלקה 409:

$$17 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times 4,000 \text{ ₪ למ"ר} \times 0.44 = 149,600 \text{ ₪.}$$

תחשיב לחלקה 410:

$$17 \text{ מ"ר} \times 5 \text{ יח"ד} \times 1.0 \times 4,000 \text{ ₪ למ"ר} \times 0.44 = 149,600 \text{ ₪.}$$

ההשבחה לכל החלקות: 448,800 ₪.

היטל השבחה לכל החלקות: 448,800 ₪ X 50% (שיעור היטל) = 224,400 ₪.

²³ מקדם שווי לחדר גג בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג.
²⁴ מקדם דחיה לתקופה של 14 שנים לפי ריבית של 6%.

השבחה בגין תכנית רג/340/ג/15 (מועד קובע 03.03.2006)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת מחסנים דירתיים בדחיה עד תום תקופת החיים הכלכליים של הבניינים הקיימים.

תחשיב לחלקות 408:

ההשבחה: 90 מ"ר X 0.8 (מקדם שווי) X 0.44 X 25 X 4,000 ₪ למ"ר = 126,720 ₪

תחשיב לחלקות 409:

ההשבחה: 96 מ"ר X 0.8 (מקדם שווי) X 0.44 X 4,000 ₪ למ"ר = 135,170 ₪

תחשיב לחלקות 410:

ההשבחה: 126 מ"ר X 0.8 (מקדם שווי) X 0.44 X 4,000 ₪ למ"ר = 177,400 ₪

עמדת שמאי המבקשת

שמאי הועדה חישב את כמות הדירות ב- 2 שלבים:

א. נכון למועד תכנית רג/340/ג/15, בחלקות מס' 408,409 לפי צפיפות של 8 דירות למגרש מינימלי בשטח של 600 מ"ר, ובחלקה מס' 410 לפי צפיפות של 9 דירות במגרש מינימלי בשטח של 500 מ"ר.

ב. נכון למועד תכנית רג/340/ג/38, לפי צפיפות של 9 דירות למגרש מינימלי בשטח של 450 מ"ר. עפ"י דפי מידע שהופקו לחלקות הנדונות משנת 2017, עולה כי תכנית רג/מק/340/ג/6, אשר פורסמה למתן תוקף ב- 28.5.1996, הגדילה את הצפיפות בכל החלקות הנדונות ל- 9 דירות במגרש מינימלי בשטח של 450 מ"ר. לפיכך, יש לחשב את היטל ההשבחה בגין תוספת מחסנים לכלל יח"ד המותרות נכון למועד תכנית רג/340/ג/15. מניתוח תאריכי רישום הזכויות של תתי החלקות במתחם עולה כי תתי החלקות אשר ברות חיוב, ומימושן היה לפני המועד הקובע, הינן כדלקמן:

תתי החלקות ברות החיוב							
סה"כ		410		409		408	
חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות	חלק ברכוש המשותף	דירות
80.3%	45	85.6%	16	82.3%	16	73.0%	13

לפיכך, יש לחייב בהיטל השבחה על החלק היחסי בכל חלקה כמפורט לעיל. יחס הדירות ברות החיוב שלעיל, רלוונטי גם להשבחה הנובעת מתכניות רג/340/ג/19, רג/340/ג/21.

²⁵ מקדם דחיה לתקופה של 14 שנים לפי ריבית של 6%

תחשיב:

חלקה 408:

חלקה 408				
שטח אקווי	מקדם	שטח	מהות	
81.6	0.8	102	17	תוספת מחסנים-6 מ"ר ליח"ד
₪ 144,367		₪ 4,000	6%	14
		₪ 129,930	0.9	ההשבחה במושע
		₪ 94,875	73.0%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 409:

חלקה 409				
שטח אקווי	מקדם	שטח	מהות	
91.2	0.8	114	19	תוספת מחסנים-6 מ"ר ליח"ד
₪ 161,351		₪ 4,000	6%	14
		₪ 145,216	0.9	ההשבחה במושע
		₪ 119,553	82.3%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

חלקה 410:

חלקה 410				
שטח אקווי	מקדם	שטח	מהות	
115.2	0.8	144	24	תוספת מחסנים-6 מ"ר ליח"ד
₪ 203,812		₪ 4,000	6%	14
		₪ 183,431	0.9	ההשבחה במושע
		₪ 157,020	85.6%	ההשבחה ליחידות הרלוונטיות

ההשבחה הכוללת במתחם: 458,578 ₪

ההשבחה ליח"ד הרלוונטיות: 371,448 ₪

הכרעה

הצדדים חלוקים בעיקר ביחס לכמות יחידות הדיור אשר התאפשרה לבניה בחלקות נשוא ההחלטה. להבנתי שמאי הוועדה הביא בחשבון כי נכון למועד תכנית רג/340/ג/15, בחלקות מס' 408-409 הצפיפות הינה 9 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר מכוח תכנית רג/340/ג/6, ובחלקה 410 הצפיפות הינה 9 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר מכוח תכנית רג/מק/340/ג/6. מאידך שמאי המבקשת ציין כי תכנית רג/מק/340/ג/6, הגדילה את הצפיפות בכל החלקות הנדונות ל-9 דירות במגרש מינימלי בשטח של 450 מ"ר. לאחר בחינת עמדות הצדדים, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה ואבאר.

עמוד 59 מתוך 95

בהחלטת ועדת הערר (ת"א) 5253/08 אלי וביאטריס נפוסי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – רמת גן, מיום 25/12/2008, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"תוכנית רג/מק/340/ג/6"

התוכנית המשמעותית לעניין קביעת מספר יחידות הדיור הינה תוכנית רג/מק/340/ג/6. תוכנית זו, שהינה מאוחרת לתוכנית רג/מק/340/ג/ קובעת:

"ב. לבטל הצפיפות 8 יח"ד ל- 600 מ"ר ולהכיל (צ"ל: "להחיל"- א.ה) את הסעיף הדין בצפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש בכל אזורי המגורים ג' כולל מגרשים מעל 600 מ"ר. ללא שינוי זכויות בנייה במגרשים שמעל 600 מ"ר, הווה אומר 130%.

ג. גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ב' ו- ג' יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימלי- 450 מ"ר".

"אין אנו מקבלים את פרשנות הועדה המקומית כי סעיף ג. לתוכנית, הקובע כי גודל מגרש מינימלי באזורים ב' ו- ג' יהיה 450 מ"ר, קובע כי הבסיס לחישוב היחסיות יהיה 9 יחידות דיור ל- 450 מ"ר.

תוכנית רג/מק/340/ג/6 ניתקה בין קביעת גודל מגרש מינימלי לבין מספר יחידות הדיור. התוכנית קבעה מחד כי יחס הצפיפות יהיה 9 יחידות דיור ל- 500 מ"ר, ובהמשך היא קבעה כי שטח מגרש מינימלי יהיה 450 מ"ר.

לו טענת הועדה המקומית הייתה נכונה, כי גם תוכנית רג/מק/340/ג/6 ממשיכה להצמיד את מספר היחידות שנקבעו בתוכנית ביחס לצפיפות המותרת לגודל מגרש מינימלי, הייתה התוכנית צריכה לקבוע כי מותר לבנות במגרש מינימלי של 450 מ"ר- 9 יחידות דיור. במקרה כזה ההתייחסות למגרש בגודל 500 מ"ר הופך למיותר.

לדעתנו קביעת מגרש מינימלי של 450 מ"ר נועדה לאפשר בנייה גם על מגרש הקטן מ- 500 מ"ר, ללא צורך להזדקקות לסעיפים 111 ו- 166 לתוכנית רג/מק/340- ובזה חידושו."

בהמשך ולהבנת לאור החלטת ועדת ערר שלעיל, אושרה תכנית רג/מק/340/ג/38, אשר בהתאם להוראותיה צוין, כדלהלן:

"ועדת הערר קבעה כי תכנית רג/מק/340/ג/6 קבעה לגבי איזור מגורים ג' יחס צפיפות של 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש"

"למרות שהכוונה בתכנית רג/מק/340/ג/6 הינה שיחס הצפיפות הינו באיזור מגורים ג' 9 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש".

לפיכך, תכנית רג/מק/340/ג/38 היא שקודמה ואושרה על מנת לאפשר צפיפות גבוהה יותר זאת בעקבות החלטת ועדת הערר.

לכן מצאתי לנכון לקבל את עמדת ותחשיב שמאי המשיבה כי הצפיפות הינה 9 יח"ד למגרש של 500 מ"ר. **תחשיב לחלקות 408:**

ההשבחה: 90 מ"ר X 0.8 (מקדם שווי) X 260.44 X 4,000 ₪ למ"ר = 126,720 ₪

תחשיב לחלקות 409:

ההשבחה: 96 מ"ר X 0.8 (מקדם שווי) X 0.44 X 4,000 ₪ למ"ר = 135,170 ₪

תחשיב לחלקות 410:

ההשבחה: 126 מ"ר X 0.8 (מקדם שווי) X 0.44 X 4,000 ₪ למ"ר = 177,400 ₪

ההשבחה לכל החלקות: 439,290 ₪.

היטל השבחה לכל החלקות: 439,290 ₪ X 50% (שיעור היטל) = 219,645 ₪.

²⁶ מקדם דחיה לתקופה של 14 שנים לפי ריבית של 6%.

השבחה בגין תכנית רג/מק/340/ג/38 (מועד קובע 09.07.2010)

עמדת שמאי המשיבה

התכנית הקטינה שטח מגרש מינימלי ל-450 מ"ר ומאפשרת עיגול מספר יחידות הדיור ולכן ניתן להקים מספר

יח"ד בכל חלקה כדלקמן:

חלקה 408 : 17 יח"ד במקום 15.

חלקה 409 : 19 יח"ד במקום 16.

חלקה 410 : 24 יח"ד במקום 21.

עקב תוספת יח"ד ניתן להוסיף מחסן כשטח עיקרי לכל יח"ד שנוספה.

תחשיב לחלקה 408 :

ההשבחה לתוספת מחסנים : 12 מ"ר $0.8 \times 6,000 \times 270.75 = 43,200$ ₪

תחשיב לחלקה 409 :

ההשבחה לתוספת מחסנים : 18 מ"ר $0.8 \times 6,000 \times 0.75 = 64,800$ ₪

תחשיב לחלקות 410 :

ההשבחה לתוספת מחסנים : 18 מ"ר $0.8 \times 6,000 \times 0.75 = 64,800$ ₪

עמדת שמאי המבקשת

לא חלה השבחה, כפי שפורט בגין תכנית רג/מק/340/ג/15.

הכרעה

כפי שפורט בהכרעה לגבי תכנית רג/מק/340/ג/15, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי התכנית הגדילה

את הצפיפות המותרת בחלקות נשוא ההחלטה ולפיכך, אפשרה תוספת מחסנים.

לפיכך, אקבל בשלמות את תחשיב שמאי המשיבה למעט לעניין הדחייה.

בגין תכניות קודמות לרבות תכנית רג/מק/340/ג/15 לעניין המחסנים, הביא בחשבון שמאי המשיבה דחייה לתום

החיים הכלכליים של המבנה בשנת 2020.

לפיכך, תובא בחשבון דחיה לתוספת הזכויות בתכנית דנן של כ-10 שנים.

תחשיב לחלקה 408 :

ההשבחה לתוספת מחסנים : 12 מ"ר $0.8 \times 6,000 \times 280.5584 = 32,164$ ₪

תחשיב לחלקה 409 :

ההשבחה לתוספת מחסנים : 18 מ"ר $0.8 \times 6,000 \times 0.5584 = 48,246$ ₪

תחשיב לחלקות 410 :

ההשבחה לתוספת מחסנים : 18 מ"ר $0.8 \times 6,000 \times 0.5584 = 48,246$ ₪

ההשבחה לכל החלקות: 128,656 ₪.

היטל השבחה לכל החלקות: 128,656 ₪ X 50% (שיעור היטל) = 64,328 ₪.

²⁷ מקדם דחיה לתקופה של 5 שנים.

²⁸ מקדם דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

השבחה בגין תכנית 506-0185744 – רג/1592 (מועד קובע 18.07.2017)

השבחה בגין תכנית 506-0535666 – רג/1592 א (מועד קובע 17.11.2019)

עמדת שמאי המשיבה

ערכי שווי לתכנית מס' 506-0185744 (רג/1592):

בשומות מכרעות בסביבה נקבעו ערכי השווי באים (מ"ר קרקע מבונה):

כתובת	שווי	תאריך קובע	שמאי מכריע
חרושת 3	8,500 ₪	20.11.2016	משה נדם
סוקולוב 19	7,000 ₪	29.8.2014	ב. קציר
חרות 51	7,500 ₪	13.7.2014	ב. קציר
סטרומה 3	8,700 ₪	28.6.2015	דוד טיגרמן

בחישוב השווי למגורים במצב הקודם התבסס השמאי על עסקאות למכירת דירות ישנות וקטנות שנערכו בגוש

6204 לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים – כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	התמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
006204-0379-012-00	03/01/2017	1,500,000	1955	77	3	19,481 ₪
006204-0453-015-00	24/01/2017	1,300,000	1960	65	2.5	20,000 ₪
006204-0344-012-00	27/02/2017	1,630,000	1970	73	3.5	22,329 ₪
006204-0210-000-00	09/03/2017	1,370,000	1950	53	2	25,849 ₪
006204-0394-004-00	09/04/2017	1,650,000	1960	67	2.5	24,627 ₪
006204-0069-002-00	21/05/2017	1,750,000	1970	81	3	21,605 ₪
006204-0113-010-00	19/06/2017	1,200,000	1950	53	2	22,642 ₪
006204-0536-012-00	07/08/2017	1,690,000	1950	63	3	26,825 ₪
006204-0272-010-00	09/08/2017	1,380,000	1950	57	2	24,211 ₪
006204-0474-008-00	30/08/2017	1,510,000	1972	58	3	26,034 ₪
006204-0534-018-00	16/10/2017	1,550,000	1970	70	3	22,143 ₪
006204-0426-002-00	17/10/2017	1,390,000	1960	70	3	19,857 ₪
006204-0481-007-00	10/11/2017	1,460,000	1970	54	3	27,037 ₪
006204-0113-027-00	20/11/2017	1,320,000	1950	54	2	24,444 ₪
006204-0306-003-00	23/11/2017	1,500,000	1958	60	2.5	25,000 ₪
006204-0333-003-00	30/11/2017	1,780,000	1970	76	4	23,421 ₪
006204-0525-018-00	28/12/2017	1,900,000	1970	71	3	26,761 ₪
					ממוצע	23,663 ₪

שווי מ"ר בנוי בממוצע הינו 23,660 ₪.

יחד עם זאת השטח המדווח ברשות המיסים אינו שטח ברוטו ולפעמים אינו כולל שטח מרפסות ושטח קירות

חיצוניים. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה של 10% משווי שהתקבל ולכן שווי מ"ר בנוי בבניה ישנה המגלם גם

זכויות בניה נוספות אשר קיימות בבניין הינו 21,500 ₪.

כביקורת נבדקה עסקה בנכס הנדון.

בתאריך 17.6.2015 נמכרה תת חלקה 410/19 ברח' המבדיל 24 תמורת סך של 1,340,000 ₪.

לפי הדיווח ברשות המיסים, שטח הדירה הינו 50 מ"ר.

מעיון בתשריט הבית המשותף עולה כי לדירה קיימת מרפסת בשטח של 15 מ"ר ובסה"כ שטח הדירה הינו 65

מ"ר נטו לא כולל שטח קירות חיצוניים.

בתוספת 10% עבור קירות חיצוניים מתקבל שטח דירה של 71 מ"ר והמחיר למ"ר בנוי המתקבל הינו 18,750 ₪.

עמוד 62 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

שווי למסחר:

להלן עסקאות למכירת חנויות לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מועד עסקה	גוש	חלקה	קומה	שטח (מ"ר)	תמורה (₪)	שווי למ"ר בנוי (₪)
21.2.2018	6204	51	1	30	779,000	25,967
29.3.2018	6204	80	1	85	1,521,000	17,894
31.7.2018	6204	127	1	180	3,585,499	19,919
24.7.2018	6204	113	קרקע	35	645,001	18,429
19.3.2019	6205	321	קרקע	20	445,000	22,500

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר דוד טיגרמן לנכס ברחוב תובל 13, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 8,750 ₪ למועד הקובע 19.1.2017.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שלומי יפה לנכס ברחוב ביאליק 74, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בסך של 9,000 ₪ למועד הקובע 11.1.2018.

בהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה למסחר בסך של 9,500 ₪.

שווי למגורים במצב חדש:

להלן עסקאות למכירת דירות חדשות קטנות שנערכו בגוש 6204 לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006204-0170-028-00	22/05/2016	1,925,000	2016	68	3	28,309 ₪
006204-0098-023-00	18/05/2016	2,130,000	2016	82	4	25,976 ₪
006204-0465-015-20	17/07/2016	1,355,850	2016	60	2	22,598 ₪
006204-0098-002-00	19/06/2016	2,050,000	2017	80	4	25,625 ₪
006204-0170-002-00	30/11/2016	1,995,000	2016	66	3	30,227 ₪
006204-0465-018-22	09/04/2017	1,850,000	2017	68	3	27,206 ₪
006204-0465-018-14	16/05/2017	1,670,000	2017	65	3	25,692 ₪
006204-0465-018-00	15/03/2017	1,690,850	2018	65	3	26,013 ₪
006204-0465-028-13	19/10/2017	1,640,000	2017	63	2	26,032 ₪
006204-0175-021-00	03/10/2017	1,627,999	2017	60	3	27,133 ₪
			ממוצע	67.7		26,481 ₪

להלן עסקאות למכירת דירות חדשות גדולות שנערכו בגוש 6204 לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006204-0327-019-00	29/03/2016	2,560,001	2015	115	5	22,261 ₪
006204-0098-027-00	13/06/2016	2,349,582	2017	101	4	23,263 ₪
006204-0098-019-00	08/09/2016	2,305,512	2018	100	4	23,055 ₪
006204-0465-021-10	08/11/2016	2,215,850	2015	100	4	22,159 ₪
006204-0660-054-00	15/01/2017	2,689,000	2012	106	4	25,368 ₪
006204-0465-020-11	08/01/2017	2,485,850	2017	118	4	21,067 ₪
006204-0098-031-00	22/03/2017	2,280,000	2017	100	4	22,800 ₪
006204-0098-015-00	27/09/2017	2,153,000	2017	100	4	21,530 ₪
006204-0327-022-00	23/10/2017	2,840,000	2017	115	5	24,696 ₪
			ממוצע	106		22,911 ₪

לפיכך, שווי מ"ר בנוי מוערך כדלקמן:

לדירות בשטח של 75 מ"ר - 26,000 ₪.

לדירות בשטח של 115 מ"ר - 23,000 ₪.

ערכי שווי לתכנית מס' 506-0535666 (רג/1592/א):

להלן עסקאות למכירת דירות חדשות קטנות שנערכו בגוש 6204 לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים - כדלקמן:

מועד עסקה	חלקה	שטח דירה	קומה	חדרים	תמורה (₪)	מחיר למ"ר בנוי (₪)
15.1.2019	98	79	1	4	1,840,000	23,291
14.2.2019	115	62	2	3	1,711,999	27,613
17.4.2019	101	70	4	3	1,900,000	27,143
14.5.2019	101	70	5	3.5	1,920,000	27,429
13.6.2019	101	70	2	3	1,845,000	26,357
8.7.2019	472	66	1	3	1,845,000	27,955
13.8.2019	101	70	3	3	1,890,000	27,000
29.8.2019	115	66	4	3	1,729,998	26,212
1.12.2019	115	76	8	3	1,955,000	25,724
4.12.2019	101	73	1	3	1,950,000	26,712

שווי מ"ר בנוי בממוצע: 26,540 ₪.

להלן עסקאות למכירת דירות חדשות גדולות שנערכו בגוש 6204 לפי מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים - כדלקמן:

מועד עסקה	חלקה	שטח דירה	קומה	חדרים	תמורה (שח)	מחיר למ"ר בנוי (₪)
7.2.2019	115	104	2	4	2,179,999	20,962
23.6.2019	465	133	6	5	3,300,000	24,812
8.8.2019	472	103	5	5	2,593,000	25,175
28.11.2019	115	102	8	4	2,449,999	24,020
2.12.2019	472	100	2	5	2,530,000	25,300
23.12.2019	115	100	8	4	2,270,999	22,710

שווי מ"ר בנוי בממוצע: 23,830 ₪.

לאור התוצאות שהתקבלו הובא בחשבון כי ערכי השווי למועד אישור תכנית רג/1592/א הינם זהים למועד אישור תכנית רג/1592.

ההשבחה עקב אישור תכנית 506-0185744 (רג/1592)

ההשבחה חושבה בגין הגדלת זכויות הבניה, תוספת יחידות דיור ושטחי מסחר. בחישוב השווי במצב חדש הובא בחשבון בנוסף לשווי הזכויות שווי בשימוש ביניים המשקף תשלום דמי שכירות ל- 6 שנים בתקופת הדחיה עד לאפשרות ניצול הזכויות עבור 55 יח"ד קיימות. בחישוב השווי במצב הקודם הובא בחשבון שווי הדירות הקיימות כבנויות. במצב החדש, ההשבחה חושבה בשתי חלופות: מימוש בדרך של קבלת היתר בניה – במקרה זה יש פטור מהיטל השבחה על שטחי הממ"דים. מימוש בדרך של מכירת זכויות הבניה - במקרה זה יש לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים. החלק היחסי בהשבחה של כל חלקה חושב בהתאם לטבלת האיזון לתכנית רג/1592/א. הובא בחשבון כי שטח המסחר (1,100 מ"ר) ייבנה באופן הבא: 700 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע ו-400 מ"ר בקומת הגלריה (מקדם 0.5 לגלריה). בתכנית נקבע כי תמהיל הדירות יהיה 20% דירות קטנות (שטחן העיקרי לא יעלה על 63 מ"ר) ו-80% דירות גדולות ששטחן העיקרי 103 מ"ר כפי שיחושב להלן.

נתונים לחישוב שווי מצב חדש:

עלות הקמה למ"ר פלדלת	9,000 ₪ מגלם עלות מרתף חניה ושטחי שרות
שיעור מע"מ	17%
שיעור רווח יזמי	18%
שטח עיקרי למגורים	17,100 מ"ר
שטח ממ"ד	12 מ"ר
שטח עיקרי מקסימלי לדירה קטנה	63 מ"ר
מס' דירות	180
מס' דירות קטנות (20%)	36
מס' דירות גדולות (180 - 36)	144
שטח עיקרי ממוצע לדירה גדולה ²⁹	103 מ"ר
שטח דירה קטנה כולל ממ"ד	63 מ"ר + 12 מ"ר = 75 מ"ר
שטח דירה גדולה כולל ממ"ד	103 מ"ר + 12 מ"ר = 115 מ"ר

חישוב שווי קרקע לדירות קטנות - 75 מ"ר:

שטח דירה קטנה כולל ממ"ד	75 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת	26,000 ₪
שווי דירה ממוצעת	75 מ"ר X 26,000 ₪ = 1,950,000 ₪
שווי דירה לאחר הפחתת מע"מ	1,950,000 / 1.17 = 1,666,666 ₪
שווי דירה לאחר הפחתת רווח יזמי	1,666,666 / 1.18 = 1,412,430 ₪
עלות הקמת דירה למ"ר פלדלת (לרבות בניה, תכנון, יועצים ואגרות, שטחי שרות ומרתף)	9,000 ₪ X 75 מ"ר = 675,000 ₪
יתרה לקרקע לדירת 75 מ"ר	1,412,430 ₪ - 675,000 = 737,430 ₪

חישוב שווי קרקע לדירות גדולות - 115 מ"ר:

שטח דירה גדולה כולל ממ"ד	115 מ"ר
שווי למ"ר פלדלת	23,000 ₪
שווי דירה ממוצעת	115 מ"ר X 23,000 ₪ = 2,645,000 ₪
שווי דירה לאחר הפחתת מע"מ	2,645,000 / 1.17 = 2,260,684 ₪
שווי דירה לאחר הפחתת רווח יזמי	2,260,684 / 1.18 = 1,915,830 ₪
עלות הקמת דירה למ"ר פלדלת (לרבות בניה, תכנון, יועצים ואגרות, שטחי שרות ומרתף)	9,000 ₪ X 115 מ"ר = 1,035,000 ₪
יתרה לקרקע לדירת 115 מ"ר	1,915,830 ₪ - 1,035,000 = 880,830 ₪

²⁹ 144 דירות גדולות / (36 דירות קטנות * 63 מ"ר עיקרי) - (17,100 מ"ר שטח עיקרי).

שווי מצב חדש:

שווי יח"ד בשטח 75 מ"ר:	36 יח"ד X 737,000 ₪ ליח"ד = 26,532,000 ₪
שווי יח"ד בשטח 115 מ"ר:	144 יח"ד X 881,000 ₪ ליח"ד = 126,864,000 ₪
שווי מועדון דיירים:	500 מ"ר X 300.6 X 7,800 ₪ למ"ר ³¹ = 2,340,000 ₪
שווי מסחר בקומת קרקע:	700 מ"ר X 9,500 ₪ למ"ר = 6,650,000 ₪
שווי מסחר בקומת גלריה:	400 מ"ר X 4,750 ₪ למ"ר = 1,900,000 ₪
עלויות הריסה:	3,900 מ"ר X 300 ₪ למ"ר = (1,170,000) ₪
סה"כ:	163,116,000 ₪
שווי הזכויות במצב חדש:	163,116,000 ₪ X 0.7 ³² = 114,181,200 ₪
שווי בשימוש ביניים:	55 יח"ד X 223,700 ₪ ³³ = 12,303,500 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:	126,484,700 ₪

שווי מצב קודם:

שטח בנוי חלקה 408 -	1,125 מ"ר
שטח בנוי חלקה 409 -	1,354 מ"ר
שטח בנוי חלקה 410 -	<u>1,348 מ"ר</u>
סה"כ שטח בנוי	3,827 מ"ר

סה"כ שווי מצב קודם: 3,827 מ"ר X 21,500 ₪ = 82,280,500 ₪
 השבחה המלאה (במכר): 126,484,700 ₪ - 82,280,500 ₪ = 44,204,200 ₪

הערת שמאי המשיבה: חלקה 389 בגוש 6205 כלולה במתחם התכנית, אך לחלקה זו נערכה חוות דעת נפרדת, וזאת מאחר והיא נמכרה.

החלק היחסי של חלקה 389 בגוש 6205 משווי המתחם לפי טבלת האיזון הינו 0.494%. לפיכך, ההשבחה בחוות דעת זו הינה עבור 99.506% משטח המתחם.

ההשבחה במכר הינה: 44,204,200 ₪ X 99.506% = 43,985,830 ₪

³⁰ מקדם שווי למועדון דיירים.

³¹ שווי משוקלל בין יח"ד בשטח של 75 מ"ר ליח"ד בשטח של 115 מ"ר.

³² מקדם דחיה לתקופה של 6 שנים בגין מורכבות פרויקט פינני בינוי.

³³ דמי שכירות של 3,500 ₪ לחודש ל-72 חודשים לדירה אחת לפי שיעור היוון של 4% שנתי.

חישוב השבחה ללא חיוב ממ"דים (בהיתר):

כאמור לעיל, בעת מימוש ע"י בקשה לקבלת היתר בניה יש לחשב את השבחה בהתחשב בפטור לבניית ממ"דים.

משקל הממ"ד משטח דירה של 75 מ"ר הינו $12/75 = 0.16$.

משקל הממ"ד משטח דירה של 115 מ"ר הינו $12/115 = 0.104$.

משקל משוקלל של ממ"ד עבור 36 יח"ד בשטח של 75 מ"ר ו-144 יח"ד בשטח של 115 מ"ר הינו 0.115.

לפיכך, שווי המצב החדש ללא הממ"דים הינו (במעוגל):

שווי הזכויות $114,181,200 \text{ ₪} = 0.885 \times 101,050,360 \text{ ₪}$

שווי בשימוש ביניים $12,303,500 \text{ ₪}$

סה"כ $113,353,860 \text{ ₪}$

השבחה המלאה (בהיתר): $113,353,860 \text{ ₪} - 82,280,500 \text{ ₪} = 31,073,360 \text{ ₪}$.

הערת שמאי המשיבה: חלקה 389 בגוש 6205 כלולה במתחם התכנית, אך לחלקה זו נערכה חוות דעת נפרדת, וזאת, מאחר והיא נמכרה.

החלק היחסי של חלקה 389 בגוש 6205 משווי המתחם לפי טבלת האיזון הינו 0.494%.

לפיכך, ההשבחה בחוות דעת זו הינה עבור 99.506% משטח המתחם.

ההשבחה בהיתר הינה: $31,073,360 \text{ ₪} \times 99.506\% = 30,919,860 \text{ ₪}$.

חישוב ההשבחה לחלק היחסי של כל חלקה:

השבחה לחלק היחסי של לכל חלקה לפי טבלת האיזון מתוך ההשבחה המלאה:

חלקה 408 - $28.245\% = 8,776,670 \text{ ₪}$

חלקה 409 - $31.379\% = 9,750,510 \text{ ₪}$

חלקה 410 - $39.883\% = 12,392,990 \text{ ₪}$

ההשבחה עקב אישור תכנית 506-0535666 (רג/1592/א)

בתכנית רג/1592 נקבע כי אחד התנאים להוצאת היתר הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

בתכנית הוכנה טבלת איזון והקצאות לכל חלקה, ולכן שיפרה את הזמינות להוצאת היתר בניה. הובא בחשבון מקדם זמינות בשיעור של 5% משווי המתחם (ללא שווי החלק היחסי של חלקה 389 בגוש 6205).

ההשבחה במכר: $126,484,700 \text{ ₪} \times 5\% \times 99.506\% = 6,292,990 \text{ ₪}$

ההשבחה בהיתר: $113,353,860 \text{ ₪} \times 5\% \times 99.506\% = 5,639,690 \text{ ₪}$

עמדת שמאי המבקשת

תכנית מס' 506-0185744 (רג/1592):

התכנית כאמור הינה תכנית לפינוי בינוי, הקובעת זכויות בנייה של 180 יח"ד חדשות במגדל מגורים בן 34 קומות מעל לקומת מסחר, במקום 55 יח"ד קיימות (53 דירות ו- 2 חנויות) ב- 3 בניינים, ובמקום החלקה הפנויה - חלקה 389.

אומדן ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה המקומית, נערך כדלהלן:

מצב קודם - שווי הדירות הקיימות במצבן AS-IS.

מצב חדש - שווי קרקע ליח"ד חדשה + שווי זכויות המסחר, בדחייה ל- 6 שנים.

להלן השגות שמאי המבקשת על שומת הועדה:

חלופה א' - בחינת ההשבחה ביחס לתקן מס' 21

שמאי הועדה לא התייחס לתקן מס' 21 של הועדה לתקינה שמאית ולהמלצות התקן בכל הנוגע לרווחיות ראוייה לפרויקט פינוי בינוי.

אומנם התקן אינו מחייב לעניין היטל השבחה, אך הוא מהווה סמן ומורה דרך בכל הקשור לפרויקטים של פינוי בינוי, בכל רשויות התכנון.

סעיף 14.4 ס' קטן ז' (עמ' 7) לתקן קובע כי:

"רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו, וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

פרויקט פינוי בינוי מבוצע בהיקפים גדולים ומתמשך לאורך זמן ארוך ויש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, ולפיכך יובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשוני של השומה, רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרויקט.

רווח יזמי מקובל בשלב של הכנת התכנית מוערך בכ- 30% - 25% מכלל העלויות הצפויות."

לא בכדי, המליץ התקן על רווחיות הגבוהה מהרווחיות המקובלת בשוק המגורים, היות ופרויקטים אלו מורכבים, ארוכים, ונתקלים במהלך ביצועם בבעיות רבות אשר מעכבות את התקדמות הפרויקט, ומגדילות את מרכיבי העלות והסיכון באופן מהותי.

להלן מס' דוגמאות מייצגות, לבעיות אשר נתקל בהן יזם במהלך פרויקט פינוי בינוי, דוגמת הפרויקט הנדון:

- עיכובים בהתקדמות פרויקט בשל דיירים סרבנים, לרבות הליכים משפטיים אשר אורכים זמן רב.
- התנגדויות והשגות של דיירים בכל הקשור לתמורות המתקבלות ברמה הפרטנית.
- קשיים רבים בעת פינוי הדיירים, ומציאת דיור חלוף לתקופת הפרויקט.
- תביעות ירידת ערך עפ"י סעיף 197 מבעלי נכסים גובלים.
- בשל אורך חיי הפרויקט, שינויים רבים בשוק הנדל"ן המשפיעים על הפרויקט (כגון, עלייה בתשומות הבנייה, רגולציה משתנה, שינוי בעלי תפקידים ברשות וכתוצאה מכך שינוי מדיניות תכנונית, ועוד).

שווי שטחי המסחר:

- התכנית מקנה זכויות למסחר כדלקמן:
700 מ"ר בקומת הקרקע + 400 מ"ר קומת גלריה.
- ככל הנראה לא ניתן לנצל את מלוא שטחי המסחר המוקנים בתכנית, בשל אילוצי תכנון. עפ"י תכנית ההגשה להיתר שהוצגה בפני, מתוכננים 617.7 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, ללא שטחי מסחר בקומת הגלריה.

עמוד 69 מתוך 95

- לפיכך, הביא בחשבון השמאי עלות מופחתת לשטחי המסחר, כדלקמן:
 - שווי מ"ר מסחר בקומת הקרקע המשקפת ניצול חלקי: 20,000 ₪.
 - שווי מ"ר מסחר בקומת גלריה המשקפת ניצול פוטנציאלי: 10,000 ₪.
 - לאחר שקלול שטחי המסחר מתקבל שווי מ"ר ממוצע לכלל השטחים (1,100 מ"ר) בסך של 16,400 ₪.

הנחיות העירייה בנוגע לפרויקט הנדון:

בתאריך 6.7.2020 נערכה פגישת ZOOM בנושא, ובתאריך 7.7.2020 נשלח ע"י אגף נכסים והשבחה בעיריית רמת גן פרוטוקול פגישה, ולהלן עיקריו:
"הפרויקט אושר בוועדה וטרם התקיימו כל התנאים לקבלת היתר בנייה. בין היתר היזם נדרש לחתום על הסכם הקמה, לגביו הועלו הסוגיות הבאות:

1. פינוי גני הילדים והקמת גנים זמניים ואשכול גנים קבוע:

הוחלט: היזם ייתן פתרון זמני לפינוי גני הילדים בתקופת הבנייה - על חשבונו.

2. שטח למבני ציבור עליו קיימים גני הילדים:

הוחלט: העירייה תתכנן ותקים את אשכול הגנים, במקום הגנים שייהרסו.

3. פטור מהיטל השבחה:

הוחלט: לא יינתן פטור מהיטל השבחה.

בהסכם הפיתוח לא יוזכר נושא היטל השבחה והוא יובא בחשבון בשומת היטל השבחה."

עפ"י סיכום הפגישה, עולה כי על היזם מוטלת עלות הקמת גני ילדים לתקופת הבנייה ועד אשר ימצא פתרון קבע. יש לקזז עלות זו מאומדן השבחה ובתחשיב הכלכלי.

יצוין כי עפ"י התב"ע, בניית הגנים הזמניים הינה תנאי לקיום הפרויקט.

יחד עם זאת לא ניתן להבין בבירור מי יישא בעלות המצב"רים המתוכננים בפרויקט.

לפיכך, הביא השמאי בחשבון כי עלות הקמת המצב"רים לא תושט על היזם, אך יש להביא בחשבון כי שותפות זו בין היזם לעירייה, והצורך להגיע להסכמות והסדרים בעניין, מהווים מכשול ומורכבות בקידום הפרויקט, המתבטאים לכל הפחות בדחייה נוספת.

השמאי לא הביא בחשבון את עלויות הקמת שטחים אלו באומדן השבחה ובתחשיב הכלכלי, אך ככל ויוחלט כי עלויות אלו יושטו על היזם, יש לקזזן מתשלום היטל השבחה.

עלויות חריגות הרלוונטיות לפרויקט הנדון:

- על היזם היה לרכוש את זכויות הבעלים בחלקה 389, עפ"י הכרעה של השמאי המכריע יצחק ברמן, בשווי של 2,155,693 ₪. עלות זו מהווה עלות עודפת בסך של כ- 1,600,000 ₪ מעבר לשווי הזכויות בטבלאות ההקצאה והאיזון.

- בשל נתוניו הגאוגרפיים של המתחם, ודרישות החניה בתכנית, על היזמים יהיה להכשיר 4 מפלסי חניה תת קרקעית, עם חשש ממשי לבעיית מי תהום.

עפ"י דו"ח הידרולוגי שנערך בתאריך 15.4.2018 ע"י חברת "צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ", עולה כי יש להיערך לתכנון השפלת מי תהום באתר.

עובדה זו מייצרת עלות בנייה גבוהה מהמקובל למרתפי חניה, הנאמדת על הצד הזהיר בכ- 3,000 ₪ למ"ר, נכון למועד הקובע.

- כאמור לעיל, על היזם להקים 2 גני ילדים למשך תקופת הבנייה, ולהגיע להסדר עם העירייה בנוגע לאופן בניית המצב"רים המתוכננים במגדל.
- לאחר בחינה כלכלית לפרויקט, עפ"י עקרונות תקן מס' 21, נכון למועד הקובע - 18.7.2017, הגיע השמאי למסקנה כי הרווחיות בפרויקט לחברה היזמית לפני נשיאה בתשלום היטל ההשבחה החל על בעלי הזכויות, נעה בגבולות של כ- 18%.
- שומת היטל ההשבחה אשר נערכה ע"י שמאי הועדה מר גדעון קרול, המסתכמת בסכום מצטבר של כ- 20 מ' ש, ככל ותשלום ע"י החברה היזמית תקטין את הרווחיות בפרויקט לשיעור של כ- 9-10% מסך העלויות (!!!).
- ברווחיות כזו, לא תצליח כל חברה יזמית לקבל ליווי לפרויקט נדל"ן, לא כל שכן לפרויקט הנדון המהווה פרויקט פינני בינוי, על כל מורכבותו.
- בראיון שנערך עם הגב' עינת גנון - מנהלת אגף התחדשות עירונית במשרד הבינוי, היא מחזקת טענות אלו באומרה כי "המודל הדינמי... מעמיד את שיעור הרווח היזמי ממנו יש התכנות לפרויקט פינני-בינוי על כ- 18% על פחות מזה כנראה יזם לא יצא לדרך, וגם לא יקבל אשראי."
- עפ"י הסכם הפינני בינוי של החברה היזמית עם דיירי המתחם, לחברה היזמית קיימת זכות לביטול העסקה במקרה של חיוב בהיטל השבחה, לא כל שכן במקרה שתשלום היטל ההשבחה ע"י החברה היזמית (חלף בעלי הזכויות) הופך את הפרויקט לבלתי ישים.
- לאור האמור לעיל, ולאור הרווחיות המתקבלת בתחשיב הכלכלי לפרויקט עפ"י תקן מס' 21, הגיע השמאי לכלל דעה כי חיוב היטל השבחה בגין אישור תכנית מס' רג/1592 מסכן באופן ממשי את קיום הפרויקט, שכן עלות נוספת בסדר גודל שכזה תכביד על הפרויקט באופן שתמנע את ביצועו עקב רווחיות נמוכה לצד סיכון גבוה, ואי יכולת לקבל מימון וליווי בנקאי.

חלופה ב' - בחינת ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה

ערכי השווי לצורך חישוב ההשבחה בשומת הועדה הינם כדלקמן:

- במצב הקיים - ערכי שווי של דירות מגורים בסביבה, עפ"י גישת ההשוואה.
- במצב המוצע - ערכי שווי לזכויות הבנייה במצב המוצע, בדחיה.

להלן עמדת שמאי המבקשת בנוגע לערכי השווי שקבע שמאי הועדה:

במצב הקיים:

- השווי במצב הקיים מתבסס כאמור על שווי הדירות הקיימות.
- להערכת השמאי, השווי שקבע שמאי הועדה אינו משקף באופן ממצה את הזכויות הנוספות אשר יש לכל חלקת משנה, עפ"י תכניות בניין עיר תקפות, ואשר חויבו בגינן היטלי השבחה במסגרת שומת הועדה.
- יתרה מכך, לחלקות הנדונות קיים פוטנציאל ממשי לקיום פרויקט תמ"א 38, בחלופה של הריסה ובנייה. במתחם הנדון קיימות מס' עובדות ההופכות את המתחם לאטרקטיבי במיוחד לקיום פרויקט תמ"א, וכמפורט להלן:
- מרבית בעלי הזכויות במתחם לא ניצלו את זכויות ההרחבה לדירות.
- שטחי החלקות גדולים דיים ביחס לבינוי הקיים.
- הבנייה במתחם נמוכה בגובה של 2-3 קומות.

- אי לכך, פוטנציאל זה חייב לבוא לידי ביטוי בשווי הדירות הקיימות, ומהווה מרכיב אינטגרלי באומדן השווי.
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט, לפרויקט מתחם הררי ברמת גן (גוש : 6180 חלקות 333-338), למועד הקובע 14.4.2016, קבע השמאי המכריע כי שווי הדירות במצב הקיים, המגלמות בתוכן פוטנציאל של תמ"א / פינוי בינוי הינו כדלקמן :

קביעת שווי מ"ר משקף תמ"א / פינוי בינוי		
שטח דירה במ"ר	שווי מ"ר בני	שווי משקף ציפיות לתכנית
120	₪ 15,000	₪ 15,000
110	₪ 17,000	₪ 17,000
100	₪ 18,000	₪ 18,000
90	₪ 20,000	₪ 20,000
80	₪ 21,000	₪ 21,000
70	₪ 22,000	₪ 22,000
60	₪ 24,000	₪ 23,500
50	₪ 26,000	₪ 25,000
40	₪ 28,000	₪ 27,000

- בהתאמה למיקומו העדיף של המתחם הנדון ולמועד הקובע, ובהתחשב בעובדה כי מרביתן המכריע של הדירות בפרויקט הינן דירות בשטח של 30-70 מ"ר, ושטח דירה ממוצעת עפ"י שומת הועדה הינו 69.6 מ"ר, השמאי סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות של 23,500 ₪.
- נתוני עסקאות שהוצאו מאתר מס שבח בסביבת המתחם תומכים בקביעה זו.

במצב המוצע:

- השמאי חולק על ערכי שווי הקרקע ליח"ד במצב המוצע שקבע שמאי הועדה, כמו גם על גישת החישוב. שמאי הועדה קבע עפ"י גישת החילוץ כי ערכי השווי הינם כדלקמן :
- שווי קרקע ליח"ד קטנה בשטח של 75 מ"ר הינו 737,430 ₪.
- שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בשטח של 115 מ"ר הינו 880,830 ₪.
- שווי המתחם במצב המוצע עפ"י שומת הועדה הינו 161,946,000 ₪, הכולל את שטחי המסחר ומועדון דיירים.

השמאי המכריע אייל יצחקי התייחס לסוגיה זו בשומתו (בגוש 6205 חלקות שונות, שכונת הגפן, רמת גן, מיום 17.06.2013):

"שווי קרקע למגורים הוא הנתון המרכזי והמשפיע ביותר על תחשיב ההשבחה, שכן זוהי התמורה ליזם שנועדה לכסות את עלויות הפינוי, הפיצוי הכספי, המטלות הציבוריות והרווח היזמי הטבעי הנדרש. הערכת שווי זכויות בנייה למגורים במגדלים שגובהם מעל 30 קומות קשה לביצוע בגישת ההשוואה לנוכח מיעוט נתוני השוואה למגרשים המיועדים לבנייה דומה ולנוכח העלויות ההנדסיות המיוחדות הדרושות בבניית מגדלים גבוהים ביחס לבנייה רוויה "רגילה".

לנוכח הקושי בהשוואה עדיפה עליי גישת השומה, שבה נקט שמאי הבעלים, של חילוץ היתרה לקרקע הנדונה עצמה מתוך נתוני העלות הספציפיים, כפי שנצפים בפועל בבניין A. גישה זו על אף חסרונותיה ביחס לגישה ההשוואה הישירה למחירי קרקע למגורים בבנייה רוויה, מבטאת באופן נאמן יותר את "רמת ההנאה" או "רמת ההתעשרות" מאישור התכנית ותהיה חשופה פחות להטיה, שנובעת מהכפלה במקדמי התאמה שמבטאים את ההבדל בין בנייה רוויה "רגילה" לבנייה של מגדל רב קומות."

עמוד 72 מתוך 95

אי לכך, לטעם השמאי, שגה שמאי הועדה באופן חילוץ שווי הקרקע בכך שקבע עלות כוללת של 9,000 ₪, הכוללת את שטחי המרתפים, מרפסות, עלויות עקיפות, וכדו'.

חשוב להבין כי בבנייה דוגמת הפרויקט המוצע, שטחי השרות ומרתפי החניה מכבידים באופן משמעותי על הפרויקט, כמו גם עלויות הבנייה הגבוהות בשל גובה הבנייה ורמת הגמר המקובלת בסביבה, המאריכים את לוח הזמנים לבנייה ולתקורות הפרויקט.

עלות הבנייה הכוללת שבה השתמש שמאי הועדה אינה משקפת כלל את העלות האמיתית בהתחשב במאפייני הפרויקט המפורטים לעיל, בדגש על כך שמדובר במגדל בן 34 קומות מעל ל- 4 קומות מרתפים.

מחילוץ שווי קרקע עפ"י התחשיב הכלכלי שערך שמאי המבקשת לפרויקט, מתקבלים הערכים הבאים:

שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	
770,000 ₪	6,700 ₪	יח"ד טיפוסית (115 מ"ר)
600,000 ₪	8,000 ₪ (120%)	יח"ד קטנה (75 מ"ר)

לצורך ההשוואה, בטבלאות האיזון של תכנית מס' 506-0535666 (רג/מק/1592/א), קבע השמאי רון רודיטי כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 6,000 ₪, ושווי המתחם במצב המוצע הינו 112,500,000 ₪ (כ- 30% פחות מהשווי שקבע שמאי הועדה!!!).

יתרה מזו, השמאי המכריע יצחק ברמן אימץ ותמך בשווי שקבע השמאי רודיטי, בבואו לברור על שווי זכויות "יורשי גפן" בחלקה 389.

לאור האמור לעיל, השמאי סבור כי שמאי הועדה הפריז בערכי השווי במצב המוצע, אשר אינם משקפים כלל את המצב לאשורו.

שווי מועדון דיירים במצב המוצע:

שמאי הועדה הוסיף לשווי המצב המוצע מועדון דיירים בשטח של 500 מ"ר, לפי שווי מבונה של 2,340,000 ₪. תמונה בעיני השמאי קביעה זו, שכן להבנתו מועדון הדיירים אינו סחיר, מהווה עלות גרידא, ותועלתו משוקללת במחירי הדירות.

הוספת שווי בגין מועדון דיירים, מהווה מעין שווי מוכפל שכן כאמור שווי הדירות מביא זאת בחשבון.

כמו כן, לשם הדיוק, שטח מועדון הדיירים בבקשה להיתר הינו 111.3 מ"ר בלבד.

תקופת הדחיה למימוש התכנית:

- שמאי הועדה הביא בחשבון דחיה של 6 שנים למימוש התכנית.
- כפי שפירט השמאי, הפרויקט הנדון מורכב עם מגבלות ואילוצים רבים, הכוללים בין היתר:
 - פתרון סוגיית מבני הציבור הן במצב הקיים והן במצב המוצע, תוך שמירה על רצף תפקודי של גני הילדים ובניית גנים זמניים למשך תקופת הבנייה.
 - הגעה להסכמות כלכליות וניהוליות מול עיריית רמת גן בנוגע למצב"רים המתוכננים במגדל החדש.
 - עקב הקצאת זכויות במגרש החדש ל"יורשי גפן" - בעלי הזכויות בחלקה 389, נדרשת הסכמה והסדרת הזכויות בין הצדדים, הכרוכים בהליכים משפטיים.
 - תכנון מורכב ומאתגר הממוקם מחד על ציר ראשי, ומאידך כולל בנייה גבוהה עם ערוב שימושים של מסחר, מבני ציבור ומגורים.
 - פתרון לבעיית מרתפי החניה, הכוללים 4 קומות חניון, עם חשש מוחשי לשכבת מי תהום, כמפורט בדו"ח הידרולוגי שנערך למתחם ומצ"ב כנספח ג' לחוות הדעת.

עמוד 73 מתוך 95

- השמאי בועז קוט, בשומתו למתחם הררי ברמת גן, הביא בחשבון דחייה של 10 שנים לפרויקט הדומה במאפייניו לפרויקט הנדון, ואף פשוט יותר לביצוע.
 - לאור האמור לעיל, השמאי סבור כי הדחיה שהביא בחשבון שמאי הועדה, אינה משקפת את המצב לאשורו, ולטעמו דחייה של 8-10 שנים נכונה יותר.
 - אי לכך, הביא בחשבון דחיה של 8 שנים, וזאת על הצד הזהיר.
- חלוקת ההשבחה בין חלקות 408-410 לבין חלקה 389:**
- שמאי הועדה פיצל כמצופה את חיוב ההשבחה בין חלקה 389 ליתר המתחם. החלוקה נערכה עפ"י החלק היחסי של כל צד בטבלאות האיזון. לטעם שמאי המבקשת, חלוקה זו אינה נכונה מאחר והיא מייחסת לחלקה 389 חלק יחסי בשווי המצב הקיים, בעוד שבתחשיב ההשבחה עפ"י שומת הועדה שווי המצב הקיים מתבסס על שווי הבניינים הבנויים, ולחלקה 389 אין כל תרומה לשווי.
- פועל יוצא מכך הוא שבעלי הזכויות בחלקה 389 נהנים משווי המקרקעין במצב הקיים של חלקות 408-410. לפיכך, יש לייחס את מלוא שווי המצב הקיים המתבסס על שווי הבניינים הקיימים, לחלקות 408-410, ולהפחית שווי זה במלואו במשוואת ההשבחה מחלקם של בעלי הזכויות בחלקות 408-410 בלבד.
- שווי שימוש ביניים:**
- שמאי הועדה הוסיף לשווי המצב המוצע שווי שימוש ביניים אשר להבנת שמאי המבקשת מהווה מכפלה של שכר דירה לכלל היחידות במתחם לתקופת הדחיה (72 חודשים).
- יש להוון את שכר הדירה על פני התקופה כהיוון הכנסות (PV) למועד הקובע.

תכנית מס' 506-0535666 (רג/מק/1592/א):

- תכנית מס' רג/מק/1592/א, השלימה למעשה את תכנית מס' רג/1592 בכך שאושרו טבלאות הקצאה ואיזון למתחם, ללא שינויים בזכויות הבנייה ובמאפייני התכנית.
- שמאי הועדה חייב בהיטל השבחה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה, בטענה שאישור התכנית קיצר את משך זמן הדחיה, ולמעשה קבע כי ההשבחה הינה בשיעור של 5% נוספים על ההשבחה שנקבעה לתכנית רג/1592.
- חשוב לומר כי פיצול התכניות ל-2 תכניות נפרדות הינו שיקול טכני לחלוטין, שכן ניתן היה לאשר את טבלאות האיזון במסגרת התכנית המקורית.
- משיקולים ניהוליים ומנהלתיים, בין היתר בשל העדפה של הועדה המחוזית לאשר את התכנית בהקדם, החליטו היזמים לאשר את התכנית המקורית בוועדה המחוזית, ומאחר והיה ברור להם שיש כברת דרך עד לביצוע הפרויקט, בחרו בעצת הועדה המחוזית להכין את טבלאות ההקצאה והאיזון בסמכות הועדה המקומית במעלה הדרך.
- כיום, כ-9 חודשים לאחר אישור התכנית, ניתן לראות בברור כי עוד רחוקה הדרך להיתר בנייה, ותכנית האיחוד וחלוקה לא קידמה את הפרויקט ולא קיצרה את משך זמן הדחיה.
- לטעם השמאי, אין כל מקום לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו, מאחר ולא שינתה במאום את התכנית המקורית, ובסך הכל השלימה את טבלאות ההקצאה והאיזון באופן טכני לחלוטין.

חיוב היטל השבחה בגין תכנית זו, מהווה לטעם השמאי חיוב כפול אשר אינו עושה צדק כלכלי, ומייצר עלות מיותרת לבעלי הזכויות וליזמים.

כמו כן חשוב לציין כי אם החברה היזמית הייתה מודעת לכך שפיצול התכנית תכרוך עלות נוספת של 2,819,845 ₪ (!!!) מבלי להפיק מכך שום תועלת, ברור ונהיר כי היו מאשרים את הטבלאות במעמד התכנית המקורית.

נתוני שווי לדירות ותיקות בסביבה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	מהות	שנת בנייה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
6204-04535	08/11/2017	₪ 890,000	דירה בבית קומות	1964	23	1	₪ 38,696
6204-0257-012	18/09/2017	₪ 900,000	דירה בבית קומות	1958	40	2	₪ 22,500
6204-03883	21/11/2017	₪ 1,197,667	דירה בבית קומות	1950	40	2	₪ 29,942
6204-03846	26/03/2017	₪ 1,451,450	דירה בבית קומות	1962	45	2.5	₪ 32,254
6204-0273-011	24/01/2017	₪ 1,730,000	דירה בבית קומות	1960	49	4	₪ 35,306
6204-01740	09/02/2017	₪ 1,450,000	דירה בבית קומות	1956	50	2.5	₪ 29,000
6204-021	18/09/2017	₪ 1,315,000	דירה בבית קומות	1960	50	2	₪ 26,300
6204-0416-038	24/01/2017	₪ 1,450,000	דירה בבית קומות	1960	50	2	₪ 29,000
6204-0113-010	19/06/2017	₪ 1,200,000	דירה בבית קומות	1950	53	2	₪ 22,642
6204-021	09/03/2017	₪ 1,370,000	דירה בבית קומות	1950	53	2	₪ 25,849
6204-0113-027	20/11/2017	₪ 1,320,000	דירה בבית קומות	1950	54	2	₪ 24,444
6204-04817	10/11/2017	₪ 1,460,000	דירה בבית קומות	1970	54	3	₪ 27,037
6204-0272-010	09/08/2017	₪ 1,380,000	דירה בבית קומות	1950	57	2	₪ 24,211
6204-04748	30/08/2017	₪ 1,510,000	דירה בבית קומות	1972	58	3	₪ 26,034
6204-03063	23/11/2017	₪ 1,500,000	דירה בבית קומות	1958	60	2.5	₪ 25,000
6204-05429	09/01/2017	₪ 1,937,753	דירה בבית קומות	1950	61	3	₪ 31,766
6204-04245	17/09/2017	₪ 1,865,000	דירה בבית קומות	1963	63	3	₪ 29,603
6204-0536-012	07/08/2017	₪ 1,690,000	דירה בבית קומות	1950	63	3	₪ 26,825
6204-0453-015	24/01/2017	₪ 1,300,000	דירה בבית קומות	1960	65	2.5	₪ 20,000
6204-04702	01/02/2017	₪ 2,000,000	דירה בבית קומות	1970	66	3.5	₪ 30,303
6204-03944	09/04/2017	₪ 1,650,000	דירה בבית קומות	1960	67	2.5	₪ 24,627
6204-0426-016	24/11/2017	₪ 1,807,229	דירה בבית קומות	1960	67	2.5	₪ 26,974
6204-04262	17/10/2017	₪ 1,390,000	דירה בבית קומות	1960	70	3	₪ 19,857
6204-0534-018	16/10/2017	₪ 1,550,000	דירה בבית קומות	1970	70	3	₪ 22,143
6204-0525-018	28/12/2017	₪ 1,900,000	דירה בבית קומות	1970	71	3	₪ 26,761
6204-0344-012	27/02/2017	₪ 1,630,000	דירה בבית קומות	1970	73	3.5	₪ 22,329
6204-0467-013	28/03/2017	₪ 1,606,422	דירה בבית קומות	1960	75	3	₪ 21,419
6204-03333	30/11/2017	₪ 1,780,000	דירה בבית קומות	1970	76	4	₪ 23,421
6204-05638	08/05/2017	₪ 2,082,081	דירה בבית קומות	1970	77	3.5	₪ 27,040
6204-692	21/05/2017	₪ 1,750,000	דירה בבית קומות	1970	81	3	₪ 21,605
6204-05669	09/11/2017	₪ 2,380,000	דירה בבית קומות	1950	96	4	₪ 24,792
₪ 26,377					60.5	2.7	
₪ 23,462		₪ 1,562,665	מתואם לשטח ברוטו (110%)				

עפ"י נתוני המכר המפורטים לעיל, הגיע השמאי לכלל דעה כי שווי ראוי לדירות הקיימות במתחם, בהתאם למאפייניהן, נע בגבולות של 23,500 ₪ למ"ר.

עמוד 75 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

נתוני שווי לדירות חדשות בסביבה:

לצורך צמצום המחלוקת השמאי מקבל את ערכי השווי למ"ר בנוי שקבע שמאי הועדה בחוות דעתו בסך של 23,000 ₪/מ"ר, וזאת על אף כי מרבית עסקאות ההשוואה אינן משקפות פרויקטים עם ערוב שימושים (מסחר, מבני ציבור ומגורים) ומיקום על דרך סואנת, דוגמת הפרויקט הנדון. יחד עם זאת, לטעם השמאי, בשומת הועדה אין התאמה בין השווי הבנוי לשווי המבונה בשל חילוף עלויות הקמה נמוכות וחלקיות. לפיכך, וכפי שפירט השמאי, ערכי השווי המבונים הינם כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה	שווי קרקע ליח"ד	
6,700 ₪	770,000 ₪	יח"ד טיפוסית (115 מ"ר)
8,000 ₪ (120%)	600,000 ₪	יח"ד קטנה (75 מ"ר)

תחשיבים:

חלופה א' - תחשיב כלכלי עפ"י תקן 21

להלן סיכום בדיקה כלכלית שערך לפרויקט הנדון, על בסיס עקרונות תקן 21, בחלופות היטלי השבחה שונות.

	סיכום הרווחיות בחלופות היטל השבחה שונות				
	180	180	180	180	
סה"כ דירות בפרויקט	180	180	180	180	סה"כ דירות בפרויקט
שטחי מסחר (עיקרי)	1,100	1,100	1,100	1,100	שטחי מסחר (עיקרי)
סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)	305,390 ₪	305,390 ₪	305,390 ₪	305,390 ₪	סה"כ תקבולים (ללא מע"מ)
סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)	258,886 ₪	258,886 ₪	258,886 ₪	258,886 ₪	סה"כ עלויות הקמה (ללא מע"מ)
עודף שוטף	46,504 ₪	46,504 ₪	46,504 ₪	46,504 ₪	עודף שוטף
					הפחתות
	20,000 ₪	12,000 ₪	5,000 ₪	- ₪	אומדן להיטל השבחה
אומדן ראשוני	300 ₪	300 ₪	300 ₪	300 ₪	מס שבח בגין יחידות המסחר
הנחה כי לא יחול - קרקע פרטית					אומדן לדמי היתר לפי החלטה 998
הנחה כי לא יחול					אומדן לפיצויים לפי ס' 197
	26,204 ₪	34,204 ₪	41,204 ₪	46,204 ₪	עודף לאחר הפחתות
	9.4%	12.6%	15.6%	17.8%	שיעור הרווח, מעלויות
סה"כ לפינוי	8.6%	11.2%	13.5%	15.1%	שיעור הרווח, ממכירות
55				3.3	יחס פינוי בינוי

- לצורך ההמחשה בחן השמאי את רווחיות הפרויקט ב- 4 מדרגות היטל השבחה:
- א. ללא היטל השבחה.
 - ב. 5,000,000 ₪.
 - ג. 12,000,000 ₪.
 - ד. 20,000,000 ₪ (שומת הועדה כולל כל התכניות).

עמוד 76 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

סיכום:

מניתוח כדאיות הפרויקט על כל מרכיביו ומאפייניו, ניתן לראות כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית ר/ג/1592.

יחד עם זאת, במבחן רגישות שערך השמאי עולה כי מדרגת היטל ההשבחה המרבית, המותירה את הפרויקט עם רווח מינימלי של כ- 15%-16%, הינה בגבולות של 5,000,000 ₪, הכוללת בתוכה גם את תכניות העבר. כפי שפירט השמאי, רווחיות זו גבולית ואינה מספקת וראויה לפרויקט מורכב דוגמת הפרויקט הנדון.

חלופה ב' - תחשיב כלכלי עפ"י גישת הועדה

להלן אומדן ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה תוך תיקון פרמטרים רלוונטיים:

שווי מצב קודם:

חלקה	מס' דירות	שטח בנוי	שטח ממוצע לדירה	שווי כולל
408	17	1,125	66.2	₪26,437,500
409	19	1,354	71.3	₪31,819,000
410	19	1,348	70.9	₪31,678,000
סה"כ	55	3,827	69.6	₪89,934,500

שווי מצב מוצע:

כמות	שווי פרמטר	כולל ממ"דים (במכר)	ללא ממ"דים (בהיתר)	
36	₪600,000	₪21,600,000	84%	שווי יחיד בשטח 75 מ"ר
144	₪770,000	₪110,880,000	90%	שווי יחיד בשטח 115 מ"ר
		₪0		שווי מועדון דיירים
700	₪9,000	₪6,300,000		שווי מסחר בקומת הקרקע
400	₪4,500	₪1,800,000		שווי מסחר בקומת גלריה
		₪140,580,000		שווי מצב מוצע
	99.506%	₪139,885,535		שווי מצב מוצע לחלקות 408-410
3,827	₪300	₪1,148,100	₪1,148,100 -	עלויות הריסה
2	₪1,200,000	₪2,400,000	₪2,400,000 -	עלות בניית גני ילדים לתקופת הבנייה
580				עלות בניית מצב"רים בפרויקט
6%	₪3,500	₪14,344,624	₪14,344,624	שימוש ביניים
6%	8	₪94,539,788	₪85,154,116	שווי מצב מוצע בקיזוז עלויות הריסה, הכשרת גני ילדים לתקופת הבנייה, בניית מצב"רים, ובדחיה

ההשבחה:

כולל ממ"דים	ללא ממ"דים	
₪89,934,500		שווי מצב קודם
₪94,539,788	₪85,154,116	שווי מצב מוצע
₪4,605,288	₪-4,780,384	ההשבחה

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור 2 התכנית המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי בחלקות נשוא ההחלטה.

תכנית 506-0185744 (רג/1592) מיום 02.08.2017 הינה תוכנית שאושרה בסמכות הועדה המחוזית אשר הקנתה בפועל את זכויות הבניה לפרויקט הפינוי בינוי, ברם, אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה בשל כך שנדרש, בין היתר, עריכת איחוד וחלוקה במקרקעין.

תכנית 506-0535666 (רג/מק/1592/א) מיום 02.12.2019 מהווה תכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה המקומית אשר מכוחה יתאפשר בפועל הוצאת היתרי בניה וניצול זכויות הבניה שאושרו בתכנית קודמת. שמאי הצדדים חלוקים כיצד יש לאמוד את ההשבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור 2 התכניות.

עמדת שמאי המשיבה:

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה בגין תכנית 506-0185744 (רג/1592):

- שווי המצב התכנוני הקודם הינו השטח הבנוי של היחיד הקיימות במקרקעין נשוא ההחלטה.
- שווי המצב התכנוני החדש הינו זכויות הבניה (מרכיב הקרקע) אשר כולל זכויות ל- 180 יחיד, 500 מ"ר מועדון דיירים, שטחי מסחר, בניכוי עלויות הריסה ובדחייה לתקופה של 6 שנים בגין מורכבות פרויקט פינוי בינוי ובתוספת שווי בשימוש ביניים.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה בגין תכנית 506-0535666 (רג/מק/1592/א):

- ההשבחה בגין שיפור הזמינות להוצאת היתרי בניה, כאשר השמאי הביא בחשבון מקדם זמינות בשיעור של 5% משווי המקרקעין במצב החדש.

עמדת שמאי המבקשת:

מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת בגין תכנית 506-0185744 (רג/1592):

- חלופה א' - בחינת ההשבחה ביחס לתקן מס' 21.
 - חלופה ב' - בחינת ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה.
- מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת בגין תכנית 506-0535666 (רג/מק/1592/א):
- לא חלה השבחה במקרקעין בגין אישור התכנית. לטענתו פיצול התכניות ל- 2 תכניות נפרדות הינו שיקול טכני, שכן ניתן היה לאשר את טבלאות הקצאה והאיזון במסגרת התכנית המקורית.

החלטה:

בחנתי ארוכות את עמדות הצדדים למחלוקת את תחשיביהם ונתוני ההשבחה שמציגים השמאים. נבחנו על ידי 2 החלטות ועדות ערר עדכניות המתייחסות לבחינת ההשבחה בגין תכניות פינוי בינוי.

ערר אשדר:

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה לאחרונה מיום 20.04.2020 אשר דנה ארוכות בשאלה:

"כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי?", קרי כיצד חוק התכנון והבניה מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.

בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה-Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

"לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמה תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים:

"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."

"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 15,20,25 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין

עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותן בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

ערר חדוה פרימרמן:

נבחן על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה גם היא לאחרונה ולאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020. מדובר בערר שהוגש על החלטת מר מוטי דיאמנט, מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב". מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם. מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

"המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שנקטו בשומה המכרעת"

את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שנקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה

בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם. המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי. בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.

הטייטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך. מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע. כן נקבע בטייטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.

עוד קובעת טייטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח. טייטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."

לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אני סבור כי אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה במקרקעין בהתאם לתקן שמאי מס' 21.

כמו כן בהחלטת ועדת ערר בעניין "חדוה פרימרמן", קיימות בפועל 3 מתודולוגיות השבחה ראויות, כדלהלן:

א. גישת השוואה ישירה, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל. במקרה דנן, מדובר בתכניות אשר חלות על 3 חלקות המגורים נשוא ההחלטה בלבד ומבדיקה במערכת מס שבח, לא קיימים מספיק נתוני השוואה באופן המאפשר אמידת ההשבחה במקרקעין בגישה זו ביחס לשתי התכניות המשביחות. גם שמאי הצדדים לא נקטו בגישה זו.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוף) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. מדובר בשיטת הערכת השווי שנקטו בהם הצדדים במקרה דנן. בפועל במקרה דנן, את התכניות המשבחות שאושרו במקרקעין יזמו ותכננו המשיבה, קרי הרשות המקומית וכן המבקשת, שאינה בעלת הזכויות במקרקעין (בשם בעלי הדירות הקיימות). זכויות הבניה שאושרו במקרקעין נשוא ההחלטה הינן רבות ביחס למצב הקיים באופן המחייב את הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנה חדש תחתם. פרויקט מסוג פינוי בינוי הינו פרויקט מורכב מאוד אשר מצריך ידע, ניסיון מקצועי, הטומן בחובו סיכון רב וכולל מאפיינים ייחודיים ואורכו במשך תקופת זמן יחסית ארוכה. לכן בפרויקטים מסוג זה, מעורבים תמיד יזמים בעלי ניסיון ומומחיות. פרויקט מורכב זה, אינו מבוצע ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, זאת למרות שלהבנתי אין כל מניעה שבעלי הזכויות במקרקעין ינצלו את זכויות הבניה ללא יזם המהווה גורם שלישי ודורש רווח יזמי עבור עבודתו וסיכונים, קרי בדרך של מעין "עסקת קומבינציה". גם לא סביר כי בעלי הזכויות במקרקעין ימכרו את זכויות בדירות הקיימות במשותף לגורם שלישי אשר יעריך את התמורה על זכויותיהם כקרקע פנויה וריקה. לאור 2 דוגמאות שלהלן, לא סבירה בעיני אמידת שווי המקרקעין במצב החדש כקרקע פנויה בהתאם למלוא זכויות הבניה. יוצא אפוא כי במצב החדש גם לאחר אישור תכנית פינוי בינוי, קונה סביר לא יעריך את שווי הזכויות במקרקעין בדרך זו, אלא יעריך במצב החדש את ההנאות העתידיות הצפויות לו, קרי דירת התמורה החדשה שהינו עשוי לקבל, זאת כאשר אושרה תכנית פינוי בינוי במקרקעין שנבדקה כדאיותה הכלכלית ע"י גורמי התכנון לפי תקן שמאי מס' 21 ואשר הסכים לאשרה היזם.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. גישת זו הינה גם הגישה העדיפה של ועדת הערר בעניין "אשדר". חוק התו"ב מחייב להעריך עליית שווים של המקרקעין, קרי ההשבחה שמייחס שוק המקרקעין לאישור הפעולה התכנונית ולמצבם למועד הקובע, קרי דירות מגורים בנויות ואין לאמוד השבחה תיאורטית גרידא בהתאם לכמות זכויות בניה במצב החדש בלבד. כפי שפורט לעיל, לטעמי עליית שווים של המקרקעין הינו בדרך זו שכן זו הדרך שבה קונה מרצון בוחן את התמורה שמוכן לשלם בעד המקרקעין במצב החדש. לסיכום, לא מצאתי לנכון לקבל את מתודולוגיית חישוב ההשבחה של שמאי המשיבה והמבקשת ובחינת ההשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה תיערך על ידי בהתאם לעקרונות שהתוותה ועדת הערר בעניין "אשדר" שהינן להערכת הרלוונטיים ביותר לנשוא ההחלטה. אציין כי מעבר לקביעה המשפטית של ועדת הערר, קיים להערכת היגיון רציונלי, שמאי וכלכלי, בהחלטת ועדת הערר שלעיל, כפי שפורט לעיל בסקירת מתודולוגיית ההשבחה.

זכויות הבניה הרבות שאושרו במקרקעין נשוא ההחלטה הינן אך ורק לצורך הקמת פרויקט פינני בינוי זה כאשר מימוש התכניות וביצוע הפרויקט וזכויות הבניה בתב"ע מוגבלים בזמן למימוש, אשר בחלוף הזמן התכנית תתכלה במידה ולא תמומש.

סה"כ דירות התמורה ליזם בניכוי כלל ההוצאות הרבות אשר חלות עליו בפרויקט מסוג זה, מהווה את הרווח היזמי ליזם, אשר אמור לתגמל אותו ברווח כדאי המאפשר את התממשות הפרויקט והוצאתו לפועל. זכויות בניה רבות אלו שמתקבלות במקרקעין אינן עומדות כביכול בפני עצמן ונותרות במקרקעין לעד ואף לתום החיים הכלכליים של המבנה, אלא לתקופה מוגבלת בזמן לצורך קידום הפרויקט ומימוש. אני סבור כי זכויות הבניה אלו (אשר מהוות מכפיל של כ- 3.3 ביחס לדירות הקיימות), אינן תרמו ויצרו השבחה אצל בעלי הזכויות הקיימים, זאת מעבר לקבלת דירת תמורה חדשה הכוללת חניה, מרפסת ומחסן ודמי"ש בתקופת הריסת המבנים הקיימים ובניית המבנה החדש, עד למועד קבלת דירת התמורה. בעלי הזכויות במקרקעין אינם שותפים עם היזם ברווח היזמי בפרויקט, מעבר לתמורות שמקבלים. יוצא אפוא כי ההשבחה היחידה שנוצרה לבעלי הזכויות במקרקעין הינה קבלת דירת תמורה חדשה והצמדותיה, זאת לעומת דירת המגורים הקיימת במבנה ותיק תוך תשומת לב לכלל מאפייני הדירות הקיימות במצב הקודם לעומת מלוא מאפייני דירת התמורה אשר מהווה את המצב החדש.

שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש:

לצורך אמידת שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש יבחנו סך התמורות לבעלי הזכויות בדירות הקיימות. בהתאם לקובץ אקסל המפרט את הקצאת הדירות לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, שאינו חתום בידי הצדדים שהועבר לידי, סה"כ שטח דירות התמורה הינו 5,309 מ"ר פלדלת ל- 55 דירות תמורה, בתוספת מרפסת חניה ומחסן (בהתאם להסכם פינני בינוי).³⁴ שטח פלדלת של יח"ד ממוצעת הינו 96.5 מ"ר. בחנתי את עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה הקרובה, כפי שמפרטים שמאי הצדדים, ועסקאות השוואה נוספות מהסביבה הקרובה לשנת 2017, כדלהלן:

רחוב גאולים 15 פינת סטרומה:

יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
עסקאות השוואה גאולים 15 פינת סטרומה - היתר בניה מיום 01/12/2016						
דירות קטנות						
18/06/2017	6205/329/34	75	3	2017	2,097,000 ₪	27,960 ₪
12/06/2017	6205/329/26	75	3	2017	2,040,000 ₪	27,200 ₪
07/06/2017	6205/329/18	75	3	2017	1,897,000 ₪	25,293 ₪
01/06/2017	6205/329/22	75	3	2017	1,980,000 ₪	26,400 ₪
	ממוצע	75	3	2017	2,003,500 ₪	26,713 ₪
דירות גדולות						
07/06/2017	6205/329/33	102	4	2017	2,779,000 ₪	27,245 ₪
07/06/2017	6205/329/32	101	4	2017	2,207,000 ₪	21,851 ₪
	ממוצע	102	4	2017	2,493,000 ₪	24,548 ₪

³⁴ מהנ"ל עולה כי גם לבעלי הזכויות ביחידות המסחריות בחלקה 408 הוקצו דירות מגורים.

רחוב סוקולוב 18-20:

שוי מ"ר בנוי	שוי מכירה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	גוש חלקה	יום מכירה
עסקאות השוואה סוקולוב 18-20 - היתר בניה מיום 23/01/2017 - מדובר בפרויקט תמ"א 38 חיזוק והרחבה של מבנים קיימים						
דירות קטנות						
26,032 ₪	1,640,000 ₪	2017	2	63	6204/465/28	19/10/2017
22,373 ₪	1,320,000 ₪	2017	2	59	6204/465/21	16/08/2017
25,692 ₪	1,670,000 ₪	2017	3	65	6204/465/18	16/05/2017
27,206 ₪	1,850,000 ₪	2017	3	68	6204/465/18	09/04/2017
26,013 ₪	1,690,850 ₪	2017	3	65	6204/465/18	15/03/2017
25,463 ₪	1,634,170 ₪	2017	3	64	ממוצע	
דירות גדולות						
21,067 ₪	2,485,850 ₪	2017	4	118	6204/465/20	08/01/2017
22,159 ₪	2,215,850 ₪	2015	4	100	6204/465/21	08/11/2016
19,200 ₪	1,920,000 ₪	2016	4	100	6204/465/18	26/10/2016
18,800 ₪	1,880,000 ₪	2016	4	100	6204/465/17	06/10/2016
21,809 ₪	2,050,000 ₪	2016	4	94	6204/465/15	25/09/2016
19,500 ₪	1,950,000 ₪	2016	4	100	6204/465/16	19/09/2016
17,458 ₪	2,060,000 ₪	2017	4	118	6204/465/13	19/09/2016
20,519 ₪	2,175,000 ₪	2016	4	106	6204/465/12	07/08/2016
20,064 ₪	2,092,088 ₪	2016	4	105	ממוצע	

רחוב רש"י 27 פינת ארניה:

שוי מ"ר בנוי	שוי מכירה	שנת בניה	חדרים	שטח במ"ר	גוש חלקה	יום מכירה
עסקאות השוואה רש"י 27 פינת ארניה - היתר בניה מיום 29/10/2015						
דירות קטנות						
25,625 ₪	2,050,000 ₪	2017	4	80	6204/98/2	19/06/2016
25,976 ₪	2,130,000 ₪	2016	4	82	6204/98/23	18/05/2016
25,800 ₪	2,090,000 ₪	2017	4	81	ממוצע	
דירות גדולות						
21,530 ₪	2,153,000 ₪	2017	4	100	6204/98/15	27/09/2017
20,300 ₪	2,030,000 ₪	2017	4	100	6204/98/1	18/05/2017
22,800 ₪	2,280,000 ₪	2017	4	100	6204/98/31	22/03/2017
23,055 ₪	2,305,500 ₪	2018	4	100	6204/98/19	08/09/2016
23,267 ₪	2,350,000 ₪	2017	4	101	6204/98/27	13/06/2016
22,190 ₪	2,223,700 ₪	2017	4	100	ממוצע	

הערה 1: שטחי מסחר ומועדון דיירים בקומת הקרקע.

רחוב העמל 5:

יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
עסקאות השוואה העמל 5 - היתר בניה מיום 17/09/2015						
דירות גדולות						
23/10/217	6204/327/22	115	5	2017	2,840,000 ₪	24,696 ₪
29/03/2016	6204/327/19	115	5	2015	2,560,000 ₪	22,261 ₪
18/02/2016	6204/327/35	93	4	2016	2,020,000 ₪	21,720 ₪
ממוצע						22,892 ₪

רחוב חירות 17-19:

יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
עסקאות השוואה חירות 17-19 - היתר בניה מיום 26/05/2015						
דירות גדולות						
18/08/2017	6205/501/34	90	4	2015	2,690,000 ₪	29,889 ₪
26/07/2017	6205/500/34	90	4	2015	2,713,000 ₪	30,144 ₪
19/03/2017	6205/500/1	90	4	2015	2,467,000 ₪	27,411 ₪
14/03/2017	6205/500/1	104	5	2015	2,887,500 ₪	27,764 ₪
09/02/2017	6205/500/14	90	4	2015	2,451,000 ₪	27,233 ₪
07/02/2017	6205/500/30	90	4	2015	2,580,000 ₪	28,667 ₪
01/02/2017	6205/500/1	90	4	2015	2,396,000 ₪	26,622 ₪
23/12/2016	6205/501/27	104	5	2015	2,815,000 ₪	27,067 ₪
11/11/2016	6205/500/31	104	5	2015	2,853,000 ₪	27,433 ₪
ממוצע						28,026 ₪

עסקאות ההשוואה שלעיל הינן ביחס לדירות מגורים מבנייני מגורים אשר למועד הקובע היו בשלבי הקמה ראשוניים ומגלמים מאפיינים דומים למקרקעין נשוא ההחלטה לרבות מרפסת שמש, חניה ובחלקם מחסן. מעיון בחוות דעת שמאית המהווה "מסמך נדרש ע"י יו"ר הועדה/הועדה - חוות דעת שמאי מחוזית" – שנערך למקרקעין נשוא ההחלטה כחלק ממסמכי תכנית 506-0185744 (רג/1592) בהתאם לתקן שמאי מס' 21, בידי שמאי המקרקעין מר ברי צירניאבסקי, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"לפי התחשיבים התקבלה התוצאה כי שטח ממוצע של דירה, אשר תימסר לדיירי המתחם הינו 94 מ"ר פלדלת. השטח הרשום בטאבו הינו 50 מ"ר בממוצע לדירה, שטח הארנונה הינו 59 מ"ר בממוצע לדירה. מתקבל שהתוספת שהובאה בחשבון הינה 44 מ"ר לעומת השטח הרשום ו-35 מ"ר לעומת שטח הארנונה הממוצע לדירה.

יצוין כי לפי הנתונים שנמסרו לנו על ידי אשרד מתקבל כי השטח הממוצע שאשרד הבטיחה לדיירים הינו 101 מ"ר פלדלת."

"שווי דירות היזם הוערך בתחשיבינו לפי 23,000 ₪ למ"ר פלדלת בממוצע כולל מע"מ... (היזם הביא בחשבון שווי של 24,400 ₪ למ"ר בממוצע). הערכה זו מתאימה למועד הכנת חוות דעת זו." (ההדגשה אינה במקור).

עמוד 85 מתוך 95

להלן החלטות שמאים מכריעים ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בסביבה הקרובה:

- מעיון בהחלטת מר דוד טיגרמן לנכס בגו"ח 6205/347 רחוב סטרומה 3, חילץ השמאי שווי מ"ר קרקע מבונה למקרקעין, משווי בנוי של כ- 21,500 ₪ למ"ר, למועד הקובע 28/06/2015.
לאור עסקאות ההשוואה שלעיל ובהתאם לעובדה כי דירת תמורה ממוצעת לבעלי הזכויות הינה בשטח של כ- 96.5 מ"ר, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בנוי במקרקעין נשוא ההחלטה בסך של 24,000 ₪ למ"ר בנוי מגלם מרפסת, מקום חניה ומחסן.
שווי זה מגלם את מלוא מאפייני הנכס נשוא ההחלטה לרבות, מאפייני בניה ומס' קומות, מיקום הקרקע בסמוך לציר תנועה ראשי ובמבנה הכולל שימושי מסחר ושטחי ציבור בקומת הקרקע ואת מועדון הדיירים לכלל דיירי הבניין העתידי וכן מאפיינים ייחודיים נוספים.

שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:

לצורך אמידת שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם יבחן שווי הדירות הקיימות במקרקעין. בחנתי את עסקאות השוואה ותחשיבים בשומת המשיבה והמבקשת. להערכתי ומניסיוני, אמידת שווי מ"ר בנוי נטו הינו השוואה המיטבית ביותר שכן עסקאות השוואה מבניינים שנבנו בשנים דומות, משקפים לרוב שווי מ"ר המגלם את שטחי המרפסות ואת עובי קירות החוץ באופן המייתר הפעלת מקדמים ואמידת שטחים ברוטו (כולל מרפסות).

עסקאות השוואה בעלות מאפיינים דומים למקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	חדרים	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
גוש 6204						
23/11/2017	6204/306/3	56	2.5	1958	1,500,000 ₪	26,786 ₪
20/11/2017	6204/113/27	54	2	1950	1,320,000 ₪	24,444 ₪
16/10/2017	6204/534/18	60	3	1970	1,550,000 ₪	25,833 ₪
18/09/2017	6204/210	50	2	1960	1,315,000 ₪	26,300 ₪
09/08/2017	6204/272/10	57	2	1950	1,380,000 ₪	24,211 ₪
19/06/2017	6204/113/10	53	2	1950	1,200,000 ₪	22,642 ₪
09/03/2017	6204/210	59	2	1950	1,370,000 ₪	23,220 ₪
09/02/2017	6204/174	³⁵ 50	2.5	1956	1,450,000 ₪	29,000 ₪
ממוצע		55	2	1956	1,385,625 ₪	25,304 ₪
גוש 6205						
04/07/2017	6205/283/13	³⁶ 49	2	1959	1,410,000 ₪	28,776 ₪
27/06/2017	6205/514/10	50	2.5	1962	1,350,000 ₪	27,000 ₪
24/05/2017	6205/350/11	48	2	1960	1,260,000 ₪	26,250 ₪
05/03/2017	6205/536/18	55	2.5	1950	1,325,000 ₪	24,091 ₪
27/02/2017	6205/168	50	2	1955	1,500,000 ₪	30,000 ₪
23/02/2017	6205/161/2	³⁷ 47	2	1956	1,230,000 ₪	26,170 ₪
21/02/2017	6205/533/5	60	2.5	1950	1,540,000 ₪	25,667 ₪
19/02/2017	6205/579/1	52	2.5	1964	1,250,000 ₪	24,038 ₪
08/01/2017	6205/348/2	45	2	1955	1,270,000 ₪	28,222 ₪
ממוצע		51	2	1957	1,348,333 ₪	26,690 ₪

הובאו בחשבון עסקאות השוואה שבוצעו בנכסים שנבנו בין השנים 1950-1970 בלבד ומהסיבה הקרובה לנכס. לאור העובדה כי עסקאות השוואה אלו הינן במבנים שנבנו במועד קרוב למועד הקמת הבניינים נשוא ההחלטה, הובא בחשבון השטח הרשום של דירות מגורים אלו כמפורט במערכת מידע נדל"ן שכן סביר כי השטח הרשום הינו שטח נטו והינו דומה לשטח הרשום של דירות המגורים הקיימות באופן שמקל על השוואה, זאת להבדיל משטח ברוטו/ארנונה משתנה.

³⁵ לבדיקתי, שטח מרפסות בבניין הינם בשטח נרחב בדומה למרפסות במקרקעין נשוא ההחלטה.

³⁶ לבדיקתי, שטח מרפסות בבניין הינם בשטח נרחב בדומה למרפסות במקרקעין נשוא ההחלטה.

³⁷ לבדיקתי, שטח מרפסות לדירות בקומת הקרקע הינו בשטח מצומצם יחסית למרפסות במקרקעין נשוא ההחלטה.

אני סבור ומעיון בהיתרי בניה וכן תצלום תלת ממד של המבנים, כי בעסקאות אלו בדומה לדירות במקרקעין נשוא ההערכה ולאור שנת הבניה הדומה, קיים בנוסף לשטח הרשום מרפסת סגורה. לפיכך, אני סבור כי השטח הרשום של דירות השוואה אלה, מגלם מרפסות ואת עובי קירות החוץ, בדומה לשטח הרשום של הדירות נשוא ההחלטה.

לפיכך, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בסך של כ- 26,000 ₪ למ"ר בנוי רשום (נטו), קרי מגלם מרפסות וקירות חוץ.

ואולם מעיון בהיתרי בניה בעסקאות השוואה אלו³⁸, להערכתי שטח המרפסות במקרקעין נשוא ההחלטה הינו גדול יותר.

לפיכך למען השמרנות, יובא בחשבון תוספת שטח בהיקף של כ- 15% בגין היקף המרפסות בדירות המגורים במקרקעין נשוא ההחלטה.

לביקורת נבדקה עסקה מכר שבוצעה בנכס כשנתיים לפני המועד הקובע.

ביום 17/06/2015 נמכרה תת חלקה מס' 19 בחלקה 410 ברחוב המבדיל 24 תמורת 1,340,000 ₪.

שטח הדירה נטו הינו 50 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת.

מחיר זה משקף כ- 26,800 ₪ למ"ר נטו (ללא מרפסת).

בפועל נקבע לעיל למועד הקובע שווי של 26,000 ₪ למ"ר * 15% נוספים בגין מרפסות עודפות במקרקעין נשוא ההחלטה, מתקבל כי שווי מ"ר נטו שיובא בחשבון הינו 29,900 ₪ למ"ר נטו (ללא מרפסת).

הנ"ל תואם בקירוב לעסקה במקרקעין נשוא ההחלטה משנת 2015 בתוספת התאמה של 10% למועד.

סה"כ שווי דירות המגורים במצב הקודם הינו כדלהלן:

חלקה	שימוש	שטח רשום במ"ר
408	מגורים	750
409	מגורים	928
410	מגורים	1014
סה"כ שטח דירות רשום		
	שטח אקו' שנוסף בהיתר 9909 - חלקה 410	2692
	שטח אקו' שנוסף בהיתר 11214 - חלקה 410	4.8
	סה"כ שטח בנוי נטו	0.46
	בתוספת מרפסות סגורות - 15% מעבר לשטח מרפסות בעסקאות השוואה	2697.26
	שווי מ"ר בנוי נטו	3101.849
	שווי מגורים במצב הקודם	₪ 26,000
		₪ 80,648,074

³⁸ כפי שפורט בטבלה בין היתר ודוגמא נוספת לנכס ברחוב העמל 15, גו"ח 6204/210 שם שטחי מרפסות בהיקף יחסית מצומצם.

שווי שטחי מסחר:

בחלקה מס' 408 בנויות שתי חנויות בשטח רשום של 62 מ"ר.

בחנתי את עסקאות ההשוואה שמציג שמאי המשיבה ועסקאות נוספות מהסביבה הקרובה, כדלהלן:

מועד עסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מחיר עסקה	שווי למ"ר בנוי
19.3.2019	6205/321	20	₪ 445,000	₪ 22,250
31.7.2018	6204/271	180	₪ 3,585,499	₪ 19,919
24.7.2018	6204/113	28	₪ 645,001	₪ 23,036
29.3.2018	6204/98	85	₪ 1,521,000	₪ 17,894
21.2.2018	6204/351	30	₪ 779,000	₪ 25,967
19.09.2016	6204/252	18	₪ 700,000	₪ 38,889
12.01.2016	6205/721	350	₪ 5,488,888	₪ 15,683
14.12.2015	6205/617	16	₪ 320,000	₪ 20,000
03.11.2015	6204/453	27	₪ 500,000	₪ 18,519

בבחינת החלטות שמאים מכריעים עולים ערכי השווי כדלהלן:

- בהחלטת מר גיל הרצברג מיום 30/05/2020, לנכס ברחוב בן גוריון 14, גו"ח 6204/634, קבע השמאי שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 20,000 ₪ למ"ר ושווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 10,000 ₪ למועד קובע 22/04/2016.

- בהחלטת הגב' דנה שיחור מיום 21/04/2020, לנכס ברחוב בן גוריון 20 פינת הפודים 51, גו"ח 6204/461, קבעה השמאית שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 20,000 ₪ למ"ר למועד קובע 22/06/2015. לסיכום, לאור מאפייני שטחי המסחר במצב הקודם לרבות מיקום, חשיפה, היקף שטחים מצומצם ומאפיינים נוספים מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בנוי בסך של 22,000 ₪ למ"ר בנוי.

סה"כ שווי שטחי המסחר במצב הקודם, כדלהלן:

חלקה	שימוש	שטח רשום במ"ר
408	מסחר	62
שווי מ"ר בנוי נטו		₪ 22,000
שווי המקרקעין במצב הקודם		₪ 1,364,000

סיכום

סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם (דירות מגורים + מסחר) הינו כ- 82,012,000 ₪ בהתאמה בקירוב לקביעת שמאי המשיבה.

תחשיב ההשבחה:

מימוש במכר:

<u>תוצאה</u>	<u>מרכיב</u>
5309	סה"כ שטח פלדלת דירות תמורה במ"ר
₪ 24,000	שווי מ"ר בנוי
₪ 127,416,000	שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש כבנוי
₪ 82,012,000	שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם
₪ 45,404,000	סה"כ ההשבחה במקרקעין
0.747	מקדם דחייה למועד תחילת הקמת הפרויקט (I=6%, N=5)
0.85	מקדם הפחתה בגין אי ודאות ומושע
₪ 28,839,234	ההשבחה בדחייה עד לתחילת הקמת הפרויקט
₪ 6,028,524	דמ"ש בתקופת הביניים עד להשלמת הפרויקט (2.75% דמ"ש שנתי משווי מצב קודם לשלוש שנים בשיעור היוון 6%)
₪ 34,867,758	סה"כ ההשבחה
₪ 17,433,879	היטל השבחה (50%)

מימוש בהיתר בניה:

<u>תוצאה</u>	<u>מרכיב</u>
4649	סה"כ שטח פלדלת דירות תמורה במ"ר (בניכוי 12 מ"ר ליח"ד)
₪ 24,000	שווי מ"ר בנוי
₪ 111,576,000	שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש כבנוי
₪ 82,012,000	שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם
₪ 29,564,000	סה"כ ההשבחה במקרקעין
0.747	מקדם דחייה למועד תחילת הקמת הפרויקט (I=6%, N=5)
0.85	מקדם הפחתה בגין אי ודאות ומושע
₪ 18,778,150	ההשבחה בדחייה עד לתחילת הקמת הפרויקט
₪ 6,028,524	דמ"ש בתקופת הביניים עד להשלמת הפרויקט
₪ 24,806,674	סה"כ ההשבחה
₪ 12,403,337	היטל השבחה (50%)

הערות לתחשיב:

הדחיה שלעיל הינה דחיה ממועד אישור תכנית רג/1592 ועד למועד תחילת הריסת המבנים הקיימים והקמת המבנה החדש, שכן עסקאות ההשוואה לדירות המגורים הינם ביחס לרכישת דירת מגורים "על הנייר" בסמוך לקבלת היתר בניה.

מקדם הדחייה שהובא בחשבון הינו 5 שנים ממועד אישור תכנית רג/1592 ביום 13/07/2017, בשמרנות הנדרשת, זאת לאור מורכבות הפרויקט והיקפו ובין היתר בשל הצורך בהכנה ואישור של תכנית מפורטת נוספת לאיחוד וחלוקה (רג/1592/א'), רכישת זכויות בחלקה 389 בגוש 6205, מציאת פתרון והגעה להסכמה עם הוועדה המקומית לגבי גבי ילדים ומאפייני הפרויקט הספציפיים.

בפועל ממועד אישור תכנית רג/1592 חלפו עד היום כ- 3.5 שנים וטרם הוגשה לוועדה המקומית תכנית בקשה להיתר בניה.

עמוד 90 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, להערכתי דחיה של 5 שנים עד לתחילת הקמת הפרויקט הינה בשמרנות הנדרשת. הנ"ל תואם גם לבדיקתי לעקרונות בטיוטת תקן שמאי מס' 21.1, שם פורטו עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כדלהלן:

"ככלל, תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור התכנית. ככל שהשמאי יקבע תקופת דחייה אחרת, ינמק את קביעתו.

שיעור ההיוון – 6%. ככל שהשמאי יקבע שיעור היוון אחר, ינמק את קביעתו."

דחיית ההשבחה (ולא דחיית שווי המצב החדש בלבד), מבטא את העובדה כי במצב ביניים עד תחילת הקמת הפרויקט והריסת המבנים הקיימים, בעלי הזכויות הקיימים ממשיכים להתגורר ולעשות שימוש בדירתם הקיימת, המהווה את המצב הקודם.

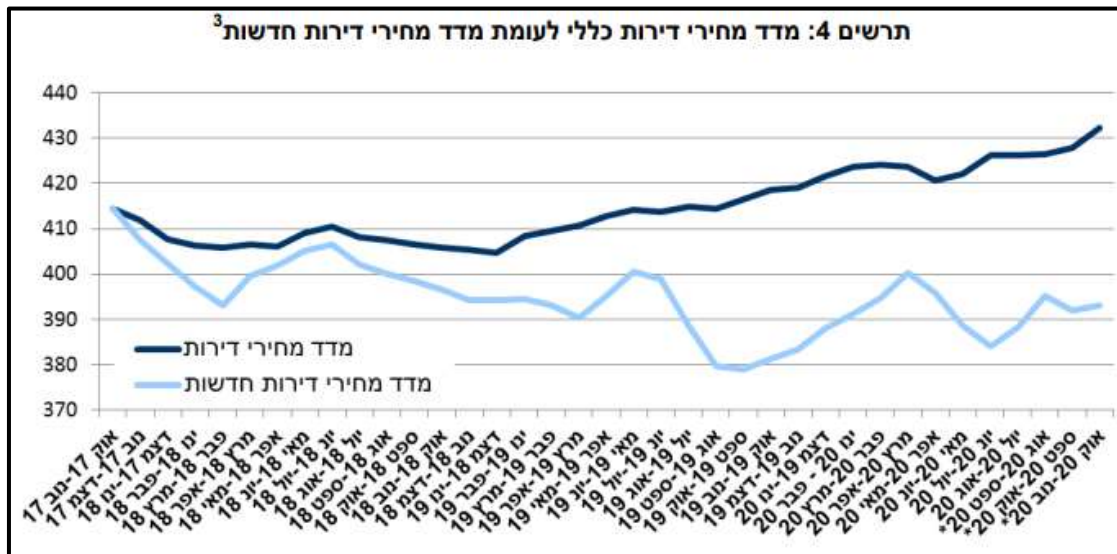
דמ"ש בתקופת הביניים עד להשלמת הפרויקט מהווה דמ"ש שנתיים ליחידות הקיימות בשיעור של 2.75% משווי המקרקעין במצב הקודם (דמ"ש שנתיים מהווה שיעור תשואה שנתי לדירות מגורים) ומשקף לבדיקתי דמ"ש חודשיים של כ- 3,400 ₪ ליח"ד.

דמ"ש שנתיים אלה הונו בשיעור של 6% לשנה ולתקופת של כשלוש שנים המהווה את משך הקמת הבניין החדש.

השתנות מחירי דירות בין שני המועדים הקובעים (08/2017 – 12/2019):

כפי שציין שמאי המשיבה ולבדיקתי לא חלו שינויים משמעותיים בערכי השווי בין מועדים קובעים של התכנית.

להלן גרף המציג את השתנות מדד מחירי הדירות שמבוצע ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:



ניתן לראות כי בתקופת הזמן שבין שתי התכניות, קרי בין שנת 2017 לבין חודש דצמבר 2019 קיימת עליית מחירים מזערית במדד של כ- 1% (כ- 420 נקודות / כ- 415 נקודות).

מדד זה הינו בממוצע ארצי.

מדד מחירי דירות חדשות מראה אף על ירידת מחירים אולם ייתכן שזו עקב התכנית הממשלתית מחיר למשתכן שמטה את מחירי הדיור בדירות חדשות כלפי מטה.

כפי שמצוין הלמ"ס בסקירה "לרוב שיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית מתואם באופן שלילי עם מדד מחירי דירות חדשות".

להלן לוח 2.2 מחירים ממוצעים של זירות (אלפי ₪), לפי מחוזות מגורים וקבוצות גודל הדירה של הלמ"ס
לדצמבר 2019:

2019				2018				2017				מחוזות ומספר חדרים						
VII-IX		IV-VI		I-III		X-XII		VII-IX		IV-VI			I-III					
מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע					
4,978	1,737.9	5,843	1,798.2	5,722	1,766.3	19,764	1,753.1	5,603	1,745.1	4,108	1,785.8	4,626	1,753.1	5,427	1,736.8	18,494	1,795.9	מרכז
96	949.2	122	954.0	124	915.6	486	937.4	134	914.2	100	930.7	109	953.7	143	951.5	495	920.1	1-2
1,142	1,217.1	1,249	1,261.8	1,251	1,264.5	4,618	1,243.7	1,282	1,260.2	932	1,281.8	1,165	1,227.6	1,239	1,213.1	3,932	1,273.3	3-2.5
1,701	1,642.8	2,029	1,728.7	2,100	1,662.9	7,233	1,675.3	2,030	1,666.5	1,447	1,697.7	1,668	1,694.2	2,088	1,653.4	7,360	1,684.0	4-3.5
1,585	2,043.5	1,946	2,061.1	1,807	2,084.5	5,928	2,086.3	1,741	2,055.3	1,288	2,094.6	1,348	2,121.7	1,551	2,083.3	5,390	2,162.4	5-4.5
454	2,504.8	497	2,607.8	440	2,619.6	1,499	2,645.3	416	2,592.1	341	2,621.6	336	2,647.9	406	2,717.6	1,317	2,810.8	6-5.5
2,904	2,212.3	3,379	2,197.0	3,369	2,143.0	12,795	2,136.3	3,908	2,086.8	2,931	2,113.1	2,694	2,181.0	3,262	2,179.7	11,283	2,209.9	תל אביב
298	1,583.1	413	1,488.1	365	1,534.4	1,487	1,489.4	444	1,436.3	309	1,519.3	356	1,537.7	378	1,481.8	1,502	1,550.3	1-2
1,033	1,802.5	1,196	1,796.3	1,311	1,724.0	4,544	1,748.7	1,286	1,699.4	1,113	1,738.1	978	1,812.7	1,167	1,759.4	4,082	1,810.2	3-2.5
994	2,332.0	1,046	2,354.7	1,013	2,325.0	4,196	2,282.5	1,319	2,198.9	960	2,243.3	851	2,366.9	1,066	2,354.0	3,566	2,402.2	4-3.5
468	3,060.6	576	3,035.1	549	3,007.0	2,241	2,910.8	720	2,781.6	478	2,939.0	453	2,988.7	590	2,985.7	1,906	3,000.9	5-4.5
111	3,065.4	148	3,037.2	131	3,004.2	327	3,281.6	139	3,086.7	71	3,254.0	56	3,343.9	61	3,700.8	227	4,100.6	6-5.5

מהני"ל ניתן לראות כי מחירי דירות ממוצעים באזור המרכז ובאזור תל אביב בין שנת 2017 לסוף שנת 2019 הינם ללא שינוי ניכר.

לפיכך, הובא בחשבון כי ערכי שווי למועד קובע של תכנית רג/1592 הינו זהה לערכי שווי במועד קובע של תכנית רג/מק/1592.א.

סיכום:

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.

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%.

לפיכך, סה"כ ההשבחה בגין אישור התכניות, כדלהלן:

מימוש במכר:

מועד קובע תכנית 506-0185744 (רג/1592)	
סה"כ ההשבחה	₪ 33,124,370
היטל השבחה (50%)	₪ 16,562,185
מועד קובע תכנית 506-0535666 (רג/1592/א')	
סה"כ ההשבחה	₪ 1,743,388
היטל השבחה (50%)	₪ 871,694

מימוש בהיתר בניה:

מועד קובע תכנית 506-0185744 (רג/1592)	
סה"כ ההשבחה	₪ 23,566,340
היטל השבחה (50%)	₪ 11,783,170
מועד קובע תכנית 506-0535666 (רג/1592/א')	
סה"כ ההשבחה	₪ 1,240,334
היטל השבחה (50%)	₪ 620,167

עלויות עודפות לניכוי מההשבחה:

שמאי המבקשת מצוין כי קיימות עלויות חריגות הרלוונטיות לפרויקט הנדון:

- על היזם היה לרכוש את זכויות הבעלים בחלקה 389.
 - בשל נתוניו הגאוגרפיים של המתחם, ודרישות החניה בתכנית, על היזמים יהיה להכשיר 4 מפלסי חניה תת קרקעית, עם חשב ממשל לבעיית מי תהום.
 - על היזם להקים 2 גני ילדים למשך תקופת הבנייה, ולהגיע להסדר עם העירייה בנוגע לאופן בניית המצב"רים המתוכננים במגדל.
- כאמור ובהתאם להחלטות ועדת הערר ולהערכת, בחינת ההשבחה הינה אך ורק ביחס למצבם ושווי זכויותיהם של בעלי הזכויות בדירות הקיימות.
- כל הכנסה וכל הוצאה אחרת שכרוכה בהקמת הפרויקט להבנתי חלה על היזם בפועל ואינה תחול על בעלי הדירות הקיימות ולפיכך הינה כדין הכנסות/עלויות עודפות, אשר הינה חלק מהרווח היזמי.
- הכנסות ועלויות אלו צריכות להתכנס לנקודת האיזון, ה- Break Even של הפרויקט והיזם, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.
- לפיכך ובהתאם להחלטות ועדות הערר, אין להביא בחשבון עלויות אלה אשר חלות על היזם במקרה של מימוש הפרויקט.

מקדם שווי למועדון דיירים:

כאמור, מועדון הדיירים לכשיבנה במקרקעין יהיה בשימוש של כלל הדירות בבניין החדש ותרומתו כרכוש משותף הובאה בחשבון בעת קביעת שווי מ"ר בנוי במקרקעין.

פטור לדירה על 140 מ"ר:

פטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאי שבחוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור.

סעיף 19(ג)(1) מצוין בין היתר:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר"

סעיף 19(ג)(2) מצוין:

"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".

אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקש עומד בתנאי הפטור ובמקרה זה האם המבקש או קרובו יתגוררו באחד מדירות המגורים המוקמות במקרקעין.

חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאשרו ע"י הוועדה המקומית/ועדת ערר/בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין.

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים גוש : 6204, חלקות : 408, 409, 410 (בשלמות), רחוב המבדיל 22, 24, 26 ודרך אבא הלל 120, 122, שכונת נחלת גנים, רמת גן, בגין מימוש בדרך של, כדלהלן :

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
רג/340/ג	29.08.1980	₪ 50.6	₪ 25.3
רג/340/ג/1	13.04.1985	₪ 4,680	₪ 2,340
רג/340/ג/11	19.02.2001	₪ 551,444	₪ 275,722
רג/מק/340/ג/19	12.12.2005	₪ 240,192	₪ 120,096
רג/340/ג/21	27.01.2006	₪ 448,800	₪ 224,400
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 439,290	₪ 219,645
רג/מק/340/ג/38	09.07.2010	₪ 128,656	₪ 64,328
506-0185744 (רג/1592) - בהיתר	02.08.2017	₪ 23,566,340	₪ 11,783,170
506-0535666 בהיתר (רג/מק/1592/א) -	02.12.2019	₪ 1,240,334	₪ 620,167

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 21.01.2021.



דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965

עמוד 95 מתוך 95

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net