

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

2025 30 ביוני  
מספר מינוי: 2144-2024  
מספרנו: 1364

המשיבה,  
הועדה המקומית לתו"ב בת ים  
באמצעות השמאי  
יורם ברק  
[barak-valuer@bezeqint.net](mailto:barak-valuer@bezeqint.net)

לכבוד  
המבקשת,  
ע.ט. חברה להתחדשות עירונית בע"מ  
באמצעות השמאים  
שאול רוזנברג ויחזקאל גרוס  
[r-shamay@inter.net.il](mailto:r-shamay@inter.net.il)

ג.א.ג.

### שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקות 372 ו- 373 בגוש 7153 מגרשים 101 ו- 103 בתכנית בי/515, הגיבורים 2-4, בת ים

#### 1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות בי/515 ו- בי/2/515/מק.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 20230034.

#### 2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים:

מועד קובע	תכנית
21/03/2016	בי/515
25/03/2022	בי/2/515/מק

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 10/10/2024.

2.3 ביום 20/04/2025 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

עמוד 1 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 3. פרטי הנכס

פרויקט פינני בינוי להקמת שני מגדלי מגורים		מהות
7153		גוש
373	372	חלקה
2,341 מ"ר	842 מ"ר	שטח רשום של החלקה
מגרש 103 בתכנית בי/515	מגרש 101 בתכנית בי/515	השטח הנישום
בעלות		זכויות משפטיות
הגיבורים 2-4, שכונת עמידר, בת ים		מיקום

### 4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הגיבורים בשכונת עמידר בצפון העיר בת ים. שכונת עמידר ממוקמת בקצה הצפוני של העיר בת ים בגבול עם תל אביב יפו, ממערב לכביש 20 דרך איילון, מצפון לשכונת ניצנה וממזרח לשכונת הגבול רוטשילד. רחוב הגיבורים מחבר בין שדרות ירושלים במערב לרחוב קיבוץ גלויות במזרח. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 372 הוא 842 מ"ר והיא בעלת צורה אי רגולרית. החלקה בעלת חזית צפונית לרחוב הגיבורים באורך של כ- 32.5 מ'. על החלקה בנוי בניין ותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע למסחר. בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 20 יחידות ששטחן הכולל כ- 905 מ"ר.

שטחה הרשום של חלקה 373 בגוש 7153 הוא 2,341 מ"ר והיא בעלת צורה אי רגולרית. לחלקה חזית צפונית לרחוב הגיבורים באורך של כ- 64 מ' והיא ממוקמת ממערב לחלקה 372. על החלקה בנוי מבנה טורי בן 4 קומות הכולל 4 כניסות ללא קומת עמודים. בכל קומה 4 יח"ד ובסה"כ 32 יח"ד. שטחן הכולל הוא כ- 2,082 מ"ר.

בהתאם לבקשה להיתר מס' 20230034 והתכניות בי/515 ו- בי/2/515/מק מתוכננת הריסת המבנים הקיימים והקמת שני בניינים בני 27 ו- 28 קומות (מעל קומת קרקע ועוד קומה טכנית) ובסה"כ 256 יח"ד מעל 4 קומות מרתף. בתחום קומות הקרקע יוקמו שטחי ציבור.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 5. המצב התכנוני

#### 5.1 תכנית בי/2א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 1738 מיום 15/07/1971. התכנית מסווגת את החלקות הנדונות כאזור מגורים ג', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- מספר קומות - 4 מעל קומת עמודים מפולשת. גובה קומה, כולל עובי תקרה, מעל קומת עמודים מפולשת, לא יעלה על 3.0 מ'. גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.20 מ'.
- אחוזי בניה - 33% בקומה (סה"כ 132% ב-4 קומות).
- קווי בניין - צדדי - 4 מ' או 3.5 מ', אחורי - 5 מ', קדמי - 5 מ'.
- מרפסות (פתוחות או מקורות) - לא נכללות בשטח הבית, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

#### 5.2 תכנית בי/328

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 3248 מיום 15/09/1985. התכנית מתירה הקמת חדרי גג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. שטחם הכולל של כל המבנים, לרבות מבנים המשמשים למתקנים בנויים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג. לא תותר בניית חדרי גג על גג קומה חלקית.

#### 5.3 תכנית בי/339

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 3528 מיום 01/03/1988. התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' זכויות הבניה יהיו 39.5% בקומה (סה"כ 158% ב-4 קומות, כולל מרפסות ונספחים, למעט קומה מפולשת). בנוסף התכנית קובעת כי מספר יח"ד במגרש יחושב ע"י חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב-95 מ"ר. אם מספר יח"ד המתקבל אינו מספר שלם, הוא יעוגל למספר השלם הסמוך. לעניין שטח הבניה הכולל למגורים, משמעו למעט שטח חדרי המדרגות וכל שטח אשר יתווסף לבניין כהקלות או כחדרים על גג הבניין.

#### 5.4 תכנית בי/377

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 4540 מיום 03/07/1997. התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות, שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליחידת הדירור או על 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

עמוד 3 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.5 תכנית בי/364/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 4623 מיום 01/03/1998. התכנית מתירה הרחבת הדירות הקיימות ללא שינוי במספר יחידות הדיור הקיים. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת חלקה 372 כסוג בניין א' וחלקה 373 כסוג בניין ב'. זכויות הבניה:

שטח עיקרי ליח"ד			מס' יח"ד קיים	חלקה
סה"כ	מוצע להרחבה	קיים		
103 מ"ר	46 מ"ר	57 מ"ר	16 יח"ד	372
110 מ"ר	40 מ"ר	70 מ"ר	32 יח"ד	373

סה"כ לחלקות			מס' יח"ד קיים	חלקה
סה"כ	מוצע להרחבה	קיים		
1,648 מ"ר	736 מ"ר	912 מ"ר	16 יח"ד	372
3,520 מ"ר	1,280 מ"ר	2,240 מ"ר	32 יח"ד	373
<b>5,168 מ"ר</b>	<b>2,016 מ"ר</b>	<b>3,152 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>	

5.6 תכנית בי/430

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 4947 מיום 31/12/2000. התכנית מגדילה את שטח חדרי הגג ל- 40 מ"ר, כאשר שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר. גובה חדר הגג לא יעלה על 2.6 מ'.

5.7 תכנית בי/403

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 4967 מיום 01/03/2001. התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים, כמפורט:  
- תותר בניית 2 קומות מרתף בשטח של 90% בכל קומה.  
- גובה פנים - 3.0 מ'.  
- השימושים המותרים: שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון דיירים.  
בנוסף התכנית קובעת הוראות לגבי שטח הקומה המפולשת וגובהה (בהתאם לאופי הבינוי) והשימושים המותרים: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות ואופניים, מחסן כלי גינה, מבואה וחדר מדרגות.

5.8 תכנית בי/403/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 5237 מיום 16/11/2003. התכנית מעדכנת את תכנית בי/403 וקובעת כי בקומה מפולשת יותרו גם שימושים של פעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד. במקרה ומוקם בתחום הקומה המפולשת שטח לפעילות פנאי וספורט, לא יעלה שטח הקומה המפולשת על 80% משטח הקומה

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמעליה. השטחים לפעילות פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין.

5.9 תכנית בי/430א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 5490 מיום 05/02/2006. התכנית קובעת כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004, תותר הקמת חדרי יציאה לגג גם על קומות חלקיות.

5.10 תכנית בי/430ב

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 6233 מיום 08/05/2011. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות הפרטיות של בתים, בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג, ובשטחי גזוטראות שאינן מקורות.

5.11 תכנית בי/515

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7221 מיום 06/03/2016. מטרת התכנית, התחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי, במטרה לאפשר מימוש פוטנציאל סביבת מרכז העיר בת ים, כיכר המגינים המצבה ותחנת הקו האדום של הרכבת הקלה. הגדלת שטחי המגורים, המסחר, התעסוקה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים בתחום התכנית וקביעת תת מתחמים לפינוי בינוי. התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של התכנית. בהתאם לתשריט התכנית מסומנת חלקה 372 כמגרש 103 וחלקה 373 כמגרש 101. שני המגרשים בייעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור ובמתחם א' לאיחוד וחלוקה. הבניינים הקיימים מסומנים להריסה.

זכויות הבנייה:

קומות ת"ק	קומות עילי	מס' יח"ד	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה				גודל מגרש	מגרש
				שירות	ציבורי	מרפסות	עיקרי		
5	24	115	5,440 מ"ר	4,358 מ"ר	100 מ"ר	1,380 מ"ר	10,350 מ"ר	1,209 מ"ר	101
5	18	98	7,029 מ"ר	3,710 מ"ר	100 מ"ר	1,176 מ"ר	8,820 מ"ר	1,562 מ"ר	103

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

עיקרי הוראות הבנייה:

לאורך החזית לרחוב הגיבורים תהיה קולונדה או מצללה בעומק שלא יפחת מ- 4 מ'. שטח הקומות בכל מגרש יכלול קומת קרקע וקומת גג חלקית בשיעור 80% משטח קומה טיפוסית.

תותר תוספת של עד 2 קומות למבנה במגרש 101 והפחתה של עד 2 קומות במגרש 103, ובלבד שלא יהיה שינוי במספר יח"ד ובשטח הכולל.

תותר תוספת של קומת מגורים אחת ובלבד שלא ישתנה הגובה המירבי של המבנה כולל מעקה הגג.

בחזית לרחוב הגיבורים תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב מינימלי של 4 מ'. יותר מעבר לרכב בין החניונים של מגרשים 101-103 לצורך ייעול פתרון החניה מתחת לשצ"פ שביניהם.

הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין.

החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

שטח עיקרי ממוצע של יח"ד יהיה 90 מ"ר. שטח עיקרי של 20% מיחידות הדיור יהיה עד 63 מ"ר ובתוספת ממ"ד עד 75 מ"ר.

5%-10% מסך היחידות יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות.

ברחוב הגיבורים תותרנה עד 2 כניסות ויציאות לחניונים התת קרקעיים. בעת מימוש מלא של המתחמים יחוברו החניונים בזיקת מעבר ויבוטלו כניסות ויציאות זמניות למגרשים, כך שבכ"א מהמתחמים תיוותרנה כניסה ויציאה אחת בלבד.

כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה.

פיתוח השצ"פ בתא שטח 102 יהיה בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח.

כל תת מתחם לאיחוד וחלוקה יהיה מתחם עצמאי.

זכויות הבניה יתכלו אם לא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית, ובלבד שהחלטה להארכת תוקף תינתן בתקופת התכנית.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.12 תכנית בי/2/515/מק 502-0501494

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. מספר 10255 מיום 10/03/2022.

תכנית איחוד וחלוקה למתחם אחד מתוך חמישה מתחמים לפי תכנית בי/515. התכנית חלה על תאי שטח 101, 103, 203, 203 ו-A112. התכנית משנה את הבינוי ומוסיפה יח"ד. בהתאם לתשריט התכנית מסומנים מגרשים 101-103 למגורים מבנים ומוסדות ציבור, מגרשים 203-204 לדרך מאושרת, מגרש 102 כשביל ומגרש A112 כשטח ציבורי. בהתאם לטבלת האיזון הוקצו לבעלי זכויות חלקות 372 ו-373 מגרשים 101 ו-103.

זכויות בניה:

קומות ת"ק	קומות עליו	מס' יח"ד	שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה				גודל מגרש	מגרש
				שירות	ציבורי	מרפסות	עיקרי		
5	30	128	5,440 מ"ר	4,520 מ"ר	50 מ"ר	1,278 מ"ר	9,886 מ"ר	1,209 מ"ר	101
5	30	128	7,029 מ"ר	4,967 מ"ר	150 מ"ר	1,278 מ"ר	9,837 מ"ר	1,562 מ"ר	103

עיקרי הוראות הבנייה:

שטח הקומות בכל מגרש יכלול קומת קרקע קומת גג טכני וקומת גג חלקית בשיעור 80% משטח קומה טיפוסית. הבניה בקומת הגג תהיה בנסיגה של 2 מ' מהחזית. הוועדה רשאית להתיר פרגולות צמודות לדירות בקומת הקרקע עד 30 מ"ר ובקומת הגג עד 30 מ"ר.

בחזית לרחוב הגיבורים תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי ברוחב מינימלי של 4 מ'. ולמעבר כלי רכב ברצועה מערבית ודרום מערבית של מגרש 103.

הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין.

גובה קומת הכניסה לא יעלה על 6 מ'.

החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

עפ"י מדיניות הוועדה תקן החניה לאזור א' למגורים בין 0.5 ל-1 חניה ליח"ד.

יותר חיבור בין מגרשים 101, 103 ו-104 ומעבר ביניהם לצורך כניסה ויציאה לחניונים. תותר רצועת זיקת הנאה למעבר לרכב לחיבור בין החניונים בין תאי שטח 101 ו-103. רצועה זו תהיה ברוחב שלא יעלה על 7 מ'.

שטח עיקרי ממוצע של יח"ד יהיה 90 מ"ר. שטח עיקרי של 20% מיחידות הדיור יהיה עד 63 מ"ר ובתוספת ממ"ד עד 75 מ"ר.

עמוד 7 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מיקום מבנה הציבור יקבע בתיאום אגף ההנדסה.

10%-5 מסך היחידות יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות.

כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה.

תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח השצ"פ בתא שטח 102 ובתא שטח A112 יהיה בהתאם לעקרונות תכנית עיצוב ופיתוח.

אם תוך 24 חודשים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית.

5.13 היתר בניה מס' 20230034

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 31/07/2023 אושרה הבקשה להיתר להריסת 2 מבני מגורים בשטח של כ- 3,368 מ"ר, דיפון חפירה ועיגון, ובניית 2 מגדלי מגורים בני 28,29 קומות בעלי 128 יח"ד כ"א, סה"כ 256 יח"ד וכן בניית 2 מבני ציבור. כולל 4 מרתפי חניה, ממ"דים, ומחסנים דירתיים.

סיכום טבלת זכויות הבניה (במ"ר) במגרש 101:

קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שירות	סה"כ הבניין
מרתף 4		1,117.28	1,117.28
מרתף 3		1,080.05	1,080.05
מרתף 2		1,080.05	1,080.05
מרתף 1		1,107.27	1,107.27
קרקע	91.45	299.05	390.50
1	415.14	150.99	566.13
2	415.14	150.99	566.13
3	415.14	150.99	566.13
4	415.14	150.99	566.13
5	415.14	150.99	566.13
6	415.14	150.99	566.13
7	415.14	150.99	566.13
8	415.14	150.99	566.13
9	415.14	150.99	566.13
10	415.14	150.99	566.13
11	415.14	150.99	566.13
12	415.14	150.99	566.13
13	415.14	150.99	566.13
14	415.14	150.99	566.13
15	415.14	150.99	566.13
16	415.14	150.99	566.13
17	415.14	150.99	566.13
18	402.77	151.51	554.28
19	402.82	151.66	554.48
20	403.04	151.05	554.09
21	403.04	151.05	554.09
22	396.90	139.25	536.15
23	408.08	139.25	547.33
24	408.08	139.25	547.33
25	408.08	139.25	547.33
26	327.76	127.54	455.30
27	274.53	115.76	390.29
28	225.22	117.15	342.37
גג טכני		98.51	98.51
סה"כ	11,209.15	8,871.76	20,080.91

עמוד 8 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

סיכום טבלת זכויות הבניה (במ"ר) במגרש 103:

קומה	סה"כ עיקרי	סה"כ שטחי שירות	סה"כ הבניין
מרתף 4		1,402.50	1,402.50
מרתף 3		1,375.80	1,375.80
מרתף 2		1,375.74	1,375.74
מרתף 1		1,364.39	1,364.39
קרקע	175.10	363.45	538.55
1	422.71	151.96	574.67
2	422.71	151.96	574.67
3	422.71	151.96	574.67
4	422.71	151.96	574.67
5	422.71	151.96	574.67
6	422.71	151.96	574.67
7	422.71	151.96	574.67
8	422.71	151.96	574.67
9	422.71	151.96	574.67
10	422.71	151.96	574.67
11	422.71	151.96	574.67
12	422.71	151.96	574.67
13	422.71	151.96	574.67
14	422.71	151.96	574.67
15	422.71	151.96	574.67
16	422.71	151.96	574.67
17	422.71	151.96	574.67
18	422.71	151.96	574.67
19	412.41	151.94	564.35
20	412.17	151.91	564.08
21	412.44	151.93	564.37
22	412.44	151.93	564.37
23	412.44	151.93	564.37
24	401.76	136.87	538.63
25	414.00	136.87	550.87
26	325.64	125.22	450.86
27	276.88	114.05	390.93
גג טכני		100.29	100.29
<b>סה"כ</b>	<b>11,264.06</b>	<b>9,990.10</b>	<b>21,254.16</b>

הערת הח"מ לטבלאות: סך השטח העיקרי כולל מרפסות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 6. ההשבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
בי/515	21/03/2016	68,896,559 ₪	חלופה א: 2,278,802 ₪ חלופה ב: 5,422,199 ₪
בי/515/מק/2	25/03/2022	42,429,335 ₪	חלופה א: 7,909,754 ₪ חלופה ב: 21,781,539 ₪

### 7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה לתכנית בי/515 ליום 21/03/2016

#### 7.1 עמדת המשיבה לתכנית בי/515

הנכס הנדון מהווה במצב הקודם שני בנייני מגורים ישנים במצב פזי ירוד המכילים 48 יח"ד + 4 חנויות בשטח כולל של 3,051 מ"ר + 83 מ"ר מסחר המהווים ניצול של כ- 50.8% מסך הזכויות המוקנות להם. השימוש המיטבי במצב הקודם הוא הריסת המבנים וניצול מלוא זכויות הבניה המוקנות ל- 53 יח"ד בשטח של 6,172 מ"ר ו- 636 מ"ר מרפסות.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, אין להביא בחשבון את שווי זכויות ההרחבה המוקנות בתכנית בי/364.1. תכנית זו אושרה בשנת 1998 ובמשך 13 השנים עד לתחילת הכנת תכנית בי/515, לא מומשה, כיוון שמחייבת שההרחבות תתבצענה באגפים שלמים ובבניה רצופה מלמטה למעלה, כלומר, 4 דירות באותו אגף ובאותו זמן. בנוסף, הוועדה המקומית לא גבתה היטל השבחה במימושים בדרך של מכר דירות בגין תכנית ההרחבות ותכניות הרחבות נוספות.

במצב החדש הזכויות הן להקמת 213 יח"ד בשני המגרשים, בבניינים בני 24 קומות ו- 18 קומות, שאינן זמינות עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה. תכנית בי/515 מתירה תוספת זכויות גדולה:

א. תוספת 160 יח"ד.

ב. תוספת 13,661 מ"ר עיקרי ו- 1,839 מ"ר ממ"דים.

ג. תוספת 1,920 מ"ר מרפסות זי.

ד. קיטון בזכויות בניה למרפסות גג בשטח 400 מ"ר.

ה. שיפור בינוי מבינוי של 4 קומות לבינוי של 23 ו- 17 קומות מגורים כך שכל דירה "קפצה" 8 קומות במצב החדש ביחס למצב הקודם.

ו. שיפור בשוליות זכויות הבניה מ- 116.4 מ"ר דירתי במוצע במצב הקודם ל- 101.75 מ"ר דירתי במצב החדש.

עמוד 10 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.1.1 ממ"דים

בשני מצבי התכנון לא הובאו בחשבון זכויות לממ"דים המיועדים לדירות הבעלים. יתרת הממ"דים במצב החדש, 161, נמכרו ע"י הבעלים ליזם ולכן חייבים בהיטל השבחה. זכויות הבניה בתחשיב חושבו לפי שטח של 1,891.138 מ"ר בחלוקה ל- 213 יח"ד ומתקבל שטח של 8.8786 מ"ר לכל ממ"ד.

בהחלטת ועדת ערר 7053/16/48 **סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת** נקבע כי במקרה של עסקת קומביניציה יש לראות במועד תחילת התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים ואין לראות את מועד ההתקשרות בעסקאות קומביניציה כמועד בו מועברות הזכויות ליזמים. במקרה שנדון בועדת הערר הסכם הקומביניציה נחתם בטרם אושרה התכנית החדשה. למרות זאת קבעה ועדת הערר כי מועד המימוש הוא מועד כניסת התכנית לתוקף ולכן הממ"דים המשויכים לדירות היזם חייבים בהיטל השבחה.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי כל הממ"דים מתכנית בי/515 פטורים מהיטל השבחה, טען שמאי המשיבה כי בהחלטת ועדת ערר בעניין סיגייט נדל"ן נפלו טעויות והוגש ערעור לבית המשפט ע"י הוועדה המקומית. בהתאם לכך, החלטה זו אינה חלוטה ואין להסתמך עליה.

מכירת זכויות הבניה של הבעלים ליזם בוצעה לפני מועד מתן היתר בניה ולכן כל הממ"דים שנמכרו ליזם חייבים בהיטל השבחה. נכון לעריכת שומה זו טרם ניתן היתר בניה לפרויקט הנדון. עפ"י דיווחים במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים נמכרו ע"י היזם 65 יח"ד לפני מועד מתן היתר לפרויקט. מלכתחילה מקרקעי הפרויקט הינם בבעלות הדיירים הקיימים ואינם בבעלות היזם ועקרונית היזם אינו יכול למכור דירות בקרקע שאינה שייכת לו מבחינה חזית. בהתאם לכך, עצם העובדה שהיזם החל למכור דירות לפני מועד מתן ההיתר מוכיחה שמועד מכר הזכויות בוצע לכל המאוחר לפני מועד מתן ההיתר ואחרי המועד הקובע. לפיכך, כל הממ"דים שנמכרו ליזם מומשו במכר ולא בהיתר בניה ולכן חייבים בהיטל השבחה.

הסכמים מותנים ומותלים הם הסכמים לכל דבר ומהווים מימוש זכויות כבר ממועד חתימתם. גם אם תיאורטית נחתמים חוזים המותנים בקבלת היתר בניה לפרויקט.

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריות בתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים לפיהן נקבע כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין ממ"דים שנמכרו ליזם. בהתייחס לשומה המכרעת של הח"מ ברחוב הרצל 66 טען שמאי המשיבה כי הקביעה בשומה זו הינה משפטית ולעמדת המשיבה היא שגויה. בנוסף, המקרה אינו דומה

עמוד 11 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

למקרה הנדון ולכן שומה זו אינה רלוונטית. לאחר הדיון הציג שמאי המשיבה טענות משפטיות לתמיכה בעמדתו.

### 7.1.2 שוליות

חישוב מקדם השוליות במצב החדש חושב לפי תכנית בי/515/2/מק (נקודת ייחוס). השטח הראשוני 86.54 מ"ר במקדם 1 ושטח שולי 15.21 מ"ר במקדם 0.9. מקדם השוליות המשוקלל שהתקבל הוא 0.9851. לא בוצעה הפחתה בגין שוליות ביחס לדירות שבקומה העליונה בכל מגרש עקב היותן דירות מיוחדות.

### 7.1.3 מטלה ציבורית

באומדן שווי המצב החדש הופחתה עלות המטלה הציבורית שנקבעה בתכנית וזאת בהתאם לסכום שנקבע במסגרת "חוזה לבנית מבנה ציבור" שנחתם בין העירייה ליזם.

סך העלות לפי חוזה לבניית מבנה ציבור בין העירייה ליזם שאושר ע"י העירייה ביום 24/10/2023 לפי מדד 09/2023 הוא 2,816,833 ₪. לאחר הצמדה למועד הקובע 02/2016 לפי מדד המחירים לצרכן סך העלות היא 2,487,929 ₪. עלות זו פוצלה בין המגרשים בתחשיב.

### 7.1.4 דחיה

הובאה בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד למימוש התכנית. הדחייה כוללת תקופת זמן של שנתיים להכנת תכנית איחוד וחלוקה ועוד 1.5 שנים מעבר לדחייה הנורמטיבית הנדרשת בגין תהליך רישוי לפרויקט מסוג זה. לחיזוק טענתו הפנה שמאי המשיבה לתכניות איחוד וחלוקה ומשך הזמן שלקח להכין אותן. הדחיה הנוספת שהובאה בחשבון מגלמת את מורכבות הפרויקט. שמאי המשיבה הפנה לזמן הדחיה שנקבע בשומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים ועולה המסקנה כי עפ"י השומות המכריעות הממוצע הוא 2.5 שנים ולאחר התאמת כמות היחידות מתקבל משך דחיה של 3.25 שנים. לפיכך, מקדם הדחיה שהובא בשומת המשיבה הינו סביר. שיעור הריבית שהובא בחשבון הוא 5%. במועד הקובע שיעור הריבית במשק היה בנקודת שפל. שיעור ריבית בנק ישראל עמד על 0.1% לשנה ושיעור ריבית הפריים 1.6% לשנה.

### 7.1.5 הפחתה לגודל

אין להביא בחשבון בנוסף מקדם הפחתה לגודל. השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון בסך 5,900 ₪ מגלם הפחתה לגודל. בניית העסקאות נותחו מחירי מכירה של מגרשים המיועדים להקמת מגדלים וכוללים 81 יח"ד ו- 164 יח"ד. כלומר, מחירי מכירה אלה מגלמים הפחתה לגודל. בעסקאות ליחידות נפרדות שנותחו מתוך 142 יח"ד במגרש, ההפחתה לגודל מתקזזת עם המושע. הנכס

עמוד 12 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הנדון כולל 213 יח"ד לעומת עסקאות השוואה הכוללות מספר קטן יותר של יח"ד.

### 7.1.6 שימוש ביניים

הובא בחשבון במצב החדש שווי השימוש בדירות הקיימות למשך זמן הדחייה הכולל 3.5 שנים לפי 2,917 ₪ לחודש, 42 חודשים בשיעור היוון של 5%. עפ"י נתוני הלמ"ס לרבעון ראשון בשנת 2017 דמ"ש לדירת 2 חדרים בשטח דירתי 56.69 מ"ר, הם 2,696.8 ₪ ודמ"ש לדירת 3 חד' בשטח דירתי 67 מ"ר הם 3,243.2 ₪. כמו כן, דמ"ש לחנות בשטח 20.813 מ"ר הם 1,200 ₪ לחודש. בשקלול 52 היחידות בבניינים מתקבלת שכירות ממוצעת של 2,917 ₪.

שווי המצב החדש מורכב משווי הזכויות וזאת בדחיה עד למימוש התכנית ומאחר שהמגרש אינו ריק, הרי שיש להביא בחשבון כי בתקופת הדחיה הדירות הקיימות הן בשימוש למגורים ויש להן שווי בשימוש המהווה חלק מהמצב החדש. שווי השימוש אינו נכלל בשווי המגרש הריק אלא מהווה מרכיב שווי נפרד וזאת עפ"י עיקרון שנקבע בפס"ד חניוני מאיה. פסק דין זה אושר ע"י בית המשפט העליון בו נקבע כי שווי שימוש ביניים הוא שווי נפרד המתווסף לשווי הקרקע במצב החדש ומהווה חלק מאומדן שווי מצב חדש וע"י כך מהווה מרכיב השבחה.

בפסק הדין בעניין טבצ'ניק דן בית המשפט בתרחיש שונה בו שווי המצב החדש הוערך לפי שווי דירת התמורה החדשה ושווי זה כולל בתוכו את שווי השימוש בדירה לצמיתות. במקרה זה אין להביא בחשבון שימוש ביניים. לעומת זאת, במקרה הנדון, שווי המצב החדש הוערך לפי שווי המגרשים כריקים ולכן יש להביא בחשבון את השווי בשימוש בדירות הקיימות בתקופת הדחיה. בכל השומות המכריעות לתכניות פינוי בינוי בבת ים נקבע כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים בתקופת הדחיה.

יצוין כי תקופת הדחיה שהובאה בחשבון היא 4.15 שנים ואת תקופת השימוש יש לחשב ל- 3.65 שנים (בתחשיב הובאה בחשבון תקופת הכנסות בת 3.5 שנים). הובאה בחשבון דחיה של שנתיים ועוד 1.5 שנים. בנוסף, השווי התבסס על עסקאות למגדלים המגלמים שהייה ממוצעת של 0.65 שנים הנדרשת לצורך תהליך רישוי אזי סך משך זמן הדחיה שהובא בחשבון הוא 4.15 שנים. תקופת זמן זו הינה מעבר לתקופת הזמן הנדרשת להחמת יתרת 14 בעלי דירות שטרם חתמו על הסכמי פינוי בינוי.

### 7.1.7 התייחסות לשומת המבקשת

בהתייחס להחלטת ועדת ערר בעניין אשר, טען שמאי המשיבה כי השיטה שנקבעה לאומדן היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי היא השיטה הקלאסית לפי שווי השוק האובייקטיבי של כלל המקרקעין במצב החדש ובהתאם לשימוש

עמוד 13 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

המיטבי במקרקעין במועדים הקובעים. מדובר בהערכת שווי רגילה שאינה מצריכה "הנחות רבות".

אישור תכנית איחוד וחלוקה יוצרת השבחה תכנונית גם אם אינה מוסיפה זכויות אלא רק זמינות. אין רלוונטיות להשוואה שעורכים שמאי המבקשת בין תכנית איחוד וחלוקה להסכמים חזיים לפינוי פולשים, דיירים מוגנים או להסדר קרקעות. הסדרה קניינית מהווה הליך טכני רישומי. תכנית בי/515 מוגדרת כתכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה והיא מיועדת לאיחוד וחלוקה בתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

הסכמי פינוי בינוי הם עסקאות קומביניציה. בהתאם לכך, החלק מהקרקע שנמכר לזים מועבר ע"ש הזים רק לאחר קבלת דירות התמורה אצל הבעלים. מאחר שבמועד אישור תכנית בי/515, ההתחייבויות של הזים והבעלים עדיין לא קוימו, ודירות התמורה טרם נבנו ונמסרו לבעלים, אזי חלק הקרקע המיועד חוזית לזים עדיין בבעלות מהותית של הבעלים ולכן הסכם קומביניציה אינו משפיע על מצב הבעלות, ולכן מתחייבת עריכת טבלאות הקצאה ואיזון. בהתאם להלכת אברמוביץ' נקבע כי בעת קביעת השווי האובייקטיבי, אין להביא בחשבון את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת המצב החדש מול גורמים פרטיים או מול רשויות התכנון. בהתאם לכך, תנאי הסכמי הפינוי בינוי אינם רלוונטיים בעת קביעת השווי במצב החדש.

בהתייחס לטענת המבקשת כי לעיתים נרשמות כל הזכויות במצב החדש תחת מושע כוללת של כל בעלי הקרקע, טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה נכונה והפנה לרשימת תכניות איחוד וחלוקה בתחום העיר בת ים שהבעלים חולקו בין המגרשים ע"י הקטנת גורם המושע.

בניגוד לטענת שמאי המבקשת, תכנית האיחוד וחלוקה אינה נדרשת עבור הבנק לצורך ליווי פיננסי.

תכנית איחוד וחלוקה אינה דומה לתכנית עיצוב אדריכלי.

בשומות מכרעות בתחום העיר בת ים לתכניות איחוד וחלוקה נקבעה השבחה. השומה המכרעת היחידה שהוצגה ע"י המבקשת בגבעתיים הינה חריגה והוגש בגינה ערר שטרם נדון.

### 7.1.8 ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה במצב הקודם ניתח שמאי המשיבה עסקאות של מגרשים ריקים בייעוד מגורים ג' ומגורים ב'. מהניתוח התקבל שווי של 6,050 ₪ למ"ר מבונה למועד ממוצע העסקאות 03/10/2015.

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה במצב החדש, ניתח שמאי המשיבה, מחירי עסקאות מכר של יחידות קרקע במגרש 114 המיועד להקמת מגדל מגורים

עמוד 14 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ברחוב יונתן הסנדלר במתחם בי/450 והתקבל שווי של 5,742 ₪ למ"ר למועד ממוצע 27/03/2014.

מניתוח חלק ממרכיב זכויות בניה במגרש 763 למגורים ותעסוקה במתחם בי/450 התקבל שווי של 7,043 ₪ למ"ר מבונה למועד ממוצע של 31/01/2017. מניתוח מכר מגרש 115 בתכנית בי/450 בשלמות התקבל שווי של 6,166 ₪ למ"ר מבונה. העסקה נערכה ביום 27/11/2016.

מכלל הנתונים התקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה במצב הקודם ושווי של 5,900 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש לפני הפחתות.

לא הובאו בחשבון מחירי המכירה בבניינים הקיימים כיוון שמגלמים את תרומת תכנית בי/515. הכנת תכנית בי/515 החלה כבר בשנת 2011 כאשר התכנית אושרה בשנת 2016. בנוסף, מחירי המכירה מושפעים מהסכמי הפינוי בינוי שנחתמו ביחס לנכס הנדון.

מאחר שקיימים מספיק נתוני השוואה, אין כל צורך בהתבססות על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות. שמאי המשיבה פירט התייחסות לגבי כל אחת מהשומות המכריעות עליהן הסתמכו שמאי המבקשת.

הפרויקטים הרלוונטיים להשוואה לנכס הנדון הם מרחוב בלפור 58 ויוחנן הסנדלר. מחירי מכירה מרחוב בלפור 58 משנת 2016 בקומה ממוצעת 10.25 הם 20,500 ₪ למ"ר בנוי, ובניכוי מע"מ, מתקבל 17,520 ₪. מחירי המכירה מיוחנן הסנדלר לקומה ממוצעת 10.36 הם 20,217 ₪ ובניכוי מע"מ 17,279 ₪ למ"ר. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל שווי של 6,860 ₪ שהינו שווי גבוה בכ- 1,000 ₪ מהשווי שהובא בשומת המשיבה. שיעור הרווח היזמי צריך להיות 15% ולא 18% כבשומת המבקשת. עלות בניה בהתאם למחירון דקל 8,375 ₪ בדומה לעלות שהובאה בשומת המבקשת, 8,500 ₪.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי היתרון לקומות במגדלים מתקזז מול עלויות הבניה של המגדלים טען שמאי המשיבה כי הטענה אינה רלוונטית. שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון יתרון לקומות בנכס הנדון כמו כן, לא הובא בחשבון על ידם ההבדל בין פרויקט חיזוק ותוספת לפרויקט הריסה ובין פרויקטים הכוללים מרתפי חניה או מתקני חניה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.1.9 תחשיבי המשיבה לתכנית בי/515

מצב קודם - תחשיב חלקה 372

שווי חלקה 372 כפנויה לפי בי/א2'			
פירוט	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
עיקרי	1,330.36 מ"ר	6,000 ₪	7,982,160 ₪
ח' יציאה לגג	120.00 מ"ר	6,000 ₪	720,000 ₪
ממ"דים	175.00 מ"ר	6,000 ₪	1,050,000 ₪
מרפסות זיז	168.00 מ"ר	2,400 ₪	403,200 ₪
מרפסות גג	202.50 מ"ר	2,100 ₪	425,250 ₪
<b>סה"כ</b>			<b>10,580,610 ₪</b>

שווי הדירות הקיימות בחלקה 372			
שווי זכויות בניה בהתחשב בפחת פונקציונלי והיעדר חניה ומעלית			
5,250 ₪			
עלות בניה מירבית בהתחשב בגיל המבנה (*)			
3,310 ₪			
סה"כ מרכיב העלות			
8,560 ₪			
1.075	15%	50%	תוספת מירבית של רווח יזמי שחוק
1.085	17%	50%	תוספת מירבית של מע"מ שחוק
שווי למ"ר בנוי ללא השפעת תרומת פינוי בינוי או תמ"א 38 במעוגל			
10,000 ₪			
סה"כ עיקרי מנוצלי			
907.00 מ"ר			
<b>9,070,000 ₪</b>	<b>סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 372</b>		

מסקנה: השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו הקרקע כריקה. בהתאם לכך, שווי חלקה 372 במצב הקודם כולל מרכיב ממ"דים הוא 10,580,610 ₪ ושווי חלקה 372 במצב הקודם לא כולל מרכיב ממ"דים הוא 9,530,610 ₪.

(\*)

4,170 ₪	עלות בניה ישירה עבור בניינים בגובה 5-8 קומות
50%	שיעור פחת בגיל 50 שנים, בהנחה שתקופת החיים הכלכליים היא 100 שנים
2,085 ₪	עלות בניה ישירה לבניין בן 50 שנים
1.134	תוספת בגין שטחים חוץ דירתיים
1.25	העמסת עלויות עקיפות ללא היטלי פיתוח
2,956 ₪	סך עלות בניה ישירה + עקיפה
350 ₪	תוספת מרכיבי פיתוח
<b>3,310 ₪</b>	<b>סך עלות מירבית למ"ר בדירות הקיימות</b>

קביעת השווי למ"ר בנוי בוצעה בשיטת העלות כיוון שזו השיטה היחידה שמעקרת מראש ובאופן מובנה את הגורמים הבלתי רלוונטיים לאומדן שווי מצב קודם כמו תמ"א 38 או טעויות בשטחים המדווחים של עסקאות השוואה. שיטה זו מנטרלת גם פרמטרים נוספים כמו מצב פיזי, גיל הבניין, אי הצמדת חניות וקיומה של מעלית. שמאי המשיבה הפנה לשלוש שומות מכריעות בסביבה בהן נקבע שווי של 10,250-10,500 ₪ למ"ר בנוי למועדים קובעים 2012-2015.

<sup>1</sup> בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי השטח הבנוי בהתאם למדידה מההיתר הוא 988.15 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בהתאם לנתוני המכר בנכס הנדון החל ממועד קבלת התכנית ועד לאישורה, מצביעים על שווי של 813,000-880,000 ₪ ליח"ד. כלומר, 14,966 ₪ למ"ר. לאחר נטרול תמ"א 38, תכניות לפי ס' 23 ותכניות פינוי בינוי, בשיעור מינימלי של 30%, מתקבל שווי של 11,500 ₪. כלומר, השווי שנקבע הינו סביר. בהתייחס לשומות המכריות עליהן נסמכו שמאי המבקשת לעניין השווי, טען שמאי המשיבה כי ההסתמכות אינה נכונה והשווי שנקבע מגלם את תרומת תמ"א 38 שאותה יש לנטרל. כל נתוני ההשוואה משכונת יפו ד' בגוש 7050 אינם רלוונטיים לנכס הנדון כיוון שרמת המחירים בעיר תל אביב גבוהה מרמת המחירים בבית ים, המחירים מגלמים השפעת תמ"א 38 או תא/5000. בנוסף, בחלק מנתוני ההשוואה אושרו לפחות 5 פרויקטים של תמ"א 38. התייחסות לשווי מ"ר בנוי בשומת המבקשת - חישוב השווי למ"ר שחושב בשומת המבקשת בהתבסס על הנתונים בנכס הנדון שגוי כיוון ששטח הדירות הקיימות הוא 56.56 מ"ר ולא 51 מ"ר ובקומות הקרקע 65 מ"ר ולא 70.51 מ"ר. אם יתוקנו השטחים יתקבל שווי של כ- 10,000 ₪ למ"ר בנוי כששומת המשיבה. שמאי המשיבה הציג ניתוח מחירים משומת המבקשת בנטרול השפעת תמ"א 38 לפיהם מתקבלת תמורה דומה לשווי למ"ר בנוי שהובא בחשבון בשומתו. גם בגישת החילוץ משווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי מתקבל שווי של 12,100 ₪ למ"ר מבונה שאינו סביר ומעיד ששווי מ"ר בנוי בשומת המבקשת אינו סביר. השווי למ"ר בנוי קיים למסחר בסך 22,000 ₪ בשומת המבקשת אינו סביר. מדובר בחנויות ללא חשיפה לרחוב ומצילום חזית הבניין ניכר כי אין חנויות בקומת הקרקע לפי היתר הבניה והקומה משמשת למגורים. עובדה זו מוכיחה כי במיקום הנדון השווי למגורים גבוה יותר ולכן אם השווי למ"ר בנוי הוא 10,000 ₪, השווי למסחר צריך להיות נמוך יותר. שמאי המשיבה הפנה לעסקאות למסחר מרחוב העצמאות ורחוב ירושלים כ- 600 מ' מהנכס הנדון מהן התקבל שווי של 13,440 ₪ למ"ר בנוי. מיקום החנויות עדיף על מיקום הנכס הנדון. בשומה מכרעת של הח"מ ברחוב ירושלים 40 א' נקבע שווי של 13,500 ₪ למ"ר בנוי למסחר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מצב קודם - תחשיב חלקה 373

שווי חלקה 373 כפנויה לפי בי/א2'			
פירוט	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
עיקרי	3,698.78 מ"ר	₪ 6,000	₪ 22,192,680
ח' יציאה לגג	360.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 2,160,000
ממ"דים	487.50 מ"ר	₪ 6,000	₪ 2,925,000
מרפסות זיז	468.00 מ"ר	₪ 2,400	₪ 1,123,200
מרפסות גג	607.50 מ"ר	₪ 2,100	₪ 1,275,750
<b>סה"כ</b>			<b>₪ 29,676,630</b>

שווי הדירות הקיימות בחלקה 373			
שווי זכויות בניה בהתחשב בפחת פונקציונלי והיעדר חניה ומעלית			
₪ 5,250			
עלות בניה מירבית בהתחשב בגיל המבנה (*)			
₪ 3,090			
סה"כ מרכיב העלות			
₪ 8,340			
תוספת מירבית של רווח זימי שחוק	50%	15%	1.075
תוספת מירבית של מע"מ שחוק	50%	17%	1.085
שווי למ"ר בנוי ללא השפעת תרומת פיניו בינוי או תמ"א 38 במעוגל			
₪ 10,000			
סה"כ עיקרי מנוצל <sup>2</sup>			
₪ 2,144.00			
<b>סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 373</b>			
<b>₪ 21,440,000</b>			

מסקנה: השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו הקרקע כריקה. בהתאם לכך, שווי חלקה 373 במצב הקודם כולל מרכיב ממ"דים הוא 29,676,630 ₪ ושווי חלקה 373 במצב הקודם לא כולל מרכיב ממ"דים הוא 26,751,630 ₪.

(\*)

₪ 4,170	עלות בניה ישירה עבור בניינים בגובה 5-8 קומות
50%	שיעור פחת בגיל 50 שנים, בהנחה שתקופת החיים הכלכליים היא 100 שנים
₪ 2,085	עלות בניה ישירה לבניין בן 50 שנים
1.0494	תוספת בגין שטחים חוץ דירתיים
1.25	העמסת עלויות עקיפות ללא היטלי פיתוח
₪ 2,735	סך עלות בניה ישירה + עקיפה
₪ 350	תוספת מרכיבי פיתוח
<b>₪ 3,090</b>	<b>סך עלות מירבית למ"ר בדירות הקיימות</b>

סיכום אומדן שווי מצב קודם

שווי חלק הנכס במצב החדש המיועד לבעלים מוערך ללא מרכיב ממ"דים ולכן שווי הנכס במצב הקודם מוערך גם הוא ללא מרכיב הממ"דים.

**סה"כ שווי הנכס במצב הקודם 36,282,240 ₪.**

<sup>2</sup> בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי השטח בהתאם למדידה גראפית הוא 2,234.37 מ"ר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מצב חדש – לשני המגרשים 101 ו-103

מגרש 101											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות זיז	מרפסות גג	סה"כ שטח אקו'	סה"כ שטח אקו' מקדם קומה 2.25%	תכנון	שוליות	סה"כ שטח אקו'	שווי לפי בסיס 4,975 ₪
1	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.000	1.000	0.9851	510.64 מ"ר	2,540,461 ₪
2	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.023	1.000	0.9851	522.13 מ"ר	2,597,621 ₪
3	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.045	1.000	0.9851	533.62 מ"ר	2,654,782 ₪
4	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.068	1.000	0.9851	545.11 מ"ר	2,711,942 ₪
5	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.090	1.000	0.9851	556.60 מ"ר	2,769,102 ₪
6	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.113	1.000	0.9851	568.09 מ"ר	2,826,263 ₪
7	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.135	1.000	0.9851	579.58 מ"ר	2,883,423 ₪
8	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.158	1.000	0.9851	591.07 מ"ר	2,940,583 ₪
9	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.180	1.000	0.9851	602.56 מ"ר	2,997,744 ₪
10	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.203	1.000	0.9851	614.05 מ"ר	3,054,904 ₪
11	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.225	1.000	0.9851	625.54 מ"ר	3,112,065 ₪
12	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.248	1.000	0.9851	637.03 מ"ר	3,169,225 ₪
13	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.270	1.000	0.9851	648.52 מ"ר	3,226,385 ₪
14	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.293	1.000	0.9851	660.01 מ"ר	3,283,546 ₪
15	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.315	1.000	0.9851	671.50 מ"ר	3,340,706 ₪
16	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.338	1.000	0.9851	682.99 מ"ר	3,397,866 ₪
17	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.360	1.000	0.9851	694.48 מ"ר	3,455,027 ₪
18	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.383	1.000	0.9851	705.97 מ"ר	3,512,187 ₪
19	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.405	1.000	0.9851	717.45 מ"ר	3,569,347 ₪
20	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.428	1.000	0.9851	728.94 מ"ר	3,626,508 ₪
21	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.450	1.000	0.9851	740.43 מ"ר	3,683,668 ₪
22	5	450.00 מ"ר	44.39 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	518.39 מ"ר	1.473	1.000	0.9851	751.92 מ"ר	3,740,829 ₪
23	4	360.00 מ"ר	35.51 מ"ר	48.00 מ"ר	102.50 מ"ר	455.71 מ"ר	1.495	1.000	1	681.29 מ"ר	3,389,443 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											<b>72,483,620 ₪</b>
מטלה ציבורית											1,243,964- ₪
<b>סיכום ביניים</b>											<b>71,239,656 ₪</b>
הפחתה בגין אי זמינות תכנונית לפי שנתיים בריבית 5%											82.99%
הפחתה בגין דחיה עד למימוש התכנית לרבות מורכבות הפרויקט לפי 1.5 שנים בריבית 5%											92.94%
שווי שימוש ב- 28 יח"ד קיימות לתקופה של 3.5 שנים לפי 5%											<b>3,141,350 ₪</b>
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 101</b>											<b>58,089,214 ₪</b>

עמוד 19 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מגרש 103											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסות זי	מרפסות גג	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה 2.25%	תכנון	שוליות	סה"כ שטח אקו' שטח	שווי לפי בסיס 4,975 ₪
1	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.000	0.980	0.9851	600.52 מ"ר	2,987,582 ₪
2	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.023	0.980	0.9851	614.03 מ"ר	3,054,803 ₪
3	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.045	0.980	0.9851	627.54 מ"ר	3,122,023 ₪
4	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.068	0.980	0.9851	641.05 מ"ר	3,189,244 ₪
5	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.090	0.980	0.9851	654.56 מ"ר	3,256,464 ₪
6	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.113	0.980	0.9851	668.08 מ"ר	3,323,685 ₪
7	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.135	0.980	0.9851	681.59 מ"ר	3,390,906 ₪
8	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.158	0.980	0.9851	695.10 מ"ר	3,458,126 ₪
9	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.180	0.980	0.9851	708.61 מ"ר	3,525,347 ₪
10	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.203	0.980	0.9851	722.12 מ"ר	3,592,567 ₪
11	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.225	0.980	0.9851	735.63 מ"ר	3,659,788 ₪
12	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.248	0.980	0.9851	749.15 מ"ר	3,727,008 ₪
13	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.270	0.980	0.9851	762.66 מ"ר	3,794,229 ₪
14	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.293	0.980	0.9851	776.17 מ"ר	3,861,450 ₪
15	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.315	0.980	0.9851	789.68 מ"ר	3,928,670 ₪
16	6	540.00 מ"ר	53.27 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	622.07 מ"ר	1.338	0.980	0.9851	803.19 מ"ר	3,995,891 ₪
17	3	270.00 מ"ר	26.64 מ"ר	36.00 מ"ר	307.50 מ"ר	434.04 מ"ר	1.360	1.000	1.0000	590.29 מ"ר	2,936,695 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											
מטלה ציבורית											
<b>58,804,478 ₪</b>											
1,243,964- ₪											
<b>57,560,514 ₪</b>											
סיכום ביניים											
82.99%											
הפחתה בגין אי זמינות תכנונית לפי שנתיים בריבית 5%											
92.94%											
הפחתה בגין דחיה עד למימוש התכנית לרבות מורכבות הפרויקט לפי 1.5 שנים בריבית 5%											
שווי שימוש ב- 28 יח"ד קיימות לתקופה של 3.5 שנים לפי 5%											
<b>2,692,585 ₪</b>											
<b>47,089,585 ₪</b>											
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 103</b>											
<b>סה"כ שווי מצב חדש בשני המגרשים</b>											
<b>105,178,799 ₪</b>											

שווי מצב קודם	36,282,240 ₪
שווי מצב חדש	105,178,799 ₪
<b>השבחה</b>	<b>68,896,559 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.2 עמדת המבקשת לתכנית בי/515

ועדת הערר בהחלטה 52224/14 **אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**. בחנה את הגישות הראויות לחישוב ההשבחה במתחמים להתחדשות עירונית. בגישה הראשונה, נבחן המגרש כולו כאשר במצב הקודם מובאות בחשבון הדירות הבנויות בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות ובמצב החדש השווי נגזר משווי הדירות החדשות בניכוי כל הוצאות הפרויקט. בגישה השנייה, נבחנה התמורה שמקבלים בעלי המקרקעין, מתוך הנחה שאת כל העלויות שבעלי המקרקעין לא מקבלים יש לנטרל, שכן הדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירותי בניה.

ועדת הערר סבורה כי הוודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט. התמורה משקפת נכונה את עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית.

לצורך קביעת ההשבחה בפועל בהתאם לשווי הדירות במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות השוואה במתחם לפינוי בינוי. במקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים ככל שקיימים.

בהחלטת ועדת ערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' יובל קיכל** (מקרה דפנה) צוינו שלוש גישות לחישוב ההשבחה ונקבע כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת השוואה הישירה מדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. הסיבה לכך היא שהגישה השנייה והשלישית מבוססות על הנחות רבות לאירועים עתידיים.

בפסק הדין בעניין אשדר נקבע כי עדיפה הגישה השנייה, אך גישת שומה זו המתבססת על הנחות רבות מידי, תוביל לתוצאה מנותקת מהמציאות. תוצאת שומת המשיבה מביאה לכך שכל יח"ד תשלם היטל השבחה בסך של 1.2 מיליון ₪. אם נוסיף את ההשבחה לשווי מכר הדירה מתקבל כי שווי דירה במצב החדש הוא כ- 3.1 מיליון ₪. מחירי הדירות לאחר המועד הקובע מוכיחים שגובה ההשבחה נמוך מהנטען בשומת המשיבה.

### 7.2.1 היטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה

בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות לאשר תכניות מפורטות. בעקבות כך, נוצר נוהג לפצל את ההליך התכנוני לשני שלבים: הליך ראשון - תכנית מתארית המחייבת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. הליך שני - תכנית מפורטת שמטרתה להסדיר את המצב הקנייני. אין אחידות בוועדות המקומיות בבחירת אופן ביצוע ההליך, והשוני בין שני השלבים לא משפיע על זכויות הבנייה עצמן אלא מייצר הסדר קנייני.

שמאי המבקשת הפנו לפסק דין פמיני (רע"א 4217/04), בו נקבע כי יש צורך בקשר סיבתי ישיר בין הפעולה התכנונית לבין עליית שווי הקרקע, כדי להצדיק

עמוד 21 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הטלת היטל השבחה. עולה שאלה מהותית, האם תכנית מפורטת, שמטרתה רק איחוד וחלוקה מחדש, מהווה אירוע השבחה עצמאי. לעמדת שמאי המבקשת, אם התכנית כוללת שינוי ייעוד, תוספת זכויות ואיחוד וחלוקה, אז איחוד וחלוקה מהווה חלק מההליך התכנוני. לעומת זאת, אם מדובר רק בהסדרה קניינית, היא אינה יוצרת השבחה תכנונית. ניתן להשוות זאת להליכי הסדר מקרקעין אחרים כמו הסדר קרקעות, הסכמים והסדרים לפתרון מושע, דיירים מוגנים או פינוי פולשים, שאף אחד מהם אינו מהווה עילה לגביית היטל השבחה.

תכנית בי/515 קבעה בהוראותיה כי אחריה תוכן תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה. התכנית מהווה תכנית מפורטת והמכשול היחיד שעמד בפניה למימוש היתר בניה הוא היעדר ההסדר הקנייני.

בעוד שבתכנון בקרקע פנויה יש משמעות לשחרור חסמים ולזמינות הבנייה, בתכניות פינוי בינוי, תהליך האיחוד והחלוקה, הוא בעיקר שלב פורמלי ללא השפעה על התמורה לבעלי הדירות הקיימות. התמורה נקבעת מראש על פי הסכם חוזי, ואילו טבלאות האיזון משמשות רק לרישום משפטי של ההסכמות. בסופו של דבר, אישור תכנית האיחוד והחלוקה במסגרת פינוי בינוי הוא שלב ביניים בתהליך הכולל ואינו משפיע מהותית על קצב מימוש הפרויקט.

שמאי המבקשת ערכו תחשיב בשתי חלופות. בחלופה הראשונה נערך תחשיב מבלי לחייב בהיטל השבחה בגין זמינות תכנונית של תכנית בי/515/2.מק. בחלופה השנייה חושב היטל השבחה בגין זמינות תכנונית והובא בחשבון שווי שימוש ביניים לדירות הקיימות.

### 7.2.2 שווי המצב הקודם

שווי המצב הקודם חושב בהתאם לשטח הבנוי של הדירות הקיימות בהתאם להיתר הבניה, 3,249.6 מ"ר והשטח הבנוי של המסחר, 83.25 מ"ר.

התייחסות לשווי המצב הקודם בשומת המשיבה - תחשיב המשיבה מתעלם משווי הדירות הבנויות כיוון שלפי תחשיבו, הלא הגיוני, שווי זכויות הבניה במצב הקודם עולה על שווי הדירות. בפועל, הובטח לבעלי הזכויות במתחם במשך שנים כי יבוצע פרויקט התחדשות עירונית (בפטור מהיטל השבחה) ולכן לא הרחיבו את דירותיהם. גם ללא זכויות בניה נוספות אין דירה אחת בכל רחבי העיר בת ים בשנת 2016 שנמכרה תמורת 697,000 ₪ כפי שמתקבל מתחשיב שמאי המשיבה.

### 7.2.3 שווי המצב החדש

השווי במצב החדש הוערך בהתאם לשווי המלא של הזכויות כזמינות לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. בשומה מכרעת של אריה אריאל לפרויקט פינוי בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים נקבע כי תשלום היטל השבחה ביחס לתכנית הראשית הינו סופי ולא יהיה תשלום נוסף. (הוועדה המקומית לא ערערה על

עמוד 22 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שומה זו). לפיכך, יש להביא בחשבון כי שווי המצב החדש במועד אישורה של תכנית בי/2/515/מק הינו שווי כלל הזכויות בתכנית בהתאם לשלביות ודחיה לביצוע, הפחתה של 5.5% בגין היטל השבחה עתידי ואת השווי המתקבל יש להוון שנתיים אחורה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה. כאמור, לגישת שמאי המבקשת, אין כל מקום לחייב בגין זמינות תכנונית בפרויקט פינוי בינוי אלא לקבוע דחיה כוללת עד לקבלת היתר בניה כך שלא ייווצר כפל השבחה בגין דחיה. שמאי המבקשת הפנו לדוגמאות לאופן תחשיב היטל השבחה בגין זמינות תכנונית בשומות מכריעות לפרויקטים של פינוי בינוי.

התייחסות לשווי המצב החדש בשומת המשיבה – שמאי המשיבה ערך תחשיבו מנקודת ראות היום אולם הביא בחשבון שימוש ביניים שהינו היתרון הכלכלי של הדיירים. בנוסף, לא הובאו בחשבון כלל העלויות, מורכבות הפרויקט והפחתה לגודל. אם נערך תחשיב כך שדיירי המתחם הם היזמים של הפרויקט, הרי שמשך הדחיה הנדרשת לביצוע והגעה להסכמות בין הדיירים ארוך ולפחות 10 שנים עד למימוש היתר בניה ראשון במתחם.

### 7.2.4 ממ"דים

בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע פטור מהיטל השבחה בגין בניית מרחב מוגן. בהתאם לחוק ולפסיקה, תכלית הסעיף היא לתת פטור מהיטל השבחה בגין בניית חדרים מוגנים במקרה של מימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר.

במקרה הנדון, מדובר בהסכם פינוי בינוי ולא בהסכם "מכר" במובנו הקלאסי בו הבעלים נפרדים מקניינם בדרך של מכירה במזומן. כל תכליתה של עסקת התחדשות עירונית, ולמעשה הדרך היחידה להוציא אותה לפועל, היא בבניית פרויקט. כלומר, לאחר הוצאת היתר בניה, הריסת הבניין הקיים ובניית הבניין החדש בו יהיו דירות הבעלים. לכן, למרות שמדובר ב"מכר" במובן חוקי המס, אין הוא מתווה את תכלית העסקה אלא הגדרה מיסויית. כל תכלית העסקה היא בניית הדירה החדשה מכוח היתר בניה. לעניין זה הפנו לערר 7053/16 **אמנון סלונימסקי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה** ולשומה מכרעת של דוד דדון בשכונת פועלי הרכבת בגבעתיים.

הפטור מהיטל השבחה לממ"דים יינתן בשלב המכר ובשלב ההיתר כיוון ששתי הפעולות מקדמות בניה.

בהחלטת ועדת ערר 81015/0222 **סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א** ובהחלטת ועדת ערר (מרכז) 8014-04-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ** נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים של היזם. גם בשומה מכרעת של

עמוד 23 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הח"מ ברחוב הרצל 66 בת ים נקבע כי אין לחייב בגין שטחי הממ"דים בדירות היזם.

בהתאם למסמך שהוכן ע"י עו"ד עופר גראור המייצג את המבקשת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית בנכס הנדון, כלל חוזה המכר שנחתמו לפני קבלת היתר הבניה הותנו בקבלת היתר הבניה ופינוי הבניינים הקיימים. כלל החוזים כוללים "נספח מיוחד" אשר הוראותיו גוברות על כל הוראה שונה או סותרת במסגרת חוזה המכר וקובע שתוקפם של חוזה המכר מותלה בהנפקת היתר הבניה ופינוי בעלי הדירות הקיימות במקרקעין. במידה שלא יתקיימו תנאי החוזה בחלוף 12 חודשים רשאי כל צד לבטל את החוזה.

כמו כן, רוכשי הדירות הפקידו את מלוא התשלום הראשון על חשבון התמורה בנאמנות במשרד עורכי הדין. לפיכך, מובן שחוזה המכר שנערכו לפני היתר הבניה כרוכים ומותלים בהיתר הבניה, בלעדיו לא ניתן יהיה לממש את הפרויקט. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין סיגייט וכן 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל** והחלטת ועדת הערר בעניין סרוגו, המימוש מצדיק פטור לכלל הממ"דים בפרויקט. כמו כן, הפנה לשומה מכרעת של הח"מ ולשומה מכרעת של יהודה פלד לתכנית בי/מק/1410.

### 7.2.5 שיעור החתימות

שיעור הדיירים החתומים על הסכם פינוי בינוי מהווה גורם משמעותי ללוח הזמנים, לוודאות ביצוע הפרויקט והחסמים הבירוקרטיים שצפויים ליזמי התכנית. במועד אישורה של תכנית בי/515 טרם חתמו כל הדיירים על ההסכם ושיעור החתימות במועד הקובע הוא 75% ברחוב הגיבורים 2 ו- 70% ברחוב הגיבורים 4. התפלגות הדיירים החתומים על הסכם פינוי בינוי הינה בעלת משמעות ללוח הזמנים של מימוש הפרויקט והתקדמות בהליכי רישוי ומימון בנקאי. מקדם מורכבות הפרויקט ושיעורי הדחיה במימוש שנקבעו ע"י שמאי הוועדה המקומית לא הביאו בחשבון פרמטרים אלו.

### 7.2.6 מורכבות הפרויקט

שמאי המבקשת טענו כי יש להביא בחשבון מקדם מורכבות פרויקט בשיעור 0.9 בנוסף למרכיב הדחיה. יחד עם זאת, בתחשיב שערכו לא הובא בחשבון מקדם זה.

### 7.2.7 שימוש ביניים

לאחרונה התקבל עמ"נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי** לפיו אין מקום להוסיף שווי בגין שימוש ביניים לשווי המצב החדש. לבעלי הדירות יש זכות בלתי מסויגת ולצמיתות להמשיך ולהשתמש בדירות למגורים והתכנית לא שינתה זאת. שימוש ביניים מותר לפי מצב קודם

עמוד 24 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ולפי מצב חדש ולכן אינו משפיע על ההשבחה. יש לבחון את היתרון התכנוני הגלום בתכנית ולא את שווין של ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכה. בנוסף, בשומת המשיבה הובא בחשבון שימוש ביניים ל- 3.5 שנים ויש להביא בחשבון כי תקופת השימוש מסתיימת חצי שנה לפני תום תקופת הדחיה. שמאי המבקשת הפנו לשומה מכרעת של נאוה סירקיס ברחוב הנורית בירושלים בה לא הובא בחשבון שימוש ביניים.

### 7.2.8 ערכי שווי

שמאי המבקשת הפנו לעסקאות מהבניין הנדון שנערכו בין השנים 2012-2022. הדירות הקיימות הינן בשטח של 60-72 מ"ר ברוטו לפי היתר ומוקנות להן זכויות בניה להרחבה עד לשטח של 100-110 מ"ר. בשומה מכרעת של הח"מ ברחוב הרצל 66 נקבע שווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי. בשומה מכרעת יעל הרון ברחוב סוקולוב 12-14 נקבע שווי של 18,200 ₪ למ"ר בנוי בדירות בבינוי ישן. מאחר שלא אותרו דירות בבינוי דומה לנכס הנדון בגוש הנדון הובאו בחשבון עסקאות מגוש 7050 והתקבל שווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי. שווי מ"ר למסחר 22,000 ₪. לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה הביאו בחשבון שמאי המבקשת ערכים שנקבעו בשומות מכרעות:

שמוי מכריע	ג"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
ארז כהן	הרצל 66	29/06/2017	6,000 ₪
יעל הרון	7145/11	08/02/2017	5,700 ₪
דנה שיחור	7141/100	13/03/2018	7,000 ₪
שלומי יפה	7129/21	22/10/2017	6,000-6,810
אייל יצחקי	7123/130	16/06/2018	5,200 ₪
שלומי יפה	7123/126	10/09/2015	3,930 ₪
שלומי יפה	7123/127	30/12/2016	4,330 ₪
משה נדם	7121/36	14/03/2017	3,900 ₪

שמאי המבקשת הפנו לעסקאות בדירות חדשות מהן התקבל שווי של 17,740 ₪ בממוצע. לא נמצא הבדל בשווי למ"ר בין דירות בשטח של 75 מ"ר לדירות בשטח של 100 מ"ר. בניכוי מע"מ, רווח יזמי 18% ועלות בניה בסך 8,500 ₪ מתקבל שווי של 4,350 ₪ למ"ר מבונה. היתרון בעליה לגובה מתקוז עם התייקרות עלויות הבניה ומשך הביצוע ובפרט בשטח קרקע קטן המחייב חפירת מרתפי חניה ולכן יתרת הקרקע זהה.

בהתאם לנתונים שנבחנו, הביאו בחשבון שמאי המבקשת שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה לקומה הממוצעת בבניין. שווי זה מגלם גם את ההפחתה לגודל והיקף הפרויקט. השווי למ"ר מבונה בשומת המשיבה בסך של 6,000 ₪ למ"ר מבונה

עמוד 25 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מהווה שווי גבוה מנותק מערכי השוק המתעלם מעלויות הבניה של מגדל מגורים, הפחתה לגודל ומורכבות בפרויקט פינוי בינוי.

### 7.2.9 תחשיב המבקשת

תחשיב בהנחה שלא יחול היטל השבחה בגין זמינות			
מצב קודם	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח פלדלת מגורים <sup>3</sup>	3,249.60 מ"ר	18,000 ₪	58,492,800 ₪
שטח מסחר	83.25 מ"ר	22,000 ₪	1,831,500 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>60,324,300 ₪</b>
מצב חדש	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	19,170 מ"ר	4,500 ₪	86,265,000 ₪
מטלה ציבורית			2,487,928 ₪-
סכום ביניים			83,777,072 ₪
דחיה של עד 5 שנים	6%	5	0.747
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>62,603,102 ₪</b>
<b>השבחה</b>			<b>2,278,802 ₪</b>

תחשיב המביא בחשבון היטל השבחה בגין זמינות תכנונית			
מצב קודם	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח פלדלת מגורים	3,249.60 מ"ר	18,000 ₪	58,492,800 ₪
שטח מסחר	83.25 מ"ר	22,000 ₪	1,831,500 ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם</b>			<b>60,324,300 ₪</b>
מצב חדש	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	19,170 מ"ר	4,500 ₪	86,265,000 ₪
מטלה ציבורית			2,487,928 ₪-
סכום ביניים			83,777,072 ₪
דחיה של 3 שנים	6%	3	0.840
<b>סה"כ שווי מצב חדש</b>			<b>70,340,845 ₪</b>
שווי מצב חדש בהפחתת היטל השבחה עתידי 5.5% (*)			
שווי הזכויות מהוון ליום אישור התכנית הראשית - שנתיים			
שווי שימוש ביניים 4.5 שנים			
<b>סה"כ שווי המצב החדש</b>			<b>65,746,499 ₪</b>
<b>השבחה</b>			<b>5,422,199 ₪</b>

(\*) שיעור היטל ההשבחה העתידי מהווה מחצית מההשבחה לפי תחשיב דחיה של שנתיים בשיעור היוון של 6%, מקדם 0.89 ולכן שיעור ההשבחה הוא 11% והיטל ההשבחה 5.5%. בתחשיב החליפי הובא בחשבון שימוש ביניים.

<sup>3</sup> בהתאם להיתר.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3 הכרעה לתכנית בי/515

### 7.3.1 אופן חישוב השווי במצב חדש בפרויקט פיניו בינוי

ניתן לאמוד את שווי המצב החדש בהתאם למחירי דירות בתחום הפרויקט שנמכרו לאחר המועד הקובע או "בגישה הכלכלית" בהתאם לשווי זכויות הבניה המוקנות בתכנית הפיניו בינוי, תוך ביצוע הפחתות נדרשות, התחשבות במטלות התכנית ודחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט. בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' אומצה הגישה הכלכלית אך לא נשללה האפשרות לקביעת השווי בגישת ההשוואה למחירי דירות בתחום הפרויקט לאחר המועד הקובע.

בהחלטת ועדת הערר(ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל נבחן היטל השבחה בגין מימוש של דירה במסגרת פרויקט פיניו בינוי. ועדת הערר מצאה מקום להבחנה בין חישוב היטל השבחה למימוש של דירה במתחם פיניו בינוי לבין מימוש בהיתר ע"י חברה יזמית. ועדת הערר קבעה כי במימוש דירה יחושב היטל השבחה בגישת ההשוואה למחירי דירות בפרויקט ובעת מימוש בהיתר יחושב היטל השבחה לפי שווי הקרקע בגישה הכלכלית. בעמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח' נדחה ערעור על החלטת ועדת הערר. בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח' נקבע כי במימוש בדרך של מכירת דירה בפרויקט, דרך המלך היא שיטת ההשוואה הישירה לעסקאות שנעשו במתחם לאחר אישור התכנית. בהתחשב בהחלטות ועדת הערר ובית המשפט בעניין כספי ולב ובעובדה ששני הצדדים ערכו את תחשיב השווי במצב חדש בגישה הכלכלית בלבד, יערך תחשיב השווי במצב חדש בגישה הכלכלית.

### 7.3.2 שווי מצב קודם - התחשבות בהשפעת תמ"א 38 על השווי

השווי במצב הקודם הוא השימוש היעיל והטוב בין השווי הנובע משוויין של 48 הדירות הקיימות ו-4 חנויות קיימות, לבין שווי הקרקע כריקה למימוש זכויות הבניה של המצב הקודם. שווי השוק של הדירות מושפע גם מזכויות להרחבת הדירות ולהקמת חדרי יציאה לגג. בנוסף, שווי הדירות מושפע מהאפשרות לקדם פרויקט לפי תמ"א 38. לגישת המשיבה יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את השפעת תמ"א 38, כיוון שהזכויות מכוחה אינן מוקנות. שמאי המשיבה מחשב את השווי במצב קודם בגישת העלות ומגיע למסקנה כי כבר במצב הקודם שווי הקרקע (עם זכויות הבניה של המצב הקודם) עולה על שווי הבנוי. תוצאה זו הינה חריגה. אילו היתה נכונה היינו רואים מימושים של הריסת מבנים קיימים גם כאשר

עמוד 27 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

לא מוענקות זכויות בניה נוספות בהיקפים משמעותיים. גלוי וידוע, שכדי לאפשר כדאיות כלכלית למימוש פרויקט פינני בינוי נדרש לאשר זכויות בניה בהיקפים גדולים מעבר לזכויות הקיימות. כפי שיפורט בהמשך, מצאתי כי שווי הבנוי הקיים עולה על שווי הקרקע כריקה.

תמ"א 38 היא תכנית ארצית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה<sup>4</sup>. כיוון שהוראות התכנית הינן כשל תכנית מפורטת הרי שלמרות היותה תכנית מתאר ארצית, היא חייבת בהיטל השבחה. בהתאם לפסיקה ענפה, הצתת החיוב בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 מתרחשת רק בעת קבלת החלטה לתת היתר. בהתאם לכך, במימוש במכר המתרחש לפני קבלת החלטה לתת היתר, לא חל חיוב בהיטל השבחה. ניתן לומר כי החיוב בהיטל השבחה נדחה עד מועד ההחלטה לתת היתר. סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית מעניק פטור לזכויות מכח תמ"א 38 בעת מימוש בהיתר. כך מתקבלת הרמוניה לפיה במכר אין חיוב בהיטל השבחה ובעת קבלת היתר חל חיוב, אך ניתן פטור. כיוון שמדובר בתכנית משביחה החבה בהיטל השבחה, היא שייכת כל העת למצב התכנוני החדש וממתינה להצתת החיוב בשלב ההיתר.

בשומותיי בתחום תכניות הרובעים בתל אביב, הבאתי בחשבון התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם וזאת לאור עמ"נ 18618-12-22 **לויטן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** לפיו לא ניתן לשלול התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת השווי במצב הקודם. בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' בלו מרבב בע"מ ואח'** נפסק כי בחישוב היטל השבחה אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 על השווי במצב הקודם (למעט פוטנציאל כללי). בעמ"נ 25955-11-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' אהרון ברק ואח'**, בדומה לפסיקה בעניין לויטן, נפסק כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את השפעת תמ"א 38 על השווי.

קיימת פסיקה סותרת בין בתי המשפט המנהליים. בהתאם לעמדתי שפורטה לעיל, לא תובא בחשבון השפעת תמ"א 38 במצב קודם<sup>5</sup>.

נטרול השפעת תמ"א 38 יעשה בהתאם לעקרונות שהותוו בעמדת היועמ"ש בסיכום דיון מיום 01/12/2022 ובעמדתה לבימ"ש המנהלי ולבימ"ש העליון מיום 16/01/2025, כלומר, יובאו עסקאות השוואה של מכירת דירות בבניינים דומים,

<sup>4</sup> אני סבור כי הזכויות קונקרטריות (זכויות בניה מוגדרות, קווי בניין, מספר קומות) אך אינן מוקנות. במקרים רבים ניתן לומר שרמת הודאות למימושה גבוהה.

<sup>5</sup> זאת להבדיל משומות שנערכו על ידי בתחום רובעים 3 ו-4 בתל אביב אשר לגביהם יש לפעול בהתאם לפסיקה בעניין לויטן, שכן זו עוסקת בתכניות הרובעים עצמן.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

אך כאלה שטרם החל בהם מימוש של תמ"א 38 או פינוי בינוי. לשווי הדירות הקיימות בנטרול השפעת תמ"א 38 יש להוסיף את שווי הזכויות להרחבת הדירות ולחדרי גג (ככל שאינו מגולם בעסקאות) בהפחתת היטל השבחה בגין זכויות אלה (למועד הקובע שלהן) ותוך התחשבות בדחיה למושע ועלויות התאמה לבינוי חדש על קיים.

בנוסף יבחן השווי במצב הקודם, ללא השפעת תמ"א 38, בהתאם לעסקאות בבניינים בני 10-6 קומות שנבנו עד תחילת שנות ה-90. בבניינים אלה הפוטנציאל למימוש פרויקט תמ"א או פינוי בינוי הוא מיזערי, ולכן עסקאות בהם, משקפות שווי ללא פוטנציאל לפרויקט. בניתוח השווי ינוטרל מרכיב שווי הנובע מקיומה של מעלית וכן חניה, ככל שקיימות.

עוד יבחן השווי במצב קודם בהתאם לערכים שנקבעו בשומות מכריות אשר נקבע כי אינם משקפים פוטנציאל למימוש תמ"א 38.

### 7.3.3 חיוב על שטחי ממ"דים

הסכם פינוי בינוי נחתם בין המבקשת לבין חלק מבעלי הדירות ביום 01/01/2015. תכנית הפינוי בינוי בי/515 אושרה בשנת 2016, לאחר חתימת הסכם זה. חלק מבעלי הדירות (לפי שומת המבקשת, 27%) חתמו על הסכם הפינוי בינוי לאחר אישור תכנית בי/515. בהחלטה מיום 31/07/2023 אושרה הבקשה להיתר, והיתר הבניה ניתן ביום 13/03/2025. עוד בטרם קבלת ההיתר מכרה המבקשת ל-68 רוכשים שונים (לפי ב"כ המבקשת) דירות "על הנייר" בפרויקט שיוקם.

סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית מעניק פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן. בהתאם להחלטת ועדת הערר ימ-417/11-8 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית חל במימוש בדרך של היתר בניה ואינו חל בעת מימוש במכר.

בשומות שני הצדדים נרשם כי השומה נערכה עקב מימוש בהיתר וגם השובר שהופק בוועדה המקומית ביום 05/08/2024 מתייחס למימוש בהיתר. יחד עם זאת, טען שמאי המשיבה כי יש לחייב בהיטל השבחה את הממ"דים של דירות היזם. עולות כאן שתי שאלות לגבי מימוש חלקי במכר בטרם קבלת היתר בניה, המביא לכאורה לחיוב בהיטל השבחה בגין דירות היזם:

האם הסכם הפינוי בינוי מהווה מימוש חלקי במכר של זכויות הבניה לדירות היזם? האם מכירת דירות על ידי היזם בטרם קבלת היתר מהווה מימוש במכר<sup>6</sup>?

<sup>6</sup> רלוונטי לחיוב הממ"דים של 68 הדירות שנמכרו בלבד ולא לכל דירות היזם. עם זאת, בשומת המשיבה בוצע חיוב על ממ"דים לכל דירות היזם בטענה שעצם יכולתו של היזם למכור דירות מצביע על כך שרכש זכויות במקרקעין.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הסכם הפינוי בינוי הוא מעין הסכם קומביניציה בו בעלי הדירות מוכרים ליזם חלק מהקרקע (להקמת 204 יח"ד), ומותרים בידם זכויות בניה ל- 52 יח"ד, בגינן הם יקבלו שירותי בניה (ימומשו בהיתר ואין מחלוקת כי פטורים מהיטל השבחה לממ"דים).

בהחלטת ועדת הערר בי/86024/0423 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ** (יחד עם עררים נוספים) בוצע ניתוח משפטי מעמיק ונמצאה הבחנה משפטית בין הסכם קומביניציה לעסקת פינוי בינוי הנובעת מחוקים החלים רק בעסקאות פינוי בינוי כגון **חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006; חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017; חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016**. ועדת הערר קבעה כי בגין ממ"דים של דירות היזם הנובעים מהסכמי פינוי בינוי שנחתמו לאחר אישור התכנית חל חיוב. אני סבור כי מבחינה כלכלית ומהותית אין הבדל בין עסקת קומביניציה שנועדה ליישם תכנית פינוי בינוי לבין עסקת קומביניציה שנועדה ליישם בניה במסגרת תכנית אחרת. כל הסכם קומביניציה נחתם לצורך מימוש בניה ומותנה במימוש הבניה. ככל שלא יוצא היתר ולא תתממש הבניה יבוטל ההסכם מבלי שלזם יהיו זכויות כלשהן במגרש.

אני סבור כי לצורך בחינת פטורים, יש לראות בעסקת קומביניציה כמימוש בהיתר. עסקת קומביניציה מהווה הצהרת כוונות למימוש בהיתר. בהסכמי קומביניציה בהם יזם מתקשר עם דיירים ומעניק להם חלק מהזכויות שיבנו (בין השאר, במסגרת תמ"א 38 במסלול הריסה או במסגרת פינוי בינוי), ליזם לא יהיה חלק בבעלות במגרש הקיים, אם לא יתקבל היתר, והבניה לא תתממש. כלומר, עסקת קומביניציה שונה ממכר מלא. הסכם הקומביניציה הנדון רצוף בסעיפים המצביעים על כך שכל כולו נועד למימוש הבניה בחלקה. בסעיף 5.11 נקבע תנאי מתלה, כי אם לא יתקבל היתר בתוך 6 שנים מ"המועד הקובע" רשאים הדיירים להודיע על ביטולו של ההסכם. סעיף 9 עוסק בלוחות זמנים וכללים להוצאת היתר בניה. סעיף 20.1 קובע כי רוכשי דירות היזם יוכלו לרשום הערות אזהרה לטובתם רק לאחר מסירת החזקה לידיהם. ההסכם אינו מקנה לחברה בעלות אלא רישום הערת אזהרה לטובתה. מוסכם, כי אם יבוטל ההסכם עקב אי התקיימות התנאים המתלים במועדים הנקובים בהסכם זה או עקב הפרת הסכם זה ע"י החברה, תמחק החברה את כל ההערות שנרשמו לטובתה (סעיף 20.2). סעיף 23.1 קובע כי רק לאחר השלמת העבודות ומסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים, תהיה החברה רשאית להעביר ולרשום על שמה בספרי המקרקעין חלק יחסי מהחלקות בהתאם ליחס שבין שטח דירות החברה לשטח כלל הפרויקט.

עמוד 30 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בהחלטת ועדת הערר בעניין בובליל נקבע כי מבחינה משפטית הזכויות בדירות הקיימות עוברות ליזם כבר בעת החתימה על הסכם פינוי בינוי. אני סבור כי קביעה זו אינה מציאותית. אמחיש בדרך נוספת את העובדה שמעשית הזכויות לא באמת מועברות ליזם לאחר חתימה על הסכם פינוי בינוי. לו היו הזכויות מועברות, יכול היה היזם לדרוש מבעלי הדירות שכר דירה בכל התקופה שממועד החתימה על הסכם פינוי בינוי ועד מועד הריסת הדירות. ליזם מגיע לכאורה, לכל הפחות שכ"ד בגין 80% מהדירה, כי הזכויות המועברות הן כ- 80% (52/256). סיטואציה כזו אינה מוכרת ולא מתרחשת.

מכל האמור, ניתן ללמוד כי הסכם קומביניציה (או פינוי בינוי) אינו דומה להסכם מכר, אין בו סופיות, הוא אינו מקנה ליזם זכויות במקרקעין עד השלמת הבניה והוא נועד כדי לממש את הבניה בהיתר. לפיכך, יש לראות בהסכם קומביניציה כמימוש בהיתר.

בעמ"נ (ת"א) 46044-03-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' **מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח'** נדון מקרה בו נחתם הסכם קומביניציה למימוש תמ"א 38 בדרך של הריסה. בית המשפט קבע כי הסכם הקומביניציה מהווה לכאורה מימוש זכויות, גם אם הוא כולל תנאים מתלים. עם זאת, כיוון שההסכם נועד לממש את תמ"א 38, אין לעקוף את הפטור שניתן על פי החוק לזכויות התמ"א. כלומר, בגין מרכיב המכר החלקי בעסקת הקומביניציה לא יחול חיוב בהיטל השבחה (בהתאם להלכת אקו סיטי). אני סבור כי בדיוק באותה מידה, כל הסכם קומביניציה אחר, נועד ליישם בניה ולכן אין לעקוף את הפטור שנקבע בחוק לבניית ממ"דים.

מצב דומה מתקיים בתוכניות הרובעים בתל אביב (תא/3616א' ו- תא/3729א'). הוועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין מימוש במכר (כיוון שהתכניות מסוימות, בניגוד לתמ"א 38) ולהעניק את הפטורים הנובעים מכח סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בעת מימוש בהיתר. כאשר יש התקשרות בין יזם לבעלי דירות, זהו הסכם קומביניציה, אך אין גובים היטל השבחה על החלק שנמכר, אלא נבחנת ההשבחה רק במסגרת היתר הבניה, ומוענקים הפטורים לפי סעיף 19(ב)(10) וגם הפטורים לממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9).

בערר **7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת** (יחד עם עררים נוספים)<sup>7</sup> נדון מקרה בו הסכמי קומביניציה נחתמו לפני אישור התכנית המשביחה, אך התייחסו לאישורה הצפוי והותלו בו. ועדת הערר קבעה כי מועד

<sup>7</sup> כנגד החלטת ועדת הערר הוגש עמ"נ 11842-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה ואח' נ' סלונימסקי ואח' שנדחתה ובר"ם 6938/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח' שנדחתה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מימוש הזכויות בעסקת הקומבינציה אינו מועד חתימת ההסכם אלא מועד תחילת התכנית. במועד חתימת עסקאות הקומבינציה, לא הועברו מהבחינה הקניינית זכויות בעלות במגרשים ליזמים. ועדת הערר, לא בחנה, ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד התגבשות מימוש עסקת הקומבינציה. רגע ההתגבשות האמיתי של ההנאה הכלכלית מעסקת קומבינציה ("ההתעשרות") הוא מועד ההיתר.

ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל השבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים". בסעיף 39 בהחלטה בעניין סלונימסקי מוצג ציטוט מתוך ע"א 7084/13 בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב שומרון:

כידוע, הגישה הנוהגת כיום בפסיקתו של בית משפט זה דוגלת בפרשנות מהותית של דיני המס, להבדיל מפרשנות דוקנית, זאת על-מנת לחתור לצדק ושוויון בהטלת מס וכדי להביא להגשמת התכליות הכלכליות המונחות בבסיסם ... בהתאם לכך, במקרים מתאימים הועדפה פרשנות שהנחתה עצמה לפי התכלית הכלכלית של חקיקת המס ... גישה פרשנית זו הביאה להכרה באפשרות להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית או השם שבו הכתירו אותה הצדדים ... כמו כן, בית משפט זה אף סטה מההגדרות הפורמאליות של דיני הקניין בבואו לפרש דברי חקיקה הנוגעים למיסוי מקרקעין, תוך התמקדות במהות האמיתית של הזכויות בקרקע ... אכן, בהעדר שיקולים אחרים, ראוי לשאוף לפרשנות הרמונית של דברי החקיקה כך שפירושו של מונח מסוים בחוק אחד יעלה בקנה אחד עם המובן שיש לו בהקשרו של חוק אחר ... אולם, לא אחת השוני בין תכליותיהם של החוקים מחייב לתת פרשנות שונה לאותו מונח עצמו<sup>8</sup>. כך גם בענייננו: פרשנות המושגים בעלים וחוכר לדורות צריכה להיעשות גם בהתחשב בתכליתו של היטל

<sup>8</sup> מהות ומטרת חישוב היטל השבחה והפטורים לפי התוספת השלישית, שונים מחישוב מס שבח ולכן אני סבור שאין להשליך מכך שעסקת קומבינציה מהווה מימוש חלקי במכר לפי חוק מיסוי מקרקעין, לעניין היטל השבחה. בסעיף 29 בעת"מ בעניין מותג עירוני, קובע כב' השופט קירש, כי חוק מיסוי מקרקעין אינו סותר את קביעתו.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

ההשבחה ובמטרות שאותן הוא נועד לקדם. (ההדגשות אינן במקור)

בסעיף 57 להחלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי נקבע:

**מכל הטעמים האמורים לעיל אנו סבורים שצודקת הוועדה המקומית בטענותיה שיש לראות לצורך התוספת השלישית את ההסכמים כמימוש הזכויות במועד בו מתקיים התנאי המתלה - היינו אישורה של תכנית 48 - ולא במועד החתימה על הסכמי הקומביניציה. (ההדגשות אינן במקור)**

בהתאם לכך, אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת קומביניציה מתגבש בעת הוצאת היתר בניה, תואמת את העקרון שבהחלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי ואינה סותרת אותה.

בהחלטת ועדת הערר (מרכז) 8014-04-23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ<sup>9</sup> נדון מקרה הדומה לעניין סלונימסקי בו ההסכם הותנה באישור תכנית. ועדת הערר מצאה כי ההסכם אינו מותנה רק באישור תכנית אלא שלאחר אישור התכנית מחויב הזם לפעול לקבלת היתר בניה ולכן הפטור חל על כל הממ"דים.

**על אף שבערר מתייחסת הוועדה המקומית אל ההסכם המותנה ככזה שהתנאי שבו הוא לאישור תכנית בלבד, הרי שהלכה למעשה ההסכם המותנה כולל "תנאי מורכב" מ"תכנית + היתר" וככל שהמשיבה מבקשת שלא לקיים חלק מהתנאי ולא תפעל להוצאת היתר באופן מידי הרי שהעברת הזכויות אליה מבוטלת".**

... בעניין סלונימסקי עמדה ועדת הערר על עיקרון התעשרות וקבעה כי בעלי המקרקעין התעשרו כבר עם אישור התכנית אלא שהתעשרות לבדה אינה מספיקה ובהתאם לחוק, נדרש מימוש. ככל שהסכם המכר לא השתכלל עדיין אין מימוש. בשים לב לסעיף ט' על פיו ככל שהמשיבה מודיעה כי היא לא ממשיכה בהוצאת היתר בנייה אזי ההסכם מבוטל, הרי שהמימוש לא מתקיים וההתעשרות נותרת ללא מימוש אצל בעלי המקרקעין וגם מהטעם הזה מצאנו לקבוע כי ההסכם

<sup>9</sup> כנגד החלטת ועדת הערר בעניין סרוגו תלוי ועומד עמ"נ (מרכז) 78739-12-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ. העתירה טרם נדונה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

**השתכלל רק עם התקיימות התנאי במלואו: אישור תכנית +  
היתר בנייה.**

בכל עסקת קומביניציה, ודאי במקרים בהם בקרקע קיימות דירות (פינוי בינוי ותמ"א 38 במסלול הריסה) לא סביר שהיזם יהפוך לבעלים של חלקים מהדירות, כל עוד לא מומשה הריסתן והחלה הבניה או לפחות התקבל היתר. הכרעה דומה קיבלתי בשומות מכריעות קודמות שלי<sup>10</sup>, ולמיטב ידיעתי עמדה זו לא נפסלה ע"י ועדת ערר (או שלא הוגש ערר או שטרם ניתנה החלטה או שהושגה פשרה). בתיק שהתקיים בפניי בעניין גו"ח 5027/76 בבת ים, נדונה עסקת קומביניציה בקרקע ריקה. שמאי המשיבה טען כי לגישתו, עסקת קומביניציה בקרקע ריקה שונה מפינוי בינוי והסכים כי בפרויקט פינוי בינוי ההסכם מתגבש רק בסמוך למתן היתר הבניה ולכן יש להעניק פטור לכל הממ"דים. בהחלטת ועדת הערר (חי) 8045-07-19 **מלכה רפאל ויפה נ' הוועדה המקומית קריית אתא** נקבע שיש לפטור ממ"דים במסגרת הסכם קומביניציה.

**...והעובדה כי תנאי להסכם הקומביניציה הוא הוצאת היתר בניה הכולל את כל הממ"דים, יוצרים שוני מהותי מהנסיבות שעמדו בפני ועדת הערר בעניין ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, התקבל 13.3.2012) ישנו הבדל מהותי בין מכר של אפשרות להקמת ממ"ד אשר אינה כוללת בניתו בפועל ועל כן אינה פוטרת את הזכויות בעבורו מהיטל השבחה, לבין בניה בפועל של הממ"ד המצדיקה את הפטור מהיטל השבחה.**

כאמור, אני סבור כי אין הבדל בין עסקת קומביניציה שנועדה ליישם תכנית פינוי בינוי לבין עסקת קומביניציה שנועדה ליישם בניה במסגרת תכנית אחרת. כל הסכם קומביניציה נחתם לצורך מימוש בניה ומותנה במימוש הבניה. ככל שלא יוצא היתר ולא תתממש הבניה יבוטל ההסכם מבלי שלזים יהיו זכויות כלשהן במגרש.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בי/86024/0423 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ** מהבחינה המשפטית יש לפטור לכל הפחות את הממ"דים של דירות היזם הנובעים מעסקאות שנחתמו לפני אישור כל אחת מהתכניות בי/515 ו- בי/2/515/מק.

<sup>10</sup> לדוגמא: גו"ח 3701/566 הא באייר 26 רחובות, גו"ח 7141/78 הרצל 66 בת ים, גו"ח 6581/214 מגרש 2007 בתכנית רע/מק/2011/ג ברעננה וגו"ח 5027/76 מגרש 3 בתכנית בי/מק/1/1410 בבת ים.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

עתה אתייחס לטענת שמאי המשיבה כי מכירת דירות על ידי המשיבה טרם קבלת היתר הבניה, מהווה מימוש במכר ויוצרת חיוב בהיטל השבחה של הממ"דים לדירות שנמכרו.

בערר תא/81015/0222 סגייט נדל"ן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נדון מקרה, התואם למקרה הנדון כאן, בו החברה מכרה דירות בטרם קיבלה היתר בניה ולכן חויבה בהיטל השבחה גם בגין הממ"דים. ועדת הערר קיבלה את הטענה שמכירת הדירות מותנית בבנייתן ולכן חל הפטור בגין ממ"דים:

**אנו סבורים כי יש לראות בענייננו את מימוש הזכויות ככזה שהינו בדרך של הוצאת היתר בניה...**

**ניתן לראות בעסקאות המכר המותנות בהוצאת היתר, שנרקמו טרם הוצאת ההיתר, בבחינת מימוש מותנה הנכנס לתוקפו לעת מתן ההיתר...**

**הרציונל הניצב בבסיס מתן הפטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים ותכליתו מתקיים בענייננו, באשר שטחי הממ"דים אכן ייבנו בפועל עם מתן ההיתר. ביצוע עסקאות המותנות בקיום ההיתר טרם הוצאתו אין בהן כדי לפגום מהוודאות כי הממ"דים אכן ייבנו...**

**ככל שלא יינתן היתר, נופלים מאליהם כל ההסכמים המותנים שנחתמו, וככל שיינתן היתר, הרי שמתקיים הרציונל למתן הפטור...**

**בהסכם המכר בענייננו נקבע כי ככל שלא יוצא היתר הבנייה לפרויקט, יהיה זכאי הקונה לבטל את ההסכם...**

**רק עם מתן ההיתר נוצקו תוכן וחיות להסכמי המכר המותנים אשר לפיהם, המכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבניה, הכולל את מלוא שטחי הממ"דים.**

המבקשת טענה כי הסכמי מכירת הדירות על ידה בטרם קבלת היתר מותנים בקבלת היתר (והציגה אסמכתאות לכך) ולכן תואמים להחלטה בעניין סגייט ומכאן שהממ"דים פטורים מהיטל השבחה. המשיבה טענה כי ההסכמים אינם מותנים בקבלת היתר ועצם חתימתם ע"י המבקשת מצביע על מימוש קודם

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

במכר, ולכן יש לחייב את הממ"דים בהיטל השבחה<sup>11</sup>. מדובר במחלוקת משפטית אשר אפשר שתוכרע ע"י ועדת הערר. כדי להשלים שומה מכרעת זו, עלי להכריע במחלוקת המשפטית. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני סבור שיש לקבל את עמדת המבקשת. למסקנה דומה הייתי מגיע אף מבלי לבחון את פרטי הסכמי המכר. ככל שלאחר חתימת הסכמי המכר לדירות לא היה מתקבל היתר בניה, ברור כי לרוכשי הדירות ואף למבקשת עצמה לא יהיו זכויות בדירות הקיימות. רוכשי הדירות בפרויקט העתידי אינם יכולים לגור בדירות הקיימות, אינם יכולים להשכירן או למוכרן. דירות אלה נותרות בידי בעליהן המקוריים עד שתתממש הבניה.

בהחלטת ועדת הערר (מרכז) 8107-11-22 **גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל** שוב נדון מקרה של מכירת דירות "על הנייר", בטרם קבלת היתר בניה ונקבע כי:

**התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל...**

**...עקרונות הפרשנות של דיני המסים, שהסדר גביית היטל ההשבחה מהווה חלק מהם, תומכים באימוץ פרשנות שלפיה סעיף הפטור חל גם ביחס לדירות שנמכרו טרם קבלת היתר בנייה.**

**פרשנות מהותית של סעיף הפטור אינה מצדיקה הבחנה בין מכר דירה "על הנייר", שהיתר הבנייה להקמתה יינתן רק בשלב מאוחר יותר, לבין מכר דירה לאחר שניתן היתר בנייה להקמתה. מכירת חלק מן הדירות בפרויקט חדש טרם קבלת היתר בנייה הינה בגדר חזון נפרץ, שנובע משלל טעמים, שאין כל קשר בינם לבין היטל השבחה.**

**משמעות הבחנה בין דירות באותו בניין מגורים, על סמך השאלה אם נמכרו לפני מתן היתר בנייה (תואם תוכנית) או לאחר קבלת היתר בנייה (תואם תוכנית), הינה גביית היטל**

<sup>11</sup> טענה הפוכה נטענה ע"י שמאי המשיבה בסעיף 15.1(א) לתגובתו, בהתייחס לצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

השבחה בשיעור שונה עבור דירות זהות המצויות באותו בניין מגורים. מדובר בתוצאה מוקשית שאינה עולה בקנה אחד עם עקרון השוויון בהטלת מס.

העובדה שמכר דירות טרם קבלת היתר בנייה נעשה משיקוליו של היזם ולפי "בחירתו" אינה מהווה צידוק מספק לגבייה בלתי שוויונית של היטל השבחה; על אחת כמה וכמה, כאשר ה"בחירה" לעשות כן מושתתת במידה רבה על שיקולים תזרימיים – מימוניים, שהם חלק בלתי נפרד ממאפייני שוק הנדל"ן כיום.

לאור כל האמור, אני סבור כי מעשית וכלכלית, במסגרת עסקת קומבינציה, לרבות פינוי בינוי, יש לראות את כל הממ"דים כממומשים בהיתר ולפטור אותם מהיטל השבחה.

### 7.3.4 היטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה

שמאי המבקשת טענו כי תכנית לאיחוד וחלוקה אינה משביחה כיוון שנועדה ליצור הסדרה קניינית בלבד, מהווה הליך טכני, ואין לה השפעה על התמורה לדיירים או על קצב ההתקדמות של הפרויקט.

איני מקבל את הטענה. כל עוד לא תוקן החוק, ונדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה במתחמי פינוי בינוי, הרי שמדובר בתכנית היוצרת זמינות וככל תכנית בהתאם להלכת פמיני, יש לחייב בגינה בהיטל השבחה בנפרד מהתכנית הראשית שקבעה את הזכויות לפינוי בינוי. טענה דומה עלתה בפני ועדת הערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות במתחם הצעירים ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון ונקבע כי תכנית האיחוד וחלוקה במתחם פינוי בינוי מקדמת זמינות ויש לחשב את השבחה בגינה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.3.5 שימוש ביניים

השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הקיימות בתוספת שווי זכויות נוספות להרחבות ולחדרי גג (להלן: "שווי הדירות הקיימות"), והשווי במצב החדש (בגישה הכלכלית) נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת פרויקט. בשל המושע בין בעלי הדירות בבניין, יש להביא בחשבון כי המימוש ידחה עד להשגת הסכמות. תרומת התכנית (תוספת השווי הנובעת משווי הזכויות לעומת שווי הדירות הקיימות) קיימת מרגע אישור התכנית, אך ההנאה ממנה תתאפשר רק בתום הדחיה. לכן, ההשבחה היא הערך הנוכחי של פער השווי האמור. אחת מהגדרות השווי היא: ערך נוכחי של הנאות עתידיות. השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הקיימות. השווי נובע מהערך הנוכחי של זרם ההנאות (או התמורות) מהדירות הקיימות לצמיתות. השווי במצב חדש, גם הוא נובע מהיוון זרם ההנאות העתידיות הכולל את שווי הקרקע הריקה כשיבשיל הפרויקט וכן את ההנאות מהדירות הקיימות עד שיבשיל הפרויקט והדירות יהרסו. בתקופת הדחיה (השנים הראשונות מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט) זרם ההנאות בשני המצבים זהה ומתקזז בין שני המצבים, כך שהשבחה היא רק הערך הנוכחי של פער השווי בין זכויות הבניה לשווי הדירות הקיימות. אני סבור כי זו הדרך הנכונה לחשב את עליית השווי ואת ההשבחה, וזאת על אף שבית המשפט הנכבד, בעמ"נ 55750-12-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי, במקרה שעמד בפניו, הגיע למסקנה אחרת. בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב ואח' נקבע כי אין להוסיף לשווי במצב חדש שימוש ביניים בדירות, אלא שיש לחשב את ההשבחה הגולמית למועד הקובע ואותה להכפיל במקדם הדחיה.

### 7.3.6 דחיה

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 3.5 שנים המורכבת מהצורך להכין תכנית איחוד וחלוקה, שנתיים, וממורכבות הפרויקט, שנה וחצי. שמאי המבקשת הביאו בחשבון דחיה בת 5 שנים המורכבת משלוש שנים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה ושנתיים נוספות לאחריה, בגין מורכבות. בחישוב שווי הזכויות במצב החדש (בגישה הכלכלית) בהתאם לתכנית בי/515 יש להביא בחשבון כי התכנית אינה זמינה לבניה ונדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי תכנית האיחוד וחלוקה בהליך פינוי בינוי הינה טכנית בעיקרה אולם היא הופכת את הקרקע לזמינה. לכאורה, ניתן לאשר את תכנית האיחוד וחלוקה בד בבד עם אישור התכנית הראשית (בי/515), אלא שכל עוד לא הושגה הסכמה של כל בעלי היחידות, תכנית האיחוד וחלוקה אינה אקט טכני בלבד אלא הליך הצפוי להיתקל בהתנגדויות.

עמוד 38 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

תכנית האיחוד וחלוקה הופכת לאקט טכני פשוט יחסית רק לאחר קבלת הסכמות מלאות. אני מקבל כסבירה את תקופת הדחיה שהביאו בחשבון שמאי המבקשת בת 5 שנים. תקופה זו מורכבת מדחייה להשגת הסכמות ומורכבות הפרויקט המוערכת ב- 4 שנים ומתקופה של שנה אחת להכנת תכנית האיחוד וחלוקה. רוכש פוטנציאלי יביא בחשבון כי בגין תכנית האיחוד וחלוקה יחול חיוב בהיטל השבחה ולכן השווי בטרם הכנת תכנית איחוד וחלוקה יביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין זמינות. מקדם הדחיה לשנה אחת תוך התחשבות בהיטל השבחה הוא 0.893 ומקדם דחיה ל- 4 שנים הוא 0.792.

לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה הקרקע זמינה ולא מצאתי שיש להביא בחשבון דחיה נוספת.

### 7.3.7 תכנית פוקעת (מתכלה)

תכנית בי/515 היא תכנית פוקעת. ככל שלא יוצא היתר בניה בתוך 5 שנים מתחילתה, תבוטל התכנית (קיימת אפשרות הארכה ב- 5 שנים נוספות) והזכויות ישובו להיות בהתאם לתכניות הקודמות.

סעיף פקיעת הזכויות הוא סעיף מגביל המחייב את בעלי החלקה לממש בניה בהקדם, לעיתים בטרם הבשיל רצונם לעשות כן. בעל קרקע המעוניין לממשה (במכר או בהסכם קומביניציה) יאלץ למכור תחת לחץ כאשר הוא יודע שעיקוב, בניהול מו"מ ממושך או המתנה לרוכשים אחרים עלול לסכל את היקף הזכויות. בהחלטת ועדת הערר (ת"א) 8153-08-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים נ' פ.פ. אפריקה אינווסט (2010) בע"מ נקבע:

**לא ניתן לומר כי זכות מתכלה זהה לחלוטין לזכות שאינה מתכלה... ניתן להניח כי אדם הרוכש זכויות בניה שמראש נקבע כי הן מוגבלות בזמן, לא ישלם עליהן סכום זהה לסכום שישולם עבור זכויות בניה שאין "חרב" ההתכלות מרחפת מעליהן.**

בעת הכנת שומות לצורך בטוחה נהוג להביא בחשבון הפחתה למימוש מהיר בשיעור 10%-15%. הפחתה זו משקפת מימוש בטווח זמן של חודשים בודדים. מגבלה של תכנית פוקעת אינה כה קצרה אלא בת מספר שנים ולכן מקדם ההפחתה הראוי, נמוך יותר. בהתאם, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% במצב החדש.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.3.8 שוליות

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.9 לשטח העולה על 86.54 מ"ר. מקדם השוליות המשוקלל שהתקבל הוא 0.9851. שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון שוליות.

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בהתאם לתכנית בי/515 הוא 90 מ"ר. לאחר אישורה של תכנית בי/2/515/מק שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הוא כ- 77 מ"ר. אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לחישוב השוליות. שטח עיקרי ליח"ד עד 77 מ"ר יובא במקדם 1.0 ושטח נוסף של 13 מ"ר יובא במקדם 0.90. מתקבל מקדם שוליות משוקלל בשיעור 0.9856.

### 7.3.9 מקדם שווי לקומות

ככל שדירה מוקמת בקומה גבוהה יותר כך עולה ערכה. שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם השווי שיש להביא בחשבון לכל קומה. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 2.25% לקומה ושמאי המבקשת טענו כי השווי שהובא בחשבון על ידם משקף שווי בקומה ממוצעת.

בשומות מכריעות שערכתי במרכז בת ים הבאתי בחשבון תוספת של 2.5% לשווי הקרקע לכל קומה. מדובר בבניינים בני כ- 8 קומות. ההשפעה לתוספת קומה בבניינים רבי קומות פחותה יותר. בשומות שערכתי למגדלים בדרום בת ים הבאתי בחשבון תוספת של 2% לקומה. קיימת שוליות פוחתת בתוספת שווי לקומה ככל שהבניין גבוה יותר. במקרה הנדון יובא בחשבון פער שווי למ"ר מבונה בין הקומות של 2%.

### 7.3.10 צפיפות קומתית

בבינוי מקובל, בקומה טיפוסית נבנות 4 יחידות דיור. בהתאם לפרוגרמה המוצעת למצב החדש במגרש 101 ייבנו 5 יח"ד בקומות הטיפוסיות ובמגרש 103 ייבנו 6 יח"ד בקומות הטיפוסיות. ככל שיש יותר דירות בקומה כך מצטמצמים כיווני האוויר לדירות. בהתאם לכך, ובהתאמה לשומה מכרעת קודמת שלי בגו"ח 5027/76, בקומות בהן 4 יחידות דיור יובא בחשבון מקדם צפיפות קומתית 1.0 ובקומות בהן 5 יח"ד יובא מקדם 0.96. בקומות בהן 6 יח"ד יובא בחשבון מקדם 0.94. בקומות העליונות יבנו דירות גג אשר יובאו בחשבון במקדם 1.2 בשל היוקרתיות המאפיינת אותן.

### 7.3.11 מטלה ציבורית

שמאי הצדדים הסכימו כי יש להפחית מהשווי במצב החדש עלות מטלה ציבורית בסך 2,487,928 ₪. שווי זה בהתאם לחוזה לבנית מבנה ציבור שנחתם בין העירייה ליזם. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

עמוד 40 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.3.12 ערכי שווי למצב קודם

שווי בנוי מצב קודם – שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי המנטרל את השפעת תמ"א 38 או תכניות פינוי בינוי בסך 10,000 ש"ח למ"ר בנוי תוך שימוש בגישת העלות. שמאי המבקשת הציגו עסקאות השוואה של דירות מגורים ותיקות המצביעות לגישתם על שווי ממוצע של 18,000 ש"ח למ"ר בנוי.

כאמור, השווי במצב קודם בנטרול תמ"א 38 יבחן בשלוש גישות: השוואה לדירות ישנות, השוואה לדירות בבניינים גבוהים וערכים שנקבעו בשומות מכריעות.

א. נבחנו עסקאות השוואה של מכירת דירות בבניינים ותיקים בני 3-4 קומות, אך כאלה שטרם החל בהם ביצוע של תמ"א או פינוי בינוי. לאחר בחינת מחירי עשרות דירות התקבל שווי ממוצע למ"ר גבוה יחסית ולכן הגעתי למסקנה, כפי שטען שמאי המשיבה, כי על אף שבבניינים טרם החל קידום פרויקט, שווי זה מגלם פוטנציאל להיכלל במסגרת פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. בהתאם לכך, לא יובאו בחשבון ערכים אלה.

ב. הסבירות לממש את תמ"א 38 או תכנית פינוי בינוי בדירות בבניינים בני 8-12 קומות נמוכה מאוד ולכן מחירי דירות בבניינים אלה אינם מגלמים פוטנציאל מתכניות אלה. הבחינה תיערך לדירות בבניינים גבוהים (ללא מגדלי יוקרה) אשר נבנו בשנות ה-60-70. מהשווי נטרלה תרומת מעלית וחניה כדי להתאים למכנה משותף עם הדירות במצב קודם. אין צורך לבצע התאמה בגין איכויות בינוי או נוף מסוים שכן אלה מתקזזים מול קיום מסחר בקומת הקרקע ורחוב ראשי, בבניינים הגבוהים. הובאה בחשבון הפחתה בסך 120,000 ש"ח בכדי לנטרל את השפעת החניה על השווי. ניטרול השפעת מעלית בדירות ההשוואה בוצע ע"י הפחתה של 10% ממחירן, בדירות מקומה 3 ומעלה. בדירות בקומות 1 ו-2 הופחת 5% ממחירן. ההתאמה למועד הקובע של התכנית (מרץ 2016) חושבה בהתאם למדד מחירים ממוצעים משוק הדירות של הלמ"ס לפי המדד הארצי.

להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בבניינים שאינם מושפעים מתמ"א 38 או פינוי בינוי תוך נטרול השפעת מעלית וחניה (בבניינים שקיימת):

יום מכירה	מיקום	תת חלקה	קומה	שטח	מחיר	בניכוי חניה	בנטרול תרומת מעלית	שווי למ"ר	התאמת מועד	שווי מתואם בנוי למ"ר
10/11/2015	גוש 7148 חלקה 222 רחוב הרב שאול בר 1-5 פינת רוטשילד 12 - 27 קומות	116	7	100 מ"ר	1,425,001 ש"ח	1,305,001 ש"ח	1,174,501 ש"ח	11,745 ש"ח	1.0307	12,106 ש"ח
15/03/2016		122	9	75 מ"ר	1,190,000 ש"ח	1,070,000 ש"ח	963,000 ש"ח	12,840 ש"ח	1.0000	12,840 ש"ח
17/03/2016		90	12	80 מ"ר	1,349,999 ש"ח	1,229,999 ש"ח	1,106,999 ש"ח	13,837 ש"ח	1.0000	13,837 ש"ח
18/05/2016		113	7	100 מ"ר	1,449,998 ש"ח	1,329,998 ש"ח	1,196,998 ש"ח	11,970 ש"ח	0.9949	11,909 ש"ח
18/05/2016		127	10	80 מ"ר	1,445,998 ש"ח	1,325,998 ש"ח	1,193,398 ש"ח	14,917 ש"ח	0.9949	14,841 ש"ח
29/08/2016		101	4	100 מ"ר	1,399,999 ש"ח	1,279,999 ש"ח	1,151,999 ש"ח	11,520 ש"ח	0.9730	11,209 ש"ח
15/12/2016		80	10	103 מ"ר	1,668,000 ש"ח	1,548,000 ש"ח	1,393,200 ש"ח	13,526 ש"ח	0.9677	13,089 ש"ח
15/01/2017		132	11	100 מ"ר	1,660,000 ש"ח	1,540,000 ש"ח	1,386,000 ש"ח	13,860 ש"ח	0.9660	13,389 ש"ח
01/02/2017		62	5	80 מ"ר	1,440,000 ש"ח	1,320,000 ש"ח	1,188,000 ש"ח	14,850 ש"ח	0.9610	14,271 ש"ח

עמוד 41 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

יום מכירה	מיקום	תת חלקה	קומה	שטח	מחיר	בניכוי חניה	בנטרול תרומת מעלית	שווי למ"ר	התאמת מועד	שווי מתואם בניי מתואם
08/02/2017		119	8	80 מ"ר	1,440,001	1,320,001	1,188,001	14,850	0.9610	14,271
23/08/2017		107	5	68 מ"ר	1,320,000	1,200,000	1,080,000	15,882	0.9356	14,859
28/01/2018		117	8	105 מ"ר	1,760,000	1,640,000	1,476,000	14,057	0.9577	13,462
19/06/2018		124	9	108 מ"ר	1,700,000	1,580,000	1,422,000	13,167	0.9479	12,480
03/09/2018		67	6	80 מ"ר	1,100,000	980,000	882,000	11,025	0.9570	10,550
15/11/2016		11	1	93 מ"ר	1,440,000	1,320,000	1,254,000	13,484	0.9660	13,025
27/08/2018		15	1	75 מ"ר	1,450,000	1,330,000	1,263,500	16,847	0.9551	16,090
26/12/2018		13	2	100 מ"ר	1,600,000	1,480,000	1,406,000	14,060	0.9615	13,518
06/01/2015	גוש 7152 חלקה 65 רחוב השלושה פינת 2-4 רוטשילד 8 - 57 קומות	19	3	53 מ"ר	1,010,000	890,000	801,000	15,113	1.0967	16,574
30/03/2015		26	5	52 מ"ר	1,070,000	950,000	855,000	16,442	1.0790	17,742
04/04/2016	גוש 7147 חלקה 117 העצמאות 9 - 77 קומות	20	3	52 מ"ר	1,179,999	1,059,999	953,999	18,346	0.9972	18,294
29/06/2015		120	6	71 מ"ר	1,179,999	1,179,999	1,061,999	14,958	1.0565	15,802
06/04/2016		133	9	74 מ"ר	1,400,000	1,400,000	1,260,000	17,027	0.9972	16,979
22/08/2016		59	2	60 מ"ר	1,290,000	1,290,000	1,161,000	19,350	0.9730	18,827
07/12/2016		114	4	72 מ"ר	1,425,001	1,425,001	1,282,501	17,813	0.9677	17,237
08/02/2017		53	1	50 מ"ר	1,129,999	1,129,999	1,073,499	21,470	0.9610	20,632
26/02/2017		84	1	57 מ"ר	1,300,000	1,300,000	1,235,000	21,667	0.9610	20,821
18/05/2017		45	3	65 מ"ר	1,200,000	1,200,000	1,080,000	16,615	0.9502	15,788
17/08/2017		23	1	82 מ"ר	1,429,999	1,429,999	1,358,499	16,567	0.9356	15,500
03/10/2017		134	9	72 מ"ר	1,550,000	1,550,000	1,395,000	19,375	0.9387	18,188
21/03/2018		89	2	77 מ"ר	1,300,000	1,300,000	1,235,000	16,039	0.9572	15,352
26/03/2018		132	9	71 מ"ר	1,450,001	1,450,001	1,305,001	18,380	0.9572	17,594
<b>ממוצע</b>										
<b>15,196 ₪</b>										

ג. להלן ערכים שנקבעו בשומות מכריות:

שם מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר בניי	התאמת זמן	שווי למ"ר בניי מתואם
רמה מאור	7131/117-119	02/10/2015	10,500	1.039	10,912
יעל הרון	7145/148-149	08/02/2017	18,200	0.961	17,490
דוד דדון	7136/215	11/08/2017	16,000	0.936	14,969
ברק שוורצברד	7124/94	15/08/2019	19,000	0.939	17,836
אווילין דודזון שמאמה	7151/249	05/11/2020	16,500	0.893	14,735
דוד דדון	7150/268	05/11/2020	16,500	0.893	14,735

השווי שנקבע בשומה המכרית של יעל הרון כולל פוטנציאל תמ"א 38 ונטרול מעלית וחניה. הנתון לא יובא בחשבון כי מגלם פוטנציאל תמ"א. השווי שנקבע בשומה המכרית של רמה מאור הינו חריג מיתר הערכים ונקבע בהסתמך על הסכמת הצדדים ולכן לא יובא בחשבון בשקלול הנתונים. בשומה מכרית שערכתי לנכס ברחוב הרצל 66 גו"ח 7141/78,80 קבעתי שווי של 19,000 ₪ למ"ר בניי למועד קובע 29/06/2017. השווי מגלם פוטנציאל תמ"א 38 ולכן לא יובא בחשבון. ממוצע הערכים שנקבע ע"י השמאים המכריעים הוא 15,570 ₪ למ"ר בניי. בשקלול הנתונים, מתקבל שווי של 15,400 ₪.

עמוד 42 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המשיבה בחן את השימוש היעיל והטוב במצב הקודם והגיע למסקנה כי שווי הקרקע כריקה עולה על שווי הבנוי. בהתחשב בקביעתי כי השווי למ"ר בנוי במצב קודם הוא 15,400 ₪ למ"ר ואף על פי התחשיב של שמאי המשיבה מתקבל כי שווי הבנוי עולה על שווי הקרקע כריקה.

שווי בנוי למסחר – שמאי המבקשת טענו לשווי של 22,000 ₪ למ"ר. שמאי המשיבה טען כי בפועל שטחי המסחר משמשים למגורים ומכאן שהשווי למסחר נמוך משווי המגורים. בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב ירושלים 40 (ג"ח 7149/118) קבעתי שווי של 13,500 ₪ למ"ר בנוי למסחר למועד קובע בשנת 2016. מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי זה גם כאן לשטחי החנויות בקומת הקרקע.

לצורך חישוב שווי הזכויות הנוספות במצב הקודם יש לקבוע שווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪. שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון שווי לזכויות הנוספות שכן לגישתם הן מגולמות בשווי שקבעו לשטח הבנוי. מצאתי לנכון לקבל את השווי שהביא בחשבון שמאי המשיבה. בחישוב השווי במצב הקודם לא הובא בחשבון היטל השבחה בגין הזכויות הנוספות. בהתאם לעמדת המשיבה, תכנית חדרי היציאה לגג לא משביחה במועד הקובע והונח כי בגין תכנית ההרחבות קיים פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית. שמאי המשיבה ציין כי לא נגבה היטל השבחה בגין תכנית ההרחבות במימושים במכר. בגין הזכויות הנוספות הובאה בחשבון עלות התאמה לבינוי חדש על קיים ודחיה להשגת הסכמות שכנים.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.13 חישוב השימוש היעיל והטוב במצב הקודם

שווי חלקה 372 כפנויה			
פירוט	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
עיקרי	1,330.36 מ"ר	6,000 ₪	7,982,160 ₪
ח' יציאה לגג	160.00 מ"ר	6,000 ₪	960,000 ₪
ממ"דים	175.00 מ"ר	6,000 ₪	1,050,000 ₪
מרפסות זיז	168.00 מ"ר	3,000 ₪	504,000 ₪
מרפסות גג	202.50 מ"ר	1,800 ₪	364,500 ₪
<b>סה"כ</b>			<b>10,860,660 ₪</b>

שווי חלקה 372 כבנויה			
בנוי קיים למגורים	828.80 מ"ר	15,400 ₪	12,763,520 ₪
מסחר קיים בקומת הקרקע	76.20 מ"ר	13,500 ₪	1,028,700 ₪
<b>סך שווי הבינוי הקיים בחלקה 372</b>			<b>13,792,220 ₪</b>
<b>זכויות בניה לא מנוצלות</b>			
הרחבה מתכנית בי/1/364			736.00 מ"ר
חדרי יציאה לגג	4	40 מ"ר	160.00 מ"ר
סה"כ זכויות			896.00 מ"ר
שווי למ"ר מבונה לבינוי על קיים			5,200 ₪
שווי הזכויות לפני דחיה			4,659,200 ₪
דחיה לשימוש הזכויות	5 שנים	6%	0.747
<b>שווי הזכויות</b>			<b>3,481,625 ₪</b>
<b>סה"כ שווי חלקה 372</b>			<b>17,273,845 ₪</b>

השימוש היעיל והטוב במצב קודם לחלקה 372 הוא לפי הבינוי הקיים בתוספת שווי זכויות בניה נוספות. תוצאה זו מתקבלת עוד בטרם התחשבות באפשרות להוסיף ממ"דים לדירות הקיימות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שווי חלקה 373 כפנויה			
פירוט	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
עיקרי	3,698.78 מ"ר	6,000 ₪	22,192,680 ₪
ח' יציאה לגג	320.00 מ"ר	6,000 ₪	1,920,000 ₪
ממ"דים	487.50 מ"ר	6,000 ₪	2,925,000 ₪
מרפסות זיז	468.00 מ"ר	3,000 ₪	1,404,000 ₪
מרפסות גג	607.50 מ"ר	1,800 ₪	1,093,500 ₪
			<b>סה"כ 29,535,180 ₪</b>

שווי חלקה 373 כבנויה			
שווי למ"ר בנוי ללא השפעת פינוי בינוי או תמ"א 38		15,400 ₪	
סה"כ עיקרי מנוצל		2,082.20 מ"ר	
<b>סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 373</b>		<b>32,065,880 ₪</b>	
זכויות בניה לא מנוצלות			
הרחבה מתכנית בי/364		1,280.00 מ"ר	
חדרי יציאה לגג	8	40 מ"ר	320.00 מ"ר
סה"כ זכויות		1,600.00 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה לבינוי על קיים		5,200 ₪	
שווי הזכויות לפני דחיה		8,320,000 ₪	
דחיה למימוש הזכויות	5 שנים	6%	0.747
<b>שווי הזכויות</b>		<b>6,217,188 ₪</b>	
<b>סה"כ שווי חלקה 373</b>		<b>38,283,068 ₪</b>	

השימוש היעיל והטוב במצב קודם לחלקה 373 הוא לפי הבינוי הקיים בתוספת שווי זכויות בניה נוספות. תוצאה זו מתקבלת עוד בטרם התחשבות באפשרות להוסיף ממ"דים לדירות הקיימות.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.14 ערכי שווי למצב חדש

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 5,900 ₪ למ"ר מבונה בקומה ממוצעת במצב החדש המשקף גם הפחתה לגודל ומורכבות. השווי לקומה ראשונה הוא 4,975 ₪ למ"ר. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 4,500 ₪ למ"ר מבונה בקומה ממוצעת (משקף כ- 3,700 ₪ לקומה ראשונה).  
בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים וכן נתונים נוספים.  
לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה במצב החדש הביא בחשבון שמאי המשיבה עסקאות לקרקע למגדלים במגרשים המצויים בדרום העיר ובסמוך לחוף הים. העסקאות נותחו בהתאם לתכנית בי/450. מס' קומות המגורים בכל אחד מהמגרשים הוא 38 ולכן משקפים קומה ממוצעת 19.5:

גו"ח	מגרש	מועד עסקה	מס' יח"ד	עיקרי	ממ"ד	מרפסת	שטח אקו'	מחיר	שווי למ"ר מבונה
7121-33	115	10/10/2016	164	מ"ר 15,620	מ"ר 1,968	מ"ר 2,296	מ"ר 18,736	₪ 114,612,000	₪ 6,117
7121-35	112	07/09/2015	128	מ"ר 12,212	מ"ר 1,536	מ"ר 1,792	מ"ר 14,644	₪ 96,560,000	₪ 6,594
7121-29	763	27/11/2016	81	מ"ר 7,820	מ"ר 972	מ"ר 1,134	מ"ר 9,359	₪ 65,148,942	₪ 6,961
7121-29	763	27/11/2016	10	מ"ר 890	מ"ר 120	מ"ר 140	מ"ר 1,080	₪ 7,612,003	₪ 7,048

שתי העסקאות בחלקה 29 לא אותרו במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ונותחו בהתאם לנתונים בשומת המשיבה.  
העסקאות במיקום עדיף משמעותית ממיקום הנכס הנדון. בשומה המכרעת של רמה מאור הובאה בחשבון הפחתה למיקום מעסקאות אלה במקדם 0.85. למרות המיקום השונה, אני סבור כי די במקדם התאמה למיקום בשיעור 0.90.  
מהעסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 6,680 ₪ לקומה ממוצעת 19.5. לאחר התאמת השווי לקומה ראשונה לפי מקדם של 2% לקומה מתקבל 4,208 ₪ ולאחר התאמת המיקום 3,800 ₪.

ברחוב ניסנבוים 37 (גו"ח 7129/134) נבנה מגדל ונערכו עסקאות בדירות. בחנתי את העסקאות וחולץ מהן מרכיב הקרקע. בשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 7131/117-119 נותחו העסקאות במגדל ניסנבוים בהתאם לשטחי רישוי של העסקאות והתקבל שווי של 5,257 ₪ (קומה ממוצעת 15) למועד 02/10/2015 ושווי של 5,521 ₪ למועד 27/09/2017. בשומה מייעצת של שלומי יפה למגדל ניסנבוים הובא בחשבון שווי של 6,720 ₪ בקומה 45 למועד קובע 22/10/2017. מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך כ- 5,350 ₪ לקומה ממוצעת 15. לאחר התאמה לקומה ראשונה מתקבל 3,830 ₪.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בשומות מכריעות למגדלים בבת ים הובאו בחשבון הערכים הבאים:

שמוי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
רמה מאור	7131/117-119	02/10/2015	5,000 ₪
ברק שוורצברד	7124/94	15/08/2019	5,700 ₪
יעל הרון	7145/148-149	08/02/2017	5,700 ₪

הערה: הערכים לפני התאמת מועד והתאמת קומה (משקפים קומה ממוצעת 11).

לאחר התאמת קומה וזמן מתקבל שווי של 4,100 ₪ למ"ר מבונה. בשומתי המכרעת בגו"ח 7141/78 (הרצל 66 בת ים) הובא בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה בקומה ממוצעת 15 למועד קובע 29/06/2017. שווי זה מגלם מרפסת, ובנטרול מרפסת משקף 5,545 ₪ למ"ר מבונה ובהתאמה לקומה ראשונה מתקבל כ- 4,000 ₪ ובהתאמה סבירה למועד, 3,850 ₪. ממכלול הנתונים יובא בחשבון שווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה בקומה ראשונה<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> השווי לקומה ראשונה משקף שווי של כ- 4,680 ₪ בקומה ממוצעת 11.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.15 שווי מצב קודם

<b>שווי מצב קודם חלקה 372</b>			
בנוי קיים למגורים	828.80 מ"ר	15,400 ₪	12,763,520 ₪
מסחר קיים בקומת הקרקע	76.20 מ"ר	13,500 ₪	1,028,700 ₪
<b>סך שווי הבינוי הקיים בחלקה 372</b>			<b>13,792,220 ₪</b>
זכויות בניה לא מנוצלות			
הרחבה מתכנית בי/364			
חדרי יציאה לגג	4	40 מ"ר	160.00 מ"ר
סה"כ זכויות			896.00 מ"ר
שווי למ"ר מבונה לבינוי על קיים			
			5,200 ₪
שווי הזכויות לפני דחיה			
			4,659,200 ₪
דחיה למימוש הזכויות	5 שנים	6%	0.747
<b>שווי הזכויות</b>			<b>3,481,625 ₪</b>
<b>סה"כ שווי חלקה 372</b>			<b>17,273,845 ₪</b>

<b>שווי מצב קודם חלקה 373</b>			
שווי למ"ר בנוי ללא השפעת פינוי בינוי או תמ"א 38	15,400 ₪		
סה"כ עיקרי מנוצל			2,082.20 מ"ר
<b>סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 373</b>			<b>32,065,880 ₪</b>
זכויות בניה לא מנוצלות			
הרחבה מתכנית בי/364			
חדרי יציאה לגג	8	40 מ"ר	320.00 מ"ר
סה"כ זכויות			1,600.00 מ"ר
שווי למ"ר מבונה לבינוי על קיים			
			5,200 ₪
שווי הזכויות לפני דחיה			
			8,320,000 ₪
דחיה למימוש הזכויות	5 שנים	6%	0.747
<b>שווי הזכויות</b>			<b>6,217,188 ₪</b>
<b>סה"כ שווי חלקה 373</b>			<b>38,283,068 ₪</b>

<b>סה"כ שווי מצב קודם בשתי החלקות</b>			<b>55,556,913 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

7.3.16 שווי מצב חדש

מגרש 101											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסות יז	מרפסות גג	סה"כ שטח אקו	מקדם קומה 2%	תכנון	שוליות	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו	שווי למ"ר מבונה
1	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.000	0.960	0.9856	0.946	454.14 מ"ר	1,771,162 ₪
2	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.020	0.960	0.9856	0.965	463.23 מ"ר	1,806,585 ₪
3	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.043	0.960	0.9856	0.986	473.45 מ"ר	1,846,436 ₪
4	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.065	0.960	0.9856	1.008	483.66 מ"ר	1,886,287 ₪
5	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.088	0.960	0.9856	1.029	493.88 מ"ר	1,926,138 ₪
6	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.110	0.960	0.9856	1.050	504.10 מ"ר	1,965,989 ₪
7	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.133	0.960	0.9856	1.071	514.32 מ"ר	2,005,841 ₪
8	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.155	0.960	0.9856	1.093	524.54 מ"ר	2,045,692 ₪
9	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.178	0.960	0.9856	1.114	534.75 מ"ר	2,085,543 ₪
10	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.200	0.960	0.9856	1.135	544.97 מ"ר	2,125,394 ₪
11	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.223	0.960	0.9856	1.157	555.19 מ"ר	2,165,245 ₪
12	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.245	0.960	0.9856	1.178	565.41 מ"ר	2,205,096 ₪
13	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.268	0.960	0.9856	1.199	575.63 מ"ר	2,244,947 ₪
14	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.290	0.960	0.9856	1.221	585.85 מ"ר	2,284,798 ₪
15	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.313	0.960	0.9856	1.242	596.06 מ"ר	2,324,650 ₪
16	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.335	0.960	0.9856	1.263	606.28 מ"ר	2,364,501 ₪
17	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.358	0.960	0.9856	1.284	616.50 מ"ר	2,404,352 ₪
18	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.380	0.960	0.9856	1.306	626.72 מ"ר	2,444,203 ₪
19	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.403	0.960	0.9856	1.327	636.94 מ"ר	2,484,054 ₪
20	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.425	0.960	0.9856	1.348	647.16 מ"ר	2,523,905 ₪
21	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.448	0.960	0.9856	1.370	657.37 מ"ר	2,563,756 ₪
22	5	מ"ר 450	מ"ר 60		מ"ר 480	1.470	0.960	0.9856	1.391	667.59 מ"ר	2,603,608 ₪
23	4	מ"ר 360	מ"ר 48	מ"ר 90	מ"ר 411	1.493	1.200	1	1.791	736.10 מ"ר	2,870,794 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											<b>50,948,976 ₪</b>
מטלה ציבורית											1,243,964 ₪
סיכום ביניים											<b>49,705,012 ₪</b>
הפחתה להתכלות תכנית 5%											0.95
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 101</b>											<b>47,219,761 ₪</b>

מגרש 103											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסות יז	מרפסות גג	סה"כ שטח אקו	מקדם קומה 2%	תכנון	שוליות	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו	שווי למ"ר מבונה
1	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.000	0.940	0.9856	0.926	533.62 מ"ר	2,081,115 ₪
2	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.020	0.940	0.9856	0.945	544.29 מ"ר	2,122,737 ₪
3	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.043	0.940	0.9856	0.966	556.30 מ"ר	2,169,562 ₪
4	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.065	0.940	0.9856	0.987	568.30 מ"ר	2,216,387 ₪
5	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.088	0.940	0.9856	1.007	580.31 מ"ר	2,263,212 ₪
6	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.110	0.940	0.9856	1.028	592.32 מ"ר	2,310,038 ₪
7	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.133	0.940	0.9856	1.049	604.32 מ"ר	2,356,863 ₪
8	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.155	0.940	0.9856	1.070	616.33 מ"ר	2,403,688 ₪
9	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.178	0.940	0.9856	1.091	628.34 מ"ר	2,450,513 ₪
10	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.200	0.940	0.9856	1.112	640.34 מ"ר	2,497,338 ₪
11	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.223	0.940	0.9856	1.133	652.35 מ"ר	2,544,163 ₪
12	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.245	0.940	0.9856	1.153	664.36 מ"ר	2,590,988 ₪
13	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.268	0.940	0.9856	1.174	676.36 מ"ר	2,637,813 ₪
14	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.290	0.940	0.9856	1.195	688.37 מ"ר	2,684,638 ₪
15	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.313	0.940	0.9856	1.216	700.38 מ"ר	2,731,463 ₪
16	6	מ"ר 540	מ"ר 72		מ"ר 576	1.335	0.940	0.9856	1.237	712.38 מ"ר	2,778,288 ₪
17	3	מ"ר 270	מ"ר 36	מ"ר 270	מ"ר 369	1.358	1.200	1.0000	1.629	601.10 מ"ר	2,344,294 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											<b>41,183,100 ₪</b>
מטלה ציבורית											1,243,964 ₪
סיכום ביניים											<b>39,939,136 ₪</b>
הפחתה להתכלות תכנית 5%											0.95
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 103</b>											<b>37,942,180 ₪</b>
<b>סה"כ שווי מצב חדש בשני המגרשים כזמין</b>											<b>85,161,940 ₪</b>

עמוד 49 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 7.3.17 מימוש קודם בנכס

בהתאם לנתונים ממערכת מידע נדל"ן, שתי דירות במתחם (תתי חלקה 14 ו-16 בחלקה 373) נמכרו לאחר המועד הקובע. לא נמסר על ידי הצדדים אם הוצאו שומות היטל השבחה בגין מימושים אלה. בכל מקרה מדובר במימוש קודם במכר של 4.54% מהזכויות בהתאם לטבלת האיזון, ולכן מתחשיב ההשבחה שלהלן יש להפחית את ההשבחה המיוחסת למימושים קודמים אלה.

### 7.3.18 תחשיב השבחה

שווי מצב קודם	₪ 55,556,913
שווי מצב חדש	₪ 85,161,940
<b>השבחה גולמית</b>	<b>₪ 29,605,027</b>
דחיה להשגת הסכמות 4 שנים	0.7921
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי	0.8929
<b>השבחה לאחר דחיה</b>	<b>₪ 20,937,459</b>

שווי מצב קודם	₪ 55,556,913
שווי מצב חדש	₪ 85,161,940
<b>השבחה גולמית</b>	<b>₪ 29,605,027</b>
<b>השבחה בהתאם למימושים קודמים</b>	<b>₪ 28,260,959</b>
דחיה להשגת הסכמות 4 שנים	0.7921
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה והיטל השבחה צפוי	0.8929
<b>השבחה לאחר דחיה לאור מימושים קודמים</b>	<b>₪ 19,986,899</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 8. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה לתכנית בי/2/515/מק ליום 25/03/2022

#### 8.1 עמדת המשיבה לתכנית בי/2/515/מק

הנכס הנדון מהווה במצב הקודם שני בנייני מגורים ישנים במצב פיזי ירוד המכילים 48 יח"ד + 4 חנויות עם זכויות להקמת 213 יח"ד בשני המגרשים, בבניינים בני 24 קומות ו- 18 קומות, שאינן זמינות לבניה עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

הנכס במצב החדש מהווה שני בנייני מגורים ישנים במצב פיזי ירוד המכילים 48 יח"ד + 4 חנויות עם זכויות זמינות להקמת 256 יח"ד בשני בניינים בני 30 קומות כ"א.

מהות ומרכיבי ההשבחה מתכנית בי/2/515/מק:

א. הפיכת הנכס לזמין לבניה מבחינה תכנונית כתוצאה מאישור תכנית איחוד וחלוקה.

ב. תוספת 43 יח"ד המשפרת את גורם השוליות מ- 101.75 מ"ר דירתי במצב קודם ל- 88.465 מ"ר דירתי במצב החדש. כלומר, ביטול שטח שולי של 13.281 מ"ר עיקרי לכל יח"ד.

ג. תוספת 8.5 קומות מגורים המאפשרת שיפור משמעותי של הבינוי בשני תחומים: 1. שיפור הבינוי בקומות המגורים הטיפוסיות מבינוי של 5.421 יח"ד בממוצע בקומה במצב קודם לבינוי של 5 יח"ד בקומה במצב החדש. 2. גידול בקומת המגורים הממוצעת מקומה 10.44 במצב הקודם לקומה 13.39 במצב החדש. כלומר, כל דירה "קפצה" 2.95 קומות בממוצע ביחס למיקומה במצב הקודם.

ד. תוספת 470.14 מ"ר עיקרי ו- 345 מ"ר ממ"דים.

#### 8.1.1 ממ"דים

בגין 52 יחידות הבעלים הקיימות נקבעו דירות תמורה מכוח תכנית בי/515 בהתאם לכך, כל תוספת 43 יח"ד שאושרה בתכנית בי/515/2 נמכרה ליזם ע"י הבעלים ולכן כל 43 הממ"דים השייכים לדירות אלה חייבים בהיטל השבחה שכן הם מומשו במכר. שטח כל ממ"ד 11.7462 מ"ר לממ"ד בהתאם לבקשה להיתר. כל הממ"דים השייכים ליזם נמכרו לו לאחר אישור תכנית זו ולפני מועד מתן היתר הבניה ולכן חייבים בהיטל השבחה.

#### 8.1.2 שוליות

חישוב מקדם השוליות במצב הקודם חושב לפי שטח ראשוני 86.54 מ"ר במקדם 1 ושטח שולי 15.21 מ"ר במקדם 0.9. מקדם השוליות המשוקלל שהתקבל הוא 0.9851. לא בוצעה הפחתה בגין שוליות ביחס לדירות שבקומה העליונה בכל מגרש עקב היותן דירות מיוחדות.

עמוד 51 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 8.1.3 תוספת שווי לקומה

הובאה בחשבון תוספת שווי לכל קומה בשיעור 2.25%. מקדם זה מבוסס על ניתוח כ- 100 נתוני מכירה של דירות במגרש 750 בתכנית בי/4/450 מהם התקבלה תרומה לקומה בשיעור 3.1%. במרבית השומות המכריעות נקבע מקדם 2.5%.

### 8.1.4 מטלה ציבורית

באומדן שווי המצב החדש הופחתה עלות המטלה הציבורית שנקבעה בתכנית וזאת בהתאם לסכום שנקבע במסגרת "חוזה לבנית מבנה ציבור" שנחתם בין העירייה ליזם.

סך העלות לפי חוזה לבניית מבנה ציבור בין העירייה ליזם שאושר ע"י העירייה ביום 24/10/2023 למדד 09/2023 2,816,833 ₪. עלות זו פוצלה בין המגרשים בתחשיב בהתאם ליחס של 75%:25% בין מגרש 101 ומגרש 103. עלות זו הופחתה בשני מצבי התכנון.

### 8.1.5 דחיה

הובאה בחשבון דחיה בת שנתיים להכנת תכנית איחוד וחלוקה. מקדם ההפחתה בגין זמינות שהובא בשומת המבקשת הינו שגוי ויש לערוך שימוש בנוסחת הזמינות המקובלת.

### שימוש ביניים

הובא בחשבון במצב הקודם שווי שימוש בדירות הקיימות למשך זמן הדחייה הכולל שנתיים לפי 3,250 ₪ לחודש, 24 חודשים שיעור היוון 5%. עפ"י נתוני הלמ"ס לרבעון ראשון בשנת 2022 דמ"ש לדירת 2 חדרים בשטח דירתי 56.69 מ"ר הם 3,067.9 ₪ ודמ"ש לדירת 3 חד' בשטח דירתי 67 מ"ר הם 3,581.3 ₪. כמו כן דמ"ש לחנות בשטח 20.813 מ"ר 1,325 ₪. בשקלול 52 היחידות בבניינים מתקבלת שכירות ממוצעת של 3,250 ₪.

### 8.1.6 ערכי שווי

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה נותחו בשומת המשיבה עסקאות מכר של מגרשים בייעוד למגדלים הכוללים חיוב במרתף חניה, עסקאות מכר של מגרשים למגורים שאינם במגדלים הכוללים חניה ומגרשים שאינם כוללים חניה. כמו כן, ניתח עסקאות מכר של מגרשים בתחום תכנית בי/1/410 מהן התקבל שווי של 8,977 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע ממוצע 07/03/2020. בניית עסקת מכר למגרש ברחוב האורגים 27 בייעוד מגורים ותעסוקה התקבל שווי של 6,700 ₪ למגורים.

שמאי המשיבה הפנה גם לעסקאות מכר של דירות בפרויקט תמ"א 38 הריסה המצוי במרחק של כ- 350 מ' מהנכס הנדון. מתוך 18 העסקאות, 11 בוצעו

עמוד 52 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

במסגרת מכירה מוקדמת לפני מתן היתר בניה באופן המצריך התאמה כיוון שהמחירים משקפים הנחה של 6-8%. שמאי המשיבה הפנה לעסקאות מכר דירות חדשות ללא חניה בפרויקט תמ"א חיזוק בשכונת יפו ג' המצויים כ- 370 מ' צפונית מזרחית לנכס הנדון.

השווי למ"ר מבונה שהביא בחשבון הוא 5,730 ₪ לקומה ראשונה.

8.1.7 תחשיב המשיבה לתכנית בי/2/515/מק

שווי מצב קודם

מגרש 101											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	זיז מרפסות	גג מרפסות	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה	תכנון	שוליות	סה"כ שטח אקו'	שווי לפי בסיס 5,730 ₪
1	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.000	1.000	0.9851	524.77 מ"ר	3,006,927 ₪
2	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.0225	1.000	0.9851	536.57 מ"ר	3,074,583 ₪
3	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.0450	1.000	0.9851	548.38 מ"ר	3,142,239 ₪
4	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.0675	1.000	0.9851	560.19 מ"ר	3,209,894 ₪
5	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.0900	1.000	0.9851	572.00 מ"ר	3,277,550 ₪
6	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.1125	1.000	0.9851	583.80 מ"ר	3,345,206 ₪
7	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.1350	1.000	0.9851	595.61 מ"ר	3,412,862 ₪
8	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.1575	1.000	0.9851	607.42 מ"ר	3,480,518 ₪
9	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.1800	1.000	0.9851	619.23 מ"ר	3,548,174 ₪
10	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.2025	1.000	0.9851	631.03 מ"ר	3,615,830 ₪
11	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.2250	1.000	0.9851	642.84 מ"ר	3,683,485 ₪
12	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.2475	1.000	0.9851	654.65 מ"ר	3,751,141 ₪
13	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.2700	1.000	0.9851	666.45 מ"ר	3,818,797 ₪
14	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.2925	1.000	0.9851	678.26 מ"ר	3,886,453 ₪
15	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.3150	1.000	0.9851	690.07 מ"ר	3,954,109 ₪
16	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.3375	1.000	0.9851	701.88 מ"ר	4,021,765 ₪
17	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.3600	1.000	0.9851	713.68 מ"ר	4,089,421 ₪
18	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.3825	1.000	0.9851	725.49 מ"ר	4,157,076 ₪
19	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.4050	1.000	0.9851	737.30 מ"ר	4,224,732 ₪
20	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.4275	1.000	0.9851	749.11 מ"ר	4,292,388 ₪
21	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.4500	1.000	0.9851	760.91 מ"ר	4,360,044 ₪
22	5	450 מ"ר	58.73 מ"ר	60.00 מ"ר	0.00 מ"ר	532.73 מ"ר	1.4725	1.000	0.9851	772.72 מ"ר	4,427,700 ₪
23	4	360 מ"ר	46.98 מ"ר	48.00 מ"ר	102.50 מ"ר	467.18 מ"ר	1.4950	1.000	1	698.44 מ"ר	4,002,068 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											<b>85,782,961 ₪</b>
מטלה ציבורית											1,408,417- ₪
<b>שווי מצב קודם מגרש 101</b>											<b>84,374,545 ₪</b>
<b>הפחתה בגין אי זמינות לפי שנתיים בריבית 5%</b>											<b>0.82988</b>
<b>שווי שימוש ב- 28 יח"ד קיימות לתקופה של שנתיים לפי 3,250 ₪ לחודש, 24 חודשים בריבית 5%</b>											<b>2,074,097 ₪</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם מגרש 101</b>											<b>72,094,467 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מגרש 103											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	זיז מרפסות	גג מרפסות	שטח אקו' סה"כ	מקדם קומה	תכנון	שוליות	סה"כ שטח אקו'	שווי לפי בסיס 5,730
1	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.000	0.980	0.9851	617.13 מ"ר	3,536,146 ₪
2	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.023	0.980	0.9851	631.01 מ"ר	3,615,709 ₪
3	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.045	0.980	0.9851	644.90 מ"ר	3,695,273 ₪
4	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.068	0.980	0.9851	658.78 מ"ר	3,774,836 ₪
5	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.090	0.980	0.9851	672.67 מ"ר	3,854,399 ₪
6	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.113	0.980	0.9851	686.55 מ"ר	3,933,962 ₪
7	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.135	0.980	0.9851	700.44 מ"ר	4,013,526 ₪
8	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.158	0.980	0.9851	714.32 מ"ר	4,093,089 ₪
9	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.180	0.980	0.9851	728.21 מ"ר	4,172,652 ₪
10	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.203	0.980	0.9851	742.09 מ"ר	4,252,216 ₪
11	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.225	0.980	0.9851	755.98 מ"ר	4,331,779 ₪
12	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.248	0.980	0.9851	769.87 מ"ר	4,411,342 ₪
13	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.270	0.980	0.9851	783.75 מ"ר	4,490,905 ₪
14	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.293	0.980	0.9851	797.64 מ"ר	4,570,469 ₪
15	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.315	0.980	0.9851	811.52 מ"ר	4,650,032 ₪
16	6	540 מ"ר	70.48 מ"ר	72.00 מ"ר	0.00 מ"ר	639.28 מ"ר	1.338	0.980	0.9851	825.41 מ"ר	4,729,595 ₪
17	3	270 מ"ר	35.24 מ"ר	36.00 מ"ר	307.50 מ"ר	442.64 מ"ר	1.360	1.000	1.0000	601.99 מ"ר	3,449,393 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											<b>69,575,324 ₪</b>
מטלה ציבורית											1,408,417- ₪
<b>סה"כ שווי מצב קודם מגרש 103</b>											<b>68,166,907 ₪</b>
<b>הפחתה בגין אי זמינות לפי שנתיים בריבית 5%</b>											<b>0.82988</b>
<b>שווי שימוש ב- 24 יח"ד קיימות לתקופה של שנתיים לפי 3,250 ₪ לחודש, 24 חודשים בריבית 5%</b>											<b>1,777,798 ₪</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם מגרש 101</b>											<b>58,347,845 ₪</b>
<b>סה"כ שווי מצב קודם בשני המגרשים</b>											<b>130,442,312 ₪</b>

### שווי מצב חדש

מגרש 101											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	זיז מרפסות	גג מרפסות	שטח אקו' סה"כ	מקדם קומה	שוליות	סה"כ שטח אקו'	שווי לפי בסיס 5,730	
1	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.000	1.0000	444.62 מ"ר	2,547,678 ₪	
2	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.0225	1.0000	454.62 מ"ר	2,605,000 ₪	
3	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.0450	1.0000	464.63 מ"ר	2,662,323 ₪	
4	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.0675	1.0000	474.63 מ"ר	2,719,646 ₪	
5	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.0900	1.0000	484.64 מ"ר	2,776,969 ₪	
6	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.1125	1.0000	494.64 מ"ר	2,834,291 ₪	
7	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.1350	1.0000	504.64 מ"ר	2,891,614 ₪	
8	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.1575	1.0000	514.65 מ"ר	2,948,937 ₪	
9	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.1800	1.0000	524.65 מ"ר	3,006,259 ₪	
10	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.2025	1.0000	534.66 מ"ר	3,062,582 ₪	
11	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.2250	1.0000	544.66 מ"ר	3,120,905 ₪	
12	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.2475	1.0000	554.66 מ"ר	3,178,228 ₪	
13	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.2700	1.0000	564.67 מ"ר	3,235,550 ₪	
14	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.2925	1.0000	574.67 מ"ר	3,292,873 ₪	
15	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.3150	1.0000	584.68 מ"ר	3,350,196 ₪	
16	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.3375	1.0000	594.68 מ"ר	3,407,519 ₪	
17	5	366.07 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	444.62 מ"ר	1.3600	1.0000	604.68 מ"ר	3,464,841 ₪	
18	5	352.78 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	12.52 מ"ר	436.34 מ"ר	1.3825	1.0000	603.24 מ"ר	3,456,551 ₪	
19	5	352.78 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	431.33 מ"ר	1.4050	1.0000	606.02 מ"ר	3,472,494 ₪	
20	5	352.78 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	431.33 מ"ר	1.4275	1.0000	615.72 מ"ר	3,528,103 ₪	
21	5	352.78 מ"ר	58.73 מ"ר	49.55 מ"ר	0.00 מ"ר	431.33 מ"ר	1.4500	1.0000	625.43 מ"ר	3,583,712 ₪	
22	4	360.23 מ"ר	46.98 מ"ר	33.21 מ"ר	11.66 מ"ר	425.16 מ"ר	1.4725	0.9852	616.79 מ"ר	3,534,285 ₪	

עמוד 54 מתוך 63

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מגרש 101										
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	זיז מרפסות	גג מרפסות	סה"כ שטח אקו	מקדם קומה	שוליות	סה"כ שטח אקו	שווי לפי בסיס 5,730 ₪
23	4	360.23 מ"ר	46.98 מ"ר	44.87 מ"ר	0.00 מ"ר	425.16 מ"ר	1.4950	0.9852	626.21 מ"ר	3,588,290 ₪
24	4	360.23 מ"ר	46.98 מ"ר	44.87 מ"ר	0.00 מ"ר	425.16 מ"ר	1.5175	0.9852	635.64 מ"ר	3,642,294 ₪
25	4	360.23 מ"ר	46.98 מ"ר	44.87 מ"ר	0.00 מ"ר	425.16 מ"ר	1.5400	0.9852	645.06 מ"ר	3,696,298 ₪
26	3	301.04 מ"ר	35.24 מ"ר	22.18 מ"ר	74.17 מ"ר	374.82 מ"ר	1.5625	1.0000	585.65 מ"ר	3,355,797 ₪
27	2	255.32 מ"ר	23.49 מ"ר	18.46 מ"ר	74.95 מ"ר	316.18 מ"ר	1.5850	1.0000	501.14 מ"ר	2,871,529 ₪
28	2	213.76 מ"ר	23.49 מ"ר	27.35 מ"ר	42.37 מ"ר	265.14 מ"ר	1.6075	1.0000	426.21 מ"ר	2,442,201 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>										<b>88,277,971 ₪</b>
מטלה ציבורית										704,208- ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 101</b>										<b>87,573,763 ₪</b>

מגרש 103										
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	זיז מרפסות	גג מרפסות	סה"כ שטח אקו	מקדם קומה	שוליות	סה"כ שטח אקו	שווי לפי בסיס 5,730 ₪
1	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.000	1.000	452.01 מ"ר	2,590,045 ₪
2	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.023	1.000	462.19 מ"ר	2,648,321 ₪
3	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.045	1.000	472.36 מ"ר	2,706,597 ₪
4	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.068	1.000	482.53 מ"ר	2,764,873 ₪
5	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.090	1.000	492.70 מ"ר	2,823,149 ₪
6	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.113	1.000	502.87 מ"ר	2,881,425 ₪
7	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.135	1.000	513.04 מ"ר	2,939,701 ₪
8	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.158	1.000	523.21 מ"ר	2,997,977 ₪
9	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.180	1.000	533.38 מ"ר	3,056,253 ₪
10	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.203	1.000	543.55 מ"ר	3,114,529 ₪
11	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.225	1.000	553.72 מ"ר	3,172,805 ₪
12	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.248	1.000	563.89 מ"ר	3,231,081 ₪
13	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.270	1.000	574.06 מ"ר	3,289,357 ₪
14	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.293	1.000	584.23 מ"ר	3,347,633 ₪
15	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.315	1.000	594.40 מ"ר	3,405,909 ₪
16	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.338	1.000	604.57 מ"ר	3,464,185 ₪
17	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.360	1.000	614.74 מ"ר	3,522,461 ₪
18	5	373.42 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	452.01 מ"ר	1.383	1.000	624.91 מ"ר	3,580,737 ₪
19	5	362.88 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	10.45 מ"ר	445.65 מ"ר	1.405	1.000	626.15 מ"ר	3,587,811 ₪
20	5	362.90 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	441.49 מ"ר	1.428	1.000	630.23 מ"ר	3,611,240 ₪
21	5	362.91 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	441.50 מ"ר	1.450	1.000	640.18 מ"ר	3,668,243 ₪
22	5	362.91 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	441.50 מ"ר	1.473	1.000	650.12 מ"ר	3,725,164 ₪
23	5	362.91 מ"ר	58.73 מ"ר	49.66 מ"ר	0.00 מ"ר	441.50 מ"ר	1.495	1.000	660.05 מ"ר	3,782,085 ₪
24	4	363.29 מ"ר	46.98 מ"ר	38.59 מ"ר	12.27 מ"ר	430.62 מ"ר	1.518	0.9845	643.34 מ"ר	3,686,131 ₪
25	4	363.13 מ"ר	46.98 מ"ר	50.89 מ"ר	0.00 מ"ר	430.47 מ"ר	1.540	0.9845	652.65 מ"ר	3,739,499 ₪
26	3	294.57 מ"ר	35.24 מ"ר	28.44 מ"ר	82.02 מ"ר	373.99 מ"ר	1.563	1.000	584.36 מ"ר	3,348,402 ₪
27	2	237.73 מ"ר	23.49 מ"ר	17.31 מ"ר	79.71 מ"ר	300.03 מ"ר	1.585	1.000	475.55 מ"ר	2,724,891 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>										<b>87,410,509 ₪</b>
מטלה ציבורית										2,112,625- ₪
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 103</b>										<b>85,297,884 ₪</b>
<b>סה"כ שווי מצב חדש בשני המגרשים</b>										<b>172,871,647 ₪</b>

שווי מצב קודם	130,442,312 ₪
שווי מצב חדש	172,871,647 ₪
<b>השבחה</b>	<b>42,429,335 ₪</b>

עמוד 55 מתוך 63

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606  
 טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: [erez@erezcohen.co.il](mailto:erez@erezcohen.co.il)

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.2 עמדת המבקשת לתכנית בי/2/515/מק

השווי במצב החדש הוערך בהתאם לשווי המלא של הזכויות כזמינות לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. בשומה מכרעת של אריה אריאל לפרויקט פינני בינוי ברחוב ההסתדרות בגבעתיים נקבע כי תשלום היטל השבחה ביחס לתכנית הראשית הינו סופי ולא יהיה תשלום נוסף. (הוועדה המקומית לא ערערה על שומה זו). לפיכך, יש להביא בחשבון כי שווי המצב החדש במועד אישורה של תכנית בי/2/515/מק הינו שווי כלל הזכויות בתכנית בהתאם לשלבויות ודחיה לביצוע, הפחתה של 5.5% בגין היטל השבחה עתידי ואת השווי המתקבל יש להוון שנתיים אחורה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה. כאמור, לגישת שמאי המבקשת, אין כל מקום לחייב בגין זמינות תכנונית בפרויקט פינני בינוי אלא לקבוע דחיה כוללת עד לקבלת היתר בניה כך שלא ייווצר כפל השבחה בגין דחיה. שמאי המבקשת הפנו לדוגמאות לאופן תחשיב היטל השבחה בגין זמינות תכנונית בשומות מכריעות לפרויקטים של פינני בינוי.

התייחסות לשווי המצב החדש בשומת המשיבה – שמאי המשיבה ערך תחשיבו מנקודת ראות הזים אולם הביא בחשבון שימוש ביניים שהינו היתרון הכלכלי של הדיירים. בנוסף, לא הובאו בחשבון כלל העלויות, מורכבות הפרויקט והפחתה לגודל. אם נערך תחשיב כך שדיירי המתחם הם הזימים של הפרויקט, הרי שמשך הדחיה הנדרשת לביצוע והגעה להסכמות בין הדיירים ארוך ולפחות 10 שנים עד למימוש היתר בניה ראשון במתחם.

בחישוב השבחה לתכנית יש להביא בחשבון מורכבות לביצוע גם עבור תכנית זו. חלפו כבר 3 שנים מהמועד הקובע וטרם החלו בבניה. לפיכך, יש להביא בחשבון דחיה של שנתיים נוספות.

### 8.2.1 ערכי שווי

שמאי המבקשת הפנו לעסקאות בדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס מהן התקבל שווי של 22,500 ₪ למ"ר מבונה. בניכוי מע"מ, רווח זימי בשיעור 18%, עלויות בניה בסך 9,000 ₪ מתקבל שווי של 7,297 ₪.

בשומה מכרעת של הח"מ לנכס ברחוב הרצל 66 נקבע שווי של 7,000 ₪ לקומה ממוצעת 14 למועד קובע 29/03/2020. השווי מגלם מרפסות והתוספת בגין ניוד לקומות העליונות הוא 1%.

בהתאם לכך, הובא בחשבון שווי של 7,000 ₪ לקומה ממוצעת 12 המגלם מרפסת במצב הקודם ותוספת 1% לקומה ותוספת 2% בגין ביטול שוליות, מתקבל כי השווי למ"ר מבונה בקומה ממוצעת 14 הוא 7,285 ₪.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.2.2 תחשיב המבקשת לתכנית בי/2/515/מק

<b>תחשיב בהנחה שלא יחול היטל השבחה בגין זמינות</b>			
<b>מזב קודם</b>	<b>שטח</b>	<b>שווי למ"ר</b>	<b>סה"כ</b>
שטח עיקרי למגורים	19,170 מ"ר	7,000 ₪	134,190,000 ₪
מטלה ציבורית			2,816,833 ₪
סכום ביניים			131,373,167 ₪
דחיה של שנתיים עד למימוש	6%	2	0.890
<b>סה"כ שווי מזב קודם</b>			<b>116,921,651 ₪</b>
<b>מזב חדש</b>	<b>שטח</b>	<b>שווי למ"ר</b>	<b>סה"כ</b>
שטח עיקרי למגורים	19,640 מ"ר	7,285 ₪	143,077,400 ₪
מטלה ציבורית			2,816,833 ₪
סכום ביניים			140,260,567 ₪
דחיה של שנתיים עד למימוש	6%	2	0.890
<b>סה"כ שווי מזב חדש</b>			<b>124,831,405 ₪</b>
<b>השבחה</b>			<b>7,909,754 ₪</b>

<b>תחשיב המביא בחשבון היטל השבחה בגין זמינות תכנונית</b>			
<b>מזב קודם</b>	<b>שטח</b>	<b>שווי למ"ר</b>	<b>סה"כ</b>
שטח עיקרי למגורים	19,170 מ"ר	7,000 ₪	134,190,000 ₪
מטלה ציבורית			2,816,833 ₪
סכום ביניים			131,373,167 ₪
דחיה שנתיים	6%	2	0.890
<b>מזב קודם גולמי</b>			<b>116,921,651 ₪</b>
שווי מזב קודם בהפחתת היטל השבחה עתידי 5.5%			110,490,960 ₪
שווי הזכויות מהוון ליום אישור התכנית הראשית - שנתיים			98,336,561 ₪
שווי שימוש ביניים 4.5 שנים			7,338,480 ₪
<b>סה"כ שווי המזב הקודם</b>			<b>105,675,041 ₪</b>
<b>מזב חדש</b>	<b>שטח</b>	<b>שווי למ"ר</b>	<b>סה"כ</b>
שטח עיקרי למגורים	19,640 מ"ר	7,285 ₪	143,077,400 ₪
מטלה ציבורית			2,816,833 ₪
סכום ביניים			140,260,567 ₪
דחיה של שנתיים	6%	2	0.890
<b>סה"כ שווי מזב חדש</b>			<b>124,831,405 ₪</b>
שווי שימוש ביניים 1.5 שנים			2,625,175 ₪
<b>סה"כ שווי המזב החדש</b>			<b>127,456,580 ₪</b>
<b>השבחה</b>			<b>21,781,539 ₪</b>

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.3 הכרעה לתכנית בי/515/מק

8.3.1 כללי

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה וכן מקנה תוספת 43 יח"ד ותוספת זכויות בהיקף של 553 מ"ר עיקרי. עוד משנה התכנית את הבינוי לשני מגדלים בני 28 קומות מעל קומת כניסה.

חישוב שווי המצב החדש ייערך בהתאם לשטחים בבקשה להיתר הנדונה לפיה ייבנו שני בניינים בני 27 ו- 28 קומות מגורים מעל קומת כניסה. סך השטח המבוקש הוא 19,815.33 מ"ר ועוד 2,391.33 מ"ר מרפסות בשני הבניינים.

8.3.2 ממ"דים

בהתאם להכרעתי לגבי תכנית בי/515, ובהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין בובליל, יש לפטור מהיטל השבחה את כל הממ"דים.

8.3.3 שוליות

התכנית הוסיפה יחידות דיור והפחיתה את השוליות, הקיימת במצב הקודם בלבד.

8.3.4 תוספת קומה

בהתאם להכרעתי לגבי תכנית בי/515, תובא בחשבון תוספת של 2% לכל קומה.

8.3.5 צפיפות קומתית

כאמור, בבינוי מקובל, בקומה טיפוסית נבנות 4 יחידות דיור. ככל שיש יותר דירות בקומה כך מצטמצמים כיווני האוויר לדירות. כתוצאה מתוספת הקומות נוצר שיפור בפריסת הדירות בין הקומות. בקומות בהן 4 יחידות דיור יובא בחשבון מקדם צפיפות קומתית 1.0, בקומות בהן 5 יח"ד יובא מקדם 0.96 ובקומות בהן 6 יח"ד יובא בחשבון מקדם 0.94. בקומות בהן 3 יח"ד יובא בחשבון מקדם 1.02 ובקומות בהן 2 יח"ד (למעט בקומת הגג) יובא בחשבון מקדם 1.05. בקומות העליונות יבנו דירות גג אשר יובאו בחשבון במקדם 1.2 בשל היוקרתיות המאפיינת אותן.

8.3.6 מטלה ציבורית

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי המטלה הציבורית חלה באופן זהה בשני מצבי התכנון. בהתאם לשומת המשיבה העלות פוצלה בין המגרשים באופן שבמגרש 101 יובאו בחשבון 25% מהעלות, 704,209 ₪ ובמגרש 103 יובאו בחשבון 75% מהעלות בסך 2,112,626 ₪.

8.3.7 דחיה

כאמור בסעיף 7.3.6 לעיל, תכנית איחוד וחלוקה במסגרת פינוי בינוי הינה אקט טכני שנועד להסדיר את רישום הזכויות ולכן הדחיה הסבירה בגין מרכיב זה היא

עמוד 58 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

בת שנה אחת בלבד. השווי במצב קודם משקף את ההמתנה לתכנית איחוד וחלוקה, שנה אחת, ואת היטל השבחה בגינה. במצב חדש הקרקע זמינה ואין צורך בדחיה כלשהי.

### 8.3.8 תכנית פוקעת (מתכלה)

בדומה להכרעתי לגבי תכנית בי/515, גם תכנית בי/2/515/מק היא תכנית פוקעת. ככל שלא יוצא היתר בתוך שנתיים ממועד אישורה תיפקע התכנית. בהתאם, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בשני המצבים.

### 8.3.9 ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 5,730 ₪ למ"ר מבונה בקומה ראשונה. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 7,285 ₪ למ"ר מבונה בקומה ממוצעת 14. שווי זה משקף 5,390 ₪ לקומה ראשונה.

ביום 11/05/2022 נמכר מגרש 115 בגו"ח 7121/33 תמורת 270,000,000 ₪. זכויות הבניה בהתאם לתכנית בי/4/450 ובנוסף התבקשו הקלות להגדלת הזכויות. להלן ניתוח הזכויות:

מס' קומות	מס' יח"ד	עיקרי	ממ"ד	מרפסת	סה"כ שטח אקו'	מחיר	שווי למ"ר מבונה
43	206	18,744 מ"ר	2,472 מ"ר	2,884 מ"ר	22,658 מ"ר	270,000,000 ₪	11,916 ₪

השווי למ"ר מבונה משקף קומה ממוצעת 24.5 ומיקום עדיף. לאחר התאמה לקומה ולמיקום (0.90) מתקבל שווי של 5,769 ₪ למ"ר מבונה לקומה ראשונה.

בחילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות במגדל ברחוב ניסנבוים 37 למועד הקובע מתקבל שווי של כ- 25,500 ₪ למ"ר בנוי בממוצע לקומה 22.84. לאחר הפחתת מע"מ, רווח יזמי 18%, עלות בניה בסך 10,000 ₪ וכן התאמה לקומה ראשונה מתקבל שווי של 4,770 ₪ למ"ר מבונה.

בשקלול הנתונים מתקבל שווי של 5,400 ₪ למ"ר מבונה לקומה ראשונה.

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

8.3.10 תחשיב ההשבחה לתכנית בי/515/2/מק

מצב קודם											
מגרש 101											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסות זיז	מרפסת גג	סה"כ שטח אקו	מקדם קומה 2%	תכנון	שוליות	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו	שווי למ"ר מבונה
1	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.000	0.960	0.9856	0.946	454.14 מ"ר	2,452,378 ₪
2	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.020	0.960	0.9856	0.965	463.23 מ"ר	2,501,425 ₪
3	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.043	0.960	0.9856	0.986	473.45 מ"ר	2,556,604 ₪
4	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.065	0.960	0.9856	1.008	483.66 מ"ר	2,611,782 ₪
5	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.088	0.960	0.9856	1.029	493.88 מ"ר	2,666,961 ₪
6	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.110	0.960	0.9856	1.050	504.10 מ"ר	2,722,139 ₪
7	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.133	0.960	0.9856	1.071	514.32 מ"ר	2,777,318 ₪
8	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.155	0.960	0.9856	1.093	524.54 מ"ר	2,832,496 ₪
9	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.178	0.960	0.9856	1.114	534.75 מ"ר	2,887,675 ₪
10	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.200	0.960	0.9856	1.135	544.97 מ"ר	2,942,853 ₪
11	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.223	0.960	0.9856	1.157	555.19 מ"ר	2,998,032 ₪
12	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.245	0.960	0.9856	1.178	565.41 מ"ר	3,053,210 ₪
13	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.268	0.960	0.9856	1.199	575.63 מ"ר	3,108,389 ₪
14	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.290	0.960	0.9856	1.221	585.85 מ"ר	3,163,567 ₪
15	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.313	0.960	0.9856	1.242	596.06 מ"ר	3,218,746 ₪
16	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.335	0.960	0.9856	1.263	606.28 מ"ר	3,273,924 ₪
17	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.358	0.960	0.9856	1.284	616.50 מ"ר	3,329,103 ₪
18	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.380	0.960	0.9856	1.306	626.72 מ"ר	3,384,281 ₪
19	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.403	0.960	0.9856	1.327	636.94 מ"ר	3,439,460 ₪
20	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.425	0.960	0.9856	1.348	647.16 מ"ר	3,494,638 ₪
21	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.448	0.960	0.9856	1.370	657.37 מ"ר	3,549,817 ₪
22	5	450 מ"ר	60 מ"ר		480 מ"ר	1.470	0.960	0.9856	1.391	667.59 מ"ר	3,604,995 ₪
23	4	360 מ"ר	48 מ"ר	90 מ"ר	411 מ"ר	1.493	1.200	1	1.791	736.10 מ"ר	3,974,945 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											
מטלה ציבורית											
סיכום ביניים											
דחיה שנה והיטל השבחה צפוי											
הפחתה להתכלות תכנית 5%											
<b>סה"כ שווי מצב קודם מגרש 101</b>											
<b>70,544,735 ₪</b>											
1,408,417- ₪											
<b>69,136,318 ₪</b>											
0.8929											
0.9500											
<b>58,642,413 ₪</b>											

מגרש 103											
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסות זיז	מרפסת גג	סה"כ שטח אקו	מקדם קומה 2%	תכנון	שוליות	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו	שווי למ"ר מבונה
1	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.000	0.940	0.9856	0.926	533.62 מ"ר	2,881,544 ₪
2	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.020	0.940	0.9856	0.945	544.29 מ"ר	2,939,175 ₪
3	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.043	0.940	0.9856	0.966	556.30 מ"ר	3,004,009 ₪
4	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.065	0.940	0.9856	0.987	568.30 מ"ר	3,068,844 ₪
5	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.088	0.940	0.9856	1.007	580.31 מ"ר	3,133,679 ₪
6	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.110	0.940	0.9856	1.028	592.32 מ"ר	3,198,513 ₪
7	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.133	0.940	0.9856	1.049	604.32 מ"ר	3,263,348 ₪
8	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.155	0.940	0.9856	1.070	616.33 מ"ר	3,328,183 ₪
9	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.178	0.940	0.9856	1.091	628.34 מ"ר	3,393,018 ₪
10	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.200	0.940	0.9856	1.112	640.34 מ"ר	3,457,852 ₪
11	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.223	0.940	0.9856	1.133	652.35 מ"ר	3,522,687 ₪
12	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.245	0.940	0.9856	1.153	664.36 מ"ר	3,587,522 ₪
13	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.268	0.940	0.9856	1.174	676.36 מ"ר	3,652,357 ₪
14	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.290	0.940	0.9856	1.195	688.37 מ"ר	3,717,191 ₪
15	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.313	0.940	0.9856	1.216	700.38 מ"ר	3,782,026 ₪
16	6	540 מ"ר	72 מ"ר		576 מ"ר	1.335	0.940	0.9856	1.237	712.38 מ"ר	3,846,861 ₪
17	3	270 מ"ר	36 מ"ר	270 מ"ר	369 מ"ר	1.358	1.200	1.0000	1.629	601.10 מ"ר	3,245,945 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>											
מטלה ציבורית											
סיכום ביניים											
דחיה שנה והיטל השבחה צפוי											
הפחתה להתכלות תכנית 5%											
<b>סה"כ שווי מצב קודם מגרש 103</b>											
<b>57,022,754 ₪</b>											
1,408,417- ₪											
<b>55,614,337 ₪</b>											
89.29%											
0.9500											
<b>47,172,875 ₪</b>											
<b>סה"כ שווי מצב קודם בשני המגרשים</b>											
<b>105,815,288 ₪</b>											

עמוד 60 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מצב חדש										
101 מגרש										
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסות זיז	מרפסות גג	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה 2%	תכנון	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה
1	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.000	0.960	0.960	376.08	2,030,858
2	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.020	0.960	0.979	383.61	2,071,475
3	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.040	0.960	0.998	391.13	2,112,092
4	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.060	0.960	1.018	398.65	2,152,709
5	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.080	0.960	1.037	406.17	2,193,327
6	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.100	0.960	1.056	413.69	2,233,944
7	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.120	0.960	1.075	421.21	2,274,561
8	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.140	0.960	1.094	428.74	2,315,178
9	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.160	0.960	1.114	436.26	2,355,795
10	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.180	0.960	1.133	443.78	2,396,412
11	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.200	0.960	1.152	451.30	2,437,030
12	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.220	0.960	1.171	458.82	2,477,647
13	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.240	0.960	1.190	466.35	2,518,264
14	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.260	0.960	1.210	473.87	2,558,881
15	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.280	0.960	1.229	481.39	2,599,498
16	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.300	0.960	1.248	488.91	2,640,115
17	5	368.37	46.77	0.00	391.76	1.320	0.960	1.267	496.43	2,680,732
18	5	355.95	46.82	13.00	383.26	1.340	0.960	1.286	493.03	2,662,339
19	5	356.03	46.79	0.00	379.43	1.360	0.960	1.306	495.38	2,675,037
20	5	356.25	46.79	0.00	379.65	1.380	0.960	1.325	502.95	2,715,950
21	5	356.25	46.79	0.00	379.65	1.400	0.960	1.344	510.24	2,755,312
22	4	363.13	33.77	11.19	383.37	1.420	1.000	1.420	544.39	2,939,696
23	4	363.12	44.96	0.00	385.60	1.440	1.000	1.440	555.26	2,998,426
24	4	363.12	44.96	0.00	385.60	1.460	1.000	1.460	562.98	3,040,070
25	4	363.12	44.96	0.00	385.60	1.480	1.000	1.480	570.69	3,081,715
26	3	305.77	21.99	72.17	338.42	1.500	1.020	1.530	517.78	2,795,993
27	2	259.99	14.54	79.64	291.15	1.520	1.050	1.596	464.68	2,509,264
28	2	216.12	9.10	43.25	233.65	1.540	1.200	1.848	431.78	2,331,590
<b>סה"כ גולמי</b>										<b>70,553,911</b>
מטלה ציבורית										704,209-
סיכום ביניים										<b>69,849,702</b>
הפחתה להתכלות תכנית 5%										0.95
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 101</b>										<b>66,357,217</b>

עמוד 61 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

מגרש 103										
קומה	מס' יח"ד	שטח עיקרי	מרפסות זז	מרפסות גג	שטח אקו"ס	מקדם קומה 2%	תכנון	מקדם משוקלל	סה"כ שטח אקו"ס	שווי למ"ר מבונה
1	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.000	0.960	0.960	380.61 מ"ר	2,055,275 ₪
2	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.020	0.960	0.979	388.22 מ"ר	2,096,380 ₪
3	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.040	0.960	0.998	395.83 מ"ר	2,137,486 ₪
4	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.060	0.960	1.018	403.44 מ"ר	2,178,591 ₪
5	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.080	0.960	1.037	411.05 מ"ר	2,219,697 ₪
6	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.100	0.960	1.056	418.67 מ"ר	2,260,802 ₪
7	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.120	0.960	1.075	426.28 מ"ר	2,301,908 ₪
8	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.140	0.960	1.094	433.89 מ"ר	2,343,013 ₪
9	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.160	0.960	1.114	441.50 מ"ר	2,384,118 ₪
10	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.180	0.960	1.133	449.12 מ"ר	2,425,224 ₪
11	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.200	0.960	1.152	456.73 מ"ר	2,466,329 ₪
12	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.220	0.960	1.171	464.34 מ"ר	2,507,435 ₪
13	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.240	0.960	1.190	471.95 מ"ר	2,548,540 ₪
14	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.260	0.960	1.210	479.56 מ"ר	2,589,646 ₪
15	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.280	0.960	1.229	487.18 מ"ר	2,630,751 ₪
16	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.300	0.960	1.248	494.79 מ"ר	2,671,857 ₪
17	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.320	0.960	1.267	502.40 מ"ר	2,712,962 ₪
18	5	373.29 מ"ר	46.35 מ"ר	0.00 מ"ר	396.47 מ"ר	1.340	0.960	1.286	510.01 מ"ר	2,754,068 ₪
19	5	362.90 מ"ר	46.40 מ"ר	10.54 מ"ר	389.26 מ"ר	1.360	0.960	1.306	508.22 מ"ר	2,744,391 ₪
20	5	362.72 מ"ר	46.36 מ"ר	0.00 מ"ר	385.90 מ"ר	1.380	0.960	1.325	511.24 מ"ר	2,760,698 ₪
21	5	363.00 מ"ר	46.34 מ"ר	0.00 מ"ר	386.17 מ"ר	1.400	0.960	1.344	519.01 מ"ר	2,802,667 ₪
22	5	363.00 מ"ר	46.34 מ"ר	0.00 מ"ר	386.17 מ"ר	1.420	0.960	1.363	526.43 מ"ר	2,842,705 ₪
23	5	363.00 מ"ר	46.34 מ"ר	0.00 מ"ר	386.17 מ"ר	1.440	0.960	1.382	533.84 מ"ר	2,882,744 ₪
24	4	364.87 מ"ר	36.03 מ"ר	12.29 מ"ר	386.57 מ"ר	1.460	1.000	1.460	564.40 מ"ר	3,047,734 ₪
25	4	364.83 מ"ר	48.31 מ"ר	0.00 מ"ר	388.99 מ"ר	1.480	1.000	1.480	575.70 מ"ר	3,108,768 ₪
26	3	297.94 מ"ר	27.06 מ"ר	82.22 מ"ר	336.14 מ"ר	1.500	1.020	1.530	514.29 מ"ר	2,777,156 ₪
27	2	259.15 מ"ר	17.29 מ"ר	67.51 מ"ר	288.05 מ"ר	1.520	1.200	1.824	525.40 מ"ר	2,837,158 ₪
<b>סה"כ גולמי</b>										
מטלה ציבורית										
סיכום ביניים										
הפחתה להתכלות תכנית 5%										
<b>סה"כ שווי מצב חדש מגרש 103</b>										
<b>סה"כ שווי מצב חדש בשני המגרשים</b>										

שווי מצב קודם	₪ 105,815,288
שווי מצב חדש	₪ 129,983,920
<b>השבחה</b>	<b>₪ 24,168,632</b>

עמוד 62 מתוך 63

# ארז כהן – שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

### 9. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכנית ושל הבקשה להיתר, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בי/515	21/03/2016	₪ 20,937,459	₪ 10,468,730
בי/2/515/מק	25/03/2022	₪ 24,168,632	₪ 12,084,316

השבחה לאור מימושים קודמים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בי/515	21/03/2016	₪ 19,986,899	₪ 9,993,449
בי/2/515/מק	25/03/2022	₪ 24,168,632	₪ 12,084,316

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן  
שמאי מכריע