

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 926-2020

מספרנו : 1356-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

חלק מחלקה 23 בגוש 6580

רח' אליעזר יפה 4-6

רעננה

ספטמבר 2020

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 17/09/2020
מס' מינוי : 926-2020
מספרנו : 1356-04

לכבוד, המבקשת: מופת ייזום נדל"ן מיוצגת ע"י עו"ד הדר בדש בלומשטיין, וליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין
לכבוד, המשביה: ועדה מקומית לתכנון ובניה רעננה מיוצגת ע"י פנינה נוי וצחי לוי, שמאי מקרקעין
במייל: badash.lior@gmail.com במייל: noy-aaa@zahav.net.il
א.ג.נ., א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6580 חלק מחלקה 23
רח' אליעזר יפה 4-6, רעננה

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכניות רע/3000 ו- 416-0523308 (רע/מק/869), עקב בקשה למידע מוקדם לביורר היטל השבחה טרם מימוש הסכם אופציה לרכישת המקרקעין¹, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 18/06/2020. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

¹ צורך מסמך אודות אופציה לרכישת המקרקעין אך לא נמסר חוזה מכר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום² ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 07/06/2020.
בהסכמת הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמים.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס : רח' אליעזר יפה 4-6, מדרום לשכונת קרית דוד רמז, רעננה
גוש : 6580
חלקה : 23 (בחלק)
שטח החלקה : 23,016 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
השטח הנישום : 5,681 מ"ר
מהות הנכס : שני מגרשים בייעוד מגורים ד' המיועדים לפרויקט מסחר, משרדים ומגורים הכוללים כיום מבנה ציבור ותיק ומגרש חניה.

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון :

תכנית	המועד הקובע
רע/3000	14/04/2016
416-0523308 (רע/מק/869)	06/12/2019 ³

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים :

- 7.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 6580/23/1088 מתאריך 20/02/2020, שנערכה ע"י פנינה נוי וצחי לוי, שמאי מקרקעין (להלן - "שמאי המשיבה").
- 7.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 1250/2020 מתאריך 30/04/2020, שנערכה ע"י ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין (להלן - "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.
- 7.3 נסח רישום מס' 74596, מתאריך 18/03/2020.
- 7.4 הסכם רכישה מתאריך 24/09/2015.
- 7.5 הסכם אופציה מתאריך 22/01/2020.

² נערך ביקור חיצוני במבנה הקיים בחלקה הנדונה, הצדדים וויתרו עם ביקור פנים המבנה.

³ שמאי הצדדים חישובו ההשבחה למועד קובע 15 יום מפרסום התכנית ברשומות. במקרה זה, מועד פרסום בעיתונים מאוחר יותר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- 7.6. התייחסות שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקשת מתאריך 27/05/2020.
- 7.7. התייחסות היועץ המשפטי של עיריית רעננה מיום 31/05/2020.
- 7.8. חוו"ד משפטית מטעם המבקשת על עמדת עו"ד עיריית רעננה מתאריך 25/06/2020.
- 7.9. תגובה משפטית מטעם המבקשת על עמדת המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מיום 12/07/2020.
- 7.10. טיוטת התחיבות בדבר הפרשה ציבורית.
- 7.11. התייחסויות שמאי הצדדים לעניין המטלה הציבורית.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה מהווה חלק מחלקה 23 בגוש 6580, המצויה ברחוב אליעזר יפה 4-6, מדרום לשכונת קרית דוד רמז, בעיר רעננה.

השטח הנישום הינו 5,681 מ"ר הכולל מבנה ציבור ותיק ומגרש חניה עילי.

המגרש ממוקם מדרום למבנה המשמש למרפאות שירותי בריאות כללית, מצפון למבנה מסחר, ממערב לבנייני מגורים ובעל חזית מערבית לרח' אליעזר יפה.

רחוב אליעזר יפה מסתעף מרח' ההסתדרות בצפון ומסתיים ברחוב אחוזה בדרום, תנועת הרכבים חד סיטרית מכיוון צפון לדרום. הרחוב מהווה ציר תנועה ראשי ומרכזי בעיר.

סביבת הנכס מאופיינת, בין היתר, במבני מגורים בבניה רוויה בני 3-6 קומות הכוללים בחלקם חזית מסחרית/משרדים. הפיתוח הסביבתי מלא.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות מס' 74596, מיום 18/03/2020, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים הפרטים כדלקמן:

חלקה 23 בגוש 6580 בשטח רשום של 23,016 מ"ר.

<u>החלק בנכס</u>	<u>בעלות</u>	<u>בעלויות</u>
1000/23016	בנק הפועלים בע"מ	
1950/23016	קופת חולים של ההסתדרות של העובדים העברים בא"י	
400/23016	קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בא"י	
9395/23016	עיריית רעננה	
1000/23016	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	
9271/23016	מופת ייזום נדל"ן	

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

משכנתאות	: משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של מופת ייזום נדל"ן, החלק בנכס - 9271/23016.
הערות	: רשומה הערה על פטור מאגרה על תנאי על הבעלות של קופת חולים של ההסתדרות של העובדים העברים בא"י ושל קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל, החלק בנכס - 400/23016.
	הערת אזהרה ס' 126 לטובת רמות שבי ציון בע"מ על בעלות של מופת ייזום נדל"ן. התחייבות מיום 22/01/2020.

הסכם אופציה

- בהתאם להסכם אופציה מתאריך 22.1.2020 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:
- מעניק האופציה הוא הבעלים הרשום של 9271/23016 בחלק מחלקה 23 בגוש 6580, ומקבל האופציה ביקש כי מעניק האופציה ימכור לו אופציה לרכוש את הממכר.
- המגרש המקורי - שטח מסוים של 5,681 מ"ר מתוך החלקה, המסומן בתכנית רע/1/197 כמגרש 2066, עליו בנויים שני מבנים.
- המגרשים החדשים - מגרשים מס' A1 ו-B1 כאמור בתכנית החדשה, על כל הזכויות הצמודות להם, מכל מין וסוג שהוא.
- התכנית החדשה - תכנית 416-0523308 פורסמה למתן תוקף ביום 19/11/2019.
- האופציה - מעניק האופציה מוכר למקבל האופציה זכות חד צדדית ובלתי חוזרת, לרכוש את הממכר תמורת מחיר המימוש.
- תנאי אופציה - מקבל האופציה רשאי לסחר את האופציה לצד ג' וכן להמחות ו/או להעביר את זכויותיו על פי הסכם אופציה זה בשלמות ו/או בחלקים לצד או צדדים שלישיים, מובהר כי בשום מקרה לא תמומש האופציה בחלקים או במספר פעמים, אלא לגבי מלוא הממכר בפעם אחת.
- תקופת האופציה - ניתנת למימוש ממועד חתימת הסכם האופציה ועד ליום 03/01/2021.

מעניק האופציה מצהיר כי פנה לאחרונה לקופת חולים של ההסתדרות של העובדים העבריים בארץ ישראל (להלן: "כללית") ולריבוע נדל"ן ישראל בע"מ וביקש לקדם את עיגון החלוקה של החלקה בינו לבין כללית, ריבוע נדל"ן ישראל בע"מ ובנק הפועלים בע"מ (להלן: "בעלי הזכויות האחרים בחלקה") לפי תכנית רע/1/197 ואף הגיע להבנות בענין זה עם ריבוע נדל"ן ישראל בע"מ ואולם כללית סברה כי יש לבצע תשלומי איזון בגין שטחים בהיקף של כ- 70 מ"ר שלטענתה נגרעו ממגרשה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מעניק האופציה מתחייב כי הוא יפעל במהלך תקופת האופציה כדי לחתום על הסכם חלוקה עם בעלי הזכויות האחרים לגבי חלוקת החלקה, באופן שהמגרש יהווה חלקת רישום נפרדת אחת או יותר.

מעניק האופציה מתחייב כי הקונה על פי הסכם המכר לא ישא בעלויות כלשהן ו/או מיסים בקשר עם הסכם החלוקה כאמור, לרבות תשלומי איזון ו/או כל תשלום אחר ו/או חבות אחרת כאמור לעיל לכל בעלים אחר, וככל שיחולו על מעניק האופציה עלויות או הוצאות או מיסים כאמור, מעניק האופציה בלבד ישא בהן וישלמן.

ככל והסכם החלוקה לא ייחתם בתוך 9 חודשים ממועד חתימת הסכם אופציה זה, יהיה מקבל האופציה זכאי לדרוש כי מעניק האופציה יפנה לבית המשפט המוסמך בתביעה לפירוק השיתוף בחלקה בדרך של חלוקה בעין, וחלוקת המגרשים בין בעלי הזכויות האחרים.

במקרה של הגשת תביעה לבית המשפט לקבלת צו פירוק תוארך תקופת האופציה ויידחה המועד האחרון למימושה, כך שיחול בחלוף 30 יום ממועד בו נחתם הסכם החלוקה בין בעלי הזכויות האחרים בחלקה או ממועד מתן צו פירוק שיתוף, לפי העניין, אך בכל מקרה לא תוארך אחרי יום 11/01/2022.

להסרת ספק מובהר כי מקבל האופציה יהיה רשאי לממש את האופציה אף לפני שאחד מאלה יתקיים.

10. המצב התכנוני

- **תכנית רע/2/7** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1358 מיום 11/05/1967. מטרת התכנית הינה תכנון ארכיטקטוני אחיד לאזור מסחרי ומגורים, הרחבת דרכים קיימות, פתיחת דרך חדשה וחניונים, יעוד שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח. החלק הדרומי של חלקה 23 מסווג כאזור מסחרי בנינוי מיוחד.
- **תכנית רע/1/1'א'** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31/10/1968. התכנית מסווגת את החלקה כאזור לבנין ציבורי בו מותרים השימושים הבאים: בניני ציבור, מגרשי משחקים, מקומות חניה בשכר. להלן הוראות הבניה:
 - שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
 - רוחב חזית מינימלית - לפי תכנית בנינוי.
 - שטח מותר לבניה - לפי תכנית בנינוי.
 - גובה - 15 מ'.
- **תכנית רע/1/197** - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2544 מיום 14/06/1979. מטרת התכנית הינן שינוי יעוד שב"צ לשטח מסחרי, שצ"פ ושביל, קביעת שטח למוסד ולחניה ציבורית.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כמגרש מס' 2066 בייעוד שטח למוסד.
להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 5,681 מ"ר.

שטח בניה מקסימלי - 2,450 מ"ר.

לא תותר תוספת בניה מכל סוג שהוא.

■ תכנית רע/185 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3368 מיום 03/08/1986.

מטרת התכנית הינה איחוד חלקות קטנות הנמצאות בתחום התכנית, הגדרת יחידות תכנון ובינוי רציפות לעיצוב ארכיטקטוני ותכנון מפורט, הפקעת שטחים לצרכי ציבור, התווית דרכים, הגדרת השימושים המותרים באזור התכנית והתנאים המחייבים לפיתוחם.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד שטח למוסד בו מותרים השימושים הבאים: כל מטרה המשרתת את הציבור כולו או חלק מסוים ממנו לרבות: מועדון, מרפאה, מוסדות בריאות וחינוך, שרותי רווחה, קהילה ודת, ספורט ותרבות, קולנוע תאטרון וכו', בין אם המוסד הוא ציבורי, מסחרי או בין אם לאו, בין אם המוסד בבעלות פרטית או בין לבעלות ציבורית.

להלן הוראות הבניה:

אחוז בניה לקומה - 35%.

מס' קומות מירבי - 3.

סה"כ - 105%.

■ תכנית רע/2000 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08/11/1990.

תכנית מתאר מקומית לעיר רעננה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד שטח למוסדות ציבורי.

בהתאם לנספח א' לתכנית עולה כי תכניות רע/185 ו- רע/197 ישארו עדיפות בשלמותן על פני רע/2000.

■ תכנית רע/3000 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30/03/2016.

תכנית מתאר כוללנית לעיר רעננה בסמכות ועדה מחוזית אשר לא ניתן להוציא מכחה היתרי בניה. היתרי בניה יוצאו מכוחן של תכניות מפורטות אשר יוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.

התכנית מחלקת את מרחב העיר למתחמי תכנון.

החלקה מהווה חלק מאזור התייחסות מס' 106 כאשר החלק הצפוני של החלקה מסווג במתחם מס' 2, בייעוד מגורים בבניה מרקמית טבעת פנימית והחלק הדרומי של החלקה מסווג במתחם מס' 1 בייעוד מרכז עסקים ראשי (מע"ר).

מתחם בבניה מרקמית טבעת פנימית

גובה הבניה לא יעלה על קומת קרקע ומעליה 6 קומות מעליה קומת חדרי גג.

צפיפות לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו.

במגרשים ששטחם עולה על 1.5 דונם זכויותה בניה הכוללות יהיו עד 350%.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מרכז עסקים ראשי (מע"ר)

שימושים - במתחם המע"ר ניתן יהיה לקבוע שימושי מסחר 1, משרדים, מגורים ומלונאות.

מס' הקומות המירבי לא יעלה על 6 קומות מעל קומת קרקע ובנוסף קומת חדרי גג. צפיפות לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו.

במגרשים ששטחם עולה על 1.5 דונם זכויותה בניה הכוללות יהיו עד 400%.

▪ **תכנית 416-0523308 (רע/מק/869) - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8533 מיום 19/11/2019.**

התכנית חלה על הנכס הנדון ומשנה את ייעודו ממוסד למגורים ד' לצורך הקמת פרויקט מסחר משרדים ומגורים.

התכנית מציעה עירוב שימושים באמצעות חלוקת המגרש לשני תאי שטח לצורך הגדרת השימושים ואחוזי הבניה: תא שטח 1A (דרומי) ששטחו 2,615 מ"ר, ותא שטח 1B (צפוני) ששטחו 3,066 מ"ר בייעוד מגורים ד' וכן חזית מסחרית לכיוון מערב ודרום. התכנית כוללת זיקת הנאה למעבר רגלי, מבנים להריסה ועצים לעקירה.

עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממוסד לייעוד משולב. יעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית.
- ב. קביעת יעוד משולב של מגורים, מסחר ותעסוקה בתא שטח 1A.
- ג. קביעת יעוד משולב של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1B.
- ד. קביעת שטחי בניה בסך 21,191 מ"ר עיקרי + שירות עבור כל השימושים.
- ה. קביעת שטחים למבנה ציבור בתא שטח 1B בהיקף של 500 מ"ר עיקרי.
- ו. קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי של 156.
- ז. קביעת מספר קומות: קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג, ובנוסף 3 קומות מרתף.
- ח. שינוי קו בנין לדרום מ-4 ל-3 מטר, הקטנה נקודתית בקו בנין לכיוון מזרח ולכיוון מערב.
- ט. קביעת זיקת הנאה לציבור.
- י. קביעת הוראות בינוי.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

זכויות והוראות בניה:

הוראות	תא שטח A1	תא שטח B1
שימושים	מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, מגורים, משרדים, חניה, דרכי גישה ותשתיות	מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור על פי דרישת הוועדה המקומית לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, חניה, דרכי גישה ותשתיות
עיקרי עילי	מגורים - 6,877 מ"ר מסחר - 1,125 מ"ר משרדים - 550 מ"ר	מגורים - 7,656 מ"ר מסחר - 865 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 500 מ"ר
שרות עילי	מגורים - 1,722 מ"ר מסחר - 125 מ"ר משרדים - 61 מ"ר	מגורים - 1,558 מ"ר מסחר - 96 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 56 מ"ר
סה"כ עילי	מגורים - 8,599 מ"ר מסחר - 1,250 מ"ר משרדים - 611 מ"ר	מגורים - 9,214 מ"ר מסחר - 961 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 556 מ"ר
אחוזי בניה כוללים (על קרקעי)	400%	350%
שרות תת קרקעי	6,000 מ"ר סך הכל ב-3 מפלסים תותר הקמת מחסנים במרתף עבור יחידות הדיור והמסחר והתעסוקה. מחסנים יהיו בגודל של עד 6 מ"ר לדירה	8,400 מ"ר סך הכל ב-3 מפלסים תותר הקמת מחסנים במרתף עבור יחידות הדיור והמסחר והתעסוקה. מחסנים יהיו בגודל של עד 6 מ"ר לדירה
גובה מבנה	6 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (עד 6.6 מ' נטו) וקומת גג	6 קומות מעל קומת כניסה גבוהה (עד 4 מ' נטו) וקומת גג
תכסית	כללית - 50%, קומת גג - עד 50% משטח הקומה שמתחת	
תמהיל דירות	76 דירות סך הכל 30% מהדירות (23 מתוך 76) יהיו דירות קטנות בשטח 65 מ"ר ברוטו שטח ברוטו ממוצע של שאר הדירות יהיה 110 מ"ר	80 דירות סך הכל 30% מהדירות (24 מתוך 80) יהיו דירות קטנות בשטח 75 מ"ר ברוטו שטח ברוטו ממוצע של שאר הדירות יהיה 115-125 מ"ר
משרדים / מוסדות ציבור	קומות משרדים מיועדות לבעלי מקצועות חופשיים ותעשיות הייטק	מוסדות הציבור יהיו מבני ציבור כהגדרתם בחוק
מסחר	חזית מסחרית תקבע בקומת הקרקע, יאסרו שימושים המהווים פגיעה או מטרד למגורים, שטח יחידה למסחר לא יפחת מ-40 מ"ר, יתאפשר מעבר חופשי לציבור, כל קומת הקרקע תוקצה למסחר למעט מבני ציבור ושטחי שירות משותפים (מבואות וחדרי מדרגות לקומות המשרדים והמגורים)	
חניה	כל מקומות החניה ימוקמו בתת הקרקע ומס' מקומות החניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה התקפות בעת הוצאת היתר בניה	

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

רישוי והיתרים

- היתר בניה מס' 59/205 מיום 10/03/1958 תוספת אולם קולנוע בשטח 734.95 מ"ר למבנה קיים ששטחו 489.07 מ"ר.
- היתר בניה מס' 1513 מיום 09/05/1958 – (רשום בשומת המבקשת, לא הצלחתי לאתר).
- היתר בניה מס' 139/68 מיום 06/03/1969 – (רשום בשומת המבקשת, לא הצלחתי לאתר).
- היתר בניה מס' 149/68 מיום 11/10/1977 למועדון חברים, סה"כ שטח בנוי כ-1,138 מ"ר.
- היתר בניה מס' 277/86 מיום 16/12/1986 למועדון לחברים פנסיונרים, סה"כ שטח בנוי כ-1,264 מ"ר.
- היתר בניה שניתן לתכנית מס' 48/87 לשינויים באולם התרבות. תכנית היתר הבניה כוללת את חותמת הוועדה אך אינה נושאת את מס' היתר הבניה או את תאריך מתן ההיתר, סה"כ שטח בנוי כ-1,326 מ"ר.
- היתר בניה מס' 127/87 מיום 11/07/1987 – (רשום בשומת המבקשת, לא הצלחתי לאתר).
- היתר בניה מס' 20160141 מיום 07/07/2016 להריסת מבנה אולם "מופת" בשטח 1,325 מ"ר.
- היתר בניה מס' (2) 20160141 מיום 10/05/2018 להקמת חניון ציבורי בחלקו המזרחי של המגרש הכולל 112 חניות - שלב א' ושטחו 3,147 מ"ר.

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

השבחה בשומת המבקשת	השבחה בשומת המשיבה	מועד קובע	מהות ההשבחה
₪ 20,040,000	---	14/04/2016	רע/3000
₪ 25,520,000	₪ 128,977,119 ⁵	06/12/2019 ⁴	416-0523308 (רע/מק/869)

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שהוצגו בשומותיהם:

⁴ שמאי הצדדים חישובו ההשבחה למועד קובע 15 יום מפרסום התכנית ברשומות. במקרה זה, מועד פרסום בעיתונים מאוחר יותר.
⁵ בהתאם לתחשיב ההשבחה המתוקן בהתייחסות המשיבה לשומת המבקשת.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית 416-0523308 (רע/מק/869)

עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם - שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב הקודם קרקע בייעוד מוסד ציבורי שבה הותרה בניה בשיעור 105% עם תכסית בשיעור 35%. בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים, שווי הקרקע בייעוד מוסד ציבורי הוערך כדלקמן:
בקומת הקרקע - השווי נגזר משווי לשימוש מסחר, בהפחתה לסחירות ולגמישות מועטה של שימושים.
בקומות 1-2 - השווי נגזר משווי לשימוש משרדים, בהפחתה לסחירות ולגמישות מועטה של שימושים.

מצב חדש - במצב החדש יוערך השווי בהתאם לזכויות שהוקנו בתב"ע 416-0523308 המאפשרות בניית בנייני מגורים עם קומות משרדים וקומת קרקע למסחר.
שווי הקרקע לשימוש מגורים הוערך עפ"י ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות במרכז העיר ועפ"י ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.
שווי הקרקע לשימוש מסחר ומשרדים הוערך עפ"י ניתוח עסקאות השוואה, נתוני היצע במרכז העיר וערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים.

ערכי שווי

מסחר - שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר במרכז העיר בסך 15,000 ₪ בהתאם לעסקאות השוואה לחנויות על ציר אחוזה, לנתוני היצע, פסיקות שמאים מכריעים ולדיווח קבוצת עזריאלי במרכז המסחרי "פארק מול".

להלן ניתוח דמ"ש וחילוץ שווי מ"ר מבונה:

דמ"ש ממוצעים למ"ר ברוטו למסחר במרכז העיר	150 ₪
שיעור היוון למסחר	7.00%
שווי מ"ר בנוי מסחר בקומת הקרקע (מעוגל)	25,700 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	21,417 ₪
בניכוי עלויות בניה 6,500 ₪	14,917 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למסחר (במעוגל)	15,000 ₪

משרדים - שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה אקו' למשרדים במרכז העיר בסך 3,500 ₪ בהתאם לנתוני היצע, פסיקות שמאים מכריעים, נתוני שכירויות למשרדים משומת אברהם כץ ז"ל בגוש 6587, דו"ח נת"מ לחציון ראשון של שנת 2019 וכתבה מאתר וואלה נדל"ן מיום 01/05/2016.

להלן ניתוח דמ"ש וחילוץ שווי מ"ר מבונה:

דמ"ש ממוצעים למ"ר ברוטו למשרדים ברמת מעטפת	65 ₪
שיעור היוון למשרדים	7.20%
שווי מ"ר בנוי משרדים (מעוגל)	10,800 ₪

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בניכוי רווח יזמי 20%	9,000 ₪
בניכוי עלויות בניה 5,500 ₪	3,500 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו' למשרדים (במעוגל)	3,500 ₪

מגורים - שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 10,000 ₪ בהתאמה למיקום ולתמהיל הדירות בתב"ע הכולל דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר. השווי נקבע בהתאם לניתוח נתוני שווי מעסקאות לדירות חדשות במרכז העיר ברח' אחוזה 51 וז'בוטינסקי 12 ופסיקת השמאית המכריעה שושי שרביט בגו"ח 6587/93 ברח' אחוזה 51 בה קבעה למועד הקובע 20/07/2017 שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם⁶ - מוסד ציבורי בו מותרת בניה בשיעור 105% ב- 3 קומות בתוספת 30% שטחי שרות (מהשטח העיקרי):

קומה	שטח	שווי למ"ר סחיר	מקדם	שווי הקרקע
קרקע	1,988.35	15,000 ₪	0.85	25,351,463 ₪
1-2	5,766.22	3,500 ₪	0.85	17,154,490 ₪
סה"כ	7,754.57			42,505,952 ₪

בתאריך 24/09/2015 נרכשה הקרקע הנדונה תמורת	61,000,000 ₪
--	--------------

שווי משוקלל של הקרקע במצב הקודם:			
שוי הקרקע	משקל	סכום	
36,600,000 ₪	60%	61,000,000 ₪	מחיר רכישה
17,002,381 ₪	40%	48,336,789 ₪	שווי עפ"י גישת ההשוואה העקיפה
53,602,381 ₪			סה"כ שווי הקרקע במצב הקודם

הערה: סכום הרכישה מגלם פוטנציאל לשינוי ייעוד והגדלת זכויות הבניה עפ"י תכנית המתאר רע/3000.

עמדת שמאי המשיבה היא כי בהתאם להלכת לוסטרניק יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית החלה על המקרקעין.

⁶ בהתאם לתחשיב ההשבחה המתוקן בהתייחסות המשיבה לשומת המבקשת.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש - מסחר, משרדים ומגורים :

שימוש	שטח	שווי למ"ר מבונה	שווי הקרקע
מסחר (ברוטו)	2,211	15,000 ₪	33,165,000 ₪
משרדים (ברוטו)	1,167	3,500 ₪	4,084,500 ₪
מגורים	14,533	10,000 ₪	145,330,000 ₪
סה"כ	16,744		182,579,500 ₪

השבחה

שווי מצב קודם	53,602,381 ₪
שווי מצב חדש	182,579,500 ₪
השבחה	128,977,119 ₪

עמדת שמאי המבקשת

- מצב קודם** - לפי רע/3000 - כוללנית כפופה למפורטת (נקבע מקדם 0.81).
- מצב חדש** - הובא בחשבון כי במצב החדש מוצעות לבניה 156 יח"ד (מתוכן 30% יהיו קטנות) בבנייה רוויה מעל מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור ו- 3 מפלסי חניה תת קרקעיים.
- שמאי המבקשת טוען כי לנכס הנדון מאפיינים ספציפיים וייחודיים, המבדילים אותו מעסקאות השוואה קטנות ופרטניות, מהסיבות הבאות:
- גודל, היקף ומורכבות - הנכס משתרע על מתחם של 5,681 מ"ר קרקע בלב רעננה בו מוצעות לבניה 156 יח"ד בבניה רוויה מעל מסחר, משרדים, מבנים ומוסדות ציבור.
 - מס' ייעודי קרקע ועירוב שימושים הטרוגניים.
 - חניה תת קרקעית תקן מחמיר - 3 מפלסי חניה ובסה"כ 352 מקומות חניה + 166 מקומות חניה לאופניים + 34 מקומות חניה לאופנועים.
 - מגבלת תמהיל דירות - בהוראות התכנית נקבע כי 30% מיח"ד יהיו קטנות.
 - ממ"קים - עקב דרישת פתרון חניה תת קרקעי בלבד, לא התאפשרה בניית ממ"דים. לפיכך, בניית הממ"קים מהווים מטלה מובהקת שאינה מקנה שווי בשונה מממ"דים. בהתאם לנספח בינוי אושרו 7 ממ"קים בכל קומה וסה"כ 56 ממ"קים וסה"כ כ- 560 מ"ר מטלת בניה.
 - מטלה לבנית ושימוש מוסדות ציבור - זיקת הנאה למעבר רגלי וכן שימוש בחלק מהקומות העליונות המיועד למוסדות ציבור המהווה מטלה תבע"ית (כ- 556 מ"ר) וכן לטענתו יש להפחית את עלויות הבניה משווי הנכס לפי 6,000 ₪ לכל מ"ר ובנוסף יש להפחית משווי הנכס את עלויות הבניה של 9 מקומות חניה תת קרקעיים לשימוש הציבורי לפי כ- 120,000 ₪ לכל חניה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

7. צפיפות וכיווני אוויר - צפיפות משקפת כ- 27.5 לדונם, כתוצאה מצפיפות זו נוצרת פגיעה בכיווי האוויר עקב דירות "כלואות". בנוסף, לא קיימות בנכס דירות גן.

8. ניצול שטחי מסחר נחות ביחס לנתוני השוואה - בנכס המסחרי חלק לא מבוטל עורפי ופנימי ואפשרויות הגישה והחלוקה שלו לחנויות, ביחס שבין חזיתות החנויות לעומקן מוגבל.

לאור כל האמור לעיל, שמאי המבקשת ביצע ניתוח להצעות המובילות לרכישת הנכס הנדון, לעסקת האופציה, ניתוח לעסקת קרקע ברוטו בסמוך למועד הקובע עם מאפיינים ספציפיים הדומים לנכס וניתוח עסקאות לדירות חדשות ממול למתחם הנכס הנדון ברח' אליעזר יפה 9 (גו"ח 6580/282).

נתוני שווי ומקדמי התאמה

עסקת האופציה למכירת הנכס - שמאי המבקשת ניתח את התמורה המהונת בעסקת האופציה, בהתאם למועדי התשלומים וסכומם וכן תרחישים אפשריים עקב העובדה שנקבעו תנאים להסכם חלוקה המותנים בהסכמות עם צדדי ג' ו/או הליך משפטי שעלול לגרום צורך בצו פירוק.

שמאי המבקשת מציג בשומתו 2 תרחישים לעניין זה:

תרחיש א' - שווי תמורה בהנחה שיחתם הסכם חלוקה בתוך 9 חודשים מעסקת האופציה: 152,850,000 ₪ (מהוון ליום 22/01/2020).

תרחיש ב' - שווי תמורה בהנחה שיחתם הסכם חלוקה/צו פירוק לאחר 9 חודשים מעסקת האופציה: 143,040,000 ₪ (מהוון ליום 22/01/2020).

ממוצע שווי התמורה המהונת הינו 148,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

סיכום הצעות מובילות - עסקאות נטו 85-95 מיליון ₪ + תשלום השבחה, עסקאות ברוטו 130 מיליון ₪ כוללת השבחה + עסקאת אופציה למכר 148 מיליון ₪ כוללת השבחה.

ניתוח עסקת השוואה ברוטו למגרש בעל מאפיינים ספציפיים ויחודיים - ביום 26/12/2019 נמכרה חלקה 423 (בשלמות) בגוש 7650 בתמורה של 45,500,000 ₪ לא כולל מע"מ. חלק גדול ממאפייני הנכס ספציפיים וייחודיים.

מניתוח העסקה, שמאי המבקשת הגיע לשווי מ"ר מבונה אקו' בסך 6,765 ₪, לא כולל מע"מ.

מקדם התאמה בגין אי זמינות רע/3000 לעומת תכנית מפורטת רע/מק/869:

הובא בחשבון מקדם התאמת אי זמינות 0.81 עקב אי זמינות בנכס בין המועד הקובע של רע/3000 לבין המועד הקובע של תכנית מפורטת רע/מק/869 לתקופה של 3.625 שנים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה

שווי מצב חדש

א. שמאי המבקשת שיקלל את ההצעות המובילות למכירת הנכס הנדון וניתוח שווי התמורה בעסקת האופציה והגיע לכלל דעה כי שווי הנכס הנדון הינו בגבולות של כ- 139,000,000 ₪ כולל היטל השבחה, לא כולל מע"מ.

ב. ניתוח שווי לנכס הנדון:

מהות	שטח סחיר במ"ר	מקדם שווי אקו'	סה"כ
156 דירות (עיקרי = פלדלת)	14,533	1.00	14,533 מ"ר
מסחר (עיקרי)	1,990	2.00	3,980 מ"ר
משרדים (ברוטו)	611	0.50	305.5 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו', בנכס הנדון 18,818.5 מ"ר			
שווי מ"ר מבונה אקו', לא כולל מע"מ 6,765 ₪			
שווי הנכס הנדון - מצב חדש, לא כולל מע"מ, במעוגל 127,300,000 ₪			

לסיכום, מביא בחשבון שווי מצב חדש בסך 134,320,000 ₪ (40% מעסקאות השוואה + 60% ניתוח הצעות בנכס הנדון).

שווי מצב קודם

בהתאם למקדם 0.81 משווי מצב חדש (לפי רע/3000 - כוללנית כפופה לתכנית מפורטת) הובא בחשבון שווי של 108,800,000 ₪.

השבחה

שווי מצב קודם	134,320,000 ₪
שווי מצב חדש	108,800,000 ₪
ההשבחה - שיפור זמינות מתכנית כוללנית לתכנית מפורטת	25,520,000 ₪

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת

- שמאי המבקשת ציין בחוות דעתו כי במועד הקובע בנויים מבנים בשטח כולל של כ- 2,590 מ"ר. בתאריך 06/07/2016 ניתן היתר בניה להריסת מבנה אולם התרבות ששטחו היה כ- 1,325 מ"ר. עפ"י היתרי הבניה סה"כ שטח בנוי בחלקה הינו כ- 1,264 מ"ר במבנה ותיק קיים לפני שנת 1958 (בן למעלה מ- 60 שנים).
- שמאי המבקשת ניתח את זכויות הבניה במצב קודם עפ"י דף פירוט משוער של זכויות הבניה הניתנות לניצול ללא הליך תב"עי. "הפירוט המשוער" איננו מהווה מידע תכנוני עפ"י ס' 119א' לחוק התו"ב ואיננו רלוונטי לקביעת המצב הקודם.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

"הפירוט המשוער" הינו רעיוני בלבד וכולל תוספת שטח עיקרי בשיעור 16% עפ"י הקלות כמותיות וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38.

ההקלות הכמותיות אינן מהוות תוספת ישירה של זכויות בניה ולא ניתן להסתמך עליהן במצב הקודם. כידוע, אין חובה לאשר הקלה כמותית, זוהי זכות המותנת בגורמים רבים ונתונה לשיקול דעת הועדה המקומית לתו"ב ואיננה מהווה נוהג. זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38 אינן מהוות זכויות מוקנות אלא זכויות המותנות באישור הועדה המקומית לתו"ב ומצריכות אישור קונסטרוקטור לאפשרויות החיזוק, פרסום לפי ס' 148, דיון בהתנגדויות.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו בגו"ח 6586/564 ברח' קזן 10 ברעננה, בעניין אישור בקשה להיתר לחיזוק, שיפוץ ותוספת קומות עפ"י תמ"א 38 ותב"ע רע/מק/1010, קבע השמאי המכריע כי זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה אינן זכויות מוקנות במצב הקודם, וכל עוד לא אושרו זכויות אלה ע"י הועדה המקומית אין להביא בחשבון כחלק מזכויות המצב הקודם.

בנוסף, בימ"ש לעניינים מנהליים קבע כי בעת חישוב היטל השבחה להקלה יש לנטרל מהשווי במצב הקודם את ציפיות השוק לאישור ההקלה.

לחיזוק טענתם כי יש לנטרל פוטנציאל להקלה, מפנים להחלטת ועדת ערר (מרכז) 18-09-8049 ע. לווזון נכסים והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון בה נקבע כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל להקלות. לפיכך, קל וחומר שאין מקום להעמיס למצב הקודם שווי הקלות שלא אושרו.

כמו כן, כחלק ממסמכי התכנית קיימת טבלת זכויות בניה במצב המאושר לפיה זכויות הבניה הינם בשיעור 105% עיקרי + 30% שרות (מהשטח העיקרי) ב- 3 קומות.

שמאי המבקשת חישב שווי המקרקעין במצב הקודם לפי שווי זכויות הבניה בתוספת שווי המבנה הקיים ושווי חניון הפועל כיום במגרש. לטענת שמאי המשיבה, המבנה מהווה פחת תכנוני שלא מאפשר את מיצוי כל זכויות הבניה הקיימות במצב המאושר. כמו כן, תב"ע רע/2000 קבעה תכסית בשיעור 35% משטח המגרש, קרי 1,988.35 מ"ר הניתנים לבניה בקומת הקרקע. המבנה הקיים בנוי בחלק הצפוני של המגרש בתכסית בשטח כ- 610 מ"ר וסה"כ שטח בנוי כ- 1,264 מ"ר (עפ"י היתר בניה). שטח החניון כפי שקבע שמאי המבקשת הינו כ- 3,700 מ"ר. מתקבל שטח קרקע פנוי של כ- 1,370 מ"ר וזכויות בניה בשטח 6,490.57 מ"ר עיקרי + שירות.

עפ"י הוראות תב"ע רע/2000 הבינוי יכלול 3 קומות בלבד, כלומר זכויות הבניה הפנויות הניתנות לניצול הינן: 1,370 מ"ר * 3 קומות = 4,110 מ"ר.

בשומת המבקש אין התייחסות למקומות החניה הדרושים כחלק מתקן חניה מחייב בכדי לנצל את זכויות הבניה הזמינות. בחישוב שהוצג על ידם נדרש שטח קרקע למקומות חניה של 4,500 מ"ר. לפיכך, בכדי לנצל את זכויות הבניה בשטח 7,754.57 מ"ר עם חניות עיליות, נדרש להקצות 4,500 מ"ר קרקע למגרשי חניה שאיננו סחיר

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

ומהווה חלק מתקן החניה הנדרש. בכך תשאר יתרת קרקע לבניה בשטח 1,181 מ"ר בלבד. כלומר, המבנה הקיים מפריע לאפשרות מימוש זכויות הבניה הזמינות. לסיכום, ערכו תחשיב על פי הערכים שקבע שמאי המבקשת והשטחים שהציגו לעיל והגיעו למסקנה כי השווי המיטבי במצב הקודם הינו בעת הריסת המבנה הקיים, סגירת החניון המסחרי ומימוש מלוא זכויות הבניה.

שמאי המבקשת התעלם מייעודה של הקרקע במצב הקודם שהיה מוסד ציבורי הכולל שימושים מוגבלים בקרקע. לכן, נדרש להפחית לכל הפחות 15% בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים בגין אינטנסיביות השימוש.

הפחתה בגין עלויות בניה עודפות בחניה תת קרקעית - חניות למסחר ומשרדים נמכרים תמורת כ- 120,000 ₪ למקום חניה בא.ת. קרית אתגרים ופארק התעשיה בצומת רעננה. בשאר העיר, החניות מושכרות תמורת דמ"ש בסך 550 ₪ למקום חניה בשיעור היוון של 6% מתקבל שווי למקום חניה בסך כ- 100,000 ₪. במסחר ובמשרדים, החניות נמכרות בנפרד ולכן היות וההכנסה עולה על עלות הבניה (כ- 2,400 ₪ למ"ר * 32 מ"ר = 76,800 ₪ למקום חניה במרתף), אין עלות עודפת למקום חניה.

ערכי שווי - ההצעות שהתקבלו לרכישת הנכס אינן מהוות שווי ואף לא מחיר תיאורטי ולא ניתן להסתמך עליהן בקביעת שווי הקרקע במצב החדש. בקווים המנחים נקבע במפורש כיצד נדרש להעריך שווי קרקעות כאשר גישת ההשוואה לעסקאות היא הגישה העדיפה. עסקאות מהוות אסמכתא כתובה, חלוטה ומוכחת שלא ניתן להתווכח עימה. לא ניתן להתעלם מהעסקאות ולקבוע שווי עפ"י הצעות חסרות כל בסיס.

כמו כן, שמאי המבקשת היוון את הסכום המופיע בהסכם האופציה לפי שיעור היוון של 7%. לטענתם, קיימת טעות במתודה של התחשיב שערך - העובדה שנחתם הסכם אופציה לא מחייב דחיית השווי בשנה / שנתיים. ניתן לממש את זכויות הבניה באופן מידי ולכן אין צורך לבצע דחייה.

בנוסף, שמאי המבקשת ציין עסקה בגו"ח 7650/423. השמאי לא העביר את חוזה המכר בכדי שניתן יהיה לנתח את העסקה. כמו כן, העסקה לא דווחה ברשות המסים על אף שעפ"י חוק נדרש לדווח על עסקה בתוך 60 ימים ממועד חתימתה ועברו כ- 6 חודשים. ייתכן ונמצאת כעת בהליכי חקירה ואימות נתונים, על כן, לא ניתן להתייחס לעסקה זו.

לעניין עסקאות ההשוואה מפרויקט תמ"א 38, שהובא בחשבון בשומת המבקשת, ברח' אליעזר יפה 9 ברעננה טענו כי לא ניתן להשוות עסקאות לדירות בבנין שחוזק ושופץ מתוקף תמ"א 38 לדירות בבניינים חדשים.

לחיזוק טענותיהם, הציגו עסקאות השוואה נוספות לשטחי משרדים בנויים ומגרשי מגורים שנמכרו לאחרונה ועפ"י ניתוחם הגיעו לשווי מ"ר מבונה אקו' בסך 5,600 ₪ למשרדים בא.ת. אתגרים, 10,400 ₪ למגורים בשכונת נווה זמר ו- 10,700 ₪ למגורים בגוש 6584.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית רע/3000

עמדת שמאי המשיבה

לא חושבה השבחה לתכנית רע/3000.

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת מביא בחשבון ההשבחה בגין שינוי ייעוד מתכנית כוללנית רע/3000.

מצב קודם - שמאי המבקשת מביא בחשבון בשווי מצב קודם זכויות בניה בשיעור 209.9% (161% עיקרי + 30% שטחי שירות מעיקרי)⁷ + תרומת שווי פיזי מינימלי לבנוי בהיתרים + תרומת שווי חניון פתוח לכ- 148 חניות. הנכס הנדון כולל 2 מבנים שנבנו על פי היתר לפני שנת 1980 ולכן חלה תמ"א 38 ותמריציה. שטחם הבנוי של 2 המבנים (מועצת הפועלים וקולנוע "מופת") כ- 2,590 מ"ר על פי היתרי בניה.

שמאי המבקשת מתבסס על הלכות בית משפט העליון⁸ וקובע כי בנכס הנדון גלום פוטנציאל תכנוני גבוה המעלה את השווי במצב התכנוני הקודם. לאחר הדיון המקצועי, שמאי המבקשת צירף התייחסות משפטית מטעם עו"ד הדר בדש בלומשטיין לסוגיית ההשבחה מכוח התכנית הכוללנית רע/3000, לפיה הודגש כי הלכת פמיני היא הלכה המחייבת בהליכים שבתוספת השלישית לחוק התו"ב. כמו כן, הלכה פסוקה כיום קובעת כי נקודת המוצא לפרשנות הדין הינה לשונו וכי אין לקבל פרשנות אשר אין לה עיגון כלשהו בלשון החוק⁹. לשון החוק ותכליתו מובילים לתוצאה כי יש לערוך את שומת היטל ההשבחה לפי שווי מקרקעין ולא לפי שווי קרקע, משום שבמקרקעין שבנדון במועד הקובע יש מבנים קיימים ואין להתעלם מתרומתם. עוד נטען כי סעיף 4(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב תומך במתודולוגיה ודרך החישוב שבשומת המבקשת ב- 2 מדרגות. פירוש הסעיף הוא שכל שבמקרקעין שהם אושרה תכנית (לדוגמא 869) לאחר אישורה של תכנית כוללנית (לדוגמא 3000), תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם הייתה, כפי שחושב ע"י שמאי המבקשת.

מצב חדש - שווי מצב חדש בהתאם לתכנית רע/מק/869 במועד הקובע 04/12/2019 134,320,000 ₪ ובהתאמה לשווי הקרקע (מקדם 0.8) ולאי זמינות (מקדם 0.81).

⁷ זכויות הבניה הינן בהתאם לדף מידע תכנוני והחלטת המליאה של הועדה המקומית.

⁸ בר"מ 10212/16, בר"מ 89/17, בר"מ 322/17, בר"מ 2666/17 - דלי דליה ואחי' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה ואחי' מיום 01/04/2020, רע"א 4487/01 - הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטריניק, ע"א/483/86 - יעקב בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואחי'.

⁹ בהתאם לדבריו הברורים של בימ"ש העליון בעניין עע"מ 2775/01 שרגא ויטנר ואחי' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים ואחי'.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נתוני שווי

התאמת שווי בין מועדים קובעים 04/12/2019 ו- 14/04/2016:
שמאי המבקשת מבצע התאמה בין המועד הקובע של תכנית רע/מק/869 - 04/12/2019 לבין המועד הקובע של תכנית מתאר כוללנית רע/3000 - 14/04/2016 ע"י בחינת עסקאות שבוצעו לדירות חדשות בגוש 6580.
מניתוח העסקאות הגיע למסקנה כי שווי מ"ר פלדלת למועד הקובע 14/04/2016 הינו 19,000 ₪ כולל מע"מ ולמועד הקובע 04/12/2019 הינו 21,000 ₪ כולל מע"מ.
שווי מ"ר פלדלת בגוש 6580 עלה בין המועדים הקובעים בשיעור של כ- 10.5% בתקופה של 3 שנים ו- 7.5 חודשים (3.625 שנים). הפרש שווי מ"ר פלדלת משקף הפרש בשווי מרכיב קרקע למגורים בטווח של 15%-20% בין המועדים הקובעים.
בעקבות הממצאים לעיל, הביא בחשבון באומדן שווי הנכס במצב החדש מקדם התאמת שווי 0.8 בין המועדים הקובעים.
מקדם התאמה בגין אי זמינות רע/3000 לעומת תכנית מפורטת רע/מק/869:
הובא בחשבון מקדם התאמת אי זמינות 0.81 עקב אי זמינות בנכס בין המועד הקובע של רע/3000 לבין המועד הקובע של תכנית מפורטת רע/מק/869 לתקופה של 3.625 שנים.

תחשיב השבחה

שווי מצב חדש

שווי מצב חדש בהתאם לתכנית רע/מק/869 במועד הקובע 04/12/2019 הינו 134,320,000 ₪ ובהתאמה לשווי הקרקע (מקדם 0.8) ולאי זמינות (מקדם 0.81) התקבל שווי של **87,040,000** ₪ למועד הקובע 14/04/2016.

שווי מצב קודם

א. עסקת הרכישה בנכס מיום 24/09/2015 בה התמורה הייתה **61,000,000** ₪ לא כולל מע"מ.

ב. ניתוח שווי לנכס הנדון:

מהות	שטח סחיר במ"ר	מקדם שווי אקו' מקדם	מקדם סחירות וגמישות מועטה	סה"כ במ"ר
קומת קרקע (35%)	1,988.35	2.00	0.95	3,777.87
קומות 1-5 (174.3%)	9,901.98	0.50	1.05	5,198.54
סה"כ מ"ר אקו' - מצב קודם, בנכס הנדון				
שווי מ"ר מבונה אקו', לא כולל מע"מ				
שווי מרכיב זכויות בניה בלבד - מצב קודם, לא כולל מע"מ, מעוגל				
60,725,000 ₪				

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מהות	פיזי / חניות	שווי פיזי / חניה	סה"כ
שווי פיזי מינימלי לבנוי	2,590 מ"ר	₪ 4,500	₪ 11,655,000
שווי חניון פתוח	148 ¹⁰ חניות	₪ 25,000 ¹¹	₪ 3,700,000
שווי פיזי מינימלי לבנוי + שווי חניון פתוח, לא כולל מע"מ			
סה"כ שווי מצב קודם (השוואה עקיפה), לא כולל מע"מ, במעוגל			
₪ 76,000,000			

לסיכום, מביא בחשבון שווי מצב קודם בסך **₪ 67,000,000** (40% השוואה עקיפה + 60% עסקת הרכישה).

השבחה

שווי מצב קודם	₪ 67,000,000
שווי מצב חדש	₪ 87,040,000
השבחה - שינוי ייעוד	₪ 20,040,000

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשת

- שמאי המבקשת ביצע הפחתה של 20% בין המועד הקובע של תכנית המתאר רע/3000 (14/04/2016) לבין המועד הקובע של תב"ע רע/מק/869 (04/12/2019). השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא קבעה למועד הקובע 20/07/2017 שווי מ"ר מבונה למסחר בק. קרקע בבניין מגורים בסך 15,000 ₪ למ"ר ושווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,000 ₪ למ"ר. בהתאם לנתוני השוואה שהציגו, הגיעו למסקנה כי לא היה כל שינוי בערכי השווי בין המועדים הקובעים לעיל.
- תחשיב השבחה ב- 2 מדרגות - במידה ונדרש לבצע את השבחה ל- 2 מועדים קובעים, אזי בתחשיב השבחה בגין תכנית מתאר רע/3000 יש לקחת את השווי במצב החדש ולהכפילו במקדם דחייה של 0.81 (לפי דחייה של 3.625 שנים בשיעור היוון של 6%). בחישוב השבחה לתכנית המפורטת רע/מק/869 השווי במצב הקודם יהווה את השווי במצב החדש שחושב בתכנית המתאר רע/3000 והשווי במצב החדש יהווה את אותו השווי ללא מקדם דחיה. קרי, יוצר מצב שבו השבחה ב- 2 התכניות לעיל תהיה זהה להשבחה שקבעו בגין התכנית המפורטת רע/מק/869.

¹⁰ שטח המגרש 5,681 מ"ר, תכסית קומת קרקע 35% - 1,988.35 מ"ר, שטח פנוי 3,692.65 מ"ר, שטח ממוצע למקום חניה תקני פתוח כ- 25 מ"ר ומתקבלים כ- 148 מקומות חניה עיליים.
¹¹ בהתבסס על 15 עסקאות לחניות בעיר רעננה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- שמאי המבקשת קבע כי יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני בקרקע הנדונה בהתאם לפס"ד לוסטרניק. פס"ד זה קבע כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מאת מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית החלה על המקרקעין. במידה וניתן להקיש מפס"ד לוסטרניק במקרה הנדון, אזי בהתאם לפס"ד בהשבחה מתוקף תכנית המתאר רע/3000 אין להביא בחשבון ציפיות ספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית. קרי, במצב שקדם לתכנית רע/3000 יש להביא בחשבון אך ורק את הזכויות שהוקנו בתכנית רע/2000.
- עוד נטען כי פס"ד לוסטרניק דן במקרה פרטי שבו בקרקע בייעוד חקלאי עפ"י תכנית מנדטורית ניתנו היתרי בניה לבניינים ולכן קבעה שלא ניתן להתעלם מההיתרים הקיימים במצב הקודם לעניין היטל השבחה. במקרה הנדון, לא מדובר בקרקע חקלאית, אלא בקרקע בעלת זכויות בניה בשיעור 105% עיקרי + 30% שירות (מעיקרי).
- ביום 30/06/2020 התקבלה התייחסות ע"י היועצת המשפטית לועדה אשר טענה כי חו"ד של עו"ד בדש מנוגדת לחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ. חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש חדה וברורה וקובעת כי יש ללכת לפי שיטת "המקפצה המנטרלת" ועל כן הלכת פמיני עליה נסמכת חו"ד עו"ד בדש אינה רלוונטית.

12. הכרעה

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, ביקרתי בנכס הנדון, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ועיינתי במכלול החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

תכנית רע/3000

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון את ההשבחה בגין שינוי ייעוד מתכנית כוללנית רע/3000.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון השבחה לתכנית רע/3000 שהינה תכנית כוללנית שאין לחשב בגינה השבחה בהתאם לעמדת היועצת המשפטית של הועדה.

הכרעה - אופן חישוב השבחה בנכס שבו אושרה תכנית כוללנית ולאחריה אושרה תכנית מפורטת מכוחה הינה שאלה משפטית וכזאת עדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, שוב ושוב נדרשים אנו לתת דעתנו בה, כחלק מחוות דעת שמאיות הנערכות לנכסים בסוגיות דומות. משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.

הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה (2018) לענין חישוב היטל להשבחה אשר קמה מרצף תכנוני בו נערכה תכנית מפורטת לאחר אישורה של תכנית רע/3000 הותירו סוגיה

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

משפטית פתוחה לדיון ופרשנות; המחוקק פוטר מהיטל השבחה בגין תכנית כוללנית כאשר מתקן ומסייג, כאמור בסעי' 1: "בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק העיקרי), בתוספת השלישית בסעיף 1(א), בהגדרה "תכנית", בסופה יבוא "ולמעט תכנית כוללנית". כדי לא לפטור בכלום את עלית שווי הקרקע שנוצרה ומומשה עם אישורה של תכנית מפורטת, פסקה (5) לחוק תתוקן בתוספת שתבוא אחריה -

"(5א) במקרקעין שבהם אושרה תכנית לאחר אישורה של תכנית כוללנית, תיווסף לשומת ההשבחה, השבחה בשל התכנית הכוללנית, אם היתה".

החלטה זו, עניינה בהשבחה החלה בעקבות אישורה של תכנית 416-0523308 (רע/מק/869) אשר אושרה כתכנית מפורטת העוקבת אחר ער/3000 במתחם הנדון, שהינה שאלה שמאית; לצדדים עומדת הזכות לברר טענות משפטיות בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, מר ארז קמיניץ, ערך חוות דעת אשר גובשה עם מינהל התכנון אשר נושאה סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, האמורה (05/11/2018).

פרשנות היועמ"ש (המחייבת, עד חקיקה והסדרה מפורשת של אופן חישוב ההשבחה) בותרת באפשרות (בין שתיים) בה התכנית הכוללנית והתכנית הנוספת שאחריה, יחושבו תכנית אחת לעניין ההשבחה. "מצב קיים" יתעלם מהתכנית הכוללנית (אותה אין רואה המחוקק כארוע מס) ו"מצב חדש" יכלול את כל עלית הערך, מכל המצב התכנוני המצטבר, שיטה המוכרת בשם "שיטת המקפצה המנטרלת"¹² (רע"א 4217/04, פמיני נ' הועדה המקומית י-ס).

שיטת המדרגות תרוקן מתוכן את התיקון לחוק, שכן אישור התכנית הנוספת, המחייב עריכת שומה, יעריך גם את השבחת הכוללנית - על חוסר הודאות שבה והרצון הבסיסי לגבית מס אמת לתהליכי התכנון (בכל מקרה), מציין היועמ"ש כי כיוון שתכנית כוללנית אינה מהווה ארוע מס, עפ"י סעי' 4(5א), אינה מהווה תכנית ברצף תכניות המחייבות מס והשבחה כהגדרתן בתוספת השלישית - אין התיקון עומד בסתירה להלכת פמיני, לשיטת המדרגות).

לאור האמור לעיל, אני עורך החלטתי זו במקרה הנדון בהתאם לשומת המשיבה, העולה בקנה אחד עם פרשנות היועמ"ש לממשלה מתאריך 05/11/2018. עמדת היועמ"ש היא שיש לשום בעתיד את ההשבחה לתכנית מפורטת, שתאושר מכוח תכנית כוללנית כדוגמת רע/3000 ב"שיטת המקפצה המנטרלת", חישוב ההשבחה ייעשה "בהתעלם מהתכנית הכוללנית". היועמ"ש ציין כי קביעתו נתמכת הן בפרשנות לשונית ללשון החוק והן בפרשנות תכליתית.

למען הסר ספק, יודגש כי אין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.

¹² תוך שאיפה לנטרל את העליה הכללית בשווי השוק של המקרקעין.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מרכיב הפוטנציאל התכנוני

שמאי המבקשת הציג טענה כי בנכס הנדון גלום פוטנציאל תכנוני גבוה המעלה את השווי במצב התכנוני הקודם. לענין זה אוזכרו מס' הלכות בית משפט העליון¹³ וביניהן הלכת לוסטרניק (רע"א 4487/01) - לצורך עיגון הציפיה הכללית שהתפתחה לשינוי היעוד - בשווי המצב הקודם, בפוטנציאל שהיה קיים במקרקעין עוד טרם הכנת ואישור התכנית.

שמאי המשיבה, מצידם, טוענים כי פס"ד לוסטרניק קבע שיש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי ייעוד הנובעות מאת מיקום הקרקע ולנכות את הציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית החלה על המקרקעין. במידה וניתן להקיש מפס"ד לוסטרניק במקרה הנדון, אזי בהתאם לפס"ד, בהשבחה מתוקף תכנית המתאר רע/3000, אין להביא בחשבון ציפיות ספציפיות הנובעות מהליכי התכנון של התכנית. קרי, במצב שקדם לתכנית רע/3000 יש להביא בחשבון אך ורק את הזכויות שהוקנו בתכנית רע/2000.

עוד נטען כי פס"ד לוסטרניק דן במקרה פרטי שבו בקרקע בייעוד חקלאי עפ"י תכנית מנדטורית ניתנו היתרי בניה לבניינים ולכן נקבע שלא ניתן להתעלם מההיתרים הקיימים במצב הקודם לעניין היטל השבחה. במקרה הנדון, לא מדובר בקרקע חקלאית, אלא בקרקע בעלת זכויות בניה בשיעור 105% עיקרי + 30% שירות.

הכרעה - תכנון עירוני כולל לאורך השנים עריכה (מצטברת) של תכניות מפורטות, מחוזיות, כוללניות - כמו למשל רע/3000; תכנית שערכה תכנון כולל לעיר כדי לקבוע ולסמן כיוון לתהליכים ומגמות באופן הרואה את כל העיר כחטיבה תכנונית אחת, שלם האוגד את חלקיו בתפיסה מרחבית, תכנונית אחת. התכנית מראה את הכיוון לתכניות המפורטות, הנקודתיות אשר נעשות - ויעשו בעיר.

הפוטנציאל הכללי למגורים, היא סוגיה שנדונה ונקבעה בהלכת לוסטרניק שדנה בפוטנציאל הרלוונטי לענין מצב קודם בעריכת שומת היטל השבחה; סבורני, כי שונה המצב הנדון בשומה מכריעה זו מהעקרונות אשר דנה בהם הלכת לוסטרניק - ציפיה לשינוי בקרקע חקלאית, ספקולטיבית, חסרת תכנון/יעוד; במקרה כזה, שינוי ייעוד הינו מלא ודרמטי, בקרקע בתולה; שונה הדבר מאזור מבונה המגלם הסטוריה של תהליכי שינוי אורגניים - אשר אין אנו מביאים בחשבון בעבודתנו השמאית השוטפת.

מושא השומה מהווה מגרש בייעוד מוסד ציבורי עם זכויות בניה זמינות של 105% עיקרי + 30% שירות (משטח עיקרי), אין מדובר בקרקע ללא תכנון או קרקע עם תכנון ראשוני שאינו ידוע או קרקע ספקולטיבית. לפיכך, במקרה הנדון, אני דוחה את טענת שמאי המבקשת להכללת פוטנציאל תכנוני בשווי המצב הקודם.

אציין בנוסף כי קבלת טענת שמאי המבקשת פוגעת בעיקרון רציפות המס.

¹³ בר"מ 10212/16, בר"מ 89/17, בר"מ 322/17, בר"מ 2666/17 - דלי דליה ואח'י נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה ואח'י מיום 01/04/2020, רע"א 4487/01 - הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק, ע"א/483/86 - יעקב בירנבך נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו ואח'י.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי במצב קודם

שמאי המבקשת ניתח את זכויות הבניה במצב הקודם עפ"י דף מידע תכנוני לפיו הזכויות המותרות הינן 209.9% (105% בהתאם לתכנית רע/2000 + 16% הקלות + 40% תמ"א 38 + 30% שטחי שירות מעיקרי) + תרומת שווי פיזי מינימלי לבנוי בהיתרים בשטח של כ- 2,590 מ"ר + תרומת שווי חניון פתוח לכ- 148 חניות.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב הקודם קרקע בייעוד מוסד ציבורי שבה הותרה בניה בשיעור 105% + 30% שירות (מעיקרי) עם תכסית בשיעור 35% ובהתאם לפרק ב' לקווים המנחים.

לטענת שמאי המשיבה, הזכויות שהובאו בחשבון בשומת המבקשת כוללות 16% הקלות כמותיות וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38. כפי שפורט בהרחבה לעיל, שמאי המשיבה בדעה כי הקלות כמותיות וזכויות בניה מתוקף תמ"א 38 מהוות זכויות מותרות ואינן מהוות נוהג.

הכרעה - מאחר ומדובר בדף מידע ולא במסמך סטטוטורי המקנה זכויות בניה, אני בדעה כי בקביעת השווי במצב הקודם אין להביא בחשבון את הזכויות המפורטות בדף זה מאחר ונתינתן הינה במסגרת שיקול דעת הועדה המקומית.

כמו כן, לעניין ההקלות הכמותיות אציין כי בפסיקתו של ביהמ"ש הנכבד בענין יצחק כהן נ' הועדה המקומית הרצליה נקבע כי כשמדובר בזכויות מותרות באישור הקלה אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגינן בשלב המכר, אלא יש לחייב בשלב היתר הבניה וגם במקרה הנדון אין ממש בטענת שמאי המבקשת לפיה ניתן היה לנצל במצב הקודם זכויות בניה לפי דף מידע תכנוני הכולל בין היתר הקלות כמותיות אשר מעולם לא אושרו על ידי מוסדות התכנון.

לעניין שאלת הכללת תמריצי תמ"א 38 במצב הקודם, אני בדעה כי במקרה הנדון אין סבירות למימוש זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, לאור אופי הבינוי בחלקה, מאפייניו הפיזיים של המבנה, שטח המגרש ומיקום המבנה במגרש. עוד אציין כי שיעור המימושים נמוך מאוד ואף אפסי לפרוייקטים של תמ"א 38 באזורים למבני ציבור, בשונה מבנייני מגורים שבהם מקנה תמ"א 38 תוספת זכויות בניה בין 2.5¹⁴ ל- 3.5 קומות. שיעור המימוש הנמוך והתכנון המיושן של המבנה מעידים על היעדר היתכנות כלכלית ומטעמים אלה איני מוצא מקום להביא בחשבון את הפוטנציאל לתוספת הזכויות "המותנות" מכח התמ"א במצב הקודם.

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים (עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור) שומת הקרקע למבני ציבור תיגזר משווי מ"ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי

¹⁴ פרט לבניינים בני קומה אחת.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

הסחיר הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה) בהפעלת מקדמי התאמה.

כמו כן, אני סבור כי במקרה הנדון, הגישה בעלת התוקף הרב ביותר לאומדן שווי נכס בנוי הינה גישת העלויות, דהיינו אומדן שווי קרקע למבני ציבור והוספת מרכיב עלות הבניה, בהתחשב בפחת ויזמות מופחתת.

מכאן, מצאתי לנכון לבחון שתי חלופות בקביעת השווי מצב קודם:

1. שווי קרקע ריקה ופנויה - הובא בחשבון כי במצב הקודם בהתאם לתכנית רע/185/1 הייעוד הינו מוסד ציבורי וסל הזכויות לפי 105% שטח עיקרי + 30% שירות (מהשטח העיקרי), ב- 3 קומות. גזירת שווי הקרקע בנכס הנדון תיגזר בקומת הקרקע משווי קרקע למסחר ובקומות עליונות ממשרדים, בהתאם לשומת המשיבה.

2. שווי המחוברים + שווי חניון הכולל 112 חניות בהיתר. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה שווי חניה הינו 25,000 ₪.
אני סבור כי בחלופה זו אין להביא תרומה כלכלית לזכויות פוטנציאליות.

אני מקבל את הסכמת הצדדים למשקלי הנתונים בשווי מצב קודם לפי 40% עפ"י גישת ההשוואה העקיפה ו- 60% לעסקת הרכישה לנכס מיום 24/09/2015 בתמורה לסך של 61,000,000 ₪.

ערכי שווי

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי שהציגו הצדדים, לרבות שומות מכריעות וכן עסקאות השוואה לדירות מגורים, מסחר ומשרדים בסמוך למועד הקובע בסביבת הנכס, להלן העסקאות שמצאתי לנכון להביא בחשבון:

מסחר ומשרדים

מעיון בנתוני המכר, נתוני דמ"ש ושומות מכריעות שהוצגו בשומת המשיבה, השווי אותו קבעו לפי 15,000 ₪ למסחר ו- 3,500 ₪ למשרדים, סבירים בעיניי והחלטתי לקבלם.

מגורים

עסקאות לדירות חדשות בסביבת הנכס אשר נערכו בסמוך למועד הקובע:

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	שנת בניה	תמורה	למ"ר בנוי
6580-269	14/11/2018	מכבי 6	87	2019	1,975,000 ₪	22,701 ₪
6580-269	29/11/2018	מכבי 6	119	2017	2,900,000 ₪	24,370 ₪
6580-269	10/02/2019	מכבי 6	72	2020	1,650,000 ₪	22,917 ₪
6580-269	26/04/2018	מכבי 6	119	2017	2,895,000 ₪	24,328 ₪
6580-269	18/03/2018	מכבי 6	119	2017	2,940,000 ₪	24,706 ₪
6580-269	22/04/2018	מכבי 6	97	2017	2,430,000 ₪	25,052 ₪
6580-269	04/09/2018	מכבי 6	91	2017	2,430,001 ₪	26,703 ₪
6586-556	15/02/2018	המעלות 12	160	2017	4,100,000 ₪	25,625 ₪
6586-556	28/03/2018	המעלות 12	158	2017	3,500,000 ₪	22,152 ₪
6587-93	06/02/2018	אחוזה 51	64	2018	1,750,000 ₪	27,344 ₪
6587-93	28/06/2018	אחוזה 51	65	2018	1,677,807 ₪	25,812 ₪
6587-93	16/12/2018	אחוזה 51	70	2018	1,882,808 ₪	26,897 ₪
6587-93	21/10/2018	אחוזה 51	153	2018	3,755,616 ₪	24,547 ₪
6587-93	29/04/2019	אחוזה 51	123	2018	2,754,680 ₪	22,396 ₪
6583-412	03/12/2019	ברנדיס 17	112	2019	2,825,000 ₪	25,223 ₪
6583-412	11/09/2019	ברנדיס 17	134	2019	3,150,000 ₪	23,507 ₪
6583-412	04/06/2019	ברנדיס 17	97	2019	2,550,000 ₪	26,289 ₪
6583-412	16/10/2018	ברנדיס 17	95	2018	2,315,000 ₪	24,368 ₪
6583-412	09/10/2018	ברנדיס 17	114	2019	2,970,000 ₪	26,053 ₪
6583-412	11/10/2018	ברנדיס 17	113	2018	2,945,000 ₪	26,062 ₪
6583-412	12/01/2020	ברנדיס 17	111	2019	2,800,000 ₪	25,225 ₪
6583-412	26/03/2019	ברנדיס 17	97	2019	2,546,000 ₪	26,247 ₪
6583-412	04/11/2019	ברנדיס 17	134	2019	3,100,000 ₪	23,134 ₪
6583-412	23/09/2019	ברנדיס 17	97	2019	2,420,000 ₪	24,948 ₪
6583-412	12/12/2019	ברנדיס 17	134	2019	3,130,000 ₪	23,358 ₪
6583-412	25/03/2019	ברנדיס 17	97	2019	2,410,000 ₪	24,845 ₪
6583-412	04/12/2019	ברנדיס 17	99	2019	2,484,000 ₪	25,091 ₪
6583-412	11/12/2019	ברנדיס 17	112	2019	2,800,000 ₪	25,000 ₪
6583-412	24/12/2019	ברנדיס 17	132	2019	3,523,000 ₪	26,689 ₪
6583-412	26/12/2019	ברנדיס 17	99	2019	2,434,000 ₪	24,586 ₪
6583-412	15/01/2020	ברנדיס 17	97	2019	2,485,000 ₪	25,619 ₪
6583-412	14/01/2020	ברנדיס 17	184	2019	4,940,000 ₪	26,848 ₪
6583-412	23/01/2020	ברנדיס 17	132	2019	3,575,000 ₪	27,083 ₪
6583-412	30/01/2020	ברנדיס 17	134	2019	3,180,000 ₪	23,731 ₪
6583-412	11/03/2020	ברנדיס 17	97	2019	2,475,000 ₪	25,515 ₪

24,824 ₪	מוצע בניטרול עסקאות חריגות	
21,217 ₪	17%	בניכוי מע"מ
16,973 ₪	25%	בניכוי יזמות
9,473 ₪	7,500 ₪	בניכוי עלויות בניה ¹⁵
9,000 ₪	95%	הפחתה למיקום ¹⁶

לאור קיומם של נתוני השוואה בסביבת הנכס הנדון, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון נתונים משומות מכריעות שנערכו למועדים אחרים, עסקאות לדירות במבנים של תוספת בניה על הקיים, עסקאות מרוחקות מהנכס הנדון, עסקאות קרקע שאינן מדווחות וכן הצעות שהתקבלו לרכישת הנכס. לפיכך, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים לפי 9,000 ₪.

¹⁵ עלות בסיסית לפי מחירות דקל 11/2019 + העמסת עלויות עקיפות ועלות שטחים משותפים.
¹⁶ אזור עם אופי בניה נחות יותר ביחס לעסקאות.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מבנה ציבור כחלק מהמצב החדש

שמאי המבקשת טוען כי בהוראות התכנית נקבעו זיקות הנאה ושימוש בחלק מהקומות העליונות בתא שטח 1B למוסדות ציבור. לטענתו, מאחר ומדובר במטלה ציבורית יש להפחית משווי הנכס את עלויות הבניה לפי 6,000 ₪ למ"ר + 9 מקומות חניה תת קרקעיים לשימוש הציבורי. עוד טען בדיון המקצועי כי שטחים אלה ירשמו על שם הועדה המקומית והתשלום יחול על היזם.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיבם את השטח למבנה ציבור כחלק משטחי המשרדים בתכנית. לטענתם, במידה והשטחים מוקצים לוועדה המקומית הייתה אמורה להיות התייחסות בתקנון ובמקרה הנדון אין שום התייחסות.

שמאי הצדדים נדרשו להתייחס לעניין המטלה הציבורית ולאחר בירור הסוגיה מול המחלקה המשפטית של העירייה הועברה לעיוני טיוטת התחייבות לעניין הקצאה ופיתוח השטחים לשימושים ציבוריים.

מטיוטת ההתייחסות עולה כי בהתאם לתכנית 416-0523308 (רע/מק/869) מתחם מופת הידוע כגוש 6580 חלק מחלקה 23, ייבנו שטחים לצרכי ציבור בשטח של 500 מ"ר עיקרי, 56 מ"ר שטחי שרות וכן מקומות חניה. מיקומם של השטחים הציבוריים המבונים יהא בקומת המשרדים הראשונה וירשמו על שם עיריית רעננה ללא תמורה.

עוד מוסכם כי השטחים הציבוריים המבונים יימסרו לעירייה ברמת מעטפת. למען הסר ספק, מובהר כי פרט לזכויות בשטחים הציבוריים המבונים, לא יוקנו לעירייה זכויות נוספות במקרקעין לרבות זכויות בניה עתידיות או בלתי מנוצלות.

כמו כן, מוסכם כי כל ההוצאות הכרוכות בבניית השטחים הציבוריים המבונים, בין ישירות ובין עקיפות, תקוזזנה אך ורק מההשבחה שתנבע מאישורה של התכנית, וכי אין ולא תהיה לנו כל תביעה או דרישה להחזר/תשלום הוצאות או פיצויים כלשהם אחרים, לרבות תשלום פיצויי הפקעה או כל תשלום אחר עבור בניית השטחים הציבוריים המבונים ו/או הקנייתם לעירייה, לא באופן ישיר ולא באופן עקיף. להסרת כל ספק יובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מהחברה לשלם היטל השבחה כדין עקב אישורה של התכנית. כן יובהר כי בחישוב היטל השבחה - קביעת שווי מצב חדש עקב אישורה של התכנית - לא יילקח בחשבון שווי הזכויות של השטחים הציבוריים המבונים שיוקנו לעירייה.

עוד מבהירים כי במסגרת התכנית תסומן זיקת הנאה במקרקעין.

בהמשך לטיוטת התחייבות, שמאי המבקשת הציג 2 גישות לאומדן שווי הנכס במצב החדש:

- גישת השוואה ישירה (בהתאם לשומת המבקשת) - מתבססת על 5 הצעות המובילות שהוגשו לרכישת הנכס הנדון אשר מביאות בחשבון את סוגיית המטלה הציבורית ובכך אין צורך לערוך תחשיב שווי נפרד לכל מרכיב מבונה בנכס.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

2. גישת השוואה עקיפה (בהתאם לשומת המשיבה) - בגישה זו נערך אומדן שווי נפרד לכל מרכיב מבונה בנכס. יש להפחית שווי למבנה ציבור לפי 3,400 ש"ח - 3,500 ₪ לשטח של 556 מ"ר ברוטו עילי למבנים ומוסדות ציבור. דהיינו, בטווח סביר של 1,890,000 ₪ - 1,946,000 ₪ ובממוצע 1,918,000 ₪.

כמו כן, יש להפחית משווי מצב חדש את עלויות הבניה המיוחסות לאותו שימוש לפי 6,000 ₪ למ"ר ובסה"כ 3,336,000 ₪ ועלויות חניה לפי 3,000 ₪ למ"ר בעבור שטח בניה לחניה של 387 מ"ר (9 מקומות לרכבים פרטיים כפול 40 מ"ר + 5 מקומות חניה לאופנועים כפול 4.8 מ"ר + מקום חניה אחד לאופניים 3 מ"ר) ובסה"כ 1,161,000 ₪.

בנוסף, יש להפחית משווי מצב חדש גם את שווי מרכיב הקרקע של אותם מקומות החניה המיוחסים לשימוש הציבורי. מאחר ואין נתוני השוואה למקומות חניה לאופנועים ואופניים סבור כי יש לתת מקדם 0.4 לאופנוע ומקדם 0.2 לאופניים משווי מקום חניה לרכב פרטי. מכאן, יש להפחית 11.2 מקומות חניה אקווי כפול שווי למקום חניה שבאזור זה לפי טענות המשיבה (90,000 ₪ - 110,000 ₪ בממוצע 100,000 ₪) ובסה"כ שווי של 1,120,000 ₪.

לסיכום, יש להפחית מהשווי במצב החדש בגין הסוגיה למטלה ציבורית סכום של 7,535,000 ₪.

להלן הכרעתי בנושא:

בר"ם 7255/17, 23/08/2020, ביהמ"ש העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים, קבע היועץ המשפטי לממשלה בעמדתו לענין הפחתת קרן חניה מההשבחה, בהמשך לפס"ד קמא (02/07/2017), בו נקבע כי "הדין מכיר בקיוזו ההוצאות שהוציא מבקש ההיתר המשפיעות על שווי המקרקעין ומשביחות אותו במצבו החדש כך שתקוזזנה מהיטל ההשבחה". בפס"ד רונן, שם ביהמ"ש דגש על השאלה האם התשלום (לקרן חניה) נובע מהתכנית המשביחה או ממקור חיצוני לה. בפסק הדין נקבע כי עפ"י הוראת ביהמ"ש העליון בע"א אברמוביץ, כי כאשר החיוב הינו חיצוני לתכנית - אין מקום להפחתת התשלום.

מה שיבוא בחשבון לשם חישוב ההשבחה, הוא שווי השוק בו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה העת. מכלל זה יש להוציא את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת "המצב החדש", בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון; הוצאות חיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין. שומת ההשבחה מתחשבת רק בעליית שווי הנכס כתוצאה מאישור הפעולה התכנונית. בהתאם לעיקרון שנקבע בענין אברמוביץ, יש להביא בחשבון כל הוצאה שעומדת בדרכו של הקונה הסביר בדרך למימוש התכנית. לעומת זאת, אין להביא בחשבון הוצאות שהוציא המוכר כדי לייצר את התכנית המשביחה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E.), מהנדס בנין (B.Sc.)
מהנדס גיאודטי (B.Sc.)

הוצאות כמו כתב שיפוי שהיה על מוכר הנכס לשלם כדי לקדם את התכנית המשביחה ולהביא לאישורה, אינן נכללות בשומת ההשבחה של הנכס, משום שאין בהוצאתן כדי להשפיע על שווי הנכס בשוק החפשי, אלא רק על היקף התעשרותו של המוכר (כנקבע בהלכת אברמוביץ).

לעמדת היועמ"ש לממשלה, אין כל נפקא מינא בין מצב דברים שבו התכונות התכנוניות וההוצאות הכרוכות במימושן עוגנו מפורשות בתכנית המשביחה, או מקורן מכוח דין תכנוני מפורש הצמוד להוראות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה - בשיגרה, תכניות מציגות תנאים וסייגים למתן היתרים. התכנית הנדונה מעמידה מספר תנאים כאלה:

- השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור יופקעו/יופרשו לצרכי ציבור ע"פ כל דין ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

- רישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה והשטחים הציבוריים, בספרי המקרקעין.

- הקצאת 500 מ"ר עיקרי (56 מ"ר ש"ש) לצרכי ציבור בתא שטח 1B.

הוראות התכנית אינן מציננות באופן מפורש כי המטלה נופלת על כתפי היזם, ומסקנתי היא כי באם לא היתה הוראה מפורשת כזו אין להפחית עלות הקמת שטחים אלה. במקרה הנדון, למרות שלא נרשם כך במפורש בהוראות, התרשמתי כי זו הכוונה ובנית השטחים הינה באחריותה החברה (המבקשת). הוצגה בפני טיוטת התייחבות להקמת מבנה ציבורי כמפורט לעיל.

במצב ענינים כזה, ולאור ההוראה המפורשת בתכנית המהווה את המצב החדש, אני מוצא כי אין מקום להענות לבקשת שמאי המבקשת להפחית עלויות הבניה של השטח המבונה שהוקצה לרשות מקומית. עקרון זה עולה גם מחוות דעתו של היועץ המשפטי לממשלה במסגרת בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורנשטיין, העוסק בנושא קרן חניה. יובהר, כאשר עסקינן בשומת השווי הנכון והאובייקטיבי אותו קונה סביר ישלם עבור הנכס אין לראות בהכרה בעלויות אותם נושא היזם בהתחייבות חצונית אשר אינה מעוגנת בהוראות התכנית בקביעת שווי השוק הנדון לנכס.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם

גישת ההשוואה

חלופה 1 - שווי קרקע ריקה ופנויה :

קומה	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם שווי ¹⁷	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קרקע	35%	1,988	0.85	15,000 ₪	25,351,463 ₪
1-2	102%	5,766	0.85	3,500 ₪	17,154,490 ₪
סה"כ שווי חלופה 1					42,505,952 ₪

חלופה 2 - שווי הנכס כבנוי + שווי חניון פתוח :

שימוש	שטח במ"ר / מס' חניות	שווי למ"ר בנוי / חניה	סה"כ שווי
מבנה בנוי קומת קרקע	610	15,250 ₪	9,305,398 ₪
מבנה בנוי קומות 1-2	606	5,475 ₪	3,316,262 ₪
שווי חניון פתוח	112	25,000 ₪	2,800,000 ₪
סה"כ שווי חלופה 2			15,421,660 ₪

מסקנה - שווי מיטבי במצב קודם הינו קרקע ריקה ופנויה בהתאם לעמדת שמאית המשיבה.

עסקת הרכישה

כפי שצוין לעיל, בתאריך 24/09/2015 המגרש הנדון נרכש תמורת סך של 61,000,000 ₪.

סיכום

נתון	שווי	משקל	סה"כ
גישת ההשוואה	42,505,952 ₪	40%	17,002,381 ₪
עסקת הרכישה	61,000,000 ₪	60%	36,600,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע במצב קודם			53,602,380 ₪

¹⁷ מקדם משוקלל בגין הפחתה לכל הפחות 15% בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים ובגין אינטנסיביות השימוש.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש

שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	2,211	15,000 ₪	33,165,000 ₪
משרדים	611	3,500 ₪	2,138,500 ₪
מגורים	14,533	9,000 ₪	130,797,000 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			166,100,500 ₪

ההשבחה

שווי מצב חדש	166,100,500 ₪
שווי מצב קודם	53,602,380 ₪
השבחה	112,498,120 ₪

14. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית 416-0523308, התחשבתי, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

- הנכס הנדון, הידוע כחלק מחלקה 823 בגוש 6580, בעיר רעננה.
- תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקנייני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
- החלטה זו מתייחסת בהתאם לבקשה לבירור היטל השבחה בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
- הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של החלקה, גודלה, צורתה, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.
- המועד הקובע להערכה בהתאם לפרק 6 בהחלטה זו.
- יעוד החלקה וזכויות החלקה - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
- עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
- הובא בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה, עפ"י הייעודים השונים בתכניות, נכון למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
- עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. החלטה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 23 בגוש 6580, מגרשים A1, B1 בתכנית 416-0523308 (רע/מק/869), עקב בקשה למידע מוקדם טרם מימוש הזכויות במקרקעין, למועדים הקובעים, הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
רע/3000	14/04/2016	---	---
416-0523308 (רע/מק/869)	06/12/2019	₪ 112,498,120	₪ 56,249,060

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

16. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת. ניתנה היום, 17/09/2020.

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך