תאריך עברי	ט״ו סיון תשפ״ג
תאריך לועזי	04 יוני 2023
מס׳ אופק	45262
תיק רמ״י	50176782א

לכבוד

המשיגה:
אשכול מגורים בע״מ
באמצעות מר גלעד ניר, שמאי מקרקעין
דוא״ל: giladnir21@gmail.com

המשיבה:
רשות מקרקעי ישראל
באמצעות מר עודד מלק מ״מ ראש תחום בכיר שמאות ת״א
דוא״ל: odedm@land.gov.il

החלטת ועדת השגות[1]

חלקה 477[2] בגוש 6636, מגרשים זמניים (חלק)[3] 2156, 2157 בתכנית מס׳ 3570, רח׳ קהילת ורשה[4] שכ׳ הדר-יוסף (רובע 2), ת״א-יפו

ההשגה שלפנינו הוגשה על החלטה בהשגה ראשונה שניתנה ביום 29.07.2021 על ידי שמאית המקרקעין, גב׳ אורלי רפאל (להלן: ״**השמאית המחוזית**״) בעניין שווי המקרקעין שבנדון.

השמאית המחוזית בחנה את השומה מטעם רשות מקרקעי ישראל שנערכה ביום 04.09.2019, על ידי שמאי המקרקעין מר אייל שיחור (להלן: ״**שמאי המשיבה**״) ואת השומה מטעם המשיגה שנערכה ביום 10.11.2019 על ידי שמאי המקרקעין מר גלעד ניר (להלן: ״**שמאי המשיגה**״).

ההשגה השנייה הוגשה במכתבו של שמאי המשיגה מיום 24.10.2021.

בתאריך 26.07.2022 נערך דיון באמצעות מערכת ״זום״ בפני הוועדה.

1. מטרת ההחלטה:

קביעת שווי הבעלות המלאה למרכיב הקרקע בלבד עפ״י תכנית מאושרת (תב״ע) + פוטנציאל תכנוני, כבסיס לגביית דמי חכירה מהוונים בגין הקצאת מגרש חדש/זכויות חדשות בעקבות תכנית איחוד וחלוקה, לצורך השלמה לחלקות 348, ו-349.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע להחלטה זו הוא 01.09.2019 (המועד המפורט בהחלטה בהשגה ראשונה).

3. ביקור בנכס:

ביום 29.08.2022, נערך ביקור על ידי מר מרדכי דדון חבר הוועדה.

[1] בהתאם לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, סעיף 4.20, סימן ב׳.

[2] מהווה חלקה משלימה, לחלקות נשלמות 348, ו- 349.

[3] מגרשים זמניים בהתאם למפורט במערכת Gis אינטרנטית של הוועדה המקומית לת״וב תל אביב-יפו.

[4] הקרקע (החלקה), ממוקמת בין רח׳ קהילת ורשה 73, לרח׳ קהילת ורשה 77.

4. תמצית תיאור הנכס:

הקרקע נשוא החלטה זו היא חלקה מס' 477 (בשלמות) המהווה שטח השלמה לחלקות 348 ו-349 הסמוכות לה, לשם יצירת מגרש תכנוני אחד. סה"כ שטחה הרשום של חלקה מס' 477 הוא 60 מ"ר.
אין מחלוקת בעניין זה. ליתר פירוט ראה בהחלטת השמאית המחוזית.

5. מצב תכנוני רלוונטי:

מספר התכנית	מתן תוקף	הוראות התכנית הרלוונטיות
254	26.11.1953	מטרת התכנית חלוקת חלקות לצרכי שיכון עולים. יעוד – שבילים להולכי רגל.
2204	22.08.1985	שיפור תנאי הדיור בשכונת הדר-יוסף, שינוי יעודי קרקע למגורים, הגדלת צפיפות, הנחיות מיקלוט, התווית דרכים והנחיות חניה, שינוי קווי בנין, ועוד.
"ע1" - מרתפים	18.03.2003[5]	הוראות מקיפות בדבר בניית מרתפים והשימוש בהם.
מק/2204 א'	01.07.2003	שינוי הוראות בינוי לאזור הריסה ובניה מחדש – שכונת הדר יוסף – הקלה על יישום הבניה באזור להריסה ובניה מחדש.
ג'1 – גגות תל-אביב-יפו	20.08.2007	הוראות בדבר גגות.
3750	16.06.2008	שיפור התנאים למימוש "פינוי בינוי". תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תא/תע/3570 (1) – 09.01.2020
תא/5000	22.12.2016	תכנית מתאר מקומית (כוללנית)

<u>סיכום המצב התכנוני</u>:

מס' מגרשים (זמניים) : 2156 ,2157.

יעוד : מגורים ד'.
שטח להשלמה.
שביל גישה לכלי רכב (ולהולכי רגל) ע"פ תב"ע 2204, זיקת הנאה לכלי רכב.
קו חלקה לביטול.

זכויות בניה - עיקרי : 175%.
תוספת זכויות – 16% אותם ניתן לקבל בהקלה.
סה"כ זכויות בניה – 191%.
זכויות הבניה יחושבו משטח המגרש החדש.

חדרי יציאות לגג : עפ"י תכנית מתאר מקומית "ג-1" -גגות בתל אביב.
שטח חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד ("ברוטו").

מרתפים : יותרו שטחי שירות למרתפים בגבולות המגרש (ע"פ נספח בינוי ותכנית ע1).

מספר יח"ד : חלקה מס' 348 – 20 יח"ד, חלקה מס' 349 – 19 יח"ד.

שטח יח"ד מינימלי : שטח ממוצע – 70 מ"ר.

[5] פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866 ביום 18.03.2003, פרסום טעות סופר ברשומות בי.פ. 5264 עמ' 1594 ביום 15.01.2004.

קווי בניין	:	חזית (לרח' קהילת ורשה) – 5.0 מ'. לשצ"פ – 1.0 מ'. צדדים – ע"פ נספח בינוי (בכל מקרה לא פחות מ-6 מ').
מס' קומות	:	7 קומות כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג ומתקנים טכניים. הוועדה המקומית רשאית להוסיף קומה נוספת לצורך מימוש יחידות הדיור. בקומת הכניסה ניתן להקים דירות גן.
חניה	:	חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה תתבצע באמצעות רמפות. מס' חניות מינימלי יהיה 1 חניה עבור דירות עד 90 מ"ר, ו-1.5 חניות עבור דירות מעל 90 מ"ר. החנייה תהיה ת"ק, הוועדה רשאית להתיר חניה עילית לאורחים בלבד.
שונות	:	תחום רח' קהילת ורשה יורחב ע"י צירוף רצועה ברוחב של 5 מ' מהחלקות שלאורך הרחוב, רצועה זו תשמש כמדרכה, שביל אופניים, חנייה ותשתיות. בתחום רצועה זו, תירשם זיקת הנאה לציבור.
הוראות פיתוח	:	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למתחם כולו שתאושר ע"י הוועדה המקומית, וזאת לאחר פרסומה לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. בכל חלקה יינטעו עצים עפ"י מפתח של 1 עץ לכל 2 יח"ד, ועוד.
זיקות הנאה	:	בכל החלקות הסמוכות לרח' קהילת ורשה תינתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, אופניים וכלי רכב, ברוחב 5 מ' בחזית לרחוב, תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין, ותנאי לאכלוס הבניין יהיה רישומן בפועל.
איחוד וחלוקה	:	כל חלקה (348, 349), מקבלת ½ משטחה של חלקה מס' 477. חלקות השבילים שבוטלו בתכנית הראשית (2204) יחולקו שווה בין 2 החלקות הסמוכות להן ויהוו השלמה. תנאי להוצאת היתר בניה – הסכם עם אגף נכסי העירייה והבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות, ורישומן בפועל כתנאי למתן תעודת גמר לבניין.

6. רישוי:

6.1 **<u>חלקות 348, 477</u>** – בקשה להיתר בניה מס' 19-1029, **תאריך הגשה 12.08.2019,** גוש 6636 חלקות 348, 477, שטח המגרש 706 מ"ר (676 מ"ר חלקה 348 + 30 מ"ר מחצית חלקה 477).

<u>מהות הבקשה</u> – הריסת מבנה מגורים קיים והקמת חדש, בן 8 קומות (כולל ק. כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (משותפות), סה"כ 24 יח"ד.

<u>שטחים עיקריים</u> – 191% * 706 מ"ר = 1,348.5 מ"ר + 267.46 מ"ר בהקלה מכוח הוראת שעה ("כחלון") מבוקשת הקלה ל-3 יח"ד (שבס), הקלה לתוספת קומה.

החלטה מס' 3, וועדת משנה לתו"ב מס' 2-20-0028, מיום 06.01.2021 – לדון בבקשה במסגרת צוות התנגדויות.

המלצת הצוות דיון נוסף, החלטה מס' 2, צוות התנגדויות מס' 30-21-0001, מתאריך 11.02.2021.

החלטה דיון נוסף מס' 2, וועדת משנה לתו"ב מס' 2-21-0010, מתאריך 16.06.2021 – לאשר הקמת הבניין כולל את ההקלות לתוספת קומה, הגדלת צפיפות יח"ד, תוספת שטח עיקרי (לפי חוק "כחלון") ועוד.

6.2 **<u>חלקות 349, 477</u>** – בקשה להיתר בניה מס׳ 19-1028, **תאריך הגשה 12.08.2019,** גוש 6636 חלקות 349, 477, שטח המגרש 708 מ״ר (678 מ״ר חלקה 349 + 30 מ״ר מחצית חלקה 477).

<u>מהות הבקשה</u> – הריסת מבנה מגורים קיים והקמת חדש, בן 8 קומות (כולל ק. כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (משותפות), סה״כ 23 יח״ד.

<u>שטחים עיקריים</u> – 191% * 708 מ״ר = 1,352.28 מ״ר + 341.20 מ״ר בהקלה מכוח הוראת שעה (״כחלון״) מבוקשת הקלה ל-4 יח״ד (שבס), הקלה לתוספת קומה.

החלטה מס׳ 2, וועדת משנה לתו״ב מס׳ 2-20-0028, מיום 06.01.2021 – לדון בבקשה במסגרת צוות התנגדויות.

המלצת הצוות דיון נוסף, החלטה מס׳ 1, צוות התנגדויות מס׳ 30-21-0001, מתאריך 11.02.2021.

החלטה דיון נוסף מס׳ 1, וועדת משנה לתו״ב מס׳ 2-21-0010, מתאריך 16.06.2021 – לאשר הקמת הבניין כולל את ההקלות לתוספת קומה, הגדלת צפיפות יח״ד, תוספת שטח עיקרי (לפי חוק ״כחלון״) ועוד.

7. המצב המשפטי:

אין מחלוקת בעניין סעיף זה, ליתר פירוט ראו החלטת השמאית המחוזית.

8. קביעת השווי בשומות הצדדים:

להלן מסקנת השווי לא כולל מע״מ וכולל פיתוח, כפי שנקבע בשומות הצדדים:

שמאי המשיבה	שמאי המשיגה	השמאית המחוזית
₪ 2,780,000	₪ 797,214	₪ 2,503,094

9. החלטת השמאית המחוזית:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים בהחלטת השמאית המחוזית, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

9.1 <u>גישת השומה</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את גישת השומה שנקטו הצדדים, גישת השווי השיורי (״גישת החילוץ״) מעסקות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה חדשה בסביבה.

9.2 <u>מתודולגיית השומה</u>:

נשוא השומה מהווה חלק ממגרש בשטח כולל של 1,414 מ״ר, הכולל 3 חלקות[6], איחוד החלקות נעשה עפ״י הוראה תכנונית ולכן יש לאמוד את השווי כחלק יחסי משווי המגרש הכולל, שלא עפ״י הקווים המנחים כחלקת השלמה, בייעוד למגורים.

9.3 <u>התפתחות תכנונית לאחר המועד הקובע</u>:

השמאית המחוזית קיבלה את עמדת המשיגה שאין להביא בחשבון מידע תכנוני ועובדות שהתבררו לאחר המועד הקובע, לרבות שינויים שאושרו, ולכן הפוטנציאל האובייקטיבי שעמד לנגד עיני שמאי המשיבה במועד הכנת השומה, הוא הפוטנציאל הרלוונטי. מחלוקת דומה עמדה לנגד ועדת השגות בהחלטתה מיום 29.11.2020 בגו״ח 6020/612, שדרות ירושלים 170 בחולון שציטטה החלטה של ועדת ערר בעניין (ת״א) 85090/17 שרה קרול רפיח נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה, שבה נקבע כי *״בחינת*

[6] חלקה 477 בשלמות מהווה נשוא השומה וחלקים מחלקות 348 ו-349.

שווי השוק של המקרקעין צריכה להיעשות אפוא לאותו מועד קובע, ועל בסיס המידע שהיה לקונה, ולא על בסיס מידע שלא יכול היה להיות בידיו, ונולד רק שנים לאחר מכן".

9.4 רווח יזמי ועלויות בניה:

רווח יזמי נקבע בהתאם לקווים המנחים, בשיעור של 18%.

עלויות הבנייה חושבו בהתאם למחירון דקל, בשקלול הוצאות עקיפות לפי הקווים המנחים ועלות מרתפי חניה בהתאם לתקן חניה של 1.5 מקומות חנייה ליח"ד, ובסה"כ 8,570 ₪ למ"ר מבונה סחיר.

9.5 מקדמי התאמה:

צורת החלקה – נשוא השומה מהווה חלקת השלמה צרה וארוכה, וניתן לממש את זכויות הבנייה בחלקות המאוחדות הנשלמות ממנה. לפיכך לא בוצעה הפחתה בגין צורת החלקה.

גודל החלקה – שטח החלקה הרשום 60 מ"ר מהווה שטח להשלמה לחלקות 348 ו-349 הסמוכות, 30 מ"ר לכל חלקה, אינו כולל זכויות בניה כחלקה בפני עצמה. בוצעה הפחתה בשיעור של 5% בגין העדר פוטנציאל לחלקה בפני עצמה.

מקדם דחיה לאישור ההקלות ("שבס-כחלון") – הובא בחשבון קיזוז בגין היטל השבחה. בהתאם להנחיות בעסקות לחיוב בשיעור מלא (91%).

הפחתה למושע – לא התקבלה טענת המשיגה כי שווי הזכויות במגרש הכולל את 3 החלקות נמוך משווי קרקע דומה בבעלות אחת, לפיכך לא בוצעה הפחתה בגין מרכיב מושע.

9.6 עלויות הפיתוח:

נוכו בהתאם לחוקי העזר העירוניים של עיריית תל אביב-יפו בדומה לחוות דעת המשיבה. ככל שקיימת מחלוקת בעניין עלויות הפיתוח יש לפנות ישירות לרמ"י.

9.7 נתונים לאומדן השווי וקביעת ערכי הבסיס:

בהתבסס על 9 עסקות מכר מדווחות לדירות חדשות בסביבה, ממוצע שווי מ"ר בנוי כ-35,106 ₪, בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (18%), עלויות בניה (8,570 ₪/מ"ר), התקבלה יתרה לשווי מ"ר מבונה בסיס לא כולל מע"מ וכולל פיתוח בסך 16,858 ₪.

10. טיעוני / עמדת המשיגה:

להלן עיקרי העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי שעולים משומת ההשגה השנייה מיום 24.10.2021, בדגש על הקביעות השנויות במחלוקת:

10.1 טענת סף – מתודת אומדן שווי הקרקע הנדונה:

יש לשום את החלקה לפי כללי איחוד וחלוקה, בהתבסס על סעיף 17 להוראות התכנית שם נקבע כי חלקות ההשלמה המהוות שבילים שבוטלו "יעשה בדרך של איחוד וחלוקה". משכך, גם אופן התחשיב צריך להיות דומה להליך של איחוד וחלוקה.

מפנה לפס"ד ה"פ 27240-06-18 מגדלי הנחלה בע"מ נ' רמ"י, שם מדובר במקרה דומה למקרה הנדון. לפי פס"ד יש לראות בחלקת ההשלמה כקרקע משלימה לפי סעיף 70 לחוק התו"ב. כמו כן נקבע כי הדרך הנכונה לעשות כן היא לפי הוראות "איחוד וחלוקה".

המשיגה אינה מחוייבת לפנות לרמ"י ולנהל מולה מו"מ אלא יכלה לפנות ישירות לבית המשפט ולחייב את עיריית ת"א (הבעלים הרשומים של החלקה) למכור את חלקה כדרך שבה נמכרת חלקת השלמה

לפי סעיף 70 לחוק, קרי, בדרך של איחוד וחלוקה.

השמאית המחוזית הביאה בחשבון הפחתה של 5% בלבד משווי החלקה בגין *"היעדר פוטנציאל לחלקה בפני עצמה"* ולא התייחסה לפסק הדין ו/או להוראות התכנית בדבר הצורך לבצע את התחשיב בדומה לזה המבוצע בתכנית איחוד וחלוקה.

המשיגה תטען כי מדובר במקדם נמוך בשיעור בלתי סביר החורג ממתחם שיקול הדעת השמאי. שכן אם קבעה השמאית המחוזית כי לחלקה לא קיים כל פוטנציאל בפני עצמה וברור שלא ניתן לעשות בה כל שימוש אחר מלבד היותה חלקת השלמה, הרי ברור שהשווי שלה נמוך עשרות מונים לעומת החלקה הנשלמת ולכן המקדם צריך להיות נמוך בהרבה.

ועדת ההשגות תתבקש לבחון את פס"ד מגדלי הנחלה ולאמצו, כלומר, לקבוע שיש לערוך את התחשיב לפי כללי איחוד וחלוקה, ולא לפי חלק יחסי.

במקרה כזה יש להביא בחשבון את יעוד הקרקע במצב הקודם כשביל שכן צורת החלקה איננה מאפשרת כל שימוש אחר או לחילופין מקדם הפחתה מינימאלי בשיעור 50% בשל אי היכולת לבצע כל שימוש בחלקה, וזאת לעומת החלקות הנשלמות שלא רק מהוות קרקעות עליהן מבני מגורים אלא יכולים לאשר בהן תכניות נקודתיות ללא צורך בחלקת ההשלמה.

10.2 רווח יזמי:

הצדדים בהליך ההשגה הראשונה הסכימו על רווח יזמי בשיעור של 20%, ואילו השמאית המחוזית קבעה שיעור של 18% כאשר לפי תקן 21 שיעור הרווח היזמי המקובל בפרוייקט פינוי בינוי עשוי לנוע בין 25% ל-30%.

10.3 עלויות בנייה:

השמאית המחוזית לא פירטה את עלויות הבניה הישירה שבהן השתמשה, לא עבור שטח הבניה העילי ולא עבור שטח הבניה התת קרקעי. כמו כן לא פירטה אילו עלויות עקיפות הביאה בחשבון ובאיזה היקף. שמאי המשיגה פירט את עלויות הבניה הישירה לפרטי פרטים ובשלוש גישות: הן ע"י מחירון דקל למ"ר, הן ע"י הצעות מחיר חתומות של קבלני ביצוע והן ע"י תמחור מפורט של מהנדס החברה.

בהתאם לעמדת המשיגה עלות הבנייה הכוללת בפרויקט היא כ- 57,605,000 ₪ (כ- 46 מ' ₪ עלות ישירה + כ- 12 מ' ₪ עלות עקיפה). עלות זו משקפת עלות בנייה למ"ר סחיר בסך של כ- 16,100 ₪, שמגלמת את כלל העלויות וההוצאות בפרויקט, לרבות עלויות הקשורות בפינוי דיירים (שכ"ד, הובלה וכו') וכן עלויות שיווק ופרסום, משפטיות וכיו"ב.

המשיגה מבקשת למנות מהנדס מומחה שיבחן את עלויות הבנייה לפרויקט.

10.4 דחייה והוצאות התאמה:

החלקה שבנדון אינה עומדת בפני עצמה אלא מהווה חלקת השלמה למגרשים העיקריים וכך צריך להתייחס אליה. ככל שקיימות הפרעות כגון ריבוי דיירים או מבנים במגרש הראשי שמשפיעים על שווי החלקה שבנדון, יש להביאם בחשבון. במקרה הנדון המבנה הקיים וריבוי הדיירים שבו מהווים מעין חסם למימוש הבניה ויש להביאו בחשבון. הנחיית רמ"י לראות בקרקע כריקה ופנויה נכונה לגבי חלקה 477 ולא לגבי חלקת ההשלמה.

בעניין זה מפנה להחלטת ועדת ההשגות בשכונת הדר יוסף, גוש 6636 חלקה 789, שם נקבע כי יש להביא בחשבון בשווי הקרקע מקדם הפחתה להפרעה חיצונית למימוש הזכויות בקרקע.

10.5 <u>עלויות פיתוח</u>:

השמאית המחוזית קבעה כי עלויות הפיתוח יופחתו לפי חוקי העזר העירוניים כבשומת המשיבה וסירבה לדון בעלויות הפיתוח בשל "חוסר סמכות".

המשיגה טוענת כי אינה חולקת על גובה עלויות הפיתוח אלא על השטח שאותו יש להביא בחשבון לעניין עלויות הפיתוח. בהחלטת השמאית המחוזית לא הובאו בחשבון שטחי השירות המשותפים ושטחי המרפסות החייבים בהיטלי פיתוח. אין מחלוקת על עלויות הפיתוח למגרש ואף לא על העלות למ"ר על-קרקעי ותת קרקעי, המחלוקת היא על השטחים אותם יש להביא בחשבון, שהם עניין שמאי גרידא.

לטענת המשיגה, בהתאם לחוקי העזר העירוניים של עיריית ת"א יש לחייב בפיתוח עבור כל השטחים הבנויים העל קרקעיים לרבות שטחי שירות משותפים ושטחי מרפסות.

10.6 <u>תחשיב השומה כמפורט בהשגה ראשונה</u>:

<u>שווי המגרש</u> – סה"כ שטח המגרש המאוחד 1,414 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי (191%) 2,700.74 מ"ר במקדם 1, תוספת ממ"דים 468 מ"ר במקדם 1, שטח חדרי יציאה לגג 240 מ"ר במקדם 1.2 מתקבל שטח אקוו' בסך 288 מ"ר, סה"כ שטח אקוו' לתחשיב (ללא הקלות) – **3,456.74 מ"ר.**

שווי המגרש ללא פוטנציאל – **22,468,810** ₪ = 6,500 ₪ * 3,456.74 מ"ר אקוו'.

<u>שווי הפוטנציאל</u> – שטח מבוקש להקלה ("שבס כחלון") 405.111 מ"ר, תוספת ממ"ד 84 מ"ר, סה"כ שטח אקוו' 489.111 מ"ר.

מקדם היטל השבחה 0.5, מקדם דחייה וסיכון 0.64, סה"כ שטח אקוו' פוטנציאלי – 156.52 מ"ר. שווי הפוטנציאל – **1,017,351** ₪ = 6,500 ₪ * 156.52 מ"ר אקוו'.

<u>תחשיב שווי חלקה מס' 477</u> – סה"כ שווי המגרש כולל פוטנציאל 23,486,161 ₪, חלקה היחסי של חלקה מס' 477 4.243%, מתקבל – 996,518 ₪.

מקדם הפחתה לחלקת השלמה בגין צורה ושטח 0.8, סה"כ שווי חלקה מס' 477 הינו **797,214** ₪.

11. טיעוני / עמדת המשיבה:

11.1 <u>טענת סף – מתודת אומדן שווי הקרקע הנדונה</u>:

שומת מקרקעין מבוצעת למועד קובע ספציפי, במקרה הנדון 01.09.2019. במועד זה חלקה מס' 477 בשטח של 60 מ"ר מהווה חלק בלתי נפרד מ-2 מגרשים תכנוניים 2156 ו-2157.

חלקות "המטרוקות" ברח' קהילת ורשה חדלו מיעודם "כדרך" עוד בשנת 1985 בעת אישורה של תכנית מס' 2204 (כ-34 שנים לפני המועד הקובע).

לאחר תכנית מס' 2204, באה תכנית מס' 2204א שאושרה בשנת 2003 ושינתה יעודי בנייה. המצב הסטטוטורי העדכני קיים משנת 2008 עת אושרה תכנית מס' 3570, דהיינו במועד הקובע החלקה מהווה חלק ממגרשים תכנוניים. לפיכך, יש לשום כל מגרש תכנוני כזה בשלמותו באשר לא ניתן להפריד בין חלקיו. רכיב חלקת ההשלמה מהווה חלק באחוזים משווי המגרש התכנוני המאוחד. בעניין זה, ראה עמ' 22 לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה של פרוייקט זה, מתאריך 16.06.2021.

בעניין הטענה כי יש לשום לפי המצב הנכנס, כאשר תימוכין לכך הוצג ע"י המשיג בפס"ד 27240-06-18 מגדלי הנחלה בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל, ציינה המשיבה כי מדובר באמירת אגב של השופט . בנוסף, מדובר במקרה שאינו דומה למקרה דנן שכן שם לא היה מדובר בצורך תכנוני כי אם בהסכמה מצד הרשות שהקרקע תירכש על ידי היזמים. עמדת הרשות הינה כי יש לשום לפי מצב השטח לאחר אישור

התכנית שכן רק לאחר אישורה קמה הזכות לרכוש את המגרש וכי במצב הישן (טרם התכנית) אין לרוכש כל זכות לקבל את החלקה.

לאור האמור לעיל, עמדת הרשות היא כי יש לשום את הנכס במצב היוצא ולא הנכנס.

12. דיון והכרעה:

הקרקע נשוא ההחלטה היא חלקה מס' 477, המהווה השלמה לחלקות מס' 348 ו-349 הסמוכות לה. סה"כ חלקות אלו יוצרות שני מגרשים תכנוניים[7] בהתאם להוראות תכנית מס' 3750 (16.06.2008).

12.1 <u>המתודה לאומדן שווי הקרקע הנדונה</u>:

כעולה מהמפורט בהכרעת השמאית המחוזית, אומדן השווי נאמד כחלק יחסי משווי המגרש הכולל בייעוד למגורים, <u>שלא</u> ע"פ פרק ד' בקווים המנחים כחלקה משלימה ונשלמת, וזאת מהטעם כי איחוד החלקות נעשה עפ"י הוראה תכנונית ועניין זה מוחרג בהתאם להוראות סעיף 6 לקווים המנחים.

בהתאם לעיקרי טענות המשיגה, ע"פ הוראת ס' 17 בתכנית מס' 3570 שחלה על המקרקעין, חלקת ההשלמה הוקנתה לבעלי הזכויות בחלקות המשלימות, וזאת בין במסגרת איחוד וחלוקה (לא רצונית) ובין במכירה כפויה על פי הוראות סעיף 70 לחוק התו"ב.

אשר על כן המשיגה זכאית לקבל ולרכוש את הזכויות בחלקת ההשלמה בהתאם לשוויה ערב תכניות 3570 ו-2204 – קרקע בשטח קטן בייעוד דרך. ע"פ הוראות ס' 70 לחוק התו"ב כאשר נערכת רכישה כפויה, יש להעריך את שווי הקרקע הנכנסת על פי שוויה ערב השינוי התכנוני (ס' 17 לתכנית מס' 3570) שהוא "שבילי", היות שבסעיף 17 נקבע כי החלקה תהווה חלקת השלמה, יש לקבוע את שוויה ע"פ המצב ערב השינוי התכנוני.

במקרה הנדון, קיבלנו את עיקרי המתודה שנקטה השמאית המחוזית בהכרעתה, כי יש לקבוע את שווי הקרקע נשוא ההחלטה כחלק יחסי משווי המגרשים בייעודם למגורים.

החלטה זו עניינה הקצאת קרקע בפטור ממכרז, כלומר, המשיבה נותנת לבעלי הזכויות בחלקות מס' 348 ו-349 את האפשרות לרכוש את זכויותיה הקניניות במגרשים הנדונים, קרי, "זכות ראשונים" וזאת "במחיר מוצע" בהתאם לחוות דעת שמאי רמ"י, שבעניינה מתאפשר למשיגה להגיש השגה.

מעבר למפורט בסעיף 6 לקווים המנחים, פרק ד', יוני 2008, בנסיבות העניין קיימים מגרשים תכנוניים אשר להם זכויות בניה כבר מיום 16.06.2008 שהוא מועד מתן התוקף לתכנית מס' 3750. במועד זה הוגדר <u>הרובד התכנוני</u> החל על החלקות האמורות. <u>ברובד הקנייני</u>, החלקות נכללות בתחום מגרשים אלו, כלומר בעלי הזכויות בחלקות הנדונות, הם בעלי הזכויות במגרשים התכנוניים הללו, ומכאן שאין כל רלוונטיות למצבה התכנוני של חלקה מס' 477 טרם אישורה של תכנית זו.

במילים אחרות, קיים מעין "מושע" (רובד קנייני) במגרשים התכנוניים המורכבים מבעלי הזכויות בחלקות. המשיבה מוכרת את זכויותיה <u>הקניניות</u> בחלקה מס' 477, כאשר לחלקה זו זכויות במגרשים התכנוניים הנדונים. לאחר אישורה של תכנית מס' 3750 ניתן לבצע הסדרה קניינית (תצ"ר וכיוצ"ב) של בעלי החלקות במגרשים, ולאחר הסדרה זו תיווצר חלקה התואמת למגרשים הנדונים ובעלי הזכויות בחלקה (ישנה) מס' 477 ירשמו בחלקם היחסי בחלקה החדשה שתיווצר (התואמת למגרשים). לאחר הליך זה יתבצע המכר האמור, שיהיה מן הסתם בהתאם לחלק היחסי.

אומנם הרכישה (הקניינית) כיום היא של החלקה ע"פ רישומה (הקנייני), אולם בפועל היא חלק

[7] מגרשים זמניים 2156, 2157, בהתאם לוועדה המקומית לתו"ב.

("במושע") במגרשים. הדבר דומה למצב שבו תכנית איחוד וחלוקה שינתה את יעוד הקרקע מחקלאי למגורים, ובעל הזכויות הקניניות (טרם הכנת תצ"ר) מוכר את חלקו במגרש התמורה.

אין כל רלוונטיות למצב התכנוני הקודם, היות שנכון למועד הקובע הנדון הוגדרו הזכויות התכנוניות המשוייכות לחלקה, המהוות חלק מהמגרשים. יודגש, כי זכויות הבנייה נגזרות כחלק יחסי (באחוזים) משטח המגרש הכולל, כך שעם הגדלת שטח המגרש ע"י צירוף חלקה 477 – גדלות גם זכויות הבנייה ועם מכר הזכות הקניינית נמכרת הזכות במגרשים התכנוניים.

בסיכומם של דברים, במקרה הנדון, מדובר על איחוד חלקות לשם יצירת מגרשים תכנוניים, ללא טבלת איזון והקצאה (ראה פירוט בהמשך). המשיגה קיבלה את האפשרות לרכישת הזכויות הקניניות של המשיבה אשר לה זכויות "במושע" במגרשים הנדונים, קרי, הרכישה בפועל היא של הזכויות במגרשים. לפיכך, הוועדה מקבלת את עיקרי המתודה שנקטה השמאית המחוזית בהכרעתה, לפיה יש לאמוד את שווי הקרקע מושא השומה כחלק יחסי משווי המגרשים בייעודם למגורים.

<u>בהתייחס לטענות הנוספות שהועלו ע"י המשיגה, כדלקמן</u>:

- **איחוד וחלוקה** – בהתאם למפורט בסעיף 6 להוראות תכנית מס' 3750, יוזמת התכנית היא חב' אנגל ג'נראל דיבלופרס בע"מ. לא פורט כי התכנית היא *"תכנית איחוד וחלוקה (לא רצונית)"* כטענת המשיגה, קרי לא פורט כי התכנית היא תכנית איחוד **ללא** הסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' (חלוקה חדשה) פרק ג' לחוק התו"ב, מכאן שאין תחולה להוראות סעיף 122 לחוק התו"ב במקרה הנדון.

  בעניין הוראות סעיף 17 לתכנית מס' 3570 (הגם שכותרתו "איחוד וחלוקה"), לא פורט כי *"חלקת ההשלמה הוקנתה לבעלי הזכויות בחלקות המשלימות"* כטענת המשיגה, פורט כי חלקה מס' 477 מצטרפת כהשלמה לחלקות האמורות (לשם יצירת מגרש חדש). אין בהוראה זו שום הקניית זכויות לחלקות ההשלמה (מס' 348, 349).

  הוראות סעיף 122 לחוק התו"ב סימן ז' (חלוקה חדשה) פרק ג' הן בהתייחס **לחלוקה** (שלא בהסכמה), בעוד במקרה הנדון מדובר **באיחוד** (בלבד).

  התכנית הנדונה (מס' 3570) איננה כוללת טבלאות איזון והקצאה. לטעמינו, לא ניתן בשלב זה ("שלב המכר") "לכפות" את יישומן של טבלאות האיזון וההקצאה, קרי, יישומן "בדלת האחורית".

- **"רכישה כפויה"** – מעיון בהוראות סעיף 17 לתכנית הנדונה, לא מצאנו שום הוראה בדבר "רכישה כפויה", לא נמצאה כל חובה כי בעלי הזכויות בחלקות מס' 348 ו-349 הם אלה אשר בלבד ירכשו את הזכויות מבעלי חלקה מס' 477. מכאן עולה, כי הזכויות יכולות להימכר גם לצד ג' (לדוג' מכרז פומבי). כל שנאמר בהוראות הסעיף הוא כי תנאי להוצאת היתר הבנייה יהיה הסכם עם אגף נכסי העירייה, כאשר ההגיון מאחורי דרישה זו הוא שעיריית ת"א-יפו היא הרשומה כבעלת הזכויות בחלקה מס' 477. כמו כן ישנה דרישה להבטחת רישום החלוקה והשלמת החלקות ורישומן בפועל, כאשר ההגיון מאחורי דרישה זו הוא הצורך להסדיר את הרישום הקנייני של המגרשים התכנוניים הנדונים.

  לאור האמור, לא קיבלנו את הטענה כי הוראות התכנית יוצרות "רכישה כפויה" על המשיגה. יוזמת התכנית איננה המשיבה, המשיגה היא החפצה ברכישתה של החלקה ובכך היא מקבלת "בלעדיות" קניינית על כלל המגרשים.

- **הוראות סעיף 70 לחוק התו"ב** – בהתאם לטענת המשיגה, פרשנות הוראת סעיף 70(ב) לחוק התו"ב כי שווי הקרקע המשלימה הוא שוויה ערב התכנית.

מעיון בסעיף, לא מצאנו כל הוראה שכזאת. כמפורט בהוראות הסעיף, מקבל הקרקע המשלימה ישלם את שוויה של הקרקע המשלימה, קרי, לטעמינו, הפרשנות המתחייבת היא כי מקבל הקרקע ישלם על הקרקע המשלימה את שוויה בהתאם ליעודה החדש.

כעולה מפרשנות המשיגה, הרוכש ישלם את שוויה בהתאם ליעודה הקודם (המופחת), אולם יהנה מזכויותיה בהתאם ליעודה החדש, כלומר, לא רק שבעל החלקה הנשלמת הוא זה שיוצר "כפייה" על בעל החלקה המשלימה "בסיפוח" חלקתו אליו, התשלום יהיה בשווי מופחת ("שווי קודם") ובעל החלקה הנשלמת הוא זה שייהנה מהזכויות החדשות.

- **פס"ד 27240-06-18 מגדלי הנחלה בע"מ נ' רשות מקרקעי ישראל** – בהתייחס לטענת המשיגה בעניינו של פס"ד זה, יוער כי מדובר בפס"ד של בית המשפט המחוזי שאיננו מהווה 'הלכה פסוקה'. שם, נסיבות המקרה **שונות** בתכליתן מהמקרה הנדון בפנינו, ולאור הנסיבות המיוחדות שם, בית המשפט הנכבד "קשר" בין הוראות סעיף 70(ב) לתכנית איחוד וחלוקה.

שם, לתכנית הנדונה קיימת טבלת איזון והקצאה שממנה המשיבה הוציאה עצמה, ישנה הוראה בתכנית בדבר התחייבות לרכישת החלקה מרמ"י ("רכישה כפויה"), קיומו של מו"מ בעניין שווי הזכויות בשלב הכנת התכנית, הזכויות במצב החדש הן אבסולוטיות ללא תלות בשטח (גודל) המגרש.

במקרה הנדון, התכנית היא איחוד (בלבד), לא קיימת כל טבלת איזון והקצאה, לא פורט כי התקיים מו"מ בין יוזמת התכנית לרמ"י בדבר שווי הקרקע בזמן הכנתה, לא קיימת הוראה מחייבת בדבר "רכישה כפויה" בהוראות התכנית, הזכויות במצב החדש הן יחסיות כתלות בשטח המגרש.

אם כן, לא מצאנו כי יש בפסק דין זה לסייע למשיגה בטענתה. לטעמינו, בנסיבות העניין, לא ניתן "לקשור" בין המקרה שם על נסיבותיו המיוחדות, לבין המקרה הנדון העומד בפנינו.

עוד עולה מפסק הדין, בעניין הוראות סעיף 70(ב), שהוראות סעיף זה לא זכו לפירוש ממשי בפסיקתם של בתי המשפט הדיוניים וגם לא בפסיקתו של בית המשפט העליון.

12.2 <u>הפחתה בגין רכיב המושע</u>:

בהתאם למפורט בהכרעת השמאית המחוזית, הובאה בחשבון הפחתה לגודל (5%) בגין העדר פוטנציאל לזכויות בניה לחלקה בפני עצמה.

בעניין זה לא קיבלנו את עמדתה של השמאית המחוזית. החלקה שבנדון מהווה חלק מהמגרשים הסמוכים (2156,2157) ועם מכירת הזכות הקניינית נמכרה בעצם הזכות "במושע" במגרשים. הקונה רוכש זכויות במגרשים עם "שותפים" שונים, לכן אין כל רלוונטיות להפחתה האמורה והיא אף סותרת את המתודה שנקטה השמאית המחוזית.

ההפחתה אותה יש להביא בחשבון היא בגין מרכיב "המושע" במגרשים הנדונים, היות ורוכש הזכויות איננו קונה את כלל הזכויות במגרשים, אלא עם "שותפים" שונים. לאור האמור, תובא הפחתה בסך 20% לחלק הנמכר בגין "המושע" ודרישות התכנית במגרשים, הפחתה זו מגלמת גם את העובדה כי מדובר בריבוי שותפים במגרש בנוי[8], ועל כן היא מבטאת גם את אלמנט הדחייה הנובע מכך.

8 בהקשר זה יצויין, כי במועד הקובע קיים הסכם פינוי בינוי בין הבעלים (הדיירים) לבין חב' "אשכול מגורים בע"מ", אשר מצביע על ודאות גבוהה ביחס לניצול התב"ע החדשה והפוטנציאל.

12.3 <u>פוטנציאל לתוספת שטח בניה - מתוקף חוק התכנון והבניה (הוראת שעה), התשע"ו-2015</u>:

חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015, פרסום ברשומות ביום **31.12.2015**, ספר החוקים 2520, עמ' 328, תוקפה עד ליום **01.01.2020** (יום הפקיעה).

בהתאם להוראות סעיף 38 לחוק יסוד: הכנסת, פקיעת הוראת השעה נדחתה (לאחר כינונה של הכנסת החדשה) **ליום 17.06.2020**.

בהתאם להוראת שעה זו, בתכנית שאושרה לפני שנת 2015, תוספת לשטח הכולל המותר לבנייה בתחום המגרש המיועד למגורים לא תיחשב כסטייה ניכרת, בתנאים הבאים: המגרש מיועד למגורים בבנייה רוויה והוא בתחום רשות עירונית, התוספת היא בשטח עד 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, ועוד.

תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) (תיקון), התשע"ט-2018, פורסמו ברשומות ביום **27.11.2018**, קובץ התקנות 8113, עמ' 1414.

תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה), התשע"ד-2013, פורסמו ברשומות ביום 27.11.2013, קובץ תקנות 7380, עמ' 266, תוקפן ל-5 שנים (עד ליום 27.11.2018). התקנות מאפשרות הקלה לתוספת דירות בשיעור העולה על 20% אך לא יותר מ-30% בתנאים – הארכת תוקף התקנות עד ליום **01.01.2020**.

תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) (הוראת שעה) (תיקון), התש"ף-2020, פורסמו ברשומות ביום **15.06.2020**, קובץ התקנות 8596, עמ' 1550.

תקנה זו היא בהתייחס לתקנות מיום 27.11.2013 (ולא לחוק מיום 31.12.2015), קרי, תחולתן של התקנות **לבקשה להקלה** שהוגשה עד ליום **01.01.2020**.

המועד הקובע בעניינה של החלטה זו הוא **01.09.2019**. ביום **12.08.2019** הוגשה בקשה להיתר בניה מס' 19-1029 (חלקות 348,477), ובקשה להיתר בניה מס' 19-1028 (חלקות 349,477).

בחינת הפוטנציאל נבחנת בהתאם למועד הקובע, שבמקרה הנדון הוא **01.09.2019**, בהתאם להוראות החוק ניתן לקבל תוספת זכויות לבקשה להקלה שהוגשה לוועדה המקומית **טרם** פקיעתו של החוק.

קרי, בחינת הפוטנציאל במקרה הנדון היא על בסיס כך שבמועד הקובע (01.09.2019), קיימות בקשות להיתרי בניה עם ההקלה לתוספת הזכויות אשר הוגשו **טרם** פקיעתו של החוק (01.01.2020 - טרם הארכתו). כמו כן, רק במידה שהסבירות שהבקשה תאושר היא גבוהה ומוחשית, אזי רק אז ניתן לייחס פוטנציאל.

בנכס הנדון, בעניינן של בקשות אלו, ביום **06.01.2021**, נתקבלה החלטה ראשונה, וביום **16.06.2021** נתקבלה החלטה בדבר אישור הקמתם של הבניינים לרבות ההקלות המבוקשות בהתאם לחוק לעיל.

הוראות חוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), התשע"ו-2015, הגדירו תוספת לבנייה **עד** 20% (מהשטח הכולל לבנייה), תוספת השטח תשמש רק להוספת יח"ד אחת או יותר לרבות שטחי שירות המוצמדים אליה או הנדרשים בשל הוספתה. כמו כן ההקלה והיקף סך השטחים הם בשיקול דעת הוועדה המקומית לתו"ב.

בהתאם לאמור עולה, כי נכון למועד הקובע, הוגשו בקשות להיתרי בניה הכוללות את ההקלה לתוספת זכויות בניה וזאת טרם פקיעתו של החוק, קרי ישנה עמידה במסגרת הזמנים.

לפיכך, בחינת הפוטנציאל היא בהתייחס לזכויות המבוקשות כמפורט בפרוטוקול החלטת וועדת המשנה לתו"ב. אולם, לאור כך כי נכון למועד הקובע טרם ניתנה החלטתה של וועדת המשנה לתו"ב והעניין נתון לשיקולה לרבות התייחסותה להתנגדויות, אנו סבורים כי יש להביא בחשבון זכויות אלו

במקדם אי וודאות, אשר בנסיבות העניין יעמוד על סך של **0.8**.

כמפורט בפרוטוקול החלטה מס׳ 3 מיום 06.01.2021, בעניינה של בקשה להיתר בניה מס׳ 19-1029 (חלקות 348,477) – השטח האמור הוא **267.46 מ״ר** (עיקרי + ממ״דים – עבור 3 יח״ד).

כמפורט בפרוטוקול החלטה מס׳ 2 מיום 06.01.2021, בעניינה של בקשה להיתר בניה מס׳ 19-1028 (חלקות 349,477) – השטח האמור הוא **371 מ״ר** (עיקרי + ממ״דים – עבור 4 יח״ד).

12.4 <u>אומדן שווי מ״ר בנוי</u>:

בהתאם למפורט בהכרעת השמאית המחוזית, הובאו בחשבון 9 עסקות מכר מדווחות לדירות חדשות בסביבה, מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע 35,106 ₪. בהתאם למפורט בתחשיב המשיגה בחוות דעתה הראשונה, אומדן שווי מ״ר בנוי הוא 31,700 ₪.

בחינת נתוני ההשוואה מתוך החלטת השמאית המחוזית מעלה כי מדובר בנתונים ראויים להשוואה. הוועדה איתרה עוד 3 עסקות מכר רלוונטיות אשר מצויות בחלקות המפורטות שם:

<u>עסקות בגו״ח 6636/372</u>: עסקה מיום 07.05.2019 למכר דירה בשטח של 76 מ״ר סה״כ התמורה 2,740,000 ₪ (ממוצע למ״ר 36,053 ₪), עסקה מיום 24.06.2019 למכר דירה בשטח של 76 מ״ר סה״כ התמורה 2,550,000 ₪ (ממוצע למ״ר 33,553 ₪).

<u>עסקה בגו״ח 6636/369</u>: עסקה מיום 12.05.2019 למכר דירה בשטח של 96 מ״ר סה״כ התמורה 3,230,000 ₪ (ממוצע למ״ר 33,646 ₪).

בהתבסס על העסקות כמפורט בהכרעה הראשונה ובתוספת עסקות אלו, מתקבל שווי מ״ר בנוי בממוצע 34,934 ₪. העסקות הנ״ל הן למכר יח״ד ״על הנייר״ (בהתאם להיתרי בניה ותצ״א). לאור התייחסות למרכיבי ההפחתה ליח״ד זמינות, הרי שיש להביא מקדם התאמה לעסקות אלו. במתן מקדם התאמה בשיעור של 5% מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע מתואם **36,681 ₪.**

בהתייחס לעסקות המכר לדירות מגורים חדשות בסביבה כמפורט בחוות דעת המשיגה:

<u>עסקה בגו״ח 6636/367 (ק. לודג׳ 60)</u>: עסקה מיום 17.04.2019, בהתאם לדיווח החלק הנמכר הינו 4/5 חלקים בלתי מסויימים בסך 2,624,000 ₪ (בהתאמה ל-100% = 3,280,000 ₪ - ממוצע מ״ר 34,166 ₪).

<u>עסקה בגו״ח 6636/876 (ק.ורשה 69)</u>: עסקה מיום 13.12.2018, בחלקה זו קיימת עסקה מיום 03.06.2019 הסמוכה למועד הקובע ובה נמכרה דירה מס׳ 19 בשטח של 102 מ״ר בסך של 3,650,000 ₪ (ממוצע למ״ר בנוי 35,784 ₪).

<u>עסקה בגו״ח 6636/686 (קיציס יוסף 2)</u>: עסקה מיום 02.07.2019, החלקה ממוקמת בחשיפה לרחי שיטרית בכור שהינו כביש דו-סטרי (עם אי תנועה) הכולל סה״כ 5 נתיבים, וזאת בשונה ממיקום הנכס.

<u>עסקה בגו״ח 6636/369 (ק. לודג׳ 56)</u>: עסקה מיום 12.05.2019, הובאה בחשבון בהחלטה זו כמפורט לעיל.

לאור האמור, לא קיבלנו את אומדן שווי מ״ר הבנוי ממוצע כמפורט בחוות דעת המשיגה. יצוין, כי במסגרת ההשגה השנייה לא הועלו טענות בדבר עסקות ההשוואה המפורטות בהכרעת השמאית המחוזית ולא הוצגו עסקות השוואה אחרות.

12.5 <u>פרמטרים ״בחילוץ״ מרכיב הקרקע</u>:

רווח יזמי – לא מצאנו מקום להתערב בקביעתה של השמאית המחוזית. לטעמנו, שיעור הרווח היזמי שנקטה (18%) הוא במתחם הסבירות.

יוער, כי בהתאם למפורט בקווים המנחים פרק יח', עדכון מס' 1, ינואר 2020, בבניה יזמית למגורים (רוויה), שיעור הרווח היזמי הוא בטווח 15%-18%.

עלות בנייה – בהתאם למפורט בתחשיב המשיגה בחוות דעתה, סה"כ עלות הבניה הישירה למ"ר אקווי היא 12,865 ₪ (בגילום מרפסות, שטחי שירות משותפים וחניות), בתוספת עלות בניה עקיפה (לא כולל עלויות מימון) 3,300 ₪/מ"ר, סה"כ עלויות הבניה 16,100 ₪.

לחיזוק טענתה בדבר אומדן עלות הבניה, מפנה המשיגה להצעות מחיר שונות[9], כמו כן לתחשיבים כמפורט בחוות דעתה.

בעניין זה קיבלנו חלקית את טענות המשיגה. בהתאם לתחשיב שערכנו – על יסוד מחירון דקל, המגלם עלויות בניה ישירות עיליות, שעליהן הועמסו עלויות שטחים משותפים, מרפסת לא מקורה, חנייה תת"ק, מחסן תת"ק, ובתוספת עלויות עקיפות וכן תוספת בגין היתכנות למי תהום/עתיקות – עולה כי ממוצע עלות בנייה למ"ר פלדלת הוא כ-10,000 ₪ (במעוגל) אשר יובאו בתחשיב האומדן בהחלטה זו.

בעניין טענת המשיגה לעלויות בניה בסך של כ-16,100 ₪ למ"ר המביאות לאומדן שווי מ"ר מבונה בסך של 6,500 ₪, לטעמנו, אומדנים אילו חורגים ממתחם הסבירות.

הצעות המחיר כפי שנתקבלו מאת המשיגה הן למעלה משנה לאחר המועד הקובע (01.09.2019) שהוא טרם "הקורונה", בעוד ההצעות האמורות הן בתקופה זו (ינואר-פברואר 2021). הצעות אילו למיטב ההבנה הן טרם ניהול מו"מ ואינן מהוות חוזה סופי.

ביום 26.07.2022 התקיים הדיון בפנינו, כשנה לאחר החלטת וועדת המשנה לתו"ב האחרונה. במועד זה אנו סבורים כי אמורים להימצא בידי המשיגה פרטים סופיים בעניין עלויות הבניה אשר לא הוצגו בפנינו (כגון: חוזה, דו"ח אפס וכיוצ"ב) ולפיכך, אנו סבורים כי לא ניתן להיבנות על הצעות אלו.

לסיכום, הוועדה בחנה באופן מקצועי את סוגיית עלויות הבנייה על יסוד מספר אדנים. לא מצאנו כי נסיבות העניין מצדיקות פנייה למומחה חיצוני. בסופו של דבר, הבחינה הנדרשת היא של סבירות אומדן שווי מ"ר מבונה ובעניין זה נמצאו תימוכין גם בדמות קביעות של שמאים מכריעים.

12.6 <u>אומדן שווי מ"ר מבונה</u>:

שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים (זמין) הינו 36,681 ₪, בהפחתת מע"מ (17%), יזמות (18%), ועלות בנייה (10,000 ₪), מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של **16,569** ₪ (בקירוב לאומדן השווי כפי שנקבע בהחלטת השמאית המחוזית).

באשר לבחינת סבירות אומדן שווי מ"ר מבונה, בעניין זה נפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של **14,000** ₪ נכון לתחילת שנת 2018 (כשנה וחצי לפני המועד הקובע בהחלטה זו).

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	הערות
ערן ירקוני	07.02.2018	6636/571	14,000 ₪	בנייה חדשה. השמאי המכריע מאמץ את שווי הצדדים.
עומר סרחאן	21.03.2018	6636/577	14,000 ₪	בנייה חדשה. השמאי המכריע מאמץ את שווי הצדדים.
יעקב פז	01.11.2017	6636/578	14,000 ₪	בנייה חדשה. השמאי המכריע מאמץ את שווי הצדדים.

[9] הצעת האחים אבו עיאש בע"מ מיום 22.01.2021, הצעת יוסי אברהמי מיום 12.01.2021, הצעת אשכול פרויקטים בע"מ מיום 10.02.2021, וכן התייחסות מר רענן בן סיני מהנדס אזרחי מיום 13.10.2021.

בהתאם לסקר מחירים שערכנו לעסקות מכר בסמוך למועד קובע זה (תחילת 2018), עולה כי שווי מ״ר בנוי בממוצע הינו בסך 32,868 ₪[10], בהפחתת מע״מ (17%), יזמות (18%), עלויות בניה 9,709 ₪[11] מתקבל כי שווי מ״ר מבונה הוא כ-**14,098** ₪ (בדומה להחלטות השמאים המכריעים).

בהתאם לסקר לדירות חדשות לתקופה שבין תחילת 2018 לבין עסקות ההשוואה למועד הקובע, ישנה עלייה של כ-11.6% בשווי מ״ר בנוי, ובשווי מ״ר מבונה עלייה בסך של כ-17.52%.

12.7 <u>דחייה והוצאות התאמה</u>:

המועד הקובע בעניינו הינו 01.09.2019. מועד פרסומה למתן תוקף של התכנית הנדונה (מס׳ 3750) הוא 16.06.2008. קרי, נכון למועד הקובע, ואף שנים לפני כן, כבר עמדה למשיגה האפשרות לממש את הזכויות. נזכיר כי הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב ״המושע״, ובנסיבות המקרה דנן הפחתה זו מגלמת גם את העובדה כי מדובר בריבוי שותפים במגרש בנוי, ועל כן היא מבטאת גם את אלמנט הדחייה הנובע מכך.

12.8 <u>עלויות פיתוח</u>:

בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי, במכתבו מיום 04.09.2022, יוערך שווי זכות הבעלות בקרקע, כריקה ופנויה, כולל עלויות פיתוח. טענות בדבר גובה עלויות הפיתוח יש להפנות ישירות לרמ״י.

13. תחשיב:

סה״כ שטח מגרשים מאוחדים	1,414 מ״ר		
מס׳ יח״ד	39		
מהות	**שטח-מ״ר**	**מקדם התאמה-אקוו׳**	**שטח אקוו׳-מ״ר**
שטח עיקרי (191%)	2,700.74	1.00	2,700.74
שטח ממדי״ם	468.00	1.00	468.00
חדרי יציאה לגג	240.00	1.20	288.00
סה״כ שטח אקוו׳			**3,456.74**
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			16,858 ₪
מקדם הפחתה בגין ״מושע״ ודרישות תכנית במגרשים הנדונים			0.80
סה״כ שווי המגרשים הנדונים (החלקות המאוחדות) כולל פיתוח וללא מע״מ			**46,618,978** ₪
תוספת זכויות בניה בהקלות (פוטנציאל)			
סה״כ שטח מבוקש בהקלה – עיקרי+ממדי״ם (כמפורט בהחלטת ועדת משנה)			638.46
מקדם התאמה אי וודאות (נכון למועד הקובע)			0.8
מקדם היטל השבחה			0.5
שווי מ״ר מבונה			16,858 ₪
מקדם הפחתה בגין ״מושע״ ודרישות תכנית במגרשים הנדונים			0.8
סה״כ שווי זכויות הבניה בהקלות (פוטנציאל)			3,444,211 ₪
שווי חלק חלקת ההשלמה			
חלקה היחסי של החלקה הנדונה (477) – במגרשים – 60/1,414:			0.0424
סה״כ שווי הקרקע הנדונה – בבעלות מלאה כולל פיתוח וללא מע״מ (במעוגל):			**2,124,000** ₪

[10] ממוצע מ״ר בנוי לדירות ״על הנייר״ הינו 31,303 ₪, בתוספת 5% לזמינות מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 32,868 ₪.

[11] בהתבסס על אומדן עלויות הבניה למועד הקובע הנדון בסך 10,000 ₪, ובהפחתה בהתאם למדד תשומות הבנייה.

14. החלטה:

בהתאם לכל האמור לעיל, החלטנו לקבל חלקית את ההשגה שבנדון, ולקבוע את שווי זכות הבעלות של מרכיב הקרקע כריקה ופנויה, כולל פיתוח ולא כולל מע"מ, למועד הקובע 01.09.2019, כדלקמן:

2,124,000 ₪ (שני מיליון מאה עשרים וארבעה אלף ₪)

על החלטה זו ניתן לעתור לפני בית המשפט לעניינים מינהליים בתוך 45 ימים מהמועד שבו נשלחה ע"י הוועדה.

_____(-)_____	_____(-)_____	_____(-)_____
נתנאל מלכא	עו"ד מיכל כהן	מרדכי דדון
שמאי מקרקעין	יו"ר הוועדה	שמאי מכריע
ממונה בכיר - ועדת השגות		