# דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


תאריך: 19 בפברואר 2025

מספר מינוי: 1066-2024

**לכבוד**

**חב' אזורים בנין (1965) בע"מ**
**ע"י גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין**
(להלן: "המבקשת")

**ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים**
**ע"י גב' גבע בלטר, שמאית מקרקעין**
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

**<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>**

**גוש 30116 חלקה 122**

**מגרשים 4-1 עפ"י תכנית 101-0783548**

**רח' אברהם שלום יהודה 20, 22, 24 ו-26**

**שכונת תלפיות, ירושלים**

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 13/05/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 101-0783548, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 2023/0042.00.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | - | 30116 |
| חלקה | - | 122 |
| מגרשים | - | 1-4 עפ"י תכנית 101-0783548 |
| שטח חלקה רשום | - | 4,606 מ"ר |
| מהות הנכס | - | 4 בנייני מגורים ותיקים להריסה במסגרת פרויקט פינוי ובינוי. |
| כתובת | - | רח' אברהם שלום יהודה 20, 22, 24 ו-26, בשכונת תלפיות, בירושלים. |

4. **<u>מועד קובע</u>**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 101-0783548 | 19/02/2022 |

5. **<u>דיון</u>**

ביום 06/08/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: ה"ה גבע בלטר ושייקה בלוי – שמאי המשיבה; ה"ה מיכל שימקביץ, איתי חן ויניב רוזנפלד - שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור ממשרדי.

סיכום דיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת, בין היתר, בשומתם של ה"ה גבע בלטר ושייקה בלוי, מיום 10/03/2024 (מס' 24005); במסמך תגובה לשומת המבקשת, מיום 09/07/2024.

עמדת המבקשת מפורטת, בין היתר, בשומתם של ה"ה מיכל שימקביץ ואיתי חן, מיום 10/06/2024 (מס' 41907/30.59); בתכתובות מייל, מיום 08/08/2024 ומיום 11/08/2024, במסגרת השלמת מסמכים לאחר דיון, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור עצמאי בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 21/09/2024.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה מגרש בנוי הכולל 4 מבני שיכון למגורים, והידוע כחלקה 122 בגוש 30116, בשכונת תלפיות, בירושלים (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקה לצד בנייה רוויה חדשה לצד מבני ציבור, בתי ספר, גני ילדים וגנים ציבוריים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

החלקה בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן, בשטח רשום של 4,606 מ"ר, הפונה בחזיתה המערבית לדרך חברון, בחזיתה הצפונית לרחוב אריה דוסטרובסקי, ובחזיתה המזרחית לרחוב אברהם שלום יהודה.

רחוב אברהם שלום יהודה מהווה רחוב פנימי ואילו דרך חברון מהווה עורק תנועה ראשי ובו תנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית.

בתחום החלקה בנויים 4 מבני שיכון ותיקים, בבינוי של 3 קומות, 2 כניסות ו-12 יח"ד בכל בניין, ובסה"כ 48 יח"ד.

במועד הביקור, טרם החלו עבודות הבנייה.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

בהתאם להעתקי רישום מרוכזים מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, אשר הופקו ביום 19/05/2024, חלקה 122 בגוש 30116 הינה בשטח רשום של 4,606 מ"ר וכוללת 49 תתי-חלקות.

על חלק מחלקות המשנה רשומות הערות ושעבודים שונים, לרבות הערות אזהרה לפי סע' 126 לטובת אזורים בנין (1965) בע"מ, בגין התחייבות מיום 29/04/2019.

<u>על החלקה רשומות ההערות הבאות:</u>

- הערה בדבר אתר עתיקות מיום 23/06/1994 מס' שטר 21852/2010/1005.
- הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 20/03/2022.
- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 25/08/2023.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן המצב התכנוני הרלוונטי לנכס ולהכרעה:

9.1 **<u>מצב קודם</u>**

9.1.1 **<u>תכנית מס' 45 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 280 מיום 16/07/1953</u>

מטרת התכנית הינה להתוות דרכים חדשות, לחלק את שטח התוכנית לאזורים ולמגרשים.

התכנית סימנה את החלקה הנדונה כמגרש מס' 1 בייעוד "בתי שיכון בעלי 3 קומות" ובצידם שטחי ירק פרטיים,

בהתאם ללוח החלוקה והבנייה במגרש מס' 1 ששטחו 5.4 דונם הותרה בניית 4 בתים בבינוי בן 3 קומות ובסה"כ 40 יח"ד. השטח המקסימלי לבנייה הינו 20% משטח המגרש כולל השטח הפתוח.

9.1.2 **<u>תכנית מס' 45א' -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 699 מיום 17/09/1959</u>

מטרתה התכנית קביעת מגרש לבניין צרכנייה ולשטחים פתוחים ציבוריים.

בהתאם לתשריט התכנית סומנה החלקה כ- "שטח מאושר לבנייני שיכון או אזור מגורים 1", עליו תחולנה כל ההוראות של תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1.

9.1.3 **<u>תכנית מס' 1721-</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2272 מיום 25/11/1976</u>

מטרות התכנית הן התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות וביטול דרכים, והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל; ייעוד שטחים להקמת בנייני ציבור; ייעוד שטחים פתוחים ציבוריים; שינוי תכנית מתאר מס' 62 ע"י שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים דליל לאזור מגורים בצפיפות גבוהה יותר ושינוי בקווי בניין; קביעת מתחם לתכנון; קביעת מתחמים לחלוקה מחדש; העלאת איכות החיים בסביבה.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה סומנה בייעוד "אזור מגורים 1" וכן סומן חלק מהחלקה בייעוד "דרך מוצעת או הרחבת דרך" וכ- "שביל להולכי רגל". בהתאם להוראות התכנית על שטחים אלו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62. כמו כן, תחולנה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 45א' המתייחסת לחלקות שונות בגוש 30116 אשר תישאר בתוקפה ובנוסף לה יחולו הוראות תכנית זו כמפורט בתשריט.

9.1.4 **<u>תכנית מס' 1721ב' -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4605 מיום 11/01/1998</u>

מטרות התכנית הן שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל ומאזור מגורים 1 לשטח לדרך; שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך; הרחבת דרכים קיימות או מאושרות והתווית דרכים חדשות; קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל; קביעת תנאים לסלילת הדרכים החדשות.

בהתאם לתשריט התכנית סומן הקטע הצפוני בחלקה בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל.

9.2 **<u>מצב חדש</u>**

**<u>תכנית 101-0783548</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9938 מיום 24/10/2021 ופורסמה בעיתונות ביום 04/02/2020</u>

תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון שמטרתה פינוי והריסה של 4 מבני שיכון משנות ה-50 ובנייה של שני מגדלי מגורים חדשים מעל למסד משותף הכולל שטחי מסחר, שטחים למבני ציבור ומרתף חניה.

בהתאם לדברי ההסבר, התכנית המוצעת נמצאת בשטח שכונת תלפיות, בין רחוב דרך חברון ממערב ורחוב אברהם שלום יהודה ממזרח, בצמוד לרח' דוסטרובסקי מצפון, ובסמיכות לאזור התעשייה תלפיות. במסגרת הליך של "פינוי-בינוי" מבקשת התכנית לפנות ולהרוס ארבעה בנייני שיכון משנות ה-50 ולבנות במקומם שני מגדלי מגורים חדשים בני 22 קומות מעל למפלס רחוב שלום יהודה, אשר יהווה את מפלס הכניסה הקובעת. (קומת כניסה + 21 קומות מגורים). המגדלים יכילו 144 יח"ד, כאשר בקומת הכניסה יתאפשרו גם ייעודים ציבוריים ומסחריים. שני המגדלים יעמדו מעל למסד משותף, אשר יכלול קומת קרקע תחתונה מסחרית במפלס דרך חברון בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית, ומתחתיה 3-4 קומות תת-קרקעיות עבור שימושי חניה, מחסנים ושימושים טכניים. במסגרת התכנית יורחב רח' דוסטרובסקי, המקשר בין דרך חברון ורח' שלום יהודה ויהפוך לרח' דו-סטרי, אשר ממנו תתאפשר גם כניסה ויציאה מהחניון התת-קרקעי של הפרויקט המוצע. גג המסד

המשותף, בשטח שבין שני המגדלים וסביבם, אשר יהיה במפלס רחוב שלום יהודה, יפותח כשטח פתוח מגונן בחלקו לרווחת הדיירים במתחם ובשכונה ויכלול בתוכו גם מעבר רגלי ציבורי אשר יהווה חיבור נוסף בין דרך חברון ובין שכונת תלפיות.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

<u>ייעודי קרקע ושימושים (מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור)</u>

- מגורים.
- שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ״ר כל אחד וחצר בשטח של 175 מ״ר לכל גן.
- בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ״ר.
- מסחר בקומות הכניסה בחזיתות הפונות אל הרחוב או אל השצ״פ: במפלס רחוב שלום יהודה ולאורך המסד במפלס דרך חברון.
- תעסוקה כגון משרדים, מרפאות, שירותי דלפק וכד׳ בשטחים שבהם מותר מסחר עפ״י סעיף ג׳ הנ״ל.
- שטחי שרות נלווים כגון: מחסנים, חניות, חדרי אשפה, חדרים טכניים, מתקנים ושירותים טכניים וכן שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.

<u>עיקרי הוראות הבינוי</u>

- תותר הקמה של שני מגדלי מגורים מעל למסד משותף, אשר יכיל את הכניסות לבניינים ובנוסף שטחים משותפים לרווחת הדיירים, שטחי מסחר ותעסוקה, שטחים למבני ציבור וחניון תת-קרקעי, וכן שטחי שירות נלווים נוספים לכלל הייעודים שבמבנה.
- שטח קומת מגורים טיפוסית לרישוי בכל אחד משני המגדלים לא יעלה על 600 מ״ר, ובכלל זה שטחי המרפסות.
- היקף ובינוי השטחים המיועדים למבני ציבור בתוך המבנה יבוצע עפ״י הוראות סעיף ב׳ (פרוגרמה לשטחי ציבור).
- מספר הקומות המרבי בכל אחד משני מגדלי המגורים יהיה 22 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, הוא מפלס רחוב שלום יהודה + קומה טכנית עליונה, כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5. מבנה המסד עליו יעמדו המגדלים יכיל קומה אחת במפלס דרך חברון מעל ל-3-4 קומות תת-קרקעיות, אשר יכילו חניה ושימושים טכניים. מספר הקומות התת-קרקעיות ייקבע לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתכנון המפורט ולדרישות בדבר מקומות חניה ושימושים טכניים אחרים.
- גג קומות המסד, בכל השטח שבין שני מגדלי המגורים וסביבם יפותח כגג ירוק במפלס רחוב שלום יהודה לרווחת הדיירים והציבור. השטח שבין הבניינים יוגדר כשצ״פ באמצעות רישום בתלת-מימד.

- גובה קומת מגורים טיפוסית במגדל לא יעלה על 3.30 מ׳ למעט דירות פנטהאוס שלא יוגבלו.
- בקומת הקרקע התחתונה הפונה לדרך חברון תתוכנן חזית מסחרית כמפורט בנספח הבינוי. חזית זו תכלול גם לובאי כניסה משניים אל מגדלי המגורים וכן כניסה למעבר ציבורי העולה אל השטח הפתוח שבין הבניינים במפלס רח׳ שלום יהודה. תכנון כניסה נוספת למגדלי המגורים ממפלס דרך חברון היא הוראה מחייבת.
- מפלס הכניסה הקובעת למגדלי המגורים יהיה מרחוב אברהם שלום יהודה כמפורט בנספח הבינוי. במפלס זה ייבנו לובאי הכניסה הראשיים למגדלי המגורים ובצמוד להם תותר בנייה של שימושים נוספים הכוללים: שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים וחדר כושר ו -/+/ או שטחי מסחר ו/או מוסדות ציבור. במפלס זה, המפורט בנספח הבינוי, תותר גמישות של 1 מ׳ לשם התאמה נכונה לתכנון הפיתוח המפורט. הסדרת הכניסה הראשית למגדלי המגורים ממפלס רחוב שלום יהודה היא הוראה מחייבת.
- 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן המרבי עד 80 מ״ר.
- מרפסות - במסגרת היתרי הבנייה לא תותר תוספת שטח העולה על 12 מ״ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה לכל דירה.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות A ובצבע כתום, המצוי בקומת הקרקע העליונה של כל אחד משני הבניינים (מפלס רחוב שלום יהודה) והיקפו כ-130 מ״ר + 175 מ״ר חצר, יותר שימוש לגן ילדים בלבד.
- בשטח המסומן בנספח הבינוי באות B ובצבע כחול, המצוי בקומת הקרקע העליונה (מפלס רחוב שלום יהודה) של המגדל הדרומי והיקפו כ-250 מ״ר יותר שימוש לבית-כנסת בלבד.
- שטחים אלה מהווים הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.8.
- השטחים הציבוריים המפורטים לעיל ימוקמו במפלס רחוב אברהם שלום יהודה, מעל פני הקרקע ובאופן שיבטיח נגישות מלאה כמפורט בנספח הבינוי.
- מיקום השטחים הציבוריים המבונים כמופיע בנספח הבינוי הינו מחייב, למעט התאמות קלות הנובעות מהבינוי בפועל. תובטח הפרדה מלאה בין השטחים הציבוריים ודרכי הגישה אליהם ובין שטחי המגורים.
- הכניסה אל גני הילדים תהיה ממפלס רחוב שלום יהודה או מרח׳ דוסטרובסקי.

# דנה שיחור

## שמאית מקרקעין ומשפטנית
## שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>

| ייעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש | שטחי בנייה | | | | | יח"ד | מס' קומות | קו בניין (מטר) | | | | מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בנייה | | מעל הכניסה הקובעת | צידי - ימני | צידי - שמאלי | אחורי | קדמי | |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 1 - 2 | | 510 | 0 | | | 510 (1) | | 1 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| | מגורים | 1 - 2 | | 15,120 (3) | 9,000 (4) | | | 25,850 | 144 | 22 (5) | (2) | (2) | (2) | (2) | 1,730 |
| | מסחר ותעסוקה | 1- 4 | | 200 | | 800 | | 1000 | | 1 | (2) | (2) | (2) | (2) | |
| | סך הכל | 1- 4 | 4048.11 | 15830 | 9,000 | 800 | 17,440 (6) | 44,800 | | 22 (5) | (2) | (2) | (2) | (2) | 1,730 |

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. שטחי הבנייה המפורטים כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים למרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחסנים.

ב. ניתן יהיה לנייד עד 10% לכל היותר בין שטחי השירות לשטחים העיקריים ולהפך. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה:</u>

(1) שטח זה כולל 250 מ"ר עבור בית כנסת ו-260 מ"ר עבור שני גני ילדים (130 מ"ר כל אחד), וכולל בתוכו גם את שטחי השירות הנדרשים עבורם. שטח חצרות מקורות או מבואות מקורות שיוצמדו למבני הציבור לא ייכללו במניין השטחים להיתר.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) עפ"י שטח עיקרי ממוצע לדירה בהיקף של 105 מ"ר.

(4) שטח זה כולל גם את לובאי הכניסה לבניין ופונקציות נלוות הצמודות אליו לטובת הדיירים.

(5) מעל קומות אלו תותר הקמת קומה טכנית ומאגרים בגובה שיידרש.

(6) שטחים אלה כוללים את כל שטחי השירות שבקומת הקרקע התחתונה ובקומת המרתף ומיועדים עבור חניה, אחסנה, מעברים ומערכות טכניות וכיו"ב עבור כלל השימושים בבניינים.

## 11. **רישוי**

11.1 לא נמצאו היתרי הבנייה של הבניינים המקוריים הקיימים בחלקה.

11.2 ביום 21/10/1992 הופק היתר בנייה מס׳ 34495 לתוספת בנייה לשתי דירות בקומת הקרקע.

11.3 ביום 21/08/2023 אישרה רשות הרישוי בקשה להיתר בנייה מס׳ 2023/0042.00 שמהותה פינוי ובינוי, הריסה של מבנים ישנים ובנייה של שני מגדלי מגורים מעל למסד משותף, סה״כ 144 יח״ד לשימוש עיקרי למגורים ולמסחר.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת היתר הבנייה:

| מפלס | קומה | למטרות עיקריות | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מוצע | | | | | סה״כ |
| | | מגורים מוצע | מסחר מוצע | בניני ציבור מוצע | שטח עיקרי מרפסות מוצע | עיקרי ממרחב מוגן דירתי | סה״כ עיקרי מוצע |
| -18.00 | מרתף חניה 4 | | | | | | |
| -15.00 | מרתף חניה 3 | | | | | | |
| -12.00 | מרתף חניה 2 | | | | | | |
| -9.00 | מרתף חניה 1 | | | | | | |
| -5.00 | קומת קרקע תחתונה | | 807.37 | | | | 807.37 |
| 0.00 | קומת קרקע עליונה | | 192.55 | 470.60 | | | 663.15 |
| 3.30 | קומת ביניים | 273.69 | | | | | 273.69 |
| 6.60 | קומה 2 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 9.90 | קומה 3 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 13.20 | קומה 4 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 16.50 | קומה 5 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 19.80 | קומה 6 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 23.10 | קומה 7 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 26.40 | קומה 8 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 29.70 | קומה 9 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 33.00 | קומה 10 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 36.30 | קומה 11 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 39.60 | קומה 12 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 42.90 | קומה 13 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 46.20 | קומה 14 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 49.50 | קומה 15 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 52.80 | קומה 16 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 56.10 | קומה 17 | 774.06 | | | 105.69 | 9.40 | 889.15 |
| 59.40 | קומה 18 | 774.06 | | | | 9.40 | 783.46 |

# דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


| מפלס | קומה | למטרות עיקריות | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מוצע | | | | | סה"כ |
| | | מגורים מוצע | מסחר מוצע | בניני ציבור מוצע | שטח עיקרי מרפסות מוצע | עיקרי ממרחב מוגן דירתי | סה"כ עיקרי מוצע |
| 62.70 | קומה 19 | 709.80 | | | | 4.32 | 714.12 |
| 66.66 | קומה 20 | 574.98 | | | | 4.32 | 579.30 |
| 70.62 | קומה 21 | 409.12 | | | | | 409.12 |
| 74.58 | קומה מכנית | | | | | | 0.00 |
| **מעל הקרקע** | | **15,126.61** | **192.55** | **470.60** | **1,691.04** | **168.44** | **17,649.24** |
| **מתחת הקרקע** | | | **807.37** | | | | **807.37** |
| **סה"כ המבנה** | | **15,126.61** | **999.92** | **470.60** | **1,691.04** | **168.44** | **18,456.61** |

| מפלס | קומה | למטרות שירות | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מוצע | | | | | | סה"כ |
| | | מרחב מוגן דירתי מוצע | מרחב מוגן מוסדי מוצע | מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע | אחסנה מוצע | חניה מוצע | מבואות וחדרי מדרגות מוצע | סה"כ שירות מוצע |
| -18.00 | מרתף חניה 4 | | | 66.10 | 113.13 | 892.37 | 30.08 | 1,101.68 |
| -15.00 | מרתף חניה 3 | | | | 414.00 | 2,863.57 | 208.52 | 3,486.09 |
| -12.00 | מרתף חניה 2 | | | 7.83 | 412.08 | 2,859.88 | 217.67 | 3,497.46 |
| -9.00 | מרתף חניה 1 | | | 366.73 | 266.56 | 2,082.76 | 237.20 | 2,953.25 |
| -5.00 | קומת קרקע תחתונה | | 46.62 | 155.50 | 767.10 | 942.54 | 512.13 | 2,423.89 |
| 0.00 | קומת קרקע עליונה | | 69.38 | 26.49 | | | 503.39 | 599.26 |
| 3.30 | קומת ביניים | | | 85.63 | | | 244.17 | 329.80 |
| 6.60 | קומה 2 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 9.90 | קומה 3 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 13.20 | קומה 4 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 16.50 | קומה 5 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 19.80 | קומה 6 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 23.10 | קומה 7 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 26.40 | קומה 8 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 29.70 | קומה 9 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 33.00 | קומה 10 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 36.30 | קומה 11 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 39.60 | קומה 12 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 42.90 | קומה 13 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 46.20 | קומה 14 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |


**כתובת:** שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

| מפלס | קומה | למטרות שירות | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מוצע | | | | | | סה"כ |
| | | מרחב מוגן דירתי מוצע | מרחב מוגן מוסדי מוצע | מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע | אחסנה מוצע | חניה מוצע | מבואות וחדרי מדרגות מוצע | סה"כ שירות מוצע |
| 49.50 | קומה 15 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 52.80 | קומה 16 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 56.10 | קומה 17 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 59.40 | קומה 18 | 98.88 | | 12.37 | | | 197.35 | 308.60 |
| 62.70 | קומה 19 | 49.28 | | 11.37 | | | 166.85 | 227.50 |
| 66.66 | קומה 20 | 49.28 | | 11.40 | | | 175.58 | 236.26 |
| 70.62 | קומה 21 | | | 12.12 | 4.62 | | 173.24 | 189.98 |
| 74.58 | קומה מכנית | | | 95.60 | | | 176.46 | 272.06 |
| **מעל הקרקע** | | **1,779.52** | **69.38** | **452.90** | **4.62** | | **4,794.64** | **7,101.06** |
| **מתחת הקרקע** | | | **46.62** | **596.16** | **1,972.87** | **9,641.12** | **1,205.60** | **13,462.37** |
| **סה"כ המבנה** | | **1,779.52** | **116.00** | **1,049.06** | **1,977.49** | **9,641.12** | **6,000.24** | **20,563.43** |

11.4 ביום 03/08/2024 הופק היתר בנייה מס' 119847 לפינוי ובינוי: הריסה של 4 מבנים ישנים ובנייה של שני מגדלי מגורים הכוללים מסחר ומבני ציבור מעל למסד משותף, סה"כ 144 יח"ד.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאית המשיבה</u>**

12.1 ההשבחה למקרקעין שבנדון נבחנה בגין אישורה של תוכנית 101-0783548 שהינה תכנית להתחדשות עירונית במתחם שלום יהודה, הכוללת הריסה של 4 מבנים ותיקים והקמת שני מגדלים חדשים הכוללים מגורים, מסחר ומבני ציבור.

12.2 בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים, מיום 30/03/2022, המקרקעין שבנדון כלולים במפת האזור שלגביו נקבע פטור מוחלט מהשבחה למגורים. בהתאם לכך, שומת המשיבה נערכה אך ורק ביחס לרכיבי ההשבחה אשר אינם חוסים תחת הפטור ושלגביהם שיעור היטל ההשבחה הינו 50%, דהיינו ביחס לשימושי המסחר בלבד.

12.3 שמאית המשיבה ציינה כי הפטור מותנה באישור מהנדס העיר, כמפורט בתנאים המצטברים בהחלטת המועצה.

12.4 שמאית המשיבה טענה כי הובא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"ד.

12.5 שמאית המשיבה טענה כי חישוב ההשבחה בגין תכנית 101-0783548 התייחס לשטחי המסחר הכלולים בתכנית (שאינם זכאים לפטור) מאחר וניתן לבודד רכיבים אלה מההשבחה ולשום אותם בנפרד, שכן שאר ההשבחה מהתכנית חוסה תחת הפטור.

12.6 שמאית המשיבה טענה שהובא בחשבון כי חלק משטחי המסחר ממוקמים במפלס 5.00- ברחוב דרך חברון וכי חלק משטחי המסחר ממוקמים במפלס 0.00 הפונים לרחוב אברהם שלום יהודה.

12.7 בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה מסומנות החנויות לשימושי מסחר, שאינו עוסק במזון.

12.8 בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטח עיקרי למסחר במפלס 5.00- של 807.37 מ״ר, לפי מקדם שווי 1 ; שטחי עזר למסחר (מחסנים) במפלס 5.00- בשטח של 160.67 מ״ר, לפי מקדם שווי 0.7 ; ושטח עיקרי במפלס 0.00 של 192.55 מ״ר, לפי מקדם שווי של 0.8.

12.9 הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושע, הבאים לידי ביטוי בדחייה לתקופה של שנתיים בשיעור של 6% לשנה, לפי מקדם 0.89.

12.10 **ערכי שווי למסחר** – שמאית המשיבה טענה לשווי בנוי של 30,000 ₪ למ״ר ולשווי מבונה של 17,000 ₪ למ״ר מסחר, בהתבסס על העסקאות שלהלן, לאחר הפחתה בגין המגבלה למסחר שאינו עוסק במזון ובהתאם למיקום הנכס.

- נתוני השוואה לשטחי מסחר גדולים ברחבי העיר:

| תאריך | גוש חלקה | כתובת | תמורה | חלק נמכר | שטח | תמורה למ״ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14/04/2022 | 30397/127 | רח׳ טהון | 25,235,000 ₪ | 1 | 677 | 36,388 ₪ |
| 28/10/2021 | 30235/364 | רח׳ ירמיהו פינת רח׳ הרקמה, שכונת רוממה | 37,230,570 ₪ | 1 | 794 | 46,890 ₪ |
| 08/07/2021 | 30024/129 | רח׳ הפלמ״ח 38, שכונת קרית שמואל | 12,700,000 ₪ | 1 | 227 | 55,947 ₪ |
| 06/04/2021 | 30130/20 | רח׳ צרת 2, שכונת מקור חיים | 11,000,000 ₪ | 0.5 | 918 | 23,965 ₪ |
| 11/02/2021 | 30341/577 | רח׳ מיכלין פינת רח׳ עוזיאל, שכונת בית וגן | 8,900,000 ₪ | 1 | 243 | 36,626 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי בממוצע | | | | | | 34,834 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי במעוגל | | | | | | 35,000 ₪ |

- נתוני השוואה לשטחי מסחר קטנים ברחבי העיר:

| תאריך | גוש חלקה | כתובת | תמורה | חלק נמכר | שטח | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 05/12/2022 | 30092/31 | רח' דרך חברון, שכונת תלפיות | ₪ 1,155,626 | 1 | 30 | ₪ 38,521 |
| 05/12/2022 | 30092/31 | רח' דרך חברון, שכונת תלפיות | ₪ 403,125 | 1 | 16 | ₪ 25,195 |
| 16/03/2022 | 28049/4 | רח' הגננת 240, שכונת גילה | ₪ 1,300,000 | 1 | 26 | ₪ 50,000 |
| 07/02/2022 | 28049/4 | רח' הגננת 240, שכונת גילה | ₪ 1,450,000 | 1 | 35 | ₪ 41,429 |
| 16/03/2021 | 30413/134 | רח' גואטמלה פינת רח' אורוגואי, שכונת קרית היובל | ₪ 233,333 | 0.166 | 37 | ₪ 37,990 |
| 10/03/2021 | 28049/4 | רח' הגננת 240, שכונת גילה | ₪ 1,000,000 | 1 | 26 | ₪ 38,462 |
| 08/10/2020 | 29934/53 | רח' הממציא 5, שכונת חומת שמואל | ₪ 810,000 | 1 | 26 | ₪ 31,154 |
| 01/10/2020 | 30149/7 | רח' בית הכרם 19, שכונת בית הכרם | ₪ 1,213,000 | 0.5 | 63 | ₪ 38,508 |
| 01/10/2020 | 30149/7 | רח' בית הכרם 19, שכונת בית הכרם | ₪ 1,213,000 | 0.5 | 63 | ₪ 38,508 |
| 08/07/2020 | 30415/176 | רח' גואטמלה פינת רח' אורוגואי, שכונת קרית היובל | ₪ 850,000 | 1 | 25 | ₪ 27,279 |
| 28/10/2019 | 30006/132 | שד' ש"י עגנון 20, שכונת קטמון | ₪ 943,303 | 0.6 | 58 | ₪ 16,264 |
| 02/07/2019 | 30454/15 | רח' הדישון 1, שכונת מלחה | ₪ 745,000 | 1 | 26 | ₪ 28,654 |
| שווי מ"ר בנוי בממוצע | | | | | | ₪ 35,105 |
| שווי מ"ר בנוי במעוגל | | | | | | ₪ 35,000 |

12.11 להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

| מפלס | שימוש | שטח בנייה | מקדם אקו' | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|
| -5.00 | מסחר - עיקרי | 807.37 מ"ר | 1.0 | 807.37 מ"ר |
| | שטחי עזר למסחר - מחסנים | 160.67 מ"ר | 0.7 | 112.47 מ"ר |
| 0.00 | מסחר - עיקרי | 192.55 מ"ר | 0.8 | 154.04 מ"ר |
| סה"כ שטח אקו' | | | | 1,073.88 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה למסחר | | | | ₪ 17,000 |
| מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ומושע | | | | 0.89 |
| השבחה | | | | ₪ 16,247,789 |

13. **<u>תמצית טיעוני שמאית המבקשת</u>**

13.1. שמאית המבקשת טענה כי אופן בחינת ההשבחה ע"י המשיבה המיוחס לרכיב המסחר בלבד, בהינתן פטור מלא מהיטל השבחה לרכיב המגורים, שגוי וחוטא לעיקרון ההתעשרות וגביית מס אמת.

13.2. הפרויקט שבנדון מהווה פרויקט פינוי בינוי במסגרתו ייהרסו 4 בנייני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 48 יח"ד קיימות ובמקומם עתיד לקום פרויקט הכולל שני מגדלי מגורים הכוללים סה"כ 144 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ומבני ציבור לשימוש העירייה.

13.3. הפרויקט הנדון הוכרז כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, לכן רכיב המגורים פטור מהיטל השבחה.

13.4. **אופן בחינת ההשבחה** – שמאית המבקשת טענה כי "דרך המלך" לחישוב ההשבחה במקרה שבנדון הינו בהתבסס על "השיטה הקלאסית", מלוא שווי המצב הקודם אל מול מלוא שווי המצב החדש. ההשבחה המתקבלת משקפת בצורה הנאמנה ביותר את הפרויקט על שלל מאפייניו וממנה יש לגזור את החלק המיוחס לרכיב המסחר. שמאית המבקשת הפנתה בתמיכה להחלטת ביהמ"ש העליון ברע"א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו נ' סוניה אברמוביץ'**, ולהחלטת ביהמ"ש המחוזי בת"א בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתכנון תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, ובר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, פורסם בנבו.

13.5. בחינת ההשבחה בשומת המשיבה המביאה בחשבון את שטחי המסחר כאילו נוצרו יש מאין, מובילה בהכרח לעיוות מהותי בחישוב ההשבחה שבנדון, שכן אינה מביאה בחשבון כל שווי המיוחס לשטחי המסחר במצב הקודם.

13.6. שמאית המבקשת טענה כי הגישה המוצעת על ידה נתמכת בהחלטות שמאים מכריעים אשר עסקו בסוגיה דומה, וביניהן: הכרעת אלי כהן בגו"ח 6496/95-102 והכרעת דוד טיגרמן בגו"ח 6497/194-204,212.

13.7. שמאית המבקשת טענה כי בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון, החלטת בית המשפט המחוזי והחלטות שמאים מכריעים, מתחייב להעריך את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, ולהביא בחשבון את מאפייני הפרויקט הנדון וכלל שטחי המסחר שבו, זאת בהתחשב בהתאמות וההפחתות כפי שנקבעו בעניין אשדר, ובניכוי שווי המצב הקודם. בהתאם לזאת, יש לבחון את שווי הנכס בשני מצבי התכנון ומההשבחה הכוללת לגזור את רכיב שטחי המסחר.

13.8. **שווי מצב קודם** – שמאית המבקשת טענה כי שומת המשיבה נערכה בהתעלם מהשווי במצב הקודם, הכולל את דירות המגורים הבנויות המיועדות להריסה ו/או את תרומת הזכויות ויתרת זכויות הבנייה.

13.9. במסגרת המצב הקודם מתחייב להביא בחשבון את שטחי דירות המגורים הבנויות בחלקה הנדונה, לרבות יתרת זכויות הבנייה מכוח תכניות בניין עיר מאושרות. בהתאם לריכוז

שטחי הדירות עפ"י מדידה אותה ערך מודד מוסמך, מר דרור בן נתן, מיום 14/02/2019 (להלן: "מדידת בר נתן"), בטבלת ההקצאה ואיזון לתוכנית הנדונה, היקף השטחים הדירתיים הבנויים במתחם התוכנית מסתכם לשטח בהיקף של 3,529.9 מ"ר בנוי דירתי ו-104.20 מ"ר שטחי מרפסות ומחסנים אותם מתחייב להביא בחשבון בתחשיב שווי המצב הקודם.

13.10. מבחינת המצב התכנוני בחלקה הנדונה, עולה כי זכויות הבנייה מסתכמות לכדי 4,151.3 מ"ר (84% זכויות בנייה משטח המגרש בהפחתת שטח בנוי דירתי). דהיינו, למבקשת קיימת יתרת זכויות בנייה לשטחים עיליים של 621.4 מ"ר.

13.11. השווי במצב קודם נקבע בהתבסס על נתוני מכר לדירות מגורים ותיקות בסביבתו הקרובה של הנכס, המגלמות מאפיינים דומים, לרבות יתרת זכויות הבנייה.

13.12. הובאו בחשבון מקדם שווי אקו' למחסנים של 0.5 ומקדם שווי אקו' למרפסות של 0.3.

13.13. **שווי מצב חדש** – שמאית המבקשת טענה כי בשומת המשיבה הובא בחשבון רק שווי רכיב המסחר, בהתעלם מיתר שטחי הבנייה בפרויקט, מאפייניו, ההתניות הנקובות בתכנית, מטלות ציבוריות, דחייה, הריסת הבינוי הקיים והפחתות נדרשות נוספות. להלן יפורטו ההתאמות וההפחתות הנדרשות בשווי המצב החדש:

13.14. **תשלום קרן תחזוקה** - בהתאם לסעיף 14.14 להסכם פינוי הבינוי שנחתם עם בעלי הדירות הוותיקות, היזם יישא בדמי האחזקה עד לסכום של 750 ₪ בחודש לכל דייר (או דייר מקרבה ראשונה), המתגורר בדירה בפועל לתקופה בת 10 שנים ממועד מסירת היחידה החדשה (בתשלום ישיר ו/או קרן תחזוקה). ככל שדמי האחזקה יהיו מעבר ל-750 ₪/חודש הדייר יישא בהפרש. לאחר 10 שנים כאמור יישאו הבעלים בדמי האחזקה במלואם.

13.15. בהתאם להוראות החוק, היזם מתחייב לשלם לבעלי הדירות הוותיקות סכום של 750 ₪/חודש/יח"ד בגין השתתפות בהוצאות ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף של הבניינים החדשים, וזאת לתקופה של 10 שנים שתחל מהמועד בו קיבל הדייר לחזקתו את הדירה החדשה.

13.16. שמאית המבקשת טענה כי הוצאות קרן התחזוקה הינן הוצאות המחויבות מכוח הסכם הפינוי בינוי אשר נחתם עם בעלי הדירות הוותיקות. אלמלא התחייבות זו לא היה ניתן היה לממש את זכויות הבנייה ולהוציא את הפרויקט אל הפועל. שמאית המבקשת הפנתה בתמיכה לפס"ד בורשטיין, שם נקבע, כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו "האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם".

13.17. שמאית המבקשת טענה כי מתחייב להביא בחשבון את קיזוז תשלום קרן התחזוקה בעבור 48 דירות בעלים למשך תקופה בת 10 שנים. הובא בחשבון שדמי תחזוקה בסך של 750

₪/לחודש ליח"ד, לתקופה של 10 שנים, בהתחשב בדחייה לתקופת הבנייה של 36 חודשים (שיעור היוון 4%), הינם בסך 3,239,503 ₪.

13.18. **מקדם התאמה לעירוב שימושים** – שמאית המבקשת טענה כי הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים ובו 2 מפלסי כניסה אשר בצמוד אליהם קיימים שטחי מסחר ובנוסף גני ילדים בקומת הקרקע. לא ניתן להתעלם מן ההפרעה לדירות מגורים במבנים הכוללים עירוב שימושים. ניתן למנות את השפעתו של גורם ההפרעה, ביחס לשטחי החצר בפרויקט, תנועת רכבים ערה בעל הקרקע, השפעה על תנועת הרכבים בתת-הקרקע ועוד. לפיכך, טענה שמאית המבקשת, כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים, על הצד הזהיר, בשיעור של 90%, ביחס לשטחי המגורים בלבד, בהתבסס על שיעורי הפחתה שניתנו בהחלטות של שמאים מכריעים, כלהלן:

- בהכרעת גבע בלטר, לנכס הממוקם ברח' הרצל פינת דיזנגוף (גו"ח 8268/61,70,73,95) נתניה, נקבע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 17/11/2017.
- בהכרעת עומר סרחאן, לנכס הממוקם בדרך בית חנינא (גו"ח 30614/312) ירושלים, נקבע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 19/04/2017.
- בהכרעת מוטי דיאמנט, לנכס הממוקם ברחוב דיזנגוף 32 (גו"ח 8264/6) נתניה, נקבע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 21/12/2015.
- בהכרעת יעקב פז, לנכס הממוקם ברחוב לוין אפשטיין 16-18 (גו"ח 3703/526-527) רחובות, נקבע כי מקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים הינו בשיעור של 90% למועד הקובע 27/05/2014.

13.19. **מטלות ציבוריות** – שמאית המבקשת טענה כי לצורך מימוש זכויות הבנייה למגורים מחויבת המבקשת בהקמת ומסירת שטחים ציבוריים אשר יועברו ויירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה. המטלות הציבוריות כוללות הקמת 2 גני ילדים, בית כנסת, מעברים, ושטחים ציבוריים, אשר את עלות הקמתם יש לנכות במלואה משווי המצב החדש, בתוספת מע"מ.

13.20. שמאית המבקשת טענה לקיזוז עלויות עודפות בסך של 3,739,203 ₪, בהתבסס על התחשיב שלהלן:

| מהות | | שטח במ"ר ברוטו | עלות למ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|---|
| גן ילדים דרומי | מבנה | 140 | ₪ 4,120 | ₪ 576,800 |
| | חצר | 175 | ₪ 500 | ₪ 87,500 |
| גן ילדים צפוני | מבנה | 132 | ₪ 4,120 | ₪ 543,840 |
| | חצר | 175 | ₪ 500 | ₪ 87,500 |
| עלות הקמת בית כנסת | | 253 | ₪ 9,658 | ₪ 2,443,563 |
| סה"כ עלות מטלה ציבורית בפרויקט, כולל מע"מ | | | | ₪ 3,739,203 |

13.21. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאית המבקשת טענה כי לצורך הקמת הפרויקט יש להביא בחשבון את עלות הריסת ופינוי הבינוי הקיים על החלקה. היקף השטח הדירתי הבנוי על החלקה בדירות הוותיקות בהתאם למדידות שנערכו מסתכם ב-3,529.9 מ"ר, ובהמרה לשטח ברוטו כולל בנוי (תוספת 5% לטובת חדרי מדרגות ושטחים משותפים) מתקבל שטח בנוי בהיקף של כ-3,706 מ"ר. בהתחשב בעלות הריסה ופינוי בסך של 400 ₪/מ"ר (הפנתה בתמיכה להכרעת ארז כהן בגוש 7141 חלקות 78, 80), מתקבלת עלות הריסה כוללת לקיזוז בסך של 1,482,000 ₪.

13.22. **מקדם דחייה** – שמאית המבקשת טענה כי בהתחשב בהוראות התכנית ומאפייני הפרויקט הנדון על מורכבותו, יש להביא בחשבון דחייה בגין זמינות הזכויות, על הצד הזהיר והשמרני, לתקופה של 3 שנים, בשיעור היוון שנתי של 6%. בתמיכה הפנתה שמאית המבקשת להכרעות של שמאים מכריעים שנערכו לפרויקטים של פינוי בינוי, כדלקמן:

| הכרעות שמאים מכריעים בנוגע לתכנית גב/431 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שמאי מכריע | מועד שומה | גו"ח | כתובת | מקדם דחייה | שיעור היוון |
| עומר סרחאן | 29/01/2020 | 6162/45 | ההסתדרות 20 | 10 שנים | 6% |
| בועז קוט | 07/12/2020 | 6163/73 | ההסתדרות 37 | 8 שנים | 6% |
| בועז קוט | 07/12/2020 | 6163/71 | המאבק 61 | 10 שנים | 6% |
| בועז קוט | 15/12/2020 | 6163/73 | ההסתדרות 35 | 8 שנים | 6% |
| **הכרעות שמאים מכריעים בנוגע לתכנית גב/589 למועד קובע 01/01/2018** | | | | | |
| **שמאי מכריע** | **מועד שומה** | **גו"ח** | **כתובת** | **מקדם דחייה** | **שיעור היוון** |
| אריה אריאל | 16/07/2019 | 6162/160 | ההסתדרות 4 | 7 שנים | 6% |

13.23. להלן הכרעות נוספות לעניין היקף הדחייה הראוי:

- בהכרעת אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב לוי אשכול בקרית אונו, גו"ח 6496/95-102, בה נדונה סוגיית היקף הדחייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, נקבע כי מקדם הדחייה הינו בשיעור של 70.5% (6 שנים, I=6%).

- בהכרעת דנה שיחור, לנכס הממוקם ברחוב ההסתדרות 35 בגו"ח 6163/73 גבעתיים, בה נדונה סוגיית היקף הדחייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, נקבע כי מקדם הדחייה הינו בשיעור של 59.19% (9 שנים, I=6%).
- בהכרעת בועז קוט, לנכס הממוקם ברחוב ההסתדרות 35 בגו"ח 6163/73 גבעתיים, בה נדונה סוגיית היקף הדחייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, נקבע כי מקדם הדחייה הינו בשיעור של 62.7% (8 שנים, I=6%).
- בהכרעת שושי שרביט, לנכס הממוקם ברחוב דפנה 38 תל אביב (6110/226), בה נדונה סוגיית היקף הדחייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי הכולל 66 יח"ד ותיקות, נקבע כי מקדם הדחייה הינו בשיעור של 66% (7 שנים, I=6%).
- בהכרעת שושי שרביט, לנכס הממוקם ברחוב לה גרדיה 69 תל אביב (גו"ח 6133/467), בה נדונה סוגיית היקף הדחייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, נקבע כי מקדם הדחייה הינו בשיעור של 60% (8.5 שנים, I=6%).
- בהכרעת גיל הרצברג, לנכס הממוקם ברחוב ארלוזורוב 192 תל אביב, בה נדונה סוגיית היקף הדחייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי, נקבע כי מקדם הדחייה הינו בשיעור של 62.74% (8 שנים, I=6%).
- בהכרעת דנה שיחור, בגו"ח 30187/36 הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

13.24. **התייחסות לערכי השווי למסחר בשומת המשיבה והיקף שטחי האחסנה** – לצורך הוכחת חוסר הסבירות בערכי השווי למסחר אותם קבעה שמאית המשיבה, הפנתה שמאית המבקשת לטבלת ההקצאה ואיזון בתכנית הנדונה, אשר נערכה ע"י השמאי יצחק (איצ'ו) נעים, מיום 30/06/2021, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 9,000 ₪/מ"ר מבונה (כ-10,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי). אין זה בתחום הסבירות כי שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה עומד על כמעט פי שניים מהשווי שנקבע בטבלת ההקצאה ואיזון בחלוף כ-7 חודשים בלבד טרם המועד הקובע.

13.25. בנוסף, נטען כי ככל ובחרה שמאית המשיבה לבחון ערכי שווי נוספים מסביבה רחוקה יותר היה עליה לערוך התאמות למאפייני המסחר בפרויקט הנדון. המסחר בפרויקט הנדון הינו מסחר בקומת קרקע מפוצלת לשתי קומות, במגדל מגורים בו קיימת הגבלה להפעלת בתי אוכל עפ"י הוראות התוכנית. כמו כן, ביחס למסחר הפונה בחזית לדרך חברון – לא קיימת אפשרות לחניה ו/או עצירה בסמוך לחזית, לפיכך מסחר זה מוגבל בהיקף העוברים והשבים וסובל מנגישות נחותה.

13.26. שמאית המבקשת טענה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% לשטחי המסחר בגין השימושים המוגבלים. כמו כן, ביחס לשטחי המסחר הפונים לדרך חברון, יש להביא בחשבון הפחתה לנגישות בשיעור של 5% נוספים. ביחס לשטחי האחסנה במפלס 5-, טענה

שמאית המבקשת כי בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה, במפלס קומה זו ממוקמים 7 מחסנים למסחר בשטח כולל של 141.4 מ״ר בלבד.

13.27. **ערכי שווי למסחר** – שמאית המבקשת טענה כי השווי למסחר בנכס הנדון, במועד הקובע, הינו 10,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם שטחי שירות, בהתבסס על נתוני השוואה, כדלקמן:

<u>הכרעות של שמאים מכריעים</u>

- בהכרעת דנה שיחור, בגו״ח 30187/36 בשכונת תלפיות, למועד קובע 17/03/2018 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בגבולות 9,500 ₪ (חלקה סמוכה).
- בהכרעת אורית גלן, בגו״ח 30187/35 בשכונת תלפיות, למועד הקובע 17/03/2018 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בגבולות 9,500 ₪ (חלקה סמוכה).

<u>נתוני מכר</u>

להלן נתוני השוואה למסחר בשכונות תלפיות מאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים:

| תאריך העסקה | כתובת | שטח מדווח במ״ר | מחיר מכירה | מחיר למ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|
| 07/07/2021 | מסריק 1 | 17 | 300,000 ₪ | 17,647 ₪ |
| 24/03/2021 | רבקה 29 | 20 | 320,000 ₪ | 16,000 ₪ |
| 28/10/2019 | שד׳ שי עגנון 20 | 58 | 949,303 ₪ | 16,367 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי למסחר | | | | 16,700 ₪ |

13.28. **ערכי שווי למגורים במצב קודם** – שמאית המבקשת טענה לשווי בנוי למגורים בבנייה ותיקה בסך של 27,500 ₪ למ״ר, המגלם יתרת זכויות בנייה דומות לנכס הנדון, בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה ותיקה בשטח רשום בגבולות של כ-70 מ״ר בגוש 30115, מאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים:

| תאריך עסקה | גו״ח | כתובת | מס׳ קומות למבנה | קומה | מס׳ חדרים | שטח רשום | שטח ארנונה | מחיר עסקה | מחיר למ״ר רשום | שנת בנייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13/01/2022 | 30115/91 | שד׳ עין צורים 4 | 3 | 3 | 3 | 65 | 59 | 1,920,000 ₪ | 29,538 ₪ | 1970 |
| 03/12/2021 | 30115/28 | אפרתה 22 | 4 | 2 | 3 | 61 | 61 | 1,810,000 ₪ | 29,672 ₪ | 1970 |
| 25/07/2021 | 30115/18 | דרך חברון 113 | 4 | 2 | 3 | 62 | 62 | 1,650,000 ₪ | 26,613 ₪ | 1970 |
| 07/06/2021 | 30115/25 | אפרתה 16 | 3 | 3 | 3 | 78 | 69 | 1,805,000 ₪ | 23,141 ₪ | 1982 |

| תאריך עסקה | גו"ח | כתובת | מס' קומות למבנה | קומה | מס' חדרים | שטח רשום | שטח ארנונה | מחיר עסקה | מחיר למ"ר רשום | שנת בנייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29/04/2021 | 30115/54 | בית הערבה 10 | 3 | 2 | 3 | 66 | 66 | ₪ 1,820,000 | ₪ 27,576 | 1970 |
| 08/04/2021 | 30115/73 | קורא הדורות 5 | 3 | 3 | 4 | 77 | 77 | ₪ 2,200,000 | ₪ 28,571 | 1970 |

13.29. **ערכי שווי למגורים במצב חדש** – שמאית המבקשת טענה כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש הינו כ-26,000 ₪ למ"ר בממוצע, ובחילוץ היתרה לקרקע, בהתחשב במע"מ, יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה כוללת בסך של 9,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאית המבקשת התבססה על נתוני השוואה, כדלקמן:

- נתוני מכר לדירות מגורים בבנייה חדשה בסביבת הנכס:

| מיקום הפרויקט | תיאור כללי | תאריך עסקה | קומה | שטח מדווח במ"ר | מחיר מוצהר | מחיר ממוצע למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6 | פרויקט ARNONA PLACE | 10/02/2022 | 13 | 146 | ₪ 4,600,000 | ₪ 31,507 |
| | | 29/12/2021 | 2 | 116 | ₪ 3,250,000 | ₪ 28,017 |
| | 3 בנייני מגורים בני 12- 14 קומות | 31/10/2021 | 10 | 148 | ₪ 4,500,000 | ₪ 30,405 |
| | | 14/09/2021 | 4 | 95 | ₪ 2,790,000 | ₪ 29,368 |
| השופט חיים כהן 6, דרך חברון 171 | פרויקט "ארנונה אקסקלוסיב" 2 בנייני מגורים בני 12 קומות הכוללים 120 יח"ד | 25/07/2022 | 1 | 93 | ₪ 2,545,000 | ₪ 27,366 |
| | | 21/06/2022 | 0 | 71 | ₪ 2,960,000 | ₪ 41,690 |
| | | 01/12/2021 | 9 | 86 | ₪ 2,150,000 | ₪ 25,000 |
| | | 01/09/2021 | 2 | 84 | ₪ 2,200,000 | ₪ 26,190 |
| | | 09/07/2021 | 7 | 84 | ₪ 2,175,000 | ₪ 25,893 |
| | | 14/06/20221 | 2 | 86 | ₪ 2,080,000 | ₪ 24,186 |
| | | 03/03/2021 | 2 | 86 | ₪ 2,075,000 | ₪ 24,128 |
| השופט חיים כהן 8, 10 | פרויקט "מגדלי ציון" 2 מגדלי מגורים בני 24 קומות הכוללים 198 יח"ד | 19/01/2022 | 9 | 66 | ₪ 2,255,000 | ₪ 34,167 |
| | | | 1 | 91 | ₪ 2,495,850 | ₪ 27,427 |
| | | 01/11/2021 | 2 | 92 | ₪ 2,405,850 | ₪ 26,151 |
| | | 21/10/2021 | 20 | 96 | ₪ 2,490,850 | ₪ 30,738 |
| | | 19/10/2021 | 4 | 104 | ₪ 2,490,000 | ₪ 23,942 |
| | | 03/08/2021 | 15 | 72 | ₪ 2,300,000 | ₪ 31,944 |
| | | 02/08/2021 | 2 | 71 | ₪ 2,080,000 | ₪ 29,296 |
| | | 27/07/2021 | 21 | 91 | ₪ 2,755,850 | ₪ 30,284 |
| | | 24/05/2021 | 10 | 113 | ₪ 3,070,000 | ₪ 27,168 |
| | | 06/04/2021 | 4 | 114 | ₪ 3,000,000 | ₪ 26,316 |

# דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


| מיקום הפרויקט | תיאור כללי | תאריך עסקה | קומה | שטח מדווח במ"ר | מחיר מוצהר | מחיר ממוצע למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 04/03/2021 | 10 | 86 | ₪ 2,610,000 | ₪ 30,349 |
| | | 18/02/2021 | 1 | 92 | ₪ 2,500,000 | ₪ 27,174 |
| | | 14/01/2021 | 2 | 91 | ₪ 2,445,000 | ₪ 26,868 |
| השופט חיים כהן 12, 14 | פרויקט "ארנונה פארק" 2 בנייני מגורים בני 16 קומות הכוללים 130 יח"ד | 27/01/2021 | 13 | 96 | ₪ 3,050,000 | ₪ 31,771 |
| | | 05/10/2021 | 8 | 88 | ₪ 2,600,000 | ₪ 29,545 |
| | | 30/08/2021 | 3 | 90 | ₪ 1,900,000 | ₪ 21,111 |
| | | 20/05/2021 | 16 | 144 | ₪ 5,850,000 | ₪ 40,625 |
| | | 11/04/2021 | 4 | 89 | ₪ 2,100,000 | ₪ 23,596 |
| | | 24/03/2021 | 11 | 105 | ₪ 2,620,000 | ₪ 24,952 |
| | | 24/03/2021 | 7 | 85 | ₪ 2,075,000 | ₪ 24,412 |
| | | 17/03/2021 | 12 | 76 | ₪ 2,065,000 | ₪ 27,171 |
| | | 27/01/2021 | 12 | 74 | ₪ 2,120,000 | ₪ 28,649 |
| | | 20/01/2021 | 5 | 102 | ₪ 2,130,000 | ₪ 20,882 |
| | | 20/01/2021 | 4 | 55 | ₪ 1,525,000 | ₪ 27,727 |
| **שווי מ"ר בנוי לדירות בבינוי חדש** | | | | | | **28,200** ₪ |

- נתוני מכר לדירות מגורים בבנייה חדשה בגוש 30139 הסמוך לנכס:

| נתוני מכר בגוש 30139 הסמוך לנכס | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גוש | חלקה | תאריך מכירה | שטח במ"ר | מס' חדרים | קומה | שנת בנייה | תמורה | תמורה למ"ר |
| 30139 | 377 | 25/02/2020 | 71 | 3 | 7 | 2018 | ₪ 1,835,000 | ₪ 25,845 |
| | 377 | 05/04/2020 | 93 | 4 | 2 | 2018 | ₪ 2,280,000 | ₪ 24,516 |
| | 374 | 10/05/2020 | 115 | 4 | 9 | 2018 | ₪ 2,587,000 | ₪ 22,496 |
| | 378 | 19/07/2020 | 107 | 4 | 8 | 2017 | ₪ 2,700,000 | ₪ 25,234 |
| | 374 | 18/08/2020 | 84 | 3 | 0 | 2015 | ₪ 2,035,000 | ₪ 24,226 |
| | 378 | 07/09/2020 | 86 | 3 | 10 | 2016 | ₪ 2,200,000 | ₪ 25,581 |
| | 378 | 17/11/2020 | 85 | 3 | 7 | 2020 | ₪ 2,020,000 | ₪ 23,765 |
| | 374 | 17/11/2020 | 115 | 4 | 8 | 2017 | ₪ 2,545,000 | ₪ 22,130 |
| | 377 | 22/10/2020 | 88 | 3 | 6 | 2018 | ₪ 2,070,000 | ₪ 23,523 |
| | 377 | 20/01/2021 | 55 | 2 | 4 | 2018 | ₪ 1,525,000 | ₪ 27,727 |
| | 377 | 27/01/2021 | 74 | 3 | 12 | 2018 | ₪ 2,120,000 | ₪ 28,649 |
| | 377 | 17/03/2021 | 76 | 3 | 12 | 2017 | ₪ 2,065,000 | ₪ 27,171 |
| | 374 | 03/03/2021 | 86 | 3 | 2 | 2016 | ₪ 2,075,000 | ₪ 24,128 |
| | 378 | 01/06/2021 | 136 | 5 | 1 | 2017 | ₪ 3,400,000 | ₪ 25,000 |
| | 378 | 13/05/2021 | 85 | 3 | 9 | 2018 | ₪ 2,085,000 | ₪ 24,529 |


**כתובת:** שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

| נתוני מכר בגוש 30139 הסמוך לנכס | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **גוש** | **חלקה** | **תאריך מכירה** | **שטח במ"ר** | **מס' חדרים** | **קומה** | **שנת בנייה** | **תמורה** | **תמורה למ"ר** |
| | 374 | 09/07/2021 | 84 | 3 | 7 | 2015 | ₪ 2,175,000 | ₪ 25,893 |
| | 378 | 27/10/2021 | 98 | 3 | 5 | 2017 | ₪ 2,500,000 | ₪ 25,510 |
| | 373 | 29/12/2021 | 116 | 5 | 2 | | ₪ 3,250,000 | ₪ 28,017 |
| **ממוצע (במעוגל)** | | | | | | | | **₪ 25,200** |

- עסקאות מכר בפרויקט "מתחם בליליוס", הממוקם ברח' דרך בית לחם 158-166, הכולל 6 בניינים בני 12 קומות מעל חניון תת-קרקעי:

| גוש | חלקה | תאריך מכירה | שטח במ"ר | מס' חדרים | קומה | שנת בנייה | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30129 | 65 | 11/08/2021 | 97 | 4 | 7 | 2015 | ₪ 2,530,000 | ₪ 26,082 |
| | 65 | 10/06/2021 | 114 | 5 | 4 | 2014 | ₪ 3,100,000 | ₪ 27,193 |
| | 65 | 02/05/2021 | 99 | 4 | 5 | 2012 | ₪ 2,475,000 | ₪ 25,000 |
| | 65 | 21/04/2021 | 100 | 4 | 6 | 2015 | ₪ 2,570,000 | ₪ 25,700 |
| | 65 | 13/04/2021 | 114 | 4 | 1 | 2013 | ₪ 2,980,000 | ₪ 26,140 |
| | 65 | 21/03/2021 | 116 | 5 | 4 | 2015 | ₪ 2,670,000 | ₪ 23,017 |
| | 66 | 14/03/2021 | 123 | 5 | 10 | 2017 | ₪ 2,825,000 | ₪ 22,967 |
| | 66 | 07/01/2021 | 104 | 5 | 9 | 2017 | ₪ 2,820,000 | ₪ 27,115 |
| | 66 | 25/10/2020 | 123 | 5 | 9 | 2017 | ₪ 2,725,000 | ₪ 22,154 |
| | 66 | 03/08/2020 | 95 | 4 | 0 | 2017 | ₪ 2,545,001 | ₪ 26,789 |
| **סה"כ תמורה למ"ר** | | | **109** | | | | | **₪ 25,216** |

13.30. להלן תחשיב השבחה של שמאית המבקשת:

| **שווי המצב הקודם** | |
|---|---|
| **הבינוי הקיים** | |
| סה"כ שטחים בנויים בתחום התכנית בהתאם למדידות מודד מוסמך מיום 14.02.2019 במ"ר אקו' | 3,464.00 מ"ר |
| שווי מ"ר בנוי רשום | ₪ 27,500 |
| סה"כ שווי המצב הקודם ביחס למימוש המבוקש | ₪ 95,260,000 |

# דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


| שווי המצב החדש | | | |
|---|---|---|---|
| **רכיב המגורים** | | | |
| **מהות** | | **מקדם אקו'** | **סה"כ** |
| סה"כ יח"ד | | | 144.00 מ"ר |
| סה"כ שטח עיקרי למגורים (ללא ממ"דים) | | | 15,126.61 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה למגורים עיקרי | | | 10,000 ₪ |
| סה"כ שווי רכיב המגורים | | | 151,266,100 ₪ |
| מקדם התאמה בגין עירוב שימושים | | 0.9 | 136,139,490 ₪ |
| מקדם התאמה לגודל/היקף פרויקט | | 0.9 | 122,525,541 ₪ |
| סה"כ שווי, במעוגל | | | 122,526,000 ₪ |
| **רכיב מסחר** | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם התאמה** | **סה"כ** |
| שטח מסחר בחזית לדרך חברון (מפלס 5.00-) | 807.37 מ"ר | 0.9 | 726.63 מ"ר |
| שטחי אחסנה למסחר בקומת הקרקע התחתונה (עפ"י תשריט הבקשה להיתר מחסנים 1-7) מפלס 5.00- | 141.40 מ"ר | 0.5 | 70.70 מ"ר |
| שטח מסחר בקומה 0.00 | 192.55 מ"ר | 0.95 | 182.92 מ"ר |
| סה"כ שטח אקו' למסחר | | | 980.26 מ"ר |
| שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר (מגלם שטחי שירות כלליים) | | | 10,500 ₪ |
| סה"כ שווי רכיב המסחר, במעוגל | | | 10,292,683 ₪ |
| סה"כ | | | 132,818,683 ₪ |
| עלות מטלות ציבוריות (הקמת גן ילדים, בית כנסת) | | | 3,739,203 ₪ - |
| הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי (400 ש"ח למ"ר) | | | 1,483,000 ₪ - |
| ע.נ תשלום קרן תחזוקה לדירות הבעלים (750 ₪/חודש, 10 שנים, דחוי לתום תק' בנייה 36 חודשים) | | | 3,239,503 ₪ - |
| סיכום ביניים | | | 124,356,977 ₪ |
| שווי בהתחשב בדחייה (3 שנים, 6%) | | 83.96% | 104,412,516 ₪ |
| סה"כ שווי המצב החדש (במעוגל) | | | 104,413,000 ₪ |
| **תחשיב** | | | |
| סה"כ שווי המצב החדש | | | 104,413,000 ₪ |
| סה"כ שווי המצב הקודם | | | 95,260,000 ₪ |
| השבחה ב- ₪ בשלמות, במעוגל | | | 9,153,000 ₪ |
| החלק המיוחס לרכיב המסחר (מחושב לפי שווי שטחי המסחר ביחס לכלל הפרויקט, טרם ביצוע הפחתות והתאמות) | | | 7.75% |
| השבחה מיוחסת למימוש המבוקש, במעוגל | | | 710,000 ₪ |


**כתובת:** שד' ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

14. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאית המבקשת:</u>**

14.1. **אופן בחינת ההשבחה** – שמאית המשיבה טענה כי בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים, המקרקעין כלולים במפת האזור שלגביו נקבע פטור מוחלט להשבחה למגורים. לפיכך, שומת המשיבה נערכה אך ורק ביחס לרכיבי ההשבחה שאינם חוסים תחת הפטור ושלגביו שיעור ההיטל הינו 50%, דהיינו ביחס לשימושי המסחר בלבד. השימוש בגישת חישוב ההשבחה המלאה במקרה הנדון, יוצרת עיוותים ומורכבות שלא לצורך.

14.2. עפ"י החלטת מזכירת מועצת העיר הפטור ניתן בעבור רכיבי ההשבחה הנוגעים לשטחי ולשימושי המגורים וכי לצורך כך התחייב היזם לבצע על חשבונו תשתיות ציבוריות והקמה של מוסדות ציבור וכיו"ב.

14.3. גישת חישוב ההשבחה בהתאם לעמדת שמאית המבקשת יוצרת למעשה כפל פטור וכפל קיזוז עלויות עודפות, שכן הפטור אשר נקבע על ידי המחוקק במסגרת מקור הפטור, שקלל כבר את זקיפתן של העלויות העודפות והתועלות הציבוריות מתוספת זכויות בנייה למגורים על רכיב המגורים הפטור.

14.4. יתרה מכך, במקרה הנדון גם נוכח הפער העצום בין היקף הזכויות הפטורות שקובעת התכנית במצב החדש לשימוש למגורים: 15,630 מ"ר שטח עיקרי, לבין היקף הזכויות החייבות לשימוש למסחר: 1,000 מ"ר שטח עיקרי, יש להעדיף חישוב המבודד את ההשבחה בגין מרכיב המסחר. עריכת שומה בגישת שמאית המבקשת בכדי לחלץ השבחה המיוחסת לרכיב קטן באופן יחסי יוצרת עיוותים, ולראיה התוצאה שמתקבלת אינה הגיונית.

14.5. כמקובל, ההשבחה צריכה לבחון את ההתעשרות מתוספת הזכויות, דהיינו מהי התרומה השולית של אותו מרכיב שאינו חוסה תחת הפטור. עד היום אין פסיקה בנוגע לחישוב השבחה לפרויקטים של פינוי בינוי בהם נקבע פטור.

14.6. שמאית המשיבה התייחסה לפסיקה שצוינה בשומת המבקשת וטענה כי פס"ד אברמוביץ מתייחס לקיזוז הוצאות שונות מההשבחה. לגבי פס"ד אשדר צוין כי שם נקבע עפ"י פסק דין אברמוביץ שיש לבחון את ההשבחה ביחס לשווי הנכס המלא מבלי להפחית את ההכנסות של היזם. לא מובן כיצד פסקי דין אלה סותרים את עמדת המשיבה, שכן בשני המקרים אין פטורים גורפים דוגמת המקרה הנדון.

14.7. **מצב קודם** – שמאית המשיבה טענה כי זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור, שנקבעו במסגרת התכנית במצב החדש, נועדו לאפשר את הריסת המבנים הוותיקים והחלפת הדירות הקיימות בדירות חדשות לדיירים ובתוספת זכויות בנייה לשיווק היזם. זכויות הבנייה למגורים בגין הריסת הדירות הקיימות פטורות מהיטל השבחה ולפיכך אין צורך להביאן בחשבון.

14.8. לעניין יתרת זכויות הבנייה במצב הקודם מתכניות קודמות, הרי שאף הן חוסות תחת הפטור, המיוחס לשטחי המגורים ולפיכך אין צורך להביאן בחשבון. לחלופין, משלא נוצלו

זכויות אלו, ולא הוכח כי שולם בעד זכויות בנייה אלו היטל השבחה, הרי שלא ניתן להוסיף לחישוב ההשבחה שווי מבונה בגין זכויות אלו.

14.9. לחילופי חילופין, ככל שיובא בחשבון שווי זכויות בנייה בלתי מנוצלות במצב הקודם לעניין חישוב ההשבחה מכוח התכנית, הרי שבהתאם לרע"א 4217-04 בעניין פמיני, יש לראות בכך כמימוש המדרגה הקודמת ולחייב בהיטלי השבחה בגין הזכויות שהותרו מכוח תכניות קודמות וטרם מומשו.

14.10. **קיזוז תשלום קרן תחזוקה משווי מצב חדש** – שמאית המשיבה טענה כי לאור פס"ד אברמוביץ אין להביא בחישוב השווי במצב החדש תשלום עבור קרן תחזוקה. תשלום קרן התחזוקה אינו הוצאה המתחייבת עפ"י תכנית 101-0783548 על מנת לממש את הבנייה, ומקורה של קרן התחזוקה אינו נובע מהתכנית (תשלום קרן התחזוקה אינו מטלה תבע"ית). מדובר בתשלום החל על היזם, בדומה ליתר הוצאות הפרויקט שאינן נוגעות למקרקעין עצמם, ואין להביאן בחשבון במצב החדש החל על המקרקעין בחישוב ההשבחה.

14.11. **קיזוז עלות מטלות ציבוריות משווי מצב חדש** – שמאית המשיבה טענה כי הפחתה של עלויות בגין מטלות ציבוריות ממרכיב השטחים המסחריים מהווה כפל הפחתה, שכן כאמור עלויות אלו כבר הובאו בחשבון והופחתו במלואן בהחלטה של מועצת העיר על מתן הפטור מתשלום היתר ההשבחה.

14.12. הקמת השטחים למבנה ציבור נועדה להשלים את שטחי הציבור הנדרשים עבור תוספת יחידות הדיור בפרויקט ובסביבתו וזאת עקב מחסור בשטחי ציבור. מבני הציבור, המהווים גני ילדים ובית כנסת, משרתים את יחידות המגורים בפרויקט ואינם משרתים את שטחי המסחר ולא נובעים מקיומם. לפיכך, אין להביאם בחשבון בחישוב ההשבחה הנובעת משטחי המסחר.

14.13. יתרה מכך, היקף יחידות הדיור (המכפיל) נקבע בהתחשב בעלויות הפרויקט כולל המטלות לבניית שטחי הציבור, דהיינו היקף יחידות הדיור הנוספות במכפיל בא לכסות גם את העלויות הנובעות מהמטלות והן הופחתו במלואן בהחלטה על מתן הפטור מתשלום. בשעה שהעלות הובאה בחשבון לשם יישום מקור הפטור, לא ניתן להביאה בחשבון שנית במסגרת חישוב ההשבחה לחלק החייב בגין השטחים המסחריים על פי התכנית שכן יש בכך כפל קיזוז.

14.14. **קיזוז עלויות הריסה** – שמאית המשיבה טענה כי בגין המבנים הקיימים הוקנו זכויות בנייה למגורים במסגרת הפרויקט ולפיכך הם מהווים חלק ממרכיב ההשבחה הפטור.

14.15. **מקדם התאמה לעירוב שימושים** – שמאית המשיבה טענה כי אין לבצע הפחתה בגין עירוב השימושים במקרה הנדון. שטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה ולפיכך אינם רלוונטיים לקביעת ההשבחה בגין שטחי המסחר.

14.16. נטען עוד כי עירוב של שימושי מסחר ושטחי ציבור מקובל כיום בפרויקטים למגורים ונמצא כי עירוב השימושים תורם ליצירת סביבה אורבנית מוצלחת יותר. התכנון האדריכלי מביא בחשבון ומותאם לעירוב השימושים, לרבות תכנון גני הילדים באופן שלא יפריע לדירות המגורים. כך לדוגמא, במקרה הנדון מתוכננים במפלס שמעל שטח גני הילדים מועדוני דיירים המבודדים בין שטחי הגנים לדירות שמעליהן. עפ"י הבקשה להיתר שטחי המסחר המוצעים הינם לעסקים שאינם עוסקים במזון ולפיכך לא קיימת הפרעה למגורים.

14.17. **מקדם דחייה בגין זמינות הזכויות** – שמאית המשיבה טענה כי אין להביא בחשבון דחייה גדולה מאחר והליכי התכנון של פרויקט התחדשות עירונית מתבצעים ע"י היזם רק לאחר מתן הסכמה לביצוע התכנון ע"י הדיירים. לפיכך, במועד אישור התכנית המתחם כבר בשל לקידום היתר בנייה ובניית הפרויקט. לראיה, במקרה הנדון אושרה התכנית בשנת 2021 והבקשה להיתר אושרה בשנת 2023, כך שמדובר בפרק זמן סטנדרטי לקבלת היתר.

14.18. **ערכי שווי למסחר והיקף שטחי אחסנה** – שמאית המשיבה טענה כי בניגוד לטענת שמאית המבקשת הנכס הנדון ממוקם בפרויקט חדש, במיקום טוב מבחינה מסחרית, על ציר תנועה מרכזי וסואן ועם חשיפה טובה, במיקום עדיף ביחס למרכזים מסחריים שכונתיים אחרים שצוינו בשומת המשיבה ואף קיים לו יתרון נוסף בשל מיקומו על ציר הרכבת הקלה בסמיכות לתחנה. מטעמי זהירות לא ניתן בשומת המשיבה מקדם תוספת בשל מיקום הנכס על ציר הרק"ל אולם בוודאי שאין כל סיבה למקדם הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה.

14.19. טענת שמאית המבקשת שיש לבצע הפחתה לנגישות לשטחי המסחר הפונים לדרך חברון אינה מובנת שכן מלבד היות הרחוב ציר רק"ל וסמיכות הפרויקט לתחנת הרכבת הקלה, קיימות חניות תת-קרקעיות לשימוש שטחי המסחר.

14.20. שמאית המשיבה טענה כי השווי למסחר אשר נקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון שערך השמאי איצו' נעים אינו מבוסס על עסקאות אלא על קביעה שרירותית כי היוון לפי דמי שכירות של 120 ₪ למ"ר בניכוי עלויות בנייה מביא לתוצאה של 9,000 ₪. מבדיקה שנערכה עפ"י הוראות התכנית ניתן לתכנן שטחי מסחר לכל מטרה. אמנם בתכנית ההגשה מצוין בשטחי המסחר "שאינו עוסק במזון", ואולם מדובר בסיווג שהיזם בחר מתוך כלל שימושי המסחר הקיימים והמותרים בתכנית. כ"כ לא הוכח ע"י שמאית המבקשת כי שוויו של שטח המסווג כמסחר שאינו קשור למזון נמוך מסוגי מסחר אחרים.

14.21. שמאית המשיבה הציגה את התייחסותה לנתוני ההשוואה עליהם התבססה שמאית המבקשת:

- נתוני ההכרעות מתייחסים למועד קובע 17/3/2018 – 4 שנים לפני המועד הקובע במקרה הנדון.
- עסקאות ההשוואה לחנויות בשומת המבקשת מתייחסות לחנויות במיקומים נחותים מהמיקום הנדון.

- הנתון מרחוב רבקה 29 - מהווה יחידה מסחרית במבנה באזור התעשייה תלפיות בסביבה עם אופי מסחרי שונה ממסחר שכונתי ורמת מחירים אחרת.
- מבדיקת הדיווח של הנתון ברחוב מסריק 1 המוצג בשומת המבקשת מצוין כי תאריך העסקה הינו 12/04/2021 וכי מדובר בנכס בקומה 1 ותפקוד היחידה הוא למגורים.
- בשומת המבקשת מוצג נתון מרחוב שי עגנון 20 המביא לשווי של 16,700 ₪ למ״ר בנוי לשנת 2019. מבדיקת הדיווח במס שבח עושה רושם כי סכום העסקה של 949,303 ₪ חולק ע״י שמאית המבקשת בשטח של 58 מ״ר ללא התייחסות לחלק הנמכר 0.6. ככל שנחלק את ה-16,367 ₪ ב-0.6 נקבל סך של 27,278 ₪ למ״ר בנוי לפני התאמה לזמן (נתון מ-2019).

14.22. טענת שמאית המבקשת כי שטחי האחסנה למסחר מסתכמים ב-141.4 מ״ר לעומת 160.67 מ״ר בשומת המשיבה אינה מובנת, שכן על פי מסמכי הבקשה ולאחר בדיקה חוזרת, שטחי האחסנה למסחר מסתכמים ב-160.67 מ״ר. השטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הינם תא שטח מספר 12 בשטח 19.27 מ״ר, תא שטח מספר 14 בשטח 92.40 מ״ר וחלק מתא שטח 16 (מחסנים 6 ו-7 המסומנים כאחסנה למסחר) בשטח של 27.6 מ״ר ו-21.4 מ״ר. סה״כ שטחי האחסנה על פי הפירוט לעיל מסתכמים ל-160.67 מ״ר.

14.23. **שווי למגורים** – שמאית המשיבה טענה כי מאחר ושטחי המגורים פטורים מהיטל השבחה, וההשבחה נקבעה ביחס לשטחי מסחר בלבד, אין רלוונטיות לשווי זכויות הבנייה למגורים.

14.24. **סבירות תוצאת השווי בשומת המבקשת** – שמאית המשיבה טענה כי הבקשה להיתר כוללת כ-1,000 מ״ר עיקרי + 160 מ״ר אחסנה מסחרית. חלוקת תוצאת ההיטל שהתקבל בשומת המבקשת בשטחי המסחר שנוספו מלמד על השבחה של כ-600 ₪ למ״ר והיטל של כ-300 ₪ לכל מ״ר מסחרי אקו׳ שנוסף, זאת בעוד ששווי מ״ר מבונה הינו 10,000 ₪ לשיטת שמאית המבקשת ו-17,000 ₪ לשיטת המשיבה.

14.25. שמאית המשיבה טענה כי לדעתה תוצאת היטל ממוצע בסך של כ-300 ₪ למ״ר לכל מ״ר מסחרי אשר נוסף, כפי שמתקבל לשיטת שמאית המבקשת, אינה סבירה, אינה פרופורציונלית, אינה משקפת את התרומה של שטחי המסחר, ואינה מתיישבת עם ערכי שווי לחנויות במיקום הנדון ובמרכזים מסחריים שכונתיים בירושלים בכלל.

15. **<u>תגובת שמאית המבקשת להתייחסות שמאית המשיבה:</u>**

15.1. **חישוב ההשבחה** – שמאית המבקשת טענה כי בניגוד לטענת שמאית המשיבה, לפיה לאור היקף שטחי המסחר, יש להשתמש בשיטת הדלתא, יובהר כי ככלל גישת שווי המקרקעין המלאים כפי שערכה המבקשת וגישת הדלתא (שלא כפי שערכה המשיבה) אמורות להתלכד לכדי תוצאות השבחה קרובות האחת לשנייה. אלא שתחשיב הדלתא אותו ערכה שמאית המשיבה מביא בחשבון שווי אפס במצב הקודם, ומכאן נובע הפער המהותי וההשבחה המלאכותית לה טוענת המשיבה.

15.2. רווחיות פרויקט, לרבות מתן פטור עתידי משטחי המגורים, נבחנים טרם מימוש הזכויות, בהתבסס על שטחי המגורים יחד עם שאר רכיבי הפרויקט, וביניהם מטלות ציבוריות ועלותן, שווי זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה ויתר מאפייני התכנית. דרישת היטל ההשבחה בשומת המשיבה, מנותקת ממאפייניו ויש בה בכדי לאיין את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט.

15.3. בהתאם לפסיקה, דרך המלך לחישוב ההשבחה היא הדרך המסורתית הן מבחינת לשון החוק והן מבחינת תכלית החקיקה, ועל פיה יש לבצע השוואה בין שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. לעניין זה הפנתה לעת"מ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' ומ"ק ר"ג, עת"מ (ת"א) 24829-03-22 נתנאל גרופ נ' ת"א, ערר ירושלים 11-210 בנדהיים יהונתן נ' ירושלים. לעניין שיטת הדלתא, יש לעשות בה שימוש במקרים חריגים בלבד וזאת כאשר השווי בין שני מצבי התכנון אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני. במקרים בהם סבור השמאי כי אין להשבחה השפעה עקיפה על שווי המקרקעין, ישום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את שווי כלל הנכס בשני מצבי התכנון. שמאית המבקשת הפנתה בתמיכה לסיכום דיון מיום 08/07/2018 שערך השמאי הממשלתי בנושא היטל השבחה בפינוי בינוי.

15.4. **שווי מצב קודם** – שמאית המבקשת טענה כי טענת המשיבה ביחס לחישוב שווי המצב הקודם אינה עולה בקנה אחד עם פסק דינה של כב' השופטת סרוסי בעניין "אשדר" לפיו שווי המצב הקודם יוערך בהתאם לשווי דירות המגורים הוותיקות. שווי המצב הקודם בשומת המבקשת נקבע בהתבסס על עסקאות מכר הכוללות מאפיינים דומים למקרקעין שבנדון ללא פוטנציאל – דירות מגורים בשטח ממוצע של כ-70 מ"ר. עצם העובדה שזכויות הבנייה בנתוני המכר דומות לאלו במקרקעין שבנדון, אין בה בכדי להעיד על מימוש כלשהו של יתרת זכויות בנייה. רוצה לומר, נתוני המכר מגלמים בדיוק אותם מאפיינים של שטחים בנויים עליהם חלות אותן התכניות ללא כל רלוונטיות ביחס ליתרת זכויות בנייה כלשהן.

15.5. טענת שמאית המשיבה לחיוב בגין תכניות עבר עומדת בניגוד מוחלט להחלטת מועצת העיר למתן הפטור לרכיב המגורים. מטרת הפטור היא לקדם התחדשות ולהוביל לכדאיות כלכלית והיתכנות להקמת מיזמי התחדשות עירונית, זאת כאשר עמדת שמאית המשיבה דווקא פועלת לאיין היתכנות שכזו.

15.6. **תשלום קרן תחזוקה במצב חדש** – שמאית המבקשת הפנתה לפסק דינו של בית המשפט העליון בברמ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, שם נקבע כי הקריטריון לפיו יש להכיר בהוצאה מסוימת כבת ניכוי לצורך חישוב ההשבחה הינו: "האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם". במקרה הנדון, זו גם הוראה תב"עית, אבל גם במקרה שלא, ככל ומדובר בהוראה שבלעדיה לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה או אכלוס או טופס 4, יש להביאה בחשבון.

15.7. **מטלות ציבוריות במצב חדש** – בניגוד לטענת המשיבה, קיזוז עלות המטלה הציבורית בוצע בשומת המבקשת ביחס לכלל שווי המצב החדש ולא אך ורק ביחס לשווי שטחי המסחר בפרויקט ובהתאם לכך טענת המשיבה ביחס לכפל קיזוז שגויה ביסודה.

15.8. ככל ולא ייבנו השטחים הציבוריים אזי הפרויקט לא יצא אל הפועל, ומשכך המטלה הציבורית מהווה חלק מן הפרויקט בשלמות במצב החדש.

15.9. כמו כן, ביקשה שמאית המבקשת להוסיף לעלות המטלה הציבורית גם את עלות הקמת פתרון החניה בהתאם לדרישת הוועדה המקומית (זו לא הובא בחשבון בשומת המבקשת, 35 מ"ר/מק' חניה תת"ק x 3,600 ₪/מ"ר= 126,000 ₪/מק' חניה).

15.10. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאית המבקשת טענה כי עלויות ההריסה ופינוי של המבנים הקיימים מהוות חלק אינהרנטי משווי המצב החדש, וכי הוצאת התכנית אל הפועל מחייבת את הריסתם

15.11. **מקדם התאמה לעירוב שימושים** – שמאית המבקשת טענה כי הגישה לשטחי המגורים עוברת בסמוך לשטחי המסחר. גני הילדים כוללים חצרות רחבות היקף, אשר ודאי יובילו למפגעי רעש במהלך שעות הפעילות ועוד ולבטח כאשר חלק מהחצרות המשותפות למגורים בקומת הקרקע העליונה משיקות לגני הילדים. רוכש סביר הבוחן רכישת דירת מגורים ודאי יעדיף, בעבור אותה התמורה, דירת מגורים בבניין אשר אינו כולל עירוב שימושים כדוג' הנכס הנדון.

15.12. שמאית המבקשת הפנתה להכרעת הח"מ לנכס בגו"ח 30153/41 בו הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% לשטחי מגורים מעל מבנה ציבור שהיקפו 130 מ"ר. בנכס הנדון שטחי הציבור הינם בהיקף שטחים עיקריים של 470.60 מ"ר ובתוספת שטחי שירות מתקבל היקף שטחים למבני ציבור בהיקף של כ-פי 4 מהכרעתי דשם, לפיכך מקדם הפחתה בשיעור של 10% הינו שמרני ביותר.

15.13. שמאית המבקשת הציגה תוצאות של סקר מקיף אותו ערכה לצורך בחינת השפעת עירוב השימושים, הן ביחס לשווי קרקע והן ביחס לשווי דירות מגורים בנויות. להלן ריכוז מסקנות הסקר:

| מהות | עצימות עירוב השימושים | שיעור הפחתה ממוצע |
|---|---|---|
| קרקעות | | |
| מגרשים ריקים | 22.00% | 7.00% |
| | 2.00% | 16.10% |
| | 11.50% | |
| דירות בנויות | 10.00% | 7.00% |
| | 2% - 4% | 3.50% |

15.14. בהתאם למכלול הנתונים ניתן להבחין בבירור כי נכסים בנויים/מגרשים ריקים מושפעים בהכרח מעירוב שימושים. בהתאם לבדיקה על בסיס תשריט הבקשה הנדונה להיתר עולה כי עצימות עירוב השימוש בנכס הנדון עומדת על שיעור של כ-8%. בהתייחס למכלול הנתונים, הפחתה בשיעור של 10% לרכיב המגורים, כמוצג בשומת המבקשת, הינה על הצד השמרני.

15.15. **מקדם דחייה** – שמאית המבקשת טענה כי ההוכחה החותכת לתקופת הדחייה הנדרשת הינה העובדה כי גם בחלוף 2.5 שנים ממועד אישורה של התכנית הנדונה עדיין לא הופק היתר בנייה לפרויקט.

15.16. **ערכי שווי למסחר והיקף שטחי אחסנה** – שמאית המבקשת טענה כי שטחי המסחר בפרויקט הנדון כוללים מסחר בקומת קרקע המפוצלת לשתי קומות במגדל מגורים בו קיימת מגבלה להפעלת בתי אוכל עפ"י הוראות התוכנית. כמו כן, ביחס למסחר הפונה בחזית לדרך חברון – לא קיימת אפשרות לחניה ו/או עצירה בסמוך לחזית, לפיכך מסחר זה מוגבל בהיקף העוברים והשבים וסובל מנגישות נחותה.

15.17. אף על פי שלמסחר הפונה לדרך חברון קיימת חשיפה גבוהה יותר, בהיעדר נגישות ישירה, אין כל רלוונטיות לחשיפה לה טוענת שמאית המשיבה. נגישות לשטחי המסחר מתאפשרת אך ורק לאחר הקפת הפרויקט המוצע וכניסה מרח' דוסטרובסקי ושימוש בחניון תת"ק בפרויקט במקומות החניה למסחר.

15.18. ביחס לשטחי האחסנה במפלס 5-, לגישת המשיבה במפלס זה ממוקמים סה"כ 160.67 מ"ר אחסנה מסחרית. בשומת המבקשת ועל מנת לאמוד בצורה מדויקת ככל וניתן חושבו שטחי האחסנה למסחר עפ"י תשריט הבקשה בו ניתן לזהות באופן ודאי את שטחי האחסנה, המסתכמים בשטח כולל של 141.4 מ"ר.

## 16. <u>דיון והכרעה</u>

16.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 101-0783548, קרי – 19/02/2022.

16.2. המימוש מלא, בדרך של בקשה להיתר בנייה מס׳ 2023/0042.00.

16.3. תכנית 101-0783548 מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם שלום יהודה 20, 22, 24 ו-26, במסגרתה נקבעו הוראות להקמת 2 מגדלי מגורים מעל שטחי מסחר, מבני ציבור ומרתפי חניה, בבינוי הכולל 144 יח״ד, במסגרת פינוי והריסה של 4 מבני שיכון ו-44 יח״ד. התכנית כוללת הוראות להקמת שני גני ילדים בשטח בנוי של 130 מ״ר וחצר בשטח של 175 מ״ר לכל גן, וכן בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ״ר, אשר יירשמו ע״ הרשות המקומית.

16.4. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-0783548, כאשר עיקר המחלוקת נסובה סביב אופן בחינת ההשבחה המיוחסת לתוספת שטחי המסחר בתכנית, נוכח החלטת מועצת עיריית ירושלים מס׳ 56, מיום 30/03/2022, בדבר מתן פטור מלא בגין רכיבי ההשבחה הנוגעים לשטחי ולשימושי המגורים, בין היתר, בשכונת תלפיות. כמו כן, חלוקים הצדדים בנוגע לערכי השווי למסחר ולמגורים, גובה המטלות הציבוריות, היקף שטחי השירות למסחר ועוד.

16.5. **אופן בחינת ההשבחה** – כאמור לעיל, המחלוקת העיקרית בין הצדדים עוסקת במתודולוגיה לבחינת ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-0783548, לאור החלטת מועצת עיריית ירושלים בדבר מתן פטור מלא בגין שטחי ושימושי מגורים בלבד בתכנית פינוי ובינוי. שמאית המשיבה בחנה את ההשבחה בשיטת הדלתא, המתמקדת בתוספת שטחי המסחר בלבד. מאידך, שמאית המבקשת טענה כי ההשבחה צריכה להיבחן ביחס לפרויקט בכללותו, דהיינו מלוא שווי המצב הקודם אל מול מלוא שווי המצב החדש, תוך גזירת החלק בהשבחה המיוחס לרכיב שטחי המסחר.

16.6. בהתחשב בעקרונות שנקבעו בפסיקה בדבר אופן בחינת ההשבחה בפרויקטים של פינוי ובינוי, כפי שיובאו להלן, מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשת לפיה בחינת ההשבחה צריכה להתמקד במכלול שטחי הבנייה, בשני מצבי התכנון, תוך התחשבות בכלל המטלות הנובעות מהתכנית.

16.7. סוגיית המתודות השמאיות לבחינת ההשבחה במתחמי פינוי ובינוי נדונה במספר החלטות ועדת ערר ובפסק הדין, כמפורט להלן:

16.8. בערר מס׳ 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ׳ מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: ״ערר קיכל״), דנה ועדת הערר בכלל הרכיבים אשר יש להביאם בחשבון לצורך בחינת השבחה במתחמי פינוי ובינוי, תוך שנקבעו שלוש גישות לבחינת שווי המקרקעין במצב החדש, כדלקמן:

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

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

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

**ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.**

**24. אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר <u>בעניין אשדר</u>, <u>נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר</u>. זאת, שכן הן**

**הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

16.9. בהחלטה בעררים מס' 8128/19+8127+8126 ובערר מס' 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'**, פורסם בנבו, מיום 09/06/2021 (להלן: "ערר אמבה"), נדונו ארבעה עררים שעניינים דומה ואשר מתייחסים לשומת היטל השבחה בגין תכנית פינוי בינוי, וכך נקבע:

"15. **המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. <u>במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.</u> אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו...".**

16. **<u>לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע.</u> זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".**" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

16.10. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שלוש המתודות (השוואה ישירה, שווי זכויות בנייה במצב מוצע והיוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין) הן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אם כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.

16.11. בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 52383-10-20 **הועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, מיום 26/08/2021, פורסם בנבו (להלן: "פס"ד אשדר"), דן בערעור הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, וקבע את הדברים הבאים:

**41. "לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.**

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

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

**"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם**

**להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>"**
**(שם, פס' 16 – 18).**

**43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה" (שם, פס' 19).**

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

ובהמשך:

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

ובהמשך:

**"55. אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-**

**בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**

56. **<u>יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.</u>**

**ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה). אולם, אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. <u>ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים. אין מחלוקת שבפרויקט פינוי-בינוי קיימים מכשולים רבים בדמות ארגון ואיסוף חתימות הדיירים וכדומה. אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים.</u>**

57. **<u>מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.</u>**" (ההדגשות אינן במקור, ד.ש)

16.12. לסיכום, קבע בית המשפט המחוזי, כדלקמן:

**"בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.**

**כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."**

16.13. בהחלטת ועדת ערר, אשר התקבלה לאחרונה, בתיק מס׳ 81077-07-21 **ועדה מקומית לתו״ב תל אביב נ׳ אברהם כספי ז״ל**, מיום 19/08/2024 (פורסם בנבו), בוצעה אבחנה באשר למימוש על דרך בקשה להיתר בנייה, מכוחה של תכנית פינוי ובינוי אשר התבקשה על ידי היזם, תוך שנקבע כי ראוי וההשבחה תיבחן בגישה הכלכלית, דהיינו בחינה של שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון, תוך התחשבות בכלל מאפייני התכנית.

**״פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, <u>שנתבקשה על ידי יזם</u>. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל״שוק היזמים״. ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.״**

16.14. לאור מקבץ הפסיקה לעיל, דרך המלך לבחינת ההשבחה בתכנית פינוי ובינוי היא הגישה המבוססת על אומדן השווי כבנוי במצב קודם אל מול אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש, תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה, עלות מטלות ציבוריות וכיוצ״ב. לאחר בחינת ההשבחה במלואה, יובא בחשבון הפטור המלא בגין שטחי המגורים בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים, ובהתאמה יחושב החלק היחסי בהשבחה המיוחס לשטחי המסחר בלבד (אשר אינם חוסים בהוראות הפטור).

16.15. למען שלמות התמונה, יצוין כי ביום 08/08/2024 התקבלה החלטת ועדת ערר מחוזית לפיצויים ולהיטל השבחה במחוז הצפון, בתיק מס׳ 8001/0124 **תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתו״ב נוף הגליל**, פורסם בנבו, שם נקבע כי למועצת העירייה לא הייתה סמכות לקבוע פטור לשטחי המגורים בלבד. במסגרת ערעור מנהלי אשר הוגש על ידי הועדה המקומית לבית המשפט המחוזי, הופנו הצדדים להליך גישור, במסגרתו הגיעו הצדדים לפשרה המבטלת את החלטת ועדת הערר. בנסיבות כאמור, ומקום בו בוטלה ההחלטה בפסק דין שניתן על דרך הפשרה, לא מצאתי מקום להיאחז בה.

16.16. **שווי מצב קודם** – בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסיקה לעיל, יובא בחשבון שווי המצב הקודם כבנוי. בהיעדר היתרי בנייה לארבעת הבניינים המקוריים, במצב הקודם, יחושב השווי במצב קודם בהתבסס על תשריט מדידה שנערך ע״י דרור בר נתן, מיום 14/02/2019, שצורף לטבלת ההקצאה והאיזון לתכנית הנדונה. הובא בחשבון שטח בנוי של 3,425.70 מ״ר + מרפסות ומחסנים בשטח של 104.2 מ״ר, ובסה״כ 3,464 מ״ר אקו׳, כמוצג בשומת המבקשת.

16.17. **שווי בנוי למגורים במצב קודם** – שמאית המבקשת טענה לשווי של 27,500 ₪ למ״ר בנוי למגורים, בהתבסס על עסקאות השוואה בגוש 30115. מנגד, שמאית המשיבה לא הציגה

נתוני שווי מטעמה ואף לא העבירה התייחסותה לערכי השווי הנטענים על ידי שמאית המבקשת, לאור המתודה השמאית בה נקטה לבחינת ההשבחה.

16.18. בהיעדר נתוני שווי מספקים בנכס הנדון, ניתנה על ידי העדפה לדירות מגורים בבנייה ותיקה בגוש 30116, ובסמיכות גאוגרפית לנכס הנדון. מפירוט עסקאות ההשוואה בטבלה שלהלן מתקבל שווי בנוי ממוצע למגורים בסך של כ-27,800 ₪ למ״ר, אשר אני מאמצת בהכרעתי.

| **נתוני השוואה למגורים בבנייה ותיקה במצב קודם בגוש 30116 (בסמיכות לנכס הנדון)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו״ח** | **כתובת** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ״ר בנוי** |
| 02/01/2022 | 30116/120 | שלום יהודה 15 | 53 מ״ר | 1,650,000 ₪ | 31,132 ₪ |
| 25/08/2021 | 30116/120 | שלום יהודה 15 | 52 מ״ר | 1,450,000 ₪ | 27,885 ₪ |
| 28/01/2021 | 30116/120 | שלום יהודה 15 | 53 מ״ר | 1,650,000 ₪ | 31,132 ₪ |
| 11/08/2020 | 30116/120 | שלום יהודה 15 | 53 מ״ר | 1,659,999 ₪ | 31,132 ₪ |
| 09/03/2022 | 30116/120 | שלום יהודה 13 | 75 מ״ר | 2,200,000 ₪ | 29,333 ₪ |
| 17/06/2021 | 30116/106 | דרך חברון 131 | 94 מ״ר | 2,200,000 ₪ | 23,404 ₪ |
| 19/09/2022 | 30116/106 | שלום יהודה 28 | 82 מ״ר | 2,330,000 ₪ | 28,415 ₪ |
| 23/05/2022 | 30116/106 | דרך חברון 131 | 95 מ״ר | 2,650,000 ₪ | 27,895 ₪ |
| 12/07/2023 | 30116/106 | שלום יהודה 28 | 96 מ״ר | 2,650,000 ₪ | 27,604 ₪ |
| 17/12/2020 | 30116/80 | שלום יהודה 38 | 71 מ״ר | 1,670,000 ₪ | 23,521 ₪ |
| 26/04/2021 | 30116/81 | שלום יהודה 36 | 71 מ״ר | 1,730,000 ₪ | 24,366 ₪ |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | | **27,819** ₪ |

16.19. **שווי מצב חדש** – לצורך חישוב השווי במצב החדש הובאו בחשבון שטחי הבנייה העיקריים, המאושרים במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, כדלקמן: שטח עיקרי למגורים של 15,126.61 מ״ר + שטח עיקרי למסחר במפלס 0.00 + של 192.55 מ״ר + שטחי עיקרי למסחר במפלס 5.00- של 807.37 מ״ר + שטחי אחסנה למסחר במפלס 5.00- של 160.67 מ״ר (לפי מדידה גרפית ע״ג תשריט הבקשה להיתר).

16.20. הצדדים חלוקים בנוגע לשטחי האחסנה למסחר במפלס 5.00-, כאשר שמאית המשיבה טענה לשטח של 160.67 מ״ר ואילו שמאית המבקשת טענה לשטח של 141.40 מ״ר. מבדיקה ומדידה שערכתי ע״ג תשריט הבקשה להיתר במפלס 5.00- עולה כי שטחי האחסנה מורכבים מתאי השטח הבאים: תא שטח 12 – בשטח של 19.27 מ״ר; תא שטח 14 – בשטח של 92.40 מ״ר; חלק מתא שטח 16, הכולל את מחסן 6 בשטח של 27.60 מ״ר ומחסן 7 בשטח של 21.40 מ״ר. כלל שטחי האחסנה מסתכמים בשטח של 160.67 מ״ר.

16.21. מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשת לפיה מקדם השווי לשטחי אחסנה למסחר במפלס 5.00- הינו 0.5. כמו כן, אני מקבלת את ההפחתה בשיעור של 5% בגין נגישות לשטחי המסחר במפלס 5.00-. העובדה כי בהתאם להוראות התכנית קיימת מגבלה על הפעלת בתי אוכל בשטחי המסחר בנכס, תובא לידי ביטוי בערכי השווי למסחר, כפי שיפורט בהמשך הכרעתי.

16.22. **עלות הקמת שטחים לצורכי ציבור** – בהתאם להוראות התכנית, יוקמו שני גני ילדים ובית כנסת בשטח הנכס הנדון, אשר יירשמו ע"ש עיריית ירושלים. שמאית המבקשת טענה כי עלות הקמת השטחים הציבוריים מסתכמת בסך של 3,739,203 ₪, בתוספת עלות הקמת מקום חניה לגן הילדים בסך של 126,000 ₪. מאידך, שמאית המשיבה טענה כי אין להפחית עלות בגין מטלות ציבוריות כי זו מגולמת בפטור הרחב שניתן בגין שטחי המגורים.

16.23. אפתח ואומר, כי בהתאם לפסיקה אשר צוינה בהכרעתי לעיל, קביעת השווי במצב החדש תיבחן בניכוי כל המטלות הקבועות בתכנית.

16.24. עפ"י קביעות החלטת ועדת ערר בתיק מס' 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, פורסם בנבו, ביום 20/05/2020 (להלן: "ערר מרכז תבורי") אשר עסקה בשאלת זהות מבצע המטלה הציבורית בתכנית, נקבע כי הגורם המתאים ביותר הינו בעל הקרקע, אשר עיקר הבנייה מבוצעת על ידו. כך נקבע:

**"זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה שבהן נשא היזם אינו חותר, לטעמנו, תחת הרציונל שביסוד חיוב מבקש ההיתר להקצות לרשות המקומית שטח מבונה. עמדנו קודם לכן על כך, <u>שמבקש ההיתר הוא הגורם המתאים ביותר לבניית השטחים הציבוריים עבור הרשות המקומית, במיוחד בקרקע בבעלות מעורבת שבה עיקר הבנייה מבוצע על ידיו. אין זה סביר לדרוש, כי הרשות המקומית תקבל זכויות בנייה בלבד, אך תידרש להשלים את בניית חלק המבנה המיועד לצרכים ציבוריים בעצמה. הדרישה כי הקבלן יבנה עבור הרשות המקומית את השטח המוקצה לה מתיישבת עם שיקולי יעילות כלכלית וניהולית</u>. אשר על כן, קיים טעם רב ביסוד הדרישה כי היזם יבנה את השטח עבור הרשות המקומית, במנותק מן השאלה מי יישא בעלויות בנייה זו. מכאן שקיזוז עלויות הבנייה של השטחים הציבוריים משיעור ההשבחה אינו סותר את הרציונל שביסוד חיוב זה שנקבע בתוכנית."** (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

16.25. בהתחשב בעובדה כי מדובר בשטח ציבורי אשר המבקשת עתידה להקים עבור העירייה, מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשת כי עלות הקמת השטח הציבורי כוללת גם מע"מ כחוק.

16.26. תמיכה לאמור ניתן למצוא בסעיף 1 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, המגדיר עסקה, בין שאר ההגדרות, כאירוע המתבסס על עקרון ההקבלה. תוטל חבות על מתן שירות על ידי העוסק במהלך עסקיו, או בעל מאפיינים מסחריים. מלכ"ר (לרבות העירייה) המקבל שירות אינו רשאי לנכות את המס. סעיף 41 לחוק מתיר לנכות מס תשומות רק לעוסק המחזיק בידו חשבונית מס ובתנאי שהתשומות שימשו בעסקה חייבת. לאור האמור, העירייה נחשבת לצרכן סופי המשלם את המס ואינו יכול לנכות את מס התשומות על פי החשבוניות שבידיו. כלומר גם אם העסקה היא לצורכי העסק אך אינה עסקה חייבת, לא ניתן לנכות את מס התשומות.

16.27. עלות בניית גני הילדים – עפ"י הבקשה להיתר בנייה, מוצעים שני גני ילדים: האחד – בשטח ברוטו של 140.20 מ"ר. השני – בשטח ברוטו של 132.70 מ"ר.

16.28. בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2022, עלות בנייה של גן ילדים בשטח של 128 מ"ר ברוטו הינה 766,619 ₪, כולל מע"מ, המשקפת עלות של כ-6,000 ₪ למ"ר.

16.29. עלות בניית בית הכנסת - בהתאם למחירון דקל לחודש מרץ 2022, הסמוך למועד הקובע, עלות בנייה ישירה למבנה עילי, בבינוי של 2-1 קומות, הינו 5,460 ₪ למ"ר. בהתחשב בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 30% ומע"מ בשיעור של 17%, מתקבלת עלות בנייה בסך של כ-8,300 ₪ למ"ר עילי.

16.30. בהתאם לטבלת דרישה לחניה המופיעה ע"ג תשריט הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, נדרש לספק לגני הילדים 3 מקומות חניה. לצורך תחשיב עלות החניות לגני הילדים, יובא בחשבון שטח מקום חניה של 35 מ"ר, ועלות הקמת חניה תת-קרקעית של 2,370 ₪, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 30% ומע"מ, ובסך הכל כ-3,600 ₪ למ"ר.

16.31. להלן תחשיב עלויות להקמת מבני הציבור:

| מהות | שטח במ"ר ברוטו | עלות למ"ר | סה"כ |
|---|---|---|---|
| גן ילדים דרומי | 140.2 מ"ר | 6,000 ₪ | 841,320 ₪ |
| גן ילדים צפוני | 132.7 מ"ר | 6,000 ₪ | 796,440 ₪ |
| עלות הקמת בית כנסת | 253.3 מ"ר | 8,300 ₪ | 2,102,556 ₪ |
| מקומות חניה (3 x 35 מ"ר) | 105.0 מ"ר | 3,600 ₪ | 378,000 ₪ |
| **סה"כ עלות מטלה ציבורית בפרויקט, כולל מע"מ** | | | **4,118,316** ₪ |

16.32. **עלויות הריסה** – שמאית המבקשת טענה כי יש להפחית במצב החדש עלויות הריסה בסך של 1,482,000 ₪.

16.33. מקובל עליי טיעון שמאית המבקשת לפיו יש להביא בחשבון קיזוז עלויות הריסה במסגרת אומדן המצב החדש. יחד עם זאת, אני סבורה כי עלויות ההריסה מתקזזות כנגד החיסכון/זיכוי בהיטלי פיתוח בגין שטחי בנייה שנבנו עפ"י היתר בנייה כדין. בנסיבות כאמור, אין להביא בחשבון את עלויות ההריסה בתחשיב השווי במצב החדש.

16.34. בעניין זה, ראו גם הכרעת ערן ירקוני, מיום 08/12/2024, ברחוב שדה יצחק 1 בירושלים, בגוש 30169 חלקות 60, 100-98, 109.

16.35. **קרן תחזוקה** – שמאית המבקשת טענה כי בהתאם להסכם פינוי ובינוי אשר נחתם עם בעלי הדירות הוותיקות, יש להפחית מהשווי במצב חדש קרן תחזוקה בסך של 3,239,503 ₪ (750 ₪ לחודש ליח"ד, לתקופה של 10 שנים, בדחייה ל-3 שנים). מאידך, שמאית המשיבה טענה

כי תשלום קרן התחזוקה אינה הוצאה המתחייבת עפ"י תכנית 101-0783548 על מנת לממש את הבנייה ומקורה אינו נובע מהתכנית, ולפיכך אין להפחיתה.

16.36. מבחינה של הוראות תכנית 101-0783548, עולה כי נושא התחזוקה מוזכר בשני סעיפים: האחד - סעיף 6.5ד' לתקנון תכנית, הקובע כי: "**תנאי למתן היתר אכלוס יהא רישום הערה תכנונית בפנקסי המקרקעין לפיה תנאי לשימוש בבניין שבתחום התכנית הוא קיום התקשרות תקפה עם חברת ניהול שתטפל בתחזוקה, בניקיון ובגינון.**" השני - סעיף 7.1(4) לתקנון התכנית, הקובע כי: "**תנאי למתן טופס אכלוס למבנה יהיה התקשרות עם חברת אחזקה**".

16.37. מהסעיפים לעיל עולה כי התכנית מחייבת התקשרות גרידא עם חברת אחזקה, ללא ציון על מי מוטלות עלויות התחזוקה ומה יהיה שיעורן. המנגנון הספציפי אשר נקבע בין היזם לבעלי הדירות הוותיקות מקורו בהסכם פינוי ובינוי שנחתם בין הצדדים, המהווה "הוראות חיצוניות" לתכנית, כאמור בפס"ד אברמוביץ, אשר עסק בסוגיה זו.

16.38. בהקשר זה, ראוי להפנות לפס"ד אשדר, אשר התייחס לעובדה כי חלק מהתמורה ליזם בתכניות פינוי ובינוי ניתנת גם עבור פעולות שהן "חיצוניות לתכנית", אותן לא ניתן לנכות מההשבחה. כך נקבע:

**"לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובענייננו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן. המשיבה מודה בכך בפירוש בעיקרי הטיעון מטעמה: "אלא שהעלויות שמשקיע היזם בשלב הטרום תכנוני שוליות ביחס לעלויות שמוציא היזם לצורך הוצאת התכנית אל הפועל ... ראוי להדגיש פעם נוספת כי בהסתכלות כללית על הוצאות היזם, הרי שהפעולות שמבצע היזם לצורך אישור התכנית, שוליות ביחס להוצאותיו הכרוכות בהוצאת התכנית אל הפועל" (סעיפים 24 ו-30 לעיקרי טיעון המשיבה).**

**יודגש, כי אף אם ההוצאות "החיצוניות" הן בשיעור נמוך מתוך כלל ההוצאות, ומדובר בקביעה עובדתית המצריכה הוכחה, עדיין לא ניתן לנכות הוצאות אלו בחישוב ההשבחה – נקודה המאיינת מיניה וביה את החלטת ועדת הערר, בוודאי במישור העקרוני. משעה שהתמורה המועברת ליזם כוללת גם תשלום עבור הוצאות המיוחסות לשלב הטרום-תכנוני, יש צורך לעמוד על אותן הוצאות ולהפרידן מההוצאות המותרות בניכוי."**

16.39. לא עלה בידי שמאית המבקשת להוכיח כי תשלום קרן התחזוקה על ידי היזם הינו תנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית, כנדרש בפסיקה. בנסיבות אמור, אני דוחה הפחתה זו.

16.40. **דחייה למימוש זכויות הבנייה** – בגישה הכלכלית מוערך שווי זכויות הבנייה העתידיות שמוקנות בתכנית בפרויקט פינוי בינוי, תוך מתן דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט.

16.41. בהתחשב בזמן הקצר שנדרש עד להנפקת היתר הבנייה בנכס הנדון מכוחה של תכנית 101-0783548 והציפייה במועד הקובע, מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשת לתקופת דחייה של 3 שנים, בשיעור היוון שנתי של 6%, לפי מקדם 0.84.

16.42. **ערכי שווי למגורים במצב חדש** – שמאית המבקשת טענה לשווי מבונה למגורים של 10,000 ₪ למ״ר בהתבסס על נתוני השוואה לדירות מגורים בבנייה חדשה בסביבת הנכס. שמאית המשיבה לא הציגה נתוני שווי מטעמה ולא התייחסה לנתוני השווי אשר הוצגו ע״י שמאית המבקשת, לאור המתודה בה נקטה לבחינת ההשבחה.

16.43. כאמור בהחלטת ועד ערר בעניין אמבה לעיל, לעסקאות השוואה בנכס הנדון יש משקל מכריע, לאור המאפיינים הייחודיים של כל פרויקט. וכך נקבע:

**״לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי ״הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו״.״** (ההדגשה אינה במקור, ד.ש).

16.44. לאור האמור לעיל, אותרו על ידי עסקאות מכר שנערכו בנכס הנדון לאחר המועד הקובע, במהלך שנת 2024 (למעט עסקה אחת בשנת 2023), בטווח של עד שנתיים וחמישה חודשים. בהקשר זה, חשוב לציין כי אמנם בהתאם לתקן מס׳ 2 של מועצת שמאי המקרקעין, מחודש מרץ 2007, נתוני השווי הראויים לצורך קביעת השווי בנכס הנדון צריכים להיות בטווח הזמן של עד כשנתיים מהמועד הקובע, אולם אני סבורה כי במקרה הנדון ולאור המאפיינים הייחודיים של פרויקט פינוי ובינוי, החריגה של מספר חודשים בודדים הינה שולית לעומת המשקל המכריע של נתוני השווי.

16.45. בהתאם לעסקאות ההשוואה בנכס הנדון, ולאחר ביצוע התאמה למועד הקובע לפי מקדם 0.85, התקבל שווי למ״ר בנוי של 30,455 ₪, כמוצג להלן:

| תאריך | גו״ח | כתובת | שטח בנוי | מחיר מכירה | שווי למ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 16/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 83 מ״ר | 2,991,523 ₪ | 36,042 ₪ |
| 17/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 83 מ״ר | 3,011,523 ₪ | 36,283 ₪ |
| 25/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 103 מ״ר | 3,769,523 ₪ | 36,597 ₪ |
| 28/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 148 מ״ר | 5,084,225 ₪ | 34,353 ₪ |
| 28/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 83 מ״ר | 3,111,400 ₪ | 37,487 ₪ |
| 28/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 103 מ״ר | 3,868,523 ₪ | 37,558 ₪ |
| 29/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 137 מ״ר | 4,981,078 ₪ | 36,358 ₪ |
| 31/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 129 מ״ר | 4,741,242 ₪ | 36,754 ₪ |
| 31/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 83 מ״ר | 2,973,468 ₪ | 35,825 ₪ |
| 31/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 103 מ״ר | 3,592,521 ₪ | 34,879 ₪ |
| 21/07/2024 | 30116/122 | שלום יהודה | 83 מ״ר | 3,071,623 ₪ | 37,008 ₪ |
| 15/08/2023 | 30116/122 | שלום יהודה | 106 מ״ר | 3,265,000 ₪ | 30,802 ₪ |
| שווי למ״ר בנוי ממוצע | | | | | 35,829 ₪ |
| התאמה למועד קובע | | | | | 0.85 |
| **שווי למ״ר בנוי ממוצע מתואם** | | | | | **30,455** ₪ |

16.46. כמו כן, הובאו בחשבון נתוני השוואה מפרויקטים בסביבת הנכס, בסמיכות מרבית למועד הקובע, כפי שיוצגו להלן:

| **פרויקט ארנונה פלייס - רחוב פרופ׳ צבי נימן 2, 4, 6 בגוש 30139 חלקה 373** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו״ח** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ״ר בנוי** |
| 13/03/2022 | 30139/373 | 103 מ״ר | 2,900,000 ₪ | 28,155 ₪ |
| 29/12/2021 | 30139/373 | 116 מ״ר | 3,250,000 ₪ | 28,017 ₪ |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | **28,086** ₪ |

# דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


| פרויקט סביוני ארנונה - רחוב השופט חיים כהן 18-16, בגוש 30139 חלקה 378 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו״ח** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ״ר בנוי** |
| 20/03/2023 | 30139/378 | 108 מ״ר | ₪ 3,950,000 | ₪ 36,574 |
| 12/03/2023 | 30139/378 | 115 מ״ר | ₪ 3,750,000 | ₪ 32,609 |
| 20/12/2022 | 30139/378 | 138 מ״ר | ₪ 3,990,000 | ₪ 28,913 |
| 03/05/2022 | 30139/378 | 80 מ״ר | ₪ 2,620,000 | ₪ 32,750 |
| 03/04/2022 | 30139/378 | 107 מ״ר | ₪ 3,150,000 | ₪ 29,439 |
| 21/03/2022 | 30139/378 | 135 מ״ר | ₪ 3,480,000 | ₪ 25,778 |
| 14/03/2022 | 30139/378 | 84 מ״ר | ₪ 3,150,000 | ₪ 37,500 |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | **₪ 31,938** |

| רחוב השופט חיים כהן 14-12, בגו״ח 30139/377 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו״ח** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ״ר בנוי** |
| 11/08/2022 | 30139/377 | 84 מ״ר | ₪ 2,368,000 | ₪ 28,190 |
| 11/07/2022 | 30139/377 | 72 מ״ר | ₪ 2,400,000 | ₪ 33,333 |
| 15/06/2022 | 30139/377 | 89 מ״ר | ₪ 2,330,000 | ₪ 26,180 |
| 14/06/2022 | 30139/377 | 67 מ״ר | ₪ 2,345,000 | ₪ 35,000 |
| 27/01/2022 | 30139/377 | 96 מ״ר | ₪ 3,050,000 | ₪ 31,771 |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | **₪ 30,895** |

| פרויקט מגדל ציון - רחוב השופט חיים כהן 10-8, בגו״ח 30139/376 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו״ח** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ״ר בנוי** |
| 15/01/2023 | 30139/376 | 113 מ״ר | ₪ 3,850,000 | ₪ 24,071 |
| 28/09/2022 | 30139/376 | 92 מ״ר | ₪ 3,200,000 | ₪ 34,783 |
| 30/08/2022 | 30139/376 | 70 מ״ר | ₪ 2,400,000 | ₪ 34,286 |
| 25/05/2022 | 30139/376 | 92 מ״ר | ₪ 3,405,983 | ₪ 37,022 |
| 11/04/2022 | 30139/376 | 93 מ״ר | ₪ 3,155,983 | ₪ 33,935 |
| 15/03/2022 | 30139/376 | 92 מ״ר | ₪ 2,620,000 | ₪ 28,478 |
| 02/03/202 | 30139/376 | 71 מ״ר | ₪ 2,345,000 | ₪ 33,028 |
| 19/01/2022 | 30139/376 | 72 מ״ר | ₪ 2,255,000 | ₪ 31,319 |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | **₪ 33,365** |


**כתובת:** שד׳ ויצמן 10 רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

| רחוב השופט חיים כהן 4-6, בגו"ח 30139/374 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו"ח** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ"ר בנוי** |
| 25/07/2022 | 30139/374 | 93 מ"ר | ₪ 2,545,000 | ₪ 27,366 |
| 21/06/2022 | 30139/374 | 71 מ"ר | ₪ 2,960,000 | ₪ 41,690 |
| 01/12/2021 | 30139/374 | 75 מ"ר | ₪ 2,150,000 | ₪ 28,667 |
| 01/12/2021 | 30139/374 | 75 מ"ר | ₪ 2,150,000 | ₪ 28,667 |
| 01/09/2021 | 30139/374 | 88 מ"ר | ₪ 2,200,000 | ₪ 25,000 |
| 09/07/2021 | 30139/374 | 75 מ"ר | ₪ 2,175,000 | ₪ 29,000 |
| 14/06/2021 | 30139/374 | 75 מ"ר | ₪ 2,080,000 | ₪ 27,733 |
| 03/03/2021 | 30139/374 | 70 מ"ר | ₪ 2,075,000 | ₪ 29,643 |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | **₪ 29,721** |

| רחוב וולטר אבלס 50, בגוש 30114 חלקה 101 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **תאריך** | **גו"ח** | **שטח בנוי** | **מחיר מכירה** | **שווי למ"ר בנוי** |
| 26/02/2023 | 30114/101 | 118 מ"ר | ₪ 3,955,000 | ₪ 33,517 |
| 03/10/2022 | 30114/101 | 123 מ"ר | ₪ 4,100,000 | ₪ 33,333 |
| 22/08/2022 | 30114/101 | 104 מ"ר | ₪ 3,060,000 | ₪ 29,423 |
| 17/08/2022 | 30114/101 | 138 מ"ר | ₪ 4,850,000 | ₪ 33,145 |
| 21/06/2022 | 30114/101 | 135 מ"ר | ₪ 4,265,000 | ₪ 31,593 |
| 27/03/2022 | 30114/101 | 122 מ"ר | ₪ 3,900,000 | ₪ 31,967 |
| **שווי בנוי בממוצע** | | | | **₪ 32,496** |

16.47. משקלול כלל נתוני השווי, אשר הוצגו לעיל, תוך מתן משקל של 50% לעסקאות ההשוואה מהנכס הנדון, ו-50% הנותרים בחלוקה שווה בין עסקאות ההשוואה בסביבת הנכס, מתקבל שווי בנוי של 30,769 ₪ למ"ר, במצב החדש. לצורך חילוץ השווי למ"ר מבונה, הובאה בחשבון יזמות בשיעור של 25% ועלויות בנייה בסך של 9,500 ₪ למ"ר מבונה , כך שהתקבל שווי של כ-11,500 ₪ למ"ר מבונה:

| פרויקט | כתובת | גו"ח | שווי בנוי ממוצע | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|---|---|
| הנכס הנדון | שלום יהודה 20 | 30116/122 | ₪ 30,455 | 50.00% | ₪ 15,227 |
| "פלייס ארנונה" | צבי נוימן 2,4,6 | 30139/373 | ₪ 28,086 | 8.33% | ₪ 2,341 |
| | חיים כהן 16-18 | 30139/378 | ₪ 31,938 | 8.33% | ₪ 2,661 |
| סביוני ארנונה | חיים כהן 12-14 | 30139/377 | ₪ 30,895 | 8.33% | ₪ 2,575 |
| | חיים כהן 8-10 | 30139/376 | ₪ 33,365 | 8.33% | ₪ 2,780 |
| מגדלי ציון | חיים כהן 4-6 | 30139/374 | ₪ 29,721 | 8.33% | ₪ 2,477 |
| וולטר אבלס- תלפיות | וולטר אבלס 5 | 30114/101 | ₪ 32,496 | 8.33% | ₪ 2,708 |
| שווי מ"ר בנוי משוקלל | | | | | ₪ 30,769 |
| בניכוי מע"מ | | | | | 1.17 |
| בניכוי יזמות | | | | | 1.25 |
| בהפחתת עלות בנייה | | | | | ₪ 9,500 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | | | **₪ 11,539** |

16.48. לאור האמור לעיל, יובא בחשבון בהכרעתי שווי למגורים, במצב החדש, של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

16.49. **הפחתות בגין עירוב שימושים וגודל הפרויקט** – שמאית המבקשת טענה להפחתה בשיעור של 10% בגין עירוב שימושים והפחתה נוספת בשיעור של 10% בגין התאמה לגודל הפרויקט.

16.50. בהתחשב כי ניתן משקל מכריע לנתוני השוואה למגורים מהנכס הנדון, המגלמים את כלל מאפייני הפרויקט, לרבות שימושי מגורים לצד שימוש מסחר ושימושי ציבור וכן את היקפו של הפרויקט, הרי שאין מקום להפחתות נוספות, כמטען ע"י שמאית המבקשת, המגולמים זה מכבר בשווי.

16.51. **ערכי שווי למסחר** - הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למסחר. שמאית המשיבה טענה לשווי של 17,000 ₪ למ"ר עיקרי למסחר, בהתבסס על נתוני השוואה לשטחי מסחר גדולים וקטנים ברחבי העיר, ותוך מתן הפחתה בגין מגבלה למסחר שאינו עוסק במזון. מאידך, שמאית המבקשת טענה לשווי של 10,500 ₪ למ"ר עיקרי, תוך שהתבססה על ניתוח נתוני השוואה משנת 2019 ו-2021 וכן על שתי שומות מכריעות למועד קובע של 17/03/2018.

16.52. לצורך בחינת השווי למסחר, אותרו על ידי עסקאות השוואה בסביבת הנכס ובסמיכות למועד הקובע. בחילוץ השווי לקרקע, ולאחר הפחתת יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה בסך של 6,000 ₪ למ"ר, התקבל שווי של 12,877 ₪ למ"ר בנוי.

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח בנוי | מחיר מכירה | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 06/09/2023 | 30002/48 | פועלי צדק 3 | 464 מ"ר | ₪ 11,000,000 | ₪ 23,707 |
| 28/06/2022 | 30140/28 | הסדנא 9 | 109 מ"ר | ₪ 2,500,000 | ₪ 22,936 |
| 09/01/2024 | 30130/303 | המוסכים 5 | 105 מ"ר | ₪ 2,100,000 | ₪ 20,000 |
| 06/04/2021 | 30130/20 | מקור חיים 47 | 918 מ"ר | ₪ 22,000,000 | ₪ 23,965 |
| שווי מ"ר בנוי ממוצע | | | | | ₪ 22,652 |
| בניכוי יזמות | | | | | 1.2 |
| בהפחתת עלות בנייה למ"ר | | | | | ₪ 6,000 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | | | | **₪ 12,877** |

16.53. כמו כן, נבחנו ערכי שווי למסחר בשומות מכריעות בסביבת הנכס, כמוצג להלן:

| שמאי/ת מכריע/ה | תאריך | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה למסחר |
|---|---|---|---|---|---|
| ערן ירקוני | 08/12/2024 | 30169/60,98-100,106 | שדה יצחק 1 | 06/04/2021 | ₪ 16,000 |
| שלומי יפה | 15/12/2022 | 30130/307 | אביטל 13 | 05/06/2021 | ₪ 11,000 |
| יעל הרון | 25/12/2023 | 30200/13 | בר יוחאי 7 | 21/11/2020 | ₪ 13,000 |
| רינת וויס רביב | 15/05/2023 | 30128/51 | דרך חברון פינת משה ברעם | 30/05/2020 | ₪ 9,450 |
| דנה שיחור | 08/12/2021 | 31087/36 | דרך חברון 130 | 17/03/2018 | ₪ 9,500 |
| אורית גלן | 04/05/2023 | 30187/35 | דרך חברון 128 | 17/03/2018 | ₪ 9,500 |
| דוד טיגרמן | 12/09/2023 | 3140/34 | פייר קניג 41-39 | 30/11/2019 | ₪ 9,300 |

16.54. בהתחשב במכלול נתוני ההשוואה לעיל, בהתאמה למיקום הנכס, לרבות קיומה של הגבלה בתכנית להפעלת בתי אוכל בנכס, אני בדעה כי השווי הראוי למסחר בנכס הנדון, ובמועד הקובע, הינו 13,000 ₪ למ"ר מבונה.

16.55. **החלק בהשבחה המיוחס לרכיב המסחר** – מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשת לפיה שיעור ההשבחה המיוחס לרכיב המסחר יחושב לפי שווי שטחי המסחר ביחס לשווי כלל הפרויקט, לפני הפחתת מטלות ודחייה למימוש זכויות. לאור האמור לעיל, מתקבל כי החלק בהשבחה המיוחס לרכיב המסחר הינו בשיעור של 7.21% מכלל ההשבחה בגין התכנית.

16.56. **תחשיב ההשבחה:**

| **שווי מצב קודם** | |
|---|---|
| **הבינוי הקיים** | |
| שטח בנוי בהתאם לתכנית מדידה | 3,464.00 מ״ר |
| שווי מ״ר בנוי | ₪ 27,800 |
| **שווי מצב קודם** | **₪ 96,299,200** |

| **שווי מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| **רכיב המגורים** | | | |
| **מהות** | | **מקדם שווי** | **סה״כ** |
| שטח עיקרי למגורים | | | 15,126.61 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 11,500 |
| **סה״כ שווי רכיב המגורים** | | | **₪ 173,956,015** |
| **רכיב מסחר** | | | |
| **מהות** | **שטח במ״ר** | **מקדם שווי** | **סה״כ** |
| שטחי מסחר (מפלס 5.00-) | 807.37 מ״ר | 0.95 | 767.00 מ״ר |
| שטחי אחסנה למסחר (מפלס 5.00-) | 160.67 מ״ר | 0.50 | 80.34 מ״ר |
| שטחי מסחר בקומה 0.00 | 192.55 מ״ר | 1.00 | 192.55 מ״ר |
| סה״כ שטח אקו׳ למסחר | | | 1,039.89 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה למסחר | | | ₪ 13,000 |
| סה״כ שווי רכיב המסחר | | | ₪ 13,518,570 |
| סה״כ שווי רכיב המגורים | | | ₪ 173,956,015 |
| סה״כ שווי הפרויקט, לפני הפחתת מטלות | | | ₪ 187,474,585 |
| עלות מטלות ציבוריות (הקמת גן ילדים, בית כנסת) | | | ₪ 4,118,316 - |
| סיכום ביניים | | | **₪ 183,356,269** |
| מקדם דחייה (3 שנים, שיעור היוון 6%) | | | 0.84 |
| **שווי המצב החדש** | | | **₪ 154,019,266** |
| **תחשיב השבחה** | | | |
| סה״כ שווי המצב החדש | | | ₪ 154,019,266 |
| סה״כ שווי המצב הקודם | | | ₪ 96,299,200 |
| השבחה ב- ₪ בשלמות, במעוגל | | | **₪ 57,720,066** |
| החלק המיוחס לרכיב המסחר (מחושב לפי שווי שטחי המסחר ביחס לכלל הפרויקט, טרם ביצוע הפחתות והתאמות) | | | 7.21% |
| **השבחה המיוחסת לרכיב המסחר** | | | **₪ 4,161,617** |

ליאנה יפה שעשוע - עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין


17. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 101-0783548 | 19/02/2022 | ₪ 4,161,617 | ₪ 2,080,808.5 |

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה