מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

אריך עברי: כ״ה אב תשפ״ד

תאריך לועזי: 29 אוגוסט 2024

מספר מינוי: 2345-2023

לכבוד,

המבקשת:

אי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע״מ

באמצעות יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב גבעתיים

באמצעות רחל וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקות 600,601,602 בגוש 6156

מתחם י׳ בתב״ע גב/431[1]

רחוב אידמית 13,15,17, גבעתיים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה רחל וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין, מיום 16.07.2023.
- מטעם המבקשות הוגשה שומתם של ה״ה יצחק שפיגל ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין, מיום 15.11.2023.
- בתאריך 13.12.2023 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 25.01.2024 נערך בפני[2] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

---

1 תכנית 503-0204412.

2 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (למימוש בהיתר) לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית .

2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
גב/431[3]	11.08.2018	27.07.2018, בעיתונים[4]
503-0757609	27.05.2022	12.05.2022, בעיתונים[5]

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.09.2024 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב אידמית 13,15,17, גבעתיים
גוש	:	6156
חלקות	:	600 601 602
שטח רשום של החלקות	:	1,049 מ״ר 988 מ״ר 924 מ״ר
מגרש / תא שטח בתכנית גב/431	:	מתחם י׳, מגרש 110 בשטח 1,780 מ״ר.
מס׳ מגרשים בתכנית 503-0757609	:	110 בייעוד מגורים ד׳ 308, 309 בייעוד שצ״פ
שטח המגרשים	:	1,949 מ״ר 378 מ״ר, 507 מ״ר
הבינוי כיום	:	3 בניינים בני 3 קומות על ק.ע, הכוללים 14 יח״ד כ״א, סה״כ 42 יח״ד.
התכנון המוצע עפ״י תב״ע		מגדל מגורים בן 33 קומות הכולל 118 יח״ד.
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב״ע ותכנית היתר הבניה.

3 תכנית מס׳ 503-0204412.

4 פורסמה לאישור ברשומות ביום 15.07.2018, י.פ 7876.

5 פורסמה פעמיים לאישור ברשומות, ביום 01.05.2022, י.פ 10481 וביום 09.05.2022, י.פ 10503.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים הכלולה בתכנית התחדשות עירונית ל"פינוי בינוי", הממוקמת בקרן הרחובות ההסתדרות ואידמית 13,15,17, בחלק הדרום מערבי של שכונת תל גנים בעיר גבעתיים.

שכונת "תל גנים" מתפרשת בין דרך יצחק רבין מצפון וממזרח לרחוב אלוף שדה בדרום ולרח' המאבק במערב.

רח' אידמית הנו רח' פנימי שקט, חד סטרי, המקשר בין רח' קיבוץ גלויות מצפון לרח' ההסתדרות בדרום. הרחוב מהווה כביש פנימי, קצר יחסית, עם חניה לאורך הגדה המערבית שלו.

סביבת המתחם מאופיינת בעיקרה במבניים טוריים ישנים בני 3-4 קומות. בסביבה הקרובה מספר פרויקטים להתחדשות עירונית ותמ"א 38 בשלבי ביצוע או בהכנה. תוואי המטרו העתידי צפוי לעבור בקרבת המתחם (הקו הסגול). באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 <u>תיאור "מתחם י" / תא שטח 110 / הנכס הנדון</u>:

המתחם כולל את חלקות 602-600 בגוש 6156, בשטח רשום כולל של 2,961 מ"ר. לחלקות חזית מערבית של כ-81 מ' לכיוון רח' "אידמית" וחזית דרומית של כ-35 מ' לכיוון רח' "ההסתדרות". צורת המתחם רגולרית כשל מלבן בקירוב. לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב.

<u>גבולות החלקות (במקובץ)</u>:

- צפון - חלקה 598 ע"ג מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות עם חזית לכיוון רח' אידמית 11.
- מזרח - עורף החלקות פונה לשביל הולכי רגל ולגינה ציבורית "גני הילדים".
- דרום - חזית לכיוון רח' ההסתדרות.
- מערב - חזית לכיוון רח' אידמית 13,15,17.

5.3 <u>תיאור הפרוייקט</u>:

פרוייקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתו עתידים להרוס 3 מבני מגורים וותיקים (אשר נבנו בשלהי שנת 1960) בני 3 קומות מעל ק.ע, הכוללים 42 יח"ד (14 יח"ד בכל מבנה), ולהקים תחתיהם לפי הוראות תכניות מפורטות גב/431 ו - 503-0757609 מבנה חדש הכולל 33 קומות מגורים (118 יח"ד) מעל 4 קומות מרתף הכוללות חניות תת"ק לצד שטחי שצ"פים. שטחו המרבי של המבנה בהתאם להוראות התכנית עומד על כ- 20,996 מ"ר עילי, מתוכם 11,800 מ"ר עיקרי למגורים, 500 מ"ר עיקרי עבור הקמת מועדון דיירים, 1,770 מ"ר עיקרי עבור מרפסות למגורים וכ- 6,726 מ"ר שטחי שירות עיליים. בנוסף כולל הבניין כ- 6,608 מ"ר שטחי שירות תת"ק (לצרכי חניה בעיקר).

ביום הביקור נמצא כי הקמת הפרויקט טרם החלה, וכי המבנים הוותיקים עדיין עומדים על תילם. במספר דירות בודדות בוצעו הרחבות בנייה (למיטב בדיקתי ללא ממ"דים). בבניינים לא מותקנת מעלית ולא מוסדרת חניה לטובת דיירי הבניין. לעניין התפלגות שטחי הבנייה של המבנים הקיימים ראו סעיף 7.1 להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין (פרוט רלוונטי):

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 12.06.2023[6], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון	כתובת
עיריית גבעתיים	1,049 מ"ר	6156	600	15	מוסכם	אידמית 13, גבעתיים
	988 מ"ר		601	15	מוסכם	אידמית 15, גבעתיים
	924 מ"ר		602	15	מוסכם	אידמית 17, גבעתיים

בעלויות

42 תתי חלקות בבעלות פרטיים שונים

הערות

מהות פעולה	הערות	על הבעלים של	שם המוטב
הערת אזהרה סעיף 126	בגין הסכם פינוי בינוי	חלקת משנה 2 בחלקה 600, חלקות משנה 5,6 בחלקה 601, חלקות משנה 1,7 בחלקה 602.	איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ
		יתר חלקות המשנה במתחם	מנרב פרויקטים בע"מ

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 08.07.1991, הבית באידימית 13 (חלקה 600):

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	41.58	קרקע	1/14
2	41.58	קרקע	1/14
3	42.90	ראשונה	1/14
4	42.90	ראשונה	1/14
5	65.53	ראשונה	1/14
6	42.90	ראשונה	1/14
7	42.90	שניה	1/14

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
8	42.90	שניה	1/14
9	65.53	שניה	1/14
10	42.90	שניה	1/14
11	42.90	שלישית	1/14
12	42.90	שלישית	1/14
13	65.53	שלישית	1/14
14	42.90	שלישית	1/14

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 665.85 מ"ר**.

6.2.2 להלן שטח הדירות הרשום בבית באידמית 15 (חלקה 601):

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	64.21	קרקע	1/14
2	41.58	קרקע	1/14
3	42.90	ראשונה	1/14
4	42.90	ראשונה	1/14

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
8	42.90	שניה	1/14
9	42.90	שניה	1/14
10	42.90	שניה	1/14
11	42.90	שלישית	1/14

6 והועבר לידי ע"י שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
5	42.90	ראשונה	1/14
6	65.53	ראשונה	1/14
7	65.53	שניה	1/14

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
12	42.90	שלישית	1/14
13	42.90	שלישית	1/14
14	42.90	שלישית	1/14

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 665.85 מ"ר**.

6.2.3 להלן שטח הדירות הרשום בבית באידמית 17 (חלקה 602):

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	64.21	קרקע	1/14
2	41.58	קרקע	1/14
3	70.59	ראשונה	1/14
4	42.90	ראשונה	1/14
5	42.90	ראשונה	1/14
6	42.90	ראשונה	1/14
7	42.90	שניה	1/14

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
8	42.90	שניה	1/14
9	42.90	שניה	1/14
10	42.90	שניה	1/14
11	42.90	שלישית	1/14
12	42.90	שלישית	1/14
13	42.90	שלישית	1/14
14	42.90	שלישית	1/14

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 648.28 מ"ר**.

6.2.4 צו ביטול רישום בית משותף:

מעיון במסמכי תיק הבית המשותף של החלקות שלעיל עולה כי בכולן קיים צו ביטול רישום בית משותף מינואר 2024, שנעשה עפ"י הוראות יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים ובהתאם לתכנית 503-0757609.

6.3 הסכם פינוי בינוי (אשר נערך ונחתם ביום 26.04.2018)[7]:

6.3.1 הגדרות

"**הדירות הקיימות/הישנות**" - הדירות הקיימות במועד חתימת הסכם זה בבניינים הקיימים, לרבות חלקן של הדירות הקיימות ברכוש המשותף בבניינים הקיימים ובזכויות הבנייה במקרקעין, אשר הבעלים הינם בעלי הזכויות ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות לגביהן בלשכת רישום המקרקעין.

"**הבניין החדש**" - בניין שיבנה במקרקעין תחת הבניינים הישנים אשר ייהרסו במסגרת הפרויקט כהגדרתו לעיל, בהתאם לתב"ע החדשה ולתב"ע המקומית, הכולל את דירות הבעלים החדשות. הבניין החדש יהיה לא יותר מ- 33 קומות.

"**דירות הבעלים חדשות**" או "**דירות התמורה**" - 42 דירות חדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט, עבור הבעלים, על כל הצמדותיהם, לרבות מרפסת שמש, מחסנים (ככל שיבנו בהתאם להוראות הסכם זה), חניות מקורות, וחלקן היחסי ברכוש המשותף בהתאם להוראות חוק המקרקעין.

"**הממכר**" - מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, לרבות בדירות הקיימות ובזכויות הבניה.

"**יחידות היזם**" - כל דירות המגורים החדשות שייבנו במסגרת הפרויקט, למעט דירות הבעלים החדשות, אך בכל מקרה לא יותר מ- 76 דירות בשטח עיקרי כולל של 7,600 מ"ר. ככל ויהיה אילוץ תכנוני לבניית דירות קטנות, היזם יהיה רשאי לבנות 81 דירות ולא 76, ובלבד שהשטח העיקרי הכולל (7,600 מ"ר) לא ישתנה.

7 האמור עפ"י המצוין בכותרת המסמך. חתימות בעלי הזכויות הנן ממועדים שונים בשנים 2018 – 2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

"**התבע החדשה**" - תכנית בניין עיר גב/431 שמספרה 503-0204412 אשר מקודמת ע"י עיריית גבעתיים.
"**תבע מקומית**" - תב"ע מפורטת, שתוגש באחריות היזם לאחר אישור התב"ע החדשה. ובמסגרת המועדים שבהסכם.

6.3.2 <u>עסקת הפינוי בינוי</u>:

- בכפוף להוראות הסכם זה ולקיום התנאים המתלים לעיל, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה הבעלים מוכרים ליזם את הממכר, כהגדרתו לעיל, ותחייבים להעבירו ע"ש היזם כשהוא נקי מזכויות צד ג' כלשהן, בכפוף להוראות הסכם זה, למעט הזכויות בדירות הבעלים החדשות, וכן מתחייבים הבעלים לפנות את הדירות הישנות בהתאם לתנאי הסכם זה לצורך הריסתן ותמורה לכך יבנה היזם את הפרויקט כהגדרתו לעיל.
- היזם מתחייב לשלם לבעלים דמי שכירות (בין אם הם מתגוררים בדירה הקיימת ובין אם לאו) בגין התקופה שמיום הפינוי בפועל של דירתם הישנה ועד למודע המסירה של הדירה החדשה בפועל לידם (על אף האמור לעיל, בעלים אשר בפועל שוכר דירה חלופית ובפועל שב לגור בדירה החדשה, לגביהם ישולמו דמי השכירות עד תום 45 ימים ממועד המסירה של הדירה החדשה בפועל לידם) (להלן: "תקופה דמי השכירות").
דמי השכירות עבור כל חודש ו/או חלק ממנו, בהתאמה, יהיו בסך של 5,200 ₪ לחודש לדירות הקיימות בשטח של עד 60 מ"ר (דירות מקוריות שלא הורחבו) ובסך של 6,200 ₪ לחודש לדירות הקיימות בשטח של מעל 60 מ"ר (דירות מקוריות שהורחבו בחדר אחד או יותר) או על פי החלטת השמאי לגבי דמי שכירות ראויים במועד הפינוי, על פי הגבוה (להלן: "דמי השכירות"). דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ככל והמדד יעלה.
כמו כן היזם יספק שירותי הובלה פירוק אריזה ומנוף ויישא בעלויותיהם הובלת תכולת הדירה הישנה (לרבות אריזה ומנוף, ככל ויש צורך בכך) מדירתם הקיימת לדירה השכורה הזמנית ולאחר מכן מהדירה השכורה הזמנית לדירה החדשה.

6.3.3 <u>הדירה החדשה</u>:

- שטח דירות הבעלים החדשות יהיה כדלקמן: "בעלים של דירה קיימת בשטח של עד 60 מ"ר, יהיו זכאים לדירת 4 חדרים חדשה בשטח של לא פחות מ- 97 מ"ר. בעלים של דירה קיימת בשטח הגדול מ- 60 מ"ר אך קטן מ- 90 מ"ר, יהיו זכאים לדירת 5 חדרים חדשה בשטח של לא פחות מ- 112 מ"ר. בעלים של דירה קיימת בשטח של 90 מ"ר ומעלה, יהיו זכאים לדירת 5 חדרים חדשה בשטח הגדול בלא פחות מ- 27 מ"ר משטח דירתם הקיימת. הצדדים מסכימים, כי דירות הבעלים החדשות תמוקמנה החל מקומה 7 של הבניין החדש ועד לקומה 20. מובהר כי שטח הדירה החדשה הנ"ל כולל ממ"ד.
- בנוסף, לכל אחת מדירות הבעלים החדשות יוצמדו מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 15 מ"ר, מחסן בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר וחניה קונבנציונאלית צמודה בטאבו, תקנית ומקורה (שלא במכפיל חניה / חניה רובוטית וכד'). שטח המחסן ייקבע בהתאם לשיטת המדידה הקבועה בחוק מכר דירות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.3.4 <u>תנאים מתלים</u>:

חוזה זה יכנס לתוקף בכפוף להתקיימותם במצטבר של כל התנאים המתלים שלהלן:

1. הבעלים של מלוא הזכויות ב- 80% מהדירות במתחם או האחוז המהווה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 אחוז אחר שיאפשר עפ"י דין תביעת דיירים סרבנים.

2. תוך לא יאוחר מ- 18 חודשים ממועד חתימת הסכם זה ע"י היזם, הפרויקט הוכרז כ"מתחם" על פי פרק חמישי 4 ("פינוי בינוי") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן "חוק מיסוי מקרקעין"), על ידי הרשויות כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49כח(ב) לחוק הנ"ל, או בהתאם לכל מסלול אחר, וניתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף.

3. אישור התב"ע החדשה והתב"ע המקומית כהגדרתם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 36 חודשים מהמועד הקובע (להלן: "מועד אישור התב"ע"). היזם יפעל באופן רצוף ובשקידה לקידום התב"ע המקומית ואישורה בתוך המועד הקבוע לעיל. למרות האמור, אם התב"ע המקומית לא תפורסם למתן תוקף במועד זה, ונציגות הבעלים השתכנעה כי היזם פעל בשקידה ראויה ואי אישור התב"ע נבע מסיבות שאינן קשורות ביזם, וכי קיים סיכוי סביר שהתב"ע המקומית תאושר, אזי נציגות הבעלים תאריך את המועד בתקופה נוספת של 6 חודשים נוספים.

4. עד ולא יאוחר ממועד קבלת היתר בניה, דהיינו עד ולא יאוחר מ- 18 חודשים מיום אישור התב"ע המקומית – קבלת אישור לליווי בנקאי סגור לפרויקט מטעם בנק מלווה.

5. תוך 18 חודשים ממועד אישור התב"ע המקומית – קבלת היתר בניה כדין ובהתאם להוראות הסכם זה להקמת הפרויקט.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית	פרסום למתן תוקף	מהות
גב/99	18.11.1965 (י.פ 1233)	המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד מגורים ג'. **<u>הוראות באזור מגורים ג</u>:** שטח מגרש : 1,000 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. רוחב חזית : 25 מ' רוחב מינימאלי של חזית מגרש. ז.ב לקומה : 25% (בקומת העמודים 50% או 87.5%) גובה מירבי : שלוש קומות על עמודים. צפיפות : 11 יח"ד לדונם נטו.
גב/246	20.02.1975 (י.פ 2092)	התכנית התירה תוספת בניה באזור בהתאם למסומן בתשריטים. סה"כ אחוזי בנייה משטח האזור הכלול בתכנית לא יעלה על 25%. הבניה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד. בהתאם לנספח התכנית שטח דירה קיימת הינו 43.43 מ"ר, שטח הרחבה מוצע הינו 17.23 מ"ר ושטח מרפסת מוצע הינו 4.62 מ"ר. סה"כ שטח 75.28 מ"ר
גב/353	25.03.1982 (י.פ 2797)	**חדר יציאה לגג,** מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה או לחלופין עליית גג בשטח של 12 מ"ר.
גב/258/א	16.12.1982 (י.פ 2874)	**משנה זכויות בניה,** מגדילה באזור מגורים ג' את ז.ב ל- 28% × 4 קומות, סה"כ 112%. • התכנית מבטלת את אחוזי הבניה של המרפסות ומבני העזר. • מתירה בניית 4 מ"ר מחסן ליח"ד שימוקם בקומת המרתף. • בשטחי הבנייה לא יובא בחשבון שטח חד"מ העולה על 12 מ"ר לכל קומה.
גב/353/ד	28.07.1994 (י.פ 4235)	**חדר יציאה לגג,** מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. הגישה באמצעות מדרגות פנימיות. • סך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו. • תותר הקמת פרגולה מקונסטרוקציה קלה בשטח מירבי של 23 מ"ר בצמוד לחדר יציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל לדירה. שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. לא תותר בניית קירות לפרגולה או כיסוי או מילוי בין קורותיה.
גב/406	28.07.1994 (י.פ 4235)	**מרתפים,** מתירה 2 קומות מרתף בקונטור קומת הקרקע. השימושים המותרים במרתף: חנייה, מתקנים טכניים, מעליות חד"מ, מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר לכל יח"ד - בתנאים המפורטים בתכנית.
גב/מק/258/ו	22.10.1998 (י.פ 4690)	מטרת התכנית לכלול את ההקלות הכמותיות כפי שהן מופיעות בתקנות התו"ב במסגרת הוראות התוכנית. <u>שיעור תוספת שטחי רצפה בהתאם לתקנון התכנית</u>: • 6% כללי (ללא תנאים). • 5% בגין הוספת מעלית. • 5% בגין קומה מפולשת תחתונה. • 2.5% בגין הוספת קומה (עד 5% בגין שתי קומות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		• ע"פ טבלת הזכויות בסעיף 9 לתכנית, תוספות מוטמעות מתכנית זו באזור מגורים ג' (בתכנית גב/99), מסתכמות לתוספת של 11% עד לסך כולל של 123% עיקרי ב - 4 קומות מעל ק.ע.מ.
גב/353/ה	23.11.1998 (י.פ 4701)	**הוראות בניה על גגות,** שינוי לתכנית גב/353 על כל תיקוניה. **<u>חדר יציאה לגג</u>** • תותר הקמת חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה. הגישה תתאפשר דרך הדירה בלבד באמצעות מדרגות פנימיות. • לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית. • תהיה נסיגה מינימלית של 1.2 מ' מהצד הפנימי של המעקה. • שטח חדר היציאה יהא 23 מ"ר וגובהו 2.5 מ'. בנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. • תותר הקמת פרגולות מעל גג הבניין. שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. יותר כיסוי הפרגולה וכן התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם, בדפנות הפרגולה (כמפורט בסעיף 12.4 להוראות התכנית) • **עליית גג:** ראו הוראות תכנית גב/353ד'
גב/353/ו	15.01.2005 (י.פ 5367)	**בניה על גגות**, שינוי לתכנית גב/מק/2002 ותכנית גב/מק/353/ה'. התכנית מגדילה את שטח חדר הגג מ-23 מ"ר ל- 40 מ"ר. הנסיגה לא תקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג.
גב/431 (503-0204412)	15.07.2018 (י.פ 7876)	**תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית ב"מתחם ההסתדרות".** התכנית קובעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ומתחם נוסף לשטחי ציבור והוראות לעריכת איחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, בתכניות עתידיות, לכל מתחם. חלקות 600,601,602 שבנדון מהוות בתכנית את **מתחם י'** הכולל את **מגרש מס' 110** בייעוד "**מגורים ד'**". התכנית מאפשרת להוציא היתרי בניה מכוחה בתחום השטחים הציבוריים בלבד. **<u>מטרת התכנית</u>:** א. פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות. ב. שינוי ייעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית. ג. הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות. ד. בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים ,דרכים ושבילי אופניים. ה. הפרשת שטחים לצרכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור). ו. קביעת הנחיות והוראות בינוי. ז. קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב. ח. קביעת הוראות בינוי מיוחדת עבור מתחם לשימור הכולל חמישה מבני שיכון קיימים לשימור, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ. **<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:** 1. קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,679 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו- 8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד (במקום 915 קיימות)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		ומרפסות בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד. 2. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק, ו- 1,200 מ"ר לאורך דרך אלוף שדה. 3. קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. 4. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. 5. קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שייעודו מבנה ציבור ושצ"פ. הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ- 20 דונם. הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך בשטח של כ- 17 דונם. 6. קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב לכניסות משותפות לחניונים תת"ק. **<u>עיקרי הוראות בינוי:</u>** 1. שטחי הדירות: א. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר. ב. 40% יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר. ג. 40% בתמהיל מגוון. ד. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר. 2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 3. בנוסף לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר. **<u>עיקרי התנאים למתן היתר:</u>** 1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסתם בהתאם לשלביות מימוש. 2. אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם, בכפוף לתנאים. 3. היתר בניה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי ביוב. 4. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם, כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבניה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס. 5. תנאי להיתר במתחמים ט' ו- י* - התחייבות היזם לפנות את הדיירים מהמבנים הרלוונטיים מתא שטח 601 בהתאם לשלביות הביצוע. 6. אישור המשרד להגנת הסביבה לגבי אופן איטום המרתפים והתחייבות היזם לביצוע. 7. אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחום המתחם, כתנאי להוצאת היתר ראשון. 8. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות. 9. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבניה. 10. חו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים. **<u>עיקרי התנאים להכנת תכנית מפורטת:</u>** 1. יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחים וללא תלות ביניהם, בהתאם לסעיף 62 א לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		נקבעו בתכנית זו ועפ"י נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו . במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם, יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק. 2. תנאי לאישור תכנית מפורטת הינו חתימת יזם התכנית המפורטת על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין התכנית המפורטת. **<u>שלבי ביצוע</u>:** 1. כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה, בהתניית הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. התשתיות ברחוב המאבק יפותחו בצד המערבי של הכביש ולפיכך הקמתן לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים. 2. אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח 109A-109B-109C בהתניית השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404). 3. אכלוס מתחמים ט, י*, יא, יב, בהתניית הוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח. 4. אכלוס מבנה אחרון במתחם ו* (תאי שטח 107-108), בהתניית השלמת חיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק. **<u>טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u>:** <table><tr><th rowspan="2">ייעוד</th><th rowspan="2">מס' תא שטח</th><th rowspan="2">שטח מגרש</th><th colspan="3">שטחי בניה [מ"ר]</th><th rowspan="2">תכסית</th><th rowspan="2">מספר יח"ד</th><th rowspan="2">צפיפות יח"ד לדונם</th><th colspan="2">מספר קומות</th><th rowspan="2">מרפסות בנוסף לשטח עיקרי</th></tr><tr><th>מעל (±0.00) עיקרי</th><th>מעל (±0.00) שירות</th><th>מתחת (±0.00) שרות</th><th>מעל (±0.00)</th><th>מתחת (±0.00)</th></tr><tr><td>מגורים ד'</td><td>110</td><td>1,780</td><td>12,300</td><td>[8]6,726</td><td>6,608</td><td>55%</td><td>118</td><td>66</td><td>33</td><td>[9]4</td><td>[10]1,770</td></tr></table>		
503-0757609	[11]01.05.2021 (י.פ 10481)	**תכנית איחוד וחלוקה <u>ללא</u> הסכמת הבעלים, עם הוראות של תכנית מפורטת למתחם י' הכולל 42 יח"ד להריסה, ובנית 118 יח"ד חדשות במגדל אחד.** **<u>מטרת התכנית</u>:** 1. פינוי ובינוי של מתחם י'. 2. ביצוע איחוד וחלוקה למתם י' לפי התכנית הראשים גב/431 וקביעת הוראות של תכנית מפורטת. **<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:** 1. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, בתא שטח 110, לפי סעיף 62 א(א)(5) לחוק . 2. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בתא שטח 110, לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.	

8 שטח שירות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה עד 45% מהשטח העיקרי (5,692.5 מ"ר= (150 מ"ר + 12,500 מ"ר) × 0.45).

9 תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת"ק בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

10 15 מ"ר מרפסת בממוצע לדירה.

11 פורסמה פעמיים לאישור ברשומות, ביום 01.05.2022, י.פ 10481 וביום 09.05.2022, י.פ 10503.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

ייעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש	שטחי בניה [מ"ר]			תכסית	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
			מעל (±0.00)		מתחת (±0.00)				מעל (±0.00)	מתחת (±0.00)	
			עיקרי	שירות	שרות						
מגורים ד'	110	1,949	12,300 [12]	6,726 [13]	8,500 [14]	55%	118	66	33	5	1,770
	1110	127	[15]								
שצ"פ	308	378									
	309	507									

עיקרי הוראות בינוי:

1. שטחי הדירות:
   א. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.
   ב. 40% יהיו בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.
   ג. 40% בתמהיל מגוון.
   ד. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. יותר ניוד של מ"ר משטח עיקרי, לשטח עיקרי למרפסות, בכפוף להחלטת הוועדה.
4. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת, ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. שטח מינימלי של מועדון הדיירים 150 מ"ר.

עיקרי התנאים בהליך הרישוי:

1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון למתחם יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחום המתחם.
2. תנאי למתן היתר בניה למתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
3. היתר בניה במתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
4. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
5. הבטחת ביצוע מבני הציבור ומוסדות החינוך.
6. הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת ו/או הקמת התשתיות העירוניות הנדרשות למתחם.

12 מתוכם עד 500 מ"ר עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים.
13 השטח מתייחס למ"ר תוספת
14 תוספת של 1,892 מ"ר, שטחי שרות מתחת הקרקע.
15 תא שטח 1110 נכלל בתכנית איחוד וחלוקה 503-0886606 והינו חלק ממגרש 111 בתכנית הראשית גב/431.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		7. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים. 8. תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, בדבר קבלת כתב התחייבות מהיזם, כתנאי להפקדת התכנית, לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להיעדר פתרון סטטוטורי למאגר, ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר הבניה, אף מכוח התכנית התקפה. הערה זו תמחק לאחר שיימצא פתרון איגום למים. **<u>ביצוע התכנית:</u>** 1. <u>שלבי ביצוע</u>: (1) הקמת תשתית מים. 2. <u>מימוש התכנית</u>: המועד המשוער לביצוע התכנית הוא תוך כ-5 שנים מיום אישורה.
מס' היתר	תאריך	רישוי בניה (תיק בניין 6121), חלקה 600, אידמית 13
3583	10.11.1960	היתר להקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית + קומת מקלט. <u>להלן שטחי הבניה בהיתר</u>: מקלט: 26.87 מ"ר קומת קרקע: 119.46 מ"ר + 12.49 מ"ר מרפסות קומות א'-ג': 173.71 מ"ר + 24.99 מ"ר מרפסות
מס' היתר	תאריך	רישוי בניה (תיק בניין 6133), חלקה 601, אידמית 15
3582	10.11.1960	היתר להקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית + קומת מקלט. <u>להלן שטחי הבניה בהיתר</u>: מקלט: 26.87 מ"ר קומת קרקע: 119.46 מ"ר + 12.49 מ"ר מרפסות קומות א'-ג': 173.71 מ"ר + 24.99 מ"ר מרפסות
7005	28.03.1989	היתר לתוספת חדר, שירותים ושינויים פנימיים בקומת קרקע. סה"כ 23.17 מ"ר.
5873	26.3.1979	היתר לתוספת חדר, מרפסת ושירותים. סה"כ 23.48 מ"ר.
6523	04.01.1985	היתר לתוספת חדר, שירותים, מרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'. סה"כ 23.35 מ"ר.
7340	21.12.1992	היתר לתוספת חדר, שירותים צמודים ושינויים פנימיים בקומה ב'.
7341	21.12.1992	היתר לתוספת חדר, שירותים, מרפסת ושינויים פנימיים בקומה קרקע.
7457	14.03.1993	היתר לתוספת חדר, שירותים צמודים ושינויים פנימיים בקומה ג'.
7512	20.01.1994	היתר לתוספת חדר, שירותים, מרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'. סה"כ 23.12 מ"ר.
7513	20.01.1994	היתר לתוספת חדר, שירותים, מרפסת ושינויים פנימיים בקומה ג'. סה"כ 23.12 מ"ר.
מס' היתר	תאריך	רישוי בניה (תיק בניין 6122), חלקה 602, אידמית 17
6143	31.01.1982	היתר לתוספת חדר, מרפסת ושירותים בקומה א'. סה"כ 23.51 מ"ר
7239	22.08.1991	היתר לתוספת חדר, שירותים ושינויים פנימיים בקומה ג'. סה"כ 23.17 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7289	30.04.1992	היתר לתוספת חדר, שירותים , מרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'. סה"כ 23.17 מ"ר.
7299	31.05.1992	היתר לתוספת חדר, שירותים , מרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'. סה"כ 23.51 מ"ר.
מס' היתר	תאריך	רישוי - מצב חדש
בקשה להיתר מס' 2023007	02.08.2023	בישיבה מספר 2023007 מתאריך 2.8.23 החליטה ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר פיצול בקשה מס' 20220236 לבניין כולו, לפינוי בינוי מתחם י' למתחם ההסתדרות ואישור שלב א' להריסת שלושה בנייני מגורים ל- 42 יח"ד, חפירה, דיפון ל- מפלסי חניה (כולל החדרת עוגנים זמניים), בכפוף לתנאים המפורטים בהחלטה, וביניהם התנאים שלהלן: קבלת התחייבות היזם/מבקש ההיתר, לה יצורפו אישורי כל הדיירים, בנוסח אשר יאושר ע"י היועצת המשפטית, לפיו הם מודעים לקיומה של בעיה ביחס למגבלת הספיקה של מערכת אספקת המים העירונית ליחידות דיור חדשות בעיר, מכירים את עמדת תאגיד המים אשר אינו נותן את אישורו בשלב זה להיתרים לתוספת יחידות דיור בעיר, והם מודעים לסיכון כי הנפקת היתר זה אינה מבטיחה את אישורו / הנפקתו היתר הבניה המלא המותנה באישור התאגיד גם אם יושלמו עבודות החפירה והדיפון, ומבקשים את הוצאת ההיתר להריסה דיפון וחפירה בנסיבות אלו, והתחייבותם לוותר על כל טענה בקשר להיתר הדיפון. ככל שיתקבל אישור התאגיד עד למועד הנפקת היתר החפירה והדיפון, המצאת אישר התאגיד ייתר את הצורך בכתב ההתחייבות. קבלת כתב התחייבות על ידי רישום תקנה 27 י להוצאת ההיתר לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להיעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף מכוח התכנית התקפה. הערה זאת תימחק לאחר שיימצא פתרון איגום למים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר והוועדה המקומית לפתרון איגום המים, על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[16]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
גב/431[17]	11.08.2018	₪ 19,215,000	₪ 9,607,500	₪ 24,015,798	₪ 12,007,899
503-0757609	27.05.2022	₪ 0	₪ 0	₪ 15,292,800	₪ 7,646,400

8.2 עמדת שמאי המבקשת לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית גב/431 (מועד קובע 11.08.2018):

8.2.1 שווי "מצב קודם":

א. **שווי מ"ר בנוי למגורים במצב הקודם:**

(1) שטח סחיר בנוי במתחם י' : 2,418 מ"ר (מוסכם עם שמאי המשיבה)

(2) שווי מ"ר בנוי למגורים : 25,000 ₪. בהתאם לשומות מכריעות שערך השמאי עומר סרחאן בתחום תכנית גב/ 431 והעסקאות שפורטו בהן (מוסכם עם שמאי המשיבה).

ב. **תחשיב ההשבחה:**

בהתייחס לאמור השווי שנקבע בשומת המשיבה למצב הקודם מוסכם על שמאי המבקשת:

60,450,0000 ₪ = 2,418 מ"ר × 25,000 ₪.

8.2.2 שווי "מצב חדש":

א. **שווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש:**

(1) בשומה מכרעת במתחם ג' בתחום תכנית גב/ 431 הנדונה (גוש 6162 חלקה 46 וגוש 6163 חלקה 70) קבע השמאי עומר סרחאן כי שווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים הינו 11,000 ₪.

(2) בשומה מכרעת בגוש 6163 חלקה 155 (ת"א) קבע השמאי עומר סרחאן כי נכון למועד קובע 14.12.18 שווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים הינו 10,000 ₪.

(3) בשומה מכרעת בגוש 6163 חלקה 153 (ת"א) קבעה השמאית אורית גלן כי נכון למועד קובע 14.12.18 שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים הינו 10,000 ₪.

(4) על הצד הזהיר, הובא בחשבו מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים בסך **11,000** ₪ בהתאם לערכי השווי שקבע השמאי המכריע עומר סרחאן בשומתו במתחם ג' בתחום תכנית גב/431 (בהתאם לעסקאות שפורטו בה).

ב. **עלויות הריסה ופינוי:** לאור היקף הבינוי בנכס, עלות ההריסה והפינוי אשר נקבעה בשומת המשיבה **לסך של 900,000** ₪, מקובלת על שמאי המבקשת.

16 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

17 תכנית מס' 503-0204412.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. **הפחתה לגודל:**

(1) מתחם י' שבנדון כולל זכויות של 13,216 מ"ר פלדלת למגורים ב- 118 יח"ד.

(2) מדובר בפרויקט בו היקף השטחים ומספר יח"ד גדול משמעותית ביחס לעסקאות השוואה המפורטות בשומת המשיבה, המתייחסות לעסקות מכר של דירות בודדות.

(3) בשומת שמאי המשיבה לחלקת משנה 56 בחלקה 159 בגוש 6162 (מתחם ב'), הביאו בחשבון הפחתה לגודל לפי מקדם 0.95.

(4) בשומתו המכרעת במתחם ג' קבע השמאי עומר סרחאן מקדם הפחתה לגודל של 0.95.

(5) לאור האמור הובאה בחשבון הפחתה לגודל **במקדם 0.95.**

ד. **דחיה למימוש הזכויות:**

(1) תכנית גב/ 431 חלה על חטיבת קרקע גדולה ומאוכלסת, הכוללת 915 יח"ד ו- 11 יחידות מסחר, ומטרתה הינה התחדשות עירונית תוך הריסת מבנים קיימים.

(2) התכנית כוללת דרישות רבות שיש למלא עוד לפני שניתן יהיה לממש את זכויותיה כגון: אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם בו מבוקש היתר בניה, אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכל מתחם, תחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים, ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיות לתכנית, אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות, מתן פתרונות לפיתוח המגרש, התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם ועוד.

(3) ועדת ערר מחוזית אשר דנה בתכנית גב/ 431 בדצמבר 2019 (כשנה לאחר אישורה), במסגרת הליך היטל השבחה[18], קבעה כי: *"מדובר בתכנית מורכבת ליישום, לרבות בהיבט הקנייני, שצפוי לקבל מענה בתכניות לאיחוד וחלוקה.... צפויים הליכי תכנון משמעותיים נוספים בדרך ליישומה."*

לחיזוק עמדתה הפנתה ועדת הערר לעיקרי חוות דעתו של היועץ השמאי לוועדה המחוזית, כפי שהם עולים מפרוטוקול הדיון לאישור התכנית:

" ... פרויקט פינוי בינוי מהסוג הנדון מבוצע בהיקפים גדולים וצפוי להתממש תוך פרק זמן ארוך ולפיכך יש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרוייקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים...."

ללמד, כי <u>במועד הקובע</u> לתכנית גב/ 431 השוק צפה דחיה ממושכת למימוש הזכויות.

(4) בשומתו המכרעת למתחם ג' בשלמותו קבע השמאי עומר סרחאן מקדם דחיה של 0.56 המשקף 10 שנים בשיעור היוון של 6% . כמו כן, להלן שומות מכריעות נוספות בתכנית הנדונה שנערכו על חלקות משנה בהן קבע השמאי עומר סרחאן דחיה של 10 שנים:

18 ערר גב/ 8031/0119 **רבקה ובן ציון חכים נגד הועדה המקומית גבעתיים**. החלטת ביניים מיום 29.1.20 סע' 16 ו- 17

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מועד הכרעה	כתובת	גו"ח	חלקת משנה
07.02.2023	ההסתדרות 24	6162/45 ,6163/70	31
19.12.2022	ההסתדרות 20	6162/45 ,6163/70	26
16.12.2022	ההסתדרות 32	6162/45 ,6163/70	121
21.04.2022	ההסתדרות 30	6162/45	112
10.10.2021	ההסתדרות 34	6162/45 ,6163/70	162
29.03.2020	ההסתדרות 20	6162/45 ,6163/70	27

(5) בנסיבות שבנדון ובהתחשב בתנאים למימוש התכנית ובכללם הצורך בהסדרת תשתיות, מקדם הדחייה כפי שנקבע בשומת המשיבה במקרה דנן ובשומות מכריעות קודמות כפי שפורט ל – 0.56 (10 שנים בריבית של 6%), מוסכם על שמאי המבקשת.

(6) מעבר לאמור מציין שמאי המבקשת כי מקדם זה הובא בחשבון גם בשומות נוספות שנערכו ע"י שמאי המשיבה לתכנית גב/ 431 שבנדון[19] ובשומה במתחם ו'[20] אף הביאו בחשבון דחיה של 10 שנים + מקדם הפחתה 0.94 בגין הכנת תכנית מפורטת (כלומר 11 שנים).

ה. **הפחתה בגין מושע:**

(1) ככלל, ריבוי בעלים מהווה גורם חיכוך ויצירת קושי במימוש, ובפרט כאשר שיתוף הפעולה ביניהם אינו ודאי וברור. בנכסים בהם קיימת שותפות כלשהי, מובאת הפחתה לשווי בשל בעלות משותפת, בהתאם למצב, וזאת ללא קשר לזמינות הקרקע[21] .

(2) בנוסף, יש להביא בחשבון את ההוצאות הנלוות הנובעות מהקשיים המתלווים וכן את הפיצוי הראוי עבור אי הוודאות והסיכון.

(3) בשומתו המכרעת למתחם ג' קבע השמאי עומר סרחאן מקדם הפחתה למושעא לפי מקדם 0.9 , זאת בנוסף לדחייה של 10 שנים כאמור לעיל.

(4) לאור האמור הבאנו בחשבון הפחתה לשווי בגין מושע **לפי מקדם 0.9.**

(5) יודגש, כי בשומות מכריעות לתכנית תא/ 4386 , השמאים עומר סרחאן ואורית גלן קבעו דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% (ולא 6%), דהיינו מקדם דחיה בשיעור 0.508.

בכך המקדם המשוקלל המתקבל ממקדמי ההפחתה שהביאו בחשבון שמאי המבקשת בגין רכיבי הדחיה (0.558) והמושעא (0.9) הינו 0.502, שהנו כמעט זהה למקדם 0.508 שהובא בחשבון בשומות המכריעות לתכנית תא/ 4386. מכאן שמדובר במקדמים בשיעור סביר

19 שומה מכרעת של עומר סרחאן מיום 29.3.20 בגוש 6162 חלקה 45 (חלקת משנה 27) ושומה מכרעת של דנה שיחור מיום 12.5.21 בגוש 6163 חלקה 73 (חלקת משנה 73).

20 שומת בועז קוט מיום 30.01.2022 בחלקה 71 בגוש 6163 (חלקת משנה 2)

21 ראו בהקשר זה שומתו המכרעת של מר אלי כהן בגוש 7083 חלקות 10 , 11 ו- 122 , רחוב אילת 48 ת"א.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. **שימוש ביניים:**

מוסכמים **דמי שכירות בסך 60 ₪ למ"ר לחודש בשיעור היוון 4%**, כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

ז. **תחשיב שווי מצב חדש:**

(1) <u>חלופה א' – תחשיב לפי שווי בנוי על בסיס עסקאות השוואה (בהתאם לשומת הוועדה)</u>:

תיאור	סה"כ
שווי מ"ר בנוי	₪ 32,000
שטח בנוי במתחם י'	2,418 מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 77,376,000**

(2) <u>חלופה ב' – תחשיב לפי זכויות בנייה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים עיקרי	11,800	1	₪ 11,000	₪ 129,800,000
ממ"דים 12 מ"ר ליח"ד	1,416	1	₪ 11,000	₪ 15,576,000
סה"כ				₪ 145,376,000
עלויות הריסה ופינוי				-₪ 900,000
סה"כ שווי גולמי				₪ 144,476,000
דחיה (10 שנים, 6%)				0.56
הפחתה למושע				0.9
הפחתה לגודל				0.95
שימוש ביניים (דמ"ש 60 ₪ למ"ר לחודש, 10 שנים, 4%)				₪ 14,121,000
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				**₪ 83,098,000**

(3) השווי שהתקבל בשתי החלופות דומים יחסית זה לזה, דבר מעיד על סבירותה הגבוהה של התוצאה. להלן תחשיב שווי כלל המתחם בהתאם למשקולות שנקבעו בשומת הוועדה המקומית:

חלופה	שווי	משקל יחסי	שווי יחסי
חלופה א' - שווי זכויות	₪ 83,098,000	0.4	₪ 33,239,200
חלופה ב' - עסקאות במתחם	₪ 77,376,000	0.6	₪ 46,425,600
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 79,665,000**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 <u>תחשיב ההשבחה מתכנית גב/431 (שומת המבקשת)</u>:

תיאור		סה"כ
שווי מצב קודם		₪ 60,450,000
שווי מצב חדש		₪ 79,665,000
השבחה		**₪ 19,215,000**
היטל השבחה	**50%**	**₪ 9,607,500**

8.2.4 <u>פטור בגין ממ"דים</u>:

א. השומה שבנדון נערכה במסגרת בקשה למידע מוקדם והיא אינה כוללת התייחסות לנושא פטור בגין הממ"דים בעת מימוש בהיתר.

ב. עמדת הוועדה המקומית בנוגע לפטור בגין ממ"דים בפרויקטים של פינוי בינוי, כפי שמשתקפת מתיקים מקבילים (ובין השאר במתחם ב' לתכנית גב/431), הינה כי שטחי הממ"ד של דירות היזם אינם זכאים לפטור בעת מימוש בהיתר מאחר "שהועברו ליזם מכוח הסכם הקומבינציה בהיות המימוש על דרך של מכר התגבש עם אישור זכויות הבניה הללו בתכנית גב/ 431".

ג. מכיוון שמדובר בסוגיה מהותית מצאנו לנכון להתייחס אליה כבר בשלב זה על אף שלא קיימת התייחסות לגביה בשומת המשיבה הנוכחית.

ד. לטענתם, יש לתת פטור בעת מימוש בהיתר **לכל שטחי הממ"ד** הכלולים בהיתר, בהתבסס על הנימוקים שלהלן:

(1) בהתאם להחלטות ועדות ערר ופסיקת בית המשפט, על מנת לקבוע אם יש לראות בהסכם מכר עם תנאי מתלה (כבענייננו) כאירוע מימוש לעניין היטל השבחה יש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ולמהות התנאי המתלה, בדגש על מהותה הכלכלית של העסקה[22].

בעניינו, הסכם הפינוי בינוי קובע תנאים מתלים לעסקה אשר חלקם טרם התגבשו. אחד מהתנאים האמורים הינו: "**אישור התב"ע החדשה והתב"ע המקומית כהגדרתם בהסכם זה, וזאת לא יאוחר מ- 36 חודשים מהמועד הקובע (להלן: "מועד אישור התב"ע")**".

משמע, במועד אישורה של תכנית גב/ 431 ובטרם אושרה התכנית המפורטת למתחם, עדיין לא התקיים התנאי המתלה הנדרש ועסקה עדיין לא התגבשה.

תנאי מתלה נוסף הוא "**קבלת היתר בניה כדין**". משלא התמלא תנאי מתלה זה בענייננו הרי שאישורה של תכנית גב/431 לא הביא להתגבשותו של ההסכם.

(2) בערר (ת"א) 8188-07-18 **א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** נקבע לעניין הסכם מכר בין דיירים ליזם לביצוע בניה מכוח תמ"א 38, כי אין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הזכויות למבקשת, טרם מימוש בהיתר, כאירוע מימוש בפני עצמו לעניין היטל השבחה אלא יש להתייחס לשני האירועים הללו כמכלול. אותו הרציונל ותכלית הבחינה המהותית יפים גם לענייננו ועל כן אין לראות בהסכם המכר עם

22 ראו לעניין זה **עניין קטינה** בסעיף 20 ; ע"א 7084/13 **בר יהודה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** ; בר"ע 725/05 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה השומרון נ' בלוך** בסע' 38-39.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המבקשת כמימוש בדרך של מכר.

לעניין זה ראה גם ערר 85061/17 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ**, שגם הוא אמנם מתייחס לפרויקט תמ"א 38 אך אין בכך כדי לפגום בתכלית הבחינה המהותית שבה נקטה ועדת הערר, שקבעה שיש לראות בעסקאות מכר, שנעשו טרם מתן ההיתר, כחלק מהמימוש בהיתר (ולא כאירוע מימוש נפרד): "**מסדר אירועים זה עולה כי ארבע עסקאות המכר שלובות במימוש התכנית בדרך של היתרים באופן כה הדוק - עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים** ". (סע' 32-31 להחלטה - ההדגשות אינן במקור).

(3) עסקת קומבינציה בכלל, ועסקת פינוי בינוי בפרט, הינן עסקאות המתגבשות בעת הוצאת היתר בניה, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם. עמד על כך השמאי המכריע ארז כהן, בשומה מכרעת בעניין גוש 7141 חלקות 78 , 80 , עמ' 35 - 37 :

> *"לצורך חישוב היטל השבחה יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר". "בערר 7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת... ועדת הערר לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה"*
>
> *" ...אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת קומבינציה מתגבש בעת הוצאת היתר בניה אינה סותרת את החלטת ועדת הערר בעניין סלומינסקי. קיים הבדל נוסף בין עסקת פינוי בינוי לבין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה, כגון זה שנידון בעניין סלומינסקי. בעסקת פינוי בינוי קיימות דירות, ולא סביר שהיזם יהפוך לבעלים של חלקים מהדירות, כל עוד לא מומשה הריסתן והחלה הבניה או לפחות התקבל היתר"...*

ה. שמאי המבקשת חולקים גם על טענת שמאי המשיבה לפיה ככל שתוגש בקשה עתידית להיתר בניה אזי יש להפחית גם במצב הקודם את שווי זכויות הבניה של שטחי הממ"דים, וכי השווי שהוערך במצב קודם (25,000 ₪ למ"ר בנוי) כולל את גם את שטחי הממ"דים ליחידות הקיימות.

לטענתם, במקרה הנדון לא היה כל פוטנציאל לבניית ממ"ד במצב הקודם במועד הקובע. מדובר במתחם ובו בינוי ותיק משנות ה- 50 במצב ירוד ורעוע. ברור כי השימוש היעיל והטוב הינו התחדשותו באמצעות תכנית לפינוי בינוי וכי קונה סביר, במועד הקובע, לא היה משלם בגין פוטנציאל לממ"ד, בהינתן פוטנציאל לפינוי בינוי.

מסיור בנכס עולה כי לא נבנה ולו ממ"ד אחד מעבר לשטח ההרחבות במתחם הנדון, והיא הנותנת להעדר פוטנציאל כאמור, ולכן אין להפחית את שווי זכויות בניה לשטחי ממ"דים במצב הקודם. **בכל מקרה אין להתעלם במצב קודם מהשווי לממ"דים**, ככל וקיים, וזאת בהתאם לערר 7123/17/48 **אלפרד אלי ג'אדיד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ**. וכן **בהחלטה חדשה** שפורסמה לאחרונה בוועדת הערר ת"א **81083-05-22 הוועדה המקומית ת"א נ' חמדה ארנון ואח'**.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. לחילופין, גם אם תדחה עמדתנו העקרונית שיש להביא בחשבון פטור מלא עבור כל הממ"דים, אזי גם לשיטת הוועדה המקומית יש להביא בחשבון פטור לדירות היזם שבהן נחתם הסכם פינוי בינוי לפני המועדים הקובעים של התכניות וזאת מכיוון שעבור אותן יח"ד המימוש הראשון של התכניות מתבצע ע"י היזם במסגרת היתר הבניה העתידי, ומדובר במימוש בהיתר הזכאי לפטור. בהתאם לטבלת תאריכי חתימות שהועברה לעיוננו, 35 מתוך 42 ההסכמים נחתמו לפני המועד הקובע של התכנית הראשונה ולכן יש להביא בחשבון <u>פטור עבור 83.3% (35/42) מהזכויות בגין התכנית הראשונה (הראשית)</u>.

ב- 6 מתוך 7 תתי החלקות הנותרות ההסכמים נחתמו לפני המועד הקובע של התכנית השנייה ולכן יש להביא בחשבון <u>פטור עבור 97.6% (41 מתוך 42 הסכמי פינוי בינוי) מהזכויות בגין התכנית השנייה (הנקודתית)</u>.

8.2.5 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המשיבה</u>:

א. **בהתייחס לשווי המצב הקודם:**

(1) <u>שווי זכויות להקמת ממ"ד</u>:

- במצב קודם לא היה פוטנציאל ממשי להקמת ממ"דים, שכן מדובר במתחם בנוי ותיק משנות ה – 50 והשימוש היעיל והטוב היה להתחדשות עירונית בתכנית פינוי בינוי ולא באמצעות תוספת ממ"ד. לכן קונה סביר לא שילם על הפוטנציאל של הממ"ד.

האמור נכון גם שנים קודם לכן, שכן בפועל לא נוספו ממ"דים בנכס הנדון וזה אומר שהשווי כבנוי אינו מגלם ממ"דים. מכאן כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם לא מגלם תרומה של זכויות להקמת ממ"ד.

- לעניין היתרי הבנייה אותם הציגו שמאי המשיבה לחיזוק עמדתם טוען כי:

שמאי המשיבה הציגו 4 דוגמאות לתוספת ממ"דים בתחום התכנית כולה.

דוגמאות אלה אינן מוכיחות דבר ולהיפך. תכנית 431 מכילה 915 יח"ד קיימות, וארבע דוגמאות בלבד לתוספת ממ"דים מוכיחות כי ההיתכנות למימוש הממ"דים הנה אפסית ואין ליחס לה שווי.

גם לגופן של דוגמאות, 3 מתוכן הן מחלקה אחת (73) כאשר מדובר בהקמת אגף ממ"דים אחד שפוצל ל – 3 בקשות היתר נפרדות. כלומר מדובר במגדל ממ"דים אחד, מכאן שבפועל שמאי המשיבה הציגו 2 דוגמאות בלבד למימוש ממ"דים, <u>בכל</u> תחום התכנית.

- ניתן לבחון זאת גם באמצעות ניתוח דמי שכירות אותו מוכן לשלם שוכר סביר עבור השכרת הדירה, שכן שוכר אינו משלם על פוטנציאל אלא רק על מה שהוא מקבל בעת השכרת הדירה.

דמי השכירות כפי שנקבעו בהסכם הפינוי והבינו, הנם בסך של 5,200 ₪, כ – 62,400 ₪ לשנה, כ – 1,040 ₪ לשנה למ"ר. מכאן בהתייחס לשווי שנקבע במצב הקודם לסך של 25,000 ₪ למ"ר בנוי, מתקבלת תשואה של 4%. אם השווי שנקבע היה מגלם פוטנציאל אזי שכר הדירה היה צריך להיות בשיעור נמוך בהרבה. מכאן שעה ששכר הדירה המשולם על פי ההסכם אינו מגלם פוטנציאל שיש לנטרל אותו, גם השווי שנקבע לסך

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

של 25,000 ₪ אינו מגלם פוטנציאל אלא שווי לדירה ישנה במתחם.

- יתרה מזו, גם אם תתקבל טענתם העקרונית של שמאי המשיבה אזי יש להביא בחשבון כי בשני עררים אשר דנו בנושא (כפי שפורטו לעיל), נקבע כי במצב קודם אין להתעלם משווי הזכויות לממ"דים, שכן הרעיון הוא לפטור את המצב החדש ואם נביא בחשבון את הזכויות לממ"דים בשני מצבי התכנון נאיין בפועל את הפטור.

ב. **בהתייחס לשווי המצב החדש:**

(1) <u>מקדם דחייה למימוש</u>:

- תגובת שמאי המשיבה גם בכתב וגם בדיון שנערך בקשר לתיק שנדון, מהווה לטענתו "מופע היתממות". יש מוטיב שחוזר על עצמו בתיקים רבים. לכתוב שומה פעם, פעמיים, שלוש וארבע, ולשנות את העמדה במסגרת הדיונים, זה דבר לא שמאי ולא הגיוני, ואחר כך גם לעוות את הנתונים כאילו הם לא נכונים, זה לא סביר.
- כל המידע אודות המתחם שבנדון היה ידוע לשמאי המשיבה גם בעבר בעת עריכת השומה המקורית (מספר יח"ד במתחם, ההסכמים החלים על החלקה שאף פורטו בשומת ההשבחה המקורית וכיוב'). מכאן המדובר בשיטה לייצר טענת אווירה כנגד שומה אחרת. הכל נרשם ופורט בשומת המשיבה המקורית, ועדיין הגיעו לכלל דעה כי יש מקום להביא בחשבון דחייה של 10 שנים למימוש הזכויות. בתגובת המשיבה לשומה האחרת אין שום נתונים חדשים.

על כן שמאי המשיבה מנסים לעשות מקצה שיפורים ולשנות את עמדתם ללא כל הצדקה. הדבר הזה הוא מקומם, לא מקובל, לא ראוי, ועל השמאי המכריע לדחות אותו על הסף.

- <u>מעבר לאמור מרחיב שמאי המשיבה בעניין זה וטוען כי</u>:

שמאים מכריעים נוספים קבעו 10 שנות דחייה למימוש הזכויות.

שמאי המשיבה קבעו 10 שנות דחייה במתחמים אחרים, ואף במקרים אחרים קבעו גם דחייה נוספת (במתחם ו') בגין הכנת תכנית מפורטת, דהיינו 11 שנות דחייה.

לאחרונה פורסמה שומה מכרעת של השמאי בועז קוט למתחם א'. גם שם הוא קבע 10 שנות דחייה.

כלומר קיימת הסכמה רחבה הן של שמאים מכריעים והן של שמאי הוועדה עצמם, למתן דחייה של 10 שנים לתכנית הראשית, ומה שנעשה פה זו התנהלות מוכרת שבאה ליצר מחלוקת לצורך מתן תחושה ששמאי המשיבה ערכו שומה מקלה ויש להשאיר אותה על קנה ולא מדובר בשינוי חזית אמיתי.

- <u>לעניין טענת שמאי המשיבה בנוגע למועד אישור היתר הבנייה ביחס לדחייה הנדרשת</u>:

המדובר בטענה לא נכונה ואין לה שום אחיזה בעקרונות השומה החקיקה והפסיקה.

השומה נערכת למועד קובע, שהנו יולי 2018 במקרה דנן, מכאן שההחלטה לתת היתר 5 שנים לאחר מכן אינה קשורה למועד הקובע. גם שמאי המשיבה (בשומות קודמות שערכו בתחום התכנית סמוך למועד הקובע וכן בשומה שנערכה לנכס הנדון), קבעו דחייה של 10 שנים. מה השתנה?! מדוע השתנה מקדם הדחייה?! השאלה היא מה השוק צפה במועד

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הקובע ולא מה שקרה בפועל שנים מאוחר יותר.
בנוסף הטענה שההחלטה היא לאשר היתר מתעלמת מההיתר, שכן אין פה היתר רגיל אלא לחפירה ודיפון בלבד, המותנה בהתחייבויות כתובות של הבעלים על כך שאולי לא יוכלו להיכנס לדירות, והמגרשים אינם זמינים, ולמעשה גם היום הם אינם זמינים.
בכל מקרה גם בנושא המושע והדחייה ההיתר הנוכחי דורש חתימה נוספת, לפי דרישת הוועדה המקומית ומדובר בסוגייה בעייתית (כפי שקרה גם במתחם ב').כלומר גם היום נדרשת חתימה חדשה של 100% מהבעלים כדי לעמוד בתנאי להיתר.
בהחלטה לתת היתר נקבע תנאי חדש שלא היה ידוע קודם לכן, הקשור בבעיה עם נושא המים. כלומר טענת המשיבה על כך כי יש התאגדות וכי הוציאו היתר אינה נכונה, שכן גם עכשיו צריך להחתים את כולם פעם נוספת.

- <u>לעניין הכרעתו של השמאי עומר סרחאן</u>:

שמאי המשיבה טוענים כי השמאי סרחאן קבע מקדם דחייה לפי החלטה בעניין אשדר בגלגולה הקודם, כאשר התייחסו לדירת התמורה של הדיירים, דהיינו דחייה עד לקבלת דירת התמורה. הדבר הזה אינו נכון עובדתית.
מעיון בשומת השמאי סרחאן במתחם ג', מינואר 2023 בגו"ח 6162/45 יחד עם גו"ח 6163/70 עולה כי השמאי סרחאן ערך את שומתו לאחר החלטת בית המשפט המחוזי, לפי שווי הקרקע ולא בהתייחס לדירת התמורה, ולכן גם הדחייה היא לרכיב הקרקע ולא לדירת תמורה. מכאן כי טענתם של שמאי המשיבה אינה נכונה.
מציין גם כי בשומה הנדונה שם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון דחייה של 8 שנים. השמאי המכריע סרחאן קבע כי זו אינה מספקת וקבע אותה ל – 10 שנים.

- <u>לעניין הכרעתו של השמאי בועז קוט</u>:

בשומת בועז קוט מיום 05.11.2023 בגו"ח 6162/163-164, המדובר במתחם א' הכולל 60 יחידות עם 2 חלקות בלבד בו כבר יוצאים לבנייה. שמאית המשיבה קבעה את הדחייה במתחם זה ל – 10 שנים בריבית של 6% כפי שנקבע בכל השומות שנערכות על ידם.
השמאי קוט קבע גם הוא את תקופת הדחייה ל – 10 שנים, כפי שקבעו שמאי המשיבה בתיק הנדון שם. מכאן לא ברור מדוע במסגרת הדיון בתיק מבקשים שמאי המשיבה לשנות את המקדם ולקבוע אותו לפי 6 שנות דחייה בריבית של 6%, זאת ללא כל סיבה.

- <u>לעניין שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6960/72 בת"א - יפו (אליה הפנו שמאי המשיבה)</u>:

שמאי המשיבה מבלבלים בין הגדרת השבחה למועד הקובע לבין הגדרת מימוש זכויות. למעשה הם טוענים כי בסוג מימוש אחד מקדם מרכיב המושע יהיה X ובמימוש אחר יהיה Y. לא ניתן לטעון כי מקדם המושע במועד הקובע הוא פונקציה של סוג המימוש.
האמור נקבע לטענתו גם בהחלטת ועדת ערר רל/8039/0621, פליישר נ' הועדה המקומית ראשון לציון מיום 09.07.2023.

- <u>לעניין השומות המכריעות הנוספות אליהן הפנו שמאי המשיבה בתגובתם</u>:

השומות המכריעות בתכניות הרבעים אינן רלוונטיות לענייננו לאור התערבבות של

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מועדים קובעים עם תמ"א 38, והתעלמות ממרכיב המושע כתוצאה מהתערבבות זו ללא עריכת דיון לגופו של עניין בנושא זה. השומות נערכו בטווח זמן קצר מאז אישורה של תכנית הרבעים, ומכאן כי הליכי הוצאת ההיתרים נערכו סמוך למועד אישורה של התכנית. ייתכן ובמימושים מאוחרים יותר תעלה הטענה ויביאו בחשבון דחייה למושע / למימוש.

לעניין השומות הנוספות שלא בתחום תכנית הרובעים, מפנה את תשומת הלב לכך כי הכרעתו של השמאי טיגרמן הנה להקלות, אז ברור שאין צורך במתן דחייה למימוש.

- מעבר לאמור יש להביא בחשבון כי העובדות בשטח מצביעות על מצב הפוך מזה שטוענים שמאי המשיבה. המתחם שבנדון הנו "אחרון בתור" כאשר ביתר המתחמים מצב הדברים מתקדם יותר. חברת אאורה מוכרת דירות ויש היתרי בנייה, מתחמים אחרים כבר הוציאו היתרים קודם לכן.

יש לשים לב למועדים הקובעים ביתר התכניות שאושרו לצורך מימוש הבנייה. יש מתחמים שזה שנה ושנתיים לפני המתחם שבנדון. מצב זה נובע מכך שיש 3 חלקות, מכך שאולי אנחנו "לא מעניינים" יזם סביר שכן מדובר במתחם בהיקף קטן מידי שאינו מעניין חברה גדולה המחפשת מסה קריטית של בינוי. לראייה מי שמממש בפועל את הבנייה במתחם שבנדון זו חברה שיש לה בנייה נוספת בסביבה בהיקף נרחב.

לגבי מטלה ציבורית ומסחר, המסחר לא גורם לדחייה ארוכה יותר או מפחית מהשווי, ויזם שנכנס לפרוייקט קטן רוצה ל"ראות בשר", גם ההסדרים ציבוריים במתחמים הנוספים היו נפתרים בתקופת הדחייה, ולראייה אנחנו אחרונים ולא ראשונים במימוש הבנייה. לעירייה יש אינטרס במגרש בו יש שימוש ציבורי או מסחר מהם ייהנו גם הוועדה המקומית וגם הסביבה. במקרה של תכנית כל כך מורכבת עם כל כך הרבה מימושים שהשוק לא יכול לספוג, מגרש שלא נותן שירותי ציבור לסביבה או מסחר הוא יהיה אחרון במימוש ולא הראשון.

כלומר אין מדובר במתחם אטרקטיבי בסביבה ולכן סביר להניח כי מימושו יידחה למשך זמן ארוך יותר.

- מכאן כי במקרה דנן, הכולל 915 יח"ד קיימות ומחולק למעל 10 מתחמים, ברור שיש להביא בחשבון 10 שנות דחייה (ואף מעבר לכך) כפי שנקבע בשומת המשיבה במקור וכפי שאומץ על ידו בשומה האחרת. בכך יש לדחות את טענתם של שמאי המשיבה בנושא זה.
- <u>לעניין שיעור היוון</u>:

ביחס למאפייני התכנית שיעור היוון של 7% אינו כזה גבוה. כאשר יש תקופת דחייה קצרה שיעור היוון עולה ולהיפך, המדובר "בנדנדה" שצריכה להגיע לאיזון.

לגבי הטענה להפחתת שיעור ההיוון, מבהיר כי במקרה דנן מהוונים יזמות ולא שכר דירה למגורים, מהוונים את ההסתברות למימוש הפרוייקט ולא שכר דירה למגורים. המדובר בשני מרכיבים שונים שאין להם את אותו שיעור היוון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) <u>מושעא</u>:

- לפני המועד הקובע של התכנית הראשונה חתמו 35 מתוך 42 ולפני המועד הקובע של התכנית הבאה חתמו עוד 6.
- כלומר נכון למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית הנדונה במדרגה זו, לא היתה הסכמה מלאה בין הבעלים.
- בהתייחס לאמור בבחינת שווי מצב חדש הביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 10%.

(3) <u>נושא הממ"דים</u>:

- ראשית, מבקש לדון בנושא אף על פי שמדובר בשומה הנערכת לצורך קבלת מידע מוקדם, כפי שנהגו בשומות דומות אחרות.
- שנית, עמדת הוועדה המקומית ידועה למבקשת, אך בסוף מנסים שיהיה פרוייקט שיעשה טוב לתושבים, ליזם וגם לוועדה המקומית.
- <u>לגבי עצם הזכאות לפטור במקרה דנן</u>:

ראשית אין הבדל מהותי בין תיקי מותג עירוני / צהל וצברים לבין המקרה דנן, גם בתמ"א 38 וגם במקרה דנן נדרשים להליך תכנוני נוסף על מנת להבשיל את הנכס לידי מימוש ואם לא יהיה יזם מעורב זה פשוט לא יקרה, ובסדרי גודל של פינוי בינוי בפרט. לכן בשני המקרים יש לתת פטור לכל הממ"דים.

שנית, מועד פרסום התכנית למתן תוקף אינו המועד הקובע, אלא רק 15 ימים לאחר מכן, כפי שנקבע בין היתר בערר 280/15 יוסף פליישמן נ' ועדה מקומית ירושלים. לכן אם התנאי בהסכמי הפינוי בינוי הוא כזה המכניס אותם לתוקף רק לאחר אישור התכנית עדיין יש לי פטור כי המימוש במכר נערך לפני אישור התכנית.

שלישית, טוען כי המקרה הנדון בערר סלונימסקי, אינו דומה למקרה דנן שכן שם מדובר בקרקע ריקה שהיעוד שלה שונה מחקלאי למגורים, בעוד המקרה שלנו דומה יותר לתמ"א 38, דירות קיימות שרוצים לבצע בהן התחדשות עירונית.

גם לגופו של עניין הדיון בערר זה לא קשור למקרה דנן ועיקרו עסק בשאלה האם יש לתת פטור לממ"דים רק כתוספת לדירה קיימת או גם בבנייה חדשה, ונפסק כי יש לדחות את עמדת הוועדה המקומית ולתת פטור לכל ממ"ד שייבנה. עוד נכתב כי ועדת הערר אינה מקבלת את טענות הוועדה המקומית לפרשנות צרה אלא להיפך, שיש להתייחס למהות והפרשנות הרחבה בנושא זה.

הפסיקה מבחינה בין מצב שבו מבקשים לבנות ממ"ד לבין מצב של סחר רגיל בזכויות בקרקע, כאשר במקרה דנן אין ספק שמבקשים לבנות ממ"ד, זה מהות ההסכם. לכן ברור שצריכים להחיל את הפטור על כל שטחי הממ"דים.

- לעניין שומתו של השמאי בועז קוט בעיר בת ים (אליה הפנו שמאי המשיבה), לטענתו מדובר בשומה שנערכה למקרה של קרקע שהופשרה לבנייה ולא במקרה של מתחם התחדשות עירונית.
- לעניין שומתם של רינת וייס ודוד דדון (אליהן הפנו שמאי המשיבה), עם כל הכבוד עמדתם של שמאי המבקשת שונה משלהם, כך גם דעתו של השמאי המכריע ארז כהן,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שקבע שיש להביא בחשבון פטור מלא.

- מעבר לאמור ערך בחינה כנדרש של המימושים הקודמים שנערכו בדירות הקיימות קודם לתכניות הנידונות. לפי תאריכי החתימות על ההסכם, 35 מתוך 42 הסכמים נחתמו טרם אישורה של התכנית הראשונה, כלומר היזם קנה את הזכויות לפני המועד הקובע, וכנגזרת בכ – 83.3% מהזכויות מדובר במימוש בהיתר גם של היזם. לאחר מכן 6 מתוך תתי החלקות נמכרו לפני אישורה של התכנית השנייה. כלומר במקרה דנן המדובר בנושא עובדתי הקשור בכמה יחידות נמכרו לפני המועד הקובע, זאת עוד מבלי לדון במתודולוגיה העקרונית לבחינת הפטור ממ"דים במקרים דוגמת זה שבנדון.

(4) <u>ערכי שווי</u>:

- שווי מ"ר בנוי : כ - 30,000 ₪ (מוסכם עם שמאי המשיבה)
- שווי מ"ר מבונה: כ - 11,000 ₪ (מוסכם עם שמאי המשיבה).
- השמאי המכריע בועז קוט אף חזר על ערכי השווי הנ"ל בהכרעה שניתנה על ידו לאחרונה.
- שמאי המבקשת אינו חושב שלאחר מספר שומות מכריעות שנערכו במקום וקבעו את ערכי השווי כאמור, יש מקום לבוא ולשנות ערכי שווי אלה.
- השווי סביר והוא מאמץ אותו.

(5) <u>הפחתה לגודל</u>:

- הוא עוסק בתיק נוסף עם שמאי המשיבה במתחם ב' חלקה 159. עוד לא התקבלה בו הכרעה. במקרה שם הביאו בחשבון הפחתה לגודל ואנחנו די דומים.
- מכאן במקרה דנן אין זה סביר שלא להביא בחשבון הפחתה לגודל, שכן המקרה דנן קצת יותר מורכב שכן במקרה שם מדובר בחלקה אחת ובמקרה דנן ב - 3 חלקות נפרדות.
- השמאי סרחאן הביא בחשבון הפחתה לגודל בשומתו למתחם ג', וכך נהגו שם גם שמאי המשיבה (על השווי של 11,000 ₪).
- כלומר שווי מ"ר מבונה בסך של כ - 11,000 ₪ אינו מגלם את ההפחתה לגודל, הוא אינו נמוך, ויש להביא עליו מקדם הפחתה נוסף.

(6) <u>תרומת שימוש ביניים לשווי המצב החדש</u>:

- בשומת קוט במתחם א' (תיק אאורה), בה "נתקל" לפני מועד הדיון שנערך בקשר לתיק שבנדון, פורטה עמדתו לפיה הוא נסמך על החלטת בית משפט מנהלי, לפיה כאשר עושים תחשיב היטל השבחה במקרה דוגמת זה שבנדון יש להתעלם משווי שימוש הביניים.
- אומנם אין חולק כי בשומות שני הצדדים הובאה בחשבון תרומת שימוש הביניים, אך יש להתייחס לפסק הדין אשר דן בנושא ולא ניתן להתעלם ממנו.
- גם השמאי המכריע קוט היה צריך להתמודד עם נושא שימוש הביניים, והוא הסביר למה זה לא רלוונטי אם הפרוייקט הוא פינוי בינוי או בינוי פינוי, שכן אחרי שהקרקע זמינה זה רלוונטי ועד אז זה לא רלוונטי. כלומר עד תקופת מתן ההיתרים אין הבדל.
- דהיינו בתקופה הראשונה בינוי פינוי ופינוי בינוי זה היינו הך, לכן הטענה כי פסק הדין אינו רלוונטי מאחר ודן במקרה הפוך, היא לא נכונה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בכל מקרה יש פסק דין בעתירה מנהלית (שניתנה על ידי כבוד השופט קירש) ויש להיצמד אליה, שכן היא הערכאה הגבוהה יותר בהיררכיה ויש לנהוג על פיה. השמאי המכריע אמור להיות מחויב לפסיקה של העתירה המנהלית. מכאן כי גם אם שמאים מכריעים אחרים חושבים אחרת מהשמאי קוט, אין לכך משמעות במקרה דנן.
- בכל מקרה עמדה זו צריכה לבוא לידי ביטוי גם במדרגת ההשבחה הבאה, לכאן או לכאן. טענתם של שמאי המשיבה כי ערכו בעבר תחשיב שווי מלא בו הביאו בחשבון את שווי שימוש הביניים אינה יכולה לתת תשובה לנושא זה. עדיין חייב להיות פער בדמי השימוש, חדש אל מול קודם, שכן יש הבדל בין שנות הדחייה בשני המצבים, כפי שזה נעשה בשומות קודמות ויש להביא זאת בחשבון.

ג. **בהתייחס למתודולוגיה לבחינת שווי מצב חדש / ההשבחה:**

(1) שמאי המשיבה מפנים להכרעה שנערכה על ידי השמאי המכריע הדן בתיק זה ברחוב רוטשילד בעיר בת ים כתימוכין לעמדתם החדשה, לפיה יש לבחון את שווי המצב החדש הנדון בענייננו ב"גישת שווי כל התכנית" בלבד, ולא בשתי חלופות כפי שנהגו בשומת ההשבחה המקורית.

(2) שמאי המבקשת אינו מכיר הכרעה זו, זאת לאור ריבוי השומות המכריעות שהתקבלו במהלך השנים. יחד עם זאת בשומתו האחרת הגיע לתוצאה מאוד דומה בשתי החלופות (שווי זכויות וחלופת עסקות השוואה לדירות מגורים במתחם). על כן אין לדחות את הגישה השנייה בה בחן את שווי המצב החדש, שהנה גישה נכונה, בפרט כאשר במקרה דנן קיימות מחלוקות בנוגע למקדמי הדחייה, שימוש ביניים וכיוב'. לכן הגישה הנוספת, של עסקות ההשוואה, חייבת להישאר כבקרה.

(3) לעניין התמורות שקיבלו הדיירים, מפנה לכך כי הדיירים קיבלו 50% תוספת לשטח דירתם, והם נהנו מאוד מהתכנית החדשה ו"סחטו את הלימון" עד הסוף. אין מדובר במצב בו דיירים קיבלו תמורה משונמכת והיזם עשה פה רווח אסטרונומי.

(4) מעבר לאמור טוען כי גם בנושא זה יש שינוי חזית, שכן גם בשומת המשיבה היו שתי חלופות בתחשיב השווי, ופתאום בסוף הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון זונחים חלופת שווי אחת, כאשר הטענה אף לא עלתה בתגובה לשומה האחרת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>עמדת שמאי המשיבה לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית גב/431[23] (מועד קובע 11.08.2018):</u>**

8.3.1 <u>שווי מצב קודם</u>:

א. **שווי מ"ר בנוי למגורים במצב הקודם:**

(1) <u>שמאי המשיבה הציגו בשומתם עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה הקרובה, בבנייה ותיקה, לפני הפקדת התכנית</u>:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11.3.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1/3	3	₪ 1,300,000
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1/3	3	₪ 1,400,000
15.2.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4/4	3	₪ 1,550,000
12.8.2015	6163	73	ההסתדרות 31	57		4/4	3	₪ 1,575,000
3.2.2015	6163	71	המאבק 59	52		4/4	2	₪ 1,280,000
14.1.2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1/3	3	₪ 1,685,000
23.2.2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2/5	3	₪ 1,460,000
1.1.2015	6162	159	המאבק 19		80	2/4	3	₪ 1,600,000
1.11.2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3/4	3	₪ 1,600,000
24.3.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4/4	3	₪ 1,750,000
6.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1/3	2	₪ 1,175,000
2.1.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3/4	2.5	₪ 1,500,000

(2) לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית אשר מגלמות את הזכויות הנוספות בנכס במצב הקודם, מצאו שמאי המשיבה כי לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע, שווי מ"ר בנוי ברוטו הינו בגבולות **25,000** ₪.

ב. **שווי מצב הקודם:**

בהתאם למדידה ולהיתרי הבניה, שטח בנוי סחיר ב- 3 מבנים במתחם שבנדון הינו 2,418 מ"ר.

סה"כ שווי מצב קודם: **60,450,000** ₪ = 25,000 ₪ × 2,418 מ"ר[24]

8.3.2 <u>שווי מצב חדש</u>:

א. **חלופה א' – עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע:**

(1) <u>עסקאות מכר לדירות מגורים - לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה</u>:

- דירת מגורים ברחוב אידמית 8, גו"ח 6163/73, בשטח ברוטו של 104 מ"ר לאחר הרחבה (שטח רשום 58 מ"ר), נמכרה ביום 1.4.2019 תמורת 2,660,000 ₪.
- דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 4 בגו"ח 6162/160/2 נמכרה ביום 15.01.2018 תמורת 2,375,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה על כל תכניות בניין עיר, לרבות כל חיוב בגין פינוי בינוי, ישולם ע"י הקונה. מתקבל כ- 2,628,700 ₪ כולל היטל ההשבחה.

23 תכנית מס' 503-0204412.

24 שטח בנוי סחיר ב- 3 מבנים במתחם שבנדון. השטחים נלקחו מהיתרי הבניה וממדידות שבוצעו ביחידות ע"י מודד מוסמך והועברו לידי שמאי המשיבה מחב' איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 5 בגו"ח 6162/122/53 בשטח ברוטו של 87 מ"ר, נמכרה ביום 22.1.2020 תמורת 2,780,000 ₪.
- דירת מגורים ברחוב אידמית 20 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 23.01.2020 תמורת 2,280,000 ₪.
- דירת מגורים ברחוב המאבק 61 בשטח ברוטו של כ- 66 מ"ר נמכרה ביום 20.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪.
- דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 35 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 22.6.2020 תמורת 2,400,000 ₪.
- דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 32 בשטח ברוטו של כ- 52 מ"ר נמכרה מכרה ביום 5.7.2021 תמורת 2,300,000 ₪.

(2) להלן ניתוח עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע כפי שנערך ע"י השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 71 בגוש 6163 :

" 1. עסקה מיום 04.02.2020 בגו"ח 6163/73/122 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,042,150 ₪ לאור המחיר הנמוך יחסית, סביר להניח כי בנכס זה היטל השבחה יחול על המוכר. הובא בחשבון היטל השבחה בסך 285,000 ₪ (בהתבסס על שומת משיבה בנכס דומה). בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ- 2,126,800 ₪.

2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪ בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי של כ- 2,094,500 ₪.

3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר נמכרה תמורת 1,750,000 ₪ כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ- 1,983,000 ₪.

4. עסקה מיום 26.05.2020 בגו"ח 6163/71/151 בשטח ברוטו של 68 מ"ר, נמכרה ביום 26.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,125,000 ₪.

5. עסקה מיום 22.06.2020 בגו"ח 6163/73/2, שטח ברוטו 72 מ"ר, תמורה 2,400,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,177,000 ₪.

סה"כ ממוצע שווי העסקאות : 2,082,000 ₪."

(3) בהתאמה למתחם הנדון שהינו מתחם הכולל 3 מבני מגורים בלבד, מכיל סה"כ 42 יח"ד (14 יח"ד בכל בניין) ובהתחשב בכך שבמתחם הנדון אין מטלה ציבורית לבניית שטחי ציבור במבנה, בשונה ממתחמים אחרים ובהתאמה למועד הקובע, שווי מ"ר בנוי במצב החדש לפי חלופה זו מוערך בגבולות **32,000** ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) <u>סה"כ שווי מצב חדש בחלופה זו</u>:

77,376,000 ₪ = 32,000 ₪ × 2,418 מ"ר.

ב. **חלופה ב' – שווי לפי חלק יחסי בזכויות:**

(1) <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

<u>שמאי המשיבה הציגו בשומתם עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה הקרובה, **בבנייה חדשה**</u>:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
8.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.4.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.4.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.2.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.5.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3.1.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
1.2.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.5.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.7.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.6.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
3.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.7.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.4.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
							ממוצע למ"ר בנוי:		**₪ 30,551**

<u>בחילוץ שווי הקרקע מתקבל</u>:

תיאור		סה"כ
שווי מ"ר בנוי		₪ 30,000
בניכוי מע"מ	17%	₪ 25,640
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 21,360
בניכוי עלות בניה כולל חניה	(-) 9,000	₪ 12,360
שווי מ"ר מבונה		**₪ 12,360**

על הצד הזהיר חושב במתחם הנדון שווי מבונה למגורים בסך **11,000** ₪, לא כולל מע"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) לחלקות 600,601,602 הוקצה מתחם י' הכולל את מגרש מס' 110[25]:

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק"ר שווי
מגורים עיקרי 118 יח"ד	11,800	1	11,800 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	1,475	1	1,475 מ"ר
סה"כ			13,275 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 11,000
סה"כ:			₪ 146,025,000
עלויות הריסה ופינוי: 3 מבנים בני 3 ק'			(₪ 900,000)
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 145,125,000
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%[26]			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית:			₪ 80,979,750
דמי שכירות בתקופת הביניים (60 ₪ למ"ר/חודש, 10 שנים, 4%)			₪ 14,120,745
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 95,100,495

ג. **שווי מצב חדש:**

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 77,376,000	0.6	₪ 46,425,600
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 95,100,495	0.4	₪ 38,040,198
שווי מצב חדש			₪ 84,465,798

8.3.3 <u>תחשיב ההשבחה מתכנית גב/431 (שומת המשיבה)</u>:

תיאור		סה"כ
שווי מצב קודם		₪ 60,450,000
שווי מצב חדש		₪ 84,465,798
השבחה		**₪ 24,015,798**
היטל השבחה	**50%**	**₪ 12,007,899**

8.3.4 <u>טענות משלימות / מענה לטענות שמאי המבקשת</u>:

א. **בהתייחס לשווי המצב הקודם:**

(1) שווי מ"ר בנוי במצב קודם שנקבע לסך של 25,000 ₪ למ"ר בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בניה. פוטנציאל זה מגלם בחובו גם את שטחי הממ"דים ליחידות הקיימות בהתאם לתקנות בשטח של 12.5 מ"ר לכל דירה, סה"כ עבור 42 יח"ד: 525 מ"ר. השווי שנקבע הינו למימוש מלא בדרך של מכר לפיכך כלל את כל הזכויות. במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה יש להפחית בשני מצבי התכנון את שווי זכויות הבניה של שטחי הממ"דים.

525 מ"ר × 11,000 ₪ = 5,775,000 ₪.

25 הערת שוליים מס' 2 לעניין הדחייה בטבלת המשיבה לעיל: "כולל הזמן הנדרש להכנת תכנית מפורטת".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לפיכך שווי במצב קודם ללא שווי זכויות הבנייה לממ"דים הינו:

54,675,000 ₪ = 5,775,000 ₪ - 60,450,000 ₪.

(2) שמאי המשיבה דוחים את טענתו של שמאי המבקשים טוען כי אין להפחית את שווי זכויות הבניה לשטחי הממ"דים במצב הקודם, זאת בהתייחס לכך שלא נבנה אף לא ממ"ד אחד מעבר לשטח ההרחבות.

בתחום תכנית גב/431 קיימים היתרי בניה להרחבת דירות המגורים הקיימות בתוספת הקמת ממ"ד. כאמור, השווי שהוערך בסך של 25,000 ₪ למ"ר בנוי, כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בניה, המגלם בחובו גם את שטחי הממ"דים ליחידות הקיימות בהתאם לתקנות בשטח של 12.5 מ"ר לכל דירה.

(3) <u>לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה למספר דוגמאות</u>:

- רחוב ההסתדרות 43 (חלקה 73 בגוש 6163) - היתר בניה מס' 20140077 מיום 6.10.2014 להרחבה ותוספת ממ"ד לדירה הדרום מזרחית בקומה א' בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.35 מ"ר.
- רחוב ההסתדרות 72 (חלקה 306 בגוש 6156) - היתר בניה מס' 20170073 מיום 26.11.2017 לתוספת ממ"ד לדירה בקומת קרקע בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.25 מ"ר.
- רחוב ההסתדרות 43 (חלקה 73 בגוש 6163) - היתר בניה מס' 20140067 מיום 7.9.2014 להרחבה ותוספת ממ"ד לדירה הדרום מזרחית בקומה ג' בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.35 מ"ר.
- רחוב ההסתדרות 43 (חלקה 73 בגוש 6163) - היתר בניה מס' 20140070 מיום 30.11.2014 להרחבה ותוספת ממ"ד לדירה הדרום מזרחית בקומה ב' בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.34 מ"ר.
- לעניין טענת שמאי המבקשת בקשר לדוגמאות שהוצגו כאמור, טוענים כי יש פה עניין של סבירות, הרי לא מצופה מהם ללכת ולבדוק את בינוי הממ"דים ביחס לכל 915 יחידות הדיור הקיימות. הדוגמאות ניתנו לצורך המחשה כעניין עקרוני להראות לשמאי המכריע שכן מימשו בנייה. מה גם שההיתרים שהוצגו אינם משנת 2003 או 1998, אלא מהשנים 2014 ו – 2017, לכן עובדה שכבר בנובמבר 2017 יש היתרי בנייה להקמת ממ"ד.

(4) מבהירים כי פעמים רבות מבצעים עבודות של חיזוק והרחבה לפי התב"ע הקיימת ולא במסגרת פרוייקט של התחדשות עירונית.

(5) "העננה" לפינוי בינוי עתידי אליה מפנה שמאי המבקשת מהווה בדיוק את הרכיב שנדרשים לנטרל משווי המצב הקודם, כאשר לא ניתן להתעלם מתכנית ג/431 ולהביא בחשבון פוטנציאל להתחדשות עירונית. אם לא ננהג כך, בעצם לוקחים שווי שנדרשים לנטרל אותו, זאת מאחר ואתה גוזר חלק משווי המצב החדש ושם אותו במצב הקודם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. **בהתייחס למתודולוגיה לבחינת שווי מצב חדש / ההשבחה:**

(1) בחינת שווי המצב החדש בשומת המשיבה נערכה בשתי חלופות, אחת לפי עסקות מכר של דירות מגורים שנערכו לאחר אישורה של התכנית והשנייה לפי שווי הקרקע של המתחם בשלמות.

(2) הדרך הנכונה לאמוד את השווי במצב החדש היא לפי שווי כלל הזכויות, כפי שקבע השמאי המכריע הדן בתיק הנדון במסגרת הכרעה במקרה דומה בגו"ח 7145/142 (רח' רוטשילד 2 בעיר בת ים), במסגרתה סקר בהרחבה את הנושא והגיע לכלל דעה כי ההשבחה המתקבלת על בסיס עסות מכר דירות, אינו מייצג את ההשבחה הנובעת ממלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית ההתחדשות העירונית.

(3) על כן הדרך הנכונה לבחון את ההשבחה היא בגישת "שווי כל התכנית" כפי שנהג השמאי המכריע הדן בתיק זה בהכרעתו הקודמת כאמור וכן בהכרעתו במתחם דפנה (בגו"ח 6110/222). בכך יש להעדיף את שיטת "שווי כל התכנית" לחישוב ההשבחה, והיא זו המגלמת את כלל ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית.

(4) האמור מתחבר עם פסק דין אשדר שקבע כי תכניות פינוי בינוי הן ככל תכנית אחרת.

ג. **מקדם הדחייה (חלופת "שווי כל התכנית"):**

מעיון נוסף בשומת הוועדה המקומית עולה כי בנסיבות המקרה יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% (ולא 10 שנות דחייה כפי שהובא בחשבון בשומת ההשבחה המקורית ובשומת המבקשת). נסביר:

(1) המדובר במתחם י' בתכנית גב/431, הכולל 42 יח"ד בסה"כ, כאשר הנתון הרלוונטי לבחינת הדחייה הנדרשת הוא מה שבנוי ע"ג החלקה ולא מספר החלקות הנכללות בכל מתחם.

(2) מתחם י' כולל את מספר יחידות הדיור הנמוך ביותר, דהיינו הכי פחות בעלים במצב הקיים, כך שהדחייה בו אמורה להיות הכי קצרה.

(3) לכן הוא אמור לקבל התייחסות פרטנית הן בהתחשב במספר יחידות הדיור הקטן והן בהתייחס לכך שכבר בסמוך למועד הקובע קיימת התארגנות לפיה כל הדיירים רצו לממש תכנית התחדשות עירונית, חתמו עם קבלן / יזם, ואלמנט המושע הוא הקטן ביותר, אם בכלל קיים.

(4) בהסכם שנחתם מול היזם נרשם כי שהצפי לאישור התב"ע הנו תוך 3 שנים לכל היותר ממועד החתימה על ההסכם. צפי זה הנו גם של היזם וגם של הדיירים.

(5) הרווחיות הצפויה במקרה דנן הנה גבוהה מאוד, מה שמצמצם את משך הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות.

(6) תיקון מספר שנות הדחייה כפי שנערך במסגרת התגובה לשומה האחרת נובע מכך שבמועד עריכת השומה לא עמדה לפני שמאי המשיבה רשימת הדיירים שחתמו כבר על ההסכם לפני אישור התכנית וכן העובדה כי כבר הוציאו היתר בנייה. כך שהסתבר שהדחייה שניתנה במקור בשומת המשיבה לא סבירה. להם כשמאי משיבה אין אפשרות לתקן את השומה, אך השמאי המכריע אינו כבול בשומות הצדדים (כפי שנקבע לא פעם בהחלטות ועדת ערר) והוא מחויב לקבוע את ההשבחה הנכונה והראויה, גם אם היא גבוהה משומת המשיבה המקורית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) ייתכן שטעו וקבעו מקדם דחייה גבוה מהמקובל, לכן לגיטימי להציף בפני השמאי מכריע את מה שהם סבורים כי יש להביא בחשבון, ואם ימצא לנכון לנקוב במקדם דחייה נמוך יותר אז זה יהיה נכון לצורך גביית מס אמת.

(8) <u>לעניין שומת עומר סרחאן במתחם ג' (אליה הפנה שמאי המבקשת)</u>:

- אכן בהכרעתו של השמאי סרחאן נקבע מקדם דחייה של 10 שנים.
- ראשית, במתחם ג' 116 יח"ד קיימות לעומת 42 יח"ד קיימות במתחם הנדון.
- שנית, בהחלטות קודמות של השמאי עומר סרחאן באותו מתחם נערך תחשיב בגישת "דירת התמורה", אשר נפסלה ע"י בית המשפט.
- לדוגמה ברחוב ההסתדרות 30 6162/45 ת"ח 112 חישב את שווי המצב החדש לפי שווי דירת תמורה עתידית שתתקבל, גישה שנדחתה בבית המשפט). במקרה שם הביא בחשבון מקדם דחייה של 10 שנים ב 6% + שימוש ביניים. תקופה זו של 10 שנים כוללת דחייה של זמן הבנייה ולא עד היתר, כלומר הדחייה עד מתן היתר בנייה אינה עולה על 6 שנים.
- מפנים להכרעה נוספת שניתנה ע"י השמאי סרחאן ברחוב ההסתדרות 34א (גו"ח 6162/45 ת"ח 162) גם שם ערך השמאי סרחאן את אותו התחשיב לפי דירת התמורה העתידית, כמו בהכרעתו בהסתדרות 30. במהלך הדיון שנערך בפניו בקשר לתיק זה, הסבירו שמאי המשיבה לשמאי המכריע סרחאן כי יש לנהוג בגישה אחרת כך שמקדם הדחייה לא יכול להיות זהה, כי הוא כולל את תקופת הבנייה ואת תקופת הוצאת ההיתר. בהכרעתו רשם השמאי סרחאן את הטענות, אך הותיר את מקדם הדחייה כפי שקבע בשומות הקודמות. הוועדה המקומית ערערה על שומתו והיא אינה חלוטה ((גם על נושא זה וגם על נושא ההשבחה מכח התכנית המפורטת (מדרגת ההשבחה השנייה הנונה בעניינו)). הרי לא יכול להיות שהשיטה השתנתה ומקדם הדחייה נותר אותו הדבר.
- לכן, כאשר באים לבחון את העולה מהכרעותיו של השמאי סרחאן, חשוב להבין את כל הרקע העובדתי שקדם להחלטתו האחרונה (אליה מפנה שמאי המבקשים).

(9) <u>לעניין הכרעתו של השמאי קוט (שהתקבלה כחודש לפני מועד הדיון שנערך בקשר לתיק שבנדון)</u>:

- במתחם ט' ברחוב אידמית 24, גוש 6163 חלקה 73 ת"ח 137, הכולל 174 יח"ד קיימות ו – 557 יח"ד במצב חדש, קבע השמאי קוט מקדם דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%, זאת בהתחשב במורכבות, היקף הפרוייקט, ובשים לב שבחודש יולי 2018 (המועד הקובע), מרבית הבעלים חתמו על ההסכם ונרשמו גם הערות אזהרה בזכות חתימות אלה.
- אם מביאים בחשבון את כל מאפייניו של המתחם הנדון, ובשים לב לכך שמרבית הדיירים כבר חתמו על ההסכם עוד לפני המועד הקובע, מגיעים למסקנה שאין מקום לקבוע במקרה דנן מקדם דחייה העולה על 6 שנים בריבית של 6%.
- מבהירים כי יש לבחון כל מתחם לגופו והוא אינו כבול במתחם שלידו גם אם הוא נמצא בתחום התב"ע, שכן כל מתחם יכול להוציא היתר נפרד ואינו קשור במתחמים אחרים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לכן עלינו לבחון את מצב הדברים במתחם י' ולקבוע את מקדם הדחייה בהתאם.

- מסבים את תשומת הלב לכך כי במתחם י' אין דרישה לביצוע מטלה ציבורית, אין שטח מסחרי וכיוב' כפי שקיימים במתחמים האחרים. כלומר גם בנושא זה המתחם שבנדון עדיף על פני המתחמים האחרים בתכנית.

(10) <u>לעניין שיעור ההיוון</u>:

- תבע 431 הקנתה זכויות ודאיות ומוקנות ופשוט קבעה שיש להכין תכנית מפורטת לכל מתחם קרקע למגורים, ושיעור היוון של 6% ביחס למצב הדברים במקרה דנן הנו גבוה.
- האמור מתכתב גם עם הכרעותיך לעניין שיעור ההיוון בשומות שערך השמאי המכריע הדן בתיק זה, בתחום תכנית הרובעים בתל אביב.
- מעבר לכך למיטב ידיעתם אף שמאי מכריע לא הביא בחשבון שיעור היוון של 7% בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית גב/431 הנידונה בענייננו.

(11) <u>מעבר לכך יש להביא בחשבון כי</u>:

- במתחם י' מושא חוות הדעת קיימת החלטת ועדה מיום 2.8.2023 במסגרתה אושרה בוועדה המקומית בקשה להיתר מס' 20230083 לפיצול בקשה להיתר מס' 20220236 לבניין כולו (הקמת מגדל מגורים אחד המכיל קומת קרקע + 32 קומות מגורים + קומת גג טכני + 5 מרתפי חניה המכיל 118 יח"ד) פינוי בינוי מתחם י'. אישור שלב א' להריסת 3 בנייני מגורים קיימים (הכוללים 42 יח"ד), חפירה, דיפון למפלסי חניה (כולל החדרת עוגנים זמניים).
- יודגש כי בעת עריכת שומה לבקשה להיתר המוגשת ע"י היזם למתחם בשלמותו אין מקום להביא דחייה אלא עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה וזו אושרה לאחר כ- 4 שנים ממועד אישור תכנית גב/431. כמו כן קיימת הסכמה של כל הבעלים לביצוע הפרויקט בחתימתם על ההסכם עם היזם, כך שאין כבר אלמנט מושעא.
- בשומת המשיבה הוצג העתק מחתימות הבעלים מהן עולה כי קיימת הסכמה של כל הבעלים לביצוע הפרויקט במתחם הנדון.
- שמאי המבקשים מפנה, בין היתר, להחלטות של שמאים מכריעים. מעיון בהחלטות אלו עולה כי ההחלטות מתייחסות למחלוקת לגבי גובה החבות בהיטל השבחה בהתייחס לדירה בודדת במתחם תכנית גב/431 במימוש בדרך של מכר. לעומת זאת, כאשר מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר אין צורך לנקוב במקדם דחייה לתקופה כה ארוכה.
- <u>בעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע אלי כהן בחלקה 72 בגוש 6960 ברחוב בן יהודה</u>:

> " בשומה זו נבחנה ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר בניה אשר אושרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. במקרה הנדון, הגם וקיימים מספר בעלי דירות הרי שעם אישורה של הבקשה להיתר, פסקה השפעתם של בעלי הדירות ולמעשה בוטל רכיב השותפות בשל זמינות הנכס ותחילת מימושו. לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, במקרה הנדון לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכב הבעלות."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה בתגובתם להחלטות שמאים מכריעים[26] בהן לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחיה/מושעא במימוש בדרך של היתר בניה.

ד. **מקדם מושעא:**

(1) שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב המושעא בשיעור של 10% בנוסף להפחתה בגין הדחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.558).

(2) ראשית, יובהר כי מדובר בכפילות היות ומקדם הדחיה מגלם את מרכיב המושעא כפי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים בסביבה הקרובה במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית גב/431.

(3) שנית, יצוין כי הדחייה הראויה הינה עד למועד אישור התכנית המפורטת שהרי בתקופה זו כבר נפתר במקביל גורם המושעא, תקופה זו הינה כ- 3-4 שנים עד לאפשרות הוצאת היתר בנייה כאמור וזוהי התקופה הכוללת גם את מרכיב המושעא.

(4) לאור האמור שמאי המשיבה דוחים את טענתו של שמאי המבקשים בעניין זה.

ה. **הפחתה לגודל:**

(1) השווי שנלקח בחשבון בשומת המשיבה הנו על הצד הנמוך, שכן ניתוח עסקות ההשוואה בגישת החילוץ מצביע על שווי מ״ר מבונה העולה על 12,000 ₪ וניתוח עסקות השוואה ישירות של קרקעות מצביע על שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 14,000 ₪, כאשר בסופו של יום הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 11,000 ₪ בלבד. לכן השווי כבר מגלם שווי מופחת, המגלם כבר את מרכיב הגודל.

(2) יתרה מכך, מדובר באזור עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים, כאשר נמכרו דירות עוד טרם הוצאת היתרי בנייה בהיקף המותר לפי החוק. לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה למצב הדברים במתחם א׳, בו שיווקו את יחידות הדיור תוך כחודש ימים. כלומר קיים ביקוש גבוה מאוד באזור ואין מקום להפחתה לגודל (גם אם היו לוקחים שווי של 12 אלף ₪ למ״ר מבונה). הביקוש אדיר ועולה בהרבה על ההיצע.

(3) גם השמאי המכריע בועז קוט הגיע ל – 12 אלף ₪ למ״ר מבונה, ועל הצד הזהיר קבע את השווי לסך של כ - 11 אלף ₪ למ״ר מבונה, המגלם גם הפחתה לגודל. בכך שינה השמאי קוט את עמדתו ביחס להכרעות קודמות שערך, וקיבל את עמדתנו כי אין לבצע הפחתה נוספת לגודל מעבר לזו המגולמת בשווי מ״ר מבונה מופחת שנקבע על ידו.

ו. **תרומת שימוש ביניים לשווי המצב החדש:**

(1) מדובר בטענה חדשה שלא הועלתה בשומה האחרת המהווה הרחבת חזית שהם מתנגדים לה.

(2) בהתייחס לכך כי השמאי המכריע אפשר העלאת הטיעון במסגרת הדיון המקצועי שערך בקשר לתיק שבנדון, הגיבו שמאי המשיבה לגופם של דברים וטענו כי:

- ראשית, חשוב להבין שועדת הערר ובית המשפט נמנעו מלפסוק בסוגיה אחרת שלא עלתה במקרה שם, בעניין בו דיירים כן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי בינוי, כמו

26 בועז קוט בשומתו המכרעת ברח׳ בן יהודה 113 (גו״ח 6902/72), דוד דדון בשומתו המכרעת בשד׳ עמנואל הרומי 10 (גו״ח 6214/269), עומר סרחאן בשומתו המכרעת בשד׳ סמטאס 13 (גו״ח 6212/642), אבישי זיו בשומתו המכרעת ברח׳ ויתקין 20 (גו״ח 6969/42) ודוד טיגרמן בשומתו המכרעת ברח׳ הירקון 28 (גו״ח 6916/30).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המקרה דנן, ומקבלים מימון מידי יזם בתקופת הביניים. ועדת הערר קבעה כך: *"מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה שעניינו בבניינים המיועדים להריסה ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות".*

כבר עתה ניתן להבין כי ועדת ערר ובית המשפט הכריעו בסיטואציה שונה מזו הנידונה בענייננו, מיזם של בינוי פינוי (מבנה מיועד לשימור).

- שנית ולגופו של עניין, עסקינן בפרוייקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות ובמצב חדש שווי קרקע כריקה עם זכויות הבנייה להקמת הפרוייקט. שומת הוועדה המקומית נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה, בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר, ולאור מרכיב המושע בין בעלי הדירות, הובאה בחשבון הפחתה לדחייה, על זה אין מחלוקת.
- אחת מהגדרות השווי הנה ערך עתידי של הנאות עתידות. השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות. השווי במצב החדש נובע מהיוון זרם ההנאות העתידיות הכולל את שווי הקרקע הריקה וכן את ההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרוייקט יבשיל והדירות יהרסו. במסגרת תקופת הדחייה, עד הבשלת הפרוייקט, זרם ההנאות בשני המצבים זהה ואין שום שינוי.
- מעיון בהסכם פינוי הבינוי עולה כי היזם ישלם לכל אחד מהדיירים את דמי השכירות, לכן לא ניתן לגישתנו להתעלם מההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרוייקט יבשיל, כלומר מרכיב שימוש הביניים במצב החדש הוא שאלה שמאית ולדעתם אין פה בכלל עניין משפטי, כאשר לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב הקודם הנובע מערך נוכחי של ההנאות לצמיתות, ומאידך גיסא כאשר מחשבים את שווי המצב החדש להביא בחשבון שווי חלקי שכולל רק חלק מההנאות מהנכס במצב החדש, ללא מרכיב השימוש בדירה הקיימת עד הוצאת ההיתר (עוד לפני שהבאנו בחשבון את דמי השכירות הניתנים לדיירים למשך זמן הבנייה).
- <u>לחיזוק עמדתם כאמור מפנים שמאי המשיבה ל-</u>:

מספר החלטות של שמאים מכריעים והחלטות ועדת ערר (שהתקבלו לאחר פסק הדין של בית המשפט המחוזי ואף מתייחסות לפסק דין זה) ובין היתר להחלטת ועדת ערר מס' רמה/8219/0819 מיום 01.06.2023.

להבחנה שערכה השמאית המכריעה רמה מאור במקרה דומה, בין מתחמים <u>לבינוי</u> פינוי למתחמי <u>פינוי</u> בינוי, כך שפסק הדין של בית המשפט המחוזי אינו רלוונטי למקרה כגון זה הנדון בענייננו (פינוי בינוי), בכך לאחר סקירה יסודית של הנושא, קבעה כי יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים במקרים כגון זה שבנדון.

- יובהר כי על ההחלטות השמאים המכריעים בהם לא הובאה בחשבון תרומת שימוש ביניים הוגש ערר ע"י הוועדה המקומית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ז. **שווי זכויות הבניה לממ"דים:**

(1) שטח ממ"דים – מימוש במכר:

- לגישת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון שטח של 12.5 מ"ר ממ"ד ברוטו ליח"ד – סה"כ 1,475 מ"ר עבור 118 יח"ד במתחם שבנדון ולא 12 מ"ר ליח"ד כפי שנהג שמאי המבקש.
- גישה זו עולה בקנה אחד עם החלטות רבות של השמאים המכריעים בועז קוט ועומר סרחאן בתחום תכנית גב/ 431 בסביבה הקרובה, אשר הביאו בחשבון שטח ממ"ד ברוטו של 12.5 מ"ר ליח"ד.
- ראה, למשל, החלטת השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 164 בגוש 6162 ברח' המאבק 17:

> " כאמור לעיל ההשבחה במקרה הנדון הינה בגין מכר ולפיכך, לא יובא בחשבון פטור לממ"דים.
> אביא בחשבון שטח של 12.5 מ"ר ברוטו לממ"ד (9 מ"ר נטו), ללא שטח מקלוט עבור השטח המסחרי לאור תאי השטח שאינם נרחבים."

- מעיון בתכנית הבקשה להיתר במתחם י' הכוללת את פירוט שטחי הבניה עולה כי סה"כ שטחי הממ"דים הינו 1,660.92 מ"ר כולל שטח עיקרי לממ"ד, בניכוי שטח עיקרי לממ"ד (199.42 מ"ר) מתקבל סה"כ שטח שירות ממ"דים כ- 1,462 מ"ר עבור 118 יח"ד. לפיכך, מתקבל כ- 12.5 מ"ר שירות ממ"ד ליח"ד.
- דוגמא נוספת ניתן ללמוד מעיון בתכנית הבקשה להיתר במתחם ב' הכוללת את פירוט שטחי הבניה, ממנה עולה כי סה"כ שטחי הממ"דים הינו 4,508.18 מ"ר כולל שטח עיקרי לממ"ד, בניכוי שטח עיקרי לממ"ד (356.52 מ"ר) מתקבל סה"כ שטח שירות ממ"דים כ- 4,152 מ"ר עבור 333 יח"ד. לפיכך, מתקבל כ- 12.5 מ"ר שירות ממ"ד ליח"ד.

ח. **ניכוי שטחי הממ"דים במימוש בדרך של היתר בניה:**

(1) שומת הועדה המקומית נערכה ביום 16.7.2023 בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר. כידוע, במימוש בדרך של מכר ו/או כאשר עסקינן בשומת השבחה הנערכת לקבלת מידע טרום עסקה – אין להביא בחשבון פטור על שטחי הממ"דים לכלל הדירות בפרויקט.

(2) על כן כל הטענות שנטענו בנושא זה במסגרת תגובתנו לשומה האחרת בקשר למימוש צפוי בהיתר בנייה נטענו רק למען הזהירות ולחילופי חילופין, שכן במקרה דנן עדיין אין החלטת ועדה קונקרטית לגבי שטחי הבנייה, אלא רק בהריסה וחפירה ודיפון.

(3) שמאי המבקשים ערך את שומתו האחרת הן בהתייחס למימוש בדרך של מכר והן בהתייחס למימוש בדרך של בקשה להיתר וזאת ללא הצגת הבקשה להיתר וללא בחינת השטחים הכוללים המבוקשים לבנייה.

(4) במימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה הרי שיש להפחית בשני מצבי התכנון הן במצב הקודם והן במצב החדש את שווי זכויות הבנייה של שטחי הממ"דים של דירות הבעלים בלבד, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ט. **השבחה בגין ממ"דים שהתווספו בתכנית גב / 431 ונמכרו כחלק מעסקת הקומבינציה אשר התגבשה במועד אישור התכנית:**

(1) שמאי המבקשת טוען כי אין לראות בהסכם המכר עם המבקשת כמימוש בדרך של מכר. לצורך ביסוס עמדתו מפנה שמאי המבקשים לערר 8188-07-18 א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים בו נקבע לעניין הסכם מכר בין דיירים ליזם לביצוע בניה מכח תמ"א 38 כי אין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הזכויות בדירות ליזם טרם מימוש בהיתר בניה. שמאי המשיבה דוחים טענה זאת על הסף.

(2) בשונה מאישור התכנית שבענייננו, זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות מותנות כאשר מועד המימוש הינו באותו מועד בו מאושרת הבקשה להיתר. מדובר במקרה שונה באופן מהותי מהמקרה שבנדון.

(3) כידוע, ולאור הוראת סעיף 19 (ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, השבחה בגין שטח ממ"ד פטורה בדרך של מימוש בהיתר בנייה, ואינה פטורה במימוש במכר.

(4) הסכם הקומבינציה שנחתם בין הדיירים ליזמים הינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, וביחס לזכויות אלו ההסכם מתגבש במועד אישורן במקרקעין.

(5) בענייננו, המועד הרלבנטי הוא מועד אישור תכנית גב/431 שכללה תוספת של 76 יח"ד והממ"דים הנלווים אליהן.

(6) משכך, מאחר והזכויות של יח"ד שהתווספו מכוח התכנית מעבר ל - 42 יח"ד של הבעלים, אושרו ביום 30.7.2018, מועד פרסום התכנית למתן תוקף, הרי שהמכר בגינן התגבש במועד זה, היות וכלל לא היו קיימות במועד חתימת הסכם הקומבינציה.

(7) אשר על כן, כפועל יוצא מההסכם המותנה שבמסגרת הסכם הקומבינציה, עם אישור התכנית ובגדרן תוספת 76 יח"ד וממ"דים נלווים. בוצעה בד בבד מכירה של יחידות הדיור שהתווספו.

(8) ראו החלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, שם נקבע כדלקמן:

> " נקדים ונאמר, כי מהטעמים שיפורטו להלן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיות במגרשים העתידיים שיוצרת תכנית 48. אנו סבורים, כי לצורך החיוב בהיטל ההשבחה בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלה (כאמור בסעיף 2 לתוספת השלישית) יש לראות במועד תחילת התוקף של תכנית 48 את מועד העברת הזכויות ליזמים. לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה תכנית 48, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים כאמור בערר חשדר הנ"ל. "

(9) הסכם הקומבינציה הינו הסכם מותנה בזכויות הבנייה בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת, דהיינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כפי שהובא בעניין סלונימסקי כדלקמן:

" עולה, כי במועד כריתת עסקאות הקומבינציה, ונוכח התנאי המתלה שפטר את כל הצדדים ממחויבויותיהם לפי אותן העסקאות, לא נטל מי מהצדדים להן סיכון של ממש כלפי הצד השני. הרוכשים לא הסתכנו ברכישה מחייבת של זכויות כלשהן במקרקעין ככל שהתכנית לא תקבל תוקף, או שתבוטל בהליך משפטי, וגם המוכרים לא נטלו על עצמם כל התחייבות בנוגע לזכויות שהיו להם במגרשים הקיימים באותו שלב. למעשה, התנאי המתלה נועד לפטור את הצדדים מכל התחייבויותיהם ולנטרל כל סיכון למי מהצדדים כלפי רעהו במקרה שתכנית 48 לא תקבל לבסוף תוקף. לפיכך, מהותן הכלכלית של עסקאות הקומבינציה היתה מכירה של זכויות בניה עתידיות לדירות מגורים לשם הקמת בנייני מגורים וחלוקת הדירות שיווצרו, על מקרקעין שיווצרו בתכנית, והכל בכפוף לכך שאותם מקרקעין אכן ייווצרו ויוקנו בהם זכויות הבניה שהצדדים צפו. כאמור, הצדדים כלל לא היו מעוניינים בזכויות במקרקעין ובזכויות הבניה שהקנתה תכנית 15 (שנתפסה כתכנית לא ישימה ולכן היה צורך לאשר את תכנית 48 ולהקצות מחדש את הזכויות הקנייניות ותוך תוספת זכויות בניה).

(10) לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של בועז קוט ביחס למקרקעין בחלקה 42 בגוש 5026:

" עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה דרך חישוב הפטור בגין שטחי הממ"דים. כפי שהסביר שמאי המשיבה, ועל כך לא חלק שמאי המבקשת, הנכס הנדון נמכר בשלמותו לאחר אישור תכנית בי/מק/ 1/410 , ובגין מכר זה שולם היטל שבחה במלואו.

בנכס קיימת עסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע החדשים לבין היזם, ובין הוראות ההסכם קיים מנגנון לתמורות הבעלים (אחוז הקומבינציה). יחס הקומבינציה נקבע ל- 57.25% ליזם ו- 42.75 לבעלים, כך בסעיפים 2.14, 2.4 ו- 5.1 להסכם הקומבינציה. יחד עם זה בהתאם לסע' 5.3 להסכם, הוצהר כי היזם יפעל לקבל 83 יח"ד לבניין במקום ה- 64 יח"ד בהתאם לתכנית. הוסכם כי ככל שלא יעלה בידו של היזם לקבל את המבוקש ומספר הדירות יוותר ויעמוד על 64 דירות בלבד, אזי שיעור הקומבינציה יעמוד על 60% ליזם ו - 40% לדיירים.

במסגרת היתר הבניה מבקשים הקלה של 12 דירות. הקומבינציה חלה גם במקרה זה של תוספת יח"ד. כלומר שמתרחש מכר של חלק מ הדירות שאושרו בהקלה. הוועדה אישרה למבקשת את ה בקשה לתוספת יח"ד (תקנת שבס), סה"כ 76 יח"ד, ותוספת שטחים (תקנת כחלון).

בתחשיב היטל השבחה יש להביא בחשבון כי מדובר במכר (עסקת הקומבינציה) ובבקשה להיתר בניה, ועל כן יש פטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים המשויכים לבעלי הקרקע .

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(11) עוד לעניין זה מפנים שמאי המשיבה לשומתה המכרעת של רינת וייס רביב ביחס למקרקעין בחלקות 229,250,251 בגוש 6649 :

" בהחלטה בעניין חשדר מגדלי שליטה נקבע כי לפי לשונו של סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ולפי תכליתו הוא חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר. בהחלטה נקבע כי "קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תאורטיות לבניית ממ"ד". עוד צוין בהחלטה כי תכלית החקיקה ברורה ונהירה והיא עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בפסק הדין בעניין סלונימסקי נקבע כי הפטור לפי סעיף 19 (ב)(9) חל גם בבניה חדשה.

ועדת הערר בעניין סלונימסקי נדרשה לסוגיה האם ניתן לראות בעסקאות קומבינציה אשר נחתמו לפני אישורה של תכנית כמימוש בדרך מכר של חלק מהזכויות שהקנתה או שיש לראות ביזמים שרכשו את הזכויות בהסכם הקומבינציה כגורם החייב בהיטל השבחה וכפועל יוצא כגורם הזכאי ליהנות מהפטור לבניית ממ"דים בעת המימוש בדרך של היתר בניה. ועדת הערר קבעה כי לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים. לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה התכנית, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים. הרציונל שעמד בבסיס ההחלטה הוא שהצדדים ראו לנגד עיניהם את זכויות הבניה העתידיות שהיו צפויות להיווצר בתכנית לאחר מועד כריתת העסקאות. זכויות שנוצרו רק עם תחילת תוקפה של התכנית. ועדת הערר קבעה כי מי שהתעשר הלכה למעשה מהזכויות העתידיות שהיו צפויות להיות מוקנות לפי התכנית היו המוכרים בעסקאות הקומבינציה. הם התחייבו להעניק חלק מהזכויות שהצדדים ציפו כי יוקנו להם בתכנית בתמורה לשירותי בניה על יתרת המקרקעין שתיצור אותה תכנית. ועדת הערר קבעה כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה של הטלת החיוב על הגורם המתעשר בפועל מהתכנית מצדיקה לראות בהסכמי הקומבינציה מימוש במכר של הזכויות שהוקנו בתכנית עם כניסתה לתוקף. הצדדים בענייננו חלוקים לעניין מועד התגבשות הסכם הפינוי בינוי. לשיטת המשיבה הסכם פינוי בינוי הוא במהותו הסכם קומבינציה, כך שהתגבשות ההסכם היא במועד אישור התכנית, זאת בדומה לכל עסקת קומבינציה. לשיטת המבקשת התגבשות ההסכם, לצורך חיוב בהיטל השבחה, היא במועד הוצאת היתר הבניה. המבקשת הפנתה לפסיקה לחיזוק טענתה. בין היתר הפנתה לפסק הדין בעניין אשדר אשר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לשיטתה תומך במסקנתה כי אופי ההתקשרות עם יזם, המתחייב בכל פרויקט פינוי בינוי, לא צריך לשלול זכאות לפטור. יצוין כי לא מצאתי בפסק דין זה את שהמבקשת מצאה בו, אדרבא, בפסק דין זה קבעה השופטת סרוסי כי כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. להלן חלק רלוונטי מפסק הדין הכולל את הקביעה אליה הפנתה המבקשת:

" ...ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק)או כל(מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו. לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית)...

בענייננו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים – הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית - ואילו המשיבה מחויבת בתשלום רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת כי יש לייחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים, שבתורם מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבניה שמוענקים להם."...

עוד הפנתה המבקשת לפסיקה בעניין מותג עירוני צהל שעסקה במימוש פרויקט מכח תמ"א 38 , בה נקבע כי לעניין תמ"א 38 יש לראות את מועד הוצאת היתר הבניה כמועד המצית את החיוב בהיטל השבחה ולא מועד אישור התכנית, זאת אף אם בעת חתימת ההסכם מתרחש לכאורה אירוע מימוש של העברת זכויות במקרקעין. נקבע שכל תוצאה אחרת תסכל את מטרת המחוקק שהעניק חבילת הטבות על מנת לעודד יזמים ליטול על עצמם פרויקטים מורכבים אלה, לחזק מבנים ולצאת נשכרים. שכן מעורבות יזמים בפרויקטים מכח תמ"א 38 נפוצה ביותר וכי נקודת המוצא של המחוקק הייתה כי בדרך כלל הדיירים יזדקקו לשירותי יזם.

גם בהחלטה בערר בעניין צברים ייזום אשר עסקה בפרויקט מכח תמ"א 38 , אליה הפנתה המבקשת, נקבע כי יש לחתור לתכלית הכלכלית האמיתית של החיוב בהיטל לצד תכליתו של הפטור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(12) השמאית המכריעה מבהירה ומסכמת בהחלטתה בהתייחס לסוגיה זו כדלקמן:

" לא מצאתי כי ניתן להקיש מהפסיקה אליה הפנתה המבקשת את המסקנה אליה הגיעה. מטרת הפטור לפי 19(ב)(9) לתוספת השלישית היא כאמור עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות ולא מתן הטבה כלכלית. בפסיקה נקבע מפורשות כי הפטור אינו חל בעת מכר. עוד נקבע כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה מצדיקה לראות בהסכמי קומבינציה מימוש במכר של זכויות שהוקנו בתכנית עם כניסתה לתוקף ושכל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. למען הסדר הטוב יצוין כי פטור לשטח ממ"דים בפרויקטים מכח תמ"א 38 מעוגן בסעיף 19(ב)(10) של התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. לאור כל האמור לעיל, אני סבורה שיש להביא בחשבון כי מימוש שטח הממ"דים בדירות היזם (84 יח"ד) נערך בדרך מכר וכי לא יחול הפטור לממ"דים בדירות אלו."

(13) עוד לעניין זה מפנים שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של דוד דדון ביחס למקרקעין בחלקה 163 בגוש 7174 ברח' ההסתדרות בחולון:

" ולסיכום, עמדת ועדת הערר בעניין המשפטי הקרדינלי של נושא הפטור בגין ממ"דים במימוש בדרך של קומבינציה:

57. מכל הטעמים האמורים לעיל אנו סבורים שצודקת הוועדה המקומית בטענותיה שיש לראות לצורך התוספת השלישית את ההסכמים כמימוש הזכויות במועד בו מתקיים התנאי המתלה - היינו אישורה של תכנית

48. ולא במועד החתימה על הסכמי הקומבינציה. לפיכך, מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות במקרקעין וזכויות בניה שיצרה התכנית, ואין מקום לאפשר פטור לממ"דים במימוש כזה (שכאמור ניתן רק למימוש בהיתר לבניית ממ"דים).

58. מהטעמים האמורים אנו מחליטים לדחות את עררי בעלי הזכויות בעניין זה (ולרבות עררים 325/15/48, 277/15/48) מובהר, אפוא, כי על הוועדה המקומית להעניק את הפטור לממ"דים רק על מימוש בהיתר של מי שהיה בעל זכויות במקרקעין עובר אישור תכנית 48 ורק על החלק שלא נמכר בעסקת קומבינציה".

מעיון בערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי על החלטה זו, עמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי, ניכר כי לא נטענו טענות ולא נדרש בית המשפט להכריע בעניין הפטור מהיטל השבחה במימוש במסגרת הסכמי קומבינציה והשאלה העיקרית שעמדה בערעור זה הינה האם החוק מקנה פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד גם כשמדובר בבניית דירה חדשה, המחויבת בכל מקרה בבניית ממ"ד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

אני סבור כי ההחלטה בערר סלונימסקי, הינה הרלוונטית יותר ובעלת הדמיון הרב ביותר למקרה המונח בפני. בפועל, נחתמה עסקת פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין עובר לאישור התכנית המשביחה וזאת ביחס לזכויות עתידיות שיאושרו בתכנית עתידית. נקבעו תנאים מתלים אשר לכל הפחות מחייבים את אישור התכנית המשביחה נשוא ההחלטה. הגם שמדובר בעסקת פינוי בינוי, במהותה מדובר בעסקת קומבינציה כאשר הדיירים מוכרים/מעבירים את כלל זכויות בניה ליזם והיזם בתמורה בונה את דירות התמורה של הדיירים הקיימים.

לכן, יובא בחשבון כי פטור מהיטל השבחה יינתן לדירות הדיירים בלבד שהינו נערך כמימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ויתר הזכויות אשר הועברו ליזם במסגרת הסכם הקומבינציה, חייבות בהיטל בגין מימוש בדרך של מכר ולא חל לגביהם הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד.

עמדה דומה ננקטה ע"י שמאי המשיבה בהכרעה בחלקות 11,148,149 בגוש 7145 בבת ים, עמדה אשר אומצה ע"י השמאית יעל הרון, בהחלטה מיום 09.07.2020."

(14) מכל האמור לעיל סבורים שמאי המשיבה כי גם בהנחה של מימוש בהיתר יש לחייב בגין ההשבחה של רכיב הממ"דים ביחס ל- 76 יח"ד שהועברו ליזם מכוח הסכם הקומבינציה, בהיות המימוש על דרך של מכר שהתגבש עם אישור זכויות הבנייה הללו בתכנית גב/431.

8.4 **<u>הכרעתי לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית גב/431[27] (מועד קובע 11.08.2018):</u>**

8.4.1 <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. <u>בשומתם</u>, שמאי שני הצדדים אינם חלוקים על כך כי יש לבחון את שווי המצב החדש בענייננו, הן ב"גישת שווי כל התכנית", הבוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש (אל מול המקרקעין בשלמות מצב הקודם), והן בגישת ההשוואה הישירה, עפ"י מחירי דירות שבוצעו לאחר אישורה של התכנית (אל מול שווי הדירות במצב הקודם לפני אישורה של התכנית), שכן אלה משקפים לטענתם את שווי המקרקעין <u>בשלמות</u> (בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו).

ב. <u>במסגרת ההליך הנדון בפני הח"מ</u>:

(1) טענו שמאי המשיבה כי על אף האמור בשומתם המקורית, במקרים כגון אלה שבנדון, יש להעדיף את "גישת שווי כל התכנית" לבחינת ההשבחה בכלל ושווי המצב החדש בפרט וכן הפנו להכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ התומכות לטענתם בעמדתם זו.

(2) לעומתם, שמאי המבקשת עמד על דעתו כי במקרים כגון זה שבנדון ראוי ונכון לבחון את ההשבחה בכלל ושווי המצב החדש בפרט הן על בסיס גישת שווי כל התכנית והן על בסיס גישת ההשוואה הישירה, כפי שנהגו שמאי שני הצדדים בשומתם המקורית.

27 תכנית מס' 503-0204412.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיה וחסרונותיה של הגישות שהוצגו באמור, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנושא, וכן לשומות מכריעות קודמות שניתנו במתחמי פינוי בינוי שונים ברחבי המדינה בכלל ובתחום התכנית הנידונה בעניינו בפרט.

ד. לעניין "גישת אשדר" גם אליה הפנו שמאי הצדדים בטיעוניהם כאמור (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו – 85224/14), פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר". עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי", והוא ניתן ביום 26.08.2021.

ה. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, נקבע בפס"ד זה כדלקמן</u>:

"....

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית קובע כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".

כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (**בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: **הראשון**, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. **השני**, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.

מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. **אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי**.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

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.**

.....

בעניינו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים – הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית – ואילו המשיבה מחויבת בתשלום רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. **בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת כי יש ליחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים, שבתורם מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבנייה שמוענקים להם.**

.....

לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין. לפיכך, לדעתי, כאמור לעיל, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי.

ראוי כי המערערת תגבש לעצמה אמות מידה רוחביות, שיביאו בחשבון את המורכבויות השונות בפרויקט פינוי-בינוי.

אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל <u>ערר (ת"א) 8199-07-18</u> 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.**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יתרה מזו, גם **מן הבחינה העובדתית**, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.

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).

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. **כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.**

בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, **המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים** – ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. **זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.**

.....

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר-הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89, שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי-בינוי (להלן: "**תזכיר החוק**")); **כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.**

.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו – מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

ו. להשלמת התמונה, בכל הנוגע למתודות השמאיות לבחינת ההשבחה בכלל, ולמקרים בהם המימוש הנו <u>במכר דירה</u> יחידה בפרט, אפנה ל - :

(1) החלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 בעניין קיכל (אליה התייחסו שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני, וכן אליה הפנה כדוגמה כבוד בית המשפט המחוזי) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן :

"....."

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:

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.

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

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

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

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

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

(2) החלטת ועדת ערר (י-ם) 8012/20[28] מיום 09.06.2021, בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' (אליה התייחסו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"....."

נתאר את עובדות המקרה בפשטות. ענייננו במקרקעין המצויים ברחוב הנורית בשכונת עיר גנים בירושלים. על המקרקעין בנויים שלושה מבני שיכון בשלושה בניינים. על המקרקעין אושרה תכנית 101-0109876 (להלן: "**התכנית**" או "**תכנית פינוי-בינוי**") שפורסמה למתן תוקף ביום 8.11.2016. תכנית זו הינה תכנית לבינוי

28 ניתנה במאוחד עם תיקים נוספים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

פינוי של 100 יחידות דיור בשלושה בניינים ברחוב הנורית ובמקומם הקמת 428 יחידות דיור:

בפנינו ארבעה עררים שעניינים דומה. **מדובר בבעלי דירות במקרקעין שמכרו את דירתם בסמוך ועד כשלוש שנים לאחר אישורה של תכנית הפינוי-בינוי.**

.....

על המקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 400 יחידות דיור בשטח של 75 מ״ר כל אחת. דהיינו על המקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 30,000 מ״ר. כאמור המקרקעין נמצאים בבעלות 100 איש שלכל אחד מהם יש 1/100 ברכוש המשותף ולכן, ברמה התאורטית, לכל אחד מבעלי הזכויות ישנם 300 מ״ר.

במצב הקודם ישנה דירה בנויה ולכן 50 המ״ר מחושבים לפי שווי בנוי. לשם ההמחשה, שווי מ״ר בנוי הינו 20,000 ₪ ולכן שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,000,000 ₪. במצב החדש, על מנת שיוכל בעל המקרקעין לממש את 300 המ״ר ששייכים לו מכוח התכנית המשביחה, הוא נדרש לפעולות שונות, מעבר לעובדה כי יש להרוס את דירתו, ולהסכמות שונות שבסופן הוא יצטרך להשקיע כסף בבנייה. במצב כזה, שווי הזכויות מחושב לפי שווי מבונה, שווי מ״ר מבונה משקף את השווי בניכוי עלויות ההקמה. לשם המחשה שווי מ״ר מבונה הינו 10,000 ₪, ובמקרה כזה שווי המצב החדש הינו 3,000,000 ₪, אלא שמסכום זה יש להביא בחשבון הפחתות למושע, צפיפות, בנייה של חדש על ישן ותנאים על פי התכנית.

כך פעלה העוררת במקרה שבפנינו והגיעה לאבסורד, שכן בכל אחד מהעררים שבפנינו נמצא כי מחיר המכירה של הדירה בשוק החופשי היה נמוך במאות אלפי שקלים ביחס לשווי החדש שקבע שמאי הועדה, כשהוא מחושב על פי החלק היחס של המוכר בזכויות הבניה במצב חדש. **כלומר לטענת העוררת בעלי הדירות בשטח התכנית ולאחר אישורה מכרו את דירתם במאות אלפי שקלים פחות משוויה בהתאם לתכנית המשביחה.**

.....

עיון בטבלאות מצביע על האבסורד במתודה השמאית של העוררת. בסופו של יום באה העוררת, כרשות ציבורית, למי שמכר את דירתו (ערר 8012/20) ואמרת לו שדירתו עבורה יכל לקבל, לפני אישורה של התכנית, 1,024,100 ₪ הוא יקבל עבורה, לאחר אישורה של התכנית ולאחר שישלם היטל השבחה, 1,032,306 ₪. רוצה לומר, התכנית כלל לא השפיעה על ערך המקרקעין או בלשון אחרת, היטל ההשבחה איננו מחצית מעליית שווים של המקרקעין כי אם כל עליית שווים של המקרקעין. וזה במקרה בו המקרקעין נמכרו כשלוש שנים לאחר אישורה של התכנית, דהיינו ללא שיקלול עליית מחירי הדיור הכללית בין השנים 2016-2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בסופו של דבר, הכסף שיוותר בידי המוכר לאחר המכירה לא יאפשר לו לרכוש דירה הדומה לדירה שמכר. העוררת, אפוא, במקום לצלם את השוק ביקשה ליצור שוק יש מאין.

.....

מנגד השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה וביחס לאותה תכנית, בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, **מצביעה שלא מדובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש.**

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. **אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול להיות שהמקרה הבודד לא משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש.** אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

תקן מס׳ 2.0 בדבר ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר״ שאושר ע״י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7.3.2007 **קובע כי גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגובה ביותר וכי מדגם ההשוואה יכלול שלושה מחירי השוואה תקפים כאשר עסקאות ההשוואה יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום. מכאן שהעסקאות במקרה שבפנינו אין טובות מהן.**

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״.

לסיכום, נחזור על דברים שאמרנו **בעניין אשדר** (פסקאות 64-70):

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב- ״שיקום״

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות. " (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

ז. <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

(1) בית המשפט המחוזי דחה את "גישת אשדר", ובכך בעצם ביטל את החלטת ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי".

(2) לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את <u>מלוא</u> שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("מצב קודם") ולאחריה ("מצב חדש").

(3) היטל ההשבחה יחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

(4) ככלל את השווי האובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש, יש להעריך בגישות המתייחסות לשווי הזכות לבנות על הקרקע (להבדיל מהשווי הבנוי כפי שנקבע ע"י ועדת ערר), תוך התחשבות במכלול העלויות כדי לממש זכות זו.

(5) בית המשפט קבע כי אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת ("גישת שווי כל התכנית") היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי – בינוי, ואף הפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל.

(6) כל עוד לא ייקבעו כללים אחרים, בין אם בחקיקה סדורה בנושא ובין אם בפסיקה של ערכאה גבוהה יותר, ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי תיקבע בהתאם למתווה שנקבע בפסיקת בית המשפט המחוזי.

(7) <u>בהתייחס לכל האמור, הגעתי לכלל דעה כי</u>:

- ככלל ניתן וראוי לבחון את ההשבחה בשתי גישות, גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים, <u>לפני ואחרי</u> אישורה של התכנית (בה נקטו שמאי שני הצדדים בשומתם המקורית), וגישת "שווי כל התכנית", באמצעות בחינת שווי הזכויות המוקנות בתכנית (בה נקטו שמאי שני הצדדים בשומתם המקורית וכן שמאים מכריעים רבים במסגרת הכרעות קודמות שניתנו בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי בינוי).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- גישות אלה, אמורות לשקף לכאורה מכר של מלוא הזכויות במקרקעין, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.
- יחד עם זאת, אני בדעה כי גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים (בהנחה שקיים מסד הנתונים הנדרש), לפני ואחרי אישורה של תכנית המייעדת את המקרקעין לפינוי בינוי, היא הדרך העדיפה לבחינת ההשבחה במקרה של מכר דירה יחידה בפרויקט, ולאו דווקא למקרה הנדון בעניינו, בו המימוש המבוקש הנו למלוא הזכויות הנובעות מאישורה של התכנית / בדומה למימוש התכנית במסגרת בקשה להיתר בנייה (וזאת במסגרת בקשה למידע מוקדם).

בכל מקרה כפי שיפורט להלן, לדעת הח"מ גישה זו אינה עומדת לבדה בעת בחינת ההשבחה בכלל, ובמקרים של מימוש מלוא הזכויות בתכנית / בהיתר בנייה בפרט, שכן עלינו לבדוק כי ההשבחה המתקבלת בגישה זו, משקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין נכון למועד הקובע, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, אשר היה מתקבל ע"י קונה סביר במבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל, זאת כפי שנקבע בפסיקה.

- את הבדיקה כאמור, יש לערוך, בין היתר, בהתייחס למסקנה המתקבלת בבחינת ההשבחה "בגישת שווי כל התכנית".

(8) נושא זה נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטתי בגו"ח 6110/222, שניתנה בנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885 ("פינוי – בינוי מתחם דפנה – ארלוזורוב ת"א – יפו"), בעת מכר דירה יחידה בפרויקט[29].

(9) בהחלטתי שם הגעתי לכלל דעה כי:

- ההשבחה המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית" הנה בסך של כ – 740,000 ₪, ובגישת ההשוואה הישירה הנה בסך של כ – 390,000 ₪
- קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת הח"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

(10) מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא הפער המתקבל בין שתי הגישות, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם[30] גם בהחלטתי זו:

".....

א. במקרה דנן קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת הח"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

ב. בהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לבחינת ההשבחה בכל אחת מהגישות, אני

29 יוער כי הנושא נדון גם במסגרת החלטה בערר שהוגש כנגד הכרעת הח"מ בתיק זה.

30 האמור להלן הנו מתוך הכרעתו המתוקנת של הח"מ (כפי שהועברה לצדדים לאחר החלטת כבוד ועדת ערר בתיק הנדון שם).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בדעה כי במקרה דנן, הפערים בין הגישות אינם נובעים מחוסר סבירות ו/או מהימנות של אחת הגישות.

ג. *כפי שפורט לעיל, אני בדעה כי ההסבר לפער המתקבל, קשור בתשובה לשאלה, האם המחיר כפי שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בעת מכר דירה יחידה המהווה חלק מפרוייקט פינוי בינוי, משקף את מלוא התמורה עבור חלקו של מעביר הזכויות בשווי התכנית כולה (לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).*

ד. *לאור הממצאים כפי שפורטו, אני סבור כי במקרה דנן, המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, אינו משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אלא את תרומתה של התכנית לשווי דירה יחידה בפרוייקט, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.*

ה. *במצב דברים זה, עסקות מכר אלה מהוות בעצם מימוש כלכלי חלקי של זכויות המוכרים ברכוש המשותף, וכנגזרת גם מימוש כלכלי חלקי משווי התכנית כולה.*

ו. *כלומר, ההשבחה המלאה הנובעת מחלקו היחסי של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית", וההשבחה בפועל הנובעת ממכר דירה יחידה, לפי המבחן הכלכלי, הנה זו המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.*

ז. *כעת עולה השאלה, האם ניתן במקרה דנן, לבחון את ההשבחה ב"גישה הכלכלית", המתקבלת למיטב בדיקתי כאמור בגישת ההשוואה הישירה, ובכך לסטות מהפרשנות הקניינית הדווקנית, כפי שנקבעה בהוראות התוספת השלישית.*

ח. *התייחסות לעניין זה ניתן למצוא בפס"ד של בית המשפט המחוזי בעמנ (חי') 4983-05-17, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, מיום 12.02.2018, הדן בשאלת פרשנותו של סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, שעניינו הטלת חיוב בהיטל השבחה על מקרקעין המצוי בבעלות משותפת, וכן בשאלת גבולותיה של ה"גישה הכלכלית", לפיה יש לשאוף לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מה"תכנית המשביחה" שבגינה הוטל ההיטל:*

1. *בין היתר נרשם בפסק הדין:*

> "....וזאת לאור "הגישה הכלכלית" העולה מפסקי הדין בעניין "בלוך" ו"בר יהודה" **לפיה יש לחייב בהיטל רק את מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה.**
>
> אכן משני פסקי הדין הנ"ל עולה כי בית המשפט בחר לאמץ בכל הנוגע לחיוב בהיטל השבחה גישה פרשנית לפיה יש להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית, **ולאור גישה זו, ובהתאם לעיקרון שלפיו היטל השבחה הינו חיוב בגין "התעשרות" עקב תכנית משביחה, קבע בית**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

המשפט כי יש לשאוף לכך כי מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, הוא שישא במידת האפשר בתשלום דמי היטל השבחה.

על בסיס העיקרון לעיל קבע בית המשפט כי חברי אגודה חקלאית שיתופית המחזיקים במקרקעין כ"ברי רשות" של אותה אגודה החתומה על הסכמי שכירות המתחדשים מידי שלוש שנים ("הסכמי משבצת") עם בעלי הקרקע – רשות מקרקעי ישראל **יחשבו כעונים להגדרת "חוכרים לדורות", המחויבים בהיטל השבחה (עניין "בלוך", פסקאות 90 ואילך)**, ובהתאם קבע בית המשפט גם כי יזם מקרקעין שהינו בעל זכויות על פי הסכם פיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, על אף שיתכן כי זכויותיו יפקעו או יבוטלו בסיכומו של דבר, נמצא במעמד של "חוכר לדורות", לצורך חיוב בהיטל השבחה (עניין "בר יהודה", פסקאות מס' 75-71).

אלא שאין בפסיקה האמורה , בכדי ליתן מענה ישיר למקרה שבפנינו, הואיל ופסקי הדין בענין **"בלוך" ו"בר יהודה"**, עסקו בשאלה מהו הדין **כאשר במועד אישור התכנית המשביחה**, ישנו גורם שהינו הגורם אשר נהנה בפועל מהתכנית המשביחה, **אך הוא אינו עונה להגדרה הקניינית פורמלית של "בעלים" או "חוכר לדורות" שנקבעה בתוספת השלישית כמצדיקה חיוב בהיטל השבחה**, ובמקרה זה בחן בית המשפט את המהות הכלכלית של זכויות אותו גורם, ובהתאם ראה בו כמי שעונה על הגדרת החייב בהיטל השבחה.

2. *<u>עוד נרשם</u>:*

".....לפיכך , המבחן "הכלכלי" שיש לאמץ ואשר יאפשר לנו לסטות במקרים חריגים מפרשנות קניינית דווקנית של הוראות <u>סעיף 11 לתוספת השלישית</u> (ההדגשה במקור א.ח) , הוא מבחן "ההתעשרות בפועל" כתוצאה מאישורה של תוכנית משביחה, **דהיינו ככלל יחויבו שותפים במקרקעין בהיטל השבחה על פי חלקם היחסי בזכויות הקנייניות במקרקעין**, והנחת המוצא תהיה כי כל שותף במקרקעין "התעשר" כתוצאה מהתוכנית המשביחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

אולם **כאשר ברור** כי רק אחד מהשותפים במקרקעין "מתעשר" כתוצאה מאישורה של התוכנית המשביחה ושותפו אינו מרוויח מכך דבר, אזי ניתן יהיה לאמץ מבחן "כלכלי" ובהתאם ינתן פטור לשותף במקרקעין שלא נהנה כלל מעליית ערך הקרקע בשל הוראות התוכנית המשביחה. (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ט. *בנוסף ולהשלמת התמונה, אפנה לדבריו של כבוד שופט בית המשפט העליון מ' חשין ז"ל בעניין המשמעות של "מבחן ההתעשרות" – דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים – בו נכתב בין היתר:*

" יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבנייה הוא בריח – התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. **ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה.**" (ההדגשות אינן במקור א.ח)

י. *למיטב הבנתי, אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר צוינו בפסק הדין, אני בדעה כי ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף[31], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*

יא. *במצב דברים זה, אני בדעה כי את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).*

יב. *כנגזרת, מההשבחה המתקבלת במימוש מלא, יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, בערך מוחלט, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.*

יג. *בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").*

יד. *החי"מ מודע לכך כי חלק מהטענות והסוגיות אשר הועלו באמור לעיל, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף ואף ראוי אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.*

טו. *יחד עם זאת, לאור הממצאים שהתקבלו בבחינת ההשבחה בגישות השומה השונות בעניינו, ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מדיון והכרעה בסוגיות אלה, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.*

31 *"בהתאם למצב המשפטי ולמסמכים כפי שעמדו לפני ובהנחה כי לא קיימים הסכמים/תנאים נוספים, אשר לא הוצגו בפני הח"מ."*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

טז. יוער כי ככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני."

.....

(1) <u>בהכרעתי הקודמת בתיק זה</u>:

- *ערך החי"מ דיון מעמיק בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן, וכן קבע את ההשבחה בשתי גישות, האחת גישת "שווי כל התכנית" והשנייה "גישת ההשוואה הישירה" (לעניין זה ראו פרוט והרחבה באמור לעיל).*
- *מצא החי"מ כי:*

- *קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת החי"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות.*
- *<u>במקרה דנן</u>, הפערים בין הגישות אינם נובעים מחוסר סבירות ו/או מהימנות של אחת הגישות.*
- *<u>במקרה דנן</u>, המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, <u>אינו</u> משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, <u>לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף</u>, אלא את תרומתה של התכנית לשווי דירה יחידה בפרוייקט, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.*
- *במצב דברים זה, עסקות מכר אלה מהוות בעצם מימוש <u>כלכלי</u> חלקי של זכויות המוכרים ברכוש המשותף, וכנגזרת גם מימוש <u>כלכלי</u> חלקי משווי התכנית כולה. כלומר, ההשבחה המלאה הנובעת מחלקו היחסי של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית", וההשבחה בפועל הנובעת ממכר דירה יחידה, <u>לפי המבחן הכלכלי</u>, הנה זו המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.*

- *לאחר דיון בנושא קבע החי"מ כי:*

- *אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר נסקרו בפסיקה שהוצגה, ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>[32], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*

32 בהתאם למצב המשפטי ולמסמכים כפי שעמדו לפני ובהנחה כי לא קיימים הסכמים/תנאים נוספים, אשר לא הוצגו בפני החי"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).*
- *כנגזרת, מההשבחה המתקבלת במימוש מלא, יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, <u>בערך מוחלט</u>, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.*
- *בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").*
- *הוא מודע לכך שחלק מהטענות והסוגיות אשר הועלו באמור לעיל, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף <u>ואף ראוי</u> אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה וכן כי אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות (כפי שקרה בפועל במקרה דנן).*
- *ככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.*

(2) <u>בהחלטת כבוד ועדת הערר בתיק זה נקבע, בין היתר, כי</u>:

- *מסקנת הח"מ לפיה את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה) יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות, הינה מסקנה משפטית שגויה.*
- *בהתחשב בכך כי הזכויות על פי התכנית הינן זכויות מוקנות. אירוע המס הוא אישורה של התכנית, המכר הוא המימוש ולא ניתן לפצל את גביית ההשבחה לשני מועדים שונים (זאת, בשונה מעניין אליק רון בו המדובר היה בזכויות מותנות).*
- *זכויות הבנייה הנוספות על פי התכנית, הינן חלק מן הרכוש המשותף וחלקה של הדירה הנישומה ברכוש זה הינה על פי חלקה היחסי בזכויות.*

(3) כאמור, בהכרעתי הקודמת נקבע לאחר דיון מעמיק בנושא, כי לדעתו של הח"מ:

- *המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, <u>אינו</u> משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, <u>לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף</u>.*
- *<u>ההשבחה המלאה</u> הנובעת <u>מחלקו היחסי</u> של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית". לא מצאתי בטענות שמאי הצדדים כפי שעלו בהליך נוסף זה כדי לשנות את דעתי בנושא.*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) מכאן, שעה שכבוד ועדת הערר קבעה כי מסקנתי לעניין אפשרויות גביית יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה) הינה מסקנה משפטית שגויה וכן כי במקרה דנן לא ניתן לפצל את גביית ההשבחה לשני מועדים שונים[33], לא ניתן עוד להחיל על המקרה דנן את "הגישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה (שכן המסקנה המתקבלת בגישה זו אינה משקפת לדעתו של הח"מ תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, <u>לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף</u>).

(5) בכך אני קובע את ההשבחה במקרה דנן בהתאם למסקנה המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית" (בסך של 738,900 ₪).

(6) <u>יחד עם זאת אציין כי</u>:

- *החלטתו של הח"מ בנוגע לתחולת ה"גישה הכלכלית" בענייננו ו/או לפיצול אפשרי של תשלום היטל ההשבחה לשני שלבים לא הסתמכה על מקרה אליק רון (שכן אין חולק כי במקרה דנן המדובר בזכויות מוקנות ולא בזכויות מותנות), אלא על "מבחן ההתעשרות בפועל", ואסביר.*
- *כאמור, הח"מ הגיע לכלל דעה **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>[34], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*
- *לעניות דעתו של הח"מ דומה הדבר לעולה מהוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה[35], המאפשרות במקרים מסויימים לנתק את הקשר בין הזכויות הקנייניות והחוזיות ברכוש ובזכויות המשותפים, לבין הזכויות התכנוניות, באופן שבו היטל השבחה יוטל <u>רק על מי שנהנה מהזכויות התכנוניות</u>, במנותק מהאפשרות הקניינית שיש לו לממש את הזכויות[36].*
- *הח"מ סבר כי לפי טיבו של הרכוש המשותף הנובע מאישורה של התכנית הנידונה, לפחות חלקו לא "יוצמד" למבקש בענייננו ו/או לכל בעל זכויות המוכר את דירתו היחידה בפרוייקט התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי נכון למועד הקובע (כפי שרואה זאת קונה / מוכר סביר ופורט בהרחבה באמור לעיל), אלא שזה "יוצמד" ל"בעלי זכויות / נהנים" אחרים לעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה*

---

33 כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת, לצורך שמירת האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").

34 בהתאם למצב המשפטי ולמסמכים כפי שעמדו לפני ובהנחה כי לא קיימים הסכמים/תנאים נוספים, אשר לא הוצגו בפני הח"מ.

35 לעניין זה ראו ס' 11 ב' בו נרשם כי: *"חלה חובת תשלום היטל השחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמיד לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד".*

36 *לעניין זה ראו הרחבה גם בהחלטת כבוד ועדת ערר ים/8113/19 מיום 10.06.2020 אשר דנה באופן בחינת ההשבחה כשהמימוש הנו לאחר תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (אם כי <u>לא בהקשר זהה</u> לזה הנדון בענייננו).*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).

- *לכן סבר הח"מ כי לא המבקש הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית" וכי ניתן לפצל את תשלום היטל ההשבחה לשני שלבים, זאת בהתחשב בהתעשרותם בפועל של "בעלי הזכויות / הנהנים" בכל אחד מהשלבים, תוך שמירת האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה (בדומה לעולה מהוראות תיקון 126 לחוק כאמור)."*

(11) מהאמור **שם** אני למד כי:

- בהכרעתי הקודמת, אשר התייחסה למכר דירה יחידה, הגעתי לכלל דעה כי:
  - ככל וקיים פער בין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, לבין זו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית", ניתן להחיל על מקרים דוגמת זה הנדון שם את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, זאת בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה הנדון שם, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף, לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".
  - את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, בדומה למימוש הנדון בעניינו).
  - בהחלטת כבוד ועדת ערר נקבע, בין היתר, כי מסקנת הח"מ לפיה את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה) יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות, הינה מסקנה משפטית שגויה.

(12) להשלמת התמונה, בכל הנוגע למתודות השמאיות לבחינת ההשבחה בכלל[37], ולמקרים בהם המימוש הנו בהיתר בנייה ו/או צפוי להיות מושת על חברה יזמת בפרט (בדומה למקרה דנן), אפנה להחלטת כבוד ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 אשר ניתנה ביום 19.08.2024, בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"....."

37 יובהר כי ערר זה עסק בהשבחה הנובעת ממכר דירה יחידה בבניין המצוי בתחום תכנית התחדשות עירונית / "פינוי בינוי".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

לצד זאת, **יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות.**

.....

המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרוייקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל אשר במסגרתה הובהר כאמור מפורשות כי: **"נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב".** ואנו כמובן מצטרפים לדברים נכוחים אלו.

.....

כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה **באופן גורף**, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, **אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון.**

.....

<u>יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה</u>

אף שכאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר איננו פוסל את השימוש בגישת ההשוואה, כפי שהרחבנו לעיל, הרי שקשיים מסויימים אותם הוא מעלה, ניתן יהיה לשייכם גם לשיטה הכלכלית.

כך קובע בית המשפט בענין אשדר: **"אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים". וכן: "בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים".

עיקרו של קושי זה, שמעלה בית המשפט מבוסס על כך שהתנהלותם של בעלי הדירות **אינה כוללת בהכרח** את הראייה הכלכלית הרחבה **שעניינה הפרוייקט כולו**, ועל כן **לא מן הנמנע** כי הם אינם "רציונליים" באשר לשווי הדירות, **בהתעלמם מן ההשבחה הכוללת.**

כך גם בסעיף 48 לפסק דין אשדר, נקבע כי: **"לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית)".**

בהקשר זה נציין כי קשיים אלו אינם שוללים את השימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אלא קובעות מסמרות ביחס לניכוי ההוצאות והרווח היזמי הנדרשות במסגרת הגישה הכלכלית. וכפי שציטטנו לעיל מסעיף 55 לפסק הדין: **"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי ....כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".**

נראה איפוא, כי יש לשייך את קביעותיו של בית המשפט לא לשימוש בשיטת ההשוואה, שבה כאמור הוא לא עסק במישרין, **אלא לעובדה שפסיקתו עוסקת בחברה יזמת. ונבהיר.**

פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. 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.**

מאידך, שעה שעסקינן **במכירת דירה יחידה** על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, **הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים".** בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה **לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה** (ככל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שישנן מספיק עסקאות לשם כך) **הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.**

באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, **הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין.** ומאידך, **שעה שעסקינן בחברה יזמת**, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. **כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.**

מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין. ....."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

לעניות דעתו של הח"מ החלטת כבוד ועדת ערר כאמור תומכת בעמדת הח"מ כפי שהוצגה במסגרת החלטתי בגו"ח 6110/222 כפי שפורטה לעיל (עמדה אשר לא התקבלה כאמור ע"י כבוד ועדת ערר (בהרכב אחר)). יחד עם זאת, בשימת דגש לכך כי הח"מ בדעה כי אין בהחלטת כבוד ועדת ערר כפי שניתנה בקשר להכרעתי הקודמת "במתחם פינוי – בינוי דפנה", כדי לשנות את החלטתי בנוגע לגישת השומה הראויה לבחינת ההשבחה במקרה דנן (שהנה בגין מימוש הדומה לשל היתר בנייה ולא של מכר דירה יחידה), לא מצאתי למקום להאריך בנושא זה מעבר לאמור.

(13) במקרה דנן אין מחלוקת בין הצדדים, כי המימוש הנדון בענייננו הנו למלוא זכויות הבנייה הנובעות מאישורה של התכנית במקשה אחת, דהיינו בדומה לבקשה למתן היתר בנייה, המצריך בחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית גב'431 במקשה אחת. מכאן כי הדרך הראויה לבחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית בענייננו, הנה בגישת "שווי כל התכנית".

(14) כנגזרת לדעתי גם אין צורך לקבוע את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, של מכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית כלל, שכן גם אם במקרה דנן תתקבל השבחה נמוכה יותר בגישה זו, אין לכך כל משמעות, זאת מאחר וכאמור דעתי היא כי במקרים כגון אלה, את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, הוא המימוש הדומה לזה הנדון בעניינו מלכתחילה.

(15) בכך אני בדעה כי במקרה דנן, אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "ההשוואה הישירה", שכן ההשבחה במלואה (כנדרש במימוש הנדון בעניינו), מגולמת לדעתו של הח"מ במסקנה המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(16) יחד עם זאת:

- לא נסתר מעיני החי"מ כי במסגרת שומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום התכנית (במתחמים אחרים, שאל חלקן אתייחס בפרק הדן בדחייה למימוש להלן), נקבע שווי המצב החדש כממוצע משוקלל בין המסקנה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה (למכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית) לבין זו המתקבלת "בגישת שווי כל התכנית". כך גם נהגו כאמור שמאי שני הצדדים במקרה דנן (בשומתם המקורית).
- בשומות המכריעות המאוחרות שנערכו לגורם מימוש דומה לזה שבנדון (מידע מוקדם למימוש בהיתר), חל שינוי במשקל שניתן לכל אחת מהגישות, כך של"גישת שווי כל התכנית" ניתן משקל גבוה יותר[38] מזה הניתן לגישת ההשוואה הישירה (למכר של דירות בפרוייקט).
- בהתחשב באמור ובשימת דגש לכך כי במקרה דנן שווי המצב החדש המתקבל בשומות הצדדים בגישת ההשוואה הישירה הנו בפער סביר ביחס לזה מהתקבל ב"גישת שווי כל התכנית" (כ – 20%), שווי המצב החדש ייקבע על הצד הזהיר, כממוצע משוקלל בין שתי הגישות, תוך מתן משקל של 70% למסקנה המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית" ושל 30% למסקנה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.

8.4.2 <u>בחינת ההשבחה - גישת "שווי כל התכנית"</u>:

א. **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב חדש</u>:**

(1) ערכי שווי:

- הצדדים <u>אינם</u> חלוקים בנוגע לערכי הבסיס אותם יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש. סך של כ – 30,000 ₪ למ"ר בנוי ממוצע וסך של כ – 11,000 ₪ למ"ר מבונה.
- שווי הבסיס כאמור נקבע הן בגישת ההשוואה לשווי המוצר המוגמר הצפוי להתקבל בנכס הנדון (דירות חדשות במגדל) ממנו חולץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות (הפחתת מע"מ, רווח יזמי ועלות בנייה) והן בהתבסס על העולה משומות מכריעות קודמות (ומסד הנתונים המופיע בהן) אשר נערכו בנוגע לנכסים נוספים המצויים בתחום התכנית המשביחה הנידונה בעניינו.
- לאחר שעיינתי במסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים הן בשומתם והן במסגרת ההליך הנדון בפני החי"מ (כפי שפורט לעיל בהרחבה) וכן עיינתי במספר רב יחסית של שומות מכריעות אשר נערכו לנכסים נוספים המצויים בתחום התכנית המשביחה הנדונה בעניינו (אל רובן הפנו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול הליך זה), הגעתי לכלל

38 ראו לדוגמה הכרעתו של השמאי בועז קוט מיום 05.11.2023 בגו"ח 6162/163-164, במסגרתה קבע את הממוצע המשוקלל תוך מתן מקדם של 30% למסקנה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה ושל 70% לזו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית" ואף ציין בעניין זה כדלקמן: *"..... אני מודע לכך שבשומות אחרות שערכתי במתחם נתתי עדיפות לעסקאות השוואה ביחס לשווי המתחם כולו (ראו שומות בהסתדרות 30, אדמית 10, המאבק 17). אולם, עם הפנמת הרציונל המשפטי של פס"ד "אשדר", שיניתי את מקדם היחס, כך שבחינת שווי המתחם בשלמותו הינו במשקל גבוה יותר."*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את שווי הבסיס, כפי שנקבע בשומות הצדדים.

- בכך אני מקבל את שווי המצב החדש הגולמי כפי שנקבע ב"גישת שווי כל התכנית" בשומות הצדדים במלואו, לסך של 145,125,000 ₪[39], ומבלי להביא בחשבון את שטחי הממ"דים[40] (ראו החלטתי לעניין שטחי הממ"דים להלן), בסך של כ – 128,900,000 ₪.

(2) **שטחי ממ"דים:**

- אכן כפי שטוענים שמאי המשיבה המימוש הנדון בענייננו הנו עקב אישור תוכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית, דהיינו בדומה למימוש במכר, בו נקבע בפסיקה כי אין מקום להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים.
- יחד עם זאת לצורך יעילות הדיון ובהתחשב בכך כי המימוש הנדון בענייננו הנו למלוא זכויות הבנייה הנובעות מאישורה של התכנית במקשה אחת, דהיינו בדומה לבקשה למתן היתר בנייה ובכך כי יותר מסביר להניח כי מימוש הזכויות ע"י המבקשת בענייננו יהיה בסופו של יום במסגרת בקשה להיתר בנייה (שאישורו כבר החל כפי שפורט בפרק תכנון ורישוי הבנייה לעיל), מצאתי לנכון לדון גם בטענות הצדדים בנושא זה.
כך כבר בשלב זה תעמוד בפני הצדדים התמונה המלאה (כפי שרואה אותה הח"מ) וזאת ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.
- מרביתן ככולן של הסוגיות והמחלוקות העומדות לפני בקשר לנושא זה (כולל טענות הצדדים כפי שפורטו לעיל), נדונו ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטתי בגו"ח 7145/142, הממוקמת בקרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2 בעיר בת ים.
- בהחלטתי שם הגעתי לכלל דעה כי:
  - אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש.
  - המדובר במחלוקת הקשורה בסוגיות משפטיות, ובכך עדיף לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, שייתן דעתו בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.
- מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת החלטתי הקודמת, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתי זו:

"....."

(1) במקרה דנן אין מחלוקת כי המימוש המבוקש בענייננו הנו במסגרת בקשה להיתר בנייה.

(2) על אף העובדה כי המימוש המבוקש במקרה דנן הנו בהיתר בנייה, לטענת שמאי המשיבה:

39 השווי המתקבל לאחר ניכוי עלות הריסת מבנים קיימים בסך של כ – 900,000 ₪ (מוסכם על הצדדים) ובהתחשב בשטח ממ"ד של כ – 12.5 מ"ר (כפי שנקבע בשומת המשיבה (מכל אותן סיבות שפורטו לעיל) ומקובל על הח"מ, אל מול 12 מ"ר שנקבע בשומת המבקשת). יובהר כי חלופת ההשבחה בהנחה של פטור מתשלום עבור שטחי ממ"דים, נערכה בהתייחס לשטח ממ"ד זהה.

40 16,225,000 ₪ = 1,475 מ"ר (12.5 מ"ק x 118 יח"ד) x 11,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה המוסכם על הצדדים).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *שטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה הנם של הדיירים בלבד.*
- *שאר הממ"דים, של 80 יח"ד, נמכרו ע"י הבעלים ליזם, ומכאן כי הם חייבים בהיטל השבחה.*
- *המקרה דנן דומה במהותו למכר זכויות במסגרת עסקת קומבינציה, מכאן כי יש להחיל על עליו החלטות קיימות שניתנו ע"י ועדת ערר (דוגמת ההחלטה שניתנה בעניין סלומינסקי) וע"י שמאים מכריעים לעניין אופן בחינת ההשבחה במסגרת עסקות קומבינציה, בהן נקבע כי אם יש הסכם מותנה, ברגע שהוא נכנס לתוקף (במקרה דנן אחרי אישור התב"ע), אז בוצעה פעולת מכר והממ"דים של דירות היזם, חייבים בהיטל השבחה.*
- *אין כל פסיקה המייחדת פרויקטים של פינוי בינוי ופוטרת אותם מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים. מכאן שטענת שמאי המבקשות להבחנה שנערכה בפסיקה ביחס למקרה הנדון או מקרים דומים לו אינה נכונה.*
- *מכאן כי במקרה דנן יש להביא בחשבון השבחה בגין שטחי ממ"דים של 80 יח"ד, המסתכם לשטח נוסף של 960 מ"ר (= 12 מ"ר 80 × יח"ד).*
- *כאמור, במסגרת תגובת המשיבה לשומה האחרת, העלו שמאי המשיבה בעניין זה, טענה שונה מזו שעלתה במסגרת הדיון המקצועי, לפיה לאחר המועד הקובע בוצע מימוש בדרך של מכר, כאשר בסוף שנת 2016 ותחילת שנת 2017, מכרו חברות שיכון ובינוי ומצלאוי לחברות פסו רומי ומיכאל בר און אחזקות (המבקשות בענייננו), את זכויות היזם בפרוייקט.*
- *לאור זאת טענו שמאי המשיבה בתגובתם כי יש לחייב את שטחי הממ"דים בדירות היזם בהיטל השבחה.*
- *בהכרעתי להלן דנתי בטענת שמאי המשיבה המאוחרת יותר כפי שעלתה בפני במסגרת הדיון המקצועי, שכן זו דנה בסוגיית הפטור משטחי הממ"דים בלבד, ולא בהתייחס למשמעות העברת זכויות חוזיות בין חברות יזמיות, על אופן החבות בהיטל השבחה.*

(3) לעומתם טוען <u>שמאי המבקשות</u> כי:

- *בהתאם להחלטת ועדת הערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, במסגרת מימוש זכויות בהיתר, קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים.*
- *מימוש זכויות בהתחדשות עירונית לא יחשב כמימוש לצורך התייחסות לנושא של הממ"דים, עשו בפסיקה הבחנה, בין מקום בו יש קומבינציה או מכר, אז צריך לשלם על שטחי הממ"ד, לבין מקום בו פועלים במסגרת התחדשות עירונית, אז לא מתייחסים להסכם מותנה כזה או אחר כמימוש מלא.*
- *מכאן, שעה שאין מחלוקת שהמימוש בענייננו הנו בהיתר בנייה, אין לקבל את טענת שמאי המשיבה לחיוב בגין שטחי ממ"דים, ויש לפטור את שטחם במלואו מחבות*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בהיטל השבחה.

(4) ראשית, אציין כי שומת המשיבה המקורית שנערכה ביום 18.09.2016, לאחר אישור תכנית בי/1/474, ולאחר חתימת הסכם פינוי בינוי מול דיירי הבית המשותף (או לפחות מול חלקם), בחנה את החבות בהיטל השבחה בעניינו בהתעלם משטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון הנבחנים בעניינו, בכך בעצם שומת המשיבה נערכה תוך מתן פטור מלא בגין שטחי הממ"דים המוקנים בתכנית בי/1/474.

(5) שנית, אציין כי הטענות אליהן הפנו שמאי המשיבה, לפיהן במקרה דנן יש לחייב בתשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים של דירות היזם, הנן ברובן טענות משפטיות, אשר עלו בפעם הראשונה במסגרת תגובת המשיבה לשומה האחרת, ולאחר מכן ביתר דיוק במסגרת הדיון המקצועי שנערך בפני החת"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

(6) לעניין הפסיקה בנושא אציין כי:

- *קראתי בעיון, הן את החלטות ועדת ערר והפסיקה אליה הפנו שמאי המשיבה[41], והן החלטות ועדת ערר ופסיקה רלוונטית נוספת, אשר אותרה ע"י החת"מ (בעניין, "ווי בוקס"[42], "עדירן פיורה"[43], ושרייבר[44]).*
- *אכן כפי שטוענים שמאי המשיבה לא מצאתי באמור, פסיקה חד משמעית המייחדת פרוייקטים של פינוי בינוי ביחס למקרים דומים (כגון עסקות קומבינציה הנערכות שלא במסגרת תכנית פינוי בינוי (לעיתים גם בקרקע ריקה)), אך גם לא מצאתי פסיקה חד משמעית התומכת בעמדתם של שמאי המשיבה, לפיה בכל פרוייקט בו נחתם הסכם פינוי בינוי מול הדיירים, יש לראות במימוש זה כעסקת מכר המקימה חבות בהיטל השבחה, טרם הוצאת היתר בנייה, ובכך גם אינה פטורה מתשלום בגין שטחי הממ"דים (על החלק שמועבר ליזם /דירות היזם).*

(7) בפועל, אם נקבל את עמדת שמאי המשיבה כפי שעלתה בדיון המקצועי שנערך בפני, המשמעות היא כי לכל פרוייקט פינוי בינוי שיוצא אל הפועל במסגרת בקשה להיתר בנייה (כמו המקרה דנן), קדם מימוש במכר המקים חבות בהיטל השבחה במועד חתימת ההסכם מול הדיירים, לאו דווקא כזה הנוגע לשטחי הממ"דים בלבד.

(8) האמור נכון גם באותם ערים אשר רק לאחרונה, מתוך מטרה לעודד הוצאה אל הפועל פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי, התקבלה בהן החלטה על מתן פטור מלא מהיטל השבחה (לתקופת זמן מוגבלת), כאשר לשיטת המשיבה בעניינו, תחולת פטור

41 ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת מיום 26.10.2017. קביעה זו אומצה ע" ביהמ"ש המחוזי בעמן (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי מיום 17.09.2018. רשות ערעור על פסה"ד נדחתה ע"י ביהמ"ש העליון ביום 21.11.2018 בברמ 6938/18 ו' המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח'.

42 ערר ת''א 8217-07-18 ווי בוקס החרש והאומן בע''מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו, מיום 09.06.2020.
עמנ (ת"א) 60719-09-20 וויי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א-יפו, מיום 29.03.2021.

43 ערר (צפון) 885-14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע''מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה, מיום 19.05.2015.

44 ערר (מרכז) 8035-07-20 אברהם שרייבר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון, מיום 16.12.2020.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

זה אינה חלה על שטחי הממ"דים של דירות היזם. איני סבור כי כך ראו את פני הדברים בעת קבלת ההחלטה על מתן הפטור, וכן כאמור, לא מצאתי פסיקה חד משמעית התומכת בעמדה זו במקרים דוגמת זה שבנדון.

(9) מעבר לאמור, הניסיון מלמד שלא כך נהגו בשנים האחרונות ועדות מקומיות שונות (בהן גם בעיר בת ים), הן בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי בינוי שמימושה הנו במסגרת בקשה להיתר בנייה, והן בעת בחינת ההשבחה הנובעת ממכר דירה יחידה בפרוייקט פינוי בינוי, שנערך <u>לאחר</u> חתימת הסכם מול יזם, שעה שגם במקרים אלו מבקשים לגבות בעת מכר הדירה את מלוא היטל ההשבחה (לפי חלקו היחסי של המוכר ברכוש המשותף), בעוד שלפי עמדת המשיבה כפי שעלתה בפני, חלק מזכויותיו של המוכר מומשו כבר קודם לכן בעת החתימה על ההסכם מול היזם.

(10) <u>להשלמת התמונה אפנה גם לנתונים הבאים</u>:

- *פסיקה בעמ"נ (ת"א) 60719-09-20 וויי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א-יפו, מיום 29.03.2021, בה נקבע בין היתר כדלקמן:*

> *" המערערת טענה כי הענקת הפטור רק למי שהגיע לשלב של היתר בניה, משמעותה היא שאיש לא יוכל ליהנות מהפטור, משום שקודם להשגת ההיתר יתרחש אירוע המימוש של מכר זכויות. טענה זו דינה להדחות. **בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס. כך למשל, מי שישכיל לחתום על הסכם אופציה שאיננו מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, יוכל ליהנות מהפטור עם קבלת היתר הבניה, משום שאירוע המימוש הראשון במקרה כזה יהיה קבלת ההיתר, ואירוע כזה מקנה זכאות לפטור לפי צו הפטור.** השאלה שהתעוררה בענין **עדירן**, מה היה הדין במקרה שהיתר הבניה היה ניתן אף הוא בתוך תקופת הפטור, והאם במקרה כזה עסקת המכר שקדמה לו היתה פטורה מהיטל השבחה, אינה טעונה הכרעה, משום שבמקרה הנוכחי היתר הבניה ניתן זמן רב לאחר שכבר הסתיימה תקופת הפטור. נזכיר בהקשר זה שבענין **עדירן** קבעה ועדת הערר של מחוז הצפון כי "**בנסיבות אלה, אנו סבורים כי על מנת להוכיח את תחולת הפטור, קרי שעסקאות מכר הדירות הקיימות נדרשות באופן ישיר לבניה הנעשית בתוך תקופת הפטור, חיוני להמתין למימושה של הבנייה בפועל. על כן, כל עוד לא מומש פרויקט הפינוי-בינוי בתוך תקופת הפטור (המסתיימת ביום 5.9.16, אלא אם תוארך) לא ניתן בנסיבות העניין לראות בפעולת מכר הדירות הקיימות פעולה "בשל בנייה" של דירות מגורים בפרויקט.**". והרי בענייננו, מימושה של הבניה בפועל התרחש זמן רב לאחר סיום תקופת הפטור.*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- *פסיקה בעמנ (ים) 50567-07-21 ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח'[45] מיום 17.05.2022, בה נקבע בין היתר כדלקמן:*

"....."

*כמו כן וכפי שהעירה ועדת הערר בהחלטה שבעניינה הוגש הערעור, אילו התקבלה עמדת הוועדה המקומית, **יש להניח שהייתה לכך השלכה קצרת מועד אשר הייתה משפיעה על מעט בעלי נכסים אשר היו נדרשים לשאת בעול שינוי מדיניותה המחבטא בעמדתה בערעור הנדון. זמן קצר לאחר מכן, השוק "יתקן" זאת, באמצעות שינוי עיתוי חתימת הסכמי מכר של נכסים שלגביהם התבקש היתר בניה מכוח תמ"א 38,** כך שעסקאות אלו תהיינה רק קודם לאישור בקשה להיתר בניה או לאחר הוצאת היתר הבניה בפועל."*

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

מהאמור אני למד שגם בפסיקת בית המשפט (בעניין "ווי בוקס") נקבע כי ככל וההסכם שנחתם במקרים דומים לזה שבנדון, אינו מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית (דוגמת הסכם אופציה), אזי ניתן לראות בהיתר הבנייה כגורם המימוש הראשון. לדעתו של הח"מ, הכלים לבחינת מהות ואופי ההסכם בעניינו ראוי כי לא תתברר בשולחנו של השמאי המכריע.

עוד נקבע כי בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס, ואם כך הדבר אזי ייתכן וניתן להחיל את האמור בפסק דין הנוסף שפורט (בעניין "הבית ברחוב שמעוני"), ובכך לא להחיל על מעט בעלי נכסים אשר היו נדרשים לשאת בעול שינוי מדיניותה של הוועדה המקומית (ככל ומלכתחילה לא מדובר בעניינו בהסכם שמהותו הנו הסכם אופציה שהמימוש הראשון שלו מתגבש רק בעת מתן היתר בנייה).

- *<u>סיכום דיון – שמאי ממשלתי ראשי – מיום 15.08.2018</u>:*

בסיכום דיון שנערך בלשכת השמאי הממשלתי הראשי בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי (בנוכחות גורמים רלוונטיים בענף ההתחדשות העירונית), ניתנה התייחסות, בין היתר, גם לסוגיית הממ"דים, כדלקמן:

"....."

<u>ממ"דים</u>: ככלל הפטור מהיטל השבחה לממ"ד חל וסופי בעת בניית הממ"ד, אך אינו חל במימוש שאינו בדרך של היתר בניה. לפיכך יש להבחין בין המקרים השונים:

תחשיב היטל השבחה לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית ליזם (תקן 21) –

הנחת העבודה היא שבמידה ותחול חובת תשלום היטל השבחה בגין הממ"ד היא תחול על בעל הדירה, שיממש את הנכס לא בדרך של היתר, ולא על היזם.

---

45 נדון יחד עם עמנ (ים) 15734-02-22, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' בוטיק בקעה בע"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

*לפיכך, בתחשיב ההשבחה יש להתייחס לממ"דים כאילו חל עליהם פטור (היות וכאמור מטרת הבדיקה לבחון את הכדאיות הכלכלית **מנקודת מבטו של היזם**).*

תחשיב היטל השבחה לצורך מימוש זכויות -

בשומה לצורך מימוש בדרך של היתר בניה יחול פטור.

בשומה לצורך מימוש שאינו בדרך של היתר בניה אין פטור, ויש לחשב את ההשבחה הנובעת מהממ"דים. (ההדגשות במקור א.ח)

מהאמור אני למד כי גם השמאי הממשלתי הראשי, לא נתן את דעתו על כך כי גם בעת מימוש בהיתר בנייה, מצב בו כבר נחתם הסכם פינוי בינוי מול יזם, בהכרח יחול היטל השבחה על חלק משטחי הממ"דים, אלא חילק את סוגי המימוש לשניים וקבע כי לצורך מימוש בדרך של היתר בנייה יחול פטור.

(11) במצב דברים זה, ועל אף שיש טענות לכאן ולכאן בנושא זה, לא מצאתי בטענות שמאי המשיבה במקרה דנן, אשר כאמור עלו לראשונה רק במסגרת ניהול ההליך הנדון לפני, כדי לשנות את שומות הצדדים, אשר נערכו במקור בהתעלם משטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון הנבחנים בעניינו, תוך מתן פטור מלא בגין שטחי הממ"דים המוקנים בתכנית בי/1/474.

(12) במקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.

(13) כך גם תעמוד לצדדים הזכות לטעון בנושא באופן פרטני בקשר לנכס הנדון.

(14) יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

(15) בנוסף, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה כולל שטחי הממ"דים (הקשורים לדירות היזם), זאת בכדי שככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני."

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com



מהאמור **שם**, אני למד כי:

- המקרה דנן דומה במהותו לזה הנדון בהכרעתי הקודמת.
- אין בטענות שמאי המשיבה אשר עלו בתיק הנדון (שרובן ככולן נטענו גם במסגרת התיק הקודם שנדון בפני), כדי לשנות מהחלטתי כפי שניתנה בהכרעתי הקודמת.
- מעבר לאמור אפנה גם ל -:

- החלטת כבוד ועדת ערר (מרכז) 8107-11-22 מיום 22.07.2024, במסגרתה נדון בהרחבה מקרה דומה לזה הנדון בענייננו, בה נקבע בין היתר כי:

"…….

הנה כי כן, בנסיבות העניין, בשים לב לכך שמדובר ב- 85 דירות (הכוללות ממ"דים) שהן חלק מפרויקט לבניית 230 דירות (הכוללות ממ"דים) במבנה, ובשים לב לתכלית החקיקה ולמפורט לעיל, יש ליתן הפטור "בשל בניה" של ממ"דים.

אנו סבורים כי אין מקום להגדיר את המימוש לגבי אותם 85 ממ"דים באופן שונה מכל יתר הממ"דים בפרויקט (סה"כ 230), שעה שבנסיבות העניין, רק עם מתן ההיתר נוצקו תוכן וחיות להסכמי המכר המותנים אשר לפיהם, המכר עצמו תלוי בהוצאתו לפועל של היתר הבניה, הכולל את מלוא שטחי הממ"דים (כל ה- 230).

גם מבחינת מדיניות משפטית וראייה נורמטיבית, אנו סבורים שיש הצדקה למתן הפטור בגין בניית ממ"ד עבור כל הדירות בפרויקט ולא רק בעבור חלקן במקרה דנן. כפי שכבר נקבע בהלכה הפסוקה, ככל שישנן מספר תכליות לחוק, יש לבחור את התכלית הראויה מבין התכליות השונות (ראו: עניין נאסר עמאש). עמדה זו עולה בקנה אחד לטעמנו עם האינטרס הציבורי הגלום בעידוד הקמת מרחבים מוגנים דירתיים בדרך של מתן תמריץ כלכלי לבנייתם.

איננו רואים בכך 'תכנון מס' שגוי אלא השתקפות של מציאות ופרקטיקה בעולם הבנייה בישראל, אשר יש להכילה לעת פרשנות המונח "בניה" שבסעיף הפטור בגין בניית ממ"דים בנסיבות העניין.

הערר מתקבל אפוא. העוררת זכאית לפטור מלא מהיטל השבחה בגין בניית כל 230 הממ"דים הנבנים על ידה בפרויקט, ולא רק בגין 145 ממ"דים כפי שעולה משומת הוועדה המקומית. ....." (ההדגשות אינן במקור א.ח)

לעניות דעתו של הח"מ החלטת כבוד ועדת ערר כאמור תומכת בעמדת הח"מ כפי שפורטה לעיל. אציין גם כי מברור שערך הח"מ הוועדה המקומית שוקלת בימים אלה הגשת עתירה מנהלית כנגד החלטה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- פסק דין של כבוד בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 46044-03-21. אומנם בפסק דין זה נדון מקרה אחר מהמקרה הנדון בעניינו (הקשור באופן צביעת זכויות במימוש בנייה במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה מחדש), אך יש בו לדעת החי"מ כדי לשפוך אור גם על המקרה דנן.
- לאור האמור, תחשיב ההשבחה ייערך תוך הפחתת שטחי הממ"דים במלואם.
- יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

(3) **דחייה למימוש:**

- בשומות הצדדים לא היתה מחלוקת בנושא זה, כאשר שמאי שני הצדדים קבעו את תקופת הדחייה ל - 10 שנים בריבית של 6%.
- במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני החי"מ, טענו שמאי המשיבה כי בהתחשב במאפייני המקרה דנן, יש לשקול מחדש את תקופת הדחייה הנדרשת בעניינו וכנגזרת להעמיד אותה על 6 שנים בלבד (אל מול 10 שנים שנקבע בשומת המשיבה במקור).
- לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את שנות הדחייה ושיעור ההיוון כפי שנקבעו <u>במקור</u> בשומות הצדדים (דחייה של 10 שנים בריבית של 6%), ואסביר.
- ראשית, אציין כי אני מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המבקשת, לפיה ככלל במקרים בהם מוקנות זכויות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית, אלה אינן זמינות לבנייה מיידית במועד מתן התוקף של התכנית כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, זאת בין היתר לאור הצורך האובייקטיבי, בהגעה להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בקשר "לאם ואיד" להוציא את הפרויקט אל הפועל, בפינוי מבנים קיימים, בטיפול בדיירים המתנגדים למימוש הזכויות / דיירים סרבנים וכיוצא באלה, כאשר במקרה דנן נדרשים בנוסף גם לאישור תכנית איחוד וחלוקה בכדי לאפשר הוצאת היתר בנייה ומימוש בפועל של הזכויות.
- שנית, אציין כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בין היתר בהתייחס לגודל ומורכבות הפרויקט, למספר החלקות הנכללות בתחום התכנית, להרכב הבעלים בחלקות, למספר ומצבם הפיזי של המבנים הנכללים בתחום התכנית, למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי וכיוצא באלה. כלומר, הדחייה הנדרשת כפי שהיה רואה אותה יזם / קונה / דייר סביר, משתנה בין מקרה למקרה ואינה אחידה.
- שלישית, אציין כי בבחינת שנות הדחייה הנדרשות יש להתייחס לחפיפה אשר לעיתים קיימת בין מרכיבי הדחייה השונים, המאפשרת טיפול במספר גורמי דחייה במקביל, כך שלא ניתן להחיל את כלל המשתנים להם השפעה על מרכיב הדחייה באופן מלא ומצטבר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מהכלל אל הפרט – **<u>הנכס הנדון</u>**:

- במקרה דנן תכנית גב/431 הנה תכנית מתאר מקומית, אשר קודמה ואושרה ביוזמתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה בתחום מהמקרקעין מושא ההחלטה.
- שטח התכנית הנו כ – 101 דונם ונכללות בה עשרות חלקות בגושים שונים והיא מציעה להרוס 915 יח״ד + 11 יחידות מסחר ולבנות במקומם 2,679 יח״ד (בבינוי של מגדלים בני 19-35 קומות) + כ - 5,000 מ״ר של שטחי מסחר (בחלק מחזיתות המבנים החדשים העתידים להיבנות בתחום התכנית).

מכאן שמדובר בתכנית של ״מתחם פינוי – בינוי״ גדול, ולא בתכנית נקודתית הנוגעת לחלקה הנידונה בלבד ו/או למספר חלקות בודדות (כזו המוגשת לעיתים ע״י דיירי הבית המשותף באמצעות יזם מטעמם, בשיתוף עם הוועדה המקומית).

- התכנית מחלקת את חטיבת הקרקע הכלולה בה ל – 10 מתחמי פינוי בינוי <u>עצמאיים</u> וקובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה אותה ניתן יהיה לאשר לגבי כל אחד מהמתחמים באופן עצמאי, זאת בכדי לאפשר תכנון מפורט והוצאת היתרי בנייה בתחום אותו המתחם.

נתון זה המאפשר הכנת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים וללא תלות ביניהם, מקטין את מרכיב החיכוך בין בעלי הזכויות וכנגזרת מקטין גם את הדחייה הנדרשת לצורך מימוש הזכויות ביחס למצב דברים בו היתה נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה אחת משותפת בכל שטח התכנית.

חיזוק לאמור ניתן לקבל מעצם העובדה כי בחלוף 3 שנים מאישור תכנית גב/431, 7 מתוך 10 המתחמים הכלולים בתכנית היו מצויים כבר בשלבי תכנון שונים של אישור תכנית איחוד וחלוקה (בהם גם תכנית האיחוד והחלוקה במתחם י׳ שבנדון).

יחד עם זאת אציין כי קידום הליכי התכנון בפרק זמן קצר יחסית כאמור נובע בין היתר גם כתוצאה מהתארגנות הבעלים במקרה הנדון ובכלל בתחום התכנית, המתרחשת על רקע הציפיות לאישור תכנית גב/431 במשך מס׳ שנים קודם לאישורה (שכן הליך אישורה החל כבר במחצית השנייה של שנת 2014).

מכאן כפי שלטענת <u>שמאי המשיבה</u> אין להביא בחשבון ציפיות מכח התכנית הנדונה בבחינת שווי המצב הקודם, אין גם להביא בחשבון את ההתארגנות שנערכה מבעוד מועד כחלק מאותן ציפיות, בבחינת הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות במצב החדש.

בכך בנסיבות המקרה דנן, אני דוחה את טענת <u>שמאי המשיבה</u>, לפיה לאור קיומו של הסכם בין דיירי הבית המשותף ליזם, אשר נחתם סמוך ו/או עובר למועד הקובע, נדרשים להקטנת שנות הדחייה.

- מושא ההחלטה מהווה את תא שטח מס׳ 110 / מתחם י׳, הכולל 3 חלקות ע״ג בנויים 3 מבני מגורים נפרדים בני 14 יח״ד כ״א. במסגרת שומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום התכנית הנדונה בעניינו בקשר למתחמים בסדר גודל דומה לזה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הנדון בענייננו[46], נקבעו שנות הדחייה בגבולות של 8-10 שנים (בדומה גם לשנות הדחייה שהובאו בחשבון בשומות המשיבה בתיקים אלה)[47].

יוער כי בהתחשב בדעתו של הח"מ כפי שפורטה, לפיה אין להביא בחשבון את ההתארגנות שנערכה מבעוד מועד כתוצאה מהציפיות לאישורה של תכנית גב/431 בבחינת הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות במצב החדש, אזי הדחייה שנקבעה בשומות מכריעות קודמות במצבים מעין אלה שואפת לגבול העליון של שנות הדחייה (כ – 10 שנים), זאת בדומה למס' שנות הדחייה אשר היה מוסכם בתחילה על הצדדים במקרה דנן.

- היתר הבנייה המקורי להקמת המבנים הנדונים ניתן בתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת, כ- 58 שנים עובר למועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2018). נתון המהווה לדעת הח"מ גורם מזרז לביצוע הפרויקט בענייננו.
- ככלל ככל שתוספת הזכויות מכח התכנית הנה גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר להוציא אל הפועל את הפרויקט. במקרה דנן סל הזכויות מכח תכנית גב/431, הנו משמעותי ביחס לבינוי הקיים, ומהווה תמריץ וגורם מזרז לביצוע הפרויקט בעיני דייר סביר.
- בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, אני בדעה כי מס' שנות הדחייה הראוי במקרה דנן נע בגבולות 8-10 שנים ועל הצד הזהיר אני קובע אותו בגבול העליון, לתקופה של 10 שנים בריבית בשיעור של 6% (כפי שנקבע במקור בשומות הצדדים).

(4) **לעניין הפחתה למושעא / הרכב הבעלים בחלקה:**

- אציין כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי, כך שלא ניתן להחיל <u>במצטבר</u> ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.

---

46 בין היתר הכרעתם של השמאים:
דנה שיחור בגו"ח 6163/73, <u>מתחם יב'</u>, הכולל 3 חלקות מקור, 50 יח"ד קיימות ומכפיל של 3.2 ביחס לקיים – 9 שנות דחייה.
בועז קוט בגו"ח 6162/163-164 (מיום 05.11.23), <u>מתחם א'</u>, הכולל 2 חלקות מקור, 60 יח"ד קיימות ומכפיל של 2.8 ביחס לקיים – 10 שנות דחייה, זאת בהתחשב בין היתר בכך כי במועד הקובע טרם נמצא יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה. בהערת שוליים הפנה השמאי קוט למצב דברים שונה במתחם ט' לדוגמה, בו בין הפקדת התכנית לאישורה כבר היה יזם שהחל בהחתמת בעלי הדירות על הסכם התקשרות, ומסיבה זו קבע את משך דחייה ארוך יותר במתחם א' ביחס לזה שקבע במתחם ט'.
מעיון בהכרעתו של השמאי קוט בגו"ח 6163/73 (מיום 09.11.23), מתחם ט', הכולל 3 חלקות מקור, 174 יח"ד קיימות ומכפיל של 3.2 ביחס לקיים עולה כי קבע במתחם ט' 8 שנות דחייה, זאת בהתחשב בין היתר בכך כי במועד הקובע היה הסכם מול יזם והבעלים של הנכס הנדון שם חתמו עליו.

47 יובהר כי גם בשומות מכריעות נוספות שנערכו בקשר למתחמים נוספים בתחום התכנית (שהנם בהיקף גדול קצת יותר), נקבעו שנות דחייה בגבולות דומים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף, שכן מהותן של מרביתן ככולן של ההפחתות להן טוענים שמאי שני הצדדים בעניינו, הנה בגין הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות, ובכך מלכתחילה הן שלובות האחת בזרועותיה של השנייה.
- בבחינת ההשבחה כפי שנערכה בשומות הצדדים, הובאה בחשבון דחייה משמעותית של 10 שנים (בריבית של 6%) למימוש הזכויות הנוספות (המביאה להפחתה בשיעור של 45% משוויין), המאפשרת לדעתו של החי"מ, גם להגיע להסדרה הנדרשת בין השכנים לצורך מימוש הזכויות, בתוך פרק זמן זה.
- בכך אני מקבל את עמדתם של שמאי המשיבה, כי <u>במקרה דנן</u>, תקופת הדחיה להסדרה הנדרשת בין בעלי הזכויות חופפת/נכללת בדחייה הכללית למימוש כפי שניתנה בשומות הצדדים, וכי כל הפחתה נוספת הקשורה להרכב הבעלים בחלקה, תהווה כפל הפחתה שלא לצורך.
- האמור נכון גם בהתייחס להפחתה לגודל לגביה טען שמאי המבקשת. מעבר לכך אציין גם כי יש ממש בטענות שמאי המשיבה לפיהן השווי המתקבל בחילוץ מרכיב הקרקע במקרה דנן עולה מלכתחילה על זה שנקבע בסופו של יום כבסיס לבחינת שווי המצב החדש בעניינו[48]. בכך שווי הבסיס כבר מגלם הפחתה (בשיעור של כ – 10%) ביחס למסקנה המתקבלת בגישת החילוץ וגם בשל כך אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת לגודל כפי שטוען שמאי המבקשת.

- יוער כי לא נסתר מעיני החי"מ כי <u>בחלק</u> מהשומות המכריעות הקודמות שנערכו בתחום התכנית הנדונה ניתנו הפחתות נוספות בגין משתנים אלו מעבר לדחייה למימוש. בשימת דגש לכל האמור ולאחר שעיינתי הן בשומות אלה והן בשומות מכריעות נוספות בהן לא ניתנו הפחתות נוספות מעבר לדחייה למימוש, לא מצאתי למקום לשנות את החלטתי ביחס למקרה דנן.

(5) **לעניין תרומת שימוש הביניים לשווי מצב חדש:**

- בשומות הצדדים לא היתה מחלוקת בנושא זה, כאשר בבחינת שווי המצב החדש הביאו שמאי שני הצדדים בחשבון, את תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים למשך תקופת הדחייה (ואף קבעו אותה לסכום זהה של כ – 14,120,000 ₪).
- במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני החי"מ, טענו שמאי המבקשת כי בהתחשב בפסיקה שהתקבלה בנושא ע"י כבוד בית המשפט המחוזי (אשר יושמה גם בחלק מהשומות המכריעות שנערכו בתחום התכנית הנידונה), יש לשקול מחדש את הנושא וכנגזרת לא להביא בחשבון בעניינו את תרומת שימוש הביניים בבחינת שווי המצב החדש.
- ראשית, אציין כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, לפיה במקרים כגון זה שבנדון יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים

48 מעל 12,000 ₪ המתקבל מחילוץ מרכיב הקרקע משווי מ"ר בנוי ממוצע, אל מול 11,000 ₪ אשר נקבע כבסיס לבחינת שווי המצב החדש.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בבחינת שווי המצב החדש, בין היתר מכל אותן סיבות שנטענו על ידי שמאי המשיבה ופורטו לעיל (ואיני מוצא מקום לחזור על כל האמור פעם נוספת).

- שנית, אציין כי אכן כפי שטוענים שמאי המשיבה, לאחר פסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי אליו הפנה שמאי המשיבה בעניין זה, התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[49] אשר סקרה את הנושא וקבעה, בין היתר, כי:

"....."

*נציין, כי השיטה השמאית בה נקט שמאי הוועדה המקומית אמנם שונה מזו שבה בחר השמאי המכריע, **אך הן בשיטה בה נקט שמאי הוועדה המקומית והן בשיטה בה נקט השמאי המכריע, נדרש היה להביא בחשבון את הנאת הבעלים בתקופת הביניים, והדבר לא נעשה בשתיהן.***

*בעניין זה נסביר כי קיימות מספר שיטות המאפשרות **שומת שווי המצב החדש** בתכנית פינוי בינוי. בחלק מהשיטות יש להביא בחשבון שימוש ביניים וחישובי דחייה במצב החדש, ובחלק מהן אין מקום לכך ואפילו תהא זו טעות להביאם בחשבון השווי החדש. המשותף לכל השיטות הוא שבמסגרת כל אחת מהן נאמדות **סך כל ההנאות לבעלים מן התכנית החדשה**, זאת עד לנקודת הזמן שבו (באופן תיאורטי ולצורך ביצוע השומה) ימכור הבעלים את זכותו במקרקעין. והוא "ייצא מן התמונה.". נקודת הזמן (התיאורטית – לצורך שומת המצב החדש) בו נמכרות הזכויות במקרקעין, יכולה להיות אחת משלוש אלו, ובהתאם לה גם תעוצב השומה:*

מכירת הדירה הישנה מיד לאחר שנכנסה התכנית לתוקף, דהיינו, ללא כל דחיה.

מכירת מלוא זכויות הבעלים במועד העתידי בו ניתן יהיה להוציא את הבניה על פי התכנית החדשה אל הפועל, אך טרם תחילת הבניה החדשה. שיטה זו היא השיטה בה נקט השמאי המכריע.

*מכירת הדירה החדשה לאחר שתסתיים בנייתה. שיטה זו ננקטה על ידי שמאי הוועדה המקומית ועל ידי שמאית המשיבה. **נעיר, כי שיטה זו נפסלה מאוחר יותר בהחלטה בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר, והיא מצוינת לשם פריסת התמונה המלאה.***

להלן טבלה המפרטת ומסכמת את השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה:

49 ערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' חוה רודניק מיום 01.06.2023.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

	שיטה א׳ ע״פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	**שיטה ב׳** **ע״פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית**	שיטה ג׳ על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	הדירה הקיימת. השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה). השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות)	שווי הדירה החדשה. השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה)	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ״ד - בתקופה שעד להריסת הקיים **(מגורים עצמיים או דמי שכירות)**	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון	**יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי**	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון	**לא יובאו בחשבון**	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי

*מהאמור עולה, כי הן על השמאי המכריע והן על שמאי הוועדה המקומית **היה להביא בחשבון הנאות מן הדירה הקיימת בתקופת הביניים שעד להריסתה, והם לא עשו כן.** (ההדגשות אינן במקור א.ח)*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שלישית וכנגזרת מהאמור, בבחינת שווי המצב החדש הבאתי בחשבון את תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים בסכום שנקבע בשומת הצדדים במקור (בסך של כ – 14,120,000 ₪)
- אבהיר שוב כי אין בהכרעתי כאמור כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

ב. **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם</u>:**

(1) הצדדים <u>אינם</u> חלוקים כי במקרה דנן:

- שטח <u>דירתי</u> במבנה הקיים הנו כ- 2,418 מ״ר.
- קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת אותה יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.
- שווי מ״ר בנוי המגלם את יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות: כ – 25,000 ₪.
- שווי מצב קודם: כ – 60,450,000 ₪.

(2) לאחר שעיינתי במסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים הן בשומתם והן במסגרת ההליך הנדון בפני הח״מ (כפי שפורט לעיל בהרחבה) וכן עיינתי במספר רב יחסית של שומות מכריעות אשר נערכו לנכסים נוספים המצויים בתחום התכנית המשביחה הנדונה בענייננו (אל רובן הפנו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול הליך זה), הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את ערכי השווי, כפי שנקבע בשומות הצדדים.

(3) בכך אני מקבל את שווי המצב הקודם כפי שנקבע בשומות הצדדים, בסך של <u>כ – 60,450,000 ₪</u>.

(4) לעניין המחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לקיזוז נדרש (לשיטת שמאי המשיבה) / שאינו נדרש (לשיטת שמאי המבקשת), של תוספת השווי התיאורטית הנובעת מהאפשרות להקמת שטחי ממ״דים משווי המצב הקודם (בתחשיב ההשבחה ב״חלופת פטור ממ״דים״), קיבלתי <u>במקרה דנן</u> את עמדתו של שמאי המבקשת, ואסביר:

- הצדדים מסכימים כי שווי מ״ר בנוי נכון למועד הקובע בענייננו, הנו בסך של כ - 25,000 ₪, המגלם יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת הכוללת גם שטחי ממ״דים (לשיטת שמאי המשיבה) ו/או פוטנציאל כללי להתחדשות עירונית בדירה ישנה במתחם לשיטת שמאי המבקשת.
- ראשית, אציין כי אני דוחה את עמדתם של שמאי המשיבה לפיה ככל וקיימת תרומה של שטחי הממ״דים לדירות הקיימות, יש לנטרל תרומה זו לפי שוויין המלא של זכויות הבנייה כפי שנקבע לצורך בחינת שווי המצב החדש, המסתכמת במקרה דנן להפחתה כוללת בסך של כ – 5,775,000 ₪[50], המשקפת הפחתה בסך של כ – 2,400 ₪[51] משווי מ״ר בנוי קיים.

50 5,775,000 ₪ = 12.5 מ״ר שטח ממ״ד x 42 יח״ד קימות x 11,000 ₪ למ״ר מבונה

51 2,388 ₪ = 2418 מ״ר בנוי בדירות קיימות / 5,775,000 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הרי אין חולק כי בבחינת שווי הזכויות הבלתי מנוצלות יש להביא בחשבון מקדמי הפחתה כגון "בינוי חדש על ישן", מרכיב של מושע ו/או דחייה ממוצעת למימוש מלוא זכויות הבנייה (שככלל הנה משתנה בין דירות הממוקמות בקומת הקרקע אשר לכאורה יכולים לקדם הרחבת בנייה מיידית לאחר קבלת הסכמה עקרונית של יתר בעלי הזכויות, לבין אלה הממוקמות בקומות העליונות התלויות באופן כזה או אחר בבעלי הזכויות בקומות התחתונות), פחת פונקציונאלי אשר יכול שייווצר (בכל ו/או בחלק מהדירות) בעת ביצוע הרחבת הבנייה (כגון בנייה של "חדר מתוך חדר") וכיוב'. מכאן שמרכיב יתרת זכויות הבנייה בכלל וזה של שטחי הממ"דים בפרט הנו מלכתחילה נמוך משמעותית ביחס לשוויין המלא של זכויות הבנייה כפי שנקבע לצורך בחינת שווי המצב החדש (זאת עוד לפני שהובאה בחשבון הפחתה לאופי הבינוי השונה בשני מצבי התכנון, בינוי ישן בבנייה רווייה של 3-4 קומות אל מול בינוי חדש ומודרני במגדל, על פיו נקבע שווי הבסיס למ"ר מבונה).

יוער כי במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף, שכן אם אחיל את המתודולוגיה לפיה בחנו שמאי המשיבה את תרומת מרכיב האפשרות להוספת שטחי ממ"ד לדירות הקיימות במצב הקודם, גם על יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלת (תוספת שטח של 15-20 מ"ר), אזי בכדי לבחון שווי דירה קיימת ללא מרכיב זכויות בנייה בלתי מנוצלת, יהיה עלי להפחית משווי המצב הקודם סכום כולל נוסף בסך של כ – 8,000,000 ₪. דהיינו הפחתה כוללת בסך של כ – 13,750,000 ₪, המשקפת הפחתה בסך של כ – 5,700 ₪[52] משווי מ"ר בנוי קיים. החי"מ בדעה כי במועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2018), אין זה סביר לקבוע את שווי הדירות הקיימות ללא מרכיב זכויות בנייה בלתי מנוצלת, בסכום הנע גבולות של 19,000 ₪ - 19,500 ₪ בלבד.

- שנית, אציין כי המועד הקובע בעניינו הנו בשנת 2018, מועד בו הן לדעת החי"מ והן כפי שהניסיון מלמד, חל כבר שינוי בתפיסת השוק, הן בנוגע לאפשרות יישומה בפועל של תכנית התחדשות עירונית, בין אם תמ"א 38 ובין אם תכנית פינוי בינוי כגון זו הנדונה בעניינו (החשש האובייקטיבי של בעלי הדירות להתקשר מול יזם לביצוע פרוייקט מעין זה קטן במהלך השנים), והן בנוגע להבנה והתפיסה של הסכנות הבטיחותיות האובייקטיביות הקיימות בהיעדר חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה (אם באמצעות מסלול חיזוק ואם באמצעות מסלול הריסה ובנייה מחדש / פינוי בינוי).

מכאן החי"מ בדעה כי יש ממש בטענתו של שמאי המבקשת, לפיה במבנים כגון אלה הקיימים במתחם מושא החלטה זו (מבנים ישנים שבנייתם החלה כ–60 שנים טרם המועד הקובע, הנהנים ממיקום גיאוגרפי מרכזי ומרמת מחירים גבוהה יחסית), קונה סביר אשר ירכוש במועד זה דירה במתחם, יביא בחשבון גם אפשרות כללית (אותה נקבע בפסיקה כי ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם) להתחדשות עירונית בעתיד.

52 5,686 ₪ = 2418 מ"ר בנוי בדירות קיימות / 13,750,000 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כנגזרת גם לא ניתן לקבוע בוודאות כי השווי שנקבע במועד הקובע בשנת 2018 לסך של 25,000 ₪ למ״ר בנוי, כולל בראיית קונה סביר, את מרכיב שווי האפשרות להקמת שטח ממ״ד בכלל ומרכיב השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה בפרט.

- שלישית, אציין כי האמור מקבל משנה תוקף, שעה שלמיטב בדיקתו של הח״מ במתחם הנדון לא נבנו שטחי ממ״ד בכלל ומספר שנים לפני הפקדתה של התכנית הנידונה בעניינו בפרט. כאשר גם שמאי המשיבה הפנו בתגובתם למספר קטן של היתרי בנייה ולא במתחם הנדון בעניינו.
- רביעית וכנגזרת מכל האמור, אציין כי הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן אין להפחית את תוספת השווי התיאורטית הנובעת מהאפשרות להקמת שטחי ממ״דים משווי המצב הקודם. בכך אני מותיר את שווי המצב הקודם בסך של 60,450,000 ₪, גם בתחשיב ההשבחה אותו אערוך ב״חלופת פטור מממ״דים״.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **<u>תחשיב ההשבחה - תכנית גב/431 (שמאי מכריע)</u>:**

<u>מצב חדש (**כולל** שטחי ממ"ד)</u>:

שווי גולמי מצב חדש	145,125,000 ₪[53]
דחייה למימוש (10 שנים בריבית של 6%)	0.558
שווי מצב חדש לאחר דחייה	81,037,042 ₪
בתוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	14,120,745 ₪[54]
שווי מצב חדש : "גישת שווי כל התכנית"	95,157,796 ₪[55]
שווי מצב חדש : "גישת ההשוואה הישירה"	77,376,000 ₪[56]
שווי מצב חדש לחישוב ההשבחה	**89,823,257** ₪[57]
שווי מצב קודם:	60,450,000 ₪[53]
<u>סה"כ השבחה (במעוגל)</u>:	**29,370,000** ₪

<u>מצב חדש (**ללא** שטחי ממ"ד)</u>:

שווי גולמי מצב חדש	128,900,000 ₪[58]
דחייה למימוש (10 שנים בריבית של 6%)	0.558
שווי מצב חדש לאחר דחייה	71,977,086 ₪
בתוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	14,120,745 ₪
שווי מצב חדש : "גישת שווי כל התכנית"	86,097,831 ₪
שווי מצב חדש : "גישת ההשוואה הישירה"	77,376,000 ₪
שווי מצב חדש לחישוב ההשבחה	**83,480,000** ₪[59]
שווי מצב קודם:	60,450,000 ₪
<u>סה"כ השבחה (במעוגל)</u>:	**23,030,000** ₪

53 כפי שנקבע בשומות הצדדים.
54 כפי שמוסכם על הצדדים
55 כפי שנקבע בשומת המשיבה בחלופת "שווי כל התכנית".
56 כפי שנקבע בשומות הצדדים בחלופת "גישת ההשוואה הישירה".
57 89,823,257.2 ₪ = 0.3 x 77,376,000 ₪ + 0.7 x 95,157,796 ₪
58 כפי שנקבע בשומות הצדדים <u>בנטרול</u> ההשבחה הנובעת משטחי ממ"דים.
59 83,481,281.7 ₪ = 0.3 x 77,376,000 ₪ + 0.7 x 86,097,831 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.5 **<u>עמדת שמאי המבקשת לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית 503-0757609 (מועד קובע 27.05.2022):</u>**

8.5.1 <u>לעניין קידום הזמינות</u>:

א. אישורה של התכנית המפורטת מהווה רכיב אחד בלבד מכלל הרכיבים המעכבים את זמינות הקרקע והיא אינה מקצרת את הדחיה שהובאה בחשבון במימוש תכנית גב/431.

ב. בהתאם להוראות התכנית המפורטת, תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים. תנאי נוסף שצוין בסעיף השלביות הינו הקמת תשתית מים.
מכאן שלמרות אישורה של התכנית מפורטת, הקרקע עדיין אינה זמינה ויש צורך במציאת פתרון בעניין סוגית המים ולמעשה גם היום לא ברור מתי יהיה ניתן להוציא היתרי בניה במתחם שבנדון.

ג. להלן ציטוט מתוך דו"ח מצב בפרוטוקול דיון חוזר להפקדת תכנית מס' 503-0757609 בוועדת משנה 2021002 מיום 17.2.21:

" לתכנית הושלמו כל האישורים הנדרשים למעט אישור תאגיד המים לנספחי התכנית. "
" לאור הבעייתיות שנוצרה בשל טענת תאגיד המים והביוב בעניין המחסור בשטח איגום, נדרש מענה לשאלה כיצד ניתן לאזן בין אינטרס קידום תכניות אשר קידומן כרוך בפתרון בעיות מים מצד אחד, לבין הסיכון והחשיפה של יזמי התכניות ובעלי הזכויות בתחומי התכניות למגבלות צפויות בקשר למקרקעין מושא התכניות."

במסמך ההחלטות בדיון חוזר להפקדת התכנית נקבע בין היתר:

" קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף שמכח התכנית התקפה."

כמו כן, נקבע כי יש להוסיף בהוראות התכנית את התנאים, כאמור לעיל. מכאן שגם נכון להיום, בחלוף למעלה משנה וחצי מאישור התכנית, הזכויות עדיין אינן ניתנות למימוש מלא.

לעניין זה מעירים שמאי המבקשת כי לאור העובדה כי התנגדויות שהוגשו לדרישה זו ע"י יזמים אחרים בתכניות סמוכות, נדחו ע"י הוועדה המקומית, היזם לא ראה טעם בהגשת התנגדות שסופה ידוע מראש.

ד. לעניין טענות שמאי המשיבה מהן מתקבל הרושם כי הבעיה נפתרה ואין כל מניעה בקבלת היתרי בנייה טוענים שמאי המבקשת כי:

(1) ראשית, תנאי גם אם חיצוני ולא רשום בתב"ע, הוא רלוונטי ולא ניתן להתעלם ממנו, לפי פסק דין בורשטיין.

(2) שנית, בעיית המים לא נפתרה ויש מציאות בשטח, כאשר היתר הבנייה ניתן חצי שנה לאחר המכתב של מר אלי לוי (אליו הפנו שמאי המשיבה) ובכל זאת יש דרישה לחתימה והתחייבות של הדיירים. אם הכל היה נפתר כפי שטוענים שמאי המשיבה, היה על הוועדה המקומית לוותר על דרישה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) לעניין התחלת הבנייה במתחם א'. קודם כל זו לא הוכחה וזה לא רלוונטי ומדוע, היזם כבר מתחייב לפי אבני הדרך בהסכמים, שכאשר חתמו עליהם לא חשבו כי תהיה בעיה כזו אקוטית. עכשיו שנוצרה בעיה היזם צריך לפתור אותה, ומי שנושא בסיכון ובעלות העודפת מול הדיירים זה היזם ולא העירייה.
העירייה השאירה את היזם רק עם הסיכון ולא עם הרווח, היא רוצה היטל השבחה כאילו זה לא קיים אבל שבסיכון יישא רק היזם וזה לא עובד, כאשר התחילו לבנות בלית ברירה.
האמור גם עולה מדברי שמאי המשיבה כפי שנאמרו בדיון המקצועי, *"העירייה מכסה את עצמה"*, אך לא רוצה לשאת בנטל.
העירייה מכסה את עצמה במסגרת אישור היתר הבנייה וגם רוצה להנות מזה, אם אין בעיה אין לשים תנאי בהיתר ולהיפך.

ה. מהאמור עולה כי סוגיית המים מורכבת ומשמעותית ואמנם התכנית המפורטת אושרה, אך מימושה בפועל מותנה במציאת פתרון לסוגיה זו ונכון למועד אישור התכנית המפורטת לא ניתן להוציא היתרי בניה. מכאן שאישור התכנית המפורטת לא קיצר את תקופת הדחייה ולא הקדים את זמינות הקרקע באופן מעשי וממשי.

ו. כך קבע גם השמאי המכריע עומר סרחאן בשומתו למתחם ג':

"התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה".

כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה, הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל של פרויקט כזה - לא תמו ההכנות; במונחים שמאיים – אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחיה מיום אישורה של התכנית הראשית".

ז. בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון שמשך הכנת תכנית מפורטת הינו כשנה וחצי (זהו ההפרש שנקבע בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש). פרק זמן זה אינו מוסכם על שמאי המבקשת. בפועל, התכנית המפורטת אושרה רק לאחר כ- 4 שנים מאישור התכנית הראשית (זמן למעלה מכפול!!), מכאן שהתכנית המפורטת שבנדון לא קיצרה את משך הדחייה הצפוי ממילא ולכן לא השביחה מהיבט זה.

ח. גם השמאי המכריע ניקי פרימו, בשומתו במתחם תכנית ממ/3154 בגבעת שמואל 7 (גו"ח 6369/14), קבע כי השבחה חלה כאשר אישור התכנית המפורטת אירע באופן המקצר את משך הדחייה שהיה צפוי מלכתחילה להכנתה. כלומר, במידה והדחייה שהובאה בחשבון לצורך אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הייתה 5 שנים ותכנית שכזו אושרה לבסוף תוך כ- 2.6 שנים, אזי ההשבחה באה לידי ביטוי בקידום זמינות של 2.4 שנים. כאמור, במקרה שבנדון אישור התכנית המפורטת אירע

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

רק <u>לאחר</u> תקופת הדחייה הסבירה לעמדת שמאי הוועדה ומכאן שלא חלה השבחה.

ט. לאור האמור שמאי המבקשת הגיעו לכלל דעה <u>כי לא חלה במקרה דנן השבחה</u> בגין שיפור הזמינות כביכול.

י. מעבר לאמור, הפנו שמאי המבקשת לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי בועז קוט, בהתייחס לחלקה 164 בגוש 6162 (מתחם א') מיום 30.01.22, במסגרתה נבחנה ההשבחה בגין אישור תכנית מפורטת מקבילה לזו הנדונה בתיק שבנדון:

(1) באחת החלופות, השמאי קוט בחן את ההשבחה בהתאם לעסקאות שנערכו בתחום התכנית הראשית, בחלוקה לעסקאות במתחמים לפני אישור תכנית מפורטת (מצב קודם) לעומת עסקאות במתחמים לאחר שאושרה בהם תכנית מפורטת (מצב חדש). מסקנתו של השמאי קוט בחלופה זו הייתה כי ההשבחה הינה בשיעור של 2% משווי מצב חדש.

(2) לדעתם, השבחה בשיעור זה הינה זניחה ואינה מובהקת, בוודאי כאשר היא מסתמכת על בסיס עסקאות מצומצם הכולל עסקאות בודדות בלבד (5 למצב קודם ו - 3 למצב חדש) בתחום תכנית גב/431 הכולל 915 דירות קיימות וכאשר לא ידוע מצבן הפיזי של הדירות שנמכרו, מהם התנאים בהסכמים ושאר נתונים בסיסיים נדרשים כיוצ"ב.

(3) לעמדתם, לא ניתן לגבות היטל השבחה בהסתמך על מסד נתונים כה דל. לא למותר לציין כי גם בפני השמאי סרחאן (בהכרעתו בגו"ח 6162/45) הוצגו עסקאות המשקפות הפרשי השווי בין המצבים ונטען כי אין הבדל מהותי בין העסקאות. בהכרעתו, השמאי סרחאן לא סתר את ממצאי הבדיקה (אמנם הוא לא התייחס אליה במפורש) ובכל מקרה הוא דבק בעמדתו העקרונית כי התכנית המפורטת השביחה רק בהיבט תוספת זכויות למסחר.

(4) בהקשר זה נפנה להחלטת ועדת הערר בערר תא/ 85123/12 יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א, בה התקבלה עמדת העוררים כי לא ניתן להניח את קיומה של השבחה כדבר מובן מאליו ואז לבחון את שיעורה באמצעות חישוב אקוויולנטי, שהרי שיטה זו מבטיחה השבחה ללא תלות בהוכחת עצם קיומה כנדרש.

(5) בכל מקרה לדעתם, ההשבחה המשוקללת שקבע השמאי קוט בשומתו בחלקה 164 בגוש (מיום 30.1.22), בשיעור 4% משווי מצב חדש, מהווה רף עליון בנסיבות העניין.

יא. עוד נציין כי תחשיב שומת הוועדה מתעלם בטעות מדמי השכירות המתקבלים בתקופת הדחייה, דבר המגדיל את שווי המצב הקודם לעומת שווי המצב החדש ומצמצם את ההשבחה (וזאת בניגוד לשומת הוועדה המקומית במתחם ב' שבו רכיב זה כן הובא בחשבון כראוי וכן בניגוד לבחינת מדרגת ההשבחה בגין תכנית גב/431 בשומתה הנוכחית).

יב. **מכל האמור לעיל סבורים שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין תכנית 503-0757609.**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6 **<u>עמדת שמאי המשיבה לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית 503-0757609 (מועד קובע 27.05.2022):</u>**

8.6.1 <u>לעניין קידום הזמינות</u>:

א. <u>לעניין זה טוענים שמאי המשיבה כי</u>:

(1) תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

(2) לעומת זאת, תכנית 503-0757609 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה.

(3) טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.

(4) תכנית 503-0757609 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

(5) בהתייחס לאמור תכנית 503-0757609 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאד את תקופת הדחיה.

ב. טענת שמאי המבקשים כי התכנית אינה תורמת לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בתחום התכנית אינה ברורה להם ובוודאי שאינה נכונה:

(1) כאמור, תכנית 503-0757609, יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם.

(2) תקופת הדחיה מתקצרת בכ- 3 שנים ולאחר אישור התכנית ניתן להוציא היתר בנייה ולפיכך אין מקום לדחייה לאחר אישורה. לפיכך, שווי קודם צריך להיות מחושב במקדם 0.84 המגלם דחיה של כ- 3 שנים בהשוואה למצב החדש.

(3) יחד עם זאת, בשומת הועדה חושבה השבחה לצד הנמוך לקיצור תקופת הדחייה בשנתיים בלבד, כאשר בתחשיב המצב החדש הובאה בחשבון דחייה למימוש, למרות שכבר ביום 02.08.2023 אושרה תכנית בקשה להיתר, אשר הוגשה זמן רב קודם לכן ותקופת הדחייה מסתיימת למעשה ממועד האפשרות להגיש תכנית בניה.

(4) לעניין זה מפנים שמאי המשיבה לפס"ד ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שם נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה", מבססת השבחה של המקרקעין.

ג. לחיזוק עמדתם מפנים שמאי המשיבה להחלטת שמאים מכריעים:

(1) השמאי המכריע בועז קוט בשומתו המכרעת ברחוב המאבק 17 (בגו"ח 6162/164), לגבי בחינת ההשבחה לתכנית מפורטת גב/431/3 במתחם א'.

(2) השמאי המכריע אלי כהן בשומתו המכרעת ברחוב דפנה 18 (גו"ח 6110/236) בתל אביב לגבי תכנית 5/3885.

(3) לעניין הכרעתו של השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 (בגבעתיים), אליה הפנו שמאי המבקשת לחיזוק עמדתם, טוענים כי הוגש ערר כנגד הכרעה זו, ואין להתבסס עליה בקביעת ההשבחה הנידונה בענייננו.

ד. בהתחשב בכל האמור שמאי המשיבה דוחים את גישת שמאי המבקשת, לפיה לא נוצרה בפועל השבחה בגין אישור תכנית האיחוד והחלוקה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6.2 נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:

א. שווי מ״ר מבונה למגורים:

(1) שמאי המשיבה הציגו בשומתם עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה הקרובה, בבנייה חדשה במגדלי מגורים במתחם תכנית גב/431, בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	75	5/25	3	2025	₪ 3,100,000	₪ 41,333
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	265	25/25	6	2025	₪ 12,407,000	₪ 46,819
9.11.2021	6162	163	המאבק 15	75	4/25	3	2025	₪ 3,135,850	₪ 41,811
8.11.2021	6162	163	המאבק 15	185	25/25	6	2025	₪ 8,305,848	₪ 44,896
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,538,699	₪ 43,688
15.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,527,000	₪ 43,543
31.12.2021	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,526,276	₪ 37,101
13.1.2022	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,567,293	₪ 37,437
ממוצע									**₪ 41,521**

בחילוץ שווי הקרקע מתקבל:

		סה"כ
שווי מ"ר בנוי		₪ 40,000
בניכוי מע"מ	17%	₪ 34,188
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 28,490
בניכוי עלות בניה כולל חניה	(-) 9,000	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 16,490**

על הצד הזהיר חושב במתחם הנדון שווי מבונה למגורים בסך **16,000** ₪, לא כולל מע״מ.

ב. ההשבחה מחושבת בגין קידום זמינות[60] עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

שטח	שטח (מ״ר)	מקדם	סה״כ שטח אק׳/ שווי
מגורים עיקרי 118 יח״ד	11,800	1	11,800 מ״ר
ממ״דים 12.5 מ״ר ליח״ד	1,475	1	1,475 מ״ר
סה״כ			13,275 מ״ר אקו׳
שווי מ״ר קרקע מבונה			₪ 16,000
סה״כ:			₪ 212,400,000
שווי חדש בהתחשב בהפחתה לעיכוב מסיבות אובייקטיביות		0.9	₪ 191,160,000
מקדם זמינות לקביעת מצב קודם[3]		0.92	₪ 175,867,200

60 הערת שוליים מס׳ 3 בתחשיב המשיבה לעניין מקדם הזמינות: ״קידום של 2-3 שנים, כפי שהתקיים בפועל. חושב לצד הנמוך לפי שנה וחצי״.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.6.3 <u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור		סה"כ
שווי מצב קודם		₪ 191,160,000
שווי מצב חדש		₪ 175,867,200
השבחה		**₪ 15,292,800**
היטל השבחה	**50%**	**₪ 7,646,400**

8.6.4 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המבקשת</u>:

א. **לעניין נושא איגום המים:**

(1) יצוין כי כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות ו/או תנאים להוצאתו. אין בעובדה זו כדי לבסס מקדם דחייה. כך גם בענייננו, העבודה כי נדרש אישור התאגיד, בין היתר בהיבטי האיגום, אינה מצדיקה השתת מקדם דחייה. לגופו של עניין יובהר, כי העירייה מנהלת מו״מ מתקדם לרכישת הזכויות בשטח המיועד להקמת מאגר נוסף בעיר, אשר יבסס פתרון לאיגום, מעיריית ת״א.

(2) אשר על כן, ניתן להניח כי השלמת התנאי של אישור התאגיד להיתר, תתקיים בחפיפה להשלמת שלב א׳, שהן עבודות החפירה והדיפון במתחם. גם משום כך, אין מקום לקבוע מקדם דחייה כנטען.

(3) שמאי המשיבה הציגו בתגובתם העתק ממכתב מיום 08.02.2023 מטעם מר אלי לוי מנהל אגף נכסי עיריית ת״א המאשר לבצע עבודות לצורך הקמת מאגר מים חדש.

(4) לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי נושא איגום המים מגולם במקדם הדחייה שהובא בחשבון במצב החדש בשומת הועדה המקומית בתחשיב לתכנית 503-0757609.

(5) לגופה של הטענה במתחם שבנדון כאמור קיימת החלטת ועדה להריסת המבנים הקיימים, חפירה ודיפון ולאחר מכן בשלב ב׳ הקמת מבנה המגורים החדש.

(6) אנו חולקים על טענת שמאי המבקשים ולגישתנו בפועל אין כל עיכוב בביצוע הפרויקט . עם אישורה של התכנית המפורטת הגיש היזם לוועדה המקומית בקשה להיתר בנייה והתקדם עד לקבלת החלטות ועדה הנ״ל. אין מחלוקת כי ללא אישורה של תכנית 503-0757609 לא ניתן היה להגיש בקשה להיתר בניה כלל. במהלך התקופה של קבלת היתרי בנייה, הריסת המבנים ועבודות החפירה והדיפון יתקבל אישור של תאגיד המים המותנה בהוצאת היתר בנייה לבריכה החדשה. הנושא של הקמת מאגר המים הוסדר מול עיריית תל אביב וניתן אישור לביצוע העבודות בשטח, כך שהוצאת היתר בנייה לבריכת מאגר המים הינו הליך קצר ופשוט ויקודם ע״י עיריית גבעתיים באישור עיריית תל אביב שכן יש להן אינטרס גבוה להוצאת ההיתר וברור לכל שהליך זה יוסדר במהלך תקופת הוצאת ההיתר לבניית מבנה המגורים ע״י היזם, הריסת המבנים, ביצוע עבודות חפירה ודיפון, כך שכל זאת יבוצע במקביל ולא תיגרם כל דחייה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(7) מציינים שמאי המשיבה כי מביקור בסביבה הקרובה עולה כי במתחם א' (חלקות 163 ו- 164 בגוש 6162) נהרסו המבנים הקיימים וברור לכל שהיזם לא יהרוס מבנים קיימים, תוך תשלום דמי שכירות גבוהים לכל יח"ד במתחם ממועד הפינוי ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ללא וודאות שהנושא של איגום המים נפתר, כמפורט לעיל.

ב. **לעניין טענת שמאי המבקשת בנוגע לתרומת שימוש הביניים:**

(1) נערך תחשיב בשתי חלופות, אחת שווי קודם מלא עם דחייה ארוכה יותר אל מול שווי מצב חדש עם דחייה קצרה יותר (תוך הבאה בחשבון של תרומת שימוש הביניים בשני מצבי התכנון). התוצאה המתקבלת אף גבוהה יותר מזו שמתקבלת בגישת הדלתא, בה נהגו שמאי המשיבה בשומתם לנכס הנדון.

(2) לחיזוק האמור מפנה להערת שוליים אשר נרשמה בתחשיב ההשבחה שנערך למדרגת השבחה זו, בה נרשם כי קידום הזמינות הוא בין 3-2 שנים, כאשר מראש חושבה השבחה בגין תקופה של שנה וחצי בלבד, המגלמת את הסכום המזערי של הפסד השכירות.

(3) מכאן יש לדחות את טענתו של שמאי המבקשת בנושא זה.

8.7 **<u>הכרעתי לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 503-0757609 (מועד קובע 27.05.2022):</u>**

8.7.1 מעיון בהוראות תכנית גב/431 (החלה במצב הקודם בענייננו) עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית המכילה הוראות של תכנית מפורטת, <u>שלא ניתן</u> להוציא מכוחה היתרי בניה (במושא החלטה זו).

ב. התכנית מגדירה 17 תאי שטח, 14 בייעוד מגורים ד', שניים בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ואחד בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ג. תנאי להוצאת היתרי בנייה, יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו המתחם (באופן עצמאי וללא תלות הדדית מלאה בין מתחם אחד למשנהו), לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

8.7.2 מעיון בהוראות תכנית 503-0757609 (החלה במצב החדש בענייננו) עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. מטרתה של התכנית הנה מימוש תכנית גב/431 ל"התחדשות עירונית במתחם ההסתדרות", וזאת ע"י קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל הנוגע למתחם י' בלבד.

ב. התכנית מהווה תכנית מפורטת, מכוחה <u>ניתן</u> להוציא היתרי בניה או הרשאות.

ג. התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, ואינה משנה באופן מהותי זכויות והוראות בניה.

ד. התכנית קובעת, בין היתר, כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים, על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים.

ה. התכנית קובעת, בין היתר, כי תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום, בדבר קבלת התחייבות מהיזם, כתנאי להפקדת התכנית, לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר, ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר הבניה, אף מכח התכנית התקפה. הערה זו תמחק לאחר שימצא פתרון איגום למים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.7.3 <u>מהאמור אני למד כי</u>:

א. תכנית 503-0757609, שיפרה הן את מצב הזמינות והן את הודאות למימוש הזכויות בנכס הנדון (גם אם עדיין נדרשת דחייה למימוש לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט בפועל וכן למתן פתרון לבעיית איגום המים).

ב. העובדה כי לא חל שינוי משמעותי בזכויות ובהוראות הבנייה, אין בה כדי לפגוע בשיפור שחל בזמינות והודאות למימוש זכויות אלה.

ג. האמור מקבל משנה תוקף אם בוחנים את מצב הדברים בעיני קונה / מוכר סביר, אשר תמיד יעדיף לעמוד בנקודת זמן <u>לאחר</u> אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.

ד. לחיזוק עמדתי כאמור אפנה גם להחלטת כבוד ועדת ערר[61] אשר דנה במקרה דומה וקבעה, בין היתר, כי:

"....."

לכן ככל שקבע השמאי המכריע בשומה הקודמת כי תקופת הדחיה לזמינות התקצרה בעקבות אישורה של התכנית איחוד וחלוקה רג/מק/1079/ב', יש להחיל דחיה זו גם בעניינו.

*אשר לסוגיית הזמינות, גם כאן לא מצאנו לקבל את ההסבר שניתן על ידו שכן לשיטתו, מתקצר פרק הזמן המתייחס לתקופה הראשונה מ-7 שנים ל-4 שנים, עד שתאושר התכנית איחוד וחלוקה ואילו התקופה השנייה של הדחיה (כ-4 שנים) המתייחס להסכמת הדיירים נותר עומד. **המשמעות היא כי היה עליו לקבוע השבחה לגבי קיצור התקופה הראשונה.***

*ההסבר שניתן ע"י השמאי המכריע כי עת חישוב ההשבחה לתכנית הראשונה (רג/1079/א/מח) הביא בחשבון את שווי הזכויות כזמינות בערך נוכחי בהתאם לתקופת הדחיה ועל כן אין מקום לגביית היטל השבחה בגין התכנית השניה, **אינה נותנת מענה לכך כי במדרגה של התכנית הראשונה נקבעה הפחתה לשווי הזכויות הזמינות בשל קיומו של החסם למימוש זכויות הבניה. כעת עם אישור התכנית השניה הוסר החסם, אירוע המחולל השבחה במקרקעין.***

.....

*גם במקרה שבפנינו, במצב הקודם היה אל חסם בגינו לא ניתן היה להוציא את היתר הבניה. משאושרה התכנית מושא הערר, **היא התכנית המפורטת אשר הסירה את החסם ואפשרה להוציא לפועל זכויות השבחה "בדרך אחרת", ובהתאם להלכה פסוקה היה על השמאי המכריע לקבוע השבחה.***

.....

*לאור האמור לעיל, החלטנו לקבל את טענת **העוררת לפיה נקודת המוצא היא שחלה השבחה בשל הסרת החסם**, בנסיבות העניין. בהתאם, יושב התיק לשמאי המכריע על מנת שיבחן את גובה ההשבחה לרכיב הזמינות. ....."*

61 ערר (ת"א) 82010-01-22 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת גן נ' החברה לפינוי ובינוי רמת השקמה בע"מ מיום 20.06.2024.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תכנית 503-0757609, מהווה תכנית משביחה, ובכך איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי התכנית לא השביחה כלל את שווי המקרקעין.

8.7.4 <u>לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה / שיעור מקדם ההשבחה</u>:

א. כאמור הח"מ סבור כי אישורה של תכנית 503-0757609, הביא לשיפור הן בזמינות והן בוודאות למימוש זכויות הבנייה שהוקנו במסגרת תכנית גב/431.

ב. יחד עם זאת, אני בדעה כי נכון למועד הקובע, עצם אישורה של תכנית 503-0757609, אין בו כדי להביא לבדו לאפשרות מימוש מיידית של הזכויות ו/או לתת מענה מיידי לבעיית איגום המים (שאף מצאה ביטוי בגוף הוראות תכנית זו), כאילו היה מדובר כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, אלא שגם במצב החדש עדיין נדרשת דחייה למימוש זאת לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט בפועל ומתן פתרון לבעיית איגום המים (כפי שהיה רואה אותה קונה סביר נכון למועד הקובע)[62], שכן עדיין מדובר בזכויות מוקנות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית.

ג. <u>לאור האמור</u>:

(1) <u>אינני</u> מקבל את המתודולוגיה לבחינת ההשבחה כפי שעולה משומת המשיבה, לפיה בבחינת ההשבחה בענייננו יש להביא בחשבון שווי מצב חדש זמין לבנייה ו/או עם הפחתה מינורית של כ – 10%, וממנו לגזור את מקדם הזמינות לקביעת שווי המצב הקודם.

(2) אני <u>מקבל</u> את עמדתם העקרונית של שמאי המבקשת, לפיה ההשבחה בענייננו באה לידי ביטוי בביטול רק של <u>חלק</u> ממרכיב הדחייה ואי הוודאות, ולא בכולה ו/או בכמעט כולה כפי שנקבע בשומת המשיבה.

(3) בהתייחס לשנות הדחייה שניתנו ע"י הח"מ בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית גב/431 (הנידונה במדרגת ההשבחה הראשונה), כ - 10 שנים בריבית בשיעור של 6% (המביאה בחשבון את המאפיינים הייחודיים למקרה דנן ואת החפיפה המסוימת הקיימת בין מרכיבי הדחייה השונים), אני בדעה כי פער סביר ביחס למקרה דנן בשנות הדחייה בין שני מצבי התכנון הנידונים בענייננו הנו בגבולות של 2.5-3.5 שנים[63]. בנוסף יש להביא בחשבון השבחה (בשיעור נמוך יחסית במקרה דנן), בגין שיפור הודאות למימוש הזכויות כפי שהיה רואה זאת גם קונה / יזם סביר.

(4) יוער כי לדעת הח"מ, קיים קשר בין מקדם הדחייה שניתן בעת בחינת מדרגת ההשבחה הקודמת לבין מקדם ההשבחה הסביר אותו ראוי להביא בחשבון בבחינת מדרגת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית איחוד וחלוקה, כך שבמקרים בהם הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור גבוה במדרגת ההשבחה הראשונה (כפי שקרה במקרה דנן לאור המאפיינים הייחודיים למקרקעין שבנדון), כך גם מקדם ההשבחה הנובע מאישור תכנית האיחוד והחלוקה יהיה גבוה יותר (בגלל אותם מאפיינים ייחודיים), ולהפך.

62 אציין כי בהתאם לפרסומים בעיתונות פתרון סופי לסוגייה זו ניתן במהלך חודש יולי 2024 (לאחר המועד הקובע הנדון בענייננו).

63 המביא בחשבון גם את בעיית איגום המים כפי שהיה רואה אותה יזם / קונה סביר נכון למועד הקובע (בהתחשב גם בתנאים שנקבעו בעניין זה בגוף הוראות התכנית הנדונות בענייננו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(5) במצב דברים זה, אני בדעה כי בכדי לבחון את ההשבחה בעניינו יש לקבוע תחילה את שווי המצב הקודם (על בסיס עקרונות דומים לפיהם נקבע שווי המצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת), עליו יש להחיל מקדם השבחה המגלם את שיפור הודאות והזמינות הנובעים מאישורה של תכנית 503-0757609.

(6) אם נבחן את שווי המצב הקודם במדרגת השבחה זו על בסיס עקרונות דומים לפיהם נקבע שווי המצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת, מתקבל שווי בסך של כ – 135,695,000 ₪[64]

(7) שמאי המשיבה קבעו את ההשבחה בעניינו לסך של 15,292,800 ₪, המשקפת מקדם השבחה בשיעור של כ – 11.2% ביחס לשווי המצב הקודם כפי שנקבע כאמור, שהנו נוטה לצד הנמוך בהתחשב במאפייני המקרה דנן, אך עדיין בגבולות הסביר[65].

(8) מכאן על הצד הזהיר הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית (ולא את שומת ההשבחה ועקרונותיה במלואה), כפי שנקבעה בשומת המשיבה לסך של 15,292,800 ₪ ובכך להותירה ללא שינוי.

(9) לעניין ההשבחה המתקבלת במקרה דנן בהתחשב בפטור מלא לשטחי הממ"דים:

מצב קודם (**ללא** שטחי ממ"ד):

▪ שווי גולמי	188,800,000 ₪[66]
▪ דחייה למימוש (10 שנים בריבית של 6%)	0.558
▪ שווי מצב קודם לאחר דחייה	105,424,933 ₪
▪ בתוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	17,650,931 ₪[67]
▪ **סה"כ שווי מצב קודם**	**123,075,865** ₪

מצב חדש (**ללא** שטחי ממ"ד):

▪ שווי מצב קודם	123,075,865 ₪
▪ מקדם השבחה הנובע מאישורה של תכנית 503-0757609	1.112
▪ סה"כ שווי מצב חדש	**136,860,362** ₪

סה"כ השבחה (במעוגל): **13,780,000** ₪

64 שווי גולמי מצב קודם בסך של כ – 211,400,000 ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה, בניכוי עלויות הריסה בסך של כ – 1,000,000 ₪), דחייה של 10 שנים בריבית בשיעור של 6% (118,044,655 ₪), בתוספת תרומת שימוש ביניים בתקופת הדחייה (בסך של כ -17,650,000 ₪, לפי 75 ₪ למ"ר לחודש).

65 בהתחשב גם בשינוי שחל בתרומת שימוש הביניים בין שני מצבי התכנון הנדונים בעניינו.

66 כפי שנקבע בשומת המשיבה בנטרול ההשבחה הנובעת משטחי ממ"דים.

67 לפי סך של 75 ₪ למ"ר לחודש (אל מול 60 ₪ שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (למימוש בהיתר) לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית, כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה[68]	היטל השבחה[68]	השבחה[69]	היטל השבחה[69]
גב/431[70]	11.08.2018	₪ 29,370,000	₪ 14,685,000	₪ 23,030,000	₪ 11,515,000
503-0757609	27.05.2022	₪ 15,292,800	₪ 7,646,400	₪ 13,780,000	₪ 6,890,000

סכום היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

68 <u>כולל</u> שטחי ממ"ד.

69 <u>ללא</u> שטחי ממ"ד.

70 תכנית מס' 503-0204412.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com