דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 22 באוגוסט, 2021

מס' מינוי: 2260-2020

לכבוד

מר יגאל עמיאל

ע"י מר צבי ברוכיאן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 30415 חלקה 177, תת-חלקה 26

רח' בוליביה 14, שכונת קרית היובל

ירושלים

1. **המינוי**

ביום 24/09/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית מס' 101-0574178, במסגרת מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	30415
חלקה	-	177
תת-חלקה	-	26
שטח חלקה רשום	-	3,640 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום	-	66.10 מ"ר
מהות הנכס	-	דירה המצויה בקומה ראשונה בבניין משותף טורי בן 4 קומות, הכולל 56 יח"ד.
כתובת	-	רח' בוליביה 14, שכונת קרית היובל, ירושלים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
101-0574178	[1] 30/11/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 01/12/2020 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: גב' רחל פרנקו וגב' סיגל פרנקו מאירוב – שמאיות המשיבה, מר צבי ברוכיאן – שמאי המבקש, מר יגאל עמיאל – המבקש, ומר רועי שיחור ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו, מיום 06/08/2020 (מס' 2019/04581.004), במסמך התגובה של שמאית המשיבה, מיום 18/11/2020, ובתכתובות מייל מיום 01/12/2020 ומיום 03/12/2020, על צרופותיהן.

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר צבי ברוכיאן, מיום 11/10/2020, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 02/12/2020 ומיום 08/12/2020, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 27/06/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירה בבניין מגורים, הידועה כתת-חלקה 26 בחלקה 177 בגוש 30415, הממוקמת ברחוב בוליביה 14, בשכונת קרית היובל, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת קרית היובל אשר נוסדה בשנת 1951, שוכנת בדרום-מערב ירושלים ופרושה על מרומי רכס שכיוונו צפון-דרום וגובהו כ-810 מ' מעל פני הים, והיא נחשבת לאחת השכונות הגבוהות בירושלים. רכס השכונה יושב בין הר הרצל ושכונת עין כרם ממערבו. בדרום משתפל הרכס לעבר נחל רפאים וממזרח גובל בנחל מנחת. בשל המיקום הגאוגרפי שלה צופה השכונה לנוף מרשים.

השכונה ממוקמת מדרום להר הרצל ו"יד ושם"; ממזרח לשכונת עין כרם ומעליה, וממזרח לקריית הדסה עין כרם, לקריית מנחם ולעיר גנים; ממערב לשכונות בית וגן, רמת דניה, רמת שרת ומנחת (מלחה) ומצפון לגן החיות התנ"כי ולעיר גנים א'.

[1] 15 יום ממועד הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתון ביום 15/11/2019.

השכונה מאופיינת באוכלוסייה מגוונת, חילונית ודתית. מזה מספר שנים ניכרת הגירה של אוכלוסייה חרדית לשכונה, לצד פעולות של תושביה הוותיקים של השכונה להבטחת צביונה החופשי.

בשכונה קיימים פערים סוציו-אקונומיים גדולים בין הרחובות השונים (לדוגמא, בשכונה מצויים אזורים יוקרתיים ומבוססים כדוגמת רחוב שמריהו לוין ורחוב הנטקה, לצד שיכונים ותיקים ברחובות כמו ברזיל, גואטמלה ושטרן).

השכונה עומדת בפני תהליך התחדשות עירונית בקנה מידה נרחב.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות של חשמל, כבישים, מדרכות, מוסדות ציבור וכד'.

רחוב בוליביה הינו רחוב דו-סטרי, המחבר בין צומת מפגש עם הרחובות גולומב ואבל פן בצפון מזרח, לבין צומת מפגש עם הרחובות הציונות ואורוגואי בדרום מערב. הרחוב מאופיין בעיקרו בבניינים בבנייה רוויה ותיקה בני 2-4 קומות, בחלקם מעל קומת עמודים.

החלקה הנדונה ממוקמת בקצהו הדרום מערבי של רחוב בוליביה, בשטח רשום של 3,640 מ"ר, בעלת צורה לא רגולרית, עם חזית דרום מערבית מעוגלת הפונה לרחוב בוליביה. על החלקה בנוי בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת כניסה.

הבניין הנדון כולל 8 כניסות (א' - ח'), ב-6 כניסות 8 יח"ד (2 יח"ד לקומה), ב-2 כניסות 4 יח"ד (יח"ד אחת לקומה), בסה"כ 56 יח"ד בבניין. הדירה הנדונה מצויה בכניסה ד' של הבניין, בקומה ראשונה מעל קומת כניסה. הדירה אמצעית, ולה שתי חזיתות.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24/09/2020:

- גוש: 30415
- חלקה: 177

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 3,640 מ"ר
- תקנון: מצוי
- תתי-חלקה: 57
- כניסות: 8

<u>פרטי תת-חלקה 26:</u>

- שטח: 66.10 מ"ר
- קומה: ראשונה

- החלק ברכוש המשותף: 2/128
- כניסה: ד'
- בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
עמיאל יגאל	בשלמות

- רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 10/07/2018, לטובת מדינת ישראל (הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 31/05/2020, לטובת ירון אושרי ומושל שירין רבקה, על כל הבעלים (הערות: בגין הסכם).

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר, שנחתם ביום 27/05/2020, בין עמיאל יגאל (להלן: "המוכר") לבין ירון אושרי ומושל שירין רבקה (להלן: "הקונים"), ממנו עולה כי המוכר מכר לקונים את זכויותיו בתת-חלקה 26, חלקה 177 בגוש 30415 שבנדון, תמורת סך של 1,445,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית 62</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959

בהתאם להוראות התכנית, החלקה מסווגת בייעוד "**אזור מגורים 5**", בו חלות הוראות הבנייה שלהלן:

- שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר.
- אחוזי בנייה משטח מגרש נטו – 25% לקומה.
- שטח רצפה בכל הקומות – 50% -53%.
- מספר קומות – 2 קומות.
- תורשה הקמת קומה נוספת באישור הוועדה המחוזית בתנאי שהשטח המקסימלי של הרצפה בכל הקומות לא יעלה על המותר.
- השלמת דירת גג – הותרה תוספת של עד 5% לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג.
- מרתפים – מרתפי אחסנה ניתן לבנות תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות

באותו בית. שטחו הכולל של מחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצורכי מגורים.

- גובה – כל חלק של הבית, כולל קומת הקרקע התחתונה, לא יעלה על 9 מ'.

10.1.2. **<u>תכנית 5/08/9</u>** – <u>אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 10/01/1973</u>

מטרת התכנית היא קביעת תכנית בת תוקף לשיכון ציבורי לצורך מדידה ורישום בספרי המקרקעין. בהתאם להוראות התכנית, החלקה מסווגת בייעוד "אזור מגורים רב-קומות".

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית 101-0574178</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8522 מיום 14/11/2019</u> [2]

התוכנית נועדה להתחדשות עירונית ברחוב בוליביה בשכונת קרית היובל, ומטרתה הקמת 3 מבני מגורים במסגרת פינוי בינוי הכוללים 180 יח"ד תוך שילוב מוסדות ציבור ושימושי מסחר לאורך רחוב בוליביה. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע מייעוד "אזור מגורים 5" ל-"מגורים ד'" ו-"דרך מוצעת".
- קביעת הוראות להריסת מבנה מגורים קיים והתשתית הנלווית לו.
- קביעת הוראות להקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 9-16 קומות מעל מפלס כניסה קובעת.
- קביעת שטחי בנייה עבור מגורים, מסחר מוסדות ציבור.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות להרחבת דרך.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה.
- קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
- קביעת הוראות הפקעה.

מתחם התכנית מהווה חלקה 177 בשלמות בשטח של 3.64 ד', וממוקם בין רחוב בוליביה לרחוב גואטמלה.

[2] התכנית פורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 15/11/2019.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

טבלת זכויות והוראות בנייה בתא שטח מס׳ 1, בשטח של 3,510 מ״ר:

שימוש	בניין / מקום	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בנייה	אחוזי בנייה כוללים (%)	תכסית	מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי
		שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים	1	8,926	3,080	0	777	14,013	400	50	95	16	8	52.8	1,230
מגורים	2	3,812	1,113	0	350	6,005	171	50	42	16	8	29.7	730
מגורים	3	3,553	1,156	0	510	5,839	166	50	43	9	8	29.7	620
מסחר	1	333	75	0	0	408	11.6	50	0	16	8	52.8	0
מסחר	2	67	0	0	0	67	2	50	0	9	8	29.7	0
מסחר	3	99	0	0	16	115	3.2	50	0	9	8	29.7	0
מבנים ומוסדות ציבור	2	127	16	420	93	656	18.7	50	0	9	8	29.7	0
חניון	כל הבניינים	0	0	0	17,560	17,560	500	100	0	0	8	0	0

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- מעל גובה מבנה מרבי המפורט בטבלה למבנים מס׳ 2, 3 תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית, מדרגות ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מרבי נטו של 3.0 מ׳ מעל פני הגג.
- מעל גובה מבנה מרבי המפורט בטבלה למבנה מס׳ 1 תותר הקמת מעקה תקני, קיר מסתור למערכות, חדר מכונות למעלית ומדרגות ומעליו חדר מפוחים ומתקנים טכניים בלבד ועד גובה תקרה מרבי נטו 6.0 מ׳ מעל פני הגג.
- השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.
- בעת הוצאת היתר בנייה בתא שטח מס׳ 1 ניתן יהיה לממש מרחב מוגן בתצורת ממ״ק במקום ממ״ד. במקרה זה ניתן יהיה להמיר 12.5 מ״ר שירות על קרקעי לשטח עיקרי למגורים לכל יח״ד הכלולה בהיתר למגורים ואשר לא מוצע עבורה פתרון ממ״ד.
- שטחי המדרגות בין קומות המעון בבניין מס׳ 2 יחושבו כשטח שירות.
- שטחי הפרדה סניטרית והמערכות הממוקמות מעל השימושים בקומת הכניסה מרחוב בוליביה לא יבואו במניין השטחים.
- שטחי החניון המפורטים בטבלה ישמשו גם עבור חדר שנאים חשמלי, חדרי אצירת וסילוק אשפה, חדרי מפוחים לסילוק עשן, מחסנים וחדרים טכניים.

כתובת: שד׳ ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

הוראות בנייה באזור מגורים ד':

שימושים – מגורים; מעונות יום ציבוריים; מסחר; חניית רכב תת-קרקעית; חניית אופניים; מאגר מים תת-קרקעי; שנאים תת-קרקעיים; מתקני אוורור וסילוק עשן לחניון; מחסנים תת-קרקעיים.

עיקרי הוראות התכנית בעניין בינוי ו/או פיתוח:

- להלן מרכיבי התכנון המחייבים כפי שמופיעים בנספח מס' 2 - "נספח בינוי ופיתוח": קווי בניין, גובה בניין מרבי, מס' קומות מרבי, מס' בניינים מינימלי, הוראות החזית כלפי רח' בוליביה, מיקום כל החניות בתת-הקרקע, הקצאת שטח בנוי וחצרות למעונות יום בהיקף הקבוע בפרוגרמת משרד הכלכלה, לפחות 20% יח"ד קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממ"ד).
- גובה קומה: א) גובה קומת מגורים מרבי לא יחרוג מ-3.30 מ'; ב) גובה קומת המסחר והמעונות במפלס רחוב בוליביה יהא עפ"י הנחיות מרחביות ולא יפחת מ-4.5 מ' (רצפה-רצפה); ג) שטחי הפרדה סניטרית ומערכות הממוקמות מעל השימושים בקומת הכניסה מרחוב בוליביה לא יבוא במניין השטחים ובלבד שגובה קומה נטו (רצפה-תקרה) לא יעלה על 2.10 מ'.
- מרחקים מינימליים בין בניינים: המרחקים המינימליים בין בניינים לא יפחתו מ-8 מטר.
- הוראות מיוחדות לחזית הפונה לרח' בוליביה: א) מפלסי החנויות יהיו בהתאם למפלס המדרכה הסמוך; ב) החזיתות הפונות לרח' בוליביה יפותחו כחזיתות מסחריות; ג) יותר שילוב של מבואות כניסה למגורים בחזית הרחוב; ד) יותר שילוב שימושי מוסדות הציבור לחזית הרחוב.
- עיצוב המגדל: א) המגדל יתחיל מגובה הרחוב ולא מגובה קומת המסד; ב) גובה קומת הכניסה למגדל מהרחוב יהיה 4.5 מ' לפחות (רצפה-רצפה).
- אחסנה ומרתפים: מחסנים ימוקמו במפלסים הנמוכים ממפלס הדרך בחלקה 198 וכן לא ימוקמו בחזית הפונה כלפי רחוב בוליביה בקומת הקרקע.
- שטחי ציבור: מעון יום בהיקף של 656 מ"ר וחצרות תקניות עבור כיתות המעון. המעון ימוקם בקומות 1-2 (קומת הכניסה מרחוב בוליביה וקומת הכניסה מרחוב גואטמלה) כמצוין בנספח הבינוי ויהיה בעל נגישות מלאה מן הרחוב ובעל כניסה נפרדת. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו

ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

הוראות התכנית בעניין מסחר:

- השטחים למסחר בתכנית מחייבים. תותר גמישות לעת היתר הבנייה לשינוי מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.
- שטחי המסחר יוגבלו לקומות הכניסה במפלס רחוב בוליביה.
- הסעדה הכוללת הכנת מזון במקום תמוקם בבניין מס' 1 בלבד (המגדל).

הוראות התכנית בעניין חניה:

- את כל השימושים בבניינים 1-3 ישרת חניון תת-קרקעי אחד.
- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף לעת בקשת היתר.
- כל החניות יהיו תת-קרקעיות.
- יותר שימוש במכפילי חניה תקניים.
- בעת היתר בנייה תינתן תשומת לב לתכנון היציאה מהחניון כך שמשאית 7 היוצאת לא תחרוג לנתיב הנסיעה הנגדי ברחוב בוליביה.

רישום שטחים ציבוריים:

- בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "מ" בצבע אדום המצוי בקומות 1-2 של בניין מס' 2 יותר שימוש למעונות יום.
- השטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות "מ.ח" בצבע אדום המצוי בקומות 1-2 של בניין מס' 2 מיועד לשימוש כחצרות מעונות יום.
- היקף השטחים המוקצים למעונות היום הינו 656 מ"ר מעל מפלס הכניסה מרחוב בוליביה ו-45 מ"ר בקומת החניה.
- מתוך 656 מ"ר עד 115 מ"ר הינם עבור שטחי חצרות/מרפסות מקורות.
- שטח החצרות הפתוחות והמקורות לא יפחת מ-305 מ"ר.
- השטח המוקצה למעונות יום בתא שטח מס' 1 מיועד לשטח ציבורי שיירשם ברישום המקרקעין ע"ש הרשות המקומית, עיריית ירושלים.
- מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטחי ציבור כמו גם תצורתם ייקבעו בתיאום עם הרשות המקומית - עיריית ירושלים.

תנאים למתן היתר בנייה:

- תכנון מפורט לפיתוח: א) תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח עפ"י עקרונות שבנספח הבינוי, מפלסי חצרות, קירות תומכים, חתכים וחזיתות. ציון מיקום יח' מיזוג אוויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות (פילרים) ואופן שילובם בגדרות, תכנון חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בניין, מסתורי כביסה וכו'; ב) תנאי להיתר בנייה ראשון יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, עמודי תאורה, ריצוף וריהוט רחוב.
- תנועה וחניה: תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן התקף ועפ"י מידות תקניות. יש לתת פתרון חניה עבור רכב דו-גלגלי עפ"י תקן הארצי.
- עצים: אישור תכנית שתמקם עצים לפיצוי נופי.
- שפת רחוב: תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח עפ"י עקרונות שבנספח הבינוי לאישור מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר אשר תכלול בין השאר הסדרי נגישות, נטיעות, גינון, מפרצי חניה, עמודי תאורה ריצוף וריהוט רחוב, וכן שילוב פרטי בניין אחידים בהיתר הבניין בכל שלושת הבניינים בנושאים הבאים: א) שילוט השימושים בקומת הקרקע במפלס רחוב בוליביה; ב) ריצוף השטח המסומן בזיקת מעבר במפלס רחוב בוליביה; ג) גופי הצללה בקומת הקרקע במפלס רחוב בוליביה.
- איכות סביבה - בין היתר: א) שימושי המסחר טעונים אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים; ב) הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
- שטחי ציבור מבונים: א) תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים המבונים ובכלל זאת מיקום חניות לשטחים הציבוריים; ב) רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו למעון יום בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

- אצירת אשפה: תנאי להיתר הבנייה יהיה אישור מחלקת התברואה למיקום וגודל מתקני האשפה.
- נגישות: תנאי להיתר בנייה יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
- תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר האמצעים להפניית מי הנגר לתחום שטחים פתוחים סמוכים לתכנית או חלחולם לתת-הקרקע באמצעים הנדסיים.
- תנאי להיתר בנייה יהיה בחינת ההיבט הבטיחותי וקיום משולש ראות ביציאה מהחניון, ואישור ההיבטים האמורים ע"י אגף תושי"ה.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הבטחת יציבות הבניינים הסמוכים.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

- תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה והשלמת פיתוח השטח הציבורי ברמת מעטפת.
- תנאי לאכלוס יהיה סיום עבודות פיתוח השביל הקיים בייעוד דרך בחלקה 178 בהתאם לעקרונות שנספח בינוי.
- תנאי לאכלוס מבני המגורים יהיה נטיעה של לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום מגרש המגורים ובתחום הדרך בתאום עם אגף שפ"ע.
- תנאי לאכלוס בניין ראשון יהיה פיתוח המעבר בחלקה 178 ופיתוח השביל והרחבה המסומנים בזיקת הנאה בחלק המערבי של התכנית.
- תנאי לטופס 4 יהיה השלמת ביצוע תכנית הפיתוח שאושרה על ידי שפ"ע ותושי"ה כתנאי למתן היתר.

סטייה ניכרת:

- גובה גגות המבנים המרבי המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב ובנייה החורגת מגובה זה תיחשב כסטייה ניכרת. זאת, למעט גמישות של 1 מ' בגובה המבנים בני 10 קומות וגמישות של 1.5 מ' בגובה המבנה בן 17 קומות. מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה של עד 1.8 מ', שטחים ורכיבים טכניים שלא יבלטו מעל גובה המעקה וחדר יציאה לגג. יובהר כי גובה המבנים המרבי מתייחס למפלס גג הדירה העליונה במבנה.
- מספר הקומות המרבי כפי שמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. בנייה החורגת ממספר הקומות המרבי תחשב כסטייה ניכרת לתכנית.

- קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח הפנוי בין קווי הבניין לגבול המגרש ייחשב כסטייה ניכרת.
- היקף השטחים למסחר בתכנית הינו מחייב. צמצום שטחי המסחר לבנייה ייחשב כסטייה ניכרת. עם זאת תותר גמישות לעת היתר הבנייה לשינוי מיקום שטחי המסחר בקומת הקרקע.
- לא יותר לנייד שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת. הוראה זו מחייבת וכל סטייה מכך תהיה סטייה ניכרת.
- היקף שטחי הבנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת בתכנית הינו מחייב. בינוי גדול יותר מהיקף שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת הגדול הקבוע בתכנית יהווה סטייה ניכרת.

הריסות ופינויים:

- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- היתר בנייה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

מימוש התכנית – התכנית תמומש בהינף אחד. תתאפשר הוצאת היתר להריסה, חפירה, ביסוס ודיפון בתכנית וזאת בטרם הוצאת ההיתר לבינוי כולו.

מימוש התכנית – 7 שנים מיום אישור התכנית.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. מעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה של הבניין הקיים.

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

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 101-0574178, שעניינה תוספת זכויות בנייה ע"י התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי.

12.2. ההשבחה חושבה כהפרש בין החלק היחסי של הדירה משווי המתחם במצב חדש, בהתחשב בהפחתות ודחייה לבין שווי הדירה במצבה במצב הקודם.

12.3. **מצב קודם** – הנכס מהווה דירת מגורים בשטח ברוטו של כ-70 מ"ר, בהתאם למסמכי הבית המשותף, הממוקמת בקומה ראשונה מעל קומת כניסה בבניין מגורים טורי ותיק.

12.4. ערכי שווי – שמאית המשיבה טענה לשווי של 19,500 ₪ למ״ר בנוי, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה בבנייה רוויה, ממאגר מידע נדל״ן של רשות המיסים שלהלן:

מס׳	תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בנייה	שטח הדירה	התמורה בעסקה	מחיר למ״ר ברוטו
1	31/10/2017	30415/181	גואטמאלה 27	1950	75 מ״ר	1,295,000 ₪	17,267 ₪
2	13/12/2017	30415/181	גואטמאלה 27	1950	76 מ״ר	1,305,000 ₪	17,171 ₪
3	06/12/2018	30415/179	גואטמאלה 29	1970	74 מ״ר	1,390,000 ₪	18,784 ₪
4	21/01/2019	30415/179	גואטמאלה 29	1970	74 מ״ר	1,560,000 ₪	21,081 ₪
5	29/10/2019	30415/181	גואטמאלה 27	1950	67 מ״ר	1,400,000 ₪	20,896 ₪
6	08/02/2020	30413/80	גואטמאלה 17	1970	74 מ״ר	1,535,000 ₪	20,743 ₪
7	24/01/2019	30413/81	גואטמאלה 15	1960	72 מ״ר	1,380,000 ₪	19,167 ₪
8	01/01/2019	30413/80	גואטמאלה 17	1970	75 מ״ר	1,350,000 ₪	18,000 ₪
9	04/11/2018	30413/80	גואטמאלה 17	1970	86 מ״ר	1,780,000 ₪	20,698 ₪
10	04/09/2019	30413/81	גואטמאלה 15	1960	75 מ״ר	1,327,500 ₪	17,700 ₪

- במהלך הדיון טענה שמאית המשיבה שבנטרול פוטנציאל תכנוני הקיים בחלק מהעסקאות הנ״ל ובהתאמה לשטח ברוטו, מתקבל שווי שאינו עולה על 17,000 ₪ למ״ר ברוטו.

12.5. **מצב חדש** – שווי מצב חדש נערך בהתאם לחלק היחסי של תת-חלקה 26 שבנדון, מכלל שווי מתחם תכנית 101-0574178.

12.6. המתחם במצב חדש כולל 3 בנייני מגורים עם שטחי מסחר בקומת הכניסה (מתוכם מגדל אחד בבינוי של 16 קומות והיתר בבינוי של 9 קומות) ושטחים למבני ציבור, עבור 180 יח״ד, בשטח עיקרי כולל של 16,291 מ״ר, שטחי ממ״דים בשטח של 2,250 מ״ר, ושטח מסחרי כולל של 574 מ״ר.

12.7. חלק יחסי של תת-חלקה 26 הנדונה מכלל השטח הסחיר במתחם – שמאית המשיבה טענה לשיעור של 2/128 חלקים, לפי חלק הדירה הנדונה ברכוש המשותף.

12.8. הפחתות – במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי הבנוי הקיים, הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט, מושע ודחייה עד למימוש.

12.9. בנוגע לדחייה, שמאית המשיבה הביאה בחשבון תקופת דחייה של 6 שנים, ובדיון ציינה כי היזם כבר התחיל בתהליך לקבלת ההיתר.

12.10. ערכי שווי –

12.11. מגורים – שמאית המשיבה טענה לשווי של 8,300 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן.

- נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים בבנייה חדשה מרובת קומות (גוש 30343 חלקה 78, רחוב זנגויל 1), ממאגר מידע נדל״ן של רשות המיסים:

תאריך	שטח ברוטו	קומה	מס׳ חדרים	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
12/02/2017	74 מ״ר	3	3	₪ 1,965,000	₪ 26,554
23/03/2017	68 מ״ר	16	3	₪ 1,925,000	₪ 28,309
04/03/2018	98 מ״ר	9	3.5	₪ 2,139,048	₪ 21,827
29/12/2019	98 מ״ר	15	3.5	₪ 2,210,000	₪ 22,551
31/10/2017	105 מ״ר	7	4	₪ 2,367,000	₪ 22,543
08/11/2017	104 מ״ר	15	4	₪ 2,512,000	₪ 24,154
08/11/2017	105 מ״ר	16	4	₪ 2,467,000	₪ 23,495
16/11/2017	105 מ״ר	12	4	₪ 2,350,000	₪ 22,381
23/01/2019	104 מ״ר	3	4	₪ 2,495,000	₪ 23,990
20/02/2019	105 מ״ר	4	4	₪ 2,457,000	₪ 23,400
01/05/2019	105 מ״ר	8	4	₪ 2,530,000	₪ 24,095
24/07/2019	105 מ״ר	6	4	₪ 2,327,500	₪ 22,167
17/11/2019	104 מ״ר	7	4	₪ 2,465,000	₪ 23,702
28/11/2019	105 מ״ר	5	4	₪ 2,440,000	₪ 23,238
23/02/2020	104 מ״ר	4	4	₪ 2,485,000	₪ 23,894
22/01/2018	138 מ״ר	16	5	₪ 4,350,000	₪ 31,522
08/05/2018	132 מ״ר	11	5	₪ 2,824,000	₪ 21,394
24/10/2018	122 מ״ר	8	5	₪ 2,777,000	₪ 22,762
28/02/2019	122 מ״ר	6	5	₪ 2,764,000	₪ 22,656
13/06/2019	122 מ״ר	12	5	₪ 2,839,320	₪ 23,273
11/07/2019	122 מ״ר	5	5	₪ 2,744,000	₪ 22,492
30/07/2019	122 מ״ר	7	5	₪ 2,663,000	₪ 21,828
16/01/2020	122 מ״ר	14	5	₪ 2,854,000	₪ 23,393
במוצע					**₪ 23,723**

- חילוץ שווי קרקע למגורים:

שווי מ״ר בנוי	₪ 23,700
בניכוי מע״מ 17%	₪ 20,256
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 16,880
בניכוי עלות בנייה כולל מרתף חניה	₪ 8,500 -
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,380

- להלן ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים:

- בהכרעת אמנון נזרי, לחלקה 173 בגוש 30414, ברחוב אברהם ניסן 14, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪, למועד קובע 21/05/2011.

- בהכרעת רן ורניק, לחלקה 174 בגוש 30414, ברחוב אברהם ניסן 14, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 8,300 ₪, למועד קובע 20/09/2010.

- בהכרעת גיל הרצברג, לחלקה 91 בגוש 30413, ברחוב בוליביה 3, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 9,500 ₪, למועד קובע 28/12/2016.

בהתחשב בכל האמור לעיל, בהתאמה למועד הקובע ולנכס הנדון, קבעה שמאית המשיבה שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 8,300 ₪, לא כולל מע״מ.

12.12. מסחר – שמאית המשיבה טענה לשווי של 9,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

- בהתאם לעסקה מיום 01/03/2016, נמכרה חנות בשטח של 31 מ״ר ברחוב שטרן אברהם 22 (חלקה 157 בגוש 30415), תמורת סכום של 641,000 ₪, המשקף שווי של כ-20,677 ₪ למ״ר בנוי למסחר.

- דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר מתוך אתר יד 2:

תאריך	שכונה	רחוב	שטח במ״ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ״ר
15/07/2020	קרית היובל	מאיר גרוסמן	7	₪ 1,000	₪ 142
15/07/2020	עיר גנים	דרך חיים ע. קוליץ	700	₪ 100,000	₪ 143
15/07/2020	רסקו, גבעת הוורדים	שד׳ ש״י עגנון	450		₪ 120
18/05/2020	קרית היובל	בורוכוב	30 + 15 מ״ר חצר	₪ 3,500	₪ 145
23/02/2020	בית וגן	הפסגה	100	₪ 12,000	₪ 120
06/05/2019	קרית היובל	אורוגואי 3	30	₪ 4,500	₪ 150

- בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 03/04/2014, מושכר שטח מסחרי (מרכול) של 198.53 מ״ר + 26.59 מ״ר מרפסת פתוחה, בקומת קרקע ברחוב אורוגואי 8, תמורת 22,000 ₪ לחודש + מע״מ, עד למועד 02/04/2019. לאחר מועד זה יעלו דמי השכירות בשיעור של 3% לשנה.

- בהתחשב בכל האמור לעיל, דמ"ש למסחר (בבנייה חדשה) בפרויקט הנדון, מוערכים בגבולות 140 ₪ למ"ר ברוטו, ושווי מ"ר בנוי כ-24,000 ₪ (לפי שיעור היוון של 7%, בהתאם לסקירת שיעור תשואה לנכסים מניבים של השמאי הממשלתי).
- חילוץ שווי הקרקע למסחר:

חישוב שווי מ"ר מבונה	
שווי מ"ר בנוי	24,000 ₪
בניכוי מע"מ 17%	20,513 ₪
בניכוי הפחתת רווח יזמי (20%)	17,094 ₪
הפחתת עלויות בנייה ברמת מעטפת בסך	8,000 ₪ -
שווי מ"ר מבונה, במעוגל	9,000 ₪[3]

12.13. להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו'**	**סה"כ**
שווי הדירה הקיימת	19,500 ₪	70 מ"ר	1,365,000 ₪
שווי מצב קודם			1,365,000 ₪

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
מגורים - 180 יח"ד	16,291 מ"ר [4]	1.0	16,291 מ"ר	-
ממ"דים	2,250 מ"ר	1.0	2,250 מ"ר	-
מסחר	574 מ"ר	1.0	-	574 מ"ר
סה"כ שטח מבונה			18,541 מ"ר	574 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים/ מסחר			8,300 ₪	9,000 ₪
סה"כ				159,056,300 ₪
עלויות הריסה ופינוי [5]				(1,680,000 ₪)
סה"כ שווי חדש				157,376,300 ₪
שווי יחסי	2/128			2,459,004 ₪
דחייה (כולל מושע) 6 שנים לפי 6%		מקדם 0.7		1,721,303 ₪
הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט		מקדם 0.85		1,463,108 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים	3,850 ₪ לחודש [6]	6 שנים לפי 3.5%		246,179 ₪
שווי מצב חדש				1,709,286 ₪

[3] במהלך הדיון, טענה שמאית המשיבה כי נפלה טעות בחילוץ שווי קרקע למסחר, שכן לא היה צורך בניכוי מע"מ. לאחר תיקון הטעות מתקבל שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

[4] 3 מבנים.

[5] 300 ₪ למ"ר x כ-5,600 מ"ר ברוטו, בהתאם למדידה מתשריט הבית המשותף = 1,680,000 ₪.

[6] 55 ₪ למ"ר לחודש x 70 מ"ר (שטח הדירה) = 3,850 ₪.

ההשבחה	
שווי מצב חדש	1,709,286 ₪
שווי מצב קודם	1,365,000 ₪
ההשבחה	344,286 ₪

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקש</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 101-0574178, שעניינה פינוי בינוי ברחוב בוליביה בירושלים.

13.2. **מצב קודם** – שווי הנכס הוערך לפי שווי הדירה במצבה כבנויה עפ"י עסקאות שנערכו בסביבה טרם אישור תכנית המצב החדש.

13.3. ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 20,500 ₪ למ"ר בנוי, בהתבסס על עסקאות השוואה שלהלן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	רחוב		שנת בנייה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
030415-0256-042-00	31/12/2018	1,380,000 ₪	אברהם שטרן	11	1990	67	3	20,597 ₪
030415-0226-029-00	25/12/2018	1,290,000 ₪	אברהם שטרן	15	1965	63	3	20,476 ₪
030415-0227-051-00	06/12/2018	1,350,000 ₪	אברהם שטרן	27	1980	67	3	20,149 ₪
030415-0179-028-00	06/12/2018	1,390,000 ₪	גואטמלה	29	1970	74	4	18,784 ₪
030415-0155-006-00	05/11/2018	1,450,000 ₪	אברהם שטרן	24	1960	70	4	20,714 ₪
030415-0231-031-00	04/11/2018	1,570,000 ₪	אברהם שטרן	35	1962	100	4	15,700 ₪
030415-0226-057-00	09/10/2018	1,340,000 ₪	אברהם שטרן	19	1960	67	3	20,000 ₪
030415-0136-026-00	20/08/2018	1,000,000 ₪	אברהם שטרן	47	1960	50	3	20,000 ₪
030415-0256-014-00	06/08/2018	1,640,000 ₪	אברהם שטרן	5	1950	82	4	20,000 ₪
030415-0176-038-00	26/07/2018	1,650,000 ₪	אורגוואי	31	1970	82	4	20,122 ₪
030415-0214-053-00	12/07/2018	1,227,000 ₪	אברהם שטרן	65	1960	55	3	22,309 ₪
030415-0093-007-00	10/07/2018	2,325,000 ₪	אורגוואי	54	1960	100	5	23,250 ₪
030415-0216-002-00	10/07/2018	1,400,000 ₪	אברהם שטרן	42	1970	62	3	22,581 ₪
030415-0214-041-00	03/07/2018	1,290,000 ₪	אברהם שטרן	65	1960	60	3	21,500 ₪
030415-0244-002-00	11/06/2018	1,410,000 ₪	בוליביה	11	1960	74	3	19,054 ₪
030415-0136-018-00	05/06/2018	1,200,000 ₪	אברהם שטרן	47	1960	54	3	22,222 ₪
030415-0210-046-00	10/05/2018	1,210,000 ₪	אברהם שטרן	57	1970	56	3	21,607 ₪
030415-0214-037-00	09/05/2018	1,150,000 ₪	אברהם שטרן	65	1960	52	3	22,115 ₪
030415-0135-028-00	01/05/2018	1,290,000 ₪	אברהם שטרן	49	1970	57	3	22,632 ₪
030415-0177-030-00	16/04/2018	1,450,000 ₪	בוליביה	14	1970	66	3	21,970 ₪

לעניין העסקאות הנ"ל, השיבה שמאית המשיבה בדיון כי חלקן של החלקות נשוא העסקאות מצויות בתחום תכניות המקנות זכויות להרחבת הדירות הקיימות או תכניות פינוי בינוי בהכנה/מאושרות, לפיכך, מחירי העסקאות מגלמים זכויות בנייה נוספות או פוטנציאל תכנוני לזכויות נוספות.

13.4. **מצב חדש** – שווי הנכס הוערך לפי מחיר העסקה בהתאם להסכם המכר נשוא המימוש הנדון, מיום 27/05/2020, על סך של 1,445,000 ₪.

13.5. לטענת שמאי המבקש יש להעריך שווי הנכס במצב החדש עפ"י גישת ההשוואה הישירה, בהתאם לעסקת המכר בנכס הנדון, שכן הערכת שווי הנכס בהתאם לגישה בה נקטה שמאית המשיבה מביאה לחיוב בהיטל השבחה על השבחה (התעשרות/רווח) שלא באה לידי ביטוי במימוש הזכויות במכירה שבוצעה בפועל.

13.6. לעניין דמ"ש אשר הוסיפה שמאית המשיבה לשווי המצב החדש, טען שמאי המבקש כי אין להביא בחשבון דמ"ש שכן אינם חלק מהוראות התכנית במצב החדש. לחלופין, לגישתו, יש להביא בחשבון דמ"ש ל-3 שנים כפי שנקבע בהסכם בין הדיירים ליזם הפרויקט אפריקה ישראל, כאשר דמי שכירות אלה יתקבלו לאחר קבלת היתר בנייה והריסת הבניין, הערכה אופטימית של לפחות בעוד 3 שנים. לפי החישוב שלהלן:

מהות	ערכים
דמ"ש שנתיים של 46,200 ₪, בהיוון ל-3 שנים לפי שיעור של 3.5%	129,436 ₪
מקדם דחייה ל-3 שנים, לפי שיעור של 6%	0.8396
סכום בערך נוכחי	108,674 ₪
דמ"ש כפי שנקבעו בשומת המשיבה	246,179 ₪
סכום שיש להפחית	137,505 ₪

13.7. עוד טען שמאי המבקש כי נתון נוסף שלא הובא בחשבון בשומת המשיבה הינו בניית השטח הציבורי עבור עיריית ירושלים:

מהות	ערכים
סה"כ שטח ציבורי עבור עיריית ירושלים	656 מ"ר
חישוב לפי עלות בנייה	8,000 ₪
סה"כ עלות בנייה	5,248,000 ₪
שווי יחסי	2/128
חלק יחסי בעלות בנייה	82,000 ₪

13.8. להלן תחשיב מתוקן בהתאם לגישה בה נקטה שמאית המשיבה:

מהות	ערכים
שווי שנקבע בשומת המשיבה	1,709,286 ₪
הפרש דמי שכירות	- 137,505 ₪
עלות בניית השטח הציבורי	- 82,000 ₪
שווי מצב חדש	1,489,781 ₪

13.9. כתמיכה, הפנה שמאי המבקש להכרעת נאוה סירקיס, מיום 24/07/2019, ברחוב הנורית 12, בשכונת עיר גנים (גוש 30439 חלקה 73, תת-חלקה 95), בה נקבע:

"גובה ההשבחה למבקש:

בחינת החלופות הנ"ל מצביעה, כי בחלופה בה נקבע חלקו היחסי של המבקש בשווי המגורים במצב חדש (תכנית 101-0109876), מתקבלת השבחה גבוהה יותר ביחס להשבחה המשקפת את תגובת השוק, כפי שבאה לידי ביטוי במחיר המכירה של הדירה.

בהלכת בית הכרם (דנא 3768/98) קבע בית המשפט העליון:

יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה 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. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב-היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע, ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם.

הלכה פסוקה כי עקרון ההתעשרות עומד בבסיס הדרישה לתשלום היטל השבחה. לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית. אלמלא כך, לו יחוייב הדייר לפי מדיניות הועדה בהיטל השבחה עבור שווי "תיאורטי" במצב חדש, שאינו עומד במבחן השוק, מעבר לעובדה כי לא יוכל לרכוש דירה חלופית בדומה לדירתו, ייאלץ לשלם היטל השבחה עבור זכויות שבפועל אינו נהנה מהם."

13.10. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם			
מהות	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו'**	**סה"כ**
שווי הדירה הקיימת	₪ 20,500	70 מ"ר	₪ 1,435,000
שווי מצב קודם			₪ 1,435,000

מצב חדש	
שווי מצב חדש, בהתאם למחיר העסקה נשוא המימוש הנדון	₪ 1,445,000

ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 1,445,000
שווי מצב קודם	₪ 1,435,000
ההשבחה	₪ 10,000

14. **<u>תמצית התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקש</u>**

14.1. **שווי הנכס במצב הקודם** – השווי הבנוי שנקבע בשומת המשיבה ע"ס 19,500 ₪ למ"ר הינו סביר ואף גבוה מהשווי הראוי, שכן ממוצע עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, מנכסים ברחוב גואטמאלה הסמוך (בתים מס' 15, 17, 27, 29) עומד על סך 19,150 ₪ למ"ר. לעומת זאת, רוב עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקש נערכו בחלקות עליהן חלות תכניות להתחדשות עירונית או להרחבת יח"ד קיימות כגון: תכנית 1648 ג' על תיקוניה, תכנית 4835, תכנית 4627, תכנית 3318, תכנית 14281 ועוד.

14.2. לפיכך, עסקאות המכר שהוצגו בשומת המבקש מגלמות מרכיב של זכויות בנייה נוספות אותו יש לנטרל מהשווי. בניכוי הפחתה מינימלית של 10%[7], משווי של 21,500 ₪ מתקבל 19,500 ₪ למ"ר. כמו כן, שטחי הדירות ברוב עסקאות ההשוואה בשומת המבקש הינם לשטח נטו רשום, לפיכך יש לבצע התאמה לשטח ברוטו לפי הפחתה של 15% נוספים, כך מתקבל שווי בגבולות 17,000 ₪ למ"ר.

14.3. **שווי הנכס במצב החדש** – בהתייחס לטענת שמאי המבקש, לפיה שווי הנכס במצב החדש / שווי זכויות הבנייה היחסיות צריך להיות מוערך על בסיס עסקאות המכר שנערכו בדירה הנדונה ביום 27/05/2020, השיבה שמאית המשיבה כי המשיבה מודעת למחיר המכירה של הנכס, בסך של 1,445,000 ₪, עם זאת, עסקה זו אינה משקפת בצורה אובייקטיבית את השפעת התכנית על שווי הנכס במועד הקובע ליום 30/11/2019. יש להביא בחשבון שבין תאריך זה למועדי עסקת המכירה החלה התפשטות נגיף הקורונה בארץ ישראל (ובמיוחד בעיר ירושלים).

14.4. לאחר ההלם הראשוני שחווה המשק מהסגר הכללי שהחל במרץ 2020, היה גל פיטורים נרחב והוצאה של עובדים לחל"ת באופן חסר תקדים בהיקפו, כמו גם התמוטטות המונית של עסקים קטנים ובינוניים. בהתאם לכך, הגל הראשון של מגפת הקורונה השפיע על שוק הנדל"ן בישראל, כאשר מספר העסקאות בענף ירד בצורה חדה. כמו כן, החל מחודש מרץ 2020 ועד היום ניתן לראות ירידה במחירי הדירות, בהשוואה לתקופה שבין ינואר 2019 ועד פברואר 2020. עפ"י סקר של אתר גלובס שיעור ירידת המחירים בעיר ירושלים היה הגבוה ביותר מבין הערים שנבדקו.

14.5. לפיכך, בעקבות הירידה בשווי הדירות במועד המכירה, העסקה למכירת הדירה הנדונה בשנת 2020 אינה משקפת את השווי הראוי למועד הקובע לשומה, ועל כן אין להביאה בחשבון.

14.6. יצוין כי בחלקה נחתם הסכם פינוי בינוי עם היזם, חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. עיקרי ההסכם הוצגו בשומתו של השמאי גיל יזרעאלי לבחינת כדאיות כלכלית

[7] תוספת השווי בגין זכויות בנייה נוספות להרחבת דירה קיימת נעה בדר"כ בין 15% ל-30% בהתאם לנפח הזכויות הנוספות.

של התכנית, עפ"י תקן 21. כפי שנמסר, ההסכם נחתם ע"י הרוב המכריע של הדיירים[8] והחלו בטיפול באישור תכניות בנייה.

14.7. את תכנית 101-0574178 יזמה חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ולפי החוזה כל בעל דירה יהיה זכאי לדירה חדשה בבניין החדש שייבנה בשטח שכולל תוספת 25 מ"ר מעבר לשטח הדירה הקיים + מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר + חניה תת-קרקעית. היזם ישלם לדיירים דמי שכירות ממועד הפינוי ועד לאכלוס.

14.8. לחלופין ניתן לחשב את השווי במצב החדש בהתאם לשווי הדירה הצפויה להתקבל בדחייה עד לקבלתה ובתוספת שווי לשימוש הביניים:

מהות	ערכים
שטח דירה	95 מ"ר[9]
שווי מ"ר בנוי	₪ 24,000
שווי הדירה כזמינה	₪ 2,280,000
מקדם דחייה לתקופה של 6 שנים	0.7
שווי לאחר דחייה	₪ 1,596,000
דמ"ש בתקופת הביניים לתקופה של 6 שנים	₪ 246,179
סה"כ השווי	₪ 1,842,179

14.9. כביקורת, הרי שרק בהתייחסות לשטח הבנוי הנוסף שיתקבל, שהינו תוספת 25 מ"ר בנוי + מרפסת שמש בשטח 12 מ"ר בדחייה עד לקבלתם (שכן יש גם שווי לשימוש ביניים מהדירה הקיימת), מתקבלת השבחה כדלקמן:

מהות	ערכים
שטח תוספת אקו': 25 מ"ר + 12 מ"ר x 0.4 =	29.8 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 24,000
מקדם דחייה לתקופה של 6 שנים	0.7
ההשבחה	₪ 500,640

14.10. בנוסף, הבעלים יקבל דירה חדשה בבניין מודרני עם חניה תת-קרקעית כך שגם השטח הקיים יושבח באופן ניכר.

14.11. ככל שהשווי החדש יהיה נמוך יותר הרי שגם השווי הקודם יהיה נמוך יותר בהתאמה, שכן מדובר באותו מיקום וההפרש בין שני המצבים אמור לשקף למעשה את ההשבחה במעבר מדירה ישנה בשטח של 70 מ"ר בשיכון רכבת, במבנה ללא מעלית וללא חניה,

[8] כפי שנמסר לשמאית המשיבה חתמו מעל 80% מהדיירים.
[9] דירה חדשה בשטח של כ-95 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה תת-קרקעית.

שנבנה בשנות השישים, לדירה חדשה במבנה מודרני בקומה גבוהה יותר ובשטח של 95 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת + חניה תת-קרקעית.

בנוגע לגישת החישוב לפי שווי דירת התמורה, השיב שמאי המבקש כלהלן:

- ההסכם עם היזם אינו רלוונטי, שכן בהתאם לפסיקת בהמ״ש העליון בתיק רע״א 147/14 **הועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו נ׳ סוניה אברמוביץ**, מיום 31/12/2014, פורסם בנבו (להלן: ״הלכת אברמוביץ״) יש להביא בחשבון במסגרת בחינת ההשבחה אך ורק נתונים מפורשים המפורטים בתב״ע ולא מסמכים ו/או חוזים חיצוניים.
- הדחייה שהובאה בחשבון ע״י שמאית המשיבה, של 6 שנים עד לגמר הבנייה, אינה ודאית ועשויה להיות 8 או 10 שנים.
- בניגוד לתחשיב הראשוני שערכה שמאית המשיבה, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט.
- התוספת שתתקבל היא לא תוספת של שטח בנוי אלא זכויות בנייה כאשר היזם לוקח על עצמו ביצוע מטלות רבות, וכל נושא הכדאיות הכלכלית של הפרויקט מוטל בספק לאחר ניכוי כל ההוצאות הרבות שעל היזם לבצע כדי לממש את הפרויקט.

14.12. בתגובה, ציינה שמאית המשיבה כי הפחתה בגין מורכבות הפרויקט אינה רלוונטיות לגבי הבעלים בחלופת חישוב של שווי דירת התמורה, מאחר שבפועל הוא לא מבצע את הפרויקט. כמו כן, ציינה כי הבעלים מקבל תוספת של שטח בנוי ולא זכויות בנייה.

14.13. עוד ציינה בנוגע למטלות, שככל שאלו קיימות, זה לא רלוונטי. אין קביעה בתכנית שהמטלה חלה על היזם וככל הנראה אין הסכם בין היזם לבין העירייה. כתמיכה, הפנתה להחלטת ועדת ערר 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 20/04/2020 (להלן: ״החלטה בעניין אשדר״).

14.14. **לעניין תוספת השווי לשימוש ביניים** – בתגובה לטענת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון דמ״ש ל-3 שנים בלבד, השיבה שמאית המשיבה כי בשומתה הובא בחשבון שווי לשימוש ביניים לכל התקופה ממועד אישור התכנית ועד למימוש זכויות הבנייה המוקנות על פיה ואין רלוונטיות רק לתשלום של היזם לדיירים ממועד הריסת המבנה אלא שווי ההנאה של הבעלים מהנכס בין בדרך של שימוש עצמי ובין בדרך של השכרתו, ממועד אישור התכנית כאמור.

14.15. **בהתייחס לטענה לניכוי עלות הקמת השטחים הציבוריים למעונות יום** – בחלופה של השבחה במצב חדש לפי שווי דירת התמורה שתתקבל לבעלים בהתאם להסכם פינוי בינוי הרי שאין לכך השפעה על ההשבחה.

14.16. לחלופין, אומנם נקבע בהוראות התכנית כי השטח הנ"ל יירשם ע"ש עיריית ירושלים, אך לא מצוין בה מי יישא בעלות להקמת אותם שטחים ציבוריים. דהיינו, לא מצוין במפורש בתכנית כי עלות זו תחול על היזם. נושא זה יש להסדיר מול העירייה בהסכם/כתב התחייבות נפרד וחיצוני לתב"ע. בהתאם להלכת אברמוביץ', יש להביא בחשבון בתחשיב השבחה רק רכיבים מפורשים, שנכתבים בתב"ע ולא מסמכים או חוזים חיצוניים. לפיכך, זוהי עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את עלות הבנייה של השטחים הציבוריים למעונות יום.

14.17. גם אם היה נחתם הסכם עם היזם הרי שהעלות המוערכת עבור הקמת השטח הציבורי הינה נמוכה בהרבה מהסכום שהוערך בשומת המבקש עבור 656 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית, מתוך 656 מ"ר, עד 115 מ"ר הינם עבור שטחי חצרות/מרפסות מקורות ושטח החצרות הפתוחות והמקורות לא יפחת מ-305 מ"ר. שטח חצר אינו מצריך עלות בנייה ועלות הקמת מרפסת מקורה הינה כמחצית מעלותם של שטחי בנייה רגילים. כמו כן, כפי ששווי זכויות הבנייה במצב החדש מחושב עם הפחתות (לדחייה וגודל הפרויקט) הפחתות אלו צריכות להתקיים גם לגבי עלות הקמת השטח הציבורי, שכן עלות זו היא חלק מהפרויקט בשלמותו ומושפעת מאותם אלמנטים של דחייה ומורכבות.

14.18. לפיכך, שטח הבנייה הינו 541 מ"ר + 115 מ"ר מרפסות ועלות ההקמה הינה בגבולות 5,000 ₪ למ"ר. כאמור, מהסכום יש להפעיל מקדמי הפחתה לדחייה/מושע ולגודל הפרויקט. כל זאת ככל שהיה נחתם הסכם מול היזם, ולמיטב ידיעת שמאית המשיבה לא נחתם.

15. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 101-0574178, קרי – 30/11/2019, כמפורט בסעיף 16 להלן.

15.2. המימוש מתייחס לתת-חלקה 26, חלקה 177 בגוש 30415, בדרך של מכר מיום 27/05/2020.

15.3. תכנית 101-0574178 מהווה תכנית התחדשות עירונית בשכונת קרית היובל במתחם הממוקם בין רחוב בוליביה לרחוב גואטמלה, החלה על שטח של 3.64 ד', במסגרתה נקבעו הוראות להקמת 3 מבני מגורים במסגרת פינוי בינוי הכוללים 180 יח"ד תוך שילוב מוסדות ציבור ושימושי מסחר לאורך רחוב בוליביה. בין עיקריה, כוללת התכנית שינוי במערך ייעודי הקרקע (מייעוד "אזור מגורים 5" ל-"מגורים ד'" ו-"דרך מוצעת"); קביעת הוראות להריסת מבנה מגורים קיים והתשתית הנלווית לו; קביעת הוראות להקמת 3 מבני מגורים חדשים בני 9-16 קומות מעל מפלס כניסה קובעת; קביעת שטחי בנייה עבור מגורים, מסחר ומוסדות ציבור; קביעת תנאים למתן היתר בנייה, וקביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.

15.4. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובע מאישור תכנית 101-0574178, לרבות בנוגע לאופן בחינת ההשבחה וערכי השווי.

<u>מצב קודם</u>

15.5. **שטח הדירה הנדונה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה שטח הדירה הנדונה הינו 70 מ"ר, בהתאם למדידה מתשריט הבית המשותף.

15.6. **זכויות בנייה נוספות** – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי במקרה הנדון לא קיימות זכויות בנייה נוספות בלתי מנוצלות. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בהתחשב בנתוני התכנון.

15.7. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 19,500 ₪ למ"ר בנוי, ואילו שמאי המבקש טען לשווי 20,500 ₪ למ"ר בנוי. מקובל עליי השווי בו נקטה שמאית המשיבה, בהתחשב בחלק מנתוני העסקאות אשר הוצגו בשומת המשיבה המתייחסות לדירות בנויות בסביבה הקרובה, ללא זכויות נוספות, והמתייחסות ל-3 עסקאות ברחוב גואטמלה 27.

<u>מצב חדש</u>

15.8. **המתודות השמאיות לאומדן שווי המצב החדש** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין אופן הערכת השווי במצב החדש. שמאית המשיבה נקטה בשומתה בגישה המבוססת על חלק יחסי משווי זכויות הבנייה במצב החדש ובתגובתה למסמכי המבקש הציגה תחשיב השבחה בהתבסס על שווי דירת התמורה בהתאם להסכם פינוי-בינוי עם חברת אפריקה

התחדשות עירונית בע"מ, ואילו שמאי המבקש נקט בגישה המבוססת על עסקת השוואה בנכס הנדון, ולחלופין, ערך תחשיב השבחה לפי גישת שמאית המשיבה בשומתה, בהתאמות נדרשות, כגון הפחתת התקופה לעניין דמי שכירות וניכוי עלות בניית השטח הציבורי.

15.9. סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי נדונה במספר החלטות ועדת ערר:

15.10. בהחלטה בעניין אשדר, מיום 20/04/2020, דנה ועדת ערר בעררים שעניינם חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, וקבעה כלהלן:

64. "בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית. רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.

65. כאמור, <u>בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו.</u> בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. <u>במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.</u> בשומת סירקיס הובהר הדבר:

> **משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחיה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ"ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל-10 שנים.**

66. לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

67. למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים. הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי. והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור.

68. <u>לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.11. בערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין קיכל"), שהינה מאוחרת להחלטה בעניין אשדר שדנה בסוגיה האמורה, לה ניתנה התייחסות בהחלטה הנ"ל, נקבע:

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

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

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת

ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

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

24. **<u>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.</u>**" (ההדגשה במקור, ד.ש.).

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

"15. המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

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

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

15.13. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שלוש המתודות (השוואה ישירה, שוויו העתידי של המגרש ו- היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין) הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אם כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.

15.14. מבחינת הגישות עליהן ביססו שמאי הצדדים את שומותיהם, ובהתחשב בהחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, עולה כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה, אולם במקרה הנדון לאור העסקאות במתחם, לרבות עסקת המכר בנכס הנדון, אני סבורה כי יש ליתן משקל נמוך ביחס לגישת שוויו העתידי של המגרש, לגביה נקבע כי הינה גישה לגיטימית ומקובלת, מן הטעמים שיפורטו בהמשך.

15.15. בנוגע לגישה אותה הציגה שמאית המשיבה בתגובתה, המבוססת על שווי עתידי של דירת התמורה, זו לא הובאה בחשבון בשקלול השווי, ואבאר.

15.16. "השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב כ"**עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית,...**". להבנתי, הבחינה צריכה להיות לשווי כלל המקרקעין, דהיינו, גם דירות היזם ולא רק דירות התמורה.

15.17. בהלכת אברמוביץ, עמד בהמ"ש העליון על ההבחנה בין חיובים פנימיים, אשר מקורם בתכנית המשביחה, לבין חיובים חיצוניים לתכנית שאין להביאם בחשבון, תוך שנקבע כדלקמן:

"אלא שהחוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק (ראו והשוו: עניין רון, פסקה 24; ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, [פורסם בנבו] פסקה 21 (27.8.2012); ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 במגרש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חולון, פ"ד נה(4) 769, 776 (2001))".

ובהמשך:

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

15.18. חיזוק לאמור ניתן למצוא בערר מס' נצ/8010/0118 **חנה שלום נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נס ציונה**, מתאריך 22/08/2018, שם נקבע כי **"לבסוף אין בידינו לקבל את הטענה שיש להתיר לעוררת לנכות את הוצאות הכנת התכנית... הרי שבהתאם להלכה הפסוקה**, (בהתאם לפס"ד אברמוביץ, ד.ש.) **על פני הדברים, נראה כי חיוב שאין לו זכר בהוראות התכנית ושהשתכלל עובר לאישורה אינו יכול לבוא לידי ביטוי בשומת ההשבחה, שנגזרת מערכם של המקרקעין כפועל יוצא של שינוי התכנון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, בלא תלות בהוצאות בהן נושא יזם בהליכי התכנון"... "ור', למשל גם ערר (י-ם) 76/12 זחאיקה שאהין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים".**

15.19. לאחרונה, בית המשפט העליון התייחס לסוגיה האמורה בבר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין**, מיום 22/03/2021 (פורסם בנבו), וקבע כי **"ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף**

שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה."

15.20. ראיה לכך שהגישה המבוססת על שווי דירת התמורה הינה בעלת תוקף נמוך, עשויה לבוא לידי ביטוי בתוצאה שונה של השבחה במקרקעין דומים בהתאם ליכולת המשא ומתן בין הבעלים ליזם לגבי דירות התמורה.

15.21. מבדיקה שערכתי במאגר מידע נדל"ן של רשות המיסים באשר לעסקאות השוואה במתחם הנדון (גו"ח 30415/177), נמצאו עסקאות כלהלן:

<u>עסקאות מכר בדירות בעלות שטח רשום של כ-66 מ"ר:</u>

		תאריך	תת-חלקה	שטח רשום	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
אחרי המועד הקובע		04/02/2021	29	66.10 מ"ר	שלישית	₪ 1,600,000	₪ 24,206
		21/06/2020	25	66.10 מ"ר	ראשונה	₪ 1,500,000	₪ 22,693
		27/05/2020	26	66.10 מ"ר	ראשונה	₪ 1,445,000	₪ 21,861
לפני המועד הקובע	בתקופת הליכי התכנון	04/04/2019	40	66.10 מ"ר	רביעית	₪ 1,470,000	₪ 22,239
		16/01/2019	8	66.10 מ"ר	רביעית	₪ 1,450,000	₪ 21,936
	טרם קבלת התכנית[10]	16/04/2018	30	66.10 מ"ר	שלישית	₪ 1,450,000	₪ 21,936
		25/03/2018	14	66.10 מ"ר	שלישית	₪ 1,430,000	₪ 21,634
		21/02/2017	35	66.10 מ"ר	שנייה	₪ 1,565,000	₪ 23,676

<u>עסקאות מכר בדירות בעלי שטח רשום של כ-100 מ"ר:</u>

	תאריך	תת-חלקה	שטח רשום	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
אחרי המועד הקובע	06/01/2021	46	99.60 מ"ר	ראשונה	₪ 1,720,000	₪ 17,269
לפני המועד הקובע - טרם קבלת התכנית[11]	21/02/2017	55	99.80 מ"ר	שלישית	₪ 1,645,000	₪ 16,483
	01/09/2016	43	99.80 מ"ר	שלישית	₪ 1,700,000	₪ 17,034

15.22. ראוי לציין כי מחירי העסקאות הנ"ל לא משקפים הפרשים מובהקים בין שני מצבי התכנון, הקודם והחדש, זאת, בין היתר, בשל העובדה כי חלק מבעלי הזכויות חתמו על הסכם פינוי-בינוי מול היזם כבר בשנת 2017, לפיכך, סביר להניח כי היחסים בין היזם לבעלים שקדמו להליך הכנת התכנית ובמהלך הכנתה השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון.

[10] קבלת המסמכים נערכה ביום 06/08/2018.
[11] קבלת המסמכים נערכה ביום 06/08/2018.

15.23. התייחסות הצדדים לעסקאות בתתי-חלקה 25-26 –

- <u>עסקה בתת-חלקה 25</u> – שמאית המשיבה טענה כי עסקה זו נערכה בין קרובי משפחה מדרגה ראשונה, לפיכך, מחיר העסקה אינו משקף שווי שוק ואין להסיק ממנו על התעשרות בגין אישור התכנית. לעומתה, טען שמאי המבקש כי אין לפסול עסקה זו למרות היחסים המיוחדים בין הצדדים שכן התמורה נקבעה עפ״י שווי שוק והיא התקבלה ע״י רשות המיסים.
- <u>עסקה בתת-חלקה 26 הנדונה</u> – שמאית המשיבה טענה כי בהתאם לדברי המבקש/המוכר בדיון עולה כי בשל היותו אדם מבוגר המתגורר ועובד בעיר אחרת, לא רצה להמתין עם הדירה, וכן כי הוא לא התייעץ עם שמאי ולא היה מודע לכל זכויותיו, ומשיקוליו מכר במחיר העסקה האמור. לשיטתה, אין לבסס את השווי על עסקה אחת המשקפת מחיר נמוך באופן ניכר מהשווי הראוי, אלא לפחות על שלוש עסקאות אשר נערכות ללא יחסים מיוחדים בין הצדדים ובידיעה מלאה של כל העובדות. לעומתה, טען שמאי המבקש כי המבקש ניסה במשך 3 שנים למכור את הנכס ולא הצליח, עד שקיבל את ההצעה הגבוהה ביותר בסך 1,445,000 ₪. לגישתו המבקש היה מודע לזכויות בנכס, ואף פנו אליו מאפריקה התחדשות עירונית בהצעה לרכישת דירתו, ולאחר שביקש 1,500,000 ₪, החברה לא קיבלה את הצעתו ולא חזרה אליו.

15.24. מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון את מחירי העסקאות הנ״ל, לרבות עסקה נוספת אשר נערכה בחודש פברואר 2021 (כשנה ורבע לאחר המועד הקובע), אשר התקבלו כולם ע״י רשויות המס, אולם במשקל נמוך מן הטעמים הבאים: ראשית – קיימות שלוש עסקאות בלבד לאחר המועד הקובע, שנית – שתי העסקאות המאוחרות הינן עסקאות נטו, שלישית – המחירים אינם עקביים.

15.25. לאור האמור לעיל הובא בחשבון במקרה דנן משקל של 70% לגישת השווי העתידי של המגרש ומשקל של 30% לגישת ההשוואה.

15.26. **זכויות בנייה וערכי שווי** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח עיקרי למגורים של 16,291 מ״ר (180 יח״ד), לפי שווי מ״ר של 8,300 ₪, שטח ממ״דים של 2,250 מ״ר (12.5 מ״ר x 180 יח״ד), לפי שווי מ״ר של 8,300 ₪, ושטח מסחרי של 574 מ״ר, לפי שווי מ״ר של 9,000 ₪. שמאי המבקש אימץ בתחשיב חלופי שערך את השווי הכולל אליו הגיעה שמאית המשיבה על סמך השטחים הנ״ל וערכי השווי שלעיל. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשטחים ולמקדם שווי לשטח הממ״דים, של 1.0. הכרעה בנוגע לערכי השווי מפורטת בהמשך.

15.27. **החלק היחסי של הנכס** – שמאית המשיבה נקטה בחלק יחסי של הנכס הנדון של 2/128 חלקים מסך שווי המגרש במצב החדש. שמאי המבקש אימץ בתחשיב חלופי שערך את החלק היחסי הנ"ל. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בעניין זה.

15.28. **דחייה** – שמאית המשיבה טענה לתקופה של 6 שנים, לפי שיעור היוון של 6%. שמאי המבקש אימץ בתחשיב חלופי שערך את הערכים הנ"ל. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בעניין זה, ואבאר:

15.29. ועדת הערר דנה בסוגיה זו, במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, שם קבעה בין היתר:

"61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

62. התכנית אושרה בשנת 2015, על פי האמור בסעיף 1.4 לתקנון התכנית, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אך אין חולק כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרשת תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

63. **<u>בסעיף 7.2 לתקנון נקבע: "זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה". השמאי המכריע ציין זאת בין נימוקיו למשך הדחייה בעמ' 17 לשומתו. נעיר כי הוראה מסוג זה נתפסת בהתאם להלכה הפסוקה כמתייחסת למועד מנחה ולא מחייב.</u>**

64. **<u>קביעת משך הדחייה ושער ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול הדעת של השמאי. יחד עם זאת, בהיותם נתונים המשפיעים באופן מהותי על השומה אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט הדברים יפים מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה בת 12 שנים.</u>"** (ההדגשות שלי, ד.ש.).

ובהמשך:

78. **"יחד עם זאת יצוין כי תקופת דחייה של 12 שנים הינה תקופת דחייה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר מיוחד.**

79. **נציין כי השמאי המכריע עצמו נקט בשתי שומות מכריעות אחרות, אשר העררים ביחס אליהם נשמעו יחד עם הערר שבפנינו בתקופת דחייה של 8 שנים (ראו ערר 8198/0718 וערר 8200/0718). השמאי המכריע כלל לא הסביר מה טעם לקבוע תקופת דחייה גבוהה יותר באופן משמעותי במקרה שבפנינו.**

80. **תקופת הדחייה שנקבעה גם חורגת מתקופות דחייה אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים בהתייחס למכר דירות בתחום התכנית."**

15.30. במקרה הנדון, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם דחייה של כ-0.70, בהתחשב בתקופה של 6 שנים לפי שיעור היוון של 6% לשנה.

15.31. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 1,680,000 ₪ (לפי 5,600 מ"ר בנוי קיים x 300 ₪ למ"ר), ואילו שמאי המבקש לא נקט בעלות הריסה, אולם אימץ בתחשיב חלופי שערך את הערכים הנ"ל. מקובל עליי הצורך בהפחתת עלויות הריסה ופינוי בהתאם לעקרונות שנקבעו בהלכת אברמוביץ', שכן ניצול זכויות הבנייה מותנה וכפוף בהריסת המבנה הקיים במתחם הנדון. כמו כן, אני מאמצת את העלות הכוללת שנקבעה בשומת המשיבה.

15.32. **דמ"ש בתקופת ביניים** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לדמי השכירות. שמאית המשיבה הביאה בחשבון דמי השכירות בתקופת הביניים של 6 שנים, ואילו שמאי המבקש טען כי אין להביא בחישוב השווי את דמי השכירות שכן אינם חלק מהוראות התב"ע במצב החדש, ולחלופין, יש להביא בחשבון, לכל היותר, דמ"ש עבור 3 שנים. ועדת הערר דנה בסוגיה זו, במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, וקבעה בין היתר:

"100. כפי שהבהרנו לעיל, השמאי המכריע בחר בגישה ב', עליה עמדנו לעיל, כמתודה עיקרית לעריכת שומתו, <u>לפיה המצב החדש יחושב על ידי חישוב השווי הנוכחי של חלק בעל הדירה בקרקע הפנויה לעתיד בתוספת הנאת בעל הדירה ממגוריו או מדמי השכירות העתידיים עד להריסה.</u> השמאי המכריע העריך תחילה את שווי הקרקע בעיני יזם המתעתד לנצל את הקרקע לכשתתפנה (בעוד 8 שנים), ואז ימצה את מלוא זכויות הבניה המוקנות לה, ייהנה משווי הקרקע הפנויה ויישא בעלויות שונות (שפורטו בעמ' 19-18 לשומה). כחלק מחישוב זה הפחית השמאי המכריע עלויות פינוי הדיירים לתקופת הבניה בת שנתיים וחצי הבאה לאחר 12 השנים שעד להריסה (ראו בעמ' 19-18 ובטבלה שבעמ' 22 לשומה המכרעת). בהמשך קבע השמאי המכריע את שווי חלקו של בעל הדירה הבודד מתוך סך השווי, חישב את ערכה הנוכחי של התוצאה ולסכום שהתקבל הוסיף את הנאת בעל הדירה ממגוריו או מתקבולי שכר דירה בדירה הקיימת משך תקופת הדחיה בת 12 השנים, עד להריסת הקיים.

101. כפי שפירטנו לעיל בפרק המסגרת הנורמטיבית לצורך היטל השבחה נדרשים אנו לשום את שווי המקרקעין בעבור בעליהן. שוויו של נכס נקבע לפי שימושו המיטבי דהיינו שימושו היעיל והטוב ולאו דווקא על פי השימוש המוגבל אותו מסוגל לעשות בנכס הבעלים המצוי של דירה ישנה העתידה להיהרס, אשר לרוב אינו יזם.

102. הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. <u>על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.33. בהתאם להחלטה שלעיל, שווי המצב החדש אמור לכלול את דמי השכירות בתקופת הביניים. בהתחשב בנתוני היצע של דירות להשכרה בסביבה, ולאור מאפייני הדירה הנדונה, לרבות גודלה ומיקומה בבניין, מקובלים עליי הערכים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בנוגע לדמי השכירות על סך של 3,850 ₪ לחודש, בשיעור היוון של 3.5%.

15.34. **מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם הפחתה של 0.85. ואילו שמאי המבקש לא נקט במקדם הפחתה, אולם אימץ

בתחשיב חלופי שערך את המקדם הנ"ל. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בעניין זה, בהתחשב בהוראות התכנית, לרבות התנאים והמטלות שנקבעו לצורך קידום הקמת הפרויקט.

15.35. **מטלה ציבורית בתכנית** – במסגרת תכנית 101-0574178 נקבעו הוראות לתכנון וביצוע מטלה ציבורית, הכוללות: הקמת שטח ציבור למעונות יום בשטח מבונה של 656 מ"ר (547 מ"ר עיקרי + 109 מ"ר שטחי שירות) בקומות 1-2 בבניין מס' 2, המיועד להפקעה לטובת הרשות המקומית (בהתאם להוראות בינוי ו/או פיתוח, כאמור בסעיף 4.1(א)(17) לתקנון; תנאי להיתר בנייה, כאמור בסעיף 4.1(ח)(6) לתקנון; תנאי למתן היתרי אכלוס, כאמור בסעיף 4.1(ט) בתקנון). כמו כן, בסעיף 4.1 ז' לתקנון התכנית, נקבע כי עבור השטח הציבורי הנ"ל ייבנו עוד 45 מ"ר בקומת המרתף, ובנוסף נקבע כי מתוך שטח של 656 מ"ר יוקצו עד 115 מ"ר עבור שטחי חצרות/מרפסות מקורות, כמו כן שטח החצרות הפתוחות והמקורות לא יפחת מ-305 מ"ר.

15.36. שמאי המבקש טען כי יש להפחית משווי הנכס במצב חדש את העלות היחסית של המטלה בתכנית להקמת מבני הציבור למעונות יום, בסך של 82,000 ₪ (656 מ"ר x 8,000 ₪ למ"ר x 2/128 חלקים). שמאית המשיבה, מאידך, טענה כי אין מקום לנכות את העלות האמורה, שכן התכנית אינה מציינת את זהות מבצע המטלה, ולחלופין, יש לקבוע עלות נמוכה מזו שנקבעה ע"י שמאי המבקש, בסך 5,000 ₪ למ"ר בנייה, וכן להתחשב בעובדה כי חלק מתוך השטח מיועד לחצרות/מרפסות מקורות, בצורך להפעלת מקדמי ההפחתה בגין דחייה למימוש, מורכבות וגודל הפרויקט.

15.37. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, הוראות החוק והפסיקה, ובהתחשב בנסיבות המקרה הנדון, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון ניכוי של עלות הקמת השטח הציבורי, ואבאר:

15.38. בית המשפט העליון דן בסוגיית החיובים שמקורם בתכנית עצמה והשפעתם על שווי המקרקעין במצב חדש בהלכת אברמוביץ, מיום 31/12/2014, וקבע:

"ודוקו: <u>אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית</u>. <u>בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה</u>. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, <u>ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם

<u>להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס.</u> לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.39. התייחסות לזהות מבצע המטלות הציבוריות בתכנית ניתנה ע"י ועדת הערר הארצית במסגרת ערר (מט) 61/19 **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתו"ב ת"א ואח'**, מיום 28/01/2020, פורסם בנבו, שם נקבע כדלקמן:

"<u>ההנחה היא כי הרשות המקומית היא האחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה על פי חוק (ר' סעיף 249 לפקודת העיריות).</u> אמנם, התכנית מותירה את הצורך להתמודד עם אופן הבטחת הביצוע לוועדה המקומית ולשלב היתר הבנייה, מצב שאינו חף מקשיים. <u>אולם, הפתרון לקשיים שעלולים לעלות בשלב היתר הבנייה אינו יכול להינתן במסגרת הוראות התכנית, העוסקת בהצדקה התכנונית בלבד להבטחת הביצוע, ולא בהצדקה הכלכלית.</u> את הפתרון הראוי ניתן לספק בהסכמים חוץ-תכנוניים או בהסדרה בחוק, או בחוקי עזר, של הסמכות לקבוע הוראות לעניין ביצוע מטלות ציבוריות על ידי יזם התכנית. זאת, בנוסף <u>לסעיף 198א לפקודת העיריות</u>, אשר מסדיר כבר היום היבטים שונים של הסכמי פיתוח בין יזם לרשות המקומית – אולם שלא במסגרת הוראות תכנית".

ובהמשך:

"יצוין כי אף אם בעבר אושרו תכניות הכוללות הוראות המטילות במפורש את האחריות לפיתוח השטחים הציבוריים או את הוצאות הפיתוח על בעלי הקרקע או מבקשי ההיתר (כבמקרה שנדון בהחלטה מיום 3.9.2015 בת"מ (חי') 34170-04-11 נאות מזרחי בע"מ נ' עיריית חיפה (פורסם בנבו; להלן: "עניין נאות מזרחי"), שעליו הסתמכה הוועדה המקומית בטענותיה), <u>הרי שכיום הוועדות המחוזיות אינן נוהגות לכלול הוראות מסוג זה בתכניות. זאת, בין היתר נוכח פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין דירות יוקרה, ופסקי דין נוספים, אשר ראו הוראות מסוג זה כמטילות תשלום חובה ללא הסמכה בחוק</u>". (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.40. לאחר שבחנתי בעיון את טיעוני הצדדים והפסיקה הענפה בסוגיית המטלות הנובעות מתכנית, אני סבורה כי יש לבצע אבחנה בין סוגי המטלות השונות שמקורן בתכנית:

הסוג האחד – הקצאות ורטיקליות, שעניינן הקצאת שטח מבונה לרשות מקומית, לצרכים ציבוריים, הממוקם בתוך מבנה אשר נבנה ע"י מבקש ההיתר; הסוג השני – מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית. להלן תינתן התייחסותי לכל אחד מסוגי המטלות.

15.41. <u>מטלה שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטחי רצפות ציבוריים לטובת הרשות המקומית</u> – התייחסות למטלה מסוג זה קיבלה ביטוי בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, מיום 20/05/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר מרכז תבורי"), שם נדונה מטלה בתכנית להקצאת שטח מבונה לטובת רשות מקומית. ועדת הערר קבעה שם כדלקמן:

"סעיף 4.3.2(11) לתוכנית החדשה קובע כי: "שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה". לשון סעיף זה מלמדת אותנו על כוונה למסור לרשות המקומית את השטח כשהוא כבר בנוי על ידי היזם, והטעמים לכך ברורים:

> **<u>"אחת הבעיות המחייבות את בניית השטחים על ידי מבקש ההיתר היא העובדה שלעיריה אין באמת יכולת לבנות את שטחי הרצפות בתוך המגדל. במקרה בו העירייה תהפוך אחראית לבנייה היא תידרש לבצע מכרז או התמחרות אחרת בין מציעי הצעות, לצורך בניית השטחים הציבוריים. אולם כאשר מדובר בקרקע בבעלות מעורבת (וזהו אכן המצב כפי שמצאנו בתכניות רבות), אין זה אפשרי עבור הרשות המקומית לבנות בעצמה את שטחי הרצפות על ידי קבלן אחד, כאשר מרבית הבניין נבנה למעשה על ידי קבלן אחר. לכן, מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיש להיעזר בו כדי לבנות את שטחי הרצפות הציבוריים.</u>"**

[הקצאות ורטיקליות, עמ' 103].

הנה כי כן, התוכנית מחייבת למעשה את היזם לבנות שטחי רצפות ציבוריים עבור הרשות המקומית. <u>השאלה הניצבת לפתחנו הינה, האם יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה.</u> ניתן לבחון שאלה זו על סמך פרמטרים שאומצו בפסיקת בתי המשפט בהקשרים דומים."

ובהמשך:

"בחינת התקיימות הפרמטרים הללו בכל הנוגע לחיוב המצוי בתוכנית המונחת בפנינו מוליכה למסקנה, כי יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

<u>במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי</u>

המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158]."

ובהמשך:

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

ובהמשך:

"לכך ניתן להוסיף, שמנגנון המאפשר לקזז את עלויות הבנייה מן ההשבחה עולה בקנה אחד עם שאיפת מוסדות התכנון להבטיח תכנון יעיל מבחינה כלכלית, התואם ככל הניתן את צרכי הרשויות המקומיות בשטחים מבונים. חיוב הרשות המקומית לשאת בעלויות הבנייה של שטחים אלו (או ליתר דיוק במחציתן, כפי שנבהיר מייד), צפוי לעודד את הרשויות המקומיות לבחון בקפידה ולהגדיר בפני מוסדות התכנון במדויק את היקף השטחים המבונים הנחוצים להן.

עם זאת, הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית. על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה. זאת ועוד: קיזוז עלויות הבנייה מן ההשבחה עצמה יגרום לכך, שהיזם והרשות המקומית "יחלקו" בהוצאות, והנטל הכספי הכרוך בכך לא יוטל על כתפי הרשות המקומית בלבד, דבר שאינו מוצדק לאור המטרה לגבות מס אמת." (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.42. התייחסות לסוגיה זו ניתנה גם ע"י יו"ר ועדת ערר במחוז ירושלים, עו"ד בני זלמנוביץ, בתיק מס' 8065/0519 **אייל יוסף שאולוף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 09/06/2020, פורסם בנבו (להלן: "ערר שאולוף"), אשר קבע כדלקמן:

"לעניין המטלות הציבוריות הרי שלעמדתנו, כפי שהבהרנו לא אחת, אלו נדרשות לקיזוז מההשבחה עצמה ולא מסכום היטל ההשבחה. בעניין זה הרחיבה לאחרונה יו"ר ועדת ערר מחוז חיפה עו"ד מאיה אשכנזי (ערר (חי') 5027-05-19 <u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור בע"מ</u> (פורסם בנבו, 20.05.20) <u>אלא ששם דובר בהקצאות ורטיקליות. במקרה שכזה מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיבצע את המטלה הציבורית</u>". (ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.43. לאור האמור לעיל, ובכל הקשור למטלה בתכנית שעניינה הקצאה ורטיקלית של שטח מבונה לגני ילדים לטובת הרשות המקומית, מקובלת עליי עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה לגני הילדים, בהתאם להוראות התכנית, במסגרת בחינת השווי במצב חדש. התייחסות לעלות הקמת מבני הציבור תוצג בהמשך.

15.44. <u>מטלות שעניינן פיתוח שטחים למעבר/זיקות הנאה לצורכי ציבור בשטח התכנית</u> – להבדיל מהמטלות מהסוג הראשון, אשר נדון לעיל, הרי שביחס למטלות מהסוג השני אין ודאות כי יבוצעו בהכרח ע"י מבקש ההיתר, שכן לא קיימת מניעה לביצוען ע"י הרשות המקומית במסגרת הפיתוח הציבורי הכולל. ועדת ערר במחוז ירושלים, במסגרת החלטתה בערר שאולוף לעיל, נתנה התייחסותה למטלות מעין אלו לגביהן לא נקבעה בתכנית זהות מבצען. לאור חשיבות הדברים, אביא את ההחלטה כלשונה:

"במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר. כך לדוגמא סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה 101-03667359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.

הוראות אלו לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע, מי יבצע את המטלה הציבורית. <u>אלא כפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא 'קרחת מכאן ומכאן'</u>.

<u>נפרט, קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחיה שיש לתת, בשל העיכוב בקידום הפרויקט.</u>

ניטול לדוגמא מקרה בו יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית כמו התכנית שבפנינו ללא תנאים כלשהם, לעומת מקרה של מקרקעין, כמו בערר שבפנינו,

שקבוע בתכנית שחלה עליהם שתנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותנאי לאכלוס פיתוח בפועל של השצ"פ. היזם במקרה שבפנינו יקח בחשבון שהוא תלוי ברשות כדי להתקדם ובהתאם יתמחר את שווי המקרקעין כקונה מרצון. <u>השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם שיגלם את פרק הזמן הצפוי עד לאישור וביצוע המטלה הציבורית, בהתאם לפרק הזמן ולסיכון, ללא קשר לזהות מבצע המטלה. מקדם זה יכול שיהיה בפועל אקוויוולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית ואף יכול להיות שלמעלה מכך. מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון בעקיפין, כמקדם דחיה וסיכון, הפחתה בגין אי ודאות בשל המטלה הציבורית.</u>

סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל השבחה. <u>מכיוון שבפועל ועל דרך הרוב מבקש ההיתר הוא המבצע בפועל של המטלה הציבורית, שהרי שללא שתדאג הרשות ליצירת וודאות במועד הקובע, המטלה הציבורית תקוזז כביכול פעמיים. פעם אחת, כמקדם דחיה, ופעם שניה, בהתאם לסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות. נציין כי מבחינת מבקש ההיתר עדיפה הודאות על פני כל חלופה אחרת.</u>

<u>בנסיבות אלו יש לקחת בחשבון את אי הודאות בזהות מבצע המטלה ואת הדחיה, העיכוב והסיכון לפרויקט בשומת ההשבחה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.45. בהתחשב בהוראות החוק והפסיקה כאמור, אני סבורה כי יש לנכות את עלות הקמת השטח הציבורי משווי המצב החדש.

15.46. כהערת אגב, אציין כי חרף בקשתי משמאית המשיבה לקבל את התייחסות המשיבה לשאלה האם המשיבה תישא בעלות המבנה הציבורי, לא נתקבלה כל תגובה בעניין.

15.47. **עלות הקמת שטח ציבורי למעונות יום** – כאמור, בהוראות תכנית 101-0574178 נדרשה הקמת שני גני ילדים בשטח עיקרי של 547 מ"ר + 109 מ"ר שטחי שירות, בסה"כ 656 מ"ר. בנוסף יוקם שטח של 45 מ"ר בקומת החניה, ושטח חצרות/מרפסות בשטח שלא יפחת מ-305 מ"ר. לאחר שבחנתי את העלויות הכרוכות בהקמת גן ילדים בהתאם למחירון דקל מחודש נובמבר 2019, לפיו עלות בנייה של גן ילדים בשטח של 1,116 מ"ר ברוטו הינה 3,869,256 ₪, ללא מע"מ, ותוך ביצוע התאמה לשטחי הבנייה הנדרשים בתכנית, אני מעריכה את העלות להקמת השטח הציבורי, לרבות השטח בקומת המרתף ושטחי החצרות/המרפסות, בסך של כ-2,482,000 ₪, בהתאם למפורט להלן:

מהות	ערכים
עלות בנייה למ״ר[12]	3,467 ₪
שטח מעונות יום	656 מ״ר
סה״כ	2,274,352 ₪
עלות הקמת השטח בקומת המרתף	101,250 ₪[13]
עלות פיתוח חצרות	106,750 ₪[14]
סה״כ עלות, במעוגל	**2,482,000** ₪

15.48. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 23,700 ₪ למ״ר בנוי ביח״ד ממוצעת. בניכוי מע״מ, רווח יזמי ועלות בנייה קבעה שמאית המשיבה שווי של כ-8,300 ₪ למ״ר מבונה. שמאי המבקש אימץ בתחשיב החלופי שערך את השווי הכולל שנקבע בשומת המשיבה.

15.49. לאחר שבחנתי את כל הנתונים שהוצגו ע״י שמאית המשיבה, בהתחשב במיקום הנכס ויתר מאפייניו, מקובל עליי השווי בו נקטה שמאית המשיבה למ״ר בנוי בבנייה חדשה של 23,700 ₪, נכון למועד הקובע.

15.50. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

מצב קודם	
מהות	**סה״כ**
שווי קרקע	19,500 ₪
שטח הדירה	70 מ״ר
שווי מצב קודם	**1,365,000** ₪

מצב חדש - גישת ההשוואה: **עסקאות מכר דירות מגורים בחלקה הנדונה לאחר אישור התכניות:**					
תאריך	**גוש**	**חלקה**	**תת-חלקה**	**שטח רשום**	**מחיר מכירה**
27/05/2020	30415	177	26	66.10 מ״ר	1,445,000 ₪
21/06/2020	30415	177	25	66.10 מ״ר	1,500,000 ₪
04/02/2021	30415	177	29	66.10 מ״ר	1,600,000 ₪
שווי דירה ממוצע					**1,515,000** ₪

[12] 1,116 מ״ר / 3,869,256 ₪ = כ-3,467 ₪ למ״ר.
[13] 2,250 ₪ למ״ר x 45 מ״ר = 101,250 ₪.
[14] 350 ₪ למ״ר x 305 מ״ר = 106,750 ₪.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש - לפי החלק היחסי מזכויות הבנייה				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**	
מגורים - 180 יח"ד	16,291 מ"ר	1.0	16,291 מ"ר	-
ממ"דים	2,250 מ"ר	1.0	2,250 מ"ר	-
מסחר	574 מ"ר	1.0	-	574 מ"ר
סה"כ שטח מבונה			18,541 מ"ר	574 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים/מסחר			8,300 ₪	9,000 ₪
סה"כ				159,056,300 ₪
עלויות הריסה ופינוי				1,680,000 ₪ -
עלות הקמת השטח הציבורי				2,482,000 ₪ -
סה"כ שווי חדש				154,894,300 ₪
שיעור החלק היחסי של תת-החלקה הנדונה				2/128
שווי יחסי של תת-החלקה הנדונה				2,420,223 ₪
מקדם דחייה (כולל מושע)				0.70
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט				0.85
שווי יחסי לאחר הפחתות				1,440,033 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים [15]				246,179 ₪
סה"כ השווי				1,686,212 ₪

מס'	**מהות**	**ערכים**	**משקל**	**שווי משוקלל**
1	אומדן השווי לפי חלק יחסי מזכויות הבנייה	1,686,212 ₪	70%	1,180,348 ₪
2	עסקאות השוואה בחלקה הנדונה	1,515,000 ₪	30%	454,500 ₪
שווי מצב חדש			**100%**	**1,634,848 ₪**
שווי מצב קודם				**1,365,000 ₪**
ההשבחה				**269,848 ₪**

[15] לפי דמ"ש 3,850 ₪ לחודש, לתקופה של 6 שנים לפי שיעור היוון של 3.5% לשנה.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

16. **<u>הכרעה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
101-0574178	30/11/2019	₪ 269,848	₪ 134,924

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

דנה שיחור

דנה שיחור רשיון מס' 383 משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה