אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, B.Sc. במדעי המחשב

תאריך עברי: כ״א אדר ב תשפ״ב
תאריך לועזי: 24 מרץ 2022
מספר מינוי: 19-2021

לכבוד,

המבקש:
מר זבדצקי אסף
באמצעות מר איציק רפאל, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב תל אביב-יפו
באמצעות מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
תת חלקה 5 חלקה 222 בגוש 6110,
רחוב ארלוזורוב 196, תל אביב - יפו

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 תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין, מיום 06.12.2020.
- מטעם המבקש הוגשה שומתם של איציק רפאל, שני אהרון, ואופיר ברין – לנגר, שמאי מקרקעין[1], מיום 08.02.2021.
- בתאריך 22.03.2021 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 11.04.2021 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[3].

1 ממשרד שמאות מקרקעין ושירותי נדל״ן ״קמיל – טרשנסקי – רפאל״

2 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

3 בתאריך 21.06.2021 הוגשה התייחסות שמאי המשיבה, בנוגע להחלטת ועדת ערר בתיקים 8128/19, 8012/20+8127+8126 (נדונו במאוחד), אליה הפנו שמאי המבקש לאחר מועד הדיון.

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

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. <u>המועד הקובע</u>:

28.07.2015, 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף של תב"ע מס' **3885**.[4]

17.05.2019, 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף של תב"ע מס' **507-0484493 (3885/1)**.[5]

3. <u>מועד ביקור בנכס</u>:

בתאריך 26.06.2021 ערכתי ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. <u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:

כתובת עירונית	:	רחוב ארלוזורוב 196, שכונת הצפון החדש (החלק הדרומי), תל אביב.
גוש	:	6110
חלקה	:	222
תת חלקה	:	5
שטח החלקה	:	2,075 מ"ר רשום.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בת 3.5 חדרים הממוקמת בקומה הראשונה במבנה מגורים רווי בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.
שטח הדירה	:	73.9 מ"ר רשום (שטח רצפה), כ- 85 מ"ר ברוטו <u>כולל</u> מרפסות, עפ"י מדידה[6] גראפית מתוך תשריט הבית המשותף.
הצמדות	:	לא קיימות הצמדות.
חלק ברכוש המשותף	:	45/986
זיהוי הנכס	:	עפ"י תשריט בית משותף.
הזכויות בנכס[7]	:	בעלות, ע"ש זבדצקי אסף, בשלמות.

4 בהתייחס לפרסום למתן תוקף ברשומות בתאריך 13.07.2015 י.פ 7075.

5 בהתייחס לפרסום למתן תוקף ברשומות בתאריך 02.05.2019, י.פ 8218.

6 הח"מ אינו מודד מוסמך.

7 נכון למועד הקובע.

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 דירת מגורים הממוקמת ברחוב ארלוזורוב 196, שכונת "הצפון החדש", תל אביב.
"**הצפון החדש**" הנו אזור המיועד ברובו למגורים, הכולל 3 תתי שכונות מרכזיות, "הצפון החדש – החלק הצפוני", "הצפון החדש - סביבת כיכר המדינה", ו"הצפון החדש - החלק הדרומי", בה ממוקם הנכס שבנדון. "**שכונת הצפון החדש – החלק הדרומי**" ממוקמת בדרום אזור הצפון החדש וגבולותיה מתפרשים על השטח שבין שכונת גני שרונה מדרום, שכונת "הצפון החדש – סביבת כיכר המדינה" מצפון, רחוב אבן גבירול ממערב ודרך נמיר ממזרח.
רחוב ארלוזורוב הינו מבין צירי התנועה המרכזיים בעיר (לרוחבה), הממוקם בחלק הצפוני של השכונה ומהווה גם את גבולה הצפוני.
הרחוב מחבר בין רחוב דרך נמיר בקצהו המזרחי לרחוב הירקון בקצהו המערבי. צורתו של הרחוב ישרה בעל 2-3 נתיבים לכל כיוון ובחלקו מקומות חניה לרווחת הציבור.
סביבת הנכס הקרובה מתאפיינת במבנים בבנייה רוויה בני 3-5 קומות לצד מבני תעסוקה, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות. קיימת מצוקת חניה.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 222 בגוש 6110, הנו 2,075 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן בקרוב, בעלת טופוגרפיה נוחה. ע"ג החלקה בנוי מבנה מגורים יחיד בבנייה רוויה הכולל 3 אגפים. להלן גבולות החלקה:

- צפון - חזית של כ- 35 מ' לכיוון רח' ארלוזורוב.
- מערב - חלקה 221, ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה.
- דרום - חלקות 110,120, ע"ג בנויים מבני מגורים בבנייה צמודת קרקע.
- מזרח - חלקה 223, ע"ג בנוי מבנה מגורים בבנייה רוויה.

5.3 <u>תיאור הבניין</u>:

על החלקה בנוי מבנה מגורים שנבנה בהיתר משנת 1948. המבנה כולל 3 קומות מעל קומת קרקע (בה בין היתר יחידות דיור הול כניסה מקלט ועוד) סה"כ 22 יח"ד. בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף:

קומת קרקע : 4 יח"ד.
קומות א', ב', ג' : 6 דירות בנות 3 חדרים.

לא קיימת חניית רכבים בתחום החלקה.
סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי חיצוני טיח/שפריץ, רמת גמר נמוכה התואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה טובה יחסית.

5.4 <u>תיאור הנכס</u>:

דירת מגורים בת 3 חדרים, בשטח רשום של 73.9 מ"ר, כ- 85 מ"ר ברוטו <u>כולל</u> מרפסות (עפ"י מדידה גראפית), הממוקמת בקומה הראשונה של הבניין.

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

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 17.06.2020, התבררו העובדות כדלקמן:

גוש	:	6110	**חלקה**	:	222
תת חלקה	:	5	**תיאור**	:	דירה
שטח רשום	:	73.9 מ״ר	**קומה**	:	ראשונה
שטח החלקה	:	2,075 מ״ר	**חלק ברכוש המשותף**	:	45/986
תקנון	:	מצוי, 23 תתי חלקות	**בעלויות**	:	זבדצקי אסף, בשלמות.
הצמדות	:	לנכס הנדון לא קיימות הצמדות			
הערות	:	רשומות מס׳ הערות ובין היתר הערת אזהרה לפי ס׳ 126 מיום 24.09.2020.			
הפקעה	:	קיימת הערה על הפקעה ס׳ 5 ו-7 מיום 18.01.2018 לטובת מדינת ישראל משרד התחבורה (פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 7629 מיום 28.11.2017). בהתאם לעיון בילקוט הפרסומים עולה כי **70 מ״ר** משטח החלקה מיועדים להפקעה בעתיד לטובת קו הרכבת הקלה.			

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

עפ״י צו הרישום אשר ניתן בשנת 1953, וכן עפ״י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 26.10.2020, עולה כי:

- ❖ לא נרשמו הצמדות, המייחדות באופן בלעדי חלקים בבניין (גג, חצר וכו׳) לדירות מסוימות.

6.3 בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- ❖ לא הוצג בפני החי״מ, הסכם הרכישה הקודם של הנכס שבנדון.
- ❖ עם זאת, מעיון בנסח רישום היסטורי (כולל רשומות מבוטלות) של הנכס שבנדון[8], עולה כי בתאריך 08.12.2005 נרשמה העברת זכות שכירות ע״ש זבדצקי אסף (המבקש בענייננו).
- ❖ עוד עולה כי ביום 09.09.2004, נרשמה לטובת המבקש בענייננו הערת אזהרה מכח סעיף 126, על זכות החכירה של רוזנבלום גוטליב.
- ❖ מועד רישום הערת האזהרה כאמור, עומד בקנה אחד גם עם דיווח המופיע באתר רשות המיסים, ממנו עולה כי בתאריך 14.07.2004, בוצעה עסקה בנכס הנדון.
- ❖ לאור האמור, החלטתי נערכה בהנחה כי מועד רכישת הזכויות בנכס ע״י המבקש, הנו 14.07.2004, מועד העסקה, כפי העולה מהדיווח לרשויות המס.
- ❖ בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם (כפי שגם נהגו שמאי הצדדים בשומתם).

6.4 הסכם מכר (גורם המימוש בענייננו):

הוצג בפני העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 23.09.2020, לפיו נמכרו זכויות המוכר (אסף זבדזקי) בנכס הנדון, תמורת סך של 3,350,000 ₪. היטל השבחה יחול על המוכר.

8 הופק ע״י הח״מ באמצעות האינטרנט.

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

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומת המשיבה	שומה אחרת
תכניות מאושרות "במצב הקודם"					
206	28-12-1947	לא אותר	חלק מתכנית "G"	✓	✓
796	20.02.1948		רישיון לבניית הבניין בו ממוקם הנכס שבנדון	✓	✓
677	20-09-1962	961	הגבלת שימושים	✗	✗
G	11-06-1964	1064	תכנית בנין עיר מפורטת	✓	✓
1015	19-01-1967	1332	הרחבת דרך דפנה	✓	✓
879	11-07-1968	1462	התרת קומה נוספת במקרה של שימוש לקומת עמודים לחנייה.	✓	✓
648	21-10-1969	1564	קביעת אזור לבניינים ציבוריים ושטח פתוח	✗	✗
1680	10-12-1981	2770	בנייה על גגות בתים, חדרי יציאה לגג. מבוטלת ע"י תכנית ג'.	✓	✓
מ'	24-06-1982	2829	שינוי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן.	✓	✓
ע'	28-11-1985	3275	מרתפים, מבוטלת ע"י תכנית ע'1	✓	✓
ס'	25-06-1989	3672	הרחבת דירות גג קיימות והקמת דירות גג בבניינים בני 2-3 ק' ללא ק' עמודים.	✓	✓
מ'1	01-11-1990	3810	תיקון לסעיף 32 בתכנית מ' כך שההגבלה לעניין איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה.	✓	✗
7/23	03-07-1991		היתר לסגירת מרפסת	✓	✓
ג'	21-04-1994	4208	בניה על גגות בתים, מבטלת את תכנית 1680	✓	✓
2691	11-02-1997	4490	קובעת הוראות תכנון ובינוי להרחבות דיור.	✗	✗
2710	03-07-1997	4540	קובעת הוראות להקמת מעלית בבניינים קיימים	✓	✓
2604	21-06-1998	4656	קביעת הוראות בנייה באזור לבניינים ציבוריים.	✗	✗
ח'	16-04-2001	4978	תקן חניה לשימושים שונים.	✗	✗
ע'1	18-03-2003	5167	מרתפים, מבטלת את תכנית ע'.	✓	✓
תכניות מאושרות "במצב החדש"					
3885	13-07-2015	7075	מתחם דפנה – ארלוזורוב - נמיר	✓	✓
תא/5000	22-12-2016	7407	תוכנית כוללנית – מתאר ת"א יפו	✓	✓
תת"ל 70א'	18-07-2017	7546	רכבת קלה במטרופולין ת"א – קו סגול מערבי	✓	✓
507-0484493 (3885/1)	02-05-2019	8218	איחוד וחלוקה למתחם מס' 1 (תא שטח 501 לפי תכנית תא/3885)	✓	✓

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

תכניות מתאר ארציות					
תמ"א 38	18.05.2005	5397	תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	✓	✓
תיקון 1א'	16.08.2007	5704		✓	✓
תיקון 2	10.03.2010	6069		✓	✓
תיקון 3	11.06.2012	6430		✓	✓
תיקון 3א'	13.12.2016	7400		✓	✓

7.2 **<u>תכניות חלות במצב החדש</u>:**

7.2.1 **<u>תכנית 3885</u>** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7075 מיום **13.07.2015**]

מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר, ת"א

התכנית מהווה תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, <u>שלא ניתן</u> להוציא מכוחה היתרי בניה, והיא מגדירה 6 "מתחמי מימוש" נפרדים, אשר מימושם <u>אינו</u> תלוי אחד בשני, למטרת פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי בינוי.

תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם, יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלית ואישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו המתחם, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון כאזור מגורים ד', חלק מתא שטח 501.

<u>עיקרי הוראות הבנייה בתא שטח 501</u>:

אופי בינוי	:	בינוי משולב, מגדל (עד 30 קומות) לצד בנייה מרקמית (בגובה של 8 קומות), בשילוב חזית מסחרית לכיוון הרחוב (לאורך דרך נמיר וארלוזורוב).
זכויות בנייה	:	סה"כ שטח עיקרי (מגורים ומסחר), 41,113 מ"ר, כאשר שטח המרפסות מהווה <u>חלק</u> מהשטח העיקרי. בנוסף הוקצו שטחי שירות, מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
תמהיל יח"ד	:	בתא שטח 501, 391 יח"ד בסה"כ, מתוכן 54 יח"ד להשכרה, כאשר לפחות שטחן של 20% מסך הדירות בכל מתחם לא יעלה על 75 מ"ר "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד).
חנייה	:	החניה במתחמי המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד, חניה אחת ליח"ד. <u>בנוסף</u> תוקצה חניית אורחים בשיעור של 20% ממספר יח"ד, ו-60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.
מימוש התכנית	:	זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה.

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

7.2.2 **תכנית 5000** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום **22/12/2016**]

תכנית מתאר מקומית כוללנית[9] בסמכות וועדה מחוזית, החלה על כל מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו. התכנית מגדירה את גבולות סמכותה של הוועדה המקומית, קובעת כללים ומתן הוראות לתוכניות עתידיות ומשקפת את החזון התכנוני של העיר. **לא ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית ונדרשת הכנתה של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרים.**

התכנית מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס שבנדון במתחם תכנון 401 בייעוד אזור מגורים בבניה רבת קומות עם ציר מעורב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא/5000 לתכנית תא/3729א', החל מכניסתה לתוקף, יגברו הוראות תכנית תא/3729א.

תכנית תשתיות לאומיות מס' 70 א' [פורסמה למתן תוקף בי.פ 7546 מיום **18.07.2017**]

רכבת קלה במטרופולין ת"א – "הקו הסגול" – מקטע מערבי

התכנית נועדה לקבוע רצועת מסילה לקו המתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת. התכנית כוללת הוראות מפורטות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בנייה.

בהתאם לשתריט התכנית חלק (כ-70 מ"ר בהתאם לתשריט התכנית וקומפילציה במערכת GIS אתר עיריית ת"ר) מחלקה 222 בה ממוקם הנכס שבנדון מופקע לטובת הקמת קו הרכבת הקלה.

7.2.3 **תכנית 5070484493** (תא/3885/1) [פורסמה למתן תוקף בי.פ 8218 מיום **02.05.2019**]

איחוד וחלוקה למתחם מס' 1 (תא שטח 501 לפי תכנית תא/3885)

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם מס' 1, המהווה מתחם מימוש כפי שהוגדר בתכנית הבינוי של תכנית מאושרת תא/3885, הכולל את תא שטח 501, ומטרתה להסדיר רישום בעלויות.

התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה באמצעות טבלאות/לוח הקצאה ואיזון לצורך רישום הבעלות. בהתאם לטבלת איזון וחלוקה המצורפת לתכנית (נערכה ע"י השמאית דליה אביב – אביזמיל), לנכס שבנדון נקבע שווי בשיעור של 0.748% משווי תא שטח 501 במצב היוצא.

9 כהגדרתה בסעיף 62(א)(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.

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

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[10]:

8.1 השבחה בשומות הצדדים:

המועד הקובע	גורם משביח	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
28.07.2015	3885	₪ 738,900	₪ 105,013[11]
17.05.2019	(3885/1) 507-0484493	₪ 298,158	₪ 0

הצדדים מסכימים כי בגין תכנית תא/5000, החלה על הנכס הנדון במצב החדש, אין לגבות היטל השבחה במועד המכר, שכן זו מהווה תכנית כוללנית לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית הנ"ל, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור.

8.2 תכנית 3885 (מועד קובע 28.07.2015):

8.2.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:

1. קיימות מספר גישות לבחינת שווי המצב החדש בענייננו:

- **הראשונה** - השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.
- **השנייה** - "שיטת שווי כל התכנית", וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף.
- **השלישית** - גישת היוון ההנאות העתידיות של בעל המקרקעין, עפ"י היוון שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות (שכ"ד, השתתפות בהוצאות וכו'), הידועה כ"שיטת אשדר" (נקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו – 85224/14).

2. בשומת המשיבה בחינת ההשבחה נערכה כדלקמן:

- שווי מצב קודם – לפי שווי דירה בנויה, במצבה הפיזי והתכנוני עובר לאישורה של תכנית 3885.
- שווי מצב חדש – שווי הקרקע כריקה ופנויה (השימוש המיטבי לאחר אישורה של התכנית), לפי מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית 3885, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף ("גישת שווי כל התכנית").

3. החלטת ועדת ערר ת"א 8199-07-18, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר יובל קיכל ואח', אשר ניתנה ביום 06.09.2020, לאחר שניתנה החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", קבעה כי כל אחת מהגישות שפורטו לבחינת השווי במצב החדש הנה לגיטימית, וכי השיטה שנקבעה בעניין אשדר אינה מחייבת.

4. לאור האמור, אופן בחינת ההשבחה כפי שנערך בשומת המשיבה, הנו לגיטימי ונכון.

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

11 בתחשיב שנערך לחילופי חילופין, לפי גישת "שווי כל התכנית", הגיעו שמאי המבקש לכלל דעה כי בנכס הנדון לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 3885.

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

5. לראייה בכל השומות המכריעות שנערכו עד כה ב"מתחם דפנה", בו ממוקם הנכס הנדון, לרבות שומות שנערכו לאחר החלטת ועדת ערר בעניין "אשדר", ושומות השמאי מוטי דיאמנט, בחינת ההשבחה נערכה בשיטה דומה לזו שנהוגה בשומת המשיבה במקרה דנן. השומה היחידה בה נהגו אחרת, הנה שומתה של השמאית נורית ג'רבי, בה נקבע שווי המצב החדש בשתי גישות (השנייה והשלישית שפורטו לעיל).

6. מבקש לחדד שגם בחלופת "דירת תמורה/אשדר", שנבחנה הן לצורך בחינת סבירות במספר שומות מכריעות, והן כגישת שומה עיקרית ע"י השמאי המכריע גיל הרצברג, מתקבלת השבחה דומה לזו שנבחנה בגישה בה נקטו מרבית השמאים המכריעים ("גישת שווי כל התכנית").

7. <u>לעניין עסקות מכר שנערכו במתחם שבנדון לאחר אישורה של תכנית 3885, טוען כי</u>:

- המחיר המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה שנערכו במתחם הנדון לאחר אישורה של התכנית, אינו אחיד.
- חלק מהעסקות אף בוצעו שלא בתנאי שוק חופשי של קונה מרצון ומוכר מרצון, כגון עסקות שבוצעו בין אחים, עסקות של מחצית דירה ו/או עסקות בהן הרוכש נוטל על עצמו את היטל ההשבחה הצפוי בגין המכר.
- לאור האמור, ובהתייחס לכך כי מניתוח העסקות מתקבלים פערים קיצוניים במחיר למ"ר, לא ניתן לבסס את השווי במצב החדש על עסקות אלו, שחלקן ייתכן ואף לא הטמיעו את פוטנציאל התכנית החדשה במלואו.
- לראייה כלל השמאים המכריעים (שבפני חלקם הוצגו עסקות אלה), קבעו את השווי במצב החדש על בסיס החלק היחסי משווי המגרש במצב חדש ו/או לפי שווי דירת התמורה (כמו במקרה של השמאית ג'רבי).

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

1. <u>ערכי שווי</u>:

- שווי מ"ר <u>רשום בנוי</u> במצב הקודם, נקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 33,000 ₪, המגלם התאמות למאפייני הנכס הנדון (קומה, כיוון, מצב דירה), תרומת זכויות בנייה נוספות מכח תכניות מאושרות קודמות (ככל וקיימות), וכן את שטחי המרפסות הפתוחות / סגורות (בהיקף ממוצע של כ – 10 מ"ר לדירה).
- השווי כאמור נקבע על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו במתחם "דפנה" (בשנים 2013-2015, בהתאמות נדרשות), בו ממוקם מושא ההשבחה בעניינו, וכן על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו במבנים ותיקים הממוקמים בסביבתו הקרובה של הנכס.

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

2. <u>זכויות מכח תמ"א 38</u>:

- תכנית תמ"א 38 הנה תכנית "שקופה", היא אינה מקנה זכויות, ומכאן שאין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 בקביעת שווי המצב הקודם.
- עמדה זו מוצגת ומנומקת ארוכות בשתי חוות דעת שנערכו מטעם המשיבה (בחודשים ינואר ואפריל 2019) על ידי משרד עורכי דין הררי טויסטר ושות', המפנות לפסיקה רלוונטית נרחבת בנושא. המסקנה העולה מחו"ד אלה היא כי אין מקום להתחשב, בכל צורה ושיעור, בזכויות מותנות מכח תמ"א 38 בחישוב שווי הזכויות במצב קודם, וכן כי תכנית הרובעים הנה תכנית עצמאית שתוקפה לא יפוג עם תפוגתה של תמ"א 38.
- מעבר לאמור, מדגיש כי הטענה לעניין הכרה בזכויות מכח תמ"א 38 במצב הקודם, עלתה בפני כל השמאים המכריעים, אשר דנו בהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885, הנידונה בענייננו, כאשר אף אחד מהשמאים המכריעים לא הביא בחשבון זכויות מכח תמ"א 38 בבחינת שווי המצב הקודם

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

1. <u>ערכי בסיס</u>:

- **מסחר** – 12,000 ₪ למ"ר מבונה – על בסיס ניתוח עסקות מכר וערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות שנערכו ב"מתחם דפנה".
- **מגורים** – 16,500 ₪ למ"ר מבונה <u>עיקרי</u>, המגלם תרומת מרפסת וממ"ד, על בסיס ניתוח עסקות מכר לדירות חדשות ב"שיכון צמרת" (מהן חילץ היתרה מרכיב הקרקע), וערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות שנערכו ב"מתחם דפנה". לטענת שמאי המשיבה השווי כפי שנקבע כאמור, הנו על הצד הזהיר.
- **דיור להשכרה** – 13,200 ₪ למ"ר מבונה <u>עיקרי</u>, על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות שנערכו ב"מתחם דפנה".
- **אומדן גובה דמי שכירות חודשיים** –כ- 6,750 ₪ (היוון בריבית שנתית של 4%), בדומה לדמי השכירות שנקבעו בהכרעתה של השמאית אורית גלן.

2. <u>דחייה למימוש</u>:

- בחישוב שווי המצב החדש הובאה בחשבון דחייה למימוש עד להתארגנות הדיירים, הכנת תכנית עיצוב, הכנת תכנית איחוד וחלוקה, פינוי המגרשים וכו'.
- תקופת הדחייה ושיעור ההיוון שהובאו בחשבון הנם בהתאם לקביעתה של המשאית המכריעה אורית גלן (8 שנים בריבית של 6% (62.74)), ובהתחשב בקביעתן של המשאיות המכריעות דורית פריאל ושושי שרביט שפירא (71.3% ו – 66.5% בהתאמה)

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

3. <u>הפחתות/התאמות רלוונטיות</u>:

- בהתאם להוראות תכנית 3885, בבחינת שווי המצב החדש הובאו בחשבון:
  - עלות הקמת שטחי ציבור אשר יועברו לבעלות העירייה.
  - עלות הרחבת דרכים ופיתוח שצ"פ וחצרות פנימיות.
  - עלות הריסת מבנים קיימים.

- לא הובאה בחשבון הפחתה בגין פינוי הדיירים ו/או מתן דיור חלוף לתקופת הבנייה.

4. <u>חלק יחסי בשווי מצב חדש (בשווי התכנית) – תת חלקה 5 שבנדון</u>:

- חלק יחסי של חלקה 222 במגרש 501 – 16.381% (9,871 מ"ר / 1,617 מ"ר)
- חלק יחסי של תת חלקה 5 ברכוש המשותף (של הבית הבנוי ע"ג חלקה 222) – 45/986.
- חלק יחסי של תת חלקה 5 במגרש 501 במצב היוצא – 0.747% (= 16.381% * 45/986).

5. <u>לעניין השומות המכריעות של השמאי מוטי דיאמנט, ב"מתחם דפנה"</u>:

- הוועדה המקומית הגישה ערר על שומות אלה. ועדת ערר קיבלה את הערר במספר נקודות:
  - אין להפחית מהשווי במצב החדש את דמי השכירות המשולמים לבעלי הדירות בתקופת הביניים מרגע שמפנים אותם.
  - השמאי המכריע התבקש לבחון את נושא חניות האורחים פעם נוספת. שכן בשומתו הפחית את עלות הקמת חנית האורחים במלואן.
  - בשומת המשיבה במקרה דנן ניתן לחניות האורחים שווי "אפס", בהנחה זהירה שעלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומת חנית האורחים. ייתכן ויש לבחון הנושא פעם נוספת ולקבוע שווי למרכיב הקרקע של חנית האורחים.

- השמאיות המכריעות אורית גלן ושושי שרביט שפירא לא התעלמו מהכרעותיו של השמאי דיאמנט, שכן בעת ניהול ההליך שומות אלה עמדו ונידונו לפניהן. הן פשוט החליטו שלא לקבל את עמדתו בחלק מההחלטות אליהן הגיע.

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

ד. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>:**

מצב קודם								
כיוון הדירה	קומה	שטח רשום (במ"ר)	מקדם כיוון	מקדם קומה	מקדם מצב דירה	מקדם משוכלל	שווי למ"ר בסיס	סה"כ שווי בנוי
כניסה אמצעית	ראשונה	73.9	100%	100%	103%	103%	₪ 32,000	**₪ 2,435,744**

מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי (במ"ר)**	**שווי למ"ר/עלות הקמה**	**סה"כ שווי**
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 391 יח"ד	41,113		
שטח למסחר ק.ק (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י התב"ע)	850	₪ 12,000	₪ 10,200,000
54 יח"ד להשכרה עפ"י הנחיות התכנית (לפי 65 מ"ר עיקרי)	3,510	₪ 13,200	₪ 46,332,000
337 יח"ד רגילות	32061	₪ 16,500	₪ 529,006,500
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד - השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	4692		
סה"כ			**₪ 585,538,500**
הפחתות			
פיתוח שצ"פ (610)	198	₪ 600	₪ 118,800
פיתוח שצ"פ (611)	1234	₪ 600	₪ 740,400
פיתוח חצר פנימית	1400	₪ 600	₪ 840,000
הרחבה ופיתוח דרך	3200	₪ 400	₪ 1,280,000
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר קומה * 3.5 קומות * 6 מבנים)	11550	₪ 300	₪ 3,465,000
הקמת מבנה ציבור (בהתאם להוראות התב"ע)	810	₪ 8,275	₪ 6,702,750
שווי מצב חדש למגרש 501 לאחר הפחתות			**₪ 572,391,550**
החלק היחסי של תת חלקה 5 ממגרש 501			0.7470%
שווי מצב חדש כזמין			**₪ 4,275,765**
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התכנית (תקופת דחיה 8 שנים שיעור היוון 6%)			62.7400%
שווי דחוי במצב החדש			**₪ 2,682,615**
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה			₪ 491,977
שווי מצב חדש			**₪ 3,174,592**
תחשיב ההשבחה			
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 3,174,592
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 2,435,744
השבחה			**₪ 738,848**

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

8.2.2 **<u>עמדת שמאי המבקש</u>:**

א. <u>פטור לבניה של עד 140 מ״ר (סעיף 19(ג))</u>:

1. במקרה דנן הדיירים אינם מתגוררים בדירה 4 שנים ממועד אישורה של התכנית על כן אינם זכאים לפטור.
2. לאור האמור אנו מוותרים על טענת הפטור כפי שהועלתה (ככל הנראה בטעות) בשומה האחרת.

ב. <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

1. קיימת מחלוקת על המתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה החלה בדירת מגורים במתחמי פינוי בינוי.
2. קיימות שתי שיטות לבחינת ההשבחה:
   - **הראשונה** - ״שיטת שווי כל התכנית״.
   - **השנייה** - ״שיטת אשדר״, לפי דירת התמורה (כפי העולה מהחלטת ועדת ערר בעניין ״אשדר״, בעררים מס׳ תא/85224/14, תא/85227/14 מיום 20.04.2020).
3. אנו למדים משומות רבות שנערכו, כולל השומה לנכס שבנדון, כי גזירת ההשבחה ב״שיטת שווי כל התכנית״ מביאה לסטייה משמעותית משווי השוק של הנכס, ובכך גם לסטייה משמעותית מההשבחה בפועל.
4. ״שיטת שווי כל התכנית״ מתרחקת משמעותית משווי השוק, אינה משקפת ראיית קונה סביר, ואינה משקפת את התרומה האמיתית לשווי מקרקעין.
5. את חוסר הסבירות במסקנה המתקבלת ב״שיטת שווי כל התכנית״, ניתן לראות בתחשיב שומת הוועדה במקרה דנן. בעוד שנכון למועד הקובע של ״המדרגה השנייה״, לאחר אישורה של תכנית 3885/1, נמכרות דירות בשווי הנע סביב 3.3-3 מיליון ₪, בתחשיב שומת הוועדה מתקבל שווי דירה במצב חדש העולה על 6 מיליון ₪.
6. הייתכן שדירה שנמכרת במחיר של 3.3 מיליון ₪, שוויה מיד לאחר אישור התכנית מגיע למעל 6 מיליון ₪?!
7. בסופו של יום צריכים לקבוע את שווי השוק של הנכס ואין היגיון לקבוע בשומת היטל השבחה את שווי הדירה ל – 6 מיליון ₪, זאת ללא כל קשר למבחן השוק.
8. לחיזוק טענותיהם מפנים להסכמי מכר של דירות מגורים במתחם, בדגש על הסכם המכר של הנכס שבנדון. הסכמי המכר הנם סטנדרטיים ולא כוללים תנאים מיוחדים, על כן יש להביאם בחשבון בבחינת שווי הנכס שבנדון.
9. לאור האמור, אנו בדעה כי ״שיטת אשדר״, משקפת הרבה יותר את ראייתו של קונה סביר בשוק החופשי, בעוד שהשיטה האחרת הנה תיאורטית, ואינה נכונה לבחינת ההשבחה במקרה דנן.
10. לטענתם, התחשיב שנערך בשומתם ״בשיטת שווי כל התכנית״, הנו לחילופי חילופין, בעוד בפועל יש להוריד שיטה זו מהפרק.

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

11. ב"שיטת אשדר" הגענו לכלל דעה כי קיימת השבחה, גם אם זניחה, לכן אין זה נכון לטעון כי עמדתנו היא כי אין השבחה כלל.
12. גם את שווי המצב הקודם יש לבחון על בסיס עסקאות מכר לנכסים דומים.
13. <u>שומות מכריעות קודמות והחלטות ועדות ערר בנושא</u>:

- שמאי המשיבה מפנה ומתבסס על שומות מכריעות בהן בחינת ההשבחה לא נערכה "בשיטת אשדר".
- לטענת שמאי המבקש, הכרעות אלה התקבלו טרם מתן החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, ולכן לא הביאו בחשבון את העקרונות שנקבעו בהחלטה בעניין אשדר בשומות אלה.

14. <u>שומה מכריעה - השמאית אורית גלן בגו"ח 6110/221</u>:

- חלק גדול משומת המשיבה מתבסס על הכרעתה של השמאית גלן.
- מעיון בהכרעה עולה כי קיימות בה מספר טעויות ו/או החלטות, שלא ניתן לקבלן במקרה דנן, כדלקמן:

- השמאית גלן ציינה כי ערכה את שומתה על בסיס הסכמות הצדדים וכן על בסיס שומות מכריעות שנערכו במתחם.
- על אף האמור, השמאית גלן מתעלמת בהכרעתה מ – 3 שומות מכריעות שנערכו לראשונה במתחם על ידי השמאי מוטי דיאמנט, בשתיים מהן נקבע כי לא קיימת השבחה.
- אומנם על שומות אלה הוגש ערר, וועדת ערר החזירה השומות לשמאי דיאמנט על מנת שזה יפרט וינמק את הבסיס לחלק מהכרעותיו, אך היא לא קבעה כי נפל פגם מהותי בשומות, ו/או כי יש לפסול השומות. התייחסותו של השמאי דיאמנט לועדת ערר טרם התקבלה. על כן לא ניתן להתעלם משומות אלה בעת בחינת ההשבחה.
- השמאית גלן קבעה כי יש לנכות את כל העלויות הצפויות בעת מימוש התכנית. בפועל בעת עריכת תחשיב ההשבחה לא נוכו כלל ההוצאות הנדרשות לצורך מימוש התכנית.
- <u>שווי מ"ר מבונה</u> – תחשיב השומה נערך לפי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של כ – 16,500 ₪, בעוד שעסקות ההשוואה שנותחו בשומתה מצביעים על רמת מחירים של 15,500 ₪ בלבד. מאחר ולא נמצא בשומה המכריעה הסבר לפער המתקבל כאמור, יש לבחון את ההשבחה לפי סך של 15,500 ₪ בלבד.
- <u>דיור להשכרה</u> – בהתבסס על ניתוח עסקות של דירות בפרוייקטים דומים, הגיעה השמאית גלן למסקנה כי מקדם ההתאמה בין דירה למכירה בשוק החופשי לבין דירה להשכרה הנו 0.84. למיטב בדיקתם קיימת טעות תחשיבית בקביעת המקדם, והוא אמור להיות 0.75 ולא 0.84.
- <u>חניות אורחים</u> – השמאית גלן קבעה כי תרומת מרכיב חניות אורחים מגולם בשווי. בדיקה שנערכה על ידם לבסיס הנתונים שעמד בפני השמאית גלן, מצביעה על כך שבשווי שנקבע מגולם שווי של יותר מחנית אורחים אחת לדירה. מאחר ובמקרה דנן

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

קיימת חנית אורחים אחת בלבד, יש מקום לביצוע התאמה/הפחתה לשווי הנכס הנדון, ביחס לשווי המתקבל ממסד הנתונים לפיו נקבע השווי בשומת אורית גלן.
מבקשים להדגיש בנוסף כי אומנם בתכנית נקבעו הוראות להקמת חניית אורחים, אך מקומות אלה ייבנו ע"ח תקן החניה ולא בנוסף לו. כלומר בפועל נוצר מצב שתקן החניה הנותר להצמדה לדירות הנו 1 מקום חניה ליח"ד, כאשר 20% מהחניות נגרעות מהדיירים ומוקצים לטובת הציבור. בכך נוצר חוסר בחניה לדירות, זאת ביחס למרכיב החניות המגולמות בעסקות ההשוואה. מכאן כי יש לבצע התאמה בשווי המקרקעין שבנדון, ובכל מקרה אין לקבוע תרומה לשווי, כתוצאה ממתן האפשרות להקמת חניות לאורחים.

- <u>עלות פינוי דיירים</u> – השמאית גלן החליטה כי אין לקזז את עלות פינוי הדיירים מההשבחה. לטענת שמאי המבקש עלות זו מהווה הוצאה נוספת החלה על היזם בעת ביצוע הפרוייקט, מכאן כי אם בוחנים את ההשבחה ב"שיטת שווי כל התכנית", אין לקבל החלטתה של השמאית גלן בעניין זה.
- <u>עלויות פיתוח</u> – השמאית גלן קבעה בשומתה עלות פיתוח בסך של 600 ₪ למ"ר בעוד קיימות שומות מכריעות שקבעו עלות פיתוח של 700 ₪ למ"ר. בנוסף יש להביא בחשבון כי במקרה דנן תנאי להיתר הנו הסדרת של צומת הנרייטה סאלד בעלות נוספת של מיליוני ₪. עלויות אלה לא הובאו בחשבון בשומתה של השמאית גלן.

15. <u>שומות מכריעות במתחמי פינוי בינוי (כפי שהוצגו בשומת המשיבה)</u>:

- שמאי המשיבה הציג מספר שומות מכריעות במתחמי פינוי בינוי ברחבי המדינה (כגון שומות גבע בלטר ושושי שרביט שפירא).
- מבדיקה שערכו הגיעו למסקנה כי כלל השומות שהוצגו אינן רלוונטיות לענייננו.
- בשומות אלה נקבעו עקרונות ומשתנים רבים התומכים דווקא בעמדת שמאי המבקש, כאלה ששמאי המשיבה בחר להתעלם מהם. לטענתם אם מבקשים להביא בחשבון האמור בשומות מכריעות, יש להביא בחשבון את מכלול ההחלטות שהתקבלו באותן שומות מכריעות, ולא רק חלקים מאותן שומות, התומכים רק בעמדתך.

16. <u>לסיכום</u>:

- בהחלטת ועדת ערר בעניין אשדר נסקרו הדרכים השונות לבחינת ההשבחה במתחמי פינוי בינוי. מסקנת הבחינה היתה כי יש לפסול את השיטה בה נהג שמאי המשיבה במקרה דנן.
- עיריית תל אביב עצמה מאמצת במקרים אחרים את "שיטת אשדר" שנקבעה בהחלטת ועדת הערר.
- לאור האמור יש לאמץ גם במקרה דנן את "שיטת אשדר" ולבחון את ההשבחה החלה במקרקעין על פי העקרונות שנקבעו בה (עסקות השוואה לנכסים דומים לפני ואחרי אישור התכנית).

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

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

1. <u>ערכי שווי</u>:

- שווי הדירה במצב קודם – סך של כ – 2,605,000 ₪.
- שווי מ״ר מבונה – 16,000 ₪.
- השווי כאמור נקבע עפ״י העקרונות שנקבעו בשומתה המכריעה של השמאית אורית גלן (בהתאמות הנדרשות לעניין שווי מ״ר מבונה), ובהתייחס לניתוח עסקות מכר שנערכו במתחם ״דפנה״ בו ממוקם מושא ההשבחה בענייננו (בשנים 2015-2016, לפני אישור התכנית וסמוך למועד אישורה).

2. <u>זכויות מכח תמ״א 38</u>:

- זכויות מכח תמ״א 38 הנן מרכיב נוסף שנכלל בשווי השוק של הנכס. לא ניתן להתעלם מראיית קונה סביר, אשר היה מביא בחשבון תרומתה של תמ״א 38 לשווי השוק של הנכס.
- לאור האמור בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ״א 38, אשר היו מאפשרים את הגדלת שטח הדירה עד ל – 109 מ״ר (תוספת של כ – 25 מ״ר לדירה הקיימת), זאת ללא ההגבלות וההנחיות שנקבעו בהוראות תכנית 3885.
- מכאן כי תרומת התכנית לנכס הנדון, משקפת תוספת שטח זניחה של כ – 7 מ״ר בלבד.
- <u>לחיזוק עמדתם מפנים, בין היתר, ל -</u>:

- החלטת ועדת ערר קא/85266/15 מיום 24.12.2020 - לפיה השבחה תחושב רק בגין התמורה הישירה ובניכוי זכויות בניה שניתן היה לקבל מכוחה של תמ״א 38.
- החלטת ועדת ערר 8168/1219 מיום 12.01.2021 – לפיה הפטור מהיטל השבחה שחל על תמ״א 38, הנו בעל תוקף עצמאי ועל כן לא ניתן לצמצם אותו במסגרת תכנית לפי ס׳ 23 לתמ״א, והוא חל גם על תכניות אחרות.
- פס״ד אליק רון והחלטת ועדת ערר בעניין צור מעוף, התומכים בעמדתם.
- שומתו המכרעת של השמאי ארז כהן ברחוב גלעד 2, לפיו יש להכיר בפטור וקיזוז זכויות גם במימוש במכר.
- מפת סביבה (שהוצגה בשומה האחרת), ממנה למדים כי סביבת הנכס רווייה בפרוייקטים שניתן להם היתר מכח תמ״א 38. לכן לא מן הנמנע שגם במקרה דנן בהנחה שהתכנית לא היתה מאושרת, היו מקדמים בנייה לפי הוראות תמ״א 38. נתון זה מחזק את הטענה כי יש להביא בחשבון זכויות מכח תמ״א 38 בשווי המצב הקודם.

- לטענת שמאי המבקש, החלטת ועדת ערר 2905/08, אליה הפנה שמאי המשיבה, אינה רלוונטית לענייננו.

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

ד. נתונים רלוונטיים לבחינת **שווי מצב חדש**:

1. ערכי בסיס:
   - **מסחר** – 12,000 ₪ למ״ר מבונה – בדומה לשווי שנקבע בשומת המשיבה.
   - **מגורים** – 16,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם תרומת מרפסת וממ״ד.
   - **דיור להשכרה** – 11,850 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, כנגזרת משווי בייעוד למגורים, בהפחתה של כ – 25%.
   - **אומדן גובה דמי שכירות חודשיים** – לא הובאו בחשבון בבחינת שווי המצב החדש.
2. דחייה למימוש (בהתייחס לתחשיב חלופה ב׳ שנערך לחילופי חילופין):
   - בחישוב שווי המצב החדש הובאה בחשבון דחייה למימוש עד להתארגנות הדיירים, הכנת תכנית עיצוב, הכנת תכנית איחוד וחלוקה, פינוי המגרשים וכו׳.
   - תקופת הדחייה ושיעור ההיוון שהובאו בחשבון הנם בהתאם לקביעתה של המשאית המכריעה אורית גלן (8 שנים בריבית של 6% (62.74)).
3. הפחתות/התאמות רלוונטיות (בהתייחס לתחשיב חלופה ב׳ שנערך לחילופי חילופין)::
   - בהתאם להוראות תכנית 3885, בבחינת שווי המצב החדש הובאו בחשבון:
     - הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת צפיפות ומושע – 10%.
     - עלות הקמת שטחי ציבור אשר יועברו לבעלות העירייה – סך של 6,702,750 ₪.
     - עלות הרחבת דרכים ופיתוח שצ״פ וחצרות פנימיות – סך של 2,159,500 ₪.
     - עלות הריסת מבנים קיימים – סך של 3,465,000 ₪.
     - עלות הסדרת צומת רח׳ הנרייטה סולד – סך של 480,000 ₪.
     - עלות הקמת חניון תת קרקעי לרבות חניות אורחים וחניות מסחריות – סך של 82,882,500 ₪.
   - לא הובאה בחשבון הפחתה בגין פינוי הדיירים ו/או מתן דיור חלוף לתקופת הבנייה (אף עפ״י שבמסגרת ההליך הנדון בפני (א.ח) נטען כי יש להביא עלות זו בחשבון).
   - לא הובאו בחשבון תקבולים בגין דמי שכירות חודשיים עד למימוש התכנית (לתקופת הדחייה עד לפינוי הקרקע).

4. חלק יחסי בשווי מצב חדש (בשווי התכנית) – תת חלקה 5 שבנדון:
   - חלק יחסי של חלקה 222 במגרש 501 – 16.381% (9,871 מ״ר / 1,617 מ״ר)
   - חלק יחסי של תת חלקה 5 ברכוש המשותף (של הבית הבנוי ע״ג חלקה 222) – 45/986.
   - חלק יחסי של תת חלקה 5 במגרש 501 במצב היוצא – 0.747% (= 16.381% * 45/986).

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

ה. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקש):</u>**

<u>חלופה א' – "שיטת אשדר"[12]:</u>

מצב חדש - תמהיל שטחי מגורים				
תיאור				**שטח במ"ר**
סה"כ שטח עיקרי כולל מרפסות				39,913
מרפסות				4692
שטח עיקרי ללא מרפסות				35,221
דירות להשכרה	54	65		3510
דירות קטנות	78	63		4914
סה"כ שטח עיקרי ליתר הדירות				26,797
שטח עיקרי לדירה סטנדרטית		259		103.46
שטח דירה סטנדרטית + ממ"ד		12		**115.46**
מצב קודם				
שטח דירה רשום				73.9
מרפסות שנסגרו				10
תוספת ממ"ד וחדר מכוח תמ"א 38				25
שטח דירה שיש להביא בחשבון במצב קודם				109
תחשיב ההשבחה				
תוספת שטח דירתי בין שני מצבי התכנון				7
שווי מ"ר מבונה נכון למועד הקובע				₪ 16,000
השבחה				**₪ 105,013**
היטל השבחה				**₪ 52,507**

מצב קודם - לפי שטח דירה קיים + זכויות תמ"א 38

מצב חדש - לפי שטח צפוי של דירת התמורה.

תחשיב השווי, בשני מצבי התכנון, נערך לפי שווי מ"ר מבונה.

12 בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר והחלטת ועדת ערר קא/ 85266/15.

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

<u>חלופה ב' - לפי "שיטת שווי התכנית" (לחילופי חילופין)</u>:

מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי (במ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקווי'**
<u>מגורים</u>			
שטח עיקרי לדירות קטנות	4914	1.05	5159.7
שטח עיקרי דירות להשכרה	3510	0.74	2597.4
סה"כ שטח עיקרי ליתר דירות סטנדרטיות	26797	1	26797
סה"כ שטח אקווי' - עיקרי			34554.1
שווי מ"ר מבונה מגורים מגולם מרפסות			₪ 16,000
סה"כ שווי מרכיב המגורים לפני הפחתות			**₪ 552,865,600**
<u>מסחר</u>			
מסחר בקומת קרקע	1200	1	1200
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 12,000
סה"כ שווי מרכיב המסחר לפני הפחתות			**₪ 14,400,000**
סה"כ שווי מגרש501 לפני הפחתות			**₪ 567,265,600**
הפחתות			
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**עלות**	**סה"כ**
שטחי ציבור	810	₪ 8,275	₪ 6,702,750
פיתוח חצרות ושצ"פ	3085	₪ 700	₪ 2,159,500
הסדרת צומת רח' הרייטה סולד			₪ 480,000
עלויות הריסה	11550	₪ 300	₪ 3,465,000
הקמת חניון תת קרקעי לרבות חניות אורחים וחניות	₪ 33,153	₪ 2,500	₪ 82,882,500
סה"כ הפחתות			**₪ 95,689,750**
סה"כ שווי המתחם לאחר הפחתת עלויות צרכי ציבור			**₪ 471,575,850**
הפחתה בגין בינוי עירוב שימושים והגדלת צפיפות ומושע		0.9	₪ 424,418,265
מקדם דחיה בגין הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו		0.6274	₪ 266,280,019
שווי מצב חדש- חלק היחסי של תת חלקה 7 כזמינה		**0.75%**	**₪ 1,997,100**
תחשיב ההשבחה			
סה"כ שווי מצב קודם בהתאם להכרעת של אורית גלן			₪ 2,606,220
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 1,997,100
השבחה			**שלילית**

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

8.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

1. עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים, הנה בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בכלל, ואת שווי המצב החדש בפרט, בעת מימוש מכר דירה המצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרוייקט פינוי בינוי"</u>.

2. בעוד שמאי המשיבה בדעה כי יש לבחון את שווי המצב החדש בעניינו, ב"גישת שווי כל התכנית", וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף, עמדת שמאי המבקש היא כי יש לבחון את שווי המצב החדש ב"שיטת אשדר" (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו – 85224/14), בהתייחס לדירת התמורה וההנאות העתידיות הצפויות לבעל המקרקעין.

3. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיה וחסרונותיה של הגישה לפיה ערך את שומתו, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנושא, וכן לשומות מכריעות קודמות שניתנו במתחמי פינוי בינוי בכלל, ובמתחם "דפנה - ארלוזורוב", בו ממוקם הנכס הנדון בפרט.

4. לעניין "גישת אשדר", לפיה טוענים שמאי המבקש שערכו את שומתם, תחילה אציין כי למיטב הבנתי, הגישה בה נקטו שמאי המבקש, לחישוב ההשבחה בהתאם לשווי זכויות הבנייה האקוו' בשני מצבי התכנון, ולא לפי שווי הבנוי, אינה עומדת במלואה בקנה אחד עם "גישת אשדר", כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר. יחד עם זאת מאחר ו"גישת אשדר" עמדה לאחרונה במרכזה של עתירה מנהלית כפי שיפורט להלן, לא מצאתי למקום להרחיב לעניין גישת שמאי המבקש במסגרת החלטתי זו.

5. כאמור, 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".

6. עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי – בינוי, והוא ניתן ביום 26.08.2021 (במהלך הטיפול בתיק שבנדון), ולא עמד בפני שמאי הצדדים בעת עריכת שומתם ו/או טרם הדיון המקצועי במסגרתו העלו הצדדים בפני הח"מ את טענותיהם.

7. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרוייקטים 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**

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

(״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**.

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**.

.....

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 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,

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

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 ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. **ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו.** משעה שההחלטה נוגדת את הלכת **אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**

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.**

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

.....

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.

.....

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)

8. להשלמת התמונה, בכל הנוגע למתודות השמאיות לבחינת ההשבחה בכלל, ולמקרים בהם המימוש הנו במכר דירה יחידה בפרט, אפנה ל - :

- 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 :

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

"....."

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 (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.

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

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)

- החלטת ועדת ערר (י-ם) 8012/20[13] 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 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

13 ניתנה במאוחד עם תיקים נוספים.

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

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.

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

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

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 ב**עניין 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 ב**עניין 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״ 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)

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

9. <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

- בית המשפט המחוזי דחה את "גישת אשדר", ובכך בעצם ביטל את החלטת ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בפרוייקטים של פינוי - בינוי.
- לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את <u>מלוא</u> שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("מצב קודם") ולאחריה ("מצב חדש").
- היטל ההשבחה יחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.
- 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.
- בית המשפט קבע כי אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת ("גישת שווי כל התכנית") היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי – בינוי, ואף הפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל.
- 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.
- יוער כי בית המשפט התייחס בפסק הדין גם לעניין תחולת הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי-בינוי.

מאחר והצדדים במקרה דנן מסכימים כי בעל הזכויות אינו עומד בהוראות החוק בעניין זה, לא מצאתי לנכון להרחיב על הנושא במסגרת החלטתי זו.

- <u>בהתייחס לכל האמור, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי לבחון את ההשבחה בענייננו בשתי גישות</u>:

- גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים, <u>לפני ואחרי</u> אישורה של תכנית 3885.
- גישת "שווי כל התכנית" – הגישה בה נקט שמאי המשיבה (ושמאי המבקש בתחשיב שערכו לחילופי חילופין), וכן שמאים מכריעים רבים במסגרת הכרעות קודמות שניתנו בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885.
- גישות אלה, אמורות לשקף לכאורה מכר של מלוא חלקו של המבקש ברכוש המשותף, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.

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

ב. <u>גישת "שווי כל התכנית"</u>:

1. מעיון בתחשיבי שומות הצדדים עולה כי המחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מלוא הזכויות המוקנות בתכנית 3885 אינה מהותית, כ – 585,500,000 ₪ לעמדת שמאי המשיבה, אל מול 567,265,000 ₪ לעמדת שמאי המבקש (משקפת פער של כ – 3% בלבד בין עמדות הצדדים).
2. המחלוקת העיקרית בין הצדדים הנה בנוגע למהות וגובה ההפחתות אותן יש להביא בחשבון.
3. לעניין שווי מלוא הזכויות המוקנות בתכנית 3885, אציין כי אם אערוך שינויים מינוריים, בקשר לחלק מהמשתנים לגביהם איני מסכים עם שמאי המבקש (כגון שווי מ"ר <u>עיקרי</u> למגורים המגלם תרומת ממ"ד ומרפסות (שיש לקבוע לדעת החי"מ לכל הפחות בסך של כ – 16,500 ₪ ולא 16,000 ₪ כפי שקבעו שמאי המבקש בתחשיב שומתם), ומקדם שווי דיור להשכרה שאמור להיות גבוה יותר), מתקבל שווי אף גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.
4. לאור האמור, ולאחר שבחנתי בצורה יסודית את מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים וכן את זה המופיע בשומות מכריעות שנערכו בתחום "מתחם דפנה – ארלוזורוב" בכלל, וכאלה שנערכו בתחום מגרש 501 (הנדון) בפרט, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 585,000,000 ₪, אשר נמצא סביר גם ביחס לשווי שנקבע בשומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום מגרש 501[14].
5. יוער כי לאור המחלוקות הזניחות בין שמאי הצדדים, וכן העובדה כי הנושא נבחן ונותח מספר רב של פעמים בשומות מכריעות קודמות, לא מצאתי לנכון לשוב ולהציג פעם נוספת את כל מסד הנתונים שעמד בבסיס קביעת השווי כאמור.
6. <u>לעניין המחלוקות בין הצדדים - מהות וגובה הפחתות נדרשות</u>:

- תחילה אציין כי גם כאן, מלבד לעניין ההפחתה הנדרשת בגין הקמת החניון אליה אתייחס בהמשך, המחלוקות בין הצדדים, הן לעניין מהות ההפחתה והן לעניין גובה ההפחתה, הנן זניחות בכלל, וביחס לשווי מלוא הזכויות בתכנית בפרט.
- <u>פיתוח שצ"פ</u>:

- שטח השצ"פ - לאחר שבחנתי את הוראות התכנית וכן שומות מכריעות קודמות שניתנו בתחום מגרש 501, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון שטח שצ"פ של 3,085 מ"ר, כולל החצר הפנימית (אל מול 2,832 מ"ר שהובא בחשבון בשומת המשיבה).
- עלות פיתוח שצ"פ – 600 ₪ (אל מול 700 ₪ שנקבע בשומת המבקש), כפי שנבחן ונקבע בשומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום מגרש 501, למועד אישורה של תכנית 3885.
- יודגש כי מלבד בשומתו המכריעה של השמאי מוטי דיאמנט (בה נקעה עלות בסך של 700 ₪ למ"ר), במרביתן ככולן של יתר השומות המכריעות, אשר נערכו למועד אישורה של תכנית 3885 (גם כאלה שלא נערכו בתחום מגרש 501), נקבעה עלות פיתוח מ"ר

14 שומת השמאית אורית גלן בהכרעתה מיום 07.04.2020, בנוגע לתת חלקה 21 בגו"ח 6110/221 – **סך של 585,538,500 ₪**
שומת השמאית נורית ג'רבי בהכרעתה מיום 27.08.2020, בנוגע לתת חלקה 6 בגו"ח 6110/224 – **סך של 576,061,500 ₪**

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

שצ"פ לסך של כ – 600 ₪. מכאן כי טענתו של שמאי המבקש בעניין זה, ביחס לכך כי השמאית המכריעה גלן לא הביאה בחשבון הכרעות קודמות שניתנו בנושא, אינה מדויקת, ואיני מקבל אותה.

- בתחשיב השווי הובא בחשבון שטח שצ"פ של 3,085 מ"ר, לפי עלות פיתוח של כ – 600 ₪ למ"ר, המסתכמת לסך של 1,851,000 ₪.

- הריסת מבנים קיימים:

- הצדדים אינם חלוקים בעניין זה.
- לאחר שבחנתי את הנושא, קיבלתי את הסכמות הצדדים.
- בתחשיב השווי הובא בחשבון שטח כולל להריסה של 11,550 מ"ר, ועלות הריסה של כ – 300 ₪ למ"ר, המסתכמת לסך של 3,465,000 ₪.

- הרחבה ופיתוח דרך:

- שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין עלות הרחבה ופיתוח דרך בשטח של כ – 3,200 מ"ר, לפי עלות של 400 ₪ למ"ר, המסתכמת לסך של 1,280,000 ₪.
- למיטב בדיקתי שמאי המבקש לא הביאו בחשבון הפחתה בגין רכיב זה בתחשיב שומתם, אך יחד עם זאת הביאו בחשבון הפחתה בגין עלות נדרשת להסדרת צומת רח' הנרייטה סאלד, בסך של כ – 480,000 ₪.
- לאחר שבחנתי את הוראות תכנית 3855 בעניין זה, הבאתי בחשבון הפחתה בגין עלות הרחבה ופיתוח דרך בשטח של כ – 3,616 מ"ר, לפי עלות של 400 ₪ למ"ר, המסתכמת לסך של 1,446,400 ₪ (כפי שנקבע גם בשומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום מגרש 501).

- עלות הקמת מבנה ציבור:

- הצדדים אינם חלוקים בעניין זה.
- לאחר שבחנתי את הנושא, קיבלתי את הסכמות הצדדים.
- בתחשיב השווי הובא בחשבון שטח מבנה ציבור של 810 מ"ר, לפי עלות בנייה בסך של 8,275 ₪, המסתכמת לסך של 6,702,750 ₪ (כפי שנקבע גם בשומות מכריעות קודמות שנערכו בתחום מגרש 501).

- עלות פינוי דיירים, ומתן דיור חלוף לתקופת הבנייה:

- מעיון בתחשיבי שומות הצדדים, עולה כי הן בשומת המבקשים והן בשומת המשיבה, לא הובאה בחשבון עלות פינוי הדיירים ומתן דיור חלוף לתקופת הבנייה.
- יחד עם זאת, במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני, העלו שמאי המבקש טענה כי יש להביא עלות זו בחשבון ולהפחיתה משווי הקרקע הנדונה (כחלק מטענותיהם בקשר

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

לשומתה המכריעה של השמאית גלן כפי שפורטו לעיל), בעוד שמאי המשיבה טען כי אין לקבל עמדה זו.

- לעניין זה אפנה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 מיום 06.09.2020 (בעניין קיכל), בה נקבע לעניין זה כדלקמן:

> "לאחר ששקלנו את טענות העוררת ואת התשובות להן, שוכנענו כי יש לקבל את טענות העוררת בקשר עם הפחתת עלויות פינוי דיירים לתקופת הבניה.
> כפי שהבהרנו לעיל, השמאי המכריע בחר בגישה ב', עליה עמדנו לעיל, כמתודה עיקרית לעריכת שומתו, 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. 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' 18-19 לשומה).
> **כחלק מחישוב זה הפחית השמאי המכריע עלויות פינוי הדיירים לתקופת הבניה בת שנתיים וחצי הבאה לאחר 12 השנים שעד להריסה (ראו בעמ' 18-19 ובטבלה שבעמ' 22 לשומה המכרעת).**
> .....
> 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**.
> זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר ענייננו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. **על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה".**
> אשר על כן צודקת העוררת כי **נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עליות פינוי הדיירים בתקופת הבניה.**
> הדיון יוחזר לשמאי המכריע על מנת **שיתקן את שומתו**, בין היתר בהתייחסות להפחתת דמי השכירות בתקופת הבנייה.
> **(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)**

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

- בהתייחס להחלטת כבוד ועדת ערר כאמור, בבחינת שווי המצב החדש "בגישת שווי כל התכנית", לא הבאתי בחשבון הפחתה בגין עלות פינוי הדיירים ו/או מתן דיור חלוף לתקופת הבנייה.

- <u>עלות הקמת חניון תת קרקעי</u>:

- בעניין זה המחלוקת בין הצדדים הנה מהותית, הפחתה בסך של כ – 82,880,000 ₪ להקמת חניון תת קרקעי בשטח של 33,153 מ"ר לשיטת שמאי המבקש, אל מול הפחתה בסך של " 0 ₪ ", לשיטת שמאי המשיבה.
- לעניין הדרישה להקמת חניות אורחים:

(1) לטענת שמאי המבקש הוראות תכנית 3885 קובעות כי מקומות אלה ייבנו ע"ח תקן החניה ולא בנוסף לו, ובכך יביאו לפגיעה בשווי חלק מהדירות בפרוייקט, שיוותרו ללא חניה, זאת ביחס לתרומת החניה המגולמת בעסקות ההשוואה.

(2) לטענת שמאי המשיבה, במקרה דנן ניתן לחניות האורחים שווי "אפס", בהנחה זהירה שעלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומת חנית האורחים. ייתכן ויש לבחון הנושא פעם נוספת ולקבוע שווי למרכיב הקרקע של חנית האורחים. בכל מקרה אין מקום להביא בחשבון עלות עודפת בגין ההוראה להקמת חניות אורחים.

- בס' 6.7 להוראות התכנית, הדן בתנועה וחניה, נקבע, בין היתר, כי:

(1) החניה במתחמי המגורים תהיה <u>בתת הקרקע</u> בלבד.

(2) תקן החניה למגורים יהיה חניה <u>אחת</u> לדירה.

(3) <u>בנוסף</u> תוקצה חנית אורחים בשיעור של 20% ממספר יחידות הדיור, וכן 60 מקומות חניה לרכב פרטי למסחר, פתוחים לציבור.

- מכאן כי במקרה דנן:

(1) נדרשים להקמת 391 חניות לטובת הדירות, כ – 78 חניות אורחים, ו – 60 חניות לרכב פרטי למסחר, דהיינו נדרשים להקמת כ – 530 חניות בסה"כ.

(2) אם נביא בחשבון הנחת עבודה כי שטח ממוצע למקום חניה תת קרקעי סביר כי ינוע בגבולות 30-35 מ"ר (נכון למועד הקובע), סה"כ שטח החניה הנדרש ינוע בגבולות 15,900 מ"ר – 18,550 מ"ר, כ – 17,225 מ"ר בממוצע בסה"כ.

- מעיון בשומות מכריעות קודמות (אשר נערכו בתחום מגרש 501) והן בשומת המשיבה במקרה דנן, עולה כי:

(1) בניתוח עסקות ההשוואה, אשר היוו בסיס לקביעת השווי, הובאה בחשבון עלות בנייה בסך של 12,000 ₪ (בתוספת מע"מ). עלות זו מגלמת לדעתי הקמת חניה תת קרקעית (כולל חניית אורחים בשיעור דומה לזה הנדרש בענייננו).

(2) יוער כי למיטב בדיקתי, עסקות ההשוואה שנותחו כאמור ("בפרוייקט צמרת" הסמוך), הנן מבניינים בהם קיימת דרישה להקמת חנית אורחים, ומכאן שמחיר העסקה מגלם גם את תרומת מרכיב חניית האורחים.

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

(3) השווי המתקבל בגישת החילוץ, נמצא סביר בהתייחס לשווי אשר נקבע בהכרעות קודמות בתחום התכנית, שגם הוא מגלם עלות הקמת חניה תת קרקעית.

- <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

(1) שווי מ״ר מבונה, שנקבע לסך של 16,500 ₪ מגלם הקמת חניה תת קרקעית (כולל מרכיב חנית אורחים), ומכאן אין מקום להפחית עלות <u>כוללת</u> להקמת חניה תת קרקעית כפי שנהגו שמאי המבקש בתחשיב שומתם. לעניין זה יוער בנוסף, כי למיטב בדיקתי שטחה הצפוי הכולל של החניה הנו כ – 17,255 מ״ר ולא כ – 33,000 מ״ר כפי שטענו שמאי המבקש.

(2) הוראות התכנית קובעות כי תוקצה חנית אורחים <u>בנוסף</u> ולא ע״ח תקן החניה שנקבע ליחידות הדיור במתחם. מכאן כי איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי חניות אלה ייבנו ע״ח תקן החניה ובכך גם יפגעו בשווי הדירות (ביחס לעסקות ההשוואה).

(3) לעניין עלות / שווי חניות האורחים, אני בדעה, כי בהתייחס למיקום החניה במתחמי המגורים, הצפויה להיבנות <u>בתת הקרקע</u> בלבד (ולשרת בכך גם את דיירי המבנים השונים ואורחיהם גם אם כחלק מהרכוש המשותף), ולמיקומו הגיאוגרפי של הנכס הנדון בעיר תל אביב – יפו, תרומתה של חנית האורחים במקרה דנן, אינה נמוכה מעלות בנייתה (ואף ייתכן ועולה עליה).

(4) בהתייחס לכך כי הדרישה להקמת חניות אורחים, וכך גם תרומתה (ככל ועולה על עלות בנייתה), מגולמת בעסקות ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי (הן ביחס לשטחי המסחר והן ביחס לשטחי המגורים), לא מצאתי במקרה דנן להביא בחשבון תוספת שווי למרכיב חניית האורחים בעניינו.

(5) החלטתי כאמור עולה בקנה אחד עם מרביתן ככולן של השומות המכריעות שנערכו במתחם פינוי בינוי ״דפנה – ארלוזורוב״.

- <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים</u>:

- לעניין זה אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי כאשר בוחנים את שווי המצב החדש בגישה זו, יש להביא בחשבון תקבולים צפויים של דמי שכירות בתקופת הביניים (השקולה בעניינו לתקופת הדחייה שניתנה עד לפינוי הקרקע (למימוש)).
- אימצתי במקרה דנן את תרומת דמי השכירות כפי שנקבעו בשומת המשיבה, המסתכמים <u>לסך של כ – 492,000 ₪</u>, לאחר היוון למועד הקובע (נמוכים במעט מאלה שהובאו בחשבון בשומות מכריעות קודמות בתחום מגרש 501).

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

7. <u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u> – "גישת שווי כל התכנית":

מצב חדש			
שווי מצב חדש לפני הפחתות ודחייה[15]			**585,538,500 ₪**
הפחתות			
פיתוח שצ"פ (601,610,611) וחצר פנימית	3,085	600 ₪	1,851,000 ₪
הרחבה ופיתוח דרך	3,616	400 ₪	1,446,400 ₪
הריסת מבנים קיימים	11,550	300 ₪	3,465,000 ₪
הקמת מבנה ציבור	810	8,275 ₪	6,702,750 ₪
סה"כ הפחתות			**13,465,150 ₪**
שווי מצב חדש למגרש 501 <u>לאחר</u> הפחתות			**572,073,350 ₪**
חלק יחסי של תת חלקה 5 במגרש 501 (כפי שמוסכם על הצדדים)			0.7470%
שווי מצב חדש (ת"ח 5) כזמין			**4,273,387 ₪**
מקדם דחיה משוקלל עד למימוש התכנית (תקופת דחיה 8 שנים שיעור היוון 6%)[16]			0.6274
שווי מצב חדש (ת"ח 5) לאחר דחייה			**2,681,123 ₪**
היוון דמי שכירות בתקופת הדחיה (I = 4% ,N = 8)			491,977 ₪
שווי ת"ח 5 - מצב חדש			**3,173,100 ₪**
תחשיב ההשבחה			
סה"כ שווי מצב חדש			3,173,100 ₪
סה"כ שווי מצב קודם (עפ"י גישת ההשוואה הישירה כפי שיפורט להלן)			2,401,750 ₪
השבחה			**771,350 ₪**

לאור האמור במקרה דנן לא מצאתי לשנות את ההשבחה שנקבעה בגישה זו ע"י שמאי המשיבה, <u>בסך של 738,900 ₪</u>, ואני מאמץ אותה במלואה.

15 לעניין זה ראו החלטתי בסעיף 8.2.3 ב' 3 לעיל.

16 מוסכם על הצדדים לפי העולה מתחשיב שומתם, וכן כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות בתחום מגרש 501. בנוסף אפנה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 מיום 06.09.2020 (בעניין קיכל), אשר דנה בהרחבה בנושא זה.

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

ג. <u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

1. מצב חדש – **<u>לאחר</u>** אישורה של תכנית 3885:

- ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי בשעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, במקרה של מכר דירה יחידה, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה.
- קביעת השווי על בסיס עסקות אלה מייתר את הצורך במתן התאמות מלאכותיות רבות אשר ייתכן ויביאו לעיוות במסקנת השווי, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות (דחייה, מרכיב סיכון וכו'), והן את תרומתה של התכניות <u>לשווי דירה יחידה בפרוייקט</u>, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.
- על אף האמור, ובהתייחס לשונות המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום "מתחם דפנה - ארלוזורוב" בו ממוקם הנכס הנדון (כפי שטוען בצדק שמאי המשיבה), אני בדעה כי:

- בכדי לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל שאפשר לאלה של הנכס הנדון (שטח דירה, קומה ממוצעת (ללא דירות הממוקמות בק' הגג וכיו')).
- ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לדעת הח"מ לבחון את שווי המצב החדש גם על בסיס גישה זו.
- יש לתת את הדעת לעניין השאלה, האם המחיר כפי שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, <u>בעת מכר דירה יחידה</u>, משקף את מלוא התמורה עבור חלקו של מעביר הזכויות בשווי התכנית כולה (לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).
- את הבחינה כאמור, יש לערוך, בין היתר, בהתייחס למסקנה המתקבלת בבחינת ההשבחה ב"גישת שווי כל התכנית" (כפי שפורטה לעיל).

2. מצב קודם - **<u>לפני</u>** אישור תכנית 3885:

- תכנית 3885 פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 20.03.2014.
- מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך ולפני מועד אישור תכנית 3885, מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.
- יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית, אני בדעה כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית 3885 להפקדה בעיתונים, ובכך חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית 3885, מתלכד עם הפוטנציאל הכללי, לגביו

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

נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.

- לאור האמור, בחינת שווי מצב קודם תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה ישירות שנערכו במתחם "דפנה - ארלוזורוב", בו ממוקם הנכס הנדון, בין השנים 2013-2015 (לפני פרסום הפקדתה של תכנית 3885 ועד כחצי שנה לפני אישורה), בהתאמות הנדרשות.
- לצורך ניתוח מהימן, ניתוח עסקות המכר בבחינת שווי המצב הקודם, ייערך על בסיס אותם קריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, בנוגע לבחינת שווי המצב החדש.

3. להלן ניתוח עסקאות מכר, אשר בוצעו החל מיום אישורה של תכנית 3855 ועד סמוך למועד הפרסום להפקדה ברשומות של תכנית 507-0484493 (התכנית הנידונה במדרגת ההשבחה השנייה בעניינו) – **מצב חדש**:

תאריך העסקה	גוש/חלקה/תת חלקה	שטח רשום	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום
20/09/2017	6110-238-12	51.24	₪ 2,000,000	₪ 39,032
04/09/2016	6110-236-21	67.50	₪ 2,600,000	₪ 38,519
19/07/2016	6110-221-4[17]	81.34	₪ 2,750,000	₪ 33,809
10/12/2015	6110-223-16	73.90	₪ 2,800,000	₪ 37,889
ממוצע כללי - עסקות 2015-2017				**₪ 37,312**
ממוצע 2015-2017 (ללא עסקה חריגה מיום 19.07.2016)				**₪ 38,480**

4. <u>סיכום - שווי מצב חדש – גישת ההשוואה הישירה</u>:

- עסקות המכר כפי שפורטו ונותחו, עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל (כולל מרכיב היטל ההשבחה, שחל למיטב בדיקתי על המוכר), לצורך ניתוח מהימן.
- המחיר <u>הממוצע</u> המתקבל מניתוח העסקות (בנטרול עסקת קיצון), הנו בסך של כ – 38,500 ₪ למ"ר רשום.
- בהתייחס למועד הקובע (יולי 2015), ולשטחו הרשום של הנכס הנדון (כ – 74 מ"ר), אני בדעה כי יש לקבוע את השווי בעניינו נמוך במעט מהמחיר הממוצע, ולהעמידו בגבולות של 37,500 ₪ - 38,000 ₪ , <u>כ – 37,750 ₪ בממוצע</u>.

17 הנכס הנדון בשומתו המכרינה של השמאי מוטי דיאמנט.

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

5. להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים, אשר בוצעו לפני פרסום להפקדה בעיתונים של תכנית 3855, ועד כחצי שנה לפני אישורה של התכנית – **מצב קודם** :

מס'	תאריך העסקה	גוש/חלקה/תת חלקה	שטח רשום	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום
1	10/02/2015	6110-228-20	73.9	₪ 2,450,000	₪ 33,153
2	09/12/2014	6110-230-11	80.37	₪ 2,290,000	₪ 28,493
3	21/09/2014	6110-235-12	62.0	₪ 2,300,000	₪ 37,097
4	23/07/2014	6110-235-15	62.0	₪ 2,200,000	₪ 35,484
5	06/03/2014	6110-231-20	75.34	₪ 2,500,000	₪ 33,183
6	19/12/2013	6110-229-8	83.70	₪ 2,000,000	₪ 23,895
7	14/11/2013	6110-226-1	71.00	₪ 2,000,000	₪ 28,169
8	02/05/2013	6110-238-17	70.00	₪ 1,830,000	₪ 26,143
9	01/01/2013	6110-236-27	71.00	₪ 1,950,000	₪ 27,465
10	14/11/2013	6110-226-1	71.00	₪ 2,000,000	₪ 28,169
ממוצע כללי					**₪ 30,342**
ממוצע בנטרול עסקות קיצון מס' 3 ו -6 (לפני התאמות)					**₪ 30,000**

6. סיכום - שווי מצב קודם – גישת ההשוואה הישירה :

- עסקות המכר כפי שפורטו ונותחו, עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, לצורך ניתוח מהימן.
- המחיר הממוצע המתקבל מניתוח העסקות (בנטרול עסקת קיצון), הנו בסך של כ – 30,000 ₪ למ״ר רשום (מגלם תרומת מרפסות וזכויות בנייה בלתי מנוצלות מכח תכניות קודמות, ככל וקיימות).
- בהתייחס, לתוספת הנדרשת למועד הקובע ביחס למועד ביצוע חלק מעסקות ההשוואה, להפחתה הנדרשת לצורך נטרול חלק מהציפייה הנובעת מהליכי התכנון של תכנית 3885 (בכפוף לעקרונות שנקבעו לעיל), ולשטחו הרשום של הנכס הנדון (כ – 74 מ״ר), אני בדעה כי יש לקבוע את השווי בעניינו גבוה מהמחיר הממוצע, ולהעמידו בגבולות של 32,000 ₪ - 33,000 ₪ , כ – 32,500 ₪ בממוצע[18].

- לעניין טענתם של שמאי המבקש, לתוספת זכויות בנייה מכח תמ״א 38 :

- ראשית אציין כי כפי שטוען שמאי המשיבה, טענה זו עלתה ונידונה בעבר, ונדחתה בכל הקשור לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885.
- שנית, לא מצאתי בפס״ד שניתן ע״י כבוד בית המשפט המחוזי, אשר התווה את הדרך לחישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי – בינוי, כדי לתמוך בעמדת שמאי המבקש.
- טענה דומה אף עלתה ע״י המשיבים במסגרת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל (ס׳ 38-37 להחלטה). לא מצאתי כי ועדת ערר קיבלה עמדה זו ו/או הנחתה את השמאי המכריע לבחון שומתו להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885, בהתייחס לטענה זו.
- מעבר לאמור וכפי שפורט, שווי מצב קודם כפי שנקבע על ידי, מגלם ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית. מכאן כי אין מקום להוסיף מרכיב זכויות נוסף לשווי המצב הקודם.
- יוער כי לא מצאתי בפסיקה הנוספת אליה הפנה שמאי המבקש, שרובה עוסקת במימוש היתר בנייה, הניתן מכח תמ״א 38 / תכניות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ״א 38 (ולא מכח תכנית פינוי בינוי כבעניינו), כדי לשנות את החלטתי כאמור.

18 שווי מ״ר בנוי, בשני מצבי התכנון, מגלם שווי דירה ממוצעת.

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

7. **<u>תחשיב ההשבחה – גישת ההשוואה הישירה (שמאי מכריע)</u>:**

- שווי מצב חדש **2,789,725** ₪ = 37,750 ₪ X 73.9 מ״ר
- שווי מצב קודם **2,401,750** ₪ = 32,500 ₪ X 73.9 מ״ר
- **סה״כ השבחה (במעוגל)** **390,000** ₪

ד. <u>מהאמור עולה כי ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו הנה כדלקמן</u>:

1. גישת ״שווי כל התכנית״ : כ – 740,000 ₪
2. גישת ההשוואה הישירה : כ – 390,000 ₪

ה. 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.

ו. בהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לבחינת ההשבחה בכל אחת מהגישות, אני בדעה כי <u>במקרה דנן</u>, הפערים בין הגישות אינם נובעים מחוסר סבירות ו/או מהימנות של אחת הגישות.

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

ח. לאור הממצאים כפי שפורטו, אני סבור כי <u>במקרה דנן</u>, 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, <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.

ט. 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.

י. 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.

יא. כעת עולה השאלה, האם ניתן <u>במקרה דנן</u>, לבחון את ההשבחה ב״גישה הכלכלית״, המתקבלת למיטב בדיקתי כאמור בגישת ההשוואה הישירה, ובכך לסטות מהפרשנות הקניינית הדווקנית, כפי שנקבעה בהוראות התוספת השלישית.

יב. 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:

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

1. <u>בין היתר נרשם בפסק הדין</u>:

"....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 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' 71-75).

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"

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

ובהתאם ינתן פטור לשותף במקרקעין שלא נהנה כלל מעליית ערך הקרקע בשל הוראות התוכנית המשביחה. **(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)**

יג. 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)**

יד. 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[19], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".

טו. 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).

טז. 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.

יז. 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").

יח. הח"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.

יט. יחד עם זאת, לאור הממצאים שהתקבלו בבחינת ההשבחה בגישות השומה השונות בענייננו, 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.

כ. 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.

19 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

8.3 **<u>תכנית 507-0484493 – 1/3885 (מועד קובע 17.05.2019)</u>:**

8.3.1 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

א. השווי שנקבע בתחשיב ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885/1, הנו כזמין, וממנו נגזרה השבחה זהירה של 5% הנובע מאישורה של תכנית איחוד וחלוקה. לא ניתן לגזור משווי זה את שווי הדירה הנדונה כפי שנהגו שמאי המבקש, לכאורה לצורך בחינת סבירות התוצאה של שומתי לשווי הנכס במצב קודם.

ב. כחיזוק לעמדתו הפנה לשומתה המכריעה של השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 6110/226:

1. שמאי המבקש טוענים כי אומנם השמאית שושי שרביט שפירא קבעה השבחה בגין אישורה של תכנית 3885/1, אך ההשבחה "קוזזה" משווי המצב החדש "במדרגת" ההשבחה הקודמת.
2. לטענת שמאי המשיבה לא כך הוא הדבר. השמאית שפירא הביאה בחשבון בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של <u>תכנית 3885</u> את ההשבחה/היטל ההשבחה הצפוי בעת אישורה של תכנית איחוד וחלוקה בעתיד.
3. אנו טוענים, כפי שטענו בעררים שהוגשו לגבי מתחם לוינסקי, שאין להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש הפחתה של היטל השבחה הנובעת מאישור צפוי של תכנית עתידית.
4. ההפניה להכרעתה של השמאית שפירא היא כדי לציין כי במתחם דפנה שבנדון, נקבע כי קיימת השבחה של 10%, הנובעת מאישורה של תכנית איחוד וחלוקה.

ג. לעניין השומות המכריעות במתחם לוינסקי. המדובר בתכנית מתארית הכפופה לאישור תכנית איחוד וחלוקה, במצב דברים דומה למצב השורר במקרה דנן, בין היתר תכנית מורכבת מאוד, ריבוי בעלים, פינויים צפויים, דחייה ארוכה למימוש וכו'. אך עדיין קובעים השבחה בגין אישורה של התכנית. בכל מקרה אין מדובר במתחם לוינסקי, בדיון הנוגע לתכנית 5000 כפי שטוענים שמאי המבקש.

ד. מציין כי גם במתחם לוינסקי נהגו השמאים המכריעים בדרך דומה לזו שנהגה השמאית שפירא (הפחתת היטל השבחה צפוי בגין תכנית עתידית משווי המצב החדש), שאינו מוסכם על הוועדה, ואף ניתנה החלטת ועדת ערר בנושא התומכת בעמדת הוועדה המקומית.

ה. מהאמור אנו למדים כי כלל השמאים המכריעים סבורים כי אישורה של תכנית איחוד וחלוקה מביאה להשבחה, אותה יש לבחון בעת אישורה של התכנית.

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

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>:**

תיאור	שטח עיקרי (במ"ר)	שווי למ"ר/עלות	סה"כ שווי
סה"כ שטח עיקרי במגרש - 391 יח"ד	41,113		
שטח למסחר בק.ק (לפי שטח ממוצע שמותר עפ"י התב"ע)	850	₪ 13,000	₪ 11,050,000
54 יח"ד להשכרה עפ"י הנחיות התכנית (לפי 65 מ"ר עיקרי)	3510	₪ 18,400	₪ 64,584,000
37 יח"ד רגילות	32,061	₪ 23,000	₪ 737,403,000
מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד - השווי מגולם בשווי למ"ר עיקרי	4,692		
סה"כ			**₪ 813,037,000**
הפחתות			
פיתוח שצ"פ (610)	198	₪ 700	₪ 138,600
פיתוח שצ"פ (611)	1234	₪ 700	₪ 863,800
פיתוח חצר פנימית	1400	₪ 700	₪ 980,000
הרחבה ופיתוח דרך	3200	₪ 450	₪ 1,440,000
עלויות הריסה (לפי 550 מ"ר קומה * 3.5 קומות * 6 מבנים)	11550	₪ 350	₪ 4,042,500
הקמת מבנה ציבור (בהתאם להוראות התב"ע)	810	₪ 9,000	₪ 7,290,000
שווי מצב חדש למגרש 501 לאחר הפחתות			**₪ 798,282,100**
מקדם שיפור זמינות ואי ודאות עקב אישור התכנית			5%
החלק היחסי של תת חלקה 5 ממגרש 501			0.7470%
השבחה יחסית של תת חלקה 5			**₪ 298,158**

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

8.3.2 **<u>עמדת שמאי המבקש</u>:**

א. יש שוני מהותי בין תכנון שאינו מהווה מתחם של פינוי בינוי לבין תכנון מתחם של פינוי בינוי.

ב. אישור תכנית איחוד וחלוקה במסגרת מתחם פינוי בינוי אין בה כדי להשביח את המקרקעין, שכן הקטליזטור היחיד הנו מימוש הפרוייקט בעת חתימת הסכם התמורות בין הדיירים ליזם.

ג. אישור תכנית איחוד וחלוקה במתחם פינוי בינוי אין בו כדי להוות השבחה אוטומטית בשווי המקרקעין. לדוגמה במקרה דנן התכנית כוללת 6 מתחמים, האם המתחם שלנו הנו המתחם הראשון שיצא או השישי?!

ד. בהוראות התכנית נכתב במפורש מספר פעמים : "אין התכנית מבקשת לשנות את זכויות והוראות הבניה או כל מאפיין או זכות אחרת". מכאן כי התכנית אינה משפרת את הזמינות ואינה מפחיתה את אי הוודאות, ובכך גם לא תרמה לבעלי הזכויות הפרטיים דבר וחצי דבר.

ה. מכאן כי אישור תכנית איחוד וחלוקה במקרה דנן, אינו מהווה ערך מוסף לשווי המקרקעין, אלא המדובר בפרוצדורה בלבד להסדרת החלקים היחסיים.

ו. השומה המכריעה היחידה שקבעה השבחה בגין תכנית 3885/1 הנה של השמאית שושי שרביט שפירא, אך היא גם קיזזה את אותה השבחה, בבחינת ההשבחה "במדרגת" ההשבחה הקודמת.

ז. לעניין החלטת ועדת ערר במתחם לוינסקי (81024/0919), בה נקבעה השבחה בגין זמינות :

1. החלטה זו קובעת השבחה בגין אישורה של תכנית מפורטת (5000).
2. מכאן שאין מדובר במקרה דומה למקרה דנן, לכן החלטה זו אינה רלוונטית לענייננו.

ח. לאור האמור, ובהתייחס לכך שהתכנית אינה עונה על הגדרות התוספת השלישית בדבר עליית שווי המקרקעין וחיוב בהיטל השבחה, יש לאמץ במקרה דנן את עמדתם של שמאי המבקש, כי אישורה של תכנית 3885/1 אינו משביח את המקרקעין שבנדון.

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. מעיון בהוראות תכנית 3885 (החלה במצב הקודם בעניינו) עולה, בין היתר, כדלקמן :

1. התכנית מהווה תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, <u>שלא ניתן</u> להוציא מכוחה היתרי בניה.
2. התכנית מגדירה 6 "מתחמי מימוש" נפרדים, אשר מימושם אינו תלוי אחד בשני.
3. תנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו המתחם, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ב. מעיון בהוראות תכנית 507-0484493[20] (החלה במצב החדש בעניינו) עולה, בין היתר, כדלקמן :

1. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים למתחם מס' 1, המהווה מתחם מימוש כפי שהוגדר בתכנית הבינוי של תכנית מאושרת תא/3885, הכולל את תא שטח 501, ומטרתה להסדיר רישום בעלויות.
2. התכנית מהווה תכנית מפורטת, מכוחה <u>ניתן</u> להוציא היתרי בניה או הרשאות.
3. התכנית לא משנה זכויות והוראות בניה.

20 1/3885 כפי שמופיע בשומות הצדדים.

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

ג. מהאמור אני למד כי:

1. תכנית 1/3885, שיפרה את מצב הזמינות והודאות למימוש הזכויות במתחם 1, בו ממוקם הנכס הנדון (גם אם עדיין נדרשת דחייה למימוש לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט בפועל).
2. העובדה כי לא חל שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה, כפי שטוענים שמאי המבקש, אין בה כדי לפגוע בשיפור שחל בזמינות והודאות למימוש זכויות אלה.
3. האמור מקבל משנה תוקף אם בוחנים את מצב הדברים בעיני קונה / מוכר סביר, אשר תמיד יעדיף לעמוד בנקודת זמן לאחר אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.
4. לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תכנית 1/3885 מהווה תכנית משביחה, ובכך איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי התכנית לא השביחה כלל את שווי המקרקעין.
5. בחינת גובה ההשבחה במדרגה זו, תיערך במקרה דנן בגישת ההשוואה הישירה בלבד.

ד. להלן ניתוח עסקאות מכר, אשר בוצעו לאחר אישורה של תכנית 507-0484493 (1/3885) - **מצב חדש**:

תאריך העסקה	גוש/חלקה/תת חלקה	שטח רשום	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום	הערות
25/05/2021	6110-229-17	80.37	₪ 3,750,000	₪ 46,659	הנכס הנדון בשומתו המכריעה של השמאי דוד דדון היטל השבחה : חל על המוכר
18/02/2021	6110-235-8	62.00	₪ 3,700,000	₪ 59,677	היטל השבחה - חל על המוכר
23/09/2020	6110-222-5	73.90	₪ 3,350,000	₪ 45,332	**עסקת המכר של הנכס הנדון.** היטל השבחה : חל על המוכר
03/03/2020	6110-221-7	80.37	₪ 3,250,000	₪ 40,438	היטל השבחה: חל על **הרוכש**.
18/11/2019	6110-220-2	81.34	₪ 3,100,002	₪ 38,112	הנכס הנדון בשומתו המכריעה של השמאי גיל הרצברג היטל השבחה: חל על **הרוכש**
ממוצע כללי - עסקות 2019-2021				**₪ 46,045**	
ממוצע (ללא עסקות בהן היטל ההשבחה חל על הרוכש)				**₪ 50,550**	

ה. סיכום - שווי מצב חדש:

1. עסקות המכר כפי שפורטו ונותחו, עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל (כולל מרכיב היטל ההשבחה, שחל למיטב בדיקתי על המוכר), לצורך ניתוח מהימן.
2. המחיר הממוצע המתקבל מניתוח העסקות (בנטרול עסקות בהן נמצא כי היטל ההשבחה (בגין 2 התכניות שנבחנו בעניינו) חל על הרוכש), הנו בסך של כ – 50,550 ₪ למ״ר רשום (כ – 46,000 ₪ אם ננטרל גם את עסקת המכר מיום 18.02.2021).
3. בהתייחס למועד הקובע (מאי 2019), ולשטחו הרשום של הנכס הנדון (כ – 74 מ״ר), אני בדעה כי יש לקבוע את השווי בעניינו נמוך מהמחיר הממוצע, ולהעמידו בגבולות של 45,000 ₪ - 47,000 ₪, כ – 46,000 ₪ בממוצע.
4. השווי המתקבל כאמור, נמצא סביר גם בהתייחס למחיר המתקבל מניתוח עסקות המכר בהן נקבע שהיטל ההשבחה יחול על הרוכש, בתוספת היטל השבחה צפוי (בגין 2 התכניות הנידונות בעניינו, וכפי שראה אותו קונה סביר במועד ביצוע העסקה), ובנטרול מרכיב אי ודאות מסוים, ממנו רוצה להנות רוכש דירה אשר לוקח על עצמו מיסים החלים כחוק על המוכר.

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

ו. לעניין שווי המצב הקודם, זה נקבע עפ"י שווי הבסיס שקבעתי בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885 (37,750 ₪), בהתאמה למועד קובע[21] (10%-15%), המביאה לשווי מ"ר רשום בסך של כ- 42,500 ₪

ז. בדרך זו, לא הובאה בחשבון הציפייה לאישורה של תכנית 1/3885 (המשביחה בעניינו), אשר פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 15.02.2018.

ח. **תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):**

1.	שווי מצב חדש	**3,399,400** ₪ = 46,000 ₪ X 73.9 מ"ר
2.	שווי מצב קודם	**3,140,750** ₪ = 42,500 ₪ X 73.9 מ"ר
3.	**סה"כ השבחה (במעוגל)**	**260,000** ₪

9. הכרעה:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
3885	28.07.2015	390,000 ₪	195,000 ₪
(3885/1) 507-0484493	17.05.2019	260,000 ₪	130,000 ₪

הערה: ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885, בגין מימוש במכר דירה, נקבעה לפי גישת ההשוואה הישירה לסך של 390,000 ₪. כפי שפורט לעיל, ההשבחה המלאה הנובעת מאישורה של תכנית 3885, נקבעה בגישת "שווי כל התכנית", לסך של 738,900 ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה). 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 – לעניין זה ראו פרוט והרחבה בסעיף 8.2.3 לעיל (בדגש על ס' ד' –כ').

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

21 ראו סקר השתנות מחירי הדירות (במועדים הרלוונטיים), אשר נערך ע"י, "אגף שומת מקרקעין – משרד המשפטים", ו/או "דנוס להט שמאי מקרקעין", ו/או ה"לשכה המרכזית לסטטיסטיקה".

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