# 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: 7 במאי, 2023

מס' מינוי: 1170-2022

**לכבוד**

**מר מנשה מור ואח'**

**ע"י מר ראובן כהן, שמאי מקרקעין**

(להלן: "המבקשים")

**ועדה מקומית לתו"ב פתח תקוה**

**ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין**

**וע"י מר תום לייביקר, שמאי מקרקעין**

(להלן: "המשיבה")

## שומה מכרעת – היטל השבחה

## גוש 6362 חלקה 51, תת-חלקה 16

## רחוב שלום אש 3, פתח תקווה

1. **המינוי**

ביום 23/05/2022 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 הנובעת מאישורן של תכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | - | 6362 |
| חלקה | - | 51 |
| תת-חלקה | - | 16 [1] |
| שטח חלקה רשום | - | 1,028 מ"ר |
| שטח תת-חלקה רשום | - | 42.39 מ"ר |
| מהות הנכס | - | דירה בקומה ד' ועליונה בבניין משותף בן 4 קומות, הכולל 16 יח"ד. |
| כתובת | - | רחוב שלום אש 3, פתח תקווה. |

[1] בהתאם למפורט בהסכם המכר נשוא המימוש הנדון, מיום 20/01/2022, המבקשים רשומים כיום כבעלים של תת-חלקה 15 במקום תת-חלקה 16, וזאת עקב טעות ברישום, אשר יפעלו המבקשים לתקנה בדחיפות.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| פת/3/505 | 07/02/1986 |
| פת/1273 | 02/07/1986 |
| פת/2000/א' | 13/05/1999 |
| פת/12/505 | 18/03/2009 |
| פת/13/505 (410-0129981) | 22/04/2020 |

5. **<u>דיון</u>**

ביום 29/08/2022 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: ה"ה אפרים מרגלית ותום לייביקר – שמאי המשיבה, מר ראובן כהן – שמאי המבקשים, ומר רועי שיחור ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 30/08/2022.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתם של ה"ה אפרים מרגלית ותום לייביקר, מיום 24/03/2022 (מס' פת/711), במסמך התגובה של שמאי המשיבה, מיום 11/08/2022, ובתכתובת מייל מיום 17/07/2022, על צרופותיה.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר ראובן כהן, מיום 05/07/2022 (מס' 22.2047), על נספחיה, במסמך השלמת טיעונים ותחשיבים של שמאי המבקשים, מיום 23/09/2022, ובתכתובות מייל מיום 24/05/2022 ומיום 31/10/2022, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28/06/2022.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירה בבניין מגורים, הידועה כתת-חלקה 16 בחלקה 51 בגוש 6362, הממוקמת ברחוב שלום אש 3, בסמוך ומדרום מזרח לשכונת נווה גן, בפתח תקווה (להלן: "הנכס").

שכונת נווה גן היא שכונה בצפון פתח תקווה. השכונה גובלת בצפון בשכונות אם המושבות, אחים ישראלית ואם המושבות החדשה, בדרום בשכונת רמת ורבר, במערב בקריית אריה ובמזרח בשכונת קרול. השכונה הוקמה בסוף שנות ה-90 כשכונה עם בנייה לגובה של עד 9 קומות, ובשנים האחרונות היא עוברת לבנייה רוויה מואצת לגובה רב (16 קומות ומעלה).

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

הקו האדום של הרכבת הקלה אמור לעבור בגבול הדרומי של השכונה, כאשר תחנת דנקנר צפויה להיות התחנה היחידה לאורך גבול השכונה. במרכז השכונה נבנה פארק רחב ידיים

שעתיד להיות בין הפארקים הגדולים בפתח תקווה. הפארק עתיד להתחבר אל הפארק הגדול ואל האגם האקולוגי שנמצאים ברחוב הסמוך.

בצפון-מערב השכונה נמצאת חורשת אקליפטוסים, וכן מספר גינות משחק קטנות יותר ושטחים ירוקים אחרים. השכונה קרובה אל פארק יד לבנים שברמת ורבר.

חלקה 51 בשטח רשום של 1,028 מ"ר, בעלת צורה לא רגולרית דמוית טרפז עם צלע מזרחית מעוגלת. החלקה בעלת חזית מזרחית הפונה לרחוב שלום אש וחזית מערבית הפונה לשביל המפריד בינה לבין מגרש שב"צ עליו בנויים, בין היתר, גני ילדים ומרכז ספורט.

רחוב שלום אש הינו רחוב דו-סטרי, ללא מוצא, המתפצל מרחוב זאב אורלוב לכיוון צפון.

רחוב זאב אורלוב הינו רחוב דו-סטרי, דו-נתיבי, ומהווה רחוב ראשי באזור המחבר בין רחוב זאב ז'בוטינסקי בדרום מערב לבין הרחובות יוסף ספיר והמכבים בצפון מזרח.

החלקה הנדונה ממוקמת מצפון מערב לצומת הרחובות שלום אש וזאב אורלוב. על החלקה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות, וכולל 16 יח"ד. הדירה הנדונה מצויה בקומה 4 ועליונה בבניין הנדון.

## 9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 14/01/2022:

- גוש: 6362
- חלקה: 51

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 1,028 מ"ר
- תקנון: מצוי
- תת-חלקה: 17

<u>פרטי תת-חלקה 15</u> [2]:

- שטח: 42.39 מ"ר
- קומה: ד'
- החלק ברכוש המשותף: 42/664
- בעלויות:

[2] בהתאם למפורט בהסכם המכר נשוא המימוש הנדון, מיום 20/01/2022, המבקשים רשומים כיום כבעלים של תת-חלקה 15 במקום תת-חלקה 16, וזאת עקב טעות ברישום, אשר יפעלו המבקשים לתקנה בדחיפות.

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


| בעלים | החלק בנכס |
|---|---|
| עובדיה רוני | 1/160 |
| שקורי דוריס | 1/32 |
| סביר זהבה | 1/160 |
| עובדיה דוד | 1/160 |
| איתן אהובה | 1/160 |
| עובדיה יוסף | 1/160 |
| מור מנשה | 1/32 |
| סודאי זמירה (אמירה) | 1/32 |
| מור יעקב | 1/32 |
| משיטה סניורה (שרה) | 1/32 |
| מור מנשה | 1/4 |
| מור מנשה | 1/8 |
| מור יעקב | 1/4 |
| מור יעקב | 1/8 |
| משעטא אהרן | 1/32 |
| סעאת צדוק | 1/320 |
| סעאת ששון | 1/320 |
| דביר שמאי | 1/640 |
| דביר לימור | 1/1280 |
| דביר עידית | 1/1280 |
| סעאת צדוק | 1/256 |
| סעאת ששון | 1/256 |
| סעאת צדוק | 9/5120 |
| סעאת ששון | 9/5120 |
| דביר עידית | 9/10240 |
| דביר לימור | 9/10240 |
| סעאת שחר | 3/5120 |
| סעאת אוהד | 3/5120 |
| בן-עמי אושרי | 3/5120 |
| סעאת אליסיה | 9/5120 |

| בעלים | החלק בנכס |
|---|---|
| סעאת אוהד | 9/5120 |
| בן-עמי אושרי | 9/5120 |
| סעאת שחר | 9/5120 |

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר, שנחתם ביום 20/01/2022, בין הבעלים המפורטים בסעיף 9.1 שלעיל (להלן: "המוכרים") ובשן אשר וחיימוב טלי (להלן: "הקונים"), ממנו עולה כי המוכרים מכרו לקונים את מלא זכויותיהם בתת-חלקה 16, חלקה 51 בגוש 6362, תמורת סך של 1,700,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית 540</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 939 מיום 21/06/1962

מטרת התכנית הינה לחלק את חלקה 17 וחלק מחלקה 39 בגוש 6362, ולקבוע אזור מגורים, חזית מסחרית, מגרש ציבורי ושטח ציבורי פתוח, דרכים והרחבת דרכים, ולקבוע קווי בניין ושטח שהוצא מהתכנית.

בהתאם להוראות התכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "**מגורים**", ובה חלות הוראות הבנייה שלהלן:

- שטח מגרש מינימלי : 840 מ"ר
- מס' קומות : 4
- מספר יח"ד : 16

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית פת/3/505</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3295 מתאריך 23/01/1986

מטרות התכנית הן:

- לקבוע שטחים לתוספת בנייה לבניינים קיימים.
- לקבוע קווי בניין ומרווחים.
- לקבוע הוראות בקשר לביצוע תוספת הבנייה.

בהתאם להוראות התכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "מגורים ב'", ובו הותרה תוספת 25 מ"ר, קווי בניין עפ"י התשריט ובלבד שהתוספות יהיו לתוספות חדרים לקיים ובכפוף לכך שכל חדר, לרבות מטבח, יהיה בעל מאור ואוורור ישירות לחלל החיצון.

בינוי אחיד – יחידת מינימום לבנייה, 2 יחידות דיור צמודות ב-2 קומות כאשר מותרת רק קומת קרקע מפולשת חלקית, היינו חובה לבנות קומות א', ב', ג', או לפחות א', ב' ואין להרשות בניית ב', ג', בלבד, כאשר לא בונים תוספת בקומת הקרקע אלא בקומות א', ב', חייבים לבצע בעמודי הקונסטרוקציה גימור כאילו נועדה להיות קומת עמודים מפולשת חלקית. הבנייה עפ"י תכנון אדריכלי אחיד של כל הבניין.

10.2.2. **<u>תכנית פת/1273</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים. להלן הוראות הבנייה:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת כתנאי למבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, כמן כן הבנייה היא מעל לשטח הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2.0 מ'. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ' מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בנייה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.

10.2.3. **<u>תכנית פת/במ/14/1002</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992</u>

מטרת התכנית לשנות את צפיפות הבנייה באזורי מגורים ב' ומגורים ג'.

בסעיף 9 א' להוראות התכנית נקבע כי הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

- 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי, תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר.
- במקרה של פינויים - 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי (יח"ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר), תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר כ"א.
- בתוספת יחידות דיור במקרה של שבר יחידות הדיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

10.2.4. **<u>תכנית פת/2000/א</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999</u>

תכנית זו קובעת שינויים בהוראות הבנייה של תכנית המתאר המקומית פת/2000 כדלקמן:

- <u>חדרים על הגג:</u>
  - תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, בתנאי שלא תותר בנייה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג.
  - החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת דיור נפרדת, והכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
  - שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.
- <u>מרתפים:</u>
  - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש.
  - השימושים המותרים הינם מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות ומחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.
  - המחסן יירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

10.2.5. **<u>תכנית פת/12/505</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5924 מיום 03/03/2009

התכנית נועדה להתחדשות עירונית בשכונת שלום אש בפתח תקווה. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך לייעוד מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור והרחבת רחוב קרול. סה"כ 750 יח"ד.
- קביעת שטחים למגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ושטח לבנייני ציבור.
- קביעת חניון תת-קרקעי.
- הרחבת דרך.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

מתחם התכנית מצוי מצפון לרח' אורלוב, ממערב לרח' קרול, מדרום לרח' דוד טבצ'ניק וממזרח לרח' אהרון כצנלסון. שטח המתחם הינו 29.49 ד'.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה:</u>

| שימוש | בניין/ מקום | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בנייה | תכסית | מס' יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו כולל שפ"פ) | מס' קומות | | גובה מבנה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | שטח עיקרי | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח שירות | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | |
| מגורים מיוחד | 2001 + A 2001 | 16,500 | 45% משטח עיקרי | 0 | 200% | 29,645 | 50% | 150 | 45 | 23-27 ע"ע | 2 | 104 |
| | 2002 + A 2002 + 2002 + B | 16,500 | 45% משטח עיקרי | 0 | 200% | 30,625 | 50% | 150 | 45 | 23-27 ע"ע | 2 | 104 |
| | 2003 + A 2003 + 2003 + B | 16,500 | 45% משטח עיקרי | 0 | 200% | 30,685 | 50% | 150 | 45 | 23-27 ע"ע | 2 | 104 |
| | 2004 + A 2004 + 2004 + B | 16,500 | 45% משטח עיקרי | 0 | 200% | 31,125 | 50% | 150 | 45 | 23-27 ע"ע | 2 | 104 |
| | 2005 + A 2005 | 16,500 | 45% משטח עיקרי | 0 | 200% | 30,865 | 50% | 150 | 45 | 23-27 ע"ע | 2 | 104 |

<u>הערות לטבלה:</u>

מספר הקומות מתייחס למספר הקומות המלאות/חלקיות כמצוין כנספח הבינוי. מעליהן תותר בניית חדרי גג, יציאות לגג ומתקנים שונים. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 135 מטר מעל פני הים.

<u>הוראות בנייה באזור מגורים מיוחד:</u>

שימושים – מגורים; כולל שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכד'; דרכים וחניה; גינון ופיתוח.

איחוד וחלוקה:

- השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בניין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו ואשר תכלול: הקצאה, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פינויים בתקנון התכנית.
- לא יוצא היתר בנייה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

קונסרבטוריון:

- יוזם (בפועל) של פרויקט להתחדשות עירונית יחתום על הסכם עם עיריית פ"ת בדבר בניית מבנה חדש לקונסרבטוריון במסגרת האגרות וההיטלים שיחולו על הפרויקט. המבנה החדש יוקם על מגרש שתקצה עיריית פ"ת. חתימת הסכם זה וקבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק להקצאת המגרש החדש לקונסרבטוריון, יהוו תנאי למתן היתר.

הרכבת הקלה:

- סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 12/3 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו (פת/12/505).
- ביצוע והקמת המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 12/3.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכנית ההיתר.
- תכניות בקשה להיתר בנייה שיוצאו מכח תכנית זו, יועברו לרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. הרשות המוסמכת תעביר את הערותיה

לוועדה המקומית תוך 30 יום מיום שנתקבלו אצלה תכניות הבקשה להיתר.

שלבי ביצוע – נספח השלביות מגדיר חמישה מתחמים הכוללים שטח לבנייה ושטח לפיתוח השצ"פ. תנאי להיתר בנייה בכל אחד מהמתחמים יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחומו. במתחמים בהם מסומנים גם חלקי מבנה ממתחם גובל - תנאי להיתר יהיה הגשת הסכם בינוי בין בעל ההיתר לבעלי הנכסים במבנה האמור. תנאי להיתר עבור מתחם שלישי יהיה גמר פיתוח השצ"פ של מתחמים קודמים. תנאי להיתר מתחם חמישי יהיה גמר פיתוח שצ"פ במתחמים קודמים.

מימוש התכנית – זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישור התכנית. ככל שמימוש התכנית לא יחל בתוך חמש שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית והזכויות יוחזרו למתכונתם הקודמת.

10.2.6. **<u>תכנית פת/505/13 (410-0129981)</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8801 מיום 07/04/2020</u>

מטרת התכנית – עריכת תכנית איחוד וחלוקה עפ"י הנחיות תכנית פת/505/12 ושינוי בינוי.

עיקרי ההוראות –

- עריכת לוח הקצאות, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים בהתאם להוראות התכנית הראשית פת/505/12 לצורך מימוש התכנית (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1).
- שינוי ייעוד ממגורים ושפ"פ לשב"צ (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 3).
- שינוי בינוי, הגבהת הבניינים מ-27 קומות מעל קומת קרקע ל-32 קומות מעל קומת קרקע + קומות גג טכניות ושינוי בקווי הבניין בהתאמה לתשריט. ללא שינוי במספר יחידות הדיור בתכנית פת/505/12 (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאמה לנספח תנועה ע"י התוויית שבילי גישה לרכב חירום, אשפה ורמפות כניסה לבניינים (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
- קביעת זיקת הנאה לרכב בין מגרשי המגורים, זיקת הנאה לרכב בין החניונים התת-קרקעיים וזיקת הנאה להולכי רגל בתא שטח 2002C המחבר בין רחוב קרול לשטח השצ"פ המרכזי (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19).

- העברת 750 מ״ר שטחים עיקריים ממגרשי המגורים לטובת מגרש השב״צ (ושטחי שירות בהתאמה) (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 6).
- הוספת 500 מ״ר שטחים עיקריים למגרש השב״צ ושטחי שירות בהתאמה (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16).

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון של תכנית פת/13/505 (410-0129981), לבעלי תת-חלקה 16 הנדונה הוקצו זכויות כמפורט להלן:

| מצב קיים | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **גוש** | **חלקה** | **שטח קרקע במ״ר** | **כתובת** | **תת-חלקה** | **שטח תת-חלקה רשום** | **שטח אקו׳** | **שווי יחסי** |
| 6362 | 51 | 1,028 | שלום אש 3 | 16 | 42.39 | 45 | 0.00392 |

| מצב מוצע | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **הקצאה עבור** | **מגרש** | **שטח מגרש** | **מס׳ יח״ד בתא שטח / שווי תא השטח** | **החלק להקצאה** | **שטח קרקע מוקצה** | **יחידות דיור בפועל להקצאה** | **שווי ההקצאה ביח״ד אקו׳** | **שווי יחסי כולל לבעלים** | **שווי יחסי** |
| תמורת דירת המגורים | 2005C | 2,382 | 150 | 0.00413 | 9.8 | 1 | 0.62 | 2.940 | 0.00392 |
| תמורת החלק ברכוש המשותף - דירות היזם | 2005C | 2,382 | 150 | 0.01547 | 36.8 | לפי חלק יחסי | 2.32 | | |

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון, אין תשלומי איזון בין הבעלים.

מגרש מס׳ 2005C מסווג בייעוד **״מגורים ד׳״**, ובו חלות ההוראות שלהלן:

<u>שימושים:</u>

- מגורים כולל שטחים לרווחת הדיירים בחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכו׳.
- חניונים תת-קרקעיים.
- דרכי גישה לרכב חירום ופינוי אשפה.
- גינון ופיתוח.
- זיקת הנאה למעבר רגלי.

<u>הוראות בנייה:</u>

- שטח המגרש: 2,382 מ״ר
- שטח עיקרי: עילי – 16,350 מ״ר
- שטחי שירות: עילי – 7,358 מ״ר; תת-קרקעי – 4,764 מ״ר

- סה"כ שטחי בנייה: 28,472 מ"ר [3]
- אחוזי בנייה כוללים: 1,195%
- תכסית: 50%
- מספר יח"ד: 150
- צפיפות יח"ד לדונם: 63 יח"ד
- גובה מבנה - יח"ד הכניסה הקובעת: 122 מ'
- מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת - 33 [4]; מתחת לכניסה הקובעת - 2.
- בהתאם לטבלת הזכויות: לפי חוק תכנון ובנייה - תקנות - חישוב אחוזי בנייה, גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- שטחים אלה ייחודיים לגזוזטראות והם בנוסף לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5. לא ניתן להעביר את שטחי הגזוזטראות לשטחים עיקריים לדירות.
- מבנה להריסה –
  - בהתאם לתשריט התכנית, הבניין הקיים בחלקה הנדונה מסומן להריסה.
  - תנאי להיתר בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה הוא קבלת התחייבות היזם להריסה ופינוי עפ"י נספח מתחמי התכנון.
- קווי בניין –
  - קווי בניין עיליים – עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבניין למרתפים - 0 מ', למעט לרחובות קרול ואורלוב - 3 מ' ולמעט מתחת לשצ"פ שם קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח התנועה.
  - קו בניין מערבי בתא שטח 2005C יהיה 3.5 מ'.
  - תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין.
- בנייה תת-קרקעית: בשטחים התת-קרקעיים יותר השימוש לחניה, מערכות הנדסיות ומערכות שירות לטובת הדיירים והבניין.

[3] תותר העברת זכויות בין בנייני המגורים עד 5% ובלבד שסך זכויות הבנייה לא יגדל והנחיות הבינוי לא ישתנו.
[4] 23 קומות ייבנו מעל קומת קרקע כפולה. מעל 32 קומות וקומת קרקע כפולה ייבנו קומות גג טכניות. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 155 מ' מעל פני הים.

- גגות: תותר בניית חדרי גג עד שולי המעקה [5].
- שלבי ביצוע – לפי סע' 7.1 לתקנון התכנית.
- מימוש התכנית – זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 04/01/1961 ניתן היתר בנייה מס' 5962, להקמת בית משותף בן 4 קומות. סה"כ שטח בנייה של 827.87 מ"ר + 135.40 מ"ר מרפסות.

<u>להלן שטחי הבנייה עפ"י תכנית ההיתר:</u>

| | | |
|---|---|---|
| קומה קרקע | - | 198.65 מ"ר + 31.6 מ"ר מרפסות. |
| קומה ב' | - | 209.74 מ"ר + 34.6 מ"ר מרפסות. |
| קומה ג' | - | 209.74 מ"ר + 34.6 מ"ר מרפסות. |
| קומה ד' | - | 209.74 מ"ר + 34.6 מ"ר מרפסות. |

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

**<u>תכנית פת/3/505 – מועד קובע 07/02/1986</u>**

12.1. ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות בשטח של 25 מ"ר לדירה קיימת ששטחה כ-52 מ"ר. סה"כ שטח הדירה במצב החדש הינו כ-75 מ"ר.

12.2. שטח – הובאה בחשבון תוספת שטח של 25 מ"ר.

12.3. דחייה – בהתחשב במיקומה של הדירה הנדונה בקומה ד', וכן בהתניה הנדרשת לצורך אישורה של הרחבה זאת כולל גורמי הדחייה ואי-הוודאות, הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.75.

12.4. עלויות התאמה – הובאו בחשבון עלויות התאמה הכרוכות במימוש ההרחבה לפי 133 ₪ למ"ר.

12.5. ערכי שווי – שמאי המשיבה טענו לשווי של 236 ₪ למ"ר מבונה (160 $ x 1.48 ₪/$), בהתבסס על הנתונים הבאים:

- עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מחודש 12/1985, מחיר קרקע לחדר בבנייה רוויה בעיר פ"ת נע בסביבות של 3,000 $ - 6,500 $, בהתחשב במיקום הנדון סביר לאמוד שווי קרקע לחדר בסך של 4,000 $, המהווה שווי של 160 $ למ"ר מבונה (לפי שטח חדר של 25 מ"ר).

[5] לא תותר תוספת שטחים ו/או חדרים על הגג מתוקף תכנית 2000/א' מעבר למצוין בתכנית זו.

- הכרעת דנה שיחור מיום 23/02/2021, לנכס בגו"ח 6373/729, בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 160 $, למועד הקובע 02/07/1986 (להלן: "הכרעת החי"מ בחלקה 729").
- הכרעת יעקב פז מיום 28/06/2017, לנכס בגו"ח 6374/163, בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 140 $, למועד הקובע 02/07/1986.
- הכרעת אריה אריאל מיום 20/12/2015, לנכס בגו"ח 6374/228, בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 160 $, למועד הקובע 02/07/1986.

12.6. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| מהות | שטח במ"ר | שווי/ עלות | מקדם דחייה | סה"כ שווי/ עלות |
|---|---|---|---|---|
| תוספת שטח | 25 | 236 ₪ | 0.75 | 4,425 ₪ |
| עלויות התאמה | 25 | 133 ₪ | --- | 3,325 ₪ |
| השבחה | | | | 1,100 ₪ |

**<u>תכנית פת/1273 – מועד קובע 02/07/1986</u>**

12.7. ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות להקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.

12.8. תת-החלקה הנדונה מצויה בקומה ד' ואחרונה, בשטח עיקרי של כ-52 מ"ר. עפ"י החלטת ועדת ערר בערר מס' חל/85090/10, מיום 29/05/2014, עליה הוגש ערעור שנדחה ע"י ביהמ"ש, החיוב בהיטל השבחה לא יהיה לפי חלקו "הקנייני" של הנהנה מההשבחה במקרקעין, אלא לפי חלקו "התכנוני" במקרקעין.

12.9. שטח – הובא בחשבון שטח חדר גג של 23 מ"ר.

12.10. מקדמי שווי – הובא בחשבון מקדם שווי למ"ר עיקרי לחדר גג - 1.0.

12.11. דחייה – בשים לב לדחייה הנדרשת להסדרת הנושא הקנייני, הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.70.

12.12. עלויות התאמה – הובאו בחשבון עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן ביחס לכלל השטח לפי בסיס של 2,800 ₪ למ"ר, בהתאם להכרעת החי"מ בחלקה 729.

12.13. ערכי שווי – שמאי המשיבה טענו לשווי של 224 ₪ למ"ר מבונה (160 $ x 1.4 ₪/$), בהתבסס על הנתונים שפורטו לעיל, בנוגע לתכנית פת/3/505.

12.14. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| מהות | שטח במ"ר | שווי | מקדם שווי | מקדם דחייה | סה"כ שווי/ עלות |
|---|---|---|---|---|---|
| תוספת שטח | 23 | 224 ₪ | 1.0 | 0.70 | 3,600 ₪ |
| עלויות התאמה | | | | | 2,800 ₪ |
| השבחה | | | | | 800 ₪ |

**<u>תכנית פת/12/505 – מועד קובע 18/03/2009</u>**

12.15. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית פת/12/505, שעניינה תוספת זכויות בנייה ע"י התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי.

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

12.17. **מצב קודם** – הנכס מהווה דירת מגורים בשטח בנוי של 60 מ"ר, בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

12.18. היקף זכויות הבנייה הנוספות – שטח ההרחבה האפשרי ליח"ד, עפ"י תכנית פת/3/505 ופת/1273, מסתכם ב-52 מ"ר, והשווי המיוחס לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בהתחשב בגורם הדחייה והמושע מסתכם ב-20 מ"ר אקו'.

12.19. שמאי המשיבה ציינו כי סך אפשרויות הניצול עפ"י תכנית פת/14/2000 נמוכות מסך אפשרויות הניצול עפ"י פת/3/505, ולפיכך אין מקום לייחס זכויות בנייה בלתי מנוצלות נוספות ליחידת הדיור הנדונה.

12.20. ערכי שווי – שמאי המשיבה טענו לשווי של 9,000 ₪ למ"ר בנוי ולשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים בבנייה רווייה, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים, שלהלן:

| עסקאות השוואה בבנייני "רכבת", הסמוכים למתחם הנדון, ללא פוטנציאל ספציפי לתכנית פינוי בינוי / תמ"א 38 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| גו"ח | יום מכירה | תמורה | שטח עפ"י היתר בנייה, לערך | שווי מ"ר בנוי |
| 006362-0076-003-00 | 08/07/2007 | ₪ 423,600 | 64 מ"ר | ₪ 6,619 |
| 006362-0076-007-00 | 12/06/2007 | ₪ 397,765 | 64 מ"ר | ₪ 6,215 |
| 006362-0077-001-00 | 28/01/2008 | ₪ 545,000 | 64 מ"ר | ₪ 8,516 |
| 006362-0075-006-00 | 23/06/2008 | ₪ 515,000 | 64 מ"ר | ₪ 8,047 |
| 006362-0077-006-00 | 22/08/2008 | ₪ 600,000 | 64 מ"ר | ₪ 9,375 |
| 006362-0076-008-00 | 25/06/2008 | ₪ 545,000 | 64 מ"ר | ₪ 8,516 |
| 006362-0077-016-00 | 27/04/2009 | ₪ 565,000 | 64 מ"ר | ₪ 8,828 |
| 006362-0088-021-02 | 22/12/2008 | ₪ 520,000 | 60 מ"ר | ₪ 8,667 |
| 006362-0088-016-00 | 04/03/2009 | ₪ 549,000 | 60 מ"ר | ₪ 9,150 |
| שווי מ"ר בנוי בממוצע | | | | ₪ 8,215 |
| בהתאמה מינימלית בין בינוי "רכבת" לבינוי "קובייה" מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ- | | | | ₪ 9,000 |

12.21. **מצב חדש** – שווי מצב חדש נערך בהתאם לחלק היחסי של תת-חלקה 16 שבנדון, מכלל שווי מתחם תכנית פת/12/505.

12.22. בפסק דין עמ"נ 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, מיום 26/08/2021 (להלן "פס"ד אשדר"), נקבע אופן חישוב ההשבחה

בפרויקט פינוי בינוי, לפיו יש להביא בחשבון במצב החדש את כלל שווי הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות.

12.23. במצב החדש, בהתאם להוראות תכנית פת/12/505, ייהרסו המבנים הקיימים הכוללים 202 יח״ד ובמקומם יוקמו 750 יח״ד, בשטח ממוצע של 110 מ״ר ליח״ד, וזאת בבנייני מגורים בני 23-27 קומות, ובסה״כ השטח המבונה מסתכם ב-82,500 מ״ר.

12.24. חלק יחסי של תת-חלקה 16 הנדונה מכלל השטח הסחיר במתחם – שמאי המשיבה טענו לשיעור של 0.00392 חלקים, לפי חלק הדירה הנדונה עפ״י טבלת האיזון בתכנית פת/13/505 המהווה את מדרגת ההשבחה הבאה.

12.25. הפחתות – במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית (לפי 1,250 מ״ר ברוטו בעלות של 6,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ ופיקוח) וכן הפחתה בגין עלויות הריסת ופינוי הבנוי הקיים (לפי 12,300 מ״ר בעלות של 250 ₪ למ״ר).

12.26. דחייה – עפ״י הוראות התכנית הוצאת היתרי בנייה מותנית באישור תכנית איחוד וחלוקה האמורה לקבוע את מיקום יח״ד התמורה ליחה״ד הקיימות בבניינים המוצעים, וכן חתימת הסכם בין היזם לעיריית פ״ת בדבר בניית מבנה חדש לקונסרבטוריון במסגרת האגרות וההיטלים שיחולו על הפרויקט.

12.27. בנוגע לדחייה, שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדמי דחייה, כדלקמן:

| מהות | מקדם |
|---|---|
| דחייה לצורך השלמת ההליכים עד להוצאת היתר הבנייה - לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון של 6% | 0.59 |
| דחייה לצורך הכנת טבלת איחוד וחלוקה - לתקופה של שנה בשיעור היוון של 6% | 0.94 |
| הפחתה בגין גורם המושע | 0.80 |

12.28. ערכי שווי – שמאי המשיבה טענו לשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

| תאריך | גו״ח | יח״ד | נתונים | מחיר בש״ח | שווי קרקע ליח״ד | הערות והתאמות ביחס למגרש נשוא השומה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/10/2008 | 6357/27 | 57 | 110 מ״ר עיקרי ליח״ד | 15,240,000 | 267,000 ₪ | במתחם תכנית פת/18/2003. 120.8 מ״ר אקו׳/267,000 ₪ = 2,210 ₪ |
| 12/05/2009 | 6371/4 | 74 | 120 מ״ר עיקרי ליח״ד | 32,500,000 | 439,000 ₪ | במתחם תכנית פת/77/179. 130.8 מ״ר אקו׳/ 439,000 ₪ = 3,356 ₪ |
| 28/06/2009 | 6714/240 | 36 | 100 מ״ר עיקרי ליח״ד | 10,130,000 | 281,000 ₪ | במתחם תכנית פת/20/123. 110.8 מ״ר אקו׳/281,000 ₪ = 2,536 ₪ |
| 11/05/2010 | 6362/1 | 427 | 105 מ״ר עיקרי ליח״ד | 167,000,000 | 390,000 ₪ | חלקות 1 ו-2 במתחם תכנית פת/10/1244. 115.8 מ״ר אקו׳/ 390,000 ₪ = 3,367 ₪ |

12.29. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| שווי מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר בנוי/מבונה | שווי מ״ר בנוי/מבונה | סה״כ שווי |
| שטח בנוי | 60 מ״ר | 9,000 ₪ | 540,000 ₪ |
| זכויות בנייה בלתי מנוצלות | 20 מ״ר | 3,000 ₪ | 60,000 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם | | | 600,000 ₪ |

| שווי מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח מבונה | שווי מ״ר מבונה / עלות למ״ר | סה״כ שווי |
| שטח עיקרי ל-750 יח״ד | 82,500 מ״ר | 3,000 ₪ | 247,500,000 ₪ |
| הפחתה בגין מטלה ציבורית | 1,250 מ״ר | 6,000 ₪ | -7,500,000 ₪ |
| הפחתה בגין עלויות הריסה | 12,300 מ״ר | 250 ₪ | -3,075,000 ₪ |
| סה״כ שווי מצב מוצע לכלל המתחם | | | 236,925,000 ₪ |
| החלק היחסי של תת-החלקה | | | 0.00392 |
| שווי מצב חדש | | | 928,746 ₪ |
| שווי מצב קודם | | | 600,000 ₪ |
| השבחה גולמית | | | 328,746 ₪ |
| דחייה ל-9 שנים בשיעור היוון של 6% | | | 0.59 |
| דחייה לשנה להכנת טבלת איחוד וחלוקה | | | 0.94 |
| הפחתה בגין גורם המושע | | | 0.80 |
| ההשבחה המיוחסת לתת-חלקה 16 הנדונה | | | 146,327 ₪ |

**<u>תכנית פת/13/505 (410-0129981) – מועד קובע 22/04/2020</u>**

12.30. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית פת/13/505 (410-0129981), שאושרה בסמכות ועדה מקומית, שעניינה איחוד וחלוקה ולפיה נקבע מיקום יח״ד התמורה ליח״ד הקיימות במסגרת המגרשים המוצעים, ובנוסף התכנית כוללת הפחתה בהיקף שטחי הבנייה למגורים בשיעור של 750 מ״ר (לסך כולל של 81,750 מ״ר שמשמעותה הקטנת שטח יח״ד ממוצעת ב-1 מ״ר ל-109 מ״ר), וזאת לטובת ניצול לבנייה לצורכי ציבור בתחום השב״צ כנדרש עפ״י הוראות התכנית הבסיסית.

12.31. בשים לב לעובדה כי התכנית האמורה אושרה לאחר כ-11 שנה (מעבר לדחייה שחושבה בתכנת פת/12/505 לתקופה של 9 שנים), על הצד הזהיר ביחס לאישור תכנית זאת, הובא בחשבון מקדם דחייה נוסף ל-5 שנים דהיינו מקדם שווי של 0.75.

12.32. בנוסף, במצב הקודם, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 0.06 בגין הצורך בהכנת טבלת איחוד וחלוקה.

12.33. ערכי שווי – שמאי המשיבה טענו לשווי בסיסי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה, נכון למועד הקובע, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר, שלהלן:

- <u>עסקת מכר מתאריך 06/08/2019 בחלקה 83 בגוש 8376, ברחוב אורלוב 29:</u>

| מהות | ערכים |
|---|---|
| התמורה | 3,300,000 ₪ |
| היקף הזכויות לניצול בחלקה ל-6 יח״ד | 792 מ״ר |
| שווי מ״ר מבונה | 4,165 ₪ |

- <u>עסקת מכר מתאריך 06/01/2016, נמכרו 22/100 חלקים בחלקה 186 גוש 6366 (מגרש 110), ברחוב מבצע דקל:</u>

| מהות | ערכים |
|---|---|
| התמורה | 12,351,102 ₪ |
| מחיר לחלקה בשלמות | 56,141,000 ₪ |
| סה״כ שטח מבונה אקו׳ | 9,600 מ״ר [6] |
| שווי מ״ר מבונה | 5,800 ₪ |

- עפ״י הכרעת דוד דדון בגוש 6362 חלקות 86 ו-87, ברחוב אורלוב 4 ו-6, נקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע 27/02/2020, בסך של 5,000 ₪ למ״ר מבונה.

12.34. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| שווי מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר מבונה | שווי מ״ר מבונה | סה״כ שווי |
| שטח עיקרי ל-750 יח״ד | 82,500 מ״ר | 5,000 ₪ | 412,500,000 ₪ |
| הפחתה בגין היעדר טבלת איזון | | | 0.94 |
| סה״כ שווי מצב קודם לכלל המתחם | | | 387,750,000 ₪ |

| שווי מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר מבונה | שווי מ״ר מבונה | סה״כ שווי |
| שטח עיקרי ל-750 יח״ד | 81,750 מ״ר | 5,000 ₪ | 408,750,000 ₪ |
| סה״כ שווי מצב קודם לכלל המתחם | | | 387,750,000 ₪ |
| השבחה גולמית מיוחסת לכלל המתחם עם אישור פת/13/505 | | | 21,000,000 ₪ |
| דחייה ל-5 שנים בשיעור היוון בשיעור של 6% | | | 0.75 |
| הפחתה בגין גורם המושע | | | 0.80 |
| השבחה ביחס לכלל המתחם | | | 12,553,937 ₪ |
| חלק יחסי לתת-חלקה 16 במתחם | | | 0.00392 |
| ההשבחה המיוחסת לתת-חלקה 16 הנדונה | | | 49,211 ₪ |

[6] <u>ניתוח שווי מ״ר מבונה (עפ״י שטח ״פלדלת״):</u>
8,800 מ״ר שטח עיקרי x 1.0 (מקדם שווי) = 8,800 מ״ר אקו׳
888 מ״ר ממ״ד x 0.9 (מקדם שווי) = <u>800 מ״ר אקו׳</u>
סה״כ שטח אקו׳ = 9,600 מ״ר אקו׳

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

13.1. שמאי המבקשים טען כי לא חל חיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכניות פת/12/505 ופת/13/505 כתוצאה מהמימוש המבוקש בנכס הנדון בדרך של מכר, שכן יש להעניק פטור מלא למבקשים מהטעמים שיפורטו להלן.

13.2. לטענת שמאי המבקשים, עפ"י תצהירי המבקשים עומד לזכותם פטור של 140 מ"ר. תצהירים לבקשת הפטור נחתמו והועברו לידי המשיבה, וזאת ביקשה תיקון נוסח התצהיר וצירוף נספחים. היות ולנכס יורשים רבים, עדיין לא הושלמו המסמכים המבוקשים ולא נתקבלה שומה המביאה בחשבון את הפטור. מאחר והמשיבה לא שללה את זכאות הנישומים לפטור ועל מנת למנוע עיכוב דיוני, יפורטו להלן טענות המתייחסות לפטור זה.

13.3. לשיטת שמאי המבקשים, שטח הדירה הנדונה הינו 52 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת. בהתאם להוראות תקן 21, הדירה של המבקשים עתידה לקבל תוספת מקסימלית של 12 מ"ר - 25 מ"ר, כלומר, בכל מקרה שטח דירת המבקשים לא יעלה על 140 מ"ר, ולפיכך, יש להעניק למבקשים פטור מלא מהיטל השבחה בגין התכניות הנדונות.

13.4. יש לערוך אבחנה בין זכויות בנייה מכוח תכניות רגילות שאינן תכניות התחדשות עירונית, בהן בעל הזכויות נהנה באופן ישיר מהזכויות (בדרך של מכירה או בנייה), שבאופן זה יש לחייב על השטח העולה על 140 מ"ר, לבין זכויות בנייה שניתנו במסגרת הליכי התחדשות עירונית היות ומזכויות אלו לא "נהנה" הדייר/הבעלים, אלא הן מוענקות ליזם לצורך קביעת תמריץ היוצר כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

13.5. לביאור טענה זו, הסביר שמאי המבקשים באמצעות דוגמה כדלקמן: בהנחה כי בבניין יש אפשרות לתוספת 2 דירות, בעל הזכויות עורך מעין עסקת "קומבינציה" שבה בתמורה לשירותי הבנייה שמבצע עבורו הקבלן הוא "מוכר" לו את יתרת הזכויות לדירה נוספת. בעסקה זו עורכים חישוב למקדם הקומבינציה המראה ששווי הזכויות בתוספת הרווח ליזם מאוזן ואילו במקרה של פינוי בינוי, ברי כי תוספת שטח בנוי של 25 מ"ר וחידוש הבנוי הקיים לא שווי ערך לתמורה המתקבלת, ויתרת השווי ניתנת ליזם לצורך מימון כלל הפרויקט ואינה נמצאת בהלימה עם תוספת הערך שמקבלים בעלי הדירות.

13.6. שמאי המבקשים העיר כי תחשיב פטור כפי שחושב ע"י שמאי המשיבה פוגע בזכויות הנישומים מאחר ואם היו מקבלים את זכויותיהם בהליך תב"ע רגיל והיו מקבלים תמורה שוות ערך בגין שירותי הבנייה, בשיטת החישוב כפי שנערכה ע"י שמאי המשיבה מממנים הדיירים את היטל ההשבחה על הזכויות שמהן נהנה היזם בלבד.

13.7. במהלך הדיון ציין שמאי המבקשים כי עובדתית, בעל הדירה לא יכול לבנות 3.4 יח"ד שלכאורה הוא יכול לבנות לפי התב"ע, אף ועדה מקומית לא תאפשר בנייה כזו באופן

עצמאי. משמע, כל הזכויות משויכות באופן בלעדי ליזם, ולפיכך, כאמור, היזם הוא זה שצריך לשאת בהיטל ההשבחה עבור יתרת היחידות.

13.8. לסיכום, שמאי המבקשים ציין כי לאור האמור לעיל, יש להעניק למבקשים פטור מלא בגין התכניות האמורות.

13.9. **אופן חישוב הפטור** – חישוב הפטור ע"י שמאי המשיבה לפיו תמורת הדירה יינתנו למבקשים 3.4 יח"ד, ולכן יש לתת להם פטור בעבור יחידה אחת כחלק יחסי מדירות התמורה המיוחסות לדירת הנישומים, פוגע בזכויות הנישומים ולא נכון.

13.10. בשלב זה עדיין לא ברור תמהיל הדירות שיינתן בפרויקט ומאחר והחוק מתייחס אבסולוטית לשטח דירה ולא לשוויה, ייתכן מצב שבפועל יח"ד התמורה יהיו 2 דירות בשווי אקו' ואז יש לנכות להם 50% ולא יח"ד כפי שחישבו שמאי המשיבה, כלומר התחשיב מפלה אותם שוב בצורה שעליהם לשאת בהיטלים שעל היזם לשלם.

13.11. **פטור מהיטל השבחה בפרויקט שלום אש** – ביום 10/12/2021 [7] נחתם צו הקובע כי במתחם "שלום אש" לא תחול חובת היטל השבחה.

13.12. שמאי המבקשים ציין כי גישת שמאי המשיבה לפיה בעת מכר דירה בפרויקט יש לחייב בהיטל השבחה, סותרת ולמעשה מבטלת הצו האמור. מאחר ולו יצוייר שכל דירות המגורים במתחם היו נמכרות כעת, ומחויבות בהיטל השבחה, מתקבל אפוא כי במתחם שולם היטל השבחה בניגוד לצו הנ"ל. דבר זה נוגד גם את פס"ד אשדר לעניין הפטור בו נקבע כי על הוועדות המקומיות לנקוט בגישה המטיבה עם האזרח בכל הקשור להענקת פטור.

13.13. לסיכום, ציין שמאי המבקשים כי שיטת חישוב הפטור שנקטו שמאי המשיבה אינה נכונה, נוגדת את צו הפטור ולמעשה פוגעת בזכאות רעיון הפטור שכאמור הינו פטור סוציאלי והלכה למעשה דורשת מהדייר לממן את זכויות היזם, ולפיכך גם מסיבה זו יש להעניק למבקשים פטור מלא מהיטל ההשבחה.

13.14. **פטור מהיטל השבחה בתכנית התחדשות עירונית** – לטענת שמאי המבקשים, לאחרונה ניתן פס"ד בבית משפט לעניינים מנהליים בירושלים בערר שהגישה הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים על החלטת ועדת הערר בתיקים מאוחדים - בהליך מס' 50567-07-21 ו-15734-02-22 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח'**, הנוגעים לחיוב בהיטל השבחה בעת מכר דירה המצויה בהליך התחדשות עירונית.

13.15. בית המשפט קבע כי המועד בו קמה חבות בהיטל השבחה עקב תמ"א 38, חל עם מתן היתר הבנייה שכן רק אז נוצרת ההתעשרות בפועל.

[7] צריך להיות 10/11/2021, בהתאם לצו שהוצג בפניי.

13.16. בפסק הדין הנ"ל נקבע כי כל עוד לא ניתן היתר בנייה בפועל, אפילו אם כבר אושרה הבקשה להיתר בנייה, אין ודאות מוחלטת שאומנם יקוימו תנאי ההיתר, והוא אכן יינתן בפועל. לפיכך, גם אישור בקשה להיתר בנייה אינו בגדר תכנית משביחה המקימה חבות בהיטל השבחה, למרות קיומו של פוטנציאל ממשי להשבחת המקרקעין כבר בשלב אישור הבקשה להיתר והיטל ההשבחה יחול, אם יחול, רק כאשר מתקיים אירוע מסוים שמוציא את התמ"א מהכוח אל הפועל, כלומר קבלת היתר בנייה.

13.17. השופטת הדגישה במפורש כי גם אם אישור בקשה להיתר בנייה מכוח תמ"א 38 כשלעצמו בוודאות השביח את המקרקעין והעלה את שווים, אין בכך כדי להקים חבות בהיטל השבחה במקרה של מימוש המקרקעין בדרך של מכר.

13.18. מפסיקה זו ברור כי ניתן להקיש למקרה הנדון, שאומנם לא מדבר על תמ"א 38 אך מדובר על תכניות התחדשות עירונית, ולקבוע שגם במקרה הנדון המועד בו תקום החבות בהיטל ההשבחה (אם תהיה) היא רק במועד הוצאת ההיתר ולא במכר.

13.19. לסיכום, ככל שלא תתקבל הטענה שלעיל הרי שבהתאם להחלטת ועדת ערר הנ"ל, יש לקבוע כי חיוב ההשבחה יוטל על המבקשים בעת הוצאת ההיתר, וכעת בשלב המכר יש לפטור אותם.

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

14.1. תכניות פת/3/505 ו-פת/1273 – אין התייחסות בשומת המבקשים לתכניות אלו.

14.2. תכניות פת/12/505 ו-פת/13/505 – שומת המבקשים התייחסה לעניין הפטור בלבד בגין דירת יחיד וזאת בהנחה שהמורישים חתון ויוסף מורדוך ז"ל עומדים בתנאי הפטור עפ"י סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

14.3. בדיקת קיומם של התנאים לפטור הינה בתחום סמכות הוועדה המקומית, כאשר בהתאם למכתב מנהל מחלקת היטל השבחה, מיום 17/07/2022, עולה כי במקרה הנדון אין לבעלים זכאות לפטור, בשל אי-מילוי אחרי תנאי הפטור. לפיכך לא מתקיימים התנאים המאפשרים את קיום הדיון בנושא הפטור בהליך הנדון.

14.4. לשם הזהירות, התייחסו שמאי המשיבה לשיטת חישוב הפטור הנהוגה ע"י הוועדה המקומית במקרים שקיימת בהם זכות לפטור, כדלקמן:

14.5. נוכח העובדה כי המבקשים מכרו את כלל זכויותיהם טרם ניתן היתר לבניין התמורה ובטרם חלפו 4 שנים מיום אישורה של התכנית המאוחרת (פת/13/505 מיום 07/04/2020) וכי גם בהתייחס להוראות התכנית הראשונה אשר כפופה לאישור תכנית איחוד וחלוקה עתידית לא ניתן לייחס יח"ד תמורה ספציפיות – בהתחשב בכלל עובדות אלו אין מקום למתן פטור מותנה של 140 מ"ר עפ"י הוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

14.6. בנוסף, בהתייחס להנחה לקיום פטור, הרי תחשיב המשיבה לפיו ניתן פטור ביחס של 3.4 יח"ד/1 יח"ד מכלל ההשבחה שנקבעה – תחשיב המתעלם מהיקף הזכויות הבסיסיות המיוחסות ליח"ד שבנדון (60 מ"ר קיים + 25 מ"ר להרחבה עפ"י תכנית פת/3/505 + 23 מ"ר חדר על הגג עפ"י תכנית פת/1273), ולפיכך מתקבל היקף פטור הגבוה מהמתבקש, שהרי למעשה המבקשים זכאים להיקף פטור רק ביחס לשטח שבין 108 מ"ר לבין שטח יח"ד אופיינית של 110 מ"ר, דהיינו לפטור בהיקף של 2 מ"ר, וזאת ביחס לכלל תוספת שטחי הניצול שבגינה חושבה השבחה בהיקף של:

3.4 יח"ד x 110 מ"ר ליח"ד ממוצעת ובגריעת 108 מ"ר קיים = 232 מ"ר

14.7. בהתאמה לנתונים אלה היקף היטל ההשבחה לכל תוספת של 1 מ"ר לניצול ולכלל הפטור המיוחס ליח"ד שבנדון מסתכם כדלהלן:

| תכנית | היטל השבחה מלא | היטל השבחה למ"ר | גובה הפטור | יתרת היטל השבחה בניכוי הפטור |
|---|---|---|---|---|
| פת/3/505 | 550 ₪ | - | 550 ₪ | - |
| פת/1273 | 400 ₪ | - | 400 ₪ | - |
| פת/12/505 | 73,164 ₪ | 253 ₪ | 506.32 ₪ | 72,657 ₪ |
| פת/13/505 | 24,606 ₪ | 85 ₪ | 170.28 ₪ | 24,435 ₪ |

15. **<u>השלמת טיעונים ותחשיבים מטעם המבקשים מיום 23/09/2022</u>**

**<u>עקרונות לתחשיב ההשבחה בנוגע לתכנית פת/12/505:</u>**

15.1. בפס"ד אשדר לא נקבעה כל מתודה שמאית נכונה לתחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, אלא נקבע כי את החישוב יש לעשות בהתאם לשני מצבי התכנון ובאופן שיגלם את כלל זכויות הבנייה בפרויקט ומבלי לקזז את שווי דירות היזם.

15.2. יתר על כן, חישוב ההשבחה בשיטת חילוץ זו כרוך בהנחות רבות של פרמטרים שונים כגון: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד, תמהיל דירות, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית, פיתוח שצ"פ, בניית כבישים חדשים, תקופת הדחייה ועוד, ולפיכך שיטה זו מסורבלת ופותחת פתח לחוסר התאמה ואי-דיוקים.

15.3. דוגמה מובהקת לכך ניתן לראות בחישוב שערכו שמאי המשיבה לעניין הקמת מבנה הקונסרבטוריון. התכנית לא קובעת באיזה שטח יצטרך היזם לבנות אותו ובאיזו רמת גמר יידרש למסור אותו. כך למשל הניחו את היקף השטח ועלויות בנייה והתעלמו מהיקף מקומות החניה הדרושים למבנה ציבור המהווה עלות בנייה עודפת.

15.4. על כל אלה יש להוסיף את העובדה כי עד למועד זה לא נחתם חוזה עם הדיירים, לא הוגש היתר בנייה ולא ידוע מה הצפי למימוש הפרויקט.

15.5. לפיכך, את ההשבחה יש לחשב בהתאם להלכת פמיני הקובעת כי יש לחשב את ההשבחה עפ"י הפער בין המצב הקודם למצב החדש. חיוב כאמור ניתן לערוך באמצעות ניתוח נתוני השוואה במתחם לדירות שנמכרו ערב הפקדת התכנית כך שהשווי מגלם פוטנציאל כללי בלבד ולא פוטנציאל ספציפי בגין התכנית הנדונה, לבין שווי הדירות שנמכרו לאחר הפרויקט.

15.6. כאמור ההשבחה נבחנה בגישת ההשוואה הישירה, אך ייבחנו 2 חלופות נוספות, האחת בגישת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין/זכויות, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים והשלישית בהתאם לעקרונות שחושבו ע"י שמאי המשיבה לשווי הדירה במצב החדש כנגזרת מכלל הפרויקט.

15.7. **שווי הנכס במצב הקודם** – קיים קושי בהסתמכות על עסקאות מכר שנערכו בסמיכות למועד הקובע לאישורה של התכנית הנדונה היות וערכי השווי בעסקאות אלו מגלמים פוטנציאל קונקרטי בגין אישורה של התכנית. על מנת לנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי הגלום בגין התכנית הנדונה, בחינת השווי במצב הקודם נערכה על סמך עסקאות מכר מבניינים בעלי מאפיינים דומים לנכס שנערכו לפני תחילת הליכי תכנון של התכנית המשביחה, תוך התאמתו של שווי מ"ר בנוי למועד הקובע לפי שיעור עלייה שנתי של 5%.

15.8. בהתאם לתקינה השמאית, תקן מס' 2.0, יש להביא בחשבון נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע. העסקאות שיפורטו להלן נערכו מעל שנתיים מהמועד הקובע, אך במקרה זה של שווי נכס במתחם התחדשות עירונית, זוהי דרך מקובלת לנטרול הפוטנציאל התכנוני. כתמיכה, הפנה שמאי המבקשים להכרעת בועז קוט בגוש 6163 חלקה 71.

15.9. כמו כן יש להביא בחשבון כי נתוני ההשוואה מגלמים תוספת הרחבה בעמודות אך לא את שטח התוספת בגג של 23 מ"ר. שטח זה חושב במקדם 1.2 המגלם את מרפסת הגג ובדחייה עד לאישור והסכמת הדיירים.

15.10. **שווי מצב חדש בגישת ההשוואה** – עסקאות אלו משקפות את ראייתם של קונים לגבי הפרמיה אותה יש לשלם בגין הפוטנציאל למימוש הזכויות מתוקף התכנית הנדונה, ומגלמת את כל ההפחתות הנדרשות וההנאות מהנכס עד להריסתו.

15.11. כעולה מסקירת עסקאות המכר לדירות מגורים בתחום התכנית המשביחה, נראה שבמועד אישורה של התכנית לא חלה כל השפעה על ערכי השווי, לפיכך ניתן להסיק ברמת ודאות גבוהה, כי ערכי השווי למ"ר בנוי מבטאים באופן מיטבי את ההשבחה הנובעת מעצם אישורה של התכנית המשביחה על כל מרכיביה, קרי את מכלול מאפייני המתחם, לרבות: אי-ודאות לעניין דירות תמורה, מרכיב דחייה המיוחס עד לאישור תכנית מפורטת למתחם, סיכון ועוד, וזאת בשים לב לקונה פוטנציאלי הבוחן את

הוראות התכנית המשביחה במועד הקובע, וכן מאפייני הדירה הבנויה, לרבות מצבה התחזוקתי והפיזי, מיקומה, אופי הסביבה הקרובה ועוד.

15.12. **שווי מצב חדש בגישת ההנאה העתידית** – בחישוב שווי מצב חדש עפ"י גישה זו נותחו ערכי שווי למ"ר בנוי מפרויקטים חדשים בסמיכות לנכס הנדון. חישוב שטח דירת התמורה חושב בגישה השמרנית והמחמירה לפיה במועד הקובע הציפייה של הקונה הסביר היא לתוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה המקורית, לפיכך בבחינת ההשבחה בגישה זו יובא בחשבון השטח של הדירה המקורית בתוספת 25 מ"ר, לרבות הצמדות של חניה, מחסן ומרפסת שמש.

15.13. בגישה זו יוערך שוויה העתידי של דירת המגורים החדשה כבנויה, בתוספת ההנאות שיתקבלו מדירת המגורים הקיימת, כולל חלף דמי השכירות, עד לתום תקופת הבנייה.

15.14. **שווי דמ"ש ראויים** – דמי שכירות חודשיים ראויים לדירה הנדונה כיום הן ע"ס של כ-3,500 ₪ (כעולה מחיתוך באתר יד 2). שיערוך של דמי שכירות אלה למועד הקובע מביא לדמי שכירות ראויים למועד הקובע ע"ס 1,800 ₪ לחודש (בתחשיב הובאו בחשבון דמ"ש של 2,200 ₪ לחודש).

15.15. **ערכי שווי** – שמאי המבקשים טען לשווי של 12,665 ₪ למ"ר בנוי ולשווי של 5,300 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

<u>נתוני השוואה למכר דירות במתחם ערב הפקדת התכנית:</u>

| גו"ח | תאריך מכירה | שווי מכירה בש"ח | שטח רשום | חדרים | מחיר למ"ר | מקדם זמן | מחיר למ"ר מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 006362-0057-011-00 | 17/01/2005 | 501,630 | 45 | 3.0 | ₪ 11,147 | 1.2064 | ₪ 13,448 |
| 006362-0054-015-00 | 01/12/2005 | 512,930 | 42 | 2.5 | ₪ 12,213 | 1.1628 | ₪ 14,201 |
| 006362-0050-004-00 | 21/03/2007 | 419,700 | 43 | 2.0 | ₪ 9,760 | 1.0975 | ₪ 10,712 |
| 006362-0054-011-00 | 15/08/2007 | 441,064 | 40 | 2.0 | ₪ 11,027 | 1.0775 | ₪ 11,881 |

| ניתוח נתונים לשווי למ"ר | |
|---|---|
| ממוצע | ₪ 12,560 |
| סטיית תקן | ₪ 1,566 |
| אחוז סטייה | 12% |
| גבול תחתון | ₪ 10,995 |
| גבול עליון | ₪ 14,126 |
| ממוצע בתחום | ₪ 12,665 |

| תחשיב שווי מ״ר מבונה למגורים | | |
|---|---|---|
| שווי מ״ר בנוי | | ₪ 12,665 |
| מע״מ | 17% | ₪ 10,824 |
| יזמות | 20% | ₪ 9,020 |
| עלות בנייה למ״ר | | ₪ 3,705 |
| שווי מ״ר מבונה, במעוגל | | ₪ 5,300 |

15.16. להלן תחשיב שווי מצב קודם של שמאי המבקשים:

| שטח זכויות בנייה לא מנוצלות | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח | מקדם אקו' | סה״כ |
| שטח הרחבה בגג | 23 | 1.2 | 27.60 |
| סה״כ יתרת זכויות | | | 27.60 |
| מקדם דחייה עד לגיבוש השכנים לפרויקט תוספת בנייה (3 שנים) | | | 0.840 |
| סה״כ מותאם | | | 23.17 |

| שווי מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | מ״ר בנוי / מבונה | שווי מ״ר בנוי / מבונה | סה״כ שווי |
| שטח בנוי | 42.39 מ״ר | ₪ 12,665 | ₪ 536,852 |
| זכויות בנייה בלתי מנוצלות | 23.17 מ״ר | ₪ 5,300 | ₪ 122,820 |
| סה״כ שוויה דירה במצב הקודם, במעוגל | | | ₪ 660,000 |

15.17. <u>שווי מצב חדש - חלופה א':</u>

15.18. **<u>ערכי שווי</u>** – שמאי המבקשים טען לשווי של 14,473 ₪ למ״ר בנוי, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

<u>נתוני השוואה למכר דירות בנות 2 חדרים, בשטח רשום של כ-42 מ״ר, במתחם הנדון לאחר אישור התכנית:</u>

| גו״ח | תאריך העסקה | כתובת | מחיר מוערך ב-₪ | מחיר למ״ר | מחיר לחדר | מקדם זמן | מחיר למ״ר אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 006362-0054-007 | 26/05/2009 | שלום אש 9 | 685,000 | ₪ 16,310 | ₪ 342,500 | 0.9862 | ₪ 16,084 |
| 006362-0052-015 | 04/02/2010 | שלום אש 5 | 660,000 | ₪ 15,714 | ₪ 330,000 | 0.9448 | ₪ 14,847 |
| 006362-0053-010 | 24/08/2011 | שלום אש 7 | 730,000 | ₪ 17,381 | ₪ 365,000 | 0.8515 | ₪ 14,800 |
| 006362-0050-012 | 13/06/2012 | אורלוב 1 | 720,000 | ₪ 17,143 | ₪ 360,000 | 0.8033 | ₪ 13,771 |
| 006362-0054-007 | 27/02/2013 | שלום אש 9 | 668,889 | ₪ 15,926 | ₪ 334,445 | 0.7610 | ₪ 12,120 |

| ניתוח נתונים לשווי למ"ר | |
|---|---|
| ממוצע | ₪ 14,686 |
| סטית תקן | ₪ 1,256 |
| אחוז סטייה | 9% |
| גבול תחתון | ₪ 13,430 |
| גבול עליון | ₪ 15,942 |
| ממוצע בתחום | ₪ 14,852 |

15.19. להלן תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א' של שמאי המבקשים:

| תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א' | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 14,852 |
| שטח רשום | 42.39 מ"ר |
| סה"כ שווי הדירה במצב חדש, במעוגל | ₪ 630,000 |

15.20. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

| תחשיב השבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 630,000 |
| שווי מצב קודם | ₪ 660,000 |
| ההשבחה | אין השבחה |

15.21. <u>שווי מצב חדש - חלופה ב':</u>

15.22. **ערכי שווי** – שמאי המבקשים טען לשווי של 12,865 ₪ למ"ר בנוי ולשווי של 5,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

<u>נתוני השוואה למכר דירות חדשות בסביבת הנכס הנדון:</u>

| גוש חלקה | יום מכירה | מחיר מכירה בש"ח | שנת בנייה | שטח | חדרים | מחיר למ"ר בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06362-0256-005-00 | 03/07/2008 | 965,000 | 2008 | 75 | 3 | 12,867 |
| 006362-0256-009-00 | 29/06/2008 | 965,000 | 2008 | 75 | 3 | 12,867 |
| 006362-0108-014-00 | 05/09/2008 | 970,000 | 2004 | 79 | 3 | 12,278 |
| 006362-0141-004-00 | 26/08/2008 | 985,000 | 2002 | 80 | 3 | 12,313 |
| 006362-0023-012-03 | 24/11/2008 | 945,000 | 2002 | 82 | 3.5 | 11,524 |
| 006362-0142-013-00 | 17/05/2009 | 1,020,000 | 2000 | 87 | 4 | 11,724 |
| 006362-0156-004-14 | 15/03/2009 | 1,160,000 | 2006 | 88 | 3.5 | 13,182 |
| 006362-0214-052-00 | 24/06/2008 | 950,000 | 2001 | 90 | 3.5 | 10,556 |
| 006362-0214-051-00 | 02/11/2008 | 1,090,000 | 2001 | 92 | 3.5 | 11,848 |
| 006362-0219-174-00 | 03/06/2008 | 935,500 | 2008 | 100 | 4 | 9,355 |
| 006362-0219-188-00 | 26/06/2008 | 990,000 | 2008 | 100 | 4 | 9,900 |
| 006362-0219-237-00 | 05/02/2009 | 1,000,000 | 2009 | 100 | 4 | 10,000 |

| גוש חלקה | יום מכירה | מחיר מכירה בש"ח | שנת בנייה | שטח | חדרים | מחיר למ"ר בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 006362-0219-192-00 | 02/07/2008 | 1,004,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,040 |
| 006362-0219-196-00 | 12/06/2008 | 1,015,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,150 |
| 006362-0219-243-00 | 20/01/2009 | 1,015,000 | 2009 | 100 | 4 | 10,150 |
| 006362-0219-247-00 | 21/12/2008 | 1,024,600 | 2009 | 100 | 4 | 10,246 |
| 006362-0219-200-00 | 11/07/2008 | 1,025,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,250 |
| 006362-0170-068-00 | 16/06/2008 | 1,030,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,300 |
| 006362-0219-251-00 | 28/11/2008 | 1,035,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,350 |
| 006362-0219-208-00 | 18/06/2008 | 1,040,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,400 |
| 006362-0219-255-00 | 12/12/2008 | 1,045,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,450 |
| 006362-0170-104-00 | 04/06/2008 | 1,050,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,500 |
| 006362-0219-259-00 | 30/12/2008 | 1,050,000 | 2009 | 100 | 4 | 10,500 |
| 006362-0219-239-00 | 26/02/2009 | 1,050,000 | 2009 | 100 | 4 | 10,500 |
| 006362-0170-072-00 | 12/06/2008 | 1,060,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,600 |
| 006362-0170-098-00 | 06/07/2008 | 1,060,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,600 |
| 006362-0141-026-00 | 05/06/2008 | 1,070,000 | 2002 | 100 | 4 | 10,700 |
| 006362-0170-080-00 | 11/06/2008 | 1,070,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,700 |
| 006362-0219-212-00 | 06/07/2008 | 1,070,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,700 |
| 006362-0219-204-00 | 02/09/2008 | 1,070,000 | 2009 | 100 | 4 | 10,700 |
| 006362-0219-216-00 | 15/07/2008 | 1,076,500 | 2008 | 100 | 4 | 10,765 |
| 006362-0170-108-00 | 30/06/2008 | 1,085,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,850 |
| 006362-0023-011-00 | 21/12/2008 | 1,085,000 | 2000 | 100 | 4 | 10,850 |
| 006362-0170-084-00 | 12/06/2008 | 1,095,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,950 |
| 006362-0170-112-00 | 30/06/2008 | 1,095,000 | 2008 | 100 | 4 | 10,950 |
| 006362-0170-116-00 | 24/06/2008 | 1,100,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,000 |
| 006362-0219-220-00 | 31/12/2008 | 1,100,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,000 |
| 006362-0256-049-00 | 27/06/2008 | 1,104,434 | 2008 | 100 | 4 | 11,044 |
| 006362-0256-041-00 | 23/06/2008 | 1,106,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,060 |
| 006362-0256-053-00 | 27/06/2008 | 1,114,287 | 2008 | 100 | 4 | 11,143 |
| 006362-0219-267-00 | 23/02/2009 | 1,117,000 | 2009 | 100 | 4 | 11,170 |
| 006362-0256-058-00 | 12/06/2008 | 1,120,000 | 2007 | 100 | 4 | 11,200 |
| 006362-0256-062-00 | 11/06/2008 | 1,123,191 | 2008 | 100 | 4 | 11,232 |
| 006362-0219-258-00 | 23/01/2009 | 1,125,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,250 |
| 006362-0219-263-00 | 31/03/2009 | 1,125,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,250 |
| 006362-0256-070-00 | 15/06/2008 | 1,133,005 | 2007 | 100 | 4 | 11,330 |
| 006362-0219-224-00 | 26/01/2009 | 1,150,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,500 |
| 006362-0256-057-00 | 14/07/2008 | 1,155,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,550 |
| 006362-0219-228-00 | 06/02/2009 | 1,160,000 | 2009 | 100 | 4 | 11,600 |
| 006362-0256-061-00 | 14/07/2008 | 1,164,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,640 |


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

| גוש חלקה | יום מכירה | מחיר מכירה בש"ח | שנת בנייה | שטח | חדרים | מחיר למ"ר בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 006362-0219-271-00 | 12/05/2009 | 1,165,000 | 2009 | 100 | 4 | 11,650 |
| 006362-0219-232-00 | 24/09/2008 | 1,165,300 | 2008 | 100 | 4 | 11,653 |
| 006362-0219-233-00 | 15/02/2009 | 1,170,500 | 2009 | 100 | 4.5 | 11,705 |
| 006362-0219-155-00 | 06/06/2008 | 1,179,500 | 2007 | 100 | 5 | 11,795 |
| 006362-0219-248-00 | 30/04/2009 | 1,181,000 | 2009 | 100 | 5 | 11,810 |
| 006362-0004-136-00 | 10/06/2008 | 1,199,000 | 2008 | 100 | 4 | 11,990 |
| 006362-0256-065-00 | 05/08/2008 | 1,202,860 | 2008 | 100 | 4 | 12,029 |
| 006362-0219-169-00 | 27/08/2008 | 1,205,000 | 2008 | 100 | 4 | 12,050 |
| 006362-0219-225-00 | 23/09/2008 | 1,219,200 | 2008 | 100 | 4 | 12,192 |
| 006362-0256-069-00 | 14/08/2008 | 1,230,000 | 2008 | 100 | 4 | 12,300 |
| 006362-0214-013-00 | 07/05/2009 | 1,235,000 | 2002 | 100 | 4 | 12,350 |
| 006362-0256-077-00 | 09/09/2008 | 1,239,000 | 2008 | 100 | 4 | 12,390 |
| 006362-0256-073-00 | 06/05/2009 | 1,241,611 | 2009 | 100 | 4 | 12,416 |
| 006362-0256-078-00 | 29/08/2008 | 1,256,000 | 2009 | 100 | 4 | 12,560 |
| 006362-0256-082-00 | 05/09/2008 | 1,264,400 | 2008 | 100 | 4 | 12,644 |
| 006362-0170-036-00 | 20/05/2009 | 1,290,000 | 2009 | 100 | 4 | 12,900 |
| 006362-0256-001-00 | 09/07/2008 | 1,295,854 | 2008 | 100 | 4 | 12,959 |
| 006362-0256-086-00 | 11/08/2008 | 1,343,500 | 2008 | 100 | 4 | 13,435 |
| 006362-0256-085-00 | 27/05/2009 | 1,349,211 | 2009 | 100 | 4 | 13,492 |
| 006362-0214-097-00 | 26/06/2008 | 950,000 | 2002 | 105 | 4 | 9,048 |
| 006362-0108-213-00 | 13/06/2008 | 950,000 | 2003 | 105 | 4 | 9,048 |
| 006362-0141-022-00 | 02/06/2008 | 1,020,000 | 2002 | 110 | 4 | 9,273 |
| 006362-0256-074-00 | 25/06/2008 | 1,176,500 | 2009 | 110 | 4 | 10,695 |
| 006362-0169-403-00 | 09/03/2009 | 1,270,000 | 2009 | 110 | 4 | 11,545 |
| 006362-0004-040-00 | 11/08/2008 | 1,300,000 | 2009 | 110 | 4 | 11,818 |
| 006362-0219-250-00 | 12/04/2009 | 1,146,000 | 2009 | 112 | 4.5 | 10,232 |
| 006362-0219-269-00 | 31/03/2009 | 1,255,000 | 2009 | 112 | 4.5 | 11,205 |
| 006362-0219-181-00 | 18/06/2008 | 1,050,500 | 2008 | 113 | 4.5 | 9,296 |
| 006362-0219-209-00 | 30/06/2008 | 1,073,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 9,496 |
| 006362-0219-242-00 | 27/11/2008 | 1,104,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 9,770 |
| 006362-0219-246-00 | 13/10/2008 | 1,125,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 9,956 |
| 006362-0219-254-00 | 20/11/2008 | 1,127,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 9,973 |
| 006362-0219-262-00 | 26/12/2008 | 1,140,000 | 2009 | 113 | 4.5 | 10,088 |
| 006362-0219-274-00 | 06/01/2009 | 1,156,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 10,230 |
| 006362-0219-278-00 | 31/12/2008 | 1,165,800 | 2009 | 113 | 4.5 | 10,317 |
| 006362-0219-266-00 | 19/04/2009 | 1,185,000 | 2009 | 113 | 4.5 | 10,487 |
| 006362-0219-270-00 | 31/03/2009 | 1,190,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 10,531 |
| 006362-0219-217-00 | 12/09/2008 | 1,200,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 10,619 |


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

| גוש חלקה | יום מכירה | מחיר מכירה בש"ח | שנת בנייה | שטח | חדרים | מחיר למ"ר בש"ח |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 006362-0219-229-00 | 06/10/2008 | 1,229,000 | 2008 | 113 | 4.5 | 10,876 |
| 006362-0168-003-00 | 24/06/2008 | 1,195,000 | 2008 | 119 | 4 | 10,042 |
| 006362-0168-007-00 | 26/06/2008 | 1,200,000 | 2008 | 119 | 5 | 10,084 |
| 006362-0168-005-00 | 27/07/2008 | 1,210,000 | 2008 | 119 | 5 | 10,168 |
| 006362-0164-002-00 | 31/07/2008 | 1,219,000 | 2008 | 119 | 5 | 10,244 |
| 006362-0219-156-00 | 03/06/2008 | 1,036,000 | 2008 | 120 | 4 | 8,633 |
| 006362-0219-173-00 | 03/06/2008 | 1,065,900 | 2008 | 120 | 5 | 8,883 |
| 006362-0219-178-00 | 08/09/2008 | 1,165,000 | 2009 | 120 | 5 | 9,708 |
| 006362-0170-098-00 | 14/07/2008 | 1,230,000 | 2008 | 120 | 5 | 10,250 |
| 006362-0219-035-00 | 20/07/2008 | 1,240,000 | 2007 | 120 | 5 | 10,333 |
| 006362-0170-115-00 | 29/06/2008 | 1,275,000 | 2008 | 120 | 5 | 10,625 |
| 006362-0169-101-00 | 18/01/2009 | 1,275,000 | 2009 | 120 | 5 | 10,625 |
| 006362-0170-024-00 | 08/09/2008 | 1,320,000 | 2009 | 120 | 5 | 11,000 |
| 006362-0169-056-00 | 30/07/2008 | 1,592,500 | 2008 | 120 | 5 | 13,271 |
| מחיר ממוצע למ"ר בש"ח | | | | | | ₪ 11,003 |

15.23. להלן תחשיב שווי מצב חדש - חלופה ב', של שמאי המבקשים:

| תחשיב שווי מצב חדש - חלופה ב' | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 11,003 |
| שטח בנוי | 85 מ"ר |
| סה"כ, במעוגל | ₪ 940,000 |
| דחייה ל-9 שנים בשיעור היוון של 6% | 0.59 |
| דחייה של שנה להכנת טבלת איחוד וחלוקה | 0.94 |
| הפחתה בגין גורם המושע | 0.8 |
| סה"כ | ₪ 379,523 |
| תוספת דמ"ש | ₪ 279,386 |
| סה"כ שווי מצב חדש | ₪ 658,910 |

15.24. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

| תחשיב השבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 658,910 |
| שווי מצב קודם | ₪ 660,000 |
| ההשבחה | אין השבחה |

15.25. להלן חישוב תוספת דמ"ש:

| היוון תקבולים שנתי למספר שנים | |
|---|---|
| שיעור היוון | 4% |
| דמי שכירות חודשיים | ₪ 2,200 |
| דמי שכירות שנתיים | ₪ 24,000 - |
| היוון ל-9 שנים - ערך עתידי | ₪ 279,386 |

15.26. <u>שווי מצב חדש - חלופה ג':</u>

15.27. להלן תחשיב שווי מצב חדש - חלופה ג', של שמאי המבקשים:

| מהות | ערכים |
|---|---|
| שווי מצב מוצע | ₪ 928,746 |
| דחייה ל-9 שנים בשיעור היוון של 6% | 0.59 |
| דחייה של שנה להכנת טבלת איחוד וחלוקה | 0.94 |
| הפחתה בגין גורם המושע | 0.8 |
| סה"כ שווי | ₪ 412,066 |
| תוספת דמ"ש | ₪ 279,386 |
| סה"כ שווי מצב חדש | ₪ 691,452 |

15.28. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

| תחשיב השבחה | |
|---|---|
| שווי מצב חדש | ₪ 691,452 |
| שווי מצב קודם | ₪ 660,000 |
| ההשבחה | ₪ 31,452 |

**<u>עקרונות לבחינת ההשבחה בנוגע לתכנית פת/13/505:</u>**

15.29. תכנית פת/13/505 הינה חלק מהשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. כל הוראות וזכויות הבנייה כבר נקבעו בתכנית הקודמת פת/12/5050.

15.30. תכנית פת/13/505 מהווה דרבון יזמי למימוש התכנית, אך אין לה ערך כלכלי נוסף לדיירי הפרויקט.

15.31. אין זה סביר כי הליך התכנון בנוגע לשיפור תכנוני זה יחול על בעלי הזכויות בדירות המגורים, שכאמור זכויותיהם הוגדרו בתכנית הראשית ולא חל בהם שינוי.

15.32. לפיכך אין חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

16. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

16.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של התכניות, כמפורט בסעיף 17 להלן.

16.2. המימוש מתייחס לתת-חלקה 16, חלקה 51 בגוש 6362, בדרך של מכר מיום 20/01/2022.

16.3. מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישור תכנית פת/2000/א', שכן לאור הוראות התכנון לרבות נסיגות הנדרשות ומאפייני הגג, אין אפשרות מעשית לנצל את הרחבת חדר היציאה לגג.

**<u>תכנית פת/3/505 – מועד קובע 07/02/1986</u>**

16.4. תכנית פת/3/505 מהווה תכנית מפורטת, לפיה החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "מגורים ב'", ובה הותרה תוספת של 25 מ"ר, המיועדת לתוספת חדרים לקיים בכפוף לכך שכל חדר, לרבות מטבח, יהיה בעל מאור ואוורור ישירות לחלל החיצון.

16.5. **שטח** – הובאה בחשבון תוספת שטח לבינוי הקיים של 25 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.

16.6. **עלויות התאמה** – מקובלת עליי עלות ההתאמה לתוספת בינוי חדש על ישן בה נקטו שמאי המשיבה, הנאמדת בסך של 3,325 ₪, בהתחשב, בין היתר, בגיל ומאפייני המבנה הקיים ושטח התוספת המוצעת.

16.7. **דחייה** – מקובל עליי מקדם דחייה של 0.75 בו נקטו שמאי המשיבה, בהתחשב בהתניות שנקבעו בתכנית למימוש הזכויות המוקנות לפיה.

16.8. **ערכי שווי** – מקובל עליי השווי בו נקטו שמאי המשיבה של 236 ₪ (160 $ x 1.48 $/₪), בהתבסס על נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה, אשר פורטו לעיל.

16.9. **תחשיב ההשבחה:**

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם דחייה | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| תוספת שטח | 25 | 1.0 | 0.75 | 18.75 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | | 18.75 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | 236 ₪ |
| השבחה גולמית | | | | 4,425 ₪ |
| עלויות התאמה | | | | 3,325 ₪ |
| **השבחה** | | | | **1,100 ₪** |

**<u>תכנית פת/1273 – מועד קובע 02/07/1986</u>**

16.10. תכנית פת/1273 מהווה תכנית מתאר מקומית, המתירה הקמת חדר יציאה לגג, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים אליו, בשטח שלא יעלה של 23 מ"ר ליח"ד, שגובהו לא עולה על 2.5 מ'.

16.11. **שטחים** – הובא בחשבון שטח חדר יציאה לגג של 23 מ"ר, בתוספת שטח מרפסת גג של כ-50 מ"ר המתקבל לאחר הקצאת שטח גג לשימוש כלל דיירי הבניין.

16.12. **מקדמי שווי** – שמאי המשיבה טענו בשומתם למקדם 1.00 לשטח של 23 מ"ר במצב החדש, ללא התייחסות למרפסת גג.

16.13. הובא בחשבון מקדם שווי לשטח עיקרי לחדר גג של 1.0, בהתחשב בגודל הדירה, גודל חדר גג ואפשרות הנגישות אליו, ומקדם שווי למרפסת גג של 0.1 בהתחשב, בין היתר, בגודלה וצורתה.

16.14. **עלויות התאמה** – מקובלת עליי עלות ההתאמה לבינוי חדש על ישן בה נקטו שמאי המשיבה, בסך של 2,800 ₪, בהתחשב בהיקף תוספת הזכויות, מיקומה בגג הבניין, גיל הבניין ומצבו הפיזי נכון למועד הקובע.

16.15. **מושע** – בנסיבות המקרה הנדון, לרבות מספר הבעלויות בבניין, הצורך בהסכמת שכנים למימוש הזכויות, והעובדה שהגג אינו מוצמד לדירה הנדונה אלא מהווה גג משותף עליו מצויים מתקני כלל הדירות בבניין, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.6.

16.16. **ערכי שווי** – מקובל עליי השווי בו נקטו שמאי המשיבה של 224 ₪ (160 $ x 1.4 $/₪), בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שלהלן, למועד קובע 02/07/1986, ונתונים מביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985 שהוצגו ע"י שמאי המשיבה:

| שמאי מכריע | תאריך שומה | גו"ח | כתובת | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| יעקב פז | 28/06/2017 | 6374/163 | ביל"ו 4 | $ 140 |
| אריה אריאל | 20/12/2015 | 6374/228 | רוטשילד 62 | $ 160 |
| אייל יצחקי | 09/10/2017 | 6395/83 | סלור 5 | $ 115 |
| אבישי זיו | 28/01/2013 | 6395/61 | סלור 21 | $ 115 |
| רן ורניק | 07/11/2010 | 6374/61 | מונטיפיורי 12 | $ 140 |
| גבע בלטר | 05/07/2018 | 6373/799 | ארלוזורוב 34 | $ 185 |
| דנה שיחור | 23/02/2021 | 6373/729 | ארלוזורוב 26 | $ 160 |

16.17. **תחשיב ההשבחה:**

| מהות | שטח במ"ר | מקדם שווי | מקדם מושע | שטח אקו' במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| חדר גג | 23 | 1.00 | 0.6 | 13.8 |
| מרפסת גג | 50 | 0.10 | 0.6 | 3.0 |
| סה"כ תוספת שטח אקו' | | | | 16.8 |
| שווי מ"ר מבונה | | | | ₪ 224 |
| השבחה גולמית (במעוגל) | | | | ₪ 3,760 |
| עלויות התאמה | | | | ₪ 2,800 |
| **השבחה** | | | | **₪ 960** |

**<u>תכנית פת/12/505 – מועד קובע 18/03/2009</u>**

16.18. תכנית מתאר מקומית פת/12/505 כוללת הוראות של תכנית מפורטת ומהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם "שלום אש" הממוקם בין הרחובות זאב אורלוב (מדרום מזרח), יעקב קרול (ממזרח), דוד טבצ'ניק (מצפון) וכצנלסון (ממערב), החלה על שטח של כ-29.5 ד', ובמסגרתה נקבעו הוראות להקמת 5 מבני מגורים במסגרת פינוי בינוי הכוללים 750 יח"ד (150 יח"ד בכל בניין) תוך שילוב מוסדות ציבור. התכנית כוללת בין היתר, שינוי ייעוד מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך לייעוד מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור והרחבת רחוב קרול. סה"כ 750 יח"ד; קביעת שטחים למגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ושטח לבנייני ציבור; קביעת חניון תת-קרקעי; הרחבת דרך וקביעת הוראות בינוי ופיתוח.

16.19. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה הנובעת מאישור תכנית מס' פת/12/505, לרבות בנוגע לזכאות לפטור ואופן חישובו ואופן בחינת ההשבחה.

16.20. **טענת המבקשים בנוגע לפטור** – לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור תכנית פת/12/505, שכן שטח דירת המבקשים לאחר הרחבה לא יעלה על 140 מ"ר הפטורים לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. בנוגע לזכויות בנייה שניתנו במסגרת הליכי התחדשות עירונית לבניית דירות נוספות, טען שמאי המבקשים כי מזכויות אלו לא "נהנים" בעלי הזכויות בדירה, אלא הן מוענקות ליזם לצורך קביעת תמריץ היוצר כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, ולפיכך אין לחייב בגינן בהיטל השבחה.

16.21. כמו כן שמאי המבקשים הפנה לצו שניתן ביום 10/11/2021, שלגישתו עולה ממנו כי מתחם שלום אש פטור מהיטל השבחה.

16.22. לעומתו, שמאי המשיבה טענו שהסמכות למתן פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית נתונה בידי הוועדה המקומית, ובהתאם להודעת מנהל מחלקת היטל השבחה בעיריית פ"ת עולה כי "אין ולא קיימת זכות פטור לבעלים", ולפיכך שומתו לא כללה

התייחסות לפטור מותנה של 140 מ״ר. לחלופין, קבעו שמאי המשיבה בתגובתם למסמכי המבקשים את ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה.

16.23. מדובר בסוגיה משפטית, ומשכך ראוי היה כי היא תתברר בפני ועדת הערר. עם זאת, מאחר שהסוגייה הובאה לפתחי, מטעמי יעילות ההליכים, אתייחס אליה, בשים לב שמידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

16.24. אקדים ואומר כי איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשים לפיו בהתאם לצו, מיום 10/11/2021, קיים במקרה הנדון פטור מהיטל השבחה, מהטעמים הבאים: ראשית, הצו חל על ״מתחם שלום אש בפתח תקווה, גוש 6362 חלקות 59-60״, כאשר הנכס הנדון מצוי בחלקה 51 בגוש 6362, דהיינו מחוץ לתחום המתחם עליו חל הצו; ושנית, הצו קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים לפי תכנית פת/12/505, דהיינו, להבנתי, הצו מתייחס למקרה של מימוש בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר.

16.25. לא זו אף זו, מבדיקה שערכתי עולה כי מועצת העיר אישרה בישיבתה מס׳ 46, מיום 24/04/2022, החלטה בנוגע לקביעת שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי לפי סעיף 3א׳ לתוספת השלישית (תיקון 133). בהתאם למפה המצורפת להחלטה הנ״ל עולה כי באזור הנדון לא נקבע שיעור היטל השבחה מופחת והוא יעמוד על 50% מההשבחה.

16.26. בהקשר לנושא הפטור, ראוי להפנות לפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, בו נקבע:

***״(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:***

***(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;״***

16.27. במקרה הנדון לא הוצג ע״י הצדדים ולא אותר ע״י הח״מ[8] כל מידע לפיו הנכס הנדון מצוי במתחם שהוכרז ע״י הממשלה כשכונת שיקום. לפיכך, המקרה הנדון לא חוסה תחת הפטור בסעיף האמור, זאת אף מבלי להיכנס לשאלה האם הפטור בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית חל במקרים של מימוש במכר.

16.28. בנוגע לטענת פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, ראשית, אציין כי קביעת הזכאות לפטור נתונה בידי המשיבה. שנית, ביום 17/07/2022, התקבלה הודעה בדוא״ל

[8] במסגרת בדיקה שערכתי ב״רשימת השכונות בפרויקט שיקום שכונות בשנים 1978 ואילך״ המפורסמת באתר האינטרנטי של משרד הבנוי והשיכון (עפ״י הרשימה האמורה, השכונות המוכרזות בפתח תקווה כ״שכונת שיקום״ בתקופה הרלוונטית הן שעריה ואחדות).

משמאי המקרקעין ירון יהודה - מינהל הנדסה עיריית פתח תקווה, לפיה לאור העובדה שלא הוגשה הבקשה לפטור במועד[9], ובנוסף לכך לא הוגשו מסמכים התומכים בבקשה[10], לא ניתן היה לאשר זכאות לפטור.

16.29. בהתחשב בהצגת חלופת פטור ע"י הצדדים, מטעמי יעילות ההליכים, אציג בהכרעתי זו תחשיב המביא בחשבון פטור מותנה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. הצגת תחשיב חלופת הפטור כאמור אינה מהווה הבעת דעה בסוגיית הפטור המותנה שכאמור נתונה בידי המשיבה.

16.30. לעניין זה אציין כי הפטור לפי הסעיף האמור מתייחס להרחבת הדירה עצמה ולא לזכויות לבניית דירות נוספות, ולפיכך התחשיב שיוצג יתחשב בפטור להרחבת דירת המבקשים בלבד, קרי לזכויות מכוח תכניות פת/3/505 ו-פת/1273 להרחבת הדירה הקיימת לשטח כולל של 108 מ"ר (60 מ"ר קיים + 25 מ"ר הרחבה עפ"י תכנית פת/3/505 + 23 מ"ר חדר גג עפ"י תכנית פת/1273). מאחר והשטח הנ"ל קטן מ-140 מ"ר, הרי שלגבי שתי התכניות הנ"ל יחול פטור מלא.

16.31. באשר לתכניות פת/12/505 ו-פת/13/505, אין משמעות לפטור בגין הזכויות שהוקנו לדירה הקיימת עפ"י תכניות אלו (כפי שעולה מהחלק היחסי של תת-החלקה הנדונה במגרש ההקצאה 2005C עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית פת/13/505), שכן זכויות אלו פחותות מהזכויות שהיו לדירה במצב הקודם (108 מ"ר). במילים אחרות, ככל שיינתן פטור לשטח של 108 מ"ר עפ"י התכניות הקודמות פת/3/505 ו-פת/1273, הרי שלשטח דירה קטן יותר מ-108 מ"ר שנקבע במסגרת תכניות פת/12/505 ו-פת/13/505 חל פטור ממילא.

16.32. לעניין זה אציין כי איני מקבלת את גישת שמאי המשיבה לפיה חישב פטור לשטח המשלים מ-108 מ"ר ל-110 מ"ר (שטח יח"ד ממוצעת במתחם), שכן בתכנית פת/13/505 נקבע שטח ספציפי לתת-החלקה הנדונה הקטן מ-108 מ"ר (עפ"י טבלת הקצאה ואיזון) ואליו יש להתייחס כשטח דירה חדשה.

16.33. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשים לפיו זכויות הבנייה המיועדות לבניית דירות נוספות בפרויקט פינוי בינוי מוענקות ליזם ולא לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, שכן כלל זכויות הבנייה המוקנות במסגרת התכנית הוקצה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, כאשר חלק מהזכויות מיוחס להרחבת הדירה הקיימת (ע"י הריסתה ובנייתה מחדש בשטח גדול יותר) והיתרה לבניית דירות נוספות. האמור עולה גם מלוח ההקצאה וטבלת האיזון בנוגע לתת-החלקה הנדונה, כדלקמן:

[9] כמפורט בהודעה: שומת המשיבה נמסרה ביום 30/03/2022 והבקשה לפטור התקבלה ביום 19/06/2022, כאשר בהתאם לחוק יש להגיש בקשה לפטור עד 45 ימים מיום מסירת השומה (שמאי המבקשים השיב בדיון כי התצהיר הוגש בזמן, אולם מסמכים נוספים שנתבקשנו להעביר לא הוגשו בזמן).

[10] כמפורט בהודעה נמסרו רק שני תצהירים מטעם שני יורשים בלבד (שמאי המבקשים השיב בדיון כי מקובל עליו שהפטור יינתן עבור שני היורשים שהגישו תצהירים בלבד).

| מצב נכנס | | מצב מוצע | | |
|---|---|---|---|---|
| תת-חלקה | שטח תת-חלקה רשום | הקצאה עבור | מגרש | החלק להקצאה |
| 16 | 42.39 | תמורת דירת המגורים | C2005 | 0.00413 |
| | | תמורת החלק ברכוש המשותף - דירות היזם | C2005 | 0.01547 |

16.34. אומנם זכויות הבנייה הנוספות מיועדות להקמת דירות היזם, אולם הבעלות במועד אישור התכנית הינה ע"ש בעלי הזכויות בדירות הקיימות. לפיכך, החבות בהיטל השבחה בגין המימוש הנדון חל על הבעלים במועד אישור התכנית.

16.35. בנוסף, שמאי המבקשים הפנה לפס"ד עמ"נ 50567-07-21 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח'**, מיום 17/05/2022, וטען כי ניתן להקיש מהמקרה נשוא פסק הדין למקרה הנדון, וכי למרות שבמקרה הנדון לא מדובר על תמ"א 38 עדיין מדובר על תכנית התחדשות עירונית, ולפיכך יש לקבוע שגם במקרה הנדון המועד בו תקום החבות בהיטל ההשבחה (אם תהיה) הינו במועד הוצאת ההיתר ולא במכר.

16.36. פסק הדין הנ"ל דן בשאלה מתי מתגבש הפטור מתשלום היטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בגין מימוש זכויות במקרקעין שעליהם חלה תמ"א 38, ובו נקבע כי כל עוד לא ניתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38, יש אמנם פוטנציאל להשבחת המקרקעין, אך אין מדובר בהשבחה המקימה חבות בתשלום היטל השבחה שאף מקימה את הפטור מתשלומו בהתאם לסעיף הפטור.

16.37. אינני סבורה כי המקרה נשוא פסק הדין (תמ"א 38) דומה למקרה הנדון של תכנית פינוי בינוי, מהטעמים הבאים: ראשית, הזכויות במסגרת תמ"א הינן זכויות מותנות, בניגוד לזכויות בתכנית לפינוי בינוי המהוות זכויות מוקנות; שנית, בהתאם להוראות החוק והפסיקה אין לחייב במכר בגין זכויות מכוח תמ"א 38, בניגוד לתכנית לפינוי בינוי; ושלישית, אומנם שתי התכניות מהוות אמצעי תכנוני להתחדשות עירונית, אולם במסלולים שונים הכוללים הוראות חוק לרבות סעיפי הפטור (סעיף 19 לתוספת השלישית), הליכי התכנון, אופן חישוב זכויות והיבטי מיסוי שונים.

16.38. **בחינת ההשבחה בגין תכנית פת/12/505** –

**<u>שווי מצב קודם:</u>**

16.39. **שטח הדירה הנדונה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה שטח "פלדלת" של הדירה הינו 60 מ"ר כולל מרפסת, בהתאם למדידה גרפית שערכתי בתשריט הבית המשותף.

16.40. **זכויות בנייה נוספות** – שמאי המשיבה טענו לשטח מבונה של 52 מ"ר, עפ"י תכניות פת/3/505 ו-פת/1273, ובהתחשב בגורם הדחייה והמושע ייחסו לשטח הנ"ל שווי של 20 מ"ר מבונה אקו'.

16.41. לעומתם, שמאי המבקשים טען לשטח של 23 מ״ר להרחבה בגג לפי מקדם 1.2, ובהתחשב במקדם דחייה עד לגיבוש השכנים לפרויקט תוספת בנייה בבניין, של 0.84 (עפ״י דחייה ל-3 שנים) ייחס לשטח הנ״ל שווי של 23.17 מ״ר מבונה אקו׳. בנוגע לשווי שטח מבונה להרחבת הדירה הקיימת (25 מ״ר עפ״י פת/3/505), הוא גולם בשווי מ״ר בנוי קיים שנקבע על סמך עסקאות מכר במתחם הנדון.

16.42. בהתאם לתכנית פת/3/505 הותרה תוספת שטח של 25 מ״ר לכל דירה, ובהתאם לתכנית פת/1273 הותרה הקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ״ר.

16.43. מקובל עליי המקדם אותו ייחס שמאי המבקשים לשטח חדר גג של 1.2, המגלם את מרפסת הגג הצמודה לחדר הגג.

16.44. בהתאם להכרעותיי שלעיל בעניין תכניות פת/3/505 ו-פת/1273, נקבע מקדם הפחתה של 0.75 לזכויות הרחבת הדירה ומקדם הפחתה של 0.6 לזכויות חדר הגג.

16.45. לפיכך הזכויות הנוספות משקפות שטח מבונה אקו׳ של כ-35.3 מ״ר אקו׳ (25 מ״ר x 1.0 + 23 מ״ר x 1.2 x 0.6).

16.46. שווי מ״ר בנוי שייקבע להלן משקף את השווי הבנוי ומגלם את שווי רכיב זכויות הבנייה להרחבת הדירה, ולפיכך בתחשיב שווי מצב קודם הובא בחשבון שווי זכויות נוספות לחדר גג בלבד (16.56 מ״ר אקו׳), בהתאם לגישה בה נקט שמאי המבקשים.

16.47. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טענו לשווי של 9,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו ו-3,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳, ואילו שמאי המבקשים טען לשווי של 12,665 ₪ למ״ר בנוי רשום[11], המגלם שווי זכויות בנייה להרחבת הדירה, ו-5,300 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

16.48. מקובל עליי שווי של 9,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו המגלם תרומה של זכויות בנייה נוספות להרחבת הדירה, בהתחשב בנתוני עסקאות מכר שהוצגו ע״י הצדדים.

16.49. כמו כן, מקובל עליי השווי בו נקטו שמאי המשיבה של 3,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתחשב הן בחילוץ שווי קרקע משווי בנוי והן לאור נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה.

**<u>שווי מצב חדש:</u>**

16.50. **המתודות השמאיות לאומדן שווי המצב החדש** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין אופן הערכת השווי במצב החדש. שמאי המשיבה נקטו בגישה המבוססת על חלק יחסי משווי זכויות הבנייה במצב החדש, ואילו שמאי המבקשים טען כי גישת שמאי המשיבה כרוכה בהנחות רבות של פרמטרים שונים, ולפיכך גישה זו הינה מסורבלת ועלולה להביא לחוסר התאמה ואי-דיוקים, ולגישתו, ההשבחה הינה הפער בין המצב הקודם למצב החדש, כאשר את המצב החדש יש לחשב בגישת ההשוואה על סמך עסקאות מכר דירות שנערכו לאחר המועד הקובע במתחם התכנית, ולחלופין, ערך שמאי המבקשים

[11] משקף שווי של כ-9,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו (= (60 מ״ר ברוטו / 42.39 מ״ר רשום) x 12,665 ₪ למ״ר).

חישוב שווי מצב חדש בשתי שיטות נוספות: האחת, בגישת ההנאה העתידית לבעל המקרקעין על סמך ערכי שווי למ"ר בנוי מפרויקטים חדשים בסביבה, והשנייה, בהתאם לעקרונות שחושבו ע"י שמאי המשיבה לשווי הדירה במצב החדש כנגזרת מכלל הפרויקט.

16.51. סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי נדונה במספר החלטות ועדת ערר ובפסק הדין, כמפורט להלן:

16.52. בהחלטת בערר מס' 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 20/04/2020 (להלן: "החלטה בעניין אשדר"), דנה ועדת ערר בעררים שעניינם חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי ובינוי, 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 במקור, ד.ש.).

16.53. בערר מס' 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין קיכל"), שההחלטה שניתנה בו מאוחרת להחלטה בעניין אשדר שדנה בסוגיה האמורה, נקבעו העקרונות הבאים:

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

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

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

**לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 <u>בעניין אשדר</u>). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.**

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

**24. אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר <u>בעניין אשדר</u>, 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."** (ההדגשה במקור, ד.ש.).

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

**"15. המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו**

**של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. 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.).

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

16.56. בפס"ד אשדר, מיום 26/08/2021, דן בית המשפט המחוזי בערעור הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, וקבע כאת הדברים הבאים:

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

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

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

**"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו**

**נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של</u>**

**<u>המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (שם, פס' 16 – 18).**

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

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

ובהמשך:

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

ובהמשך:

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

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

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

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

16.57. בהתאם לפס"ד אשדר, דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו', לפיכך אערוך תחשיב השבחה המבוסס בין היתר על הגישה הנ"ל.

16.58. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן. לפיכך, במסגרת גישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות בנכס הנדון שבוצעו לאחר אישור התכנית, שהינה גישה לגיטימית בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, יש לבדוק האם התוצאה המתקבלת מגישה זו סבירה ומשקפת רווח יזמי סביר בפרויקט פינוי בינוי הנדון. ככל שקיים פער בין הגישות הרי שיש ליתן משקל ראוי בהתאם. לפיכך אערוך תחשיב השבחה גם בגישת ההשוואה ואבחן את התוצאה.

16.59. **זכויות בנייה ומקדמי שווי** – הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים של 82,500 מ"ר (750 יח"ד), לפי מקדם 1.0 ושטח ממ"דים של 9,000 מ"ר (12 מ"ר x 750 יח"ד), לפי מקדם 1.0.

16.60. **החלק היחסי של הנכס** – מקובל עליי שיעור החלק היחסי של הנכס הנדון בו נקטו שמאי המשיבה של 0.00392 מסך שווי המתחם, בהתאם לשיעור שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון.

16.61. **דחייה** – שמאי המשיבה טענו לתקופה של 9 שנים, לפי שיעור היוון של 6%. שמאי המבקשים נקט בדחייה זהה בתחשיב החלופי שערך. מקובלת עליי תקופת הדחייה בה נקטו שמאי המשיבה, ואבאר:

16.62. 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 (100/179 = 0.5584). 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 הערכים 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."**

16.63. לאור האמור לעיל, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם דחייה של 0.59, בהתחשב בתקופה של 9 שנים לפי שיעור היוון של 6% לשנה.

16.64. **מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט** – שמאי המשיבה טענו למקדם הפחתה של 0.8 בגין מושע. שמאי המבקשים אימץ את המקדם האמור בתחשיב החלופי שערך. בהתחשב במרכיב המושע ובהוראות התכנית, לרבות התנאים והמטלות שנקבעו לצורך קידום הקמת הפרויקט, אני מאמצת את מקדם ההפחתה הנ"ל.

16.65. **דחייה בגין תכנית איחוד וחלוקה** – שמאי המשיבה טענו למקדם הפחתה של 0.94 בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. שמאי המבקשים אימץ את המקדם האמור בתחשיב החלופי שערך. בהתחשב בהוראות התכנית בנוגע להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, אני מאמצת את מקדם ההפחתה הנ"ל.

16.66. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 3,075,000 ₪ (לפי 12,300 מ"ר x 250 ₪ למ"ר), ואילו שמאי המבקשים לא התייחס לנתון זה. מקובל עליי הצורך בהפחתת עלויות הריסה ופינוי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אברמוביץ', שכן ניצול זכויות הבנייה מותנה וכפוף בהריסת המבנים הקיימים במתחם הנדון. כמו כן, אני מקבלת את העלות הכוללת בה נקטו שמאי המשיבה, של 3,075,000 ₪.

16.67. **דמ"ש בתקופת ביניים** – שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון דמי שכירות במסגרת אומדן שווי המצב החדש, ואילו שמאי המבקשים הוסיף דמי השכירות בתקופת הביניים

בסך של 279,386 ₪ (לפי 2,200 ₪ לחודש לתקופה של 9 שנים לפי 4% לשנה, מהוונים לסוף התקופה).

16.68. חישוב ההשבחה מבוסס על ההפרש בין שווי מיטבי במצב החדש לבין שווי מיטבי במצב הקודם. השימוש המיטבי במצב הקודם מהווה את הבינוי הקיים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, לעומת זאת השימוש המיטבי במצב החדש מהווה את המשך השימוש בדירה הקיימת עד להריסתה, בתוספת זכויות הבנייה להקמת הדירות החדשות בדחייה. לפיכך, מקובלת עליי גישת שמאי המבקשים לפיה הובאו בחשבון דמי השכירות לשימוש הביניים בדירה הקיימת במצב החדש. כמו כן, מקובלים עליי דמי השכירות החודשיים בהם נקט שמאי המבקשים, אולם בהיוון למועד הקובע.

16.69. **הפחתה בגין מטלה ציבורית** – שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך של 7,500,000 ₪ (לפי: 1,250 מ״ר x 6,000 ₪ למ״ר). שמאי המבקשים לא התייחס לנושא זה. בהתאם להוראות סעיף 5.11.1 לתקנון תכנית פת/12/505, נקבע כלהלן:

״**<u>יוזם (בפועל) של פרויקט להתחדשות עירונית יחתום על הסכם עם עיריית פ״ת בדבר בניית מבנה חדש לקונסרבטוריון במסגרת האגרות וההיטלים שיחולו על הפרויקט.</u> המבנה החדש יוקם על מגרש שתקצה עיריית פ״ת. חתימת הסכם זה וקבלת כל האישורים הנדרשים עפ״י חוק להקצאת המגרש החדש לקונסרבטוריון, <u>יהוו תנאי למתן היתר.</u>**״ (ההדגשה שלי, ד.ש.)

16.70. לאור ההוראות הנ״ל, מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה לקיזוז עלות הקמת המטלה הציבורית. כמו כן, מקובלת עליי עלות המטלה הציבורית בה נקטו שמאי המשיבה.

16.71. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה נקטו בשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה ברוטו, בשני מצבי התכנון, ואילו שמאי המבקשים נקט בשווי של 5,300 ₪ למ״ר מבונה נטו (רשום), במצב הקודם (במסגרת תחשיב חלופי שערך לא נקט בשווי מ״ר מבונה אלא בשווי מ״ר בנוי בלבד). מקובל עליי שווי מ״ר מבונה בו נקטו שמאי המשיבה, כפי שהכרעתי לעיל.

**<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **שווי מ״ר** | **סה״כ** |
| שטח בנוי | 60.00 מ״ר | 9,000 ₪ | 540,000 ₪ |
| זכויות בנייה נוספות אקו׳ | 16.56 מ״ר | 3,000 ₪ | 49,680 ₪ |
| **שווי מצב קודם** | | | **590,000** ₪ |

| מצב חדש - גישת ההשוואה<br>עסקאות מכר דירות מגורים במתחם הנדון לאחר אישור התכנית | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **מס'** | **תאריך** | **גוש** | **חלקה** | **תת-חלקה** | **שטח רשום** | **מחיר מכירה** | **מחיר למ"ר** |
| 1 | 26/05/2009 | 6362 | 54 | 7 | 42 מ"ר | ₪ 685,000 | ₪ 16,310 |
| 2 | 04/02/2010 | 6362 | 52 | 15 | 42 מ"ר | ₪ 660,000 | ₪ 15,715 |
| 3 | 24/08/2011 | 6362 | 53 | 10 | 42 מ"ר | ₪ 730,000 | ₪ 17,380 |
| 4 | 21/03/2012 | 6362 | 51 | 1 | 37 מ"ר | ₪ 700,000 | ₪ 18,919 |
| 5 | 13/06/2012 | 6362 | 50 | 12 | 42 מ"ר | ₪ 720,000 | ₪ 17,142 |

בהתחשב בעסקאות הנ"ל, בהתאמה למועד הקובע[12], מתקבל שווי ממוצע של 15,400 ₪ למ"ר בנוי, ובהתאם לכך מתקבל שווי דירה בשטח רשום של 42.39 מ"ר במתחם בגבולות של **647,000** ₪.

| מצב חדש - גישת אומדן שווי זכויות הבנייה במצב המוצע | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ** |
| מגורים - 750 יח"ד | 82,500 מ"ר | ₪ 3,000 | ₪ 247,500,000 |
| ממ"דים - 750 יח"ד | 9,000 מ"ר | ₪ 3,000 | ₪ 27,000,000 |
| סה"כ השווי | | | ₪ 274,500,000 |
| עלויות הריסה ופינוי | | | - ₪ 3,075,000 |
| עלות הקמת השטח הציבורי | | | - ₪ 7,500,000 |
| סה"כ שווי חדש כזמין | | | ₪ 263,925,000 |
| מקדם דחייה בגין הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה | | | 0.94 |
| מקדם דחייה | | | 0.5919 |
| הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט | | | 0.80 |
| סה"כ שווי לאחר הפחתה | | | ₪ 117,475,340 |
| שיעור החלק היחסי של הנכס | | | 0.00392 |
| סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון | | | ₪ 460,503 |
| דמ"ש בתקופת הביניים [13] | | | ₪ 196,284 |
| **סה"כ השווי, במעוגל** | | | ₪ **656,780** |

[12] לפי עליית מחירים בשיעור ממוצע של 5% לשנה.
[13] לפי דמ"ש 2,200 ₪ לחודש, לתקופה של 9 שנים לפי שיעור היוון של 4% לשנה (מקדם 7.435).

לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון במקרה דנן משקל של 70% לגישת שווי זכויות הבנייה במצב המוצע ו-30% לגישת ההשוואה בהתחשב, בין היתר, במספר העסקאות ובמועדן, כמפורט להלן:

| מס' | מהות | ערכים | משקל | שווי משוקלל |
|---|---|---|---|---|
| 1 | אומדן השווי לפי זכויות הבנייה במצב מוצע | 656,780 ₪ | 70% | 459,746 ₪ |
| 2 | אומדן השווי לפי עסקאות השוואה במתחם הנדון | 647,000 ₪ | 30% | 194,100 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | | | **100%** | **654,000 ₪** [14] |
| **שווי מצב קודם** | | | | **590,000 ₪** |
| **ההשבחה** | | | | **64,000 ₪** |

**<u>תכנית פת/13/505 (410-0129981) – מועד קובע 22/04/2020</u>**

16.72. תכנית מפורטת פת/13/505 (410-0129981) מהווה תכנית איחוד וחלוקה עפ"י תכנית פת/12/505 ושינוי בינוי, במתחם שלום אש, החלה על שטח של כ-29.5 ד', במסגרתה נקבעו, בין היתר, הוראות לעריכת לוח הקצאות, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים בהתאם להוראות התכנית הראשית פת/12/505 לצורך מימוש התכנית; שינוי ייעוד ממגורים ושפ"פ לשב"צ; שינוי בינוי, הגבהת הבניינים מ-27 קומות מעל קומת קרקע ל-32 קומות מעל קומת קרקע + קומות גג טכניות ושינוי בקווי הבניין בהתאמה לתשריט; העברת 750 מ"ר שטחים עיקריים ממגרשי המגורים לטובת מגרש השב"צ (ושטחי שירות בהתאמה); והוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים למגרש השב"צ ושטחי שירות בהתאמה.

16.73. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה הנובעת מאישור תכנית מס' פת/13/505 (410-0129981).

16.74. **מהות ההשבחה** – איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשים לפיה התכנית אינה משביחה, שכן היא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית הראשית פת/12/505, אשר תרמו לקידום הזמינות במתחם. מאידך, יש להביא בחשבון הפחתת שטח עיקרי בסך של 750 מ"ר.

16.75. **מקדמי הפחתה/דחייה** – בהמשך להכרעותיי שלעיל, במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית פת/13/505 הובאו בחשבון מקדמים כלהלן:

במצב הקודם: מקדם דחייה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה - 0.94.

בשני מצבי התכנון: מקדם דחייה של 0.75 [15] ומקדם מושע של 0.8.

[14] משקף שווי ממוצע במצב חדש של כ-15,425 ₪ למ"ר בנוי נטו.
[15] מקובלת עליי הדחייה בה נקטו שמאי המשיבה במסגרת אומדן ההשבחה לתכנית פת/13/505 (לתקופה של כ-5 שנים בשיעור היוון של 6%).

16.76. **הפחתות** – בהמשך להכרעותיי שלעיל, במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית פת/13/505 הובאו בחשבון הפחתת עלויות הריסה ועלויות הקמת השטח הציבורי, מתואמות לערכים מקובלים נכון למועד הקובע למדרגת ההשבחה הנדונה.

16.77. **דמי שכירות לתקופת ביניים** – לא הובאה בחשבון תוספת דמ"ש בשני מצבי התכנון, שכן תוספת זו זהה בשני המצבים, ועל כן היא מתקזזת.

16.78. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טענו לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשים לא התייחס לערכי השווי נכון למועד הקובע לתכנית הנדונה.

16.79. לאחר שבחנתי את כל הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, בהתחשב במיקום הנכס ויתר מאפייניו, מקובל עליי השווי בו נקטו למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

**<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ** |
| מגורים - 750 יח"ד | 82,500 מ"ר | 5,000 ₪ | 412,500,000 ₪ |
| ממ"דים - 750 יח"ד | 9,000 מ"ר | 5,000 ₪ | 45,000,000 ₪ |
| סה"כ השווי | | | 457,500,000 ₪ |
| עלויות הריסה ופינוי | | | - 4,305,000 ₪ |
| עלות הקמת השטח הציבורי | | | - 10,000,000 ₪ |
| סה"כ שווי חדש כזמין | | | 443,195,000 ₪ |
| מקדם דחייה בגין הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה | | | 0.94 |
| מקדם דחייה | | | 0.75 |
| הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט | | | 0.80 |
| סה"כ שווי לאחר הפחתה | | | 249,961,980 ₪ |
| שיעור החלק היחסי של הנכס | | | 0.00392 |
| **סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון במצב הקודם** | | | **979,850** ₪ |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח** | **שווי מ"ר מבונה** | **סה"כ** |
| מגורים - 750 יח"ד | 81,750 מ"ר | ₪ 5,000 | ₪ 408,750,000 |
| ממ"דים - 750 יח"ד | 9,000 מ"ר | ₪ 5,000 | ₪ 45,000,000 |
| סה"כ השווי | | | ₪ 453,750,000 |
| עלויות הריסה ופינוי | | | ₪ 4,305,000 - |
| עלות הקמת השטח הציבורי | | | ₪ 10,000,000 - |
| סה"כ שווי חדש כזמין | | | ₪ 439,445,000 |
| מקדם דחייה | | | 0.75 |
| הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט | | | 0.80 |
| סה"כ שווי לאחר הפחתה | | | ₪ 263,667,000 |
| שיעור החלק היחסי של הנכס | | | 0.00392 |
| **סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון במצב החדש** | | | **₪ 1,033,574** |
| **סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון במצב הקודם** | | | **₪ 979,850** |
| **ההשבחה** | | | **₪ 53,724** |

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


17. **<u>הכרעה</u>**

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

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| פת/3/505 | 07/02/1986 | ₪ 1,100 | ₪ 550 |
| פת/1273 | 02/07/1986 | ₪ 960 | ₪ 480 |
| פת/2000/א' | 13/05/1999 | לא חלה השבחה | --- |
| פת/12/505 | 18/03/2009 | ₪ 64,000 | ₪ 32,000 |
| פת/13/505 (410-0129981) | 22/04/2020 | ₪ 53,724 | ₪ 26,862 |

ההשבחה והיטל ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| פת/3/505 | 07/02/1986 | פטור מלא | --- |
| פת/1273 | 02/07/1986 | פטור מלא | --- |
| פת/2000/א' | 13/05/1999 | לא חלה השבחה | --- |
| פת/12/505 | 18/03/2009 | ₪ 64,000 | ₪ 32,000 |
| פת/13/505 (410-0129981) | 22/04/2020 | ₪ 53,724 | ₪ 26,862 |

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

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה