תאריך : 06.06.2024
מספר מינוי : 576-2022
מספרנו : 240

לכבוד,

המבקשת, עידית איסלר
באמצעות השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן
בדוא"ל: michal@bfks.co.il

המשיבה, הוועדה מקומית גבעת שמואל
באמצעות השמאים יונתן לוי ויוחאי חן
בדוא"ל: yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
ת"ח 12 בגוש6189חלקה 1037
רחוב בן גוריון 9, גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר 427-0169672.

אופן מימוש הזכויות : מכר מיום 23.10.2021.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה: תכנית 427-0169672 - 20.08.2019
- מועד ועורך הביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 05.08.2022 וביום 31.05.2024.
- ביום 15.06.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
מס'	מהות	מועד המסמך
1	שומה מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים מיכל שימקביץ ואיתי חן	28.03.2022
2	העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים	24.03.2022
3	הסכם מכר	23.10.2021
4	הסכם פינוי בינוי (המוכר עם היזם)	27.01.2010
5	הסכם פינוי בינוי (הרוכש עם היזם)	19.12.2021
6	דוגמת תוספת להסכם פינוי בינוי בין אזורים בנין (1965) בע"מ לבין הדיירים[1]	
7	העתק פרוטוקול לישיבת ועדת משנה לאישור הבקשה להיתר בניה	29.04.2021
5	התייחסות המבקשת לפרוטוקול הדיון מיום 15.06.2022	27.06.2022
6	התייחסות המבקשת לתגובת המשיבה מיום 10.07.2022	17.07.2022
7	אישור ב"כ הבעלים עו"ד לירן זילברמן בעניין מניין החתימות במתחם	23.06.2022

מטעם המשיבה		
מס'	מהות	מועד המסמך
1	שומה אחרת מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי ויוחאי חן	15.01.2022
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי ויוחאי חן	18.04.2022
3	מסמכי השלמה לאחר דיון כולל התייחסות לחיוב תכניות ממ/3059, ממ/ 3032	10.07.2022

4. פרטי המקרקעין

מהות	:	דירת מגורים ותיקה בקומה שלישית (ולא עליונה)
גוש	:	6189
חלקה	:	1037
תת חלקה	:	12
שטח רשום ת"ח	:	74
שטח רשום חלקה	:	1,033
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
כתובת	:	בן גוריון 9א, גבעת שמואל

[1] קובץ וורד שאינו חתום

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה שלישית של בנין מגורים ותיק בבינוי בן 4 קומות, מעל קומת עמודים, בכתובת הידועה ברחוב בן גוריון 9 א׳ בשכונה הוותיקה בגבעת שמואל.

הדירה הנדונה כלולה כחלק ממתחם פרויקט ״פינוי בינוי״ הידוע בשם ״ התחדשות עירונית רחוב בן גוריון מערב״ הממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר גבעת שמואל. המתחם כולל 5 מבנים המכילים 112 יח״ד המיועדים להריסה וחלקות ריקות מבניה ביעוד שצ״פ, והקמת 3 מבנים חדשים הכוללים 367 יח״ד, שטחי מסחר ומבנים למוסדות ציבור.

המבנה הנדון כחלק מהמבנים הכלולים במתחם שנבנו בשנות ה- 70, מכיל 16 יח״ד. בנוסף במתחם עוד שני מבנים הבנויים באופן זהה למבנה שבנדון המכילים 16 יח״ד כל אחד, בנין אחד הכולל 2 כניסות ומכיל 32 יח״ד ובניין טורי בעל 4 כניסות ובו 8 יח״ד בכל כניסה ובסה״כ 32 יח״ד.

הבניינים בנויים שלד בטון מזוין, קירות בלוקים ובטון מחופים טיח מותז, גגות המבנים יצוקים בטון ושטוחים. מצבם התחזוקתי של המבנים מתאים לגילם.

הבניינים ללא מעלית נוסעים ובשטחם (חלקה 1047) חניה פתוחה המשרת את הדירות הקיימות.

בהתאם לתכנית 427-0169672 ובמסגרת טבלאות האיזון כחלק מתכנית זו, לבעל הזכויות שבנדון הוקצו 0.89% מזכויות הבניה במגרשי ההקצאה המפורטים להלן:

<u>בחלק הצפוני עליו בנויים מבני מגורים</u>

מגרש מס׳ 1 שייעודו ״מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״

<u>בחלק הדרומי שהינו ריק ופנוי</u>

תא שטח 2A שייעודו ״מגורים ומסחר״

תא שטח 2B שייעודו ״מסחר״

בתאריך 22.11.2022 הופק היתר הבניה להקמת המבנה בחלק הדרומי של המתחם ובתאריך 28.06.2022 הוגשה בקשה להיתר להריסת מבני המגורים ברחוב בן גוריון 5, 7, 9א, 9ב.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים בבינוי של 2-4 קומות מעל קומת עמודים, לצד בניה מתחדשת ומוסדות ציבור וגנים עירוניים. סביבת הנכס כוללת פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

<u>גבולות המתחם:</u>

מדרום - מחלף גבעת שמואל (קוקה קולה)

מצפון - מבני מגורים מעל קומת מסחר ומבנה ביעוד מסחר מקומי ומשרדי תעשיה עתירת ידע.

ממזרח - רחוב בן גוריון ומעברו בניה רוויה ותיקה למגורים.

ממערב - מבנה חניון ומעברו רצועה ביעוד שפ״פ ומעברה כביש מס׳ 4.

תצלום אוויר של החלקה (החלקה תחומה בקו כחול) :



תצלום אוויר המתחם והמגרשים הכלולים בו (המגרשים תחומים בקו אדום)



6. מצב תכנוני

להלן רשימת התכניות הרלוונטיות לנכס מושא השומה:

תכנית	מיום	מועד קובע	י.פ.
ממ/853	05.05.1972		1820
ממ/2/853	25.06.1972		1833
ממ/8/853/א'	31.07.1980		2648
ממ/12/853/א'	01.08.1985		3233
ממ/10002	19.12.1985	03.01.1986	3282
ממ/10005	19.12.1985	03.01.1986	3282
ממ/3180	[2]20.03.2013	04.04.2013	6566
427-0169672	05.08.2019	[3]20.08.2019	8377

מצב קודם

6.1 תכנית ממ/853

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות באזור מגורים ג'. עפ"י הוראות התכנית ב- "לוח האזורים", אזור מגורים ג' מוגדר כאזור לבינוי לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. שטח חלקה מינימלי הינו 600 מ"ר.

6.2 תכנית ממ/2/853

מטרת התכנית קביעת חניה כחניה ציבורית, הקטנת קווי בנין למבנים כמסומן בתשריט ופתיחת שביל ציבורי להולכי רגל.

כל הוראות תכנית המתאר 853 חלות על תכנית זו וכל ההוראות בהתאם ללוח האזורים מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית החלקות מסווגות באזור מגורים ג'.

6.3 תכנית ממ/8/853/א'

מטרת התכנית קביעת אזורים למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות באזור מגורים ג'.

[2] בהתאם לסעיף 119 לחוק התו"ב - תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. במקרה הנדון התכנית פורסמה ברשומות בתאריך 12.03.2013 בי.פ. מס' 6563 ופעם נוספת בתאריך 20.03.2013 בי.פ. 6566.

[3] בהתאם להסכמת הצדדים שקבעו מועד קובע לתכנית ביום 17.08.2019, על אף שביום 13.05.2021 פורסמה בי.פ מס' 9611 הודעה בדבר שינוי שלביות.

להלן זכויות הבניה והוראות הבינוי לאזור מגורים ג' בהתאם ללוח האזורים כפי שמפורט בהוראות התכנית:

שטח חלקה מינימלי	:	750 מ"ר
מס' הקומות	:	4 + עמודים
אחוזי בנייה לקומה למ"ר ברוטו	:	35%
קווי בניין	:	לחזית – כמסומן בתשריט, לצד – 4 מ', לאחור – 5 מ'.
תקן חניה	:	מקום אחד לכל יח"ד

6.4. **<u>תכנית ממ/12/853/א'</u>**

מטרת התכנית קביעת אזורים למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקות מסווגות באזור מגורים ג' כמגרשים 1-4, ומגרש 7.

להלן הוראות הבניה לאזור מגורים ג למגרשים 1-8:

שטח חלקה מינימלי	:	750 מ"ר
מס' הקומות	:	4 + עמודים
אחוזי בנייה לקומה (ברוטו) ברוטו	:	35%
קווי בניין	:	לחזית – כמסומן בתשריט, לצד – 4 מ', לאחור – 5 מ'.

6.5. **<u>תכנית ממ/10002</u>**

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה לגימור גגות. בהתאם להוראות התכנית סעיף ד', הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים המפורטים בהוראות התכנית, להלן חלק מהתנאים:

1. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
2. לא תותר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
3. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
4. על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג של בניין קיים, להגיש תכנית עיצוב אדריכלית וכוללת לכל הגג מוסכמת ע"י כל בעלי הדירות בקומה העליונה.

בתכנית יסומן שטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם עם גישה מתאימה, וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם.

6.6. **<u>תכנית ממ/10005</u>**

התכנית קובעת שבמבנים שאין להם מרתף תותר בקומת העמודים המפולשת בניית מחסנים לדירות, גודל יחידת מחסן לא יעלה על 3 מ״ר לדירה.

בנוסף, תותר בניית חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל 30 מ״ר.

סה״כ התכסית בקומת העמודים לא תעלה על 25% למבנה עם מקלט תת קרקעי ו- 40% למבנה עם מקלט עילי.

<u>מצב חדש</u> [4]

6.7. **<u>תכנית ממ/3180</u>**

תכנית זו באה לעדכן את תכנית ממ/10002 ולאפשר בניה על גגות בשטח של עד 45 מ״ר ליח״ד, כחלק מיחידת הדיור שמתחתיה.

מטרת התכנית הגדלת שטח הבניה על הגגות עד45 מ״ר ליחידת דיור בקומה עליונה, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע.

<u>הוראות בניה :</u>

1. שטח תוספת הבניה המותרת יהיה 45 מ״ר לכל יח״ד לכל יח״ד או עד 65% משטח הגג של אותה יח״ד, לפי הקטן מבניהם. שטח זה יחשב כ- ״שטח עיקרי״.
2. שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות ייכלל במניין השטחים (סה״כ 45 מ״ר)
3. חדרי יציאה לגג ומתקנים על הגג ימוקמו בנסיגה של 2.0 מ׳ מהמעקה. הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, לצמצם את עומק הנסיגה ל- 1.2 מהמעקה.

<u>תנאים למתן היתרי בניה לחדרים על הגג :</u>

1. הוכחת בעלות על הגג, בשטח בו מבוקשת הבניה.
2. היתר לתוספת בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413.
3. בבקשה להיתר יסומן השטח לשימוש דיירי הבית אשר אין להם יציאה לגג מדירתם, עם גישה מתאימה וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם.
4. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בחינת השטחים הנותרים על הגג באופן שהבנייה לא תפגע בתפקודו כמקום לקולטי שמש ולמתקנים הנדרשים לתפקודו המלא של הבניין.

[4] בהתאם לשומת המשיבה לא קיימת חבות עבור תכנית ממ/10005 ובהתאם לבדיקתי באתר מידע נדל״ן לא נמצא דיווח היסטורי של מכר.

6.8. **<u>תכנית 427-0169672</u>**

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית בכניסה הראשית לעיר גבעת שמואל.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

א. פינוי בשלבים של 112 יח״ד הקיימות ב- 9 מבנים ובנייה מחדש בשלבים של 367 יח״ד ב- 3 מגדלים המשלבים חנייה תת קרקעית, מסחר ומבני ציבור.

ב. יצירת כיכר מסחרית בין מבני התעסוקה הקיימים הסמוכים לתכנית ומבני המגורים החדשים.

ג. סידור תחבורתי חדש.

ד. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי למגורים ומסחר.

ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.

ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה חדש בשטח התכנית לפי פרק ג׳ סעיף ז לחוק התכנון והבניה.

ז. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

בהתאם לתשריט התכנית המבנים הקיימים מסומנים להריסה ובתחומן תא מס׳ 1 ביעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ותא מס׳ 3 ביעוד שטח ציבורי פתוח.

בחלקה הדרומי של התכנית, הפנוי ממבנים, תא מס׳ 2 ביעוד מגורים ומסחר.

להלן הוראות התכנית ביחס לכל תא שטח:

<u>מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס׳ 1)</u>

<u>שימושים:</u>

1. מגורים
2. מרתפי חניה מתקנים טכניים ומחסנים
3. מועדון דיירים
4. שימושים ציבוריים: גני ילדים, מבני ציבור וחינוך, בתי כנסת, מעונות יום, ספריות, רווחה, מבנה ספורט וקהילה, מבנה דת ומרפאות.
5. שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו׳.

<u>הוראות אדריכליות:</u>

1. בתא שטח זה תותר בניה למגורים בשני בניינים (B,C) שיעוצבו באותה שפה אדריכלית וסימטרית ככל שניתן, עם קומת מסד בגובה 9.5 מ׳ שתאפשר גלריה שיכולה לשמש למסחר.
2. בקומת הקרקע יתוכננו מבני ציבור, לובים בשטח מינימלי של 80 מ״ר ומתקנים טכניים כנדרש.
3. בקומת הקרקע יותרו שימושים לטובת הדיירים והציבור (מבני הציבור), מועדון דיירים, מחסן עגלות/אופניים ואחסנה למסחר. יותרו שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופיים וכו׳.
4. לא יותרו דירות למגורים בקומת הקרקע.

5. הקומות הטיפוסיות ישמשו למגורים.
6. תותר קומה טכנית גבוהה למתקנים הנדסיים לשימוש הבניין הכוללים חדרים על הגג.
7. 20% מתוך הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ״ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסות.
8. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות, תותר בו אחסנה למסחר וכמו כן מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 5 מ״ר לדירה.
9. מבני הציבור שישמשו לגני ילדים יהיו עם חצר פרטית.
10. בחזית המסחר יותר גגון עד קו גבול המגרש.

<u>מגורים ומסחר (תא שטח מס׳ 2A)</u>

<u>שימושים:</u>

6. מגורים
7. מרתפי חניה מתקנים טכניים ומחסנים
8. מועדון דיירים
9. שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו׳.

<u>הוראות אדריכליות:</u>

1. בתא שטח זה תותר בניה למגורים בבניין אחד, עם קומת מסד בגובה של כ- 9.5 מ׳ שתאפשר גלריה למסחר ועם חזית מחייבת למסחר על קו הבניין לכוון הכיכר הציבורית וחזית מסחרית לכוון רחוב בן גוריון, קומת הקרקע תכלול לובים ומתקנים טכניים לפי הצורך.
2. בקומת הקרקע יותרו שימושים לטובת הדיירים. מועדון דיירים, מחסן עגלות/אופניים ואחסנה למסחר. לובים בשטח מינימלי של 80 מ״ר.
3. הקומות הטיפוסיות ישמשו למגורים.
4. תותר קומה טכנית גבוהה למתקנים הנדסיים לשימוש הבניין הכוללים חדרים על הגג.
5. 20% מתוך הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ״ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסות.
6. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות, תותר בו אחסנה למסחר וכמו כן מחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה על 5 מ״ר לדירה.
7. בחזית המסחר יותר גגון עד קו גבול המגרש.
8. החניון התת קרקעי בתאי שטח 2A,2B יהיה משותף עם הפרדה ע״פ השימושים השונים.

<u>מסחר (תא שטח 2B)</u>

<u>שימושים:</u>

1. בתא שטח זה יותר מסחר וכמו כן שטחי שירות הנלווים.
2. קומת המסד תהיה בגובה של כ- 9.5 מ׳ בהתאמה למסחר שבתא שטח 2A ובהתאם לטופוגרפיה במקום. תותר גלריה. ביצועו יהיה כחלק בלתי נפרד מהבניין שבתא שטח 2A.

3. יותרו שימושים מסחריים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים. יותרו שימושים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו'.
4. החזית המסחרית תהיה בקו הבניין.
5. יותר גגון בחזית המסחרית עד לקו גבול המגרש.
6. בתא שטח זה תהיה כניסה לחניה תת קרקעית שתשמש כניסה למרתף התת קרקעי המשותף עם ת"א שטח 2A.
7. מרתף החניה יהיה כחלק בלתי נפרד מהמרתף שבתא שטח 2A.

<u>שטח ציבורי פתוח (תא שטח 3)</u>

<u>שימושים:</u>

שימוש לשעות הבנאי לכלל הציבור הכולל: צמחיה מתקני משחקים, ריהוט גן, מתקנים ומצללות.
לא תור בניה תת קרקעית ועל קרקעית. חניה ציבורית תת קרקעית תותר בתא שטח מס' 3 בלבד.
החניה התת קרקעית תהיה ציבורית וללא אפשרות הצמדה לשימושים גובלים
להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בניין (מ')				מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			עילי	תחתי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
מגורים				21,966	(1)10,500		16,000	(2)210	(3)25	5	3	3	3	3	2,940
מבנים ומוסדות ציבור	1	B, C	3,252	650	250										
מסחר				1,500	(4) 800										
מגורים	2A	A	2203	16,441	(1)7,850		(6)16,000	(2)157	(7)30	5	3	3	0 (8)	3 (9)	2,198
מסחר				1,500	(4)750										
מסחר	2B		974	450	(4)200						3	0	3	3	
שצ"פ	3		4410				(11)10,000			3					

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

א. ניתן יהיה להעביר את שטחי השירות עבור המסחר אל מתחת לפני הכניסה הקובעת.
ב. תותר קומת קרקע כפולה
ג. תותר קומת מסחר נוספת
ד. בקומה הכפולה מעל לקומת הקרקע ניתן יהיה לתכנן גלריה (במסגרת השטחים המותרים לבניה)
ה. תותר קומה טכנית כפולה כוללת חדר על הגג.
ו. יותרו גגונים בולטים לאורך החזית המסחרית עד קוי המגרש.
ז. קוי הבנין של המסחר לכוון הכיכרות יהיו מחייבים.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:</u>

(1) תותר בניית מועדון דיירים

(2) מתוכם 20% דירות קטנות.

(3) קומת קרקע כפולה +קומת מסחר+22 קומות מגורים+ קומה טכנית על הגג.

(4) כולל גגונים.

(5) תותר קומת קרקע כפולה.

(6) כולל את החניה בתא שטח 2B.

(7) קומת קרקע כפולה +קומת מסחר+27 קומות מגורים+ קומה טכנית על הגג.

(8) לכיוון מערב

(9) לכיוון רחוב בן גוריון.

(10) חניה תת קרקעית משולבת עם תא שטח 2A.

(11) לחניה ציבורית

<u>בטיחות טיסה:</u>

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.

<u>שלבי הביצוע</u>

שלב	תאור שלב	התניה
1	היתר למבנה A	ביצוע רחוב רחבעם זאבי במיקומו החדש כמפורט בנספח התנועה.
2	היתר למבנה B	א. הריסת בניינים שכתובתם בן גוריון 9ב', 9ג'. (פינוי 32 יח"ד) ב. ביצוע קטע רחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון כמפורט בנספח התנועה.
3	היתר למבנה C ולתא שטח 3 (חניון ופיתוח)	א. אישור תכנית פיתוח לשצ"פ שבתא שטח מס' 3 ע"י הועדה המקומית. ב. הריסת בניינים שכתובתם בן גוריון מס' 1, 1א', 1ב', 3, 5, 7, 9א', 9ב' (פינוי של 96 יח"ד[5]) ג. היתר הבניה לחניון התת קרקעי בתא שטח מס' 3 יהיה חלק מהיתר הבניה של בניין C.

[5] הערת החי"מ קיימת טעות סופר הואיל ונותר פינוי של 80 יח"ד מתוך 112 יח"ד במתחם.

שלביות הביצוע המפורטת הינה מחייבת, אך סדר השלבים אינו מחייב ובתנאי שתובטח גישה מוטורית לכל אחד מהשלבים ובתנאי שבכל שלב תישמר הגישה הקיימת היום למתחם עמיטק ולתחנת הדלק.

6.9. **<u>שינוי בשלבי הביצוע</u>**

בתאריך 13.05.2021 פורסם בי.פ. 9611 הודעה בהתאם להחלטה מיום 11.04.2021 ובהתאם לסעיף 145ג(1)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965, בדבר אישור לשינוי התנאים המופיעים בסעיף 7.1 (3) בהוראות התכנית באופן הבא:

- תנאי להיתר למבנה C יהיה הריסת המבנים שכתובתם בן גוריון 7,5, 9א, 9ב, וקביעת תנאי בהיתר כי בניית שלד הקומה ה- 12 ואילך תותנה בהריסת הבניינים בבן גוריון 1, 1א, 1ב, ו-3.
- ניתן יהיה להפריד את היתר הבניה להקמת החניון מהיצר הבנייה למבנה C. אולם, תנאי למתן היתר למבנה C יהיה מתן היתר לחניון הציבורי.
- יקבע תנאי בהיתר למבנה C לפיו בניית שלד הקומה ה- 12 ואילך תותנה בתחילת חפירת החניון בפועל.

<u>טבלת איזון והקצאה</u>

עפ"י טבלת ההקצאה, לתת חלקה 12 שבנדון מוקצים 0.89% מזכויות הבניה במגרשי התמורה 1,2A, 2B.

7. **<u>רישוי</u>**

7.1. **<u>חלקה 1037</u>**

7.1.1. **<u>רשיון בניה מספר 542 מיום 22.07.1971</u>**

הותרה הקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ 16 יח"ד.

בהתאם לחישוב השטחים שבתכנית ההיתר, שטח כל אחת מהקומות 296.22 מ"ר (כולל חדר מדרגות) + מרפסות מקורות בשטח של 36.8 מ"ר, סה"כ שטח קומה 333.02 מ"ר.

בהתאם לטבלת השטחים השטח שהותר לבניה הוא 296.22 מ"ר לקומה וסה"כ 1,244.93 מ"ר ב- 4 קומות ומקלט בקומת המרתף בשטח של 60.05 מ"ר.

7.2. **<u>בקשה להיתר בניה מס' 1-1162368631</u>**

בתאריך 01.02.2021 הוגשה בקשה בתא שטח 2 בחלקו הדרומי של המתחם, עבור הקמת בניין חדש בן 27 קומות מגורים סה"כ 157 יח"ד מעל 2 קומות מסחר, 4 קומות מרתפים חניה, חדר טרפו, 2 צוברי גז, אחת קומת גג.

במסגרת הבקשה אושרו ההקלות בזה הנוסח:

1. הקלה בגובה המבנה, 102 מ' במקום 100 מ' המותרים.
2. הקלה לגובה קומת מסד 10.7 מ' ממפלס כניסה 0.00 במקום 9.5 מ' המותרים על פי התכנית.

3. הקלה לקו בניין קידמי 40% למרפסות, 1.8 מ׳ במקום 3 מ׳.
4. הקלה לקו בניין קידמי 40% (לכוון רחוב בן גוריון 10) למרפסת, 1.8 מ׳ במקום 3מ׳.
5. הקלה להארכת חזית מסחרית בחזית הדרומית עד 30% מאורך המבנה.

בתאריך 29.04.2021 אושרה הבקשה בישיבת ועדת משנה מספר 2021005.

בתאריך 22.11.2022 הופק היתר הבניה שמספרו 2021006.

להלן סיכום השטחים המבוקשים לבניין 2A ו-2B :

מגורים במ״ר				
	שירות			
עיקרי	ממד	סה״כ דירתי	אחסנה	מרפסות
16,272.97	1,986.32	18,259.29	1,029.61	2,160.38

מסחר במ״ר		
עיקרי	שירות עילי	סה״כ
1,835.86	754.86	2,590.72

8. מצב משפטי

8.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 24.03.2022 עולים הפרטים הבאים :

גוש	:	6189
חלקה	:	1037
תת חלקה	:	12
שטח במ״ר	:	74 מ״ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה שלישית
החלק ברכוש המשותף	:	1/16
בעלויות	:	איסלר עידית בשלמות
הערות	:	בתאריך 09.03.2010 נרשמה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת אזורים בנין (1965) בע״מ. בתאריך 24.10.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סע׳ 126 לטובת אהרוני שלום וביתן נועה בגין התחייבות מיום 23.10.2021.
הרכוש המשותף	:	חלקה בשטח 1,033 מ״ר בכתובת בן גוריון 9א, גבעת שמואל. תקנון מצוי

8.2 הכרזה על המתחם לפינוי בינוי

בתאריך 21.01.2020 בי.פ. מס׳ 8330 הוכרז המתחם הנדון לפינוי בינוי במסלול מיסוי.

8.3. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר שנחתם בתאריך 23.10.2021 למכירת היחידה מושא השומה בין עידית איסלר פדר (להלן: "**המוכר**") לבין שלום אהרוני ונועה ביתן אהרוני (להלן: "**הקונה**") תמורת 1,775,000 ₪.

היטל השבחה יחול על הקונה.

8.4. **<u>הסכם פינוי בינוי מיום 27.01.2010</u>**

הוצג לעיוני הסכם "פינוי בינוי" (כפוף לקיום התנאים המתלים) שנחתם בתאריך 27.01.2010 בין איסלר עידית (להלן: הבעלים) לבין חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: אזורים).

8.5. **<u>הסכם פינוי בינוי מיום 19.12.2021</u>**

הוצג לעיוני הסכם "פינוי בינוי" (כפוף לקיום התנאים המתלים) שנחתם בתאריך 19.12.2021 בין אהרוני שלום ונועה ביתן (להלן: הבעלים) לבין חברת אזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: אזורים).

8.6. **<u>תוספת להסכם פינוי בינוי</u>** [6]

בתוספת להסכם, שהוצג במסמך נוסף צוינו שלבי הביצוע כדלקמן:

<u>שלביות והקדמת ביצוע</u>

בסעיף 9.4 בסיפא, יתווסף: "למען הסר ספק, אזורים תוכל לבצע את הפרויקט ו/או כל חלק ממנו במתכונת של "בינוי-פינוי", ובמקרה כאמור יחולו הוראות הסכם זה, בשינויים המחויבים מכך שהבעלים אינם נדרשים לפנות את דירותיהם הקיימות אלא כנגד קבלת החזקה בדירה החדשה, לרבות בכל הנוגע לאי תשלום דמי שכירות ומסירת ערבויות לבעלים. כמו כן ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יובהר כי בהתאם לאילוצי התכנון ושלביות הפרויקט הידועים לאזורים ביום חתימת תוספת זו, הרי שבניית הפרויקט במתחם מתוכננת להתבצע בשני שלבים, כך שבשלב הראשון ייבנה הבניין החדש (בניין A) בחלק הדרומי של המתחם(להלן: "**השלב הראשון**") ובו יוקצו הדירות החדשות לבעלי דירות בבניינים 1, 3, 1א', 1ב' (להלן: "**הדירות שישתתפו בשלב הראשון**") ואילו בשלב השני ייבנו שני בניינים חדשים נוספים (בניינים B ו-C) בחלקו הצפוני של המתחם (להלן: "**השלב השני**"), ובהם יוקצו דירות חדשות ליתר בעלי הדירות במתחם (להלן: "**הדירות שישתתפו בשלב השני**")".

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר 427-0169672 ומימוש בדרך של מכר.

[6] בקובץ וורד ללא תאריך ובשונה מהמצוין בשומת המבקשת לפיה הוצג תוספת להסכם מיום 27.12.2020.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה לפי שומת שמאי המבקשת	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה
427-0169672	80,000 ₪	550,000 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- בשל מיקומה של הדירה בקומה שלישית ולא עליונה במבנה לא קיימת השבחה בגין תכנית ממ/10002 ותכנית ממ/3180 המקנות זכויות בניה עבור חדרי יציאה לגג לדירות בקומה עליונה.
- שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 20,000 למועד קובע של תכנית 427-0169672.
- מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בשיעור של 95% לשלב ב' בתכנית 427-0169672.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:</u>**

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
427-0169672		
המתודה לבחינת ההשבחה	<u>שווי מצב קודם</u>- שווי כל דירות המגורים + יתרת זכויות הבניה <u>שווי מצב חדש</u>- שווי מגרשי התמורה מההשבחה יש לגזור את חלקו היחסי של הנישום 0.89%	<u>שווי מצב קודם</u>- שווי הדירה הנדונה <u>שווי מצב חדש</u>- שווי מגרשי התמורה ומהמצב החדש יש לגזור אל חלקו היחסי של הנישום 0.89 בתוספת שימוש ביניים
שטח מסחר לחיוב	עיקרי + 20% שירות בהתאם לבקשה להיתר במגרש 2 ובהתאם לתכנית במגרש 1	עיקרי + שירות בהתאם לתכנית
שימוש ביניים	-	177,359 ₪
מקדמים	דחיה שלב א'- 83.96% דחייה שלב ב' – 75% עירוב שימושים שלב א' – 97.5% עירוב שימושים שלב ב'- 95% מורכבות וגודל פרויקט – 97.5%	דחייה – 79% עירוב שימושים שלב ב'- 95%
הפחתות	עלויות הריסה – 4,888,320 ₪ מטלות ציבוריות – 9,440,000 ₪	מטלות ציבוריות – 8,424,000 ₪

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת וההכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי</u>**

שמאי המבקשת ביססו את תחשיב היטל ההשבחה לתכנית "הפינוי בינוי" על פס"ד **בעמ"נ 5238-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח'** (להלן: **פס"ד אשדר**) אשר קבע כי יש לשום את ההשבחה בהתאם לשיטה הקלאסית, לפי שווי דירות הבעלים הבנויות בתוספת יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, אל מול שווי זכויות הבניה במצב החדש תוך שימוש במקדמים מקובלים ויתר ההנחות המקובלות.

לטענתם, מתודולוגיית חישוב ההשבחה הינה בהתאם לגישה הקלאסית, אף בהחלטות ועדות ערר בעניין קיכל, אשדר, כרמון מינצר חב' קרן ק.ר נדל"ן בע"מ ועוד אותן מציינים שמאי המשיבה נקבע, כי במסגרת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי הדירה הבנויה בתוספת יתרת זכויות הבניה ככל וקיימות.

לטענת שמאי המבקשת, ביום 12.01.2021 הפיקו שמאי המשיבה שומת היטל השבחה לצורך מימוש שלב א' בפרויקט הנדון (הליך הנידון אף הוא בפני כב' השמאית המכריעה דכאן), תוך שימוש במתודולוגיה כפי שנקבע בפס"ד אשדר, קרי, בהתאם ל- "שיטה הקלאסית".

עוד טוענים, כי שימוש במתודולוגיה שונה בכל אחת משומות ההשבחה אותן ערכו שמאי המשיבה, בניגוד לאמור בפס"ד "אשדר", מביא בהכרח לחיוב ביתר בגביית היטל ההשבחה והתעשרות הוועדה המקומית שלא כדין.

בדומה לתחשיב אותו ערכה המשיבה במסגרת השומה האחרת למימוש "שלב א'", יש לקבוע את שווי המצב הקודם בהתבסס על שווי דירות המגורים הבנויות במתחם בשלמות, בתוספת יתרת זכויות הבניה הזמינות לניצול. כמו כן, את שווי המצב החדש יש לחשב ביחס לכלל המתחם כקרקע כריקה ופנויה, תוך התחשבות בעלות הקמת מבני ציבור, דחיה מתבקשת למימוש הזכויות והתאמה לגודל ומורכבות הפרויקט. עם קביעת השווי בשני מצבי התכנון, יש לגזור את חלקו היחסי של הנישום מסך הזכויות בשיעור של 0.89%. כמו כן, בהתחשב במימוש הנוכחי בדרך של מכר דירת מגורים בודדת, ולאור העובדה כי יתרת זכויות הבניה תמומשנה בדרך של היתרי בניה, הובאה בחשבון תוספת השבחה למ"ר עיקרי לדירת תמורה המגלם את כלל מאפייני הפרויקט (לרבות שטחי המסחר, שלביות, מטלות ציבוריות, עלויות הריסה וכד'), במכפלת 12 מ"ר לרכיב הממ"ד.

בתגובה למתודולוגיה בו נקטו שמאי המשיבה טענו כי שמאי המשיבה נקטו בשלוש גישות שונות לקביעת שווי המצב החדש, בהתאם לגישה הקלאסית התקבל שווי לפי 2,669,400 ₪, בהתאם לשווי דירה עתידית – 2 מ' שובהתאם לגישת ההשוואה הישירה נקבע שווי דירת התמורה לפי 2,150,000 ₪. לטענת שמאי המבקשת בשלוש הגישות שהוצגו התקבלו פערים המציגים את אי הסבירות בשומת המשיבה הנעים בטווח שבין 24% - 33.5%.

כפי שצוין לעיל, סבורה המבקשת כי בדומה לפס"ד בעניין "אשדר", יש לקבוע את שווי המצב החדש בהתאם לגישה הקלאסית.

13.1.1. **<u>שטחי בניה קיימים</u>**

שמאי המבקשת מביאים בחשבון בתחשיב ההשבחה במצב קודם שטח בנוי בסך 9,469.03 מ״ר

להלן שטחי הבנייה כפי שמובאים בתחשיב ההשבחה לתכנית פינוי בינוי:

חלקה	יח״ד	שטח בנוי
1035	16	1,266.98 מ״ר
1036	16	1,266.98 מ״ר
1037	**16**	**1,377.33 מ״ר**[7]
1038	32	2,863.69 מ״ר
1039	32	2,694.04 מ״ר
סה״כ	**112**	**9,469.03 מ״ר**

13.1.2. **<u>יתרת זכויות בניה במצב קודם</u>**

במסגרת שומת המבקשת הובא בחשבון יתרת זכויות בניה מכוח תכניות הגגות לפי התכנית האחרונה, תכנית ממ/3810 המתירה חדר בהיקף של עד 45 מ״ר ובתוספת מרפסת גג במקדם שווי בשיעור של 1.5. כמו כן הובא בחשבון תוספת הזכויות שטרם נוצלו מכוח תכנית ממ/12/853/א׳ המתירה בינוי של 140% ותוספת זכויות שטרם נוצלו בחלקה 1039 מכוח תכנית ממ/3032.

סה״כ יתרת זכויות בניה לניצול במצב קודם 2,389.33 מ״ר במקדם שווי בשיעור של 80%.

<u>ממ/12/853/א׳</u>

לטענת שמאי המבקשת, בחישוב זכויות הבניה במצב קודם יש להביא בחשבון גם את זכויות הבניה מכוח תכנית ממ/12/853/א׳ אשר הקנתה לכל אחד מן החלקות הנדונות היקף זכויות בניה בשיעור של 140% ברוטו על קרקעי. בהעמסה של שטחי שירות בשיעור של 5% ביחס לשטח העיקרי, מקבלים שמאי המבקשת היקף שטחים של כ- 191.37 מ״ר עיקרי ב**חלקות 1037-1035**, כדלקמן:

חלקה	מס׳ קומות	כמות יח״ד	שטח החלקה	סה״כ זכויות הבניה ברוטו מוקנות לחלקה במ״ר (140%)	סה״כ זכויות בניה עיקריות מוקנות לחלקה[8]	סה״כ בינוי קיים בהתאם להיתרי בניה	יתרת זכויות בניה לניצול
1035	4	16	1,011 מ״ר	1,415.4 מ״ר	1,348.0 מ״ר	1,266.98 מ״ר	81.02 מ״ר
1036	4	16	739.0 מ״ר	1,034.6 מ״ר		1,266.98 מ״ר	0.0 מ״ר
1037	4	16	1,033 מ״ר	1,446.2 מ״ר	1,377.3 מ״ר	1,266.98 מ״ר	110.35 מ״ר
סה״כ					**2,725.3 מ״ר**	**3,800.9 מ״ר**	**191.37 מ״ר**

[7] בהתאם לטבלאות שטחי בניה קיימים בשומת המבקשת, בחלקה 1037 קיים בינוי בשטח של 1,266.98 מ״ר בדומה לחלקות 1035-1036 וסה״כ בנוי קיים 9,358.68 מ״ר.
[8] לאחר העמסה של 5% לשטחי שירות

<u>ממ/3032</u>

שמאי המבקשת מביאים בחשבון היקף זכויות בניה של 307.96 מ״ר עיקרי החלים על **חלקה 1039** בהתאם למימוש זכויות הבניה ב- 3 מתוך 4 הכניסות כדלקמן:

סה״כ זכויות בניה מוקנות מכוח תכנית ממ/3032	3,002 מ״ר
סה״כ בינוי קיים בהתאם להיתרי בניה	2,694.04 מ״ר [9]
יתרת זכויות בניה לניצול	307.96 מ״ר

<u>ממ/3180</u>

שמאי המבקשת מביאים בחשבון את זכויות חדרי היציאה לגג בהיקף של 45 מ״ר ליח״ד עליונה, ובמכפלת 28 יח״ד עליונות במקדם אקוו׳ המגלם מרפסות גג בשיעור של 1.5 ומקבלים יתרת זכויות בניה בסך 1,890 מ״ר אקוו׳.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה ביחס למקדמים האקו׳ לשטחי חדרי היציאה לגג ולמרפסות, לפיה יש ליתן מקדם בשיעור של 100% לחדרי היציאה לגג (המבטא שוליות) ושטחי המרפסת בשיעור של 20% שכן יש ליצור הפרדה בין מרפסת גג בשטח של 10 מ״ר ל- 150 מ״ר, טוענים שמאי המבקשת כחדר יציאה לגג בשטח של 45 מ״ר הינו מקובל ושכיח במגוון ערים שונות ואין להביא כל מקדם המגלם שוליות. כמו כן, לא ברור כיצד הגיעו שמאי המשיבה למרפסות גג בשטח של 150 מ״ר. שטחי מרפסות הגג המתקבלים בחישוב פשוט הינם כ- 35 מ״ר/יח״ד.

<u>ממ/3059</u>

במסגרת השומה המקורית לא הובאו בחשבון יתרת זכויות בניה מכוח תכנית ממ/3059 ב**חלקה 1038** ובמסמך מאוחר לדיון המתייחס לתכנית זו טענו להיקף זכויות שטרם נוצל בפועל בהיקף של 336.9 מ״ר.

סיכום יתרת זכויות הבנייה כפי שעולה משומת שמאי המבקשת הינה 2,38933 מ״ר ולאחר התייחסות לתכנית ממ/3059 יתרת זכויות הבניה הם בסך 2,726.23מ״ר, כדלקמן:

חלקה	כמות יח״ד	כמות יח״ד בקומה העליונה	סה״כ יתרת זכויות בניה עיקריות	חדרי יציאה לגג ומרפסות גג	סה״כ זכויות בניה מוקנות אקו׳
				45	
				1.5	
1035	16	4	81.02	270.00	351.02
1036	16	4	0.00	270.00	270.00
1037	16	4	110.35	270.00	380.35
1038	32	8	336.9	540.00	876.9
1039	32	8	307.96	540.00	847.96
סה״כ		**28**	**499.33**	**1,890**	**2,726.23**

[9] 90 מ״ר יח״ד לאחר הרחבה מכוח ממ/3032 X 32 יח״ד ובניכוי 186 מ״ר זכויות שלא נוצלו בכניסה הצפונית.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה ביחס ליתרת זכויות הבניה:</u>

ביחס לטענת שמאי המשיבה בדבר אי הכללת יתרת זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג כחלק מהמצב הקודם, זאת לאור הצורך בעמידת תקן 413, המוביל לגישתם לחוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, טענו כי טענתם אינה עולה בקנה אחד עם מבחן השוק, בעיניו של רוכש סביר הרואה כנגד עיניו את יתרת זכויות הבניה להקמת חדרי היציאה לגג. אין זה סביר כי הועדה תדרוש תשלום היטל השבחה בגין תכניות חדרי היציאה לגג כאשר לגישתם התכנית השביחה, ובחלוף כ- 6 שנים ממועד אישורה של תכנית ממ/3180 כאשר זו מהווה את המצב הקודם, לפתע אין כדאיות כלכלית בניצולן.

כתימוכין מפנים לשומתה המייעצת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6189/1043 מיום 02.01.2017, במסגרתה קבעה כי יש כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג מכח תכנית ממ/3180, נכון למועד הקובע 27.03.2013. כמו כן מפנים לשומה המכרעת של נורית ג'רבי ביחס לאותם המקרקעין לפרויקט פינוי בינוי, במסגרתה הובאו בחשבון כלל יתרת זכויות הבניה במצב הקודם, וזאת נכון למועד הקובע 21.02.2018. כשנה מהמועד הקובע דכאן, ובהתעלם מתקן 413.

זאת ועוד, בהתאם להיתר בניה מס' 2015013 שניתן ביום **02.09.2015** לנכס הממוקם בגו"ח 6185/343, הותר: *"תוספת בניה חדרים על הגג לפי תב"ע 3180 בדיעבד + פרגולה בדירה מספר 15"*. היתר הבניה ניתן כ- 3.9 שנים מהמועד הקובע דכאן ומעיד יותר מכל על כדאיות ניצול הזכויות.

בנוסף, מפנים להיתר מס' 7871 מיום 17.12.1984 שניתן בחלקה מס' 1039 הנדונה, במסגרתו הותרה תוספת (הרחבה) לבניין המגורים המעידה יותר מכל על כדאיות הזכויות במועד הוצאת ההיתר, קל וחומר במועד הקובע לתכנית מס' 427-0169672 הנדונה.

כהוכחה לכדאיות הכלכלית הטמונה בשווי יתרת זכויות הבניה בחלקות הנדונות, ציינו כי משרדם כולל מחלקה בלעדית העוסקת בליווי פרויקטים וכדאיות כלכלית.

לאור תגובת המשיבה, הציגו שמאי המבקשת תחשיב המוכיח כי קיימת יתרה משמעותית לשווי קרקע וכדאיות כלכלית למימוש זכויות בניה בלתי מנוצלות במקרקעין - זאת עוד טרם מימוש זכויות מכוח תמ"א 38, בהתייחס למספר הבניינים בכל חלקה ובתוספת עלות הקמת מעלית שאינה מחויבת בעת תוספת זכויות הבניה, כדלקמן:

חלקה	יתרת זכויות בניה מוקנות אקו'	מס בניינים בחלקה	חיזוק הבניין	מעלית לבניין	סה"כ לבניין	סה"כ עלות חיזוק כולל 1.15 עקיפות	שווי זכויות לפי 6,500 ₪ /מ"ר	יתרת שווי זכויות הבניה
1035	351.02	1	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 780,000	₪ 897,000	₪ 2,281,604	₪ 1,384,604
1036	270.00	1	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 780,000	₪ 897,000	₪ 1,755,000	₪ 858,000
1037	380.35	1	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 780,000	₪ 897,000	₪ 2,472,271	₪ 1,575,271
1038	540.00	2	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 1,560,000	₪ 1,794,000	₪ 3,510,000	₪ 1,716,000
1039	847.96	2	₪ 600,000	₪ 180,000	₪ 1,560,000	₪ 1,794,000	₪ 5,511,740	₪ 3,717,740
סה"כ	2,389.33	7.00				₪ 6,279,000	₪ 15,530,615	₪ **9,251,615**

עוד מוסיפים, כי טענתם של שמאי המשיבה לאי הכללת יתרת זכויות הבניה העומדות לרשות המבקשת וזמינות לבניה באופן מיידי מנוגד לפסיקה הרווחת, החלטות ועדות ערר והחלטות שמאים מכריעים. ברי לכל, כי ערב אישורה של התכנית הנידונה לחלקות קיימות זכויות בניה לא מנוצלות, ומשכך התעלמות מהן, תוביל בהכרח לגביית מס ביתר ולהתעשרות הועדה המקומית שלא כדין.

13.1.3. **<u>ערכי שווי</u>**

13.1.3.1. **<u>שווי מ״ר בנוי מגורים מצב קודם</u>**

המבקשת סבורה, כי יש להביא בחשבון את שווין הבנוי של כלל יחידות הדיור הבנויות במתחם הנדון, בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה בהתאמה לבינוי קיים.

כמו כן, מבקשים להפנות להכרעתו של כב׳ השמאי המכריע, מר ארז כהן מיום 22.12.2021, למתחם פינוי בינוי הממוקם בפינת הרח׳ הרצל-ז׳בוטינסקי – קוקיס בבת ים (חלקות 78,80 בגוש 7141), במסגרתה קבע השמאי המכריע את שווי המצב הקודם, בהתבסס על נתוני מכר לדירות מגורים בנויות ותיקות המגלמות פוטנציאל לתמ״א 38 : ״כאשר ההיתר המבוקש אינו מכח תמ״א 38 אלא מכח תכנית אחרת, במקרה זה בי׳ 548, אין לנטרל במצב קודם את השפעת תמ״א 38 על השווי.״

בהתאם לאמור לעיל סבורה המבקשת, כי בכדי לקבוע את שווי המצב הקודם של דירת המגורים, יש לקבוע את שווי כלל המתחם במצב הקודם בהתאם לשווי הבינוי הקייםלפי20,000 ₪/מ״ר בנוי, בתוספת שווי יתרת זכויות הבניה וממנו לגזור את חלקו היחסי של הנישום.

בתגובה לשומת המשיבה טענו שמאי המבקשת כי שומת המשיבה כוללת עסקאות מכר בפרויקט סמוך לנכס הנדון בחלקה 1043 בגוש 6189, מהן הגיעו לכלל דעה, כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 21,500 ₪/מ״ר, ובחילוץ היתרה לקרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של 8,000 ₪ ללא תחשיב חילוץ.

כלל עסקאות המכר לדירות המגורים המוצגות בשומת המשיבה נערכו כשנה עד שנה וחצי מאוחר למועד הקובע בעניינו. משכך, ככל ושמאי המשיבה התבססו על עסקאות אלה, חזקה עליהם לבצע את התאמה למועד הקובע.

לפיכך, מציגים שמאי המבקשת נתוני מכר של דירות מגורים בבניה וותיקה כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח מדווח במ״ר	שנת בניה	תמורה ב- ₪	תמורה למ״ר בנוי
18/11/2019	6185	346	28	רחבת אילן 14	95	1971	₪ 1,915,000	₪ 20,158
27/08/2019	6185	341	18	רחבת אילן 4	106	1981	₪ 1,905,191	₪ 17,973
23/06/2019	6185	342	7	רחבת אילן 6	86	1971	₪ 1,780,000	₪ 20,698
16/06/2019	6185	346	33	רחבת אילן 14	93	1971	₪ 2,100,000	₪ 22,581
13/06/2019	6185	224	20	אלונים 4	77	1970	₪ 1,690,000	₪ 21,948
04/06/2019	6185	189	4	קרן היסוד 1	77	1968	₪ 1,750,000	₪ 22,727
10/03/2019	6185	347	20	רחבת אילן 16	113	1978	₪ 2,010,000	₪ 17,788
27/02/2019	6185	350	32	רחבת אילן 22	129	1972	₪ 2,429,999	₪ 18,837

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה ביחס לשווי בנוי במצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקשת, שווי מ״ר בנוי בסך 20,000 ₪/מ״ר כפי שהובא בחוות דעתם, הינו בהתאם לנתוני מכר לדירות מגורים בבנייה וותיקה בסביבתו הקרובה של הנכס הנדון אשר ניצלו את מלוא זכויות הבניה המוקנות להם מכח תכניות בניין עיר, ונערך בדומה לשמאי המשיבה. כך שטענת שמאי המשיבה, כי השווי שנקבע מגלם את יתרת זכויות הבניה נטענה בעלמא וללא כל תימוכין.

כתימוכין מפנים שמאי המבקשת לשומתה המכרעת לפרויקט פינוי בינוי, של הגב׳ נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043, במסגרתה נקבע כי שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לפי 20,000 ₪/מ״ר, יחד עם תוספת יתרת זכויות הבניה בחלקה הנידונה.

בתגובה להתייחסות שמאי המשיבה לנספח טבלת ההקצאה והאיזון לפרויקט הנדון מיום 03.06.2018 שנערך במשרדי שמאי המבקשת, במסגרתו צוין כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 19,000 ₪/מ״ר ובקיזוז פוטנציאל לפינוי בינוי 15,670 ₪/מ״ר, טוענים כי בהתאם ל- **עמ״נ 41505-10-13 אשרי ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון**: ״שומות שנקבעות לצורך עריכת טבלאות האיזון אינן מחייבות את הצדדים במסגרת שומת השבחה או פגיעה״.

בנוסף, טבלת הקצאה ואיזון אינה מהווה נתון השוואה בר תוקף לאור השוני בין שני ההליכים, ובמיוחד בהתחשב במסד הנתונים הדל בטבלת ההקצאה.

13.1.3.2. **<u>שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש</u>**

שמאי המבקשת בחנו עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה חדשה בגו״ח 6189/1043 הסמוך לנכס מושא השומה, מהן התקבל שווי מ״ר בנוי פלדלת ממוצע בסך של כ- 21,200 ₪.

להלן פרטי העסקאות כפי שמובאים בשומתם:

יום מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	תמורה למ״ר בנוי
01.07.2020	2023	128.0 מ״ר	₪ 2,692,438	₪ 21,035
01.07.2020	2023	128.0 מ״ר	₪ 2,646,638	₪ 20,677
01.07.2020	2023	119.0 מ״ר	₪ 2,527,500	₪ 21,239
01.07.2020	2023	119.0 מ״ר	₪ 2,511,346	₪ 21,104
01.07.2020	2023	121.0 מ״ר	₪ 2,510,125	₪ 20,745
01.07.2020	2023	119.0 מ״ר	₪ 2,584,375	₪ 21,717
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,601,619	₪ 21,862
01.07.2020	2024	120.0 מ״ר	₪ 2,536,458	₪ 21,137
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,473,084	₪ 20,782
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,502,603	₪ 21,030
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,466,346	₪ 20,726
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,481,346	₪ 20,852
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,489,423	₪ 20,920
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,536,250	₪ 21,313
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,496,346	₪ 20,978
01.07.2020	2024	119.0 מ״ר	₪ 2,511,346	₪ 21,104
01.07.2020	2024	123.0 מ״ר	₪ 2,710,225	₪ 22,034

יום מכירה	שנת בניה	שטח	שווי מכירה	תמורה למ"ר בנוי
01.07.2020	2024	123.0 מ"ר	₪ 2,664,648	₪ 21,664
01.07.2020	2024	120.0 מ"ר	₪ 2,538,190	₪ 21,152
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,525,125	₪ 20,869
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,549,750	₪ 21,072
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,551,250	₪ 21,439
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,527,603	₪ 21,240
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,553,975	₪ 21,107
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,488,084	₪ 20,908
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,466,250	₪ 20,725
01.07.2020	2023	121.0 מ"ר	₪ 2,589,750	₪ 21,403
01.07.2020	2023	119.0 מ"ר	₪ 2,511,731	₪ 21,107
01.07.2020	2023	107.0 מ"ר	₪ 2,366,718	₪ 22,119
שווי מ"ר בנוי ממוצע				**₪ 21,200**

בחילוץ שווי הקרקע שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות בניה למ"ר פלדלת המגלמים מקום חניה בסך של 9,300 ₪.

להלן תחשיב עלויות הבניה והחילוץ כפי שמובאים בשומתם:

עלות בנייה ישירה 16-24 ק' לברוטו עילי ממוצע[10]		₪ 4,980
המרה לשטח פלדלת	1.10	₪ 5,478
תוספת נלוות	1.20	₪ 6,574
גילום מרתף[11]		₪ 2,700
עלות בניה כוללת למ"ר נטו פלדלת		₪ 9,274
עלויות בניה כוללת למ"ר פלדלת במעוגל		**₪ 9,300**
שווי מ"ר בנוי ממוצע		**₪ 21,200**
מע"מ	1.17	₪ 18,120
רווח יזמי	1.18	₪ 15,356
עלות בניה כוללת		₪ 9,300-
שווי מ"ר מבונה		**₪ 6,100**

שמאי המבקשת סבורים, כי לאחר חילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,100 ₪, אך יחד עם זאת וכפי שנקבע בשומתה של הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6189/1043, הביאו בחשבון בשומתם שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪.

<u>תגובת שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה ביחס לשווי מבונה במצב חדש:</u>

- לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים בסך של 8,000 ₪/מ"ר. לטענת שמאי המבקשת, גישת ההשוואה הישירה למכירת דירות מגורים חדשות

[10] בהתאם למחירון דקל יוני 2019
[11] שטח מקום חניה = 35 מ"ר, עלות בניה למ"ר מרתף חניה ישירה 2,250 ₪ + עקיפה 20% = 2,700 ₪

בצמוד לנכס הנדון מהווה את הנתון המהימן ביותר. אין להביא בחשבון ערכי שווי שנקבעו ביחס לשכונות אחרות בעיר הכוללות מאפיינים שונים לחלוטין.
בהתאם לנתוני מכר של דירות מגורים בפרויקט פינוי בינוי הצמוד לנכס הנדון בגו״ח 6189/1043, עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 21,200 ₪/מ״ר.
ביחס לטענת שמאי המשיבה לעניין חילוץ היתרה לקרקע שגויה טענו כי ערכי השווי למ״ר בנוי מגלמים פתרון חניה תת״ק. בהתחשב במקום חניה בודד ליח״ד, בשטח של 35 מ״ר על הצד הזהיר, עלות ישירה בסך של 2,250 ₪/מ״ר תת״ק בתוספת עקיפות בשיעור של 20% על הצד הזהיר, מתקבל עלות כוללת למ״ר תת״ק למק׳ חניה בסך של 2,700 ₪, אותה יש להוסיף לעלות הבניה העל קרקעית.

- ביחס לשומה מכרעת של החי״מ ברחוב הנשיא בשכונת גיורא אליה מפנה שמאי המשיבה, טוענים כי מדובר באזור בעל מאפיינים העולים בכמה מונים על השכונה הנדונה. כמו כן, קביעתה נערכה למועד קובע המאוחר בלמעלה משנה מן המועד הקובע בענייננו.

יובהר, כי השווי התבסס בין היתר, על ניתוח מחיר הזכייה במכרז מס׳ 282/2019 בגו״ח 6369/332 בגבעת שמואל. תוצאת הניתוח הביאה את כב׳ השמאית המכריעה לשווי מ״ר מבונה, לאחר התאמה לשוליות ונטרול המושע בסך של 8,300 ₪/מ״ר. ביחס לעסקה זו, טוענים כי היא מגלמת מאפיינים השונים לחלוטין ממאפייני הנכס הנדון, לרבות להיקף, מושע, עירוב שימושים, צפיפות, מיקום, מורכבות קניינית ומשפטית, גודל והיקף פרויקט ועוד. בהתאם לזאת, כלל ונבצע את ההתאמות הנדרשות, יתקבל שווי מ״ר מבונה, בדומה לזה המוצג בשומת המבקשת דכאן. גם יתר נתוני ההשוואה אינם מגלמים מאפיינים דומים לנכס הנדון, כמפורט לעיל.

13.1.3.3. **<u>שווי מ״ר מבונה מסחר מצב חדש</u>**

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בדומה לקביעת שמאי המשיבה וזאת בהתאם לקביעתה של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בשומתה לפרויקט פינוי בינוי בגו״ח 6189/1043.

כמו כן מדגישים, כי במסגרת שומתה המכרעת של הגב׳ ג׳רבי, היקף השטח אשר הובא בחשבון למסחר הינו 180 מ״ר <u>עיקרי</u> בלבד ללא שטחי שרות, זאת בשונה מהיקף שטחי המסחר המבוקשים בשלב א׳ לפרויקט - 1,836 מ״ר עיקרי ובשלב ב׳ - 1,500 מ״ר עיקרי.

לטענתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון את כלל שטחי השירות בתכנית הבקשה להיתר בשלב א׳, אלו מגלמים העמסת שטחים חריגים שאינם סחירים (״מסחר אחר״, ״מבני שמירה״ וכד׳) ובשיעור כולל העולה על 40%. ככל ובחרו לעשות כן, חזקה עליהם לבצע את ההתאמות לערכי השווי המגלמים שיעור העמסה נורמטיבי למסחר – 20%.

עוד טוענים שמאי המבקשת, כי בהתאם לבקשה להיתר והטופוגרפיה במגרש, מיקום קומת הקרקע המסחרית (865.8 מ״ר) הנו מתחת למפלס הרחוב ולפיכך אינה כוללת חשיפה מרבית לחזית הרחוב ועל כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2.5% עבור שטחים אלו.

13.1.4. **מקדמים**

13.1.4.1. **עירוב שימושים**

לטענת שמאי המבקשת, היקף קומות המסחר בשלב א' של הפרויקט הינו כ- 1835 מ"ר עיקרי, ובשלב ב' עתידים להיבנות שטחי מסחר ומבני ציבור בהיקף שטח של כ- 2,300 מ"ר עיקרי ובנוסף חצר צמודה בשטח של 900 מ"ר. שמאי המבקשת מציינים, כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה בגו"ח 6189/1043 אינם מגלמים היקף עירוב שימושים בדומה לנכס הנדון, ולכן יש לקבוע מקדם הפחתה עבור עירוב שימושים גם לבניין המגורים בשלב א'.

לתימוכין מפנים להחלטות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם עבור עירוב שימושים בשיעור של 90% כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שיעור הפחתה	מועד קובע
גבע בלטר	8268/61,70,73,95	90%	17.11.2017
עומר סרחאן	30614/312	90%	19.04.2017
מוטי דיאמנט	8264/6	90%	21.12.2015
	[12]3703/526-527	90%	27.05.2014

לחיזוק טענתם, שמאי המבקשת הציגו עסקאות השוואה אשר לטענתם מוכיחים כי ישנה הפחתה לשווי המגורים בבנייה רוויה הכוללת עירוב שימושים, כדלקמן:

עסקאות קרקע בבת ים, מכרזי רמ"י באשקלון, עסקאות מכר של דירות מגורים בגבעת שמואל ורמת גן וכן החלטות שמאים מכריעים.

בהתאם לאמור לעיל, קבעו שמאי המבקשת מקדם הפחתה עבור עירוב שימושים בשיעור של 97.5% לכלל שטחי המגורים בפרויקט שלב א', ומקדם הפחתה עבור עירוב שימושים בשיעור של 95% לשטחי המגורים בשלב ב' בדומה לקביעת שמא המשיבה.

13.1.4.2. **מקדם דחייה**

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית הקובע את שלבי הביצוע המחייבים לצורך הוצאת היתר, שמאי המבקשת קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.84 עבור שלב א' של הפרויקט המשקף דחייה של 3 שנים. עבור שלב ב' של הפרויקט קבעו שמאי המבקשת מקדם דחייה של 0.75 המשקף דחייה של 5 שנים, כלומר תוספת של שנתיים מעבר לדחייה של שלב א'.

בתגובה לתקופה הדחייה בה נקטו שמאי המשיבה טענו כי בהתאם לשלביות הנקובה בתכנית ולעדכון השלביות בהתאם לישיבה של ועדת המשנה להתחדשות עירונית במחוז מרכז מס' 2021010 מיום 11.04.2021, במסגרתה נבחן שינוי שלביות הביצוע עפ"י תכנית 427-0169672, והן בהתאם לאמור בהסכם שנחתם עם בעלי הדירות נקבע, כי בהתאם לשלביות, בניית הפרויקט במתחם מתוכננת להתבצע בשני שלבים, כך שבשלב הראשון ייבנה הבניין החדש (בניין A) בחלק הדרומי של המתחם ובו יוקצו הדירות החדשות לבעלי דירות בבניינים 1, 3, 1א', 1ב', ואילו בשלב השני

[12] לא נמצאה השומה המוזכרת

ייבנו שני בניינים חדשים נוספים (בניינים B ו-C) בחלקו הצפוני של המתחם, ובהם יוקצו דירות חדשות ליתר בעלי הדירות במתחם.

לפיכך מסיקים שמאי המבקשת מהאמור, כי הדחיה שהובאה בחישובם הינה על הצד הזהיר.

13.1.4.3. **<u>מקדם הפחתה לגודל ומורכבות</u>**

שמאי המבקשת סבורים, כי בתחשיב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה לגודל המשקפת את משך הזמן שיידרש למכירת יחידות הדיור לגורמים השונים. לפיכך, קבעו מקדם הפחתה לגודל בשיעור של 97.5% אשר אינו חופף למקדמים אחרים.

לטענתם, נתוני השוואה בשומת המשיבה מהווים מכר של דירות מגורים בודדות ולא פרויקט בשלמות, משכך נדרשת התאמה לגודל והיקף הפרויקט. יודגש, כי הנ"ל מגלם את משך הזמן בו תידרשנה המבקשת לשיווק יחידות המגורים. בתקופה זו תאלץ המבקשת כמובן לשאת בעלויות רבות, בין היתר, עלויות מימון גבוהות.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה בדבר אטרקטיביות העיר גבעת שמואל, טוענים כי טענה זו נטענה בעלמא ובטח ובטח בפרויקט פינוי-בינוי הממוקם באחת השכונות החלשות בעיר.

ביחס לטענת שמאי המשיבה לפס"ד אשדר, טוענים כי ככל ונפעל ולא נביא בחשבון מקדם התאמה לגודל/שיווק ייווצר מצב בו בעלי הדירות יישאו בתשלום היטל השבחה ביתר שאינו עולה בקנה אחד עם עיקרון ההתעשרות וגביית מס אמת. ברי לכל, כי בעלי הדירות לבדם לא היו מוציאים פרויקט שכזה אל הפועל.

13.1.4.4. **<u>מקדם הפחתה לאישור משרד הבטחון</u>**

לטענת שמאי המבקשת בהתאם להוראות התכנית "תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון". כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר גובה המבנה הוא 102 מ' ולכן, שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה בגין מגבלת אישור משרד הביטחון בשיעור של 94.34% המשקף דחייה של שנה בשיעור היון של 6%, וזאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 7124/154.

13.1.5. **<u>הפחתות</u>**

13.1.5.1. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

שמאי המבקשת סבורים כי יש לחשב את עלות הקמת המטלות הציבוריות לפי 10,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ וזאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע בעז קוט בגו"ח 6977/282.

בהתאם לזאת, הביאו בחשבון עלות הקמה כוללת ל- 900 מ"ר שטחים עיליים בסך 9,000,000 ₪.

בנוסף לכך, הביאו בחשבון עלות הקמה של 4 חניות תת קרקעיות עבור מבני הציבור בהתאם לשטח חניה של 35 מ"ר בעלות כוללת של 440,000 ₪.

סך כל ההפחתה עבור עלות המטלה הציבורית בשומת שמאי המבקשת הינה 9,440,000 ₪.

<u>תגובה לטענות שמאי המשיבה ביחס למטלות הציבוריות:</u>

ביחס לטענת שמאי המשיבה לפיה המטלה הציבורית אינה נכללת בשלב א', ומשכך אין להביאה בחשבון, יובהר כי את תחשיב היטל ההשבחה יש לערוך ביחס למלוא הפרויקט בהתחשב בשלביות הנקובה בתכנית ותוך הפחתת המטלה הציבורית בשלב ב'.

זכויות הבניה לשלב א' לא היו ניתנות למימוש ככל והפרויקט לא היה יוצא לפועל בשלמותו, עצם העובדה כי השלביות הינה שלביות ביצוע בלבד ומהווה חלק מהפרויקט בשלמות. בהתאם לזאת, ככל והמטלה הציבורית לא תוקם הפרויקט לא יצא אל האור.

לטענתם, עלויות הקמת המטלה הציבורית כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, הינן על הצד הזהיר ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

כתימוכין נוספים, מפנים לשומתו המכרעת של מר דוד טיגרמן לנכס הממוקם בגו"ח 6894/7, במסגרתה הביא בחשבון השמאי המכריע עלות בניה להקמת מבני ציבור בסך של **10,000** ₪/**מ"ר** (כולל מע"מ), למועד הקובע ינואר-2020. כמו כן, עלות הקמה למק' חניה תת קרקעי בשומתו נקבעה על סך של **140,000** ₪/**מק' חניה תת"ק** (כולל מע"מ ומגלם 40 מ"ר/מק' חניה).

13.1.5.2. **<u>עלות הריסת המבנים</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות הריסה/פינוי והטמנה בסך 500 ₪ למ"ר. במענה לטענת שמאי המשיבה כי יש לקזז את עלויות ההריסה באגרות הבניה בגין השטחים הבנויים, טוענים שמאי המבקשת כי שווי אגרות הבנייה נע בין 300 ₪ ל- 410 ₪ למ"ר ואילו עלויות ההריסה הינם 500 ₪ למ"ר. בנוסף, בעת הקמת פרויקט חדש, היטלי הפיתוח יחושבו כהפרש בין העלות ששולמה בעבר לבין השטחים המבוקשים בהיתר, וזאת בתנאי שיוכח שאכן שולמו עלויות הפיתוח.

13.1.6. **<u>שימוש ביניים</u>**

לטענת שמאי המבקשת, לגישת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון במהלך תקופה הדחייה, שימוש ביניים בדירה הבנויה בתקופה הזהה לתקופת הדחיה, בהתחשב בדמ"ש חודשיים בסך 4,000 ₪בשיעור היוון של 3.25% ובסך של 177,359 ₪/דמ"ש לתקופת הדחיה.

לטענתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי שימוש ביניים בהתעלם מהיקף ההוצאות החלות על היזם (ר' הסכם פינוי בינוי בפרק המשפטי). ככל ובחרו להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים, חזקה עליהם לנכות משווי המצב החדש את הוצאות העברת דיירים (כיוון אחד ו/או 2 כיוונים).

כתימוכין לעניין זה, מפנים לשומתו המכרעת של כב' השמאי המכריע, מר אלי כהן, לנכס הממוקם ברחוב לוי אשכול 139 (גו"ח 6497/203) בקרית אונו, במסגרתה הועלתה סוגיית תוספת השווי בגין שימוש הביניים במהלך תקופת הדחיה בפרויקט פינוי בינוי, לפיה ההנאה מדמ"ש בתקופת הדחיה מתקזז עם עלות דמ"ש במקום חלופי בתקופת הבניה.

13.2. **<u>חלקו היחסי של הנישום</u>**

לטענת שמאי המבקשת, שלא כפי שטוענים שמאי המשיבה, חלקו היחסי של הנישום במתחם חושב בהתאם ל - "שווי הזכויות במצב הנכס" – 451,938 ₪, מתוך סך שווי הזכויות במצב הנכס – 51,022,800 ₪, קרי, **0.8857%** (במעוגל כלפי מעלה) 0.89% ולא0.8927% לו טוענים שמאי המשיבה.

13.2.1. **תחשיב שמאי המבקשת לתכנית 427-0169672**[13]

שווי המצב הקודם				
שווי הבינוי הקיים				
חלקה	**כמות יח״ד**	**שטח בנוי בהתאם להיתרי הבניה**	**שווי למ״ר בנוי**	**סך השווי הבנוי**
1035	16	1,267.0 מ״ר	₪ 20,000	₪ 25,339,680
1036	16	1,267.0 מ״ר	₪ 20,000	₪ 25,339,680
1037	16	1,377.3 מ״ר	₪ 20,000	₪ 27,546,667
1038	32	2,863.7 מ״ר	₪ 20,000	₪ 57,273,760
1039	32	2,694.0 מ״ר	₪ 20,000	₪ 53,880,800
סה״כ	112	9,469.0 מ״ר		₪ 189,380,587
שווי יתרת זכויות הבניה				
חלקה	**יתרת זכויות בניה אקו׳**	**מקדם התאמה לבינוי קיים**	**שווי מ״ר מבונה**	**סך שווי יתרת הזכויות משוקלל**
1035	351.0 מ״ר	0.8	₪ 6,500	₪ 1,825,283
1036	270.0 מ״ר	0.8	₪ 6,500	₪ 1,404,000
1037	380.3 מ״ר	0.8	₪ 6,500	₪ 1,977,817
1038	540 מ״ר	0.8	₪ 6,500	₪ 2,808,000
1039	848.0 מ״ר	0.8	₪ 6,500	₪ 4,409,392
סה״כ	2,726.2 מ״ר			₪ 12,424,492
סה״כ שווי המצב הקודם				**₪ 201,800,000**

שווי המצב החדש				
שלב א׳ בפרויקט - בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 1-1162368631				
רכיב המגורים				
מהות				**סה״כ**
סה״כ יח״ד בפרויקט				157
דירות יזם				104
דירות בעלים				53
סה״כ שטח עיקרי למגורים				16,273.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למגורים				₪ 6,500
סה״כ שווי רכיב המגורים				₪ 105,774,305
מקדם התאמה למגורים מעל מסחר				0.975
סה״כ שווי רכיב המגורים				**₪ 103,129,947**
רכיב המסחר				
מהות	**מ״ר עיקרי**	**מקדם אקו׳**		**סה״כ**
שטח מסחרי בקומת קרקע מתחת למפלס הכניסה	1038.96	97.5%		1,013.0 מ״ר
שטח מסחרי בקומת הגלריה	1164.072	100%		1,164.1 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו׳				2,177.1 מ״ר
שווי מ״ר מבונה למסחר				₪ 12,000
סה״כ שווי רכיב המסחר				**₪ 26,124,696**

[13] בהתאם לשומתם המקורית, לא הוגש תחשיב מתוקן בעקבות תכנית ממ/3059.

סה"כ שווי שלב א' בפרויקט במצב חדש			₪ 129,254,643
עלויות הריסה, פינוי הריסות והטמנה			₪ 2,205,409 -
דחיה להוצאת היתר שלב א' (3 שנים, i=6%)		84%	₪ 106,672,987
הפחתה למורכבות וגודל פרויקט		97.5%	₪ 104,006,162
סה"כ שווי שלב א' בפרויקט במצב חדש לאחר התאמות			**₪ 104,006,162**

שלב ב' בפרויקט - בהתאם להוראות התכנית בניינים B ו- C			
רכיב המגורים			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ יח"ד בפרויקט			210
דירות יזם			151
דירות בעלים			59
סה"כ שטח עיקרי למגורים			21,966.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים			₪ 6,500
סה"כ שווי רכיב המגורים			₪ 142,779,000
מקדם התאמה לעירוב שימושים			0.95
סה"כ שווי רכיב המגורים			**₪ 135,640,050**
רכיב המסחר			
מהות	**מ"ר עיקרי**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
סה"כ שטח מסחרי	1800	1	1,800.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר			₪ 12,000
סה"כ שווי רכיב המסחר			₪ 21,600,000
סה"כ שווי שלב ב' בפרויקט במצב חדש			₪ 157,240,050
עלויות הריסה, פינוי הריסות והטמנה (500 ₪/מ"ר בנוי)			₪ 2,682,911 -
מטלות ציבוריות (הקמת גני ילדים, פיתוח חצרות ו- 4 מק' חניה)			₪ 9,440,000 -
דחיה להוצאת היתר (5 שנים, i=6%)		0.75	₪ 108,439,968
הפחתה למורכבות וגודל פרויקט		0.975	₪ 105,728,969
סה"כ שווי שלב ב' בפרויקט במצב חדש לאחר התאמות			**₪ 105,728,969**
סה"כ שווי המצב החדש (שלב א' + שלב ב'), במעוגל			**₪ 209,735,000**

תחשיב	
סה"כ שווי המצב החדש	₪ 209,735,000
סה"כ שווי המצב הקודם	₪ 201,800,000
סה"כ השבחה לכלל הפרויקט	₪ 7,935,000
חלקו היחסי של הנישום בהתאם לטבלת האיזון	0.89%
השבחה יחסית לנישום במעוגל	₪ 70,600
השבחה למ"ר עיקרי דירת תמורה(95 מ"ר עיקרי)	₪ 743
תוספת השבחה בגין רכיב ממ"ד- 12 מ"ר	₪ 8,918
היטל השבחה לדירה בודדת במעוגל	**₪ 40,000**

14. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

14.1 **<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי</u>**

לטענת שמאי המשיבה, אומדן היטל ההשבחה נבדקת מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (ראה ערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיו"ב). בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, המוזכרת דלעיל, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש. יחד עם זאת, בהתאם לפסיקת ביהמ"ש בעניין אשדר, הרי שניכר כי קיימת העדפה דווקא לגישת שווי המתחם כולו.

<u>מצב קודם</u>- במקרה שבנדון טוענים שמאי המשיבה כי שווי הנכס הנישום במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה בהתבסס על ערר כרמון מינצר. על מנת לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, בנטרול ההשבחה שנוצרה כתוצאה מההליך התכנוני, בחנו שמאי המשיבה עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, אשר נמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנהנות מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

<u>מצב חדש</u>- את אומדן שוויו של הנכס הנישום במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהם התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה". למעשה, את אומדן היטל ההשבחה ניתן לבצע באחת מ – 3 גישות שונות, כאשר העדיפה מבניהן, ע"פ עמדת ועדת הערר, ערב פסיקת אשדר, היא גישת ההשוואה הישירה.

להלן 3 הגישות אותם כמפורט בשומת המשיבה:

1. גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר).
2. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם בהתאם לפס"ד המנחה בעניין אשדר.
3. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחים. גישה זו נפסלה לאחרונה בפס"ד המחוזי בעניין אשדר, אך הובאה בחוות דעת זו כבקרה, ולידיעה בלבד.

מבין שלוש הגישות שמאי המשיבה בחרו להתבסס על גישת ההשוואה הישירה.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לבחינת השווי במצב חדש בהתאם לשווי העתידי של המגרש טוענים שמאי המשיבה כי החלטת ועדת הערר במתחם דפנה קבעה באופן מפורש, ולאחר סקירה נרחבת של שומות מכריעות, החלטות ועדת ערר, פס"ד וכיו"ב, כי מניית הבכורה, כלומר השיטה השמאית הטובה ביותר לאומדן ההשבחה בתכניות פינוי בינוי, מוקנית לגישת ההשוואה.

ועדת הערר ציינה את גישות השומה הנוספות (כגון חלקם היחסי של הבעלים במתחם ו/או אומדן התמורות בערך נוכחי), אך מדגישה כי אלו מצריכים מקדמי התאמה ומשתנים שהינם בגדר נעלם, והשפעתם על התכנית מהותית. שימוש בגישת ההשוואה מבטלת את הצורך בהטמעת מקדמים אלו, ולעמדת ועדת הערר מבטאת נאמנה את עיני השוק. יחד עם זאת מדגישים שמאי המשיבה את

שנכתב בשומת המשיבה "ברחל ביתך הקטנה," גם לעמדת המשיבה, לאחר מתן פס"ד אשדר, שיטת השומה הטובה והעדיפה הינה "הגישה הקלאסית," האומדת את שוויו של המתחם בשלמות, וגוזרת את חלקו היחסי של המבקש. ואולם על הצד הזהיר נשענה המשיבה לחלוטין על גישת ההשוואה הישירה, באופן שהפחית דרמטית את אומדן היטל ההשבחה ובא לקראת המבקשים. כתימוכין לבחינת ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה הישירה בפרויקט פינוי בינוי מפנים לפסיקת שמאים מכריעים.[14]

בתגובה לטענת המבקשים ביחס לחוסר סבירות בשומה, טוענים שמאי המשיבה כי זו אינה טענה נכונה הואיל ושומת המשיבה סקרה את היטל ההשבחה בשלושת הגישות וקבעה את שוויו של המצב החדש באופן הנמוך מבין שלושתם. גם כיום מחזיקים שמאי המשיבה בעמדה כי יש לבחון את שלושת הגישות (אפילו גישת התמורות),אולם אינם חולקים כי יש לתת משקל גם לשיטה הקלאסית.

14.2. **<u>שווי מצב קודם</u>**

לצורך קביעת השווי במצב קודם סקרו שמאי המשיבה עסקאות השוואה בבניינים סמוכים לנכס מושא השומה ומחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית על מנת לנטרל ציפיות התכנית המשביחה, כדלקמן:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	קומות	שווי מ"ר בנוי
24/06/2018	6189	1042	18	בן גוריון	10	₪ 1,560,000	68.00	3	1	4	₪ 22,941
24/08/2017	6189	1040	9	בן גוריון	16	₪ 1,455,000	79.00	3	3	4	₪ 18,418
10/08/2017	6189	1040	7	בן גוריון	16	₪ 1,550,002	65.00	3	2	4	₪ 23,846
16/07/2017	6189	1042	21	בן גוריון	10	₪ 1,100,000	65.00	3	2	4	₪ 16,923
שווי מ"ר בנוי בממוצע במעוגל											**₪ 20,500**

כמו כן, מציגים סקירת עסקאות השוואה לנכסים ממכרז העיר. נכסים אלו, הינם מבניינים בבינוי זהה לבניין מושא השומה, כלומר, בניינים בני 3-4 קומות, ללא פוטנציאל תכנוני ממשי. לטענתם, הנכס מושא השומה ממוקם בחלקה הדרום מערבי של העיר גבעת שמואל, בסמיכות לכביש ראשי 4,אזור זה הינו נחות ממכרז העיר ולכן ערכי השווי במכרז העיר גבוהים יותר.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח ברוטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	שווי מ"ר
02/02/2017	6189	835	6	גוש עציון	2	₪ 1,680,000	79.00	4	2	4	1981	₪ 21,266
02/04/2017	6189	826	5	הציונות	7	₪ 1,615,000	65.00	3	2	4	1970	₪ 24,846
02/07/2017	6189	825	20	הציונות	1	₪ 1,550,000	65.00	3.5	1	4	1970	₪ 23,846
30/10/2017	6189	825	3	הציונות	5	₪ 1,720,000	79.00	4	1	4	1970	₪ 21,772
12/07/2018	6189	835	10	גוש עציון	2	₪ 1,710,000	78.00	3	3	4	1981	₪ 21,923
19/02/2019	6189	835	4	גוש עציון	2	₪ 1,700,000	86.00	4	1	4	1970	₪ 19,767
27/08/2019	6189	1058	8	ביאליק	3	₪ 1,730,000	75.00	3	2	4	1994	₪ 23,067
שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבה מרוחקת												**₪22,400**

[14] 6189/870 רמה מאור, 7050/196 מרדכי דדון, 7050/219 בועז קוט.

בנוסף מפנים לשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית גרבי בגוש 6189, חלקה 1043, רח' בן גוריון 2-6, אשר קבעה שווי מ"ר בנוי בגבולות של 20,000 ₪למועד הקובע 21/02/2018.

לאור האמור לעיל ובהתאמות הנדרשות, קבעו שמאי המשיבה שווי בנוי לפי 20,000 ₪ למ"ר ושווי הדירה שבנדון בסך של 1,600,000 ₪.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:</u>

- בתגובה לשיטת שמאי המבקשת בבחינת שווי כלל הדירות בפרויקט בתוספת זכויות הבניה במצב קודם, טוענים שמאי המשיבה כי במקרה שבנדון, בניגוד לשומה להיתר שהונפקה במתחם, אנו עוסקים במימוש בדרך של מכר דירת מגורים אחת, ספציפית ומסוימת, שהינה תת חלקה 12, בבניין 9, הממוקמת בקומה שלישית מתוך 4.אומדן ההשבחה נבחן במשקפיו של הרוכש הסביר, ולו אין כל יתרת זכויות בניה נוספות בקומות הגג. תימוכין לעניין זה ואופן עריכת שומות היטל ההשבחה כבר חוקקו בתיקון 126 לחוק.
- לא נכון להביא בחשבון יתרת זכויות בניה נוספת לבניין שבנדון, וכן כי אף לא נותרו יתרת זכויות בניה להרחבת דירת המגורים, ואם זו קיימת, הרי ששוויה גלום בערכי השווי בסך של 20,000 ₪ שנקבעו.

14.3. **<u>שווי מצב חדש</u>**

כאמור, שמאי המשיבה בוחנים את שוויו של הנכס בהתאם לשלוש הגישות המוזכרות בערר במתחם "דפנה". בגישת ההשוואה הישירה, בגישת השווי העתידי של המגרש ובגישת היוון ההנאות העתידיות כבקרה בלבד.

להלן פירוט השווי בכל אחת מהגישות:

14.3.1. **<u>גישת ההשוואה הישירה:</u>**

לטענת שמאי המשיבה, במועד כתיבת חו"ד נמצאו 2 עסקאות השוואה, בהם נמכרו דירות במתחם התכנית, לאחר אישור מועד התכנית.

עסקת ההשוואה המדווחות לנכס שבנדון הינה בסך של 1,775,000 ₪ כאשר הקונה יישא בעלות תשלום היטל ההשבחה. לכן נדרשת התאמה בעת ניתוחה של עסקה זו.

ועסקה נוספת בתאריך 04/11/2021 נמכרה דירה בגוש 6189, חלקה 1038, תת חלקה 24, המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 56.50 מ"ר, בסכום של 2,020,000 ₪.

לאור מיעוט עסקאות ההשוואה שמאי המשיבה בחנו גם את מחירי ההיצע מהסביבה, בתוך תחום התכנית, כדלקמן:

נתוני היצע לנכסים ממתחם התכנית				
רחוב	**מס'**	**מפרסם**	**מחיר מבוקש**	**שטח**	**מחיר למ"ר מבוקש**
בן גוריון	9	ליבנת (054-8226344)	2,150,000 ₪	79	27,215 ₪
בן גוריון	ללא	מתווך-(052-2446393)	2,000,000 ₪	69	28,986 ₪

לאור נתונים אלה קבעו שמאי המשיבה את שוויה של הדירה במצב חדש ובגישת ההשוואה הישירה לפי 2,150,000 ₪.

14.3.2. **<u>גישת השווי העתידי של המגרש:</u>**

לעמדתם של שמאי המשיבה, גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו כפי שקבעה בהחלטת בית המשפט המחוזי ועדת הערר (בעניין אשדר / דפנה) השווי במצב החדש יהיה כל זכויות הבניה החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים. למעשה, יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

לאור האמור לעיל, על מנת לאמוד את שווי הקרקע במתחם, נבחנו, בין היתר, הנתונים הבאים:

14.3.2.1. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש</u>

שמאי שמשיבה סקרו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות אשר נמכרו בפרויקט הסמוך, על הנייר. דירות אלו נמכרו בערי שווי ממוצעים בגבולות כ- 21,500 ₪ המשקפים שווי של כ- 8,000 ₪ למ"ר מבונה. להלן סקירת העסקאות כפי שמובאים בשומתו:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	מחיר למ"ר
25.01.2021	6189	1043	0	2,426,000 ₪	124.0 מ"ר	5	11	14	19,565 ₪
25.01.2021	6189	1043	-1	2,450,000 ₪	124.0 מ"ר	5	12	14	19,758 ₪
03.02.2021	6189	1043	0	2,200,000 ₪	108.0 מ"ר	4	2	14	20,370 ₪
31.01.2021	6189	1043	44	2,225,000 ₪	109.0 מ"ר	4	9	14	20,413 ₪
01.07.2020	6189	1043	-1	2,646,638 ₪	128.0 מ"ר	5.5	4	15	20,677 ₪
01.07.2020	6189	1043	-30	2,466,250 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,725 ₪
01.07.2020	6189	1043	-16	2,466,346 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,726 ₪
01.07.2020	6189	1043	-14	2,466,346 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,726 ₪
01.07.2020	6189	1043	-5	2,510,125 ₪	121.0 מ"ר	5	6	15	20,745 ₪
01.07.2020	6189	1043	-12	2,473,084 ₪	119.0 מ"ר	5	5	15	20,782 ₪
01.07.2020	6189	1043	-15	2,481,346 ₪	119.0 מ"ר	5	6	15	20,852 ₪
01.07.2020	6189	1043	-11	2,481,346 ₪	119.0 מ"ר	5	6	15	20,852 ₪
01.07.2020	6189	1043	-24	2,525,125 ₪	121.0 מ"ר	5	7	15	20,869 ₪
01.07.2020	6189	1043	-29	2,488,084 ₪	119.0 מ"ר	5	6	15	20,908 ₪
01.07.2020	6189	1043	-17	2,489,423 ₪	119.0 מ"ר	5	4	15	20,920 ₪
01.07.2020	6189	1043	-32	2,496,346 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	20,978 ₪
01.07.2020	6189	1043	-19	2,496,346 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	20,978 ₪
01.07.2020	6189	1043	-13	2,502,603 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	21,030 ₪
01.07.2020	6189	1043	0	2,692,438 ₪	128.0 מ"ר	5.5	5	15	21,035 ₪
01.07.2020	6189	1043	-25	2,549,750 ₪	121.0 מ"ר	5	8	15	21,072 ₪
01.07.2020	6189	1043	-7	2,511,250 ₪	119.0 מ"ר	4	8	15	21,103 ₪

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	מחיר	שטח	חדרים	קומה	מתוך	מחיר למ"ר
01.07.2020	6189	1043	-20	2,511,346 ₪	119.0 מ"ר	5	8	15	21,104 ₪
01.07.2020	6189	1043	-4	2,511,346 ₪	119.0 מ"ר	5	8	15	21,104 ₪
01.07.2020	6189	1043	-33	2,511,731 ₪	119.0 מ"ר	5	7	15	21,107 ₪
01.07.2020	6189	1043	-28	2,553,975 ₪	121.0 מ"ר	5	9	15	21,107 ₪
01.07.2020	6189	1043	-10	2,536,458 ₪	120.0 מ"ר	5	9	15	21,137 ₪
01.07.2020	6189	1043	-23	2,538,190 ₪	120.0 מ"ר	5	9	15	21,152 ₪
01.07.2020	6189	1043	-2	2,527,500 ₪	119.0 מ"ר	4	7	15	21,239 ₪
01.07.2020	6189	1043	-27	2,527,603 ₪	119.0 מ"ר	5	9	15	21,240 ₪
01.07.2020	6189	1043	-3	2,338,103 ₪	110.0 מ"ר	4	4	15	21,255 ₪
01.07.2020	6189	1043	-18	2,536,250 ₪	119.0 מ"ר	5	10	15	21,313 ₪
01.07.2020	6189	1043	-8	2,536,250 ₪	119.0 מ"ר	4	10	15	21,313 ₪
01.07.2020	6189	1043	-31	2,589,750 ₪	121.0 מ"ר	5	11	15	21,403 ₪
01.07.2020	6189	1043	-26	2,551,250 ₪	119.0 מ"ר	4	11	15	21,439 ₪
01.07.2020	6189	1043	-22	2,664,648 ₪	123.0 מ"ר	5	9	15	21,664 ₪
01.07.2020	6189	1043	-6	2,584,375 ₪	119.0 מ"ר	5	10	15	21,717 ₪
01.07.2020	6189	1043	-9	2,601,619 ₪	119.0 מ"ר	4	9	15	21,862 ₪
01.07.2020	6189	1043	-21	2,710,225 ₪	123.0 מ"ר	5	13	15	22,034 ₪
01.02.2021	6189	1043	0	1,807,000 ₪	82.0 מ"ר	3	5	14	22,037 ₪
01.07.2020	6189	1043	-34	2,366,718 ₪	107.0 מ"ר	4	12	15	22,119 ₪
16.02.2021	6189	1043	3	3,800,000 ₪	154.0 מ"ר	6	1	14	24,675 ₪
17.03.2021	6189	1043	0	4,260,000 ₪	137.0 מ"ר	6	15	15	31,095 ₪
ממוצע									**21,500** ₪

בתגובה לשווי בו נקטו שמאי המבקשת לפי 6,500 ₪/מ"ר, טוענים שמאי המשיבה כי השווי בו נקטו למגורים בסך 8,000 ₪הנו על הצד הזהיר ושמרני.

כתימוכין לעמדתם מפנים לשומת ג'רבי ברחוב בן גוריון 6-2 מצידו השני של הנכס מושא השומה בו קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 7,000 ₪ליום 21.02.2018, כשנה וחצי לפני המועד הקובע בשומתנו. עוד מפנים לשומות מכריעות בעיר אשר קבעו שווי למ"ר מבונה במועדים סמוכים:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר
רמה מאור	6189	870	הנשיא 22	16.11.2020	8,500 ₪
נורית ג'רבי	1689	1043	בן גוריון 2	21.02.2018	7,000 ₪
אמנון נזרי	6369	242	מנחם בגין 1	01.06.2018	7,800 ₪
גיל הרצברג	6392	96	מנחם בגין 15	08.08.2019	8,000 ₪

עוד טוענים, כי בשיטת החילוץ שנקטה המבקשת נפלה טעות, עלות בניה ישירה נאמדה בסך של כ– 5,000 ₪, להם הוספו עלויות עקיפות ושטחי שירות. כך הגיע המבקשת לעלויות של 6,900 ₪ למ"ר ברוטו, המשקפים שטח ברוטו של כ – 140 מ"ר דירתי. לערכים הנ"ל הוספו 2,700 ₪ לכל מ"ר, נוספים בגין מרתפים. בתכנית הבקשה להיתר נדרשים 1.3 חניות לדירה סה"כ 203 חניות, ששטחה הממוצע של מקום חניה הינו עד 40 מ"ר. בנסיבות אלו לא נכון היה להוסיף 2,700 ₪ לכל מ"ר, אלא

כשליש, (40 מ״ר למקום חניה, כפול 1.3 מקדם חניות נדרש, חלקי 140 מ״ר ברוטו ליח״ד), תוצאה אשר גם היא תוביל לזו שנקבעה בזהירות בשומת המשיבה וביתר השומות המכריעות.

<u>שווי מ״ר מבונה מסחר במצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ וזאת בהתאם לקביעתה של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043.

לטענת שמאי המשיבה, כלל שטחי המסחר הניתנים לשיווק נאמדו נכונה בשומתם. מענה לטענת שמאי המבקשת כי בשומת ג׳רבי היקף המסחר קטן ולכן יש להביא זאת בחשבון, עונים שמאי המשיבה, כי במסחר קיים יתרון לגודל באופן שמפרה אחד את השני, במיוחד בשל מיקומו הייחודי בשער הכניסה לעיר.

14.3.2.2. **<u>מקדמים והפחתות</u>**

14.3.2.3. **<u>עירוב שימושים</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בעידן התכנון המודרני עירוב שימושים אינו מוביל בהכרח לפגיעה בערכי שווי המגורים, אלא בדיוק הפוך. מיקום המסחר בתכנון המוצע רק משפר את איכות החיים במתחם ונותן לכלל הדיירים תנאי מגורים אידאלים, בצמוד לשצ״פ רחב ואיכותי. בנסיבות אלו לעמדתם ערכי השווי שנקבעו למגורים מבטאים שווי הוגן וראוי, ולא נדרשת כל הפחתה נוספת. כמו כן, מציינים כי תקנון התכנית אף מוסיף ומדגיש כי ״יותרו שימושים מסחרים שלא יהוו מטרד לדיירי בניין המגורים...״. עוד טוענים שמאי המשיבה, כי הפחתה לעירוב שימושים לא ניתנה בשומות אחרות לפינוי בינוי ברחבי העיר, ואינה מתאימה גם במקרה זה.

בתגובה לסקירת עסקאות אשר הביאו שמאי המבקשת המוכיחים כי יש פער בין שווי מגורים עם ובלי עירוב שימושים, טוענים שמאי המשיבה, כי אינם מקבלים טענות אלו וכי הפרשי שווי צריכים להיבחן בפרויקטים בנויים ולא בערכי קרקע בהם יש השפעה רבה של ספקולציה.

כמו כן הפנו לשומה מכרעת של כב׳ השמאי הכריע אלי כהן ברחוב ארניה אסוולדו 8, ת״א (גו״ח 7101/8) לפיה קבע כי מעבר לכך שקיומו של עירוב שימושים בפרויקט זה או אחר אינו בהכרח משפיע באופן אוטומטי בצורה שלילית על שווי המגורים, במקרה הנדון לא הוכח שערוב שימושים מפחית את שווי המגורים בפרויקט.

14.3.2.4. **<u>מקדם דחייה</u>**

שמאי המשיבה נוקטים במקדם דחייה בשיעור של 0.79 המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6 אחוז.

לטענת שמאי המשיבה, תקופת הדחייה הממוצעת הנדרשת בתכניות פינוי בינוי דומות, במיוחד אלו המקודמות עם 100% הסכמה, הינה לכל היותר 4 שנים. תימוכין ניתן לראות בפרויקט שבנדון שכבר נמצא בשלבי היתרי חפירה (שנתיים וחצי לאחר המועד הקובע), וכן גם פרויקטים אחרים ברחבי העיר. ייתכן והדרך הנכונה יותר הייתה ליצור דיפרנציאציה בין שלב א׳ בו תקבע תקופה של 3 שנים לשלב ב׳ שם תקבע תקופה של 4 שנים, אבל אין כל סיבה בדחייה של שנתיים נוספות לשלב ב׳, אותו ניתן לקדם כמעט באופן מיידי. לטענתם, התנאי היחידי למימושו הינו הריסת הבניינים

מספר 29ב' ו – 9ג' בהם 32 יח"ד (החתומים במלואם), והמשך ביצוע הכביש ברחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון.

14.3.2.5. **<u>מקדם הפחתה לגודל ומורכבות</u>**

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל ומורכבות.

שמאי המשיבה מציינים כי העיר גבעת שמואל נמצאת בצמיחה ובמיקום אסטרטגי והינה אזור מבוקש מאוד אשר מרבית דירות המגורים בו נמכרות "על הנייר". לטענתם ניתן לראות את מאות עסקאות ההשוואה שבוצעו "על הנייר" באזור המשולש הדרומי. הפרויקט בצפון גבעת שמואל, ברחוב ירושלים, נמצא עוד לפני שלב הוצאת היתר בניה (גוש 6191 חלקה 83)וכבר דווחו בו למעלה מ 30 עסקאות מכר. בפרויקט הסמוך לנו, בן גוריון 6-2 גם נראות מכירות רבות עוד לפני קבלת היתר בניה ועליה על הקרקע.

לטענתם, כלל הטענות בדבר קצב מכירת הדירות והזמן שיידרש ליזם למכור אותם כלל אינן רלוונטיות וזאת בהתאם לפס"ד אשדר עמ"נ 52383-10-2, אשר מתייחס לעקרות חישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי ומורה לבחון את ההשבחה בעיני הבעלים ולא בעיני היזם. קצב מכירת הדירות, אף על פי שגם לדברי המבקשים עתיד להסתיים בטרם יושלם הבניין, אינו רלוונטי למטרה זו. גם מסיבה זו,כמו גם העובדה כי אין מדובר בפרויקט שונה במהותו מפרויקטים אחרים בעיר, אין לקבל את עמדת המבקשת למורכבות קניינית, שכן נוצרו בו 3 מגרשים עצמאיים ונפרדים.

14.3.2.6. **<u>מקדם הפחתה לאישור משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית</u>**

שמאי המשיבה טוענים, כי במקרה שבנדון אין כל מניעה לקדם את אישור משרד הבטחון מייד עם אישור התכנית ובמקביל לקידום הבקשה להיתר. בנסיבות אלו, במיוחד כאשר מדובר בתכנית חדשה המביאה בחשבון את אלמנט הגובה, רכיב הדחייה הינו במקביל לדחייה שהובאה בחשבון.

14.3.2.7. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה עבור מטלות ציבוריות בשווי 9,360 למ"ר עיקרי כפול 900 מ"ר, סה"כ הפחתה של 8,424,000 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, גם לעמדתם של שמאי המבקשת, עלויות הבניה הנדרשות ללא מרתפים הינם בגבולות של כ- 6,900 ₪ למ"ר ברוטו. בניגוד לשטחי המגורים, כלל שטחי המטלה הציבורית הינם בהיקף של כ- 900 מ"ר ודורשים 4 חניות בלבד ונאמדים במצב מעטפת. בנסיבות אלו נכון היה לאמוד את ההפחתה בערכים נמוכים יותר, ושומת המשיבה גם במקרה זה זהירה עד מאוד.

בתגובה לשומת בועז קוט אליה מפנים שמאי המבקשת אשר קבע עלות מטלה ציבורית בסך של 10,000 ₪ למ"ר, טענו כי אין להקביל בינה לבין המקרה שבנדון, שם מדובר בהקמת אולם ספורט מתחת לעמודים ולכן יש להבדילה מהמקרה הנדון הן בשל מיקומה, מהותה והן בשל אלמנט החניות הנדרש.

14.3.2.8. **<u>עלות הריסת המבנים</u>**

שמאי המשיבה לא הביאו בחשבון הפחתה עבור עלויות הריסה. יחד עם זאת במסגרת המימוש בהיתר הובא בחשבון עלויות הריסה באופן חלקי בהתאם לאחוז המימוש בסכום של 2,058,496 ₪.

לטענתם, בבדיקה מול מחלקת הרישוי עולה כי קיזוז האגרות בגין השטח הקיים ינוע בגבולות שבין 300 ₪ - 410 ₪ למ״ר, תלוי מועד מתן היתר הבניה. לפיכך, לא היה נכון להביא בתחשיב ההשבחה הפחתה זו, וזאת מכוון שעלות הריסת המבנים מתקזזת בזיכוי עבור אגרות בנייה לשטחים הבנויים בהיקף של 8,568 מ״ר.

14.3.3. **<u>שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה טוענים, כי בהתאם להחלטות ועדות ערר, יש לבחון את היטל ההשבחה במשקפיים של בעלי הקרקע ולא של היזם. במקרה דנן, טוענים שמאי המשיבה, מתקבלת חטיבת קרקע לבינוי פינוי, אותה ניתן למכור ולממש באופן מיידי עם אישור התכנית. בניגוד לתכניות ״סטנדרטיות״ הרי שבמקרה הנדון ניתן במקביל, בחופף לתקופת ההתארגנות ואפילו בחופף לתקופת הבניה להמשיך ולהניב הנאות מדירות המגורים הבנויות. באם נקביל את שימוש הביניים משומת הח״מ במתחם גיורא, שם נאמדו ההנאות לתקופה של 3.5 שנים (עד תחילת הבניה), הרי שבמקרה שבנדון התחשיב הנכון צריך לבטא שימוש ביניים לתקופה של 7 שנים לפחות, גם לאורך כל תקופת הבניה, ועד למסירת הדירות התמורה בפועל. לטענתם, שומתם נערכה על הצד הזהיר.

14.3.4. **<u>חלקו היחסי של הנישום</u>**

טבלת האיחוד והחלוקה שנערכה ע״י שמאי התכנית מציגה את ״המצב הנכנס״ ו״המצב היוצא״ לדירה שבנדון ב – 0.89% מזכויות המתחם. בפועל, בין המצב הנכנס למצב היוצא קיים פער, כאשר המצב הנכנס מייצג 0.8858% (לפי 51,022,800 ₪/ 451,938 ₪) ובמצב היוצא 0.8927% (לפי 276,516,000 ₪/ 2,468,334 ₪). פער קטן אומנם בין כל דירה ודירה, אך סכמת כלל הנכסים עלולה להוביל לסכומים משמעותיים.

במקרה שבנדון, בו אושרה הטבלה במתכונת הזו וללא תשלומי האיזון, הרי שחלקו של המבקש במקרקעין ייקבע ע״פ חלקו במצב החדש, הרי היא זו שתרשם, ככל ויידרש רישום. גם בשומה מכרעת של הח״מבגו״ח6443/41 מציינת כי ״היות ועסקינן בתכנית איחוד וחלוקה במצב החדש, יש לגזור את החלק היחסי של הנישום ממגרש התמורה בהתאם לנקבע בטבלת האיזון וההקצאה.״

14.3.4.1. **<u>תחשיב שמאי המשיבה בגישת השווי העתידי של המגרש</u>**

תחשיב כלל התכנית					
בניין	**שימושים**	**גודל מגרש**	**שטח עיקרי ללא ממ"ד**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
	מגורים	3,252	21,966	₪ 7,600	₪ 166,941,600
	מוסדות ציבור		900	₪ 9,360 -	₪ 8,424,000 -
B: C	מסחר		2,300	₪ 12,000	₪ 27,600,000
2A	מגורים	2,203	16,441	₪ 8,000	₪ 131,528,000
2A	מסחר		2,250	₪ 12,000	₪ 27,000,000
2B	מסחר		650	₪ 12,000	₪ 7,800,000
שווי המתחם					**₪352,445,600**
דחיה ומושע בהתאם לשלביות (4 שנים, 6%)					79%
חלק יחסי מוקצה לנישום					0.8927%
שווי יחסי מוקצה ליח"ד הנישומה בערך נוכחי					₪ 2,492,024
שווי שימוש ביניים בהשכרת הדירה (4 שנים, 4,000 ₪, 3.25%)					₪ 177,359
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנכס הנישום					**₪ 2,669,400**

14.3.5. **<u>גישת היוון ההנאות העתידיות (כבקרה)</u>**

בגישה זו המשמשת כבקרה בלבד, אשר שימושה נפסל בביהמ"ש המחוזי, יש לאמוד את שוויה העתידי של דירת המגורים החדשה כבנויה, בתוספת ההנאות שיתקבלו מדירת המגורים הקיימת, כולל חלף דמי השכירות, עד לתום תקופת הבניה. לצורך אומדן ערכי השווי נבחנו, בין היתר, האלמנטים הבאים:

דירת התמורה ע"פ ההסכמים החתומים משמעותה דירה בשטח 107 מ"ר. כמפורט לעיל, שוויה של דירת התמורה לפי 21,500 ₪ למ"ר, צפוי לנוע בגבולות של 2,300,000 ₪. דמי השכירות לתקופת הביניים, כמפורט לעיל, נאמדים בסך של 4,000 ₪ למ"ר. תקופת הדחייה בגישה זו זהה, עד לקבלת היתר להקמת דירה חדשה "על הנייר". לאור האמור לעיל, וע"פ העקרונות שקבעה ועדת הערר בעניין דפנה, הרי שאומדן השווי במצב החדש הינו כדלקמן:

תחשיב שווי הנכס בהיוון התמורה העתידית	
שווי דירת התמורה במצב החדש	₪ 2,300,000
מקדם דחיה לקבלת קרקע ריקה (4 שנים, 6%)	79%
שווי דירת התמורה בערך מהוון	₪ 1,821,815
תקופת שימוש ביניים (4 שנים, 3.25%)	₪ 177,359
שווי הנכס במצב החדש	**₪ 2,000,000**

14.4. **<u>סיכום שווי מצב חדש ותחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>**

כאמור, שמאי המשיבה בוחנים את שוויו של הנכס בהתאם לשלוש הגישות המוזכרות בערר במתחם "דפנה", ומגיעים למסקנת שווי במצב חדש, כדלקמן:

א. בגישת ההשוואה הישירה – 2,150,000 ₪

ב. בגישת שווי העתידי של המגרש - 2,669,400 ₪

ג. בגישת היוון ההנאות העתידיות- 2,000,000 ₪ הובאה כבקרה בלבד.

לטענת שמאי המשיבה, גישות השומה המוזכרות דלעיל, מובילות לערכי שווי שונים במצב החדש. שימוש בגישת ההשוואה הישירה נקבעה כעדיפה ע"פ עמדת ועדת הערר, טרם ניתנה ההחלטה בעניין אשדר. בעיני השוק, רוכש סביר רואה לנגד עיניו את הסכם הפינוי – בינוי שנחתם בשנת 2010, הרבה לפני מועד התכנית, ומבסס את התמורה לפיה. בהסכם זה, אשר הינו חיצוני לתכנית, השוק אינו מבטא את שטחי המסחר, את עליית המחירים בין מועד חתימת ההסכם (2010) ועד המועד הקובע (2019), ואת ייחסי הכוחות בין יזם לבעל זכות במקרקעין. בצירוף נסיבות אלו הרי ששימוש בגישה זו בהכרח יוביל להיטל השבחה נמוך יותר מאלו שיתקבלו בגישת היוון סך התמורות. במקרה שבנדון, סקירת עסקאות ההשוואה מציגה כי ערכי השווי בגישה הישירה מגלמים 2,150,000 ₪ לדירה.

בגישת היוון סך התמורות, העדיפה ע"פ גישת ביהמ"ש המחוזי, נאמד שוויו של המצב התכנוני החדש בשווי של 2,670,000 ₪. אני סבור כי גישה זו היא הנכונה, והיא זו שמבטאת נאמנה את כל סל זכויות הבניה המוקנה ליח"ד במועד אישורה של התכנית. רק שימוש בגישה זו הוא שיוביל לגביית מס האמת, והוא שמחייב בהיטל השבחה את כל שטחי המתחם.

כמפורט לעיל, שימוש בגישת התמורות במקרה זה, בו נחתם הסכם פינוי – בינוי עם החברה בשנת 2010, הינו הרבה קודם לאישורה של התכנית, ולא יכול להביא בחשבון את מלוא היקף הזכויות שהוקנה, מהותו (כפרויקט בינוי – פינוי), ועליית שוק הנדל"ן. בצרוף נסיבות אלו הרי ובמיוחד לאור החלטת ביהמ"ש המחוזי, הרי שאין לעשות שימוש בגישה זו.

בסיכום הגישות, ולמרות שהגישה העדיפה המפורטת לעיל, עת עסקינן בשומת מס הנערכת לפרט, כחלק מתוכנית כוללת, אומדים שמאי המשיבה את היטל ההשבחה תוך שימוש בגישת ההשוואה הישירה, כך ששוויה של הדירה במצב החדש נאמד בסך של 2,150,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

תחשיב ההשבחה	
מצב קודם	1,600,000 ₪
מצב חדש	2,150,000 ₪
השבחה	550,000 ₪
היטל השבחה	275,000 ₪

15. **<u>הכרעה</u>**

15.1 **<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי</u>**

תכנית 427-0169672 מהווה תכנית נקודתית לפינוי בינוי למתחם הכולל הריסה של 112 יח״ד ב- 5 מבני מגורים בחלקו הצפוני של המתחם וקרקע ריקה בחלקו הדרומי, ובנייה של 367 יח״ד ב- 3 מגדלים, מסחר ומבני ציבור.

הצדדים אינם חלוקים ביחס לאופן חישוב ההשבחה, לפיה יש לבחון את שווי המצב הקודם בהתאם לשטח הבנוי ובמצב חדש את שווי זכויות הבניה בהתאם לגישת שווי המגרש העתידי.

למרות העדיפות לבחינת שווי המצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי, נקטו שמאי המשיבה בגישת ההשוואה הישירה בעוד שמאי המבקשת טוענים שיש לבחון את המצב החדש בהתאם לגישת שווי המגרש העתידי.

בסוגיה זו אני מסכימה עם שמאי המבקשת.

בהתאם לפס״ד אשדר[15], ישנו יתרון לבחינת ההשבחה בגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, אולם, שאר המתודות בהתאם לערר קיכל עומדות בפני עצמם כל עוד נעשות בהתאם להוראות הדין ואין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה:

> ״כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב קודם **לבין מלוא הזכויות במצב החדש**, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
>
> ....
>
> 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 13 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ׳ קיכל, 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.״ (ההדגשות של הח״מ)

במקרה הנדון, בשל העדר עסקאות במתחם לאחר המועד הקובע, לא ניתן לבחון את שווי המצב החדש על בסיס גישת ההשוואה הישירה בשונה מהכרעתי ברחוב הנשיא בשכונת גיורא (בגו״ח 6189/870), אליו מפנים שמאי המשיבה, שם היה מסד רחב של נתונים. לכן במצב חדש, חלקו היחסי של הנישום ייגזר מהשווי העתידי של הזכויות.

[15] עמ״נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ

במצב קודם שמאי המבקשת מביאים בחשבון את שווי 112 הדירות במתחם בתוספת שווי כלל זכויות הבניה שטרם מומשו בעוד שמאי המשיבה מביאים בחשבון את שוויה של הדירה הנדונה ללא תוספת זכויות, בטענה, כי תוספת זו גלומה בערכי השווי ואינה משפיעה על שוויה של דירת המגורים שנקבע כפונקציה של 20,000 ₪ למ״ר בנוי.

לסוגית אופן חישוב ההשבחה אני מסכימה עם שמאי המשיבה.

במצב קודם יחידת המקרקעין, קרי יחידת השומה הבסיסית לצורך חישוב היטל השבחה, היא תת חלקה 12, קרי שוויה של הדירה הנדונה. במצב חדש, יחידת השומה מהווה נגזרת של החלק היחסי בזכויות מכלל זכויות שוויה של התכנית החדשה.

15.2. **<u>ערכי שווי</u>**

15.2.1. **<u>ערכי שווי למצב קודם</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין שווי מגורים בנוי למגורים במצב קודם וקבעו שווי בסך 20,000 ₪ למ״ר על בסיס השומה המכרעת של נורית ג׳רבי לפרויקט הפינוי בינוי בגו״ח 6189/1043 למועד 21.02.2018.

יחד עם זאת טענו שמאי המשיבה בתגובתם, כי השווי שנקבע הוא על הצד הגבוה המגלם את יתרת זכויות הבניה.

לפיכך, בחנתי עסקאות השוואה בסמוך למושא השומה, של דירות מגורים בבנייני מגורים בעלי מאפיינים דומים, בנטרול דירות בקומה עליונה להן זכות תכנונית לתוספת חדר יציאה לגג, בסמוך למועד הקובע ובהצלבת נתוני השטח בהתאם להיתרי הבניה ותשריטי הבית המשותף, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	רשום	שווי למ״ר
006189-1058-009-00	02/07/2020	1,900,000 ₪	1976	96.04	4	3	92	19,783 ₪
006189-1058-008-00	27/08/2019	1,730,000 ₪	1976	73.82	3	2	68	23,435 ₪
006189-0835-013-00	17/11/2020	1,750,000 ₪	1974	88	4	3	78.6	19,886 ₪
006189-0835-004-00	19/02/2019	1,700,000 ₪	1974	88	4	1	78.6	19,318 ₪
006189-0835-010-00	12/07/2018	1,710,000 ₪	1974	88	3	3	78.6	19,432 ₪
006189-0826-002-00	20/08/2020	1,650,000 ₪	1974	79	3	1	64	20,886 ₪
ממוצע	**21/11/2019**			**85**				**20,457** ₪

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה, כי בהתחשב במיקום הנכס ובנטרול פוטנציאל קונקרטי של זכויות תמ״א 38[16], מתקבל שווי ממוצע למ״ר בנוי בגבולות של 20,000 ₪ למ״ר ושאינו מגלם יתרת זכויות בניה.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת הצדדים לשווי מ״ר בנוי במצב קודם לפי 20,000 ₪ למ״ר.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

במסגרת מינוי 314-2022 במימוש הזכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, שמאי הצדדים קבעו שווי מ״ר מבונה ליתרת זכויות הבנייה על בסיס קביעתם לשווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש.

[16] בחלקות 1058, 826 הוגשו בקשות בשנת 2018 לתוספת זכויות מכוח תמ״א 38 חיזוק ועיבוי אשר לא קודמו.

בהתחשב בבינוי הקיים במצב קודם ובשיעור שונה של עלויות הבניה בשני מצבי התכנון, ובדגש על רכיב המע"מ, אני מסכימה עם עמדת הצדדים לשווי זהה לפי 7,100 ₪ כפי שיפורט בהמשך.

15.2.2. **<u>ערכי שווי למצב חדש</u>**

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

הצדדים קובעים את השווי על בסיס עסקאות השוואה מפרויקט הפינוי בינוי ברחוב בן גוריון 2 (גו"ח 6189/1043) ובחילוץ הקרקע מקבלים ערכים שונים. שמאי המבקשת קובעים שווי בסך 21,200 ₪ למ"ר בנוי מגורים, למועד ממוצע של 7/2020 ובחילוץ הקרקע לפי 17% מע"מ, שיעור יזמות 18% ועלויות בניה בסך 9,300 ₪/מ"ר מקבלים שווי לפי 6,500 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 21,500 למ"ר בנוי מגורים, למועד ממוצע של 8/2020 ובחילוץ הקרקע ללא פירוט קובעים שווי לפי 8,000 ₪ למ"ר מבונה.

הצדדים מפנים לעסקאות ההשוואה ממבנה מגורים הכולל 72 יח"ד, בן 14 קומות מגורים וקומת גג חלקית ע"ג 2 קומות מרתף לחניה וקומת קרקע מסחרית בהיקף של כ- 180 מ"ר.

בחנתי את עסקאות המכר שהובאו ע"י שמאי הצדדים לדירות מגורים בבנייה חדשה בגוש 6189 חלקה 1043 הסמוכה לנכס מושא השומה לדירות בשטח ממוצע של 120 מ"ר כדלקמן:

יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי
01/07/2020	2,489,423 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	4	20,920 ₪
01/07/2020	2,646,638 ₪	2023	128.0 מ"ר	5.5	4	20,677 ₪
01/07/2020	2,473,084 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	5	20,782 ₪
01/07/2020	2,466,346 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	5	20,726 ₪
01/07/2020	2,692,438 ₪	2023	128.0 מ"ר	5.5	5	21,035 ₪
01/07/2020	2,466,346 ₪	2023	119.0 מ"ר	5	5	20,726 ₪
01/07/2020	2,466,250 ₪	2023	119.0 מ"ר	5	5	20,725 ₪
01/07/2020	2,481,346 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	6	20,852 ₪
01/07/2020	2,510,125 ₪	2023	121.0 מ"ר	5	6	20,745 ₪
01/07/2020	2,488,084 ₪	2023	119.0 מ"ר	5	6	20,908 ₪
01/07/2020	2,502,603 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	7	21,030 ₪
01/07/2020	2,496,346 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	7	20,978 ₪
01/07/2020	2,527,500 ₪	2023	119.0 מ"ר	4	7	21,239 ₪
01/07/2020	2,525,125 ₪	2023	121.0 מ"ר	5	7	20,869 ₪
01/07/2020	2,496,346 ₪	2023	119.0 מ"ר	5	7	20,978 ₪
01/07/2020	2,511,731 ₪	2023	119.0 מ"ר	5	7	21,107 ₪
01/07/2020	2,511,346 ₪	2024	119.0 מ"ר	5	8	21,104 ₪
01/07/2020	2,511,346 ₪	2023	119.0 מ"ר	5	8	21,104 ₪
01/07/2020	2,549,750 ₪	2023	121.0 מ"ר	5	8	21,072 ₪
01/07/2020	2,601,619 ₪	2024	119.0 מ"ר	4	9	21,862 ₪
01/07/2020	2,536,458 ₪	2024	120.0 מ"ר	5	9	21,137 ₪
01/07/2020	2,664,648 ₪	2024	123.0 מ"ר	5	9	21,664 ₪
01/07/2020	2,538,190 ₪	2024	120.0 מ"ר	5	9	21,152 ₪

יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	שווי
01/07/2020	₪ 2,527,603	2023	119.0 מ״ר	5	9	₪ 21,240
01/07/2020	₪ 2,553,975	2023	121.0 מ״ר	5	9	₪ 21,107
01/07/2020	₪ 2,536,250	2024	119.0 מ״ר	5	10	₪ 21,313
01/07/2020	₪ 2,584,375	2023	119.0 מ״ר	5	10	₪ 21,717
01/07/2020	₪ 2,551,250	2023	119.0 מ״ר	4	11	₪ 21,439
01/07/2020	₪ 2,589,750	2023	121.0 מ״ר	5	11	₪ 21,403
01/07/2020	₪ 2,366,718	2023	107.0 מ״ר	4	12	₪ 22,119
01/07/2020	₪ 2,710,225	2024	123.0 מ״ר	5	13	₪ 22,034
01/07/2020			**119.8 מ״ר**		**7.7**	₪ **21,154**
בהתאמה לזמן 3% ומכירה מוקדמת 7%					1.04	₪ **21,975**

הערות ברמת הטבלה:

עסקאות ההשוואה נערכו ביולי 2020 בעוד היתר הבניה הראשון של המבנה הצפוני הופק בתאריך 19.11.2020, ולכן בהתחשב במחירי מכירה מוקדמת בקיזוז מקדם ההתאמה למועד הקובע, מתקבל שווי בסך של כ- 22,000 ₪ למ״ר בנוי.

מניתוח עסקאות ההשוואה עולה, כי קיימת תוספת של כ- 0.66% לתוספת קומה בממוצע. ולכן בהתחשב בשיעור של 0.6% לתוספת קומה בגישה זהירה ובהתחשב בקומה ממוצעת במושא השומה בתא שטח 2A ותא שטח 1 לפי 14 קומות ו- 11.5 קומות בהתאמה, וביחס לקומה הממוצעת בעסקאות ההשוואה, מתקבל שווי למ״ר בנוי לפי 22,835 ₪ למ״ר בבנין 2A ובבניינים B ו-C שווי ממוצע לפי 22,505 ₪.

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לעלויות הבנייה בחילוץ שווי הקרקע. שמאי המבקשת טוענים לעלויות של 9,300 ₪ למ״ר פלדלת, ואילו בתחשיב חילוץ הקרקע מערכי השווי שקבע שמאי המשיבה עולה, כי עלות הבנייה שהובאה בשומתו עומדת על כ-7,500 ₪.

בהתאם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר ותקני החניה כפי שמופיעים בנספח התנועה של התכנית, עולים הנתונים הבאים:

מהות	סה״כ שטח	ליח״ד
שטח עיקרי + ממ״ד	18,259.3 מ״ר	116.3 מ״ר
שטח שירות עלי	4,128.2 מ״ר	26.3 מ״ר
סה״כ שטח עילי	**22,387.5 מ״ר**	**142.6 מ״ר**
מרפסות	2,160.4 מ״ר	13.8 מ״ר
אחסנה ת״ק	908.7 מ״ר	5.8 מ״ר
חניה ת״ק	8,280.3[17] מ״ר	52.7 מ״ר

[17] סה״כ שטחי חניה 9,998.9 פחות 1,719 מ״ר שטח חניה ת״ק למסחר.

בהתאם לנתונים שלעיל ולעלויות בנייה לפי מחירון דקל יולי 2019 לבתים גבוהים 16-24 קומות ומעלה, מתקבלים עלויות הבניה בסך של 9,240 ₪ כדלקמן:

מהות	שטח	עלות	סה"כ עלויות ישירות
שטח פלדלת + שירות עילי	142.6 מ"ר	4,980 ₪	710,125 ₪
שטח מרפסות	13.8 מ"ר	1,310 ₪	18,026 ₪
שטח ת"ק חניה + אחסנה	58.5 מ"ר	2,250 ₪	131,690 ₪
סה"כ עלות ישירה ליח"ד			859,842 ₪
עקיפות			1.25
סה"כ עלות בניה ליח"ד			**1,074,802** ₪
שטח יח"ד בממוצע פלדלת			116.3 מ"ר
עלות בנייה למ"ר פלדלת ליח"ד			9,240 ₪

חילוץ שווי הקרקע:

בנין	בנין A2	בניין C, B
שווי למ"ר בנוי	22,835 ₪	22,505 ₪
מע"מ	1.17	1.17
יזמות	1.18	1.18
עלויות בניה	9,240 ₪	9,240 ₪
שווי קרקע במעוגל	7,300 ₪	7,060 ₪

<u>עסקאות קרקע</u>

בתאריך 15.03.2020 כחצי שנה לפני המועד הקובע, התפרסמו תוצאות מכרז רמ"י שמספרו 282/2019, בגו"ח 6369/332 (כקילומטר ממיקום הנכס מושא השומה) בעיר גבעת שמואל עבור רכישת מגרש מס' 1 במושע (58% מהזכויות) בהתאם להוראות תכנית 472-0139089. במגרש מס' 1 המיועד למגורים ד' ניתן לבנות 72 יח"ד ב- 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מרתף חניה. בהתאם לניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בהתאמה לשוליות, מושע ולמועד הקובע 7,200 ₪, כמפורט להלן:

מחיר זכייה		38,585,215 ₪
הוצאות פיתוח		336,694 ₪
סה"כ מחיר כולל פיתוח		38,921,909 ₪
סה"כ עיקרי + ממ"ד		10,413 מ"ר
שטח פלדלת בממוצע		145 מ"ר
אחוז זכייה	58%	6,079 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		6,403 ₪
שוליות[18]	0.94	6,788 ₪
מושע	0.9	7,543 ₪
התאמה לזמן	1.05	7,184 ₪
שווי מ"ר קרקע במעוגל		**7,200** ₪

[18] שטח פלדלת במושא השומה כ- 117 מ"ר לעומת 145 מ"ר במגרש ההשוואה.

כמו כן, בחנתי עסקאות קרקע בעיר גבעת שמואל ממידע נדל"ן לפרויקטים בסדרי גודל של הפרויקט מושא השומה ובסמוך למועד הקובע לפיהן מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 7,200 ₪ בהתאמה לשטח דירתי במושא השומה ובהתאמה למועד הקובע.

להלן עסקאות המכר:

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	חלק נמכר	תב"ע	מגרש	עיקרי	יח"ד	מס' קומות	שטח יח"ד פלדלת בממוצע	שוליות	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמות
6369	326	20/10/2020	100,435,000	1	427-0139089	10	12,889 מ"ר	94	19	149	0.94	7,623 ₪
6369	338	09/02/2020	72,150,000	1		15B	9,559 מ"ר	74	22	141	0.95	7,270 ₪
6369	332	30/09/2020	32,189,134	0.416		1	9,549 מ"ר	72	22	145	0.94	7,905 ₪
		20/07/2020										**7,599** ₪

בהתאם לכל האמור לעיל ובשקלול כלל הנתונים, אני קובעת שווי למועד הקובע בסך **7,300** ₪ למ"ר מבונה לבניין A2 ולבניינים B ו-C **7,100** ₪ למ"ר מבונה.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

כאמור, שמאי הצדדים קבעו שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪ בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6189/1043. שמאי המבקשת טוענים לשווי לפי 12,000 ₪ למ"ר המגלם 20% שטחי שירות, המשקף 14,400 ₪ למ"ר עיקרי, בעוד שמאי המשיבה טוענים לשווי לפי 12,000 ₪ המגלם את כל שטחי השירות המבוקשים בשיעור של כ- 40% המשקף שווי עיקרי בסך של כ- 16,900 ₪ למ"ר עיקרי.

בשומה המכרעת של נורית ג'רבי עליהם התבססו הצדדים, קבעה השמאית המכריעה שווי בהתבסס על נתוני מכר לחנויות חדשות בפרויקט ברחוב הסיבים פינת הנשיא בגו"ח 6368/334.

בחנתי את ערכי השווי המדווחים כחנויות בפרויקט הנדון, מהן עולה, כי שווי עיקרי בנוי למסחר הנו בגבולות של כ- 25,900 ₪ למ"ר, ובחילוץ שווי הקרקע תוך התחשבות בעלויות בניה עבור שטחי שירות בשיעור של 40% מתקבל שווי עיקרי למסחר בסך של 14,400 ₪ ובדומה לקביעת שמאי המבקשת.

להלן עסקאות השוואה המדווחות בפרויקט כדלקמן:

גו"ח	תאריך עסקה	שווי מכירה	מהות	שטח	שווי מ"ר בנוי
006368-0334-000-00	24.01.2017	820,000 ₪	חנות	31.0 מ"ר	26,452 ₪
006368-0334-000-00	24.01.2017	1,900,000 ₪	חנות	72.0 מ"ר	26,389 ₪
006368-0334-000-00	24.01.2017	1,000,000 ₪	חנות	36.0 מ"ר	27,778 ₪
006368-0334-001-00	24.01.2017	2,380,000 ₪	חנות	99.0 מ"ר	24,040 ₪
006368-0334-000-00	30.01.2017	1,900,000 ₪	חנות	76.0 מ"ר	25,000 ₪
006368-0334-000-00	05.02.2017	1,920,000 ₪	חנות	73.0 מ"ר	26,301 ₪
006368-0334-000-00	28.02.2017	3,850,000 ₪	חנות	182.0 מ"ר	21,154 ₪
006368-0334-000-01	28.02.2017	4,175,000 ₪	חנות	139.0 מ"ר	30,036 ₪
006368-0334-022-00	20.03.2017	2,300,000 ₪	חנות	107.0 מ"ר	21,495 ₪
006368-0334-021-00	20.03.2017	1,521,000 ₪	חנות	59.0 מ"ר	25,780 ₪
006368-0334-008-00	20.03.2017	2,223,000 ₪	חנות	82.0 מ"ר	27,110 ₪

גו״ח	תאריך עסקה	שווי מכירה	מהות	שטח	שווי מ״ר בנוי
006368-0334-000-00	03.05.2017	₪ 3,508,830	חנות	110.0 מ״ר	₪ 31,898
006368-0334-006-00	20.03.2017	₪ 400,000	חנות	18.0 מ״ר	₪ 22,222
006368-0334-000-00	12.07.2017	₪ 3,170,000	חנות	117.0 מ״ר	₪ 27,094
ממוצע	**06.03.2017**				₪ **25,911**
יזמות לבנייה חדשה				1.25	₪ 20,729
עלויות בנייה ברמת מעטפת עם העמסת שטחי שירות				₪ 6,300[19]	₪ 14,429
שווי מסחר עיקרי מגלם שטחי שירות					₪ 14,400

בהתאם לכל האמור לעיל, אני קובעת שווי למסחר בסך **14,400** ₪ למ״ר מבונה עיקרי.

15.3. **<u>שווי מצב קודם</u>**

בהתאם להכרעתי בסע״ק 15.2.1, אני מקבלת את קביעתם של שמאי המשיבה לשווי הדירה הקיימת לפי 20,000 ₪ למ״ר עבור דירה בשטח של כ- 80 מ״ר ובסך של 1,600,000 ₪.

15.3.1. **<u>יתרת זכויות בניה במצב קודם</u>**

בהתאם להכרעתי במינוי מס׳ 314-2022 של מימוש זכויות בדרך של היתר בניה, תכנית ממ/8/853/א ותכנית ממ/12/853/א׳ אשר הגדירו את זכויות הבניה בכל מגרש אושרו בשנות ה- 80 לאחר הקמת המבנים. תכניות אלה מתירות בניה בשיעור של 35% בקומה וסה״כ 140% בניה ב- 4 קומות. התכניות ומתן היתר בניה ניתן לפני 1992, עובר למועד תיקון מס׳ 33 לחוק התכנון והבניה מיום 23.02.1992, זאת ללא פילוח שטחי הבניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות. לפיכך, בהתחשב בהוראת סעיף 13 (א) לתחולה והוראת המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב – 1992, לפיו תקנות פילוח השטחים אינו חל על בניה לפי היתר שניתן לפני תחילת תקנות אלה, יבחנו יתרת השטחים המותרים לבניה מכלל השטח שאושר בהיתר.

יתרת זכויות הבניה יבחן ביחס למגרש התכנוני למועד הקובע המיוחס לשטח החלקה הרשום.

לאור האמור, יתרת זכויות הבניה שמקורן מכוח תכנית ממ/12/853/א בחלקה 1037, הוא כדלקמן:

חלקה	שטח חלקה	בנוי ברוטו לפי היתר	140%	יתרת זכויות	יתרת זכויות בניה ליח״ד
1037	1,033.0 מ״ר	1,332.1 מ״ר	1,446.2 מ״ר	114.1 מ״ר	7.1 מ״ר

לאור האמור, לדירה הנדונה יתרת זכויות בניה בהיקף של 7.1 מ״ר.

[19] בהתאם למחירון דקל יולי 2019

15.3.2. **<u>מקדמי שווי עבור יתרת זכויות הבניה</u>**

כפי שהכרעתי במינוי מס׳ 314-2022 למימוש בדרך של היתר בניה, יש לתת מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן ומקדם דחיה עד לבניה משותפת בעמודה עבור זכויות בניה שטרם נוצלו.

<u>מקדם דחייה בעמודה</u>

בהתחשב במיקום הדירה, תינתן הפחתה עד למימוש הזכויות התלויה בבניית העמודה עד לקומה שלישית בשיעור של 0.7 בהתאם למדרגות שלביות הביצוע לכל קומה כפי שהכרעתי במינוי מס׳ 314-1922 [20].

<u>בינוי חדש על ישן</u>

אני סבורה, כי התייקרות עלויות הבניה בגין בינוי חדש ע״ג הקיים צריכה להיגזר מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר. התייקרות הבניה במקרה הנדון מבטאת את הצורך בהתאמות לבינוי הקיים, התאמת תכנון חדש באילוץ למיקום תשתיות קיימות ואלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה קיים וסיכון יצירת נזקים בבניין הקיים. בהתחשב בגיל המבנה במועד הקובע, התייקרות עלות הבניה מוערכת על-ידי בשיעור של כ- 5% מעלות בניה מלאה[21], ולפיכך מתקבל, כי התייקרות עלות הבניה הבסיסית, מתבטאת בהעמסת 636 ₪ לכל מ״ר בניה של תוספת זכויות בניה המשקפת הפחתה בשיעור של כ- 5% משווי הקרקע[22].

לפיכך תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה :

יתרת זכויות	7.1 מ״ר
שווי מבונה	7,100 ₪
בינוי חדש על ישן	0.95
דחיה	0.70
שווי יתרת זכויות	33,676 ₪

15.3.3. **<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>**

פריט	שווי
שווי דירה קיימת	1,600,000 ₪
שווי יתרת זכויות בניה	33,676 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	1,633,676 ₪

[20]

קומה א	0.9	1
קומה ב	0.8	1
קומה ג	0.7	1
קומה ד	0.6	1
סה״כ	3.0	4
משוקלל	0.75	

[21] בהתאם ל״מחירון דקל״ יולי 2019 בתים של 3-8 קומות עלות ישיקה 4,730 X 1.15 עקיפות X 1.17 מע״מ = 6,364 ₪

[22] 1 – 318/7100

15.4. **שווי מצב חדש**

מקדמים והפחתות

15.4.1. **עירוב שימושים**

שמאי הצדדים מסכימים ביחס למקדם ההפחתה בגין עירוב שימושים למבני המגורים בשלב ב׳, בתא שטח 1, בשיעור של 5% וחלוקים ביחס למקדם ההפחתה הנדרש בתא שטח 2 בשלב א׳. שמאי המבקשים קבעו מקדם הפחתה בשיעור של 2.5% ואילו שמאי המשיבה טוענים, כי אין כלל הפחתה לשטחי המגורים בגין שטחי המסחר, המעלה לגישתם את השווי.

במסגרת השלמת המסמכים לאחר הדיון, נדרשו הצדדים להציג עסקאות השוואה התומכות בעמדתם.

בחנתי את סקירת העסקאות שהציגו שמאי המבקשת בדגש על עסקאות ההשוואה של פרויקטים בנויים שהוצגו בגבעת שמואל, מהן עולה, כי קיימת הפחתה למגורים בפרויקט הכולל מסחר בהיקף הדומה למושא השומה. לפיכך, אני מאמצת את עמדת שמאי המבקשת לעניין מקדם הפחתה לשלב א׳ וקובעת מקדם הפחתה בשיעור של 2.5% עבור עירוב שימושים של מסחר ומגורים.

15.4.2. **מקדם הפחתה לקומת מסחר מתחת למפלס הכניסה**

שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה עבור שטחי המסחר הנמצאים בקומת הקרקע בשיעור של 2.5%. לאחר שבחנתי את הבקשה להיתר עולה, כי החזית הדרומית של קומת הקרקע הפונה לצומת הרחובות בן גוריון מבצע קדש קבורה מתחת למפלס הרחוב ובעלת חשיפה מוגבלת לרחוב, ולכן אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת ומאמצת את מקדם ההפחתה בשיעור של 2.5% עבור המסחר שבקומת הקרקע ששטחו 865.8 מ״ר עיקרי.

15.4.3. **מקדם דחייה**

שמאי המבקשת קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.84 המשקף דחיה לתקופה של 3 שנים בשיעור היון 6% לשלב א׳ ומקדם דחיה לשלב ב׳ בשיעור של 0.75 המשקף דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור של 6%. שמאי המשיבה קבעו מקדם דחייה בשיעור של 0.79 לכלל התכנית המשקף דחיה לתקופה של 4 שנים בשיעור היון של 6%, אולם בתגובתו הסכים, כי יש להביא בחשבון דחיה לשלב א׳ לתקופה של 3 שנים ולשלב ב׳ לתקופה של 4 שנים ולא 5 שנים כפי שסוברים שמאי המבקשת.

תכנית 427-0169672 מהווה תכנית נקודתית לפינוי בינוי למתחם הכולל הריסה של 112 יח״ד ב- 9 מבננים בחלקו הצפוני של המתחם וקרקע ריקה בחלקו הדרומי, ובנייה של 367 יח״ד ב- 3 מגדלים, מסחר ומבני ציבור.

הפרויקט מורכב משלושה שלבים לפי סעיף 7.1 בהוראות התכנית. שלב ראשון, בנייה של ״מבנה A״ בחלקו הדרומי של המתחם, בקרקע ריקה. שלב שני פינוי 32 יח״ד (9ב, 9ג בחלקות 1035,1035) וביצוע רחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון כתנאי להיתר ״מבנה B״. שלב שלישי הריסת ופינוי של יתרת יח״ד (80 יח״ד) ואישור תכנית לשצ״פ כתנאי להיתר ״מבנה C״ והחניון התת קרקעי בתא שטח 3.

סעיף 7.2 קובע, כי שלביות הביצוע המפורטת הינה מחייבת, אך סדר השלבים אינו מחייב ובתנאי שתובטח גישה מוטורית לכל אחד מהשלבים ובתנאי שבכל שלב תישמר הגישה הקיימת למתחם עמיטק ולתחנת הדלק.

שינוי השלבים שאושר ביום 13.05.2021 ולאחר המועד הקובע משנה את השלב השלישי ומטיב עם בעלי הדירות כך שבמקום לפנות 80 יח״ד יש לפנות תחילה את הדירות שכתובתם בן גוריון 5, 7, 9א הכוללים 32 יח״ד ובעת בנית שלד קומה 12 של בנין C, יפנו את יתרת הדירות, בסך של 48 יח״ד מבניינים 1, 3, 1א, 1ב. כמו כן, מפרידים את היתר הבניה להקמת החניון הציבורי מהיתר הבניה למבנה C.

שינוי השלבים מקצר את לוח הזמנים עבור הדיירים הנדרשים לפינוי למגורים זמניים, עד לקבלת דירת הקבע אך אינו משנה את תקופת הדחיה עד למימוש הזכויות התלויה בהסכמה מלאה של הדיירים, ביטול המושע ופינוי הדיירים.

על אף שהמתחם כולל קרקע ריקה לבינוי הבניינים בתא שטח 2 המהווה את שלב א׳, בהתאם למידע שהתקבל מב״כ הדיירים עו״ד לירן זילברמן, מניין החתימות במתחם נכון למועד אישור התכנית עמד על כ- 83% (93 יח״ד מתוך 112). כמו כן, בהתאם לתצ״א מאתר GOVMAP כבר בשנת 2021 בוצע רחוב רחבעם זאבי במיקומו החדש[23] ולכן אני מסכימה עם הצדדים לדחייה לתקופה של 3 שנים עבור שלב א׳.

שלב ב׳, במועד בו קיימת הסכמה מלאה, תלוי בפינוי דיירים לבינוי מבנים B ו- C בחלק הצפוני של המתחם ולכן תינתן דחיה נוספת של שנה במקדם 0.79 המשקף דחייה של 4 שנים בשיעור היוון 6%.

15.4.4. **<u>מקדם הפחתה לגודל ומורכבות</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם הפחתה עבור גודל ומורכבות בשיעור של 2.5%. שמאי המשיבה טענו כי אין להביא בחשבון מקדם זה.

נתוני השווי עליהם מבוסס השווי הוא מעסקאות קרקע בעלי מאפיינים דומים למושא השומה, וחילוץ הקרקע מעסקאות של דירות מגורים, בהן שיעור היזמות בחילוץ הקרקע מגלם את קצב המכירות והסיכון. כמו כן, שיעור הדחיה שנקבע מגלם את מורכבות הפרויקט ככול שקיים.

לפיכך לא תינתן הפחתה נוספת למורכבות וגודל הפרויקט.

15.4.5. **<u>מקדם הפחתה לאישור משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית</u>**

שמאי המבקשת קבעו מקדם דחייה של שנה עבור הוצאת אישור משרד הביטחון ורשות תעופה אזרחית בשיעור של 94.34%. שמאי המשיבה טוענים, כי ככל וקיימת דחייה עבור הוצאת אישורים אלו, הם חופפים לתקופת הדחייה עד להוצאת היתר הבניה ואין להביא דחייה נוספת עבור הוצאת אישורים אלו.

בהתחשב כי ערכי השווי מבוססים על עסקאות קרקע בעלי מאפיינים דומים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וקובעת, כי אין להביא בחשבון מקדם דחייה נוסף עבור הוצאת אישורים אלו.

[23] לא נמצא היתר הבניה לביצוע הכביש באתר הועדה המקומית.

15.4.6. **<u>מטלות ציבוריות</u>**

הצדדים מסכימים, כי יש להפחית את עלות המטלה הציבורית אך חלוקים ביחס לגובה העלות. שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות בנייה בסך 9,440,000 ₪ לפי 10,000 ₪/ מ״ר בתוספת עלות הקמת 4 מקומות חניה תת קרקעי, ואילו שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלויות בנייה בסך 8,424,000 ₪ לפי9,360 ₪ למ״ר.

סעיף 4.1.1 (ד) קובע במסגרת השימושים המותרים בתא שטח 1, גני ילדים, מבני ציבור וחינוך, בתי כנסת מעונות יום, ספריות, רווחה, מבנה ספורט וקהילה, מבנה דת ומרפאות.

סעיף 4.1.2 קובע במסגרת ההוראות האדריכליות, כי בקומת הקרקע יתוכננו מבני ציבור, כאשר מבני ציבור שישמשו לגני ילדים יהיו עם חצר פרטית. סעיף 6.7 קובע, כי השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית יירשמו על שם הרשות המקומית.

במסגרת טבלת הזכויות נקבע שטח למוסדות ציבור בתא שטח 1 בהיקף של 900 מ״ר (עיקרי + שירות) ובנספח התנועה והחניה נקבע במתחם הצפוני 4 מקומות חניה עבור מבני ציבור.

בתכנית הנדונה, לא נקבעו הוראות הנוגעות לרמת הגמר (מעטפת/גמר מלא) הדרושה לצורך הקמת השטחים הציבורים שבתחום המבנה. שמאי המבקשת לא ידעו לענות על כך במסגרת הדיון, ושמאי המשיבה לא הביעו את עמדתם לעניין. ולכן תובא בחשבון בגישה שמרנית עלות בניה ברמת מעטפת בתוספת גמר בסטנדרט בסיסי להסדרת הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור.

עלות הבניה הישירה תחושב בהתאם למחירון דקל למבני משרדים בבניה נמוכה עד 5 קומות, ברמת גמר בסטנדרט בסיסי נכון למועד יולי 2019.

במקרה שבנדון, לאחר הקמת מבני הציבור ע״י היזם, מעביר היזם שטחים אלו לידי העירייה אשר נכנסת לנעליו, ומשכך אני סבורה, כי אין לכלול אגרות בניה והיטלים אשר בגינם העירייה איננה חייבת ויש לכלול את רכיב המע״מ בגינו חייבת העירייה.

בהתאם לקו המנחה דנן, שיעור העמסה שכיחה למיזמים לתעסוקה נע בטווח של 25%-35%.

אולם, חלק מרכיבי העלות העקיפה אינם רלוונטיים למקרה הנדון בו מועבר מבנה הציבור מהיזם לעירייה, כדוגמת אגרות בניה והיטלים שכאמור העירייה איננה חייבת בגינם, הוצ׳ שיווק ופרסום וכיו״ב.

להלן רכיבי העלות העקיפה אשר הבאתי בחשבון:

הוצאות תכנון ויועצים	4%
בצ״מ	5%
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4%
משפטיות	1%
מימון	5%
סה״כ שיעור עלות עקיפה	**19%**

לאור זאת, יובא בחשבון עלות עקיפה בשיעור של 20% המשקפת גישה זהירה.

להלן תחשיב עלות הבניה הציבורית:

מחירון דקל - יולי 2019			
מהות	**שטח**	**תעריף**	**עלות כוללת**
עלות בניית מ״ר ברמת מעטפת (עיקרי + שירות)	900.0 מ״ר	₪ 3,600	₪ 3,240,000
עלויות בניה למ״ר ברמת סטנדרט בסיס	900.0 מ״ר	₪ 1,470	₪ 1,323,000
עלות בניית 4 מקומות חניה ת״ק	140.0 מ״ר[24]	₪ 2,250	₪ 315,000.0
סה״כ עלות בניה ישירה			**₪ 4,878,000**
בתוספת עלות בניה עקיפה ללא חיבור לחשמל		20.0%	₪ 975,600
חיבור חשמל	900	₪ 30	₪ 27,000
סה״כ עלות בניה למ״ר בתוספת מע״מ		**17%**	**₪ 6,880,302**

לפיכך, הקמת מבני ציבור תובא בעלות של 6,880,302 ₪.

15.4.7. **<u>עלות הריסת המבנים</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלויות הריסה בשווי של 500 ₪ למ״ר וסה״כ עלויות הריסה בסך 4,888,320 ₪. בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות הריסה, אולם במסגרת שומת המשיבה עבור מימוש הזכויות בדרך של היתר בניה, הביאו בחשבון עלויות הריסה חלקיות בהתאם לאחוז המימוש בסך 2,058,496 ₪, אך בדיון שנערך בפניי טענו, כי יש לקזז את עלויות ההריסה עם החיסכון בהיטלים ואגרות הפיתוח לשטח הבנוי. בהתאם לתגובה ששלחו שמאי המשיבה לאחר הדיון נמצא, כי לאחר בדיקה מול מחלקת הרישוי, קיזוז האגרות בגין השטח הבנוי ינוע בין 300 ₪ ועד 410 ₪ למ״ר. לאור זאת, ועל הצד הזהיר, אביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בקיזוז חסכון אגרות והיטלים בסך 300 ₪ למ״ר וסה״כ הפחתה בסך 2,760,396 ₪.

15.4.8. **<u>שימוש ביניים</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון את עלות שימוש הביניים למשך תקופת הדחייה בסך של 177,359 ₪ המבטא היוון של דמ״ש חודשיים בסך 4,000 ₪ בשיעור היוון 3.25%.

לטענת שמאי המבקשת, ככל ויש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים, יש לנקות משווי המצב החדש את הוצאות העברת הדיירים ובהתבסס על שומה מכרעת של כב׳ השמאי המכריע אלי כהן.

לענין עלויות העברת הדיירים אציין, כי עסקינן בתכנית ״בינוי פינוי בינוי״. בהוראות התכנית לא קיימת קביעה ביחס למספר הדירות שיאלצו לגור במגורים זמניים עד לקבלת דירת הקבע. על אף הוראת שלב 2 בסעיף 7.1 הקובעת הריסת 32 יח״ד, שמאי המבקשת טוענים על בסיס ההסכמים שנחתמו עם היזם, כי 53 יחידות מתוך 112 יעברו במתכונת של ״בינוי פינוי״ ויתרת היחידות בסך של 59 במתכונת של ״פינוי בינוי״. לפיכך עולה, כי בשלב ראשון קיימת אפשרות תאורטית להעברת כל 112 יח״ד למתחם הדרומי ללא צורך בהעברת הדיירים למגורים זמניים. מעבר לאמור, הוצאות העברת הדיירים במקרה זה אינה שקולה להנאה העומדת לזכות הדיירים בתקופת הבניינים שעד למועד בו הקרקע זמינה למימוש הזכויות, ולכן עלויות אלה אינן מתקזזות.

[24] 35 מ״ר למקום חניה X 4 מקומות

במסגרת העררים בעניין חדוה פרימרמן ויובל קיכל[25] **במתחם דפנה בתל אביב** מיום 06.09.2020, נקבע כי אין להביא בחשבון עלות פינוי דיירים בתקופת הבניה במסגרת פרויקט פינוי בינוי, כדלהלן:

> "הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון".

ככלל, בפרויקט מסוג פינוי בינוי מתקיים סחר חליפין בין בעלי המקרקעין לבין היזם, במסגרתו סוחרים בעלי המקרקעין בזכויות הבניה המיוחסות להם מכח התכנית המשביחה מול היזם, בתמורה למתן שירותי בניה, הובלה, דמי שכירות בזמן הבניה, שכר טרחת עו"ד וכיו"ב, זאת על מנת לקבל דירה חדשה בעתיד.

התקשרות חוזית מעין זו בין בעלי הקרקע ליזם והתנאים שנחתמו במסגרתו, משקף הוצאות חיצוניות לתכנית המשביחה ואינן מהוות הוצאות קונקרטיות כנגזרת של הוראות התכנית, ולכן אין בהוצאות אלו בכדי להשפיע על שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין אשר אינו תלוי בהוצאות והתחייבויות סובייקטיביות של בעלי הזכויות מול היזם.

לאור זאת, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לכך שאין להביא בחשבון הוצאות המהוות נגזרת של הסכם פינוי הבינוי בין הבעלים ליזם, אולם יובא בחשבון שימוש ביניים המשקף את השימוש הזמני בשטח הבנוי בתקופת הדחיה.

לאור החלטות בתי המשפט וועדות הערר השונות שיפורטו בהמשך, אני נדרשת לבחון את סוגיית שימוש הביניים במסגרת פינוי בינוי, כדלקמן:

במסגרת **ערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חוה רודניק מיום** 01.06.2023, נערך סיכום של השיטות להערכת שווי המצב החדש בתכניות פינוי בינוי, תוך התייחסות לעניין שימושי והנאות הביניים ועניין הדחיה, כדלהלן:

	שיטה א' ע"פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב' ע"פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג' על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
גורם השווי העיקרי בשומה, ואופן שומתו	**הדירה הקיימת.** השיטה מבוססת על הערכת מחירי השוק לדירות הקיימות לאחר כניסת התכנית לתוקף. הערכה בשיטת ההשוואה הישירה.	**שווי הזכויות בקרקע (זכויות הבניה).** השיטה מבוססת על הערכת הזכויות בקרקע במצב החדש. אלו יוערכו בשיטת ההשוואה הישירה על פי מחירי קרקעות דומות, או בשיטת החילוץ (שווי שיורי לקרקע על בסיס מחירי דירות חדשות)	**שווי הדירה החדשה.** השיטה מבוססת על הערכת שוויה העתידי של הדירה החדשה לכשתיבנה ותימסר לדיירים הקיימים. שווי הדירה החדשה יוערך על פי מחירי שוק של דירות חדשות

[25] ערר תא/ 8199/0718

	שיטה א׳ ע״פ שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התכנית	שיטה ב׳ ע״פ שווי רכיב הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית	שיטה ג׳ על פי הנאת הדייר מן הדירה החדשה שתיבנה
חישובי דחיה לגורם השווי העיקרי	אין צורך - לא יובאו בחשבון	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה. (עד שתהא הקרקע זמינה לבניה)	תובא בחשבון דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד גמר הבניה החדשה
שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ״ד - בתקופה שעד להריסת הקיים (מגורים עצמיים או דמי שכירות)	אין מקום וצורך להעריכם - לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי
הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמי שכירות שישלם היזם)	לא יובאו בחשבון	לא יובאו בחשבון	יובאו בחשבון ויתוספו לגורם השווי העיקרי

לאור האמור, מאחר והגישה המוסכמת הינה שיטה ב׳, עפ״י שווי הקרקע כזמינה לבניה על פי התכנית, יש להביא בחשבון שימוש ביניים / תשלומי שכ״ד בתקופה שעד להריסת הקיים.

בערר (ת״א) 8750-09-19 שרי טבצ׳ניק אבריל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים מיום 11.11.2021 נקבע כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים במקרה של תכנית פינוי בינוי, בו הדירה הקיימת אינה מיועדת להריסה, בזה הנימוק:

> ״העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה. אשר על כן אנו מקבלים את טענות העוררת בענין זה. זאת, מבלי לקבוע מסמרות בענין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות. ״

במסגרת **עמ״נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל** מיום 18.01.2023 בית המשפט דחה את ערעור הועדה המקומית בקביעה כי לשם קביעת היקף ה״השבחה״ (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה **שונה**: מה שוויו של היתרון **התכנוני** הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **בעסקה** שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה.

במסגרת **ערר תא/82115/0621 הועדה לתכנון ובניה תל אביב נ׳ נועה לב** מיום 20.05.2024 קבעה ועדת הערר לסוגיית תוספת שווי שימוש ביניים בפרויקט פינוי בינוי, כי החלטת בית המשפט המחוזי הינו פסק דין חלוט שמצווים אנו להחילו ולכן דחתה את הערר. יחד עם זאת, מפורטת עמדת השמאי אור לוי בזו הלשון איתה אני מסכימה:

"מסכים אני לתוצאה לפיה יש לדחות את הטענה, בשל פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין אבריל, ובהתאם לעקרון כיבוד הערכאות 2 אולם, בראייתי המקצועית ומן ההיבט הכלכלי שמאי, סבורני כי מדובר בפסיקה אשר ראוי לבחנה מחדש.

על כן, ככל שהנושא יובא בפני בית המשפט המחוזי בשנית אני סבור כי ראוי שהעמדה המקצועית שאפרט להלן תהייה בפניו לעת שקילת הסוגיה.

השומה המכרעת במקרה שבפנינו נערכה בדרך המלך לעריכת שומת השבחה. דהיינו שומת מלוא השווי במצב החדש וממנה מופחת מלוא השווי במצב הקודם.

שומת המצב החדש אמורה לשקף ולגלם את כלל הנאות הבעלים לא רק מן הזכויות שהתווספו ונוצרו מכח התכנית החדשה, אלא את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי המצב החדש.

לאחר מכן, בהמשך תחשיב השומה, לכשיופחת שווי המצב הקודם אשר אמור לשקף ולגלם את כלל הנאות והכנסות הבעלים מנכסו אלמלא התכנית המשביחה, ניוותר עם ההפרש (שווי מצב חדש פחות שווי מצב קודם) וההפרש הוא הוא אשר יבטא כספית אך ורק את תוספת השווי הנקייה, המיוחסת לתכנית המשביחה הנישומה.

בהקשר זה, כבר נפסק כי ההשבחה נקבעת: **"בהתאם להפרש בין השווי של זכות הבעלות...במקרקעין כפי שהיה לפני התכנית, לבין השווי שאחריה".** וכן: **"קובעים את ההפרש בהתאם לשווי ערב התכנית לזה שבעקבות הוראותיה"** (דנ"א 6130590 קרית בית הכרם נ' הוועמ"ק ירושלים).

השמאי המכריע שם את שווי המצב הקודם על פי שווי השוק של הדירה הקיימת טרם התכנית, ואת השווי החדש כנובע משווי קרקע ריקה עם זכויות בניה בהתאם לתכנית. את השווי החדש ראה כשווי נדחה, שאינו ניתן למימוש מיידי אלא כעבור שבע שנים מן המועד הקובע. זאת, בין היתר בשל מורכבות המושע ובהינתן כי לא ניתן להוציא היתרי בניה על פי התכנית, אלא בין היתר נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

כלל בסיסי בשמאות הינו כי שוויו של נכס מגלם את סך ההנאות הצפויות לבעליו. ואכן שומת השמאי המכריע לשווי המצב הקודם בהיותה נסמכת על ערכי שוק של דירות דומות, מגלמת את סך ההנאות לבעלים הניתנות למימוש, דהיינו השווי נובע מן הערך הנוכחי של זרם ההנאות או ההכנסות הצפויות לבעלים מדירתו, החל מן המועד הקובע ואילך.

> אולם באשר לשומת שווי המצב החדש, אין שומת השמאי המכריע מקיימת כלל זה, ואינה משקפת את מלוא ההנאות הצפויות לבעלים החל מן המועד הקובע והלאה. אמנם השומה מבטאת את הנאות הבעלים החל מן המועד הדחוי, אשר יחול כעבור שבע שנים לאחר המועד הקובע שאז ייהרס הבניין הקיים ותתקבל קרקע פנויה, אולם את הנאות הבעלים מן הדירה הקיימת, בתקופת שבע השנים החל מן המועד הקובע ועד להריסתה, לא הביא השמאי המכריע בחישובו, ובכך טעה.
>
> לטעמי, וכפי שהסברתי לעיל, הואיל ובצד אחד של המשוואה, בשווי המצב הקודם הובאו כלל הנאות הבעלים מנכסו, בעוד שבצד האחר בשווי המצב החדש הובאו רק חלק מהנאות הבעלים הרי שאלמלא פסק הדין בעניין אבריל היה עלינו להחזיר את הדיון לשמאי המכריע על מנת שיקח בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים.
>
> בהינתן המתודה השמאית המקצועית בה נקט השמאי המכריע לקביעת ההשבחה ביחס לתכנית פינוי בינוי. מתודה שעניינה קביעת השווי לעת מכירת מלוא זכויות הבעלים במועד העתידי בו ניתן יהיה להוציא את הבניה על פי התכנית החדשה אל הפועל, אך טרם תחילת הבניה החדשה. קביעת שווי לאותו המועד מחייב את השמאי המכריע להזדקק לדחייה מחד אך מאידך גם לשווי ההנאה לבעלים בדמות דמי השכירות עד אותו המועד. בעוד שעניין הדחייה משתקף בשומה המכרעת, הרי שעניין דמי השכירות נעדר ממנה, ולטעמי המדובר בשגגה שמאית מהותית באופן עריכת התחשיב.״

לאור ההחלטות המפורטות מעלה ובהתחשב בהחלטת בית המשפט, תובא בחשבון תוספת שווי עבור שימוש ביניים לתקופת הדחיה שניתן להפחית מתחשיב ההשבחה, במידה ויוחלט ליישם את החלטת בית המשפט המחוזי.

בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי ביום 08.07.2018, תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים לא תהיה יותר מ- 3.5 שנים) ולכן יובא בחשבון שימוש ביניים לפרק זמן של 3.5 שנים.

במקרה הנדון, תקופת שימוש הביניים היא עד לפינוי המתחם הצפוני ומימוש הזכויות בתא שטח 1. לפיכך, בהתחשב כי עבור תא שטח זה קבעתי דחיה לתקופה של 4 שנים, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 3.5 שנים.

עפ"י הלמ"ס שכר דירה עבור דירות 4 חדרים בסביבת העיר גבעת שמואל במועד הקובע עומד על כ- 4,500 ₪ כדלקמן:

עיר	שנה	ממוצע שנתי	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
בני ברק	2019	4,272 ₪	4,220 ₪	4,244 ₪	4,288 ₪	4,327 ₪
מחוז מרכז	2019	4,384 ₪	4,345 ₪	4,370 ₪	4,394 ₪	4,424 ₪
פתח תקווה	2019	4,191 ₪	4,164 ₪	4,182 ₪	4,197 ₪	4,220 ₪
רמת גן	2019	5,239 ₪	5,199 ₪	5,206 ₪	5,244 ₪	5,303 ₪
ממוצע		4,521 ₪	4,482 ₪	4,500 ₪	4,531 ₪	4,568 ₪

מאחר ואין בידי חוזי שכירות לדירות דומות במאפייניהם למועד הקובע, בחנתי את ההיצע הנמצא באתר יד 2 ברחוב בן גוריון בגבעת שמואל, להלן היצע הדירות להשכרה באתר יד 2:

רחוב	חדרים	קומה	שטח	שכ"ד	שכ"ד למ"ר
דוד בן גוריון 16	3	4	90.0 מ"ר	4,300 ₪	48 ₪
דוד בן גוריון 5	4.5	4	100.0 מ"ר	4,100 ₪	41 ₪
דוד בן גוריון 11	2	4	45.0 מ"ר	4,000 ₪	89 ₪
ממוצע				4,133 ₪	59 ₪

לפיכך, ועל הצד הזהיר, קבעתי דמי שכירות ראויים בסיסיים לדירה ממוצעת בתחום הפרויקט במצב קודם לפי 4,000 ₪ לחודש בדומה לקביעת המשיבה.

להלן תחשיב שווי שימוש הביניים:

דמ"ש ראויים			4,000 ₪
דמ"ש שנתי			48,000 ₪
שווי שימוש ביניים	3.5	5%[26]	150,702 ₪

15.4.9. **<u>חלקו היחסי של הנישום</u>**

בסוגיה זו אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה.

בהתאם לטבלאות איזון והקצאה המהווה מסמך מחייב כחלק ממסמכי התכנית, חלקו של הנישום במצב היוצא הוא 0.8927, המבטא את היחס שבין שווי הדירה הנדונה במצב יוצא לפי 2,468,334 ₪ לבין שווין היוצא של כל הדירות במתחם בסך של 276,516,000 ₪.

15.5. **<u>אחוז המימוש וחיוב עבור שטחי ממ"ד</u>**

בתחשיב ההשבחה של שומות הצדדים לא קיימת התייחסות למימוש הזכויות בדרך של היתר בניה שאושר עובר למועד המימוש במכר.

כמו כן, הצדדים מסכימים, כי במכר יש לחייב על שטחי הממ"ד בהתאם להחלטת חשדר[27], אולם בשומת המשיבה שטחי הממ"ד לא הובאו בחישוב השטחים במצב חדש, בעוד בשומת המבקשת

[26] בהתחשב בגיל המבנים יובא בחשבון שיעור היון 5%.
[27] ערר/(ים) 8-417/11

הובא בחשבון חיוב עבור תוספת שטח ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר בלבד, עבור דירת התמורה מושא השומה.

סבורני, כי שגו הצדדים ביחס לאחוז החיוב וביחס לאופן חישוב החיוב עבור שטחי הממ"ד.

על המקרקעין מושא השומה חלה תכנית 427-0169672 תכנית "בינוי פינוי בינוי" (להלן: **תכנית פינוי בינוי**) להריסת 112 יח"ד ובניית 367 יח"ד חדשות. 157 יח"ד חדשות בתא שטח מס' 2 המהווה את המגרש הדרומי ו- 110 יח"ד נוספות בשני מגדלים בתא שטח מס' 1 המהווה את המגרש הצפוני.

בתאריך 29.04.2021 אושרה בקשה להיתר הכוללת הקלות, למימוש זכויות בתא שטח מס' 2, להקמת בנין מגורים חדש הכולל 157 יח"ד מעל שתי קומות מסחר.

במסגרת מינוי מס' 314-2022 קבעתי, כי שיעור המימוש המבוקש בדרך של היתר בניה הוא 48.04% מכלל שווי התכנית.

במסגרת המינוי שבנדון בתאריך 23.10.2021, ולאחר מועד מימוש 48.04% מהזכויות בהיתר, תת חלקה 12 מבקשת לממש זכויותיה בדרך של מכר.

לפיכך, יש להביא בחישוב שווי המצב החדש, את שטחי הממ"ד בתא שטח מס' 1, במקום בו לא ביקשו לממש את הזכויות בדרך של היתר בניה ולאחר קבלת ההשבחה המלאה יש להביא בחשבון את יתרת החיוב שלא מומש בהיתר, בשיעור של 51.96%.

15.6. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

שווי מצב חדש מלא				
מגרש 1 - צפוני	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	**שווי**
שטח עיקרי למגורים	21,966 מ"ר	₪ 7,100	0.95	₪ 148,160,670
שטחי ממד	2,520 מ"ר	₪ 7,100	0.95	₪ 16,997,400
שטח עיקרי מסחר	1,500 מ"ר	14,400 מ"ר	1	₪ 21,600,000
סה"כ שווי				₪ 186,758,070
בניכוי עלות מטלה ציבורית				- ₪ 6,880,302
עלויות הריסה	9,201.3 מ"ר	- ₪ 300		- ₪ 2,760,396
סה"כ שווי לאחר הפחתות				₪ 177,117,372
דחיה		4	6%	0.79
שווי תא שטח 1 - צפוני				**₪ 140,293,548**

מגרש 2 - דרומי	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	**שווי**
שטח עיקרי למגורים	16,441 מ"ר	₪ 7,300	0.975	₪ 117,018,818
שטחי ממד		₪ 7,300	0.975	מומש בהיתר
שטח עיקרי למסחר ק.ק	866 מ"ר	14,400 מ"ר	0.975	₪ 12,155,832
יתרת שטח עיקרי למסחר	1,084 מ"ר	14,400 מ"ר	1	₪ 15,612,480
סה"כ שווי				₪ 144,787,130
דחיה		3	6%	0.84
שווי תא שטח 2- דרומי				**₪ 121,566,066**
סה"כ שווי תא שטח 2+1				**₪ 261,859,614**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 1,633,676
שווי מצב חדש	₪ 261,859,614
חלקו היחסי	0.8927%
שווי מצב חדש לפי חלקו היחסי	₪ 2,337,503
בתוספת שימוש ביניים	₪ 150,702
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 2,488,205
השבחה מלאה	₪ 854,529
מומש בהיתר	48.04%
יתרת חיוב	51.96%
השבחה	₪ **443,999**

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
427-0169672	20.08.2019	₪ 443,999	₪ 221,994

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841