דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **28.08.2024**

מס' בקשה/מינוי : **477-2024**

מספרנו : **8727**

לכבוד

מר סטוטאו איוב

דוא"ל: adam@gindi-caspi.co.il

באמצעות מר יצחק נעים, שמאי מקרקעין

דוא"ל: eacho.naim@gmail.com

(להלן: "המבקש")

הוועדה המרחבית לתכנון ובניה מצפה אפק

דוא"ל: aviran@vmm.co.il

באמצעות מר אפרים מרגלית שמאי מקרקעין

דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 4537, חלקה : 12, תת חלקה : 12

זכויות במגרשי תמורה מס' 116–111,114, חלק ממתחם A בתכנית מס' 455–0321877

רחוב רבי מאיר בעל הנס 15, דירה 11, שכונת "הרצל", באר יעקב

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 477-2024 מיום 28.02.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית 455-0321877.

גורם המימוש: מימוש בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 02.06.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 02.04.2024 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני בנכס, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב רבי מאיר בעל הנס 15, דירה 11, שכונת "הרצל", באר יעקב.
גוש	:	4537.
חלקה	:	12.
שטח חלקה רשום[1]	:	994.00 מ"ר.
תת חלקה	:	12.
שטח תת חלקה	:	63.60 מ"ר רשום.
מס' מגרש	:	חלק ממתחם A בתכנית מס' 455-0321877. זכויות תמורה בחלקים במושע במגרשים מס' 111, 114-116.
זכויות רשומות[2]	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	יח"ד הממוקמת בקומה השלישית של בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה בן 4 קומות על עמודים, בו 16 יח"ד, אשר בהתאם לתכנית 455-0321877 שכללה הוראות איחוד וחלוקה עם חלקות סמוכות, מוקצים זכויות תמורה במגרשי תמורה מס' 111, 114-116 במתחם A.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יצחק נעים.
6.3 מכתב תשובת שמאית המשיבה.
6.4 העתק הסכם מכר מיום 06.10.2022 והסכם פינוי בינוי.
6.5 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 20.02.2024.
6.6 העתק מסמכי תיק הבית המשותף (צו, תקנון ותשריט).
6.7 ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, יובל קיכל ועוד.
6.8 עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
6.9 ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל.
6.10 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.11 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.12 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט נוספות רלוונטיות.

[1] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.
[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, 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 ".

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 455-0321877	[3]03.12.2021	18.12.2021

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב רבי מאיר בעל הנס 15, שכונת "הרצל", באר יעקב.

תיאור השכונה

באר יעקב הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1949 ובשנת 2021 הוכרזה כעיר.

לפי נתוני הלמ"ס נכון ליוני 2024, מתגוררים בבאר יעקב 34,505 תושבים.

שכונת הרצל מהווה שכונת מגורים ותיקה ביישוב.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בגובה שכיח של 4 קומות מעל קומת עמודים לצד בנייה נמוכה יותר צמודת קרקע בחלק הצפון-מזרחי של השכונה.

ניתן לומר כי התכנית המשביחה מייעדת בעיקר את הבניה הרוויה בשכונה לצד מעט צמודי קרקע, להתחדשות עירונית בדרך של הריסת מבנים קיימים והקמת בניינים חדשים במגרשים המוקצים.

גבולות השכונה

מצפון - כביש מס' 4313.

ממזרח - רחוב קרן היסוד ומעברו שכונת רמב"ם.

מדרום - רחוב הרב שפירא.

ממערב - שכונת כוכב הצפון.

תיאור סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק הדרום-מערבי של השכונה.

רחוב מאיר בעל הנס הינו רחוב פנימי בשכונה, היקפי, דו-סטרי לתנועת הולכי רגל.

מוצאו של הרחוב מרחוב קרן היסוד במזרח.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המערבי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

[3] מועד פרסום בעיתונים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u> : בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u> : מהרחוב הסמוך במערב.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	4537.
חלקה	:	12.
שטח חלקה[4]	:	994.00 מ"ר.
תת חלקה	:	12.
שטח תת"ח	:	63.60 מ"ר רשום.
צורת החלקה	:	רגולרית דמוית מלבן ומידותיה, כדלהלן : חזית מערבית לרחוב כ- 28.5 מ'. עומק ממוצע (ממזרח למערב) כ- 35 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנוי בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בו סה"כ 16 יח"ד, 4 בכל קומה. בהתאם לתכנית פינוי בינוי החלה, החלקה כלולה במתחם פינוי בינוי הידוע כמתחם A ובגינו הוקצו זכויות לדיירים במגרשים.

8.3 <u>תיאור הבינוי</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

<u>הנכס</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה את תת חלקה מס' 12 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 63.60 מ"ר בקומה השלישית של הבניין.

על החלקה כאמור בנוי בניין מגורים בבניה רוויה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בו סה"כ 16 יח"ד, 4 בכל קומה.

בתכנית המשביחה הנדונה הוגדר הבניין והדירה בתחום מתחם A ובטבלת הקצאה ואיזון הוקצו חלקי זכויות במגרשים 111, 114-116 במושע עם בעלי דירות נוספים.

<u>סוג בניה</u>

המבנה הקיים בחלקה בנוי בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ בטון בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

ניכר כי המבנה נבנה בשנת 1976 והינו במצב פיזי ותחזוקתי סביר, התואם את גילו הכרונולוגי.

[4] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תצ"א של החלקה מאתר ה– GIS של הוועדה המקומית



תצ"א של החלקה מיום 04.07.2020 מאתר סימפלקס



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית החלקה [מכיוון הרחוב]



תמונת עורף הבניין



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות העדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 40799 מיום 20.02.2024, שהועבר לידי, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים, כדלהלן:

גוש	:	4537.
חלקה	:	12.
שטח חלקה	:	994.00 מ"ר.
תת חלקה	:	12.
שטח תת"ח	:	63.60 מ"ר.
קומה	:	קומה שלישית.
רכוש משותף	:	החלק ברכוש המשותף – 1/16 חלקים.
בעלויות	:	איוב סטוטאו - 1/2. איוב ירקבנש – 1/2.
הערות	:	הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענב יזום-הרצל באר יעקב. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנימין קרן.

9.2 הסכם רכישה

למרות בקשתי להשלמת הסכם רכישה, עו"ד בא כוח המבקש ציין במייל מיום 14.04.2024 שהועבר משמאי המבקש כי הנישום לא מוצא אצלו העתק של חוזה הרכישה.
על כן, בחינת מדרגות ההשבחה החייבות בהיטל, לפי הסכמות הצדדים.

9.3 הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני מיום 06.10.2022 שנערך בין איוב סטוטאו ואיוב ירקבנש (להלן– "המוכר"), לבין בנימין קרן (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	דירת מגורים בקומה השלישית, ברחוב מאיר בעל הנס 15 דירה מס' 11, המצויה בגו"ח 4537/12, תת"ח 12.
התמורה	1,793,000 ₪.
מסירת החזקה	לא יאוחר מיום 01.02.2023.
היטל השבחה	היטל השבחה החל עד למועד חתימת ההסכם יחול על המוכר.

9.4 מסמכי תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 23.06.2008, עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד ובו 4 קומות, סה"כ 16 יח"ד. ניכר כי כל תת"ח במבנה בשטח טיפוסי של 63.6 מ"ר.
לפי תשריט הבית המשותף תת"ח הנדונה בקומה שלישית, דירה צפון-מערבית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9.5 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

הועבר לידי הסכם פינוי בינוי חתום בידי עינב ייזום – הרצל באר יעקב, ממנו עולה כי בכפוף לקיום תנאים מתלים ותנאי ההסכם הנוספים ייערך פרויקט פינוי בינוי (קומבינציה) במקרקעין.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יצוין כי לא הועברו לידי מסמכים משפטים נוספים מעבר למפורט לעיל.

חלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית ממ/1004 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3237 מיום 11.08.1985.
מטרת התכנית:
קביעת ייעודי קרקע וגבולות שטחי והוראות בניה וכן איחוד וחלוקה מחדש.
תשריט התכנית:
התכנית סיווגה את המקרקעין הנדונים כמגרש 4 ביעוד מגורים ג'.

מס' יח"ד:	16 יח"ד
מס' קומות:	4.
הערות:	קיים.

הוראות התכנית:

מס' קומות:	4 קומות ע"ע.
היקף בינוי:	30% בקומה, סה"כ 100%.
	במגרשים בנויים מס' 3, 4, 8, אחוזי הבניה לפי הקיים.
קווי בניין:	קדמי - 4 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.

תכנית 0557835–455 (ממ/12030) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9587 מיום 06.05.2021 (בעיתונים).
ניכר כי מדובר בתכנית כוללנית למרחב התכנון באר יעקב.
מטרת התכנית:

1. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לתושבי באר יעקב תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
2. הגדרת שלד הרחובות הראשיים ושילוב ושדרוג המרחב הציבורי ליצירת עיר בעלת מרקם אורבני אחוד, מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
3. איחוד מרקמי הבניה הקיימים והחדשים באמצעות קשרי אורך ורוחב ליצירת מרחב עירוני מאוחד ומוגדר תוך ניצול יתרונותיהם היחסיים ותוך חיזוק השכונות החלשות מבחינה חברתית ופיזית.
4. העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.
5. קביעת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע , נוף, שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים הסובבים את העיר והמייחדים אותה.
6. יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר וחיבורה למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.
7. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה הציבורית ושילובה של העיר במערכת הסעת המונים באופן התומך בפיתוח האורבני תוך מתן העדפה לתחבורה הציבורית ולאמצעי תחבורה חלופיים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור אתרים ומבנים בעלי ערך מורשתי היסטורי ותרבותי במסגרת תכניות מפורטת שיוכנו מכח תכנית זו.
9. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
10. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסייה שבבסיס התכנית.
11. קביעת תבנית הבניה בעיר.
12. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית.

<u>מטרת התכנית:</u>

לפי התשריט ונספח מתחמי תכנון ניכר כי המקרקעין בתחום מתחם מס' 1 – הרצל רמב"ם.

<u>הוראות התכנית:</u>

- המתחם כולל את השכונות הוותיקות הרצל, ורמב"ם וכן שטח נוסף ממערב לשכונת הרצל (המכונה מתחם י"ב) ומיועד לבניה חדשה.

  שטחו כ- 633 דונם.
- השכונות מאופיינות ברובן בבניה צמודת קרקע ובמבני שיכון בעלי 4-6 קומות.
- השכונות מיועדות לשמירה על תבנית הבניה הקיימת, להוציא המתחמים שסומנו בתשריט ל"התחדשות עירונית" בהם התכנית מעצימה את זכויות הבניה ולהוציא מתחם י"ב שהוא מתחם בניה חדש.
- המתחם כולל חלק משלד הרחובות הראשיים של העיר הכולל את רחוב קרן הייסוד.

  גבולו המזרחי של המתחם הוא חלק מחזיתו של רחוב נעמי שמר המהווה ציר מרכזי ומשמעותי בחיבור שטחי היישוב לכדי ישות אורבנית אחת.

בסעיף 4.2.1.2 קיימים נתונים כמותיים למתחם.

יש להכין תכנית מפורטת למתחמי התחדשות עירונית, תכנית מפורטת תכלול את כל השטח המסומן להתחדשות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית 0321877–455 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10025 מיום 03.12.2021 (בעיתונים).

תשריט התכנית:

ניכר כי המקרקעין ממוקמים בתחום מתחם A, לאיחוד וחלוקה.

איחוד וחלוקה/טבלת הקצאה ואיזון:

התכנית מורכבת מ- 2 מתחמים: האחד - A, המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' לסימן ז' לחוק, והשני - B, אשר לא נכנס לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו, והכל כמפורט להלן:

מתחם A - ביחס למתחם זה מוגשות טבלאות הקצאה המצורפות לתכנית.

מתחם B - ביחס למתחם זה, לאחר אישורה של תכנית זו, על הרשות המקומית להגיש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, בה ייקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לסימן ז' לחוק ביחס למתחם B ואשר תכלול טבלאות הקצאה ואיזון.

יעוד הקרקע הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה עתידית יהיה לפי היעוד שקדם לאישורה של תכנית זו.

תנאי למתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה למתחם B יהיה הפקדת כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.

בהתאם לנספח טבלת הקצאה ואיזון, ההקצאה לדירה הנדונה כדלהלן:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	שם בעלים רשום	חלק ברכוש המשותף	שווי הזכויות בקרקע	שווי יחסי בקרקע בתכנית	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שווי המגרש	חלקים בכל מגרש ב%	שווי החלק במגרש	שווי מצב יוצא
12	63.6	איוב סטוטאו	1/16	₪ 190,800	0.507%	114	3,139	₪ 33,248,600	159/15200	₪ 347,798	₪ 1,243,234
						115	1,606	₪ 41,783,000	159/15200	₪ 437,072	
						116	1,475	₪ 41,783,000	159/15200	₪ 437,072	
						111	1,190	₪ 13,151,600	13019/8041625	₪ 21,292	
		איוב ירקבנש	1/16	₪ 190,800	0.507%	114	3,139	₪ 33,248,600	159/15200	₪ 347,798	₪ 1,243,234
						115	1,606	₪ 41,783,000	159/15200	₪ 437,072	
						116	1,475	₪ 41,783,000	159/15200	₪ 437,072	
						111	1,190	₪ 13,151,600	13019/8041625	₪ 21,292	

סה"כ שווי מצב יוצא לפי חלק יחסי במגרשים 2,486,468 ₪.

דברי ההסבר לתכנית:

מתחם הרצל משתרע בין הרחובות מדרום הרב משה שמואל שפירא, ממזרח קרן היסוד וממערב מתחם יב' תכנית בהליכי רישוי, שטח המתחם 94.869 דונם.

תכנית מתחם הרצל הינה תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כיום כ-449 יחידות דיור, רובם במבנים בני 4 קומות על קומת עמודים ו-6 יח"ד בבתים צמודי קרקע, רובם ככולם נטולי מרחבים מוגנים ומבני ציבור.

מתחם המגורים נבנה בשנות ה- 50 וכיום הוא במצב רעוע מאוד.

המבנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה ותקנים אחרים כגון: בטיחות, נגישות וכו'.

במרכז השכונה קיים שטח רחב היקף בן כ-18 דונם המיועד למבני ציבור, אשר בחלקו הגדול אינו מפותח.

התכנית החדשה היא חלק אינטגרלי ממתחם אשר תוכנן בצוותא ואשר כולל בנוסף לשכונת הרצל גם את מתחם יב' המצוי בתהליכי רישוי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

התכנית מורכבת משני מתחמים, האחד A - מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, לו מצורפת טבלת הקצאות ואשר הינו מתחם שניתן להוציא בו היתרי בנייה, והשני B - מתחם לאיחוד וחלוקה ללא טבלת הקצאות (בשלב הנוכחי), במתחם זה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה.

במתחם החדש יבנו:

א. בנייני מגורים רבי קומות בני 24 קומות +ק.ק. ובסה"כ 752 יח"ד.

ב. 6 בנייני מגורים רבי קומות בני 22 קומות +ק.ק. ובסה"כ 516 יח"ד.

ג. בניין מגורים אחד רב קומות בן 22 קומות +ק.ק. ובסה"כ 86 יח"ד.

ד. 2 בנייני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע בני 24 קומות +ק.ק. ובסה"כ 188 יח"ד.

ה. בניין מגורים אחד משולב במסחר בקומת הקרקע בן 24 קומות +ק.ק. ובסה"כ 94 יח"ד

ו. 6 בנייני מגורים בני 9 קומות, בנייה לינארית ובסה"כ 244 יח"ד.

בסה"כ בכל המתחם 1,880 יח"ד.

התכנון החדש צפוי לשפר את איכות הסביבה ואת איכות החיים של הדיירים, תוך התחברות אורבנית לשכונות המגורים, לדרכים ולשטחים ירוקים המצויים בסביבה.

<u>מטרת התכנית:</u>

התחדשות עירונית למתחם הרצל.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בנייה והוראות לבנייה סה"כ 1880 יח"ד כדלקמן:

איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם A ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם B, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

למגרשים אלה תוכן בהמשך תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

שינוי יעודי הקרקע מהייעודים: מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, דרכים ,קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור ליעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, מגורים ומסחר.

קביעת זכויות והוראות בינוי.

קביעת מבנים לפינוי והריסה.

<u>שימושים במגורים ד':</u>

א. מגורים.

ב. מחסנים

ג. מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים.

ד. בקומות המגורים: מגורים.

ה. קומה טכנית בגג המבנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה		מתחת לכניסה	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	שרות								
מגורים ד'	111	מתחם A	1190	2996 (1)	1456	3570	8442	709	42	28	36	9	3	420 (2)
מגורים ד'	112	מתחם A	1263	9202 (1)	4472	3789	18753	1485	59	86	79	23	3	1290 (2)
מגורים ד'	113	מתחם A	2539	9202 (1)	4472	7617	22581	889	30	86	79	23	3	1290 (2)
מגורים ד'	114	מתחם A	3139	7616 (1)	3536	9417	21589	688	38	68	36	9	3	1020 (2)
מגורים ד'	115	מתחם A	1606	10528 (1)	4888	4818	21644	1348	47	94	88	25	3	1410 (2)
מגורים ד'	116	מתחם A	1475	10528 (1)	4425	4434	21251	1441	51	94	88	25	3	1410 (2)
מגורים ד'	127	מתחם A	1366	10528 (1)	4888	4098	20924	1532	55	94	88	25	3	1410 (2)
סה"כ				**60600**	**28137**	**37743**	**135184**			**550**				

הערה ברמת הטבלה:

20% מסך יחידות הדיור במגרשים 111-127 יהיו בשטח עיקרי של עד 68+ שטח לממ"ד.

יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.

קווי הבניין המינימליים כמפורט בתשריט.

מחסנים בבנייני המגורים במגרשים 111-127 יהיו בשטח של עד 8.0 מ"ר.

יותר ניוד שטחים בתוך המתחם שבו תא השטח על פי המפורט להלן:

א. יותר ניוד שטחי בניה כוללים ממגרש למגרש ומבנין לבנין במגרשים המיועדים למגורים בשיעור שלא יעלה על 5% שטחים.

ב. יותר ניוד יח"ד ממגרש למגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 5% ממס' יח"ד הבנין הקולט.

ג. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.

ד. לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמרתף למפלסים אשר מעל הכניסה הקובעת.

ה. הניוד מותר רק בין תאי השטח אשר באותו מתחם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 150 מ"ר למטרת מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים.

(2) שטח מרפסת של 15 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

חניה:

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה לאורחים תהיה בשיעור של 25% ממספר יח"ד, כולל חניות בזכות הדרך.

תנאים למתן היתרי בניה:

1. תנאי למתן היתר בנייה לבניינים במתחם A יהיה אישור יו"ר הועדה המקומית לתצ"ר.
   תנאי למתן היתר בנייה למתחם B - הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
   תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם A - הגשת תכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
   תנאי להיתר בנייה שני במתחם A - אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
2. תנאי לביצוע עבודות על פי היתר בנייה להריסת ביה"ס הקיים, הינו הפעלתו של ביה"ס החלופי בתחום תכנית תמ"ל/1037.
3. תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תחילת ביצוע עבודות תשתית מים וביוב כמפורט להלן:
   שדרוג קו ביוב מאסף ברחוב קרן היסוד.
   שדרוג קו סניקה מתחנה דרומית של באר יעקב.
   שדרוג תחנת שאיבת שפכים ניר צבי.
   שדרוג תחנת רמלוד.
   הקמת בריכת אגירת מי שתיה עירונית והנחת קו מים לאורך כביש 4313.
5. למתחם B, טבלאות איזון - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.
6. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 116 - הצגת היתכנות תפעולית למעון היום הקיים בחלקה 24 או מתן פתרון חלופי לגן/מעון, לאישור המועצה המקומית.
7. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 127 יהיה מתן היתר בנייה באחד מתאי בשטח 111, 114 או 115.
8. תנאי למתן היתר בנייה אחרון במתחם A - פיתוח שצ"פ בתא שטח 504 בשכונה יב או פיתוח תא שטח 505 בתחום תכנית זו.

<u>שלבי ביצוע - התניות</u>

הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בשלבים.

כל שלב בבנייה ייתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית.

כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבנייה והן בסיומה.

בכל שלב יינתן המענה הנדרש לתשתיות ולצרכי ציבור הנדרשים פרוגרמתית עבור כלל יחידות הדיור באותו שלב.

<u>מימוש התכנית:</u>

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 2491 מיום 31.03.1976

התיר הקמת בניין מגורים 16 יח"ד, 4 קומות מקלט וחדר מדרגות.

שטחים לפי תכנית ההיתר:

קומת כניסה:	100.19 מ"ר
קומה א':	282.82 מ"ר.
קומה ב':	282.82 מ"ר.
קומה ג':	282.82 מ"ר.
קומה ד':	282.82 מ"ר.
סה"כ:	**1,231.35 מ"ר.**

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם.

לא יפורטו הוראות תמ"א 38 שציין שמאי המבקש לאור חוסר הרלוונטיות להערכתי במקרה דנן, שכן אין ספק כי חלות, ברם לא מהוות זכויות מוקנות למצב הקודם ובכל מקרה מגולמות בערכי השווי.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו. ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית 455-0321877	18.12.2021[5]	₪ 1,547,896	₪ 84,778

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[5] מועד פרסום בעיתונים המאוחר לרשומות, מיום 03.12.2021.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 06.03.2023

1. עקרונות, שיקולים ותחשיבים בשומה:

בהתייחס לתוכנית 455-0321877 לתאריך הקובע 15.12.2021

1.1 כללי

עפ"י החלטת בית המשפט עמ"נ 52383-10-20 הועדה מקומית ת"א נ' אשדר מתאריך 26.08.2021 הכוללת קביעה מפורשת לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, שלפיה יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל שווי זכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות, כאשר השווי במצב קודם יקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

1.2 בהתייחס למצב תכנוני מוצע

כאמור הערכת השווי במצב המוצע חושבה (בהתאמה לעקרונות פס"ד אשדר) על בסיס היקף הזכויות שהותרו לניצול במתחם A עפ"י תב"ע 455-0321877 הכוללת 7 מגרשי תמורה ל-550 יח"ד בשטח מבונה עיקרי של 59,550 מ"ר+ 8,250 מ"ר מרפסות[6] ו- 1,050 מ"ר מועדון דיירים וזאת בבינוי של 2 בניינים בני 9 קומות (מגרשי תמורה 111 ו 114) ו- 5 בניינים בני 25-23 קומות (מגרשי תמורה 112,113,115,116 ו- 127).

בהתייחס לגורמי הדחייה שיש להביא בחשבון במצב המוצע דחייה נדרשת להוצאת היתר כדלהלן:

- דחייה נדרשת להשלמת הליכים עד להוצאת היתר.

בהקשר לכך הובא בחשבון כי נכון ליום כתיבת הדו"ח שיעור החתימות בכלל המתחם מסתכם:

בחלקת מקור 11 : 12 חתימות מתוך 16 חלקות משנה.

בחלקת מקור 12 : 14 חתימות מתוך 16 חלקות משנה.

בחלקת מקור 14 : 23 חתימות מתוך 32 חלקות משנה.

בחלקת מקור 15 : 23 חתימות מתוך 32 חלקות משנה.

- דחייה ככל שנדרשת בהתאמה להוראות התב"ע המתייחסות להיקף הוצאת היתרים ביחס להליכי הכנה ואישור תוכנית איחוד וחלוקה במתחם B.

בהתאמה לאמור לעיל נקבעה דחייה משוקללת ל- 5 שנים במקדם של **0.75**.

- הפחתה נדרשת בגין גורם המושע ומורכבות במקדם של **0.82**.

(יוער כי על הצד הזהיר ולמרות החפיפה הקיימת בין גורמי דחייה והמורכבות חושבה הפחתה ביחס לכל סעיף בנפרד).

יצוין כי לדעתנו מן הראוי היה לייחס את גורמי ההפחתה שצוינו לעיל ביחס למרכיב ההשבחה.

אולם בשים לאופן חישוב ההשבחה בחלק ניכר מהשומות המכריעות ועל הצד הזהיר חושבה ההפחתה ביחס לכלל השווי במצב מוצע כאשר בהתאמה לעובדה זאת הובא בחשבון שווי שימוש ביניים המתקבל עפ"י חישוב תאורטי הנובע מתקבולי שכ"ד ליח"ד אופיינית בפרויקט לתקופה האמורה וזאת לפי בסיס חודשי (לכ"א מיח"ד הקיימות במתחם) של **3,500** ₪.

בנוסף הובאו בחשבון עלויות הריסה לשטח בנוי הכולל במתחם בהיקף של כ- 7,481 מ"ר לפי בסיס למ"ר של **300** ₪.

[6] 15 מ"ר שטח מרפסת ליח"ד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עפ"י מסד הנתונים הרצ"ב בהמשך שווי מ"ר מבונה במצב המוצע (לפני התחשבות בגורמי דחייה הוצאת היתר, מושע ומורכבות) לפי בסיס של **6,000** ₪.

השווי המיוחס ליח"ד נשוא השומה (תת חלקה 12) חושב כנגזרת מכלל השווי במצב המוצע כפי שנקבע בטבלת האיזון בשיעור של **1.012%**.

1.2.1 **<u>להלן תחשיב שווי מצב מוצע (שבהתחשב במהות המימוש למכר התחשיב כולל ממ"דים)</u>**

שווי מצב חדש			
מהות	**מ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה/מקדם**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי ל-550 יח"ד	59,550	₪ 6,000	₪ 357,300,000
שטחי ממ"דים (כולל מרכיב שוליות 10%)	6,600	₪ 5,400	₪ 35,640,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	7,838	₪ 300	₪ 2,351,400-
שווי מצב מוצע כלל המתחם לפני הפחתות			₪ **390,588,600**
דחייה ל-5 שנים בשיעור היוון של 6%		0.75	₪ **291,870,524**
הפחתה בגין גורם המושע ומורכבות		0.82	₪ **<u>239,333,829</u>**
שווי מצב מוצע ביחס ליח"ד נשוא השומה המהווה 0.01012 חלקים			₪ **2,422,058**
ובתוספת דמ"ש בגובה של 3,500 ₪ לחודש במקדם		4.33	₪ **181,838**
ומתקבל שווי מצב מוצע ביחס ליח"ד נשוא השומה			₪ **2,603,896**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.2.2 מסד נתונים למצב מוצע

להלן עסקאות השוואה למכר בחלקות 94 – 95 בגוש 4041 הסמוך למתחם נשוא השומה כולל עם פתרונות חנייה חלקי בתת הקרקע וכן חילוץ שווי מ"ר מבונה[7]

יום מכירה	תמורה	שטח רשום	חדרים	שווי מ"ר בנוי
18/02/2020	₪2,050,000	118	4	₪ 17,373
05/04/2020	₪2,020,000	100	4	₪ 20,200
17/06/2020	₪2,000,000	117	4	₪ 17,094
03/08/2020	₪1,800,000	90	3	₪ 20,000
13/09/2020	₪2,100,000	111	4	₪ 18,919
27/10/2020	₪2,050,000	116	4	₪ 17,672
07/03/2021	₪2,065,000	87	4	₪ 23,736
29/12/2020	₪2,022,500	90	4	₪ 22,472
27/01/2021	₪2,320,000	123	5	₪ 18,862
03/02/2021	₪1,810,000	96	3	₪ 18,854
12/01/2021	₪2,000,000	86	4	₪ 23,256
18/02/2021	₪2,080,000	116	4	₪ 17,931
12/05/2021	₪2,600,000	128	5	₪ 20,313
20/04/2021	₪2,180,000	107	4	₪ 20,374
13/06/2021	₪2,050,000	101	4	₪ 20,297
28/07/2021	₪2,070,000	116	4	₪ 17,845
23/06/2021	₪2,560,000	86	4	₪ 29,767
24/06/2021	₪2,110,000	122	4	₪ 17,295
31/08/2021	₪2,390,000	100	4	₪ 23,900
18/04/2021	₪1,830,000	96	3	₪ 19,063
02/11/2021	₪2,350,000	86	4	₪ 27,326
ממוצע		**104.38**		**₪ 20,598**

שווי מ"ר בנויי ממוצע	₪ 20,598
בניכוי מע"מ בשיעור 17%	₪ 17,605
בניכוי רווח יזמי 18%	₪ 14,919
עלויות בנייה*	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה ממוצע	**₪ 6,919**

[7] עלות בנייה חדשה 5,230 ₪ x 0.9 פחת x 1.32 ש.ש עילי x 1.25 עקיפות =7,767 ₪ + ובתוספת חלק יחסי בתת קרקע בסך של 300 ₪ (בהתייחס לשטח 1,240 מ"ר ש.ש תת קרקעי x 3,000 ₪ עלות הקמה/11,280 מ"ר פלדלת = 300 ₪) ובסה"כ עלות הקמה בסך 8,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עסקאות השוואה למכר בבנין בשלבי בנייה בחלקה 323 בגוש 4041 הסמוך למתחם נשוא השומה עם פתרונות חנייה בתת הקרקע בלבד וכן חילוץ שווי מ"ר מבונה[8]

יום המכירה	תמורה	שטח רשום	חדרים	שווי למ"ר בנוי
27.10.2021	₪2,600,000	94	4	₪ 27,660
27.10.2021	₪2,400,000	94	4	₪ 25,532
25.11.2021	₪2,460,000	94	4	₪ 26,170
29.11.2021	₪2,430,000	94	4	₪ 25,851
16.12.2021	₪2,690,000	116	5	₪ 23,190
9.1.2022	₪2,730,000	116	5	₪ 23,534
20.1.2022	₪2,560,000	116	5	₪ 22,069
23.2.2022	₪2,700,000	116	5	₪ 23,276
18.1.2022	₪2,660,000	116	5	₪ 22,931
22.3.2022	₪2,600,000	116	5	₪ 22,414
20.3.2022	₪2,670,000	117	5	₪ 22,821
16.3.2022	₪2,650,000	116	5	₪ 22,845
25.5.2022	₪2,850,000	116	5	₪ 24,569
27.4.2022	₪2,700,000	116	5	₪ 23,276
30.5.2022	₪2,830,000	116	5	₪ 24,397
ממוצע		**110.20**		**₪ 24,036**

שווי מ"ר בנויי ממוצע	₪ 24,036
בניכוי מע"מ בשיעור 17%	₪ 20,543
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 17,119
עלויות בנייה*	₪ 9,765
שווי מ"ר מבונה ממוצע	₪ **7,354**

להלן פסיקות שמאים מכריעים בתחום היישוב באר יעקב

שמאי מכריע	תאריך קובע	גוש	חלקה	מגרש	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד
יהודה פלד	17.05.2019	4041	323	2001	₪ 5,450	₪ 5,995
יגאל יוסף	28.5.2019	4041	195-172	101-124	₪ 5,400	₪ 5,940
עומר סרחאן	27.02.2019	4245 (מתחם י"ב)	16	101, 102, 103, 104,	₪ 4,000	₪ 4,400
אלי כהן	25.11.2020	4245 (מתחם י"ב)	33	110	₪ 4,900	₪ 5,145

בהתאמה לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 15.12.2021 במתחם נשוא השומה כולל התאמות ספציפיות בסך של 6,000 ₪.

[8] עלות בנייה חדשה 5,230 ₪x 1.32 ש.ש עילי x 1.25 עקיפות =8,630 ₪+ ובתוספת פתרונות חנייה מלאים בקומת מרתף בסך של 1,136 ₪ (בהתייחס לשטח 7,129 מ"ר ש.ש תת קרקעי x 3,000 ₪ עלות הקמה / 18,826 מ"ר פלדלת = 1,136 ₪) ובסה"כ עלות הקמה בסך 9,765 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.3 <u>בהתייחס לשווי מצב קודם</u>

שטח יח"ד נשוא השומה נקבע וחושב בהתאמה להיקף השטח הרשום בסך של 63.6 מ"ר וזאת בהתאמה לנתוני השוואה שבעסקאות המכר שנקשרו במתחם שבנדון (בדגש על עסקאות שנקשרו במתחם B) וזאת בסמוך לתאריך הקובע 15.12.2021.

כאשר ביחס לנתוני השוואה נוטרל מרכיב הפוטנציאל הנובע מקיום הליך אישור התוכנית שבנדון וזאת בשיעור של 12.5%.

(יצוין כי שיעור ההפחתה האמור הובא בחשבון בדו"ח הכלכלי/טבלת האיזון).

עפ"י מסד הנתונים הרצ"ב בהמשך כולל ההתאמה לנטרול הפוטנציאל נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של **16,500** ₪.

1.3.1 <u>להלן חישוב שווי מצב קודם</u>

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח בנוי**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
שטח רשום	64	16,500 ₪	**1,056,000** ₪

1.3.2 <u>סיכום ההשבחה</u>

ההשבחה	
שווי מצב מוצע	**2,603,896** ₪
שווי מצב קודם	**1,056,000** ₪
השבחה המיוחסת לתת חלקה 12 נשוא השומה	**1,547,896** ₪

1.3.3 <u>להלן מסד נתונים לקביעת השווי במצב הקודם המתייחס לעסקאות במתחם B</u>

תאריך	כתובת	חלקה	תת חלקה	שטח רשום במ"ר	חדרים	קומה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
17.2.2020	מאיר בעל הנס 42	18	4	79	3	1	1,390,000 ₪	17,595 ₪
9.6.2020	מאיר בעל הנס 12	5	3	63	4	1	1,265,000 ₪	20,079 ₪
30.12.2020	מאיר בעל הנס 43	18	19	84	4	1	1,650,000 ₪	19,643 ₪
2.9.2020	מאיר בעל הנס 46	20	22	104	5	2	1,600,000 ₪	15,385 ₪
22.11.2020	מאיר בעל הנס 3	33	17	84	3	4	1,540,000 ₪	18,333 ₪
2.2.2021	מאיר בעל הנס 12	5	7	74	4	1	1,350,000 ₪	18,243 ₪
17.3.2021	מאיר בעל הנס 10	5	30	70	3	4	1,345,000 ₪	19,214 ₪
22.3.2021	מאיר בעל הנס 8	6	11	63	3	3	1,370,000 ₪	21,746 ₪
10.5.2021	מאיר בעל הנס 20	3	16	63	3	4	1,300,000 ₪	20,635 ₪
14.11.2021	מאיר בעל הנס 3	33	9	102	4	2	1,700,000 ₪	16,667 ₪
ממוצע				**79**				**18,754** ₪
ובנטרול מתבקש למרכיב הפוטנציאל הספציפי הקיים במתחם B בשיעור מוערך של כ- 12.5%								**16,410** ₪

2. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך ההשבחה שנוצרה עם אישור תוכנית 455-0321877 וזאת ביחס לבקשה להעברת זכויות הרשומות על שם איוב סטוטאו וירקבנש בתת חלקה 12 בחלקה 12 בגוש 4537 כדלהלן:

<u>השבחה בגין אישור תוכנית 455-0321877 לתאריך הקובע 15.12.2021 -</u> 1,547,896 ₪.

היטל השבחה 50% מהנ"ל - **773,948 ₪.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 04.04.2024

1. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

בחוות הדעת הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 כללי

- נשוא השומה מהווה דירת מגורים (תת חלקה 12) הממוקמת בבניין מגורים, הבנוי בחלקה מס' 12 בגוש 4537, ונכלל בפרויקט פינוי-בינוי מתוכנן, הידוע כ"מתחם הרצל בבאר יעקב" (תכנית מס' 455-0321877: התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב).
- הבניין ממוקם ברח' רבי מאיר בעל הנס 15, בשכונת "הרצל", אשר בצידה הצפוני של המועצה המקומית באר יעקב.
- מתחם התכנית מחולק ל- 2 מתחמי איחוד וחלוקה (A,B), כאשר הבניין הנדון נכלל במתחם איחוד וחלוקה A.
- מתחם איחוד וחלוקה A כולל במצב הקיים 96 דירות מגורים ב- 4 בנייני מגורים + בית צמוד קרקע המיועדים לפינוי, ותחתם ייבנו 550 יח"ד עם שטחים למבני ציבור, שצ"פים, דרכים ועוד.

1.2 המצב המשפטי

- **העתק רישום מפנקס בתים משותפים מה- 31/7/2023**

- חלקה מס' 12 בגוש 4537, כוללת 16 תתי חלקות המשמשות כדירות מגורים טיפוסיות, בבניין מגורים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
- הדירה הנדונה הינה תת חלקה 12, בשטח רשום של 63.6 מ"ר, הממוקמת בקומה השלישית בבניין.
- הבעלות בתת חלקה 12 הינה של הנישומים בשומת ההשבחה הנדונה - איוב סטוטאו וירקבנש.
- על תת חלקה 12 רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנימין קרן אשר רכשה את הדירה ממשפחת איוב, והערת אזהרה סעיף 126 לטובת ענב יזום - הרצל באר יעקב בגין פינוי בינוי.

- **הסכם פינוי בינוי**

בשנת 2014 נחתם הסכם פינוי בינוי בין משפחת איוב ובעלי זכויות נוספות במתחם, לבין "אפותיקי שותפות כללית מס' 540251444", בנוגע לפרויקט פינוי בינוי הנדון.

- **הסכם מכר**

בתאריך 6/10/2022 נחתם הסכם מכר לדירה הנדונה בין משפחת איוב, לבין קרן בנימין, **בסכום של 1,793,000 ₪.**

1.3 תכנון ורישוי

- מהות ההשבחה עפ"י שומת הועדה הינה אישור תכנית מס' 455-0321877: התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב (י.פ. 10025 מיום 30/11/2021).
- בתיק הבניין של החלקה הנדונה נמצא היתר בנייה מס' 2491 מיום 3/3/1976 לבניין הקיים בן 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת, הכולל 16 דירות מגורים טיפוסיות בשטח של כ- 73 מ"ר לדירה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.4 <u>חישוב היטל ההשבחה נערך בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו מיום 26/8/2021</u>

<u>(עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח')</u>

כאמור, השבחה זו הינה בגין תכנית התחדשות עירונית (במתכונת של פינוי-בינוי), המייעדת את הבינוי הקיים על להריסה, ובניית מגדלי מגורים תחתם.

במקרה הנדון היטל ההשבחה חושב לדירה אחת (תת חלקה 12 בחלקה מס' 12 בגוש 4537) מתוך כלל הדירות בפרויקט.

- מצב חדש: שווי הקרקע המוקצית לבעלי הזכויות בתת חלקה 12 עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון של התכנית המשביחה.
- מצב קודם: שווי הדירה ערב אישור התכנית המשביחה.

▪ **<u>נושאים לעניין בחינת ההשבחה עפ"י שומת הועדה</u>**

- חשוב לציין כי בפני בעלי הזכויות עומדות אפשרויות אחרות להגדלת שטח הדירה הקיימת וחידוש הבניין בערוץ הפטור מהיטל השבחה, מכוח תמ"א 38 על שינויה, בין אם בתוספת וחיזוק הבניינים הקיימים, ובין אם בדרך של הריסה ובנייה.
- תחשיב בהתאם לחלופה זו בוחן את שווי הדירות במצב הקודם, קרי שטחי הדירות הבנויים בפועל, בהתאם לערכי שווי ועסקאות השוואה מבניינים בעלי מאפיינים דומים המגלמים פוטנציאל להרחבות.
- אני סבור כי לצורך בחינת שווי הדירות הפיזי המגלם את הפוטנציאל התכנוני, יש להביא בחשבון עסקאות השוואה מבניינים בסביבת הנכס, העומדים בתנאי תמ"א 38 ואשר מגלמים פוטנציאל להרחבת הדירה ולפיכך שווים גבוה יותר, בדומה לבניין נשוא השומה!

שווי שוק זה של המקרקעין במצב הקודם הינו השווי שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה.

- **<u>לעניין זה יפים דבריה של עו"ד גילת אייל, יו"ר ועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה בערר ת"א 85123/12:</u>**

" ככל, צריכה שומה היטל השבחה לבחון את ערכו של הנכס במלואו לפני אישורה של תכנית ולאחריה, והשומה לא נערכת לתוספת זכויות. ההשבחה נלמדת מהשוואה בין שווי של הנכס בין שני מצבי התכנון. ההנחה כי תוספת זכויות או תוספת לאפשרות הניצול מעלה את ערך הנכס אינה משוללת יסוד.

שווי השוק של נכס מקרקעין, בוודאי מסוג הנדון בעניינו, מבוסס על גישת השוק, או גישת ההשוואה, המתארת את ערכו של הנכס על בסיס עסקאות השוואה בנכסים דומים, תוך התאמות בהתאם לצורך, הנובעים מהבדלים בין הנכסים, באשר אין בנמצא שני נכסים שווים לחלוטין בכל תכונותיהם "

- **<u>לעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה ברחוב נהריים 12:</u>**

" הבניין עומד בתנאי הסף של תמ"א 38 ככזה ניתן לבצע בבניין תכנית חיזוק ו/או פינוי ובינוי אשר במסגרתו בתמורה לחיזוק, ניתן יהיה להרחיב את הדירות הקיימות ב-25 מ"ר, אני מקבל את טענתנו של שמאי המבקשת בדבר ציפייה לתוספת 25 מ"ר.

... ברמה התכליתית תוסיף תכנית זו זכויות בנייה ככל שתוסיף, עדיין בעל הזכויות בדירה בבית משותף, יהיה צפוי לקבל דירה חדשה במקום זו בה הוא מתגורר.."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>החלטת ועדת ערר 85143/13 מיום 24.02.2016:</u>**

" הערר דן בין היתר בטענתם של העוררים כי שומת הועדה מתעלמת מהשפעת תכנית תמ"א 38 / 2. להלן ההכרעה בנושא:

סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א/ 38/ 2, והוכח כי תמ"א/38/2 תרמה לשווי הכס - הרי שאי הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך, ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א, יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת."

- **<u>החלטת ועדת ערר 075/15/49 מיום 26.12.2017:</u>**

" לפי המצב התכנוני המאושר ניתן היה לבנות על החלקה בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים וחדרי יציאה לגג. אולם, לדברי השמאי המייעץ, בניינים אלה לא היוו בהכרח את המצב התכנוני הקודם שכן, יש להביא בחשבון גם את זכויות בנייה מכח כל התכניות העירונית התקפות וכן לא ניתן להתעלם מהוראות תמ"א 38 החלה על המקרקעין. השמאי המייעץ עמד על כך כי במועד הקובע היה תקף שינוי מס' 2 לתמ"א שאפשר להוסיף עוד קומת מגורים אחת לפחות וזאת מעבר ל-6 הקומות שניתן היה לבנות על פי תכניות מפורטות תקפות כזכויות מוקנות. עוד עמד השמאי המייעץ על כך כי העוררים דיירי הבניין מצויים מזה זמן בהתארגנות למימוש התמ"א, אשר אם תמומש עשויה לבוא בידי ביטוי בתוספת של 2.5 קומות מעל הקיים ותוספת של 10 יח"ד....

במקרה של מימוש התמ"א גם מספר יח"ד היה גדול יותרו גם תכסית הבנויה הייתה גדלה...

אנו סבורים כי יש להביא בחשבון פוטנציאל לפגיעה במקרקעי התובעים מתכניות מתאר ארציות מאושרות שהיו במצב הקודם ואף טרם התממשו ובלבד כל שסיכוי האמור אינו קלוש ורחוק אלא וודאי או שהוא לפחות בגדר ציפייה סבירה בנסיבות העניין. לפיכך יש לתת ביטוי לציפייה של השוק לאישור היתר בנייה מכח תמ"א 38 בנוסף ובחופף לפי קביעתו לתכניות המאושרות החלות החלקה האמורה וזאת ככל שהסיכוי האמור אינו קלוש ורחוק אלא ודאי, או שהוא לפחות בגדר ציפייה סברה בנסיבות העין. לדעתו של השמאי המייעץ המקבלת עליו זהו המצב בעיינו."

לאור המפורט לעיל, בעת אומדן שווי הדירות במצב הקודם, יש להביא בחשבון את כלל הפרמטרים, כגון: זכויות הבנייה שלא נוצלו, בתוספת זכויות בנייה מותרות מכח תמ"א 38 ופטורות מתשלום היטל השבחה, ועוד.

בעת אומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון הפחתות בגין "מושע", ובנוסף דחיית ההשבחה עד למימוש התכנית, כפי שעשה שמאי הועדה בחוות דעתו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>השגה על שומת הועדה</u>

✓ כאמור, התכנית הינה תכנית לפינוי בינוי, הקובעת זכויות בנייה של 550 יח"ד חדשות, במקום 37 יח"ד קיימות ב- 2 בניינים.

✓ **<u>אומדן ההשבחה עפ"י גישת שמאי הועדה המקומית, נערך כדלהלן:</u>**

- מצב קודם - שווי הדירה הנדונה, בהפחתה לפוטנציאל פינוי בינוי.
- מצב חדש - שווי הזכויות המוקצות לבעלי הדירה הנדונה עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון של תכנית מס' 455-0321877, בקיזוז עלויות הריסה, בדחיה של 5 שנים והפחתה ל"מושע", ובתוספת דמי שימוש לתקופת הדחיה.

✓ **<u>להלן השגותי על שומת הועדה:</u>**

2.1 <u>ערכי השווי בשומת הועדה</u>

- **<u>ערכי השווי בשומת הועדה הינם כדלקמן:</u>**
  - שווי הדירה במצב הקודם - 1,056,000 ₪ (16,410 ₪ למ"ר בנוי)
  - שווי במצב החדש (לאחר הפחתות ובתוספת דמי שימוש) - 2,603,896 ₪.
- **<u>להלן עמדתי בנוגע לערכי השווי שקבע שמאי הועדה:</u>**
  - **<u>במצב הקודם:</u>**

שמאי הועדה הסתמך על 10 עסקאות השוואה במתחם, אשר נערכו בין החודשים 02/2020-11/2021 (לפני מועד אישור התכנית המשביחה).

עסקאות ההשוואה הינן לדירות בשטחים שונים עם מאפיינים שונים, כך שמתקבל כי שטח רשום לדירה ממוצעת בעסקאות ההשוואה הינו 79 מ"ר, בעוד שהדירה הנדונה הינה בשטח רשום של 63.6 מ"ר בלבד, ונהנית משוליות גדולה יותר.

לפיכך, ערכתי סקר מחירים לדירות בנות 3 חדרים בלבד, ערב המועד הקובע, כדלקמן:

יום מכירה	כתובת	מחיר	סוג	חדרים	שטח	קומה	מחיר
26/11/2021	מאיר בעל הנס 32	1,520,000 ₪	דירה	3	63	3	24,127 ₪
26/8/2021	מאיר בעל הנס 36	1,580,000 ₪	דירה	3	63	3	25,079 ₪
26/8/2021	מאיר בעל הנס 18	1,515,000 ₪	דירה	3	60	4	25,250 ₪
9/6/2021	מאיר בעל הנס 9	1,350,000 ₪	דירה	3	63	4	21,429 ₪
10/5/2021	מאיר בעל הנס 20	1,300,000 ₪	דירה	3	63	4	20,635 ₪
22/3/2021	מאיר בעל הנס 8	1,370,000 ₪	דירה	3	63	3	21,746 ₪
17/3/2021	מאיר בעל הנס 10	1,345,000 ₪	דירה	3	62	4	21,694 ₪
1/12/2020	מאיר בעל הנס 8	1,370,000 ₪	דירה	3	63	1	21,746 ₪
22/11/2020	מאיר בעל הנס 3	1,540,000 ₪	דירה	3	63	4	24,444 ₪
17/8/2020	מאיר בעל הנס 34	1,380,000 ₪	דירה	3	63	2	21,905 ₪
17/2/2020	מאיר בעל הנס 42	1,390,000 ₪	דירה	3	66	1	21,061 ₪
ממוצע		**1,423,636** ₪		**3**	**63**	**3**	**22,630** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>במצב החדש:</u>**

- שמאי הועדה המקומית הביא בחשבון במצב החדש שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪ בהתבסס על ערכי שווי משומות מכריעות ועל גישת החילוץ.
- יש לציין כי ניתוח ערכי השווי שהציג שמאי הועדה המקומית משומות מכריעות, מצביע על שווי מ"ר מבונה של 5,370 ₪ ולא 6,000 ₪ כפי שנלקח בחשבון בשומת הועדה המקומית.
מאידך, בגישת החילוץ, ידוע כי כל שינוי בפרמטר משנה באופן מהותי את השווי המבונה המתקבל, ולא בכדי גישה זו הינה הגישה הנחותה לצורך קביעת ערכי השווי, בייחוד כאשר ניתן להשתמש בגישת ההשוואה.
נוסף על כך, עסקאות ההשוואה לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה נלקחו משכונת פארק המושבה המהווה מיקום עדיף משמעותית על המיקום הנדון.
- לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה הביא שמאי הועדה המקומית בחשבון עלות בנייה של 8,000 ₪ למ"ר פלדלת.
עלות זו נמוכה מאוד, בין היתר מהסיבות הבאות:
תקן החניה במתחם הנדון הינו 1:1.5 + חניות אורחים בשיעור של 25% (עפ"י התב"ע), מה שמגדיל את עלויות הבנייה למ"ר פלדלת.
העלויות העקיפות ששמאי הועדה הביא בחשבון הינן בשיעור של 25% בלבד (צ"ל 30%-35% לכל הפחות).
כמו כן יש להחיל עלויות עקיפות גם על שטחי השרות התת קרקעיים.
שמאי הועדה לא הביא בחשבון עלויות מימון.
לאור התיקונים הנדרשים בחילוץ שווי מ"ר מבונה בשומת הועדה כמפרט לעיל, יתקבלו עלויות בנייה בגבולות של כ- 10,000 ₪ למ"ר פלדלת.
- על אף האמור לעיל, במקרה דנן קיימת עסקת מכר שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון במקרקעין הנדונים, אשר משקפת מהימנה את שווי השוק של הדירה כשנה <u>לאחר</u> המועד הקובע, ועל כן אין כל מקום לחפש את הנתונים במקומות אחרים ובגישות נחותות, אלא לבחון את העסקה באופן דייקני תוך ביצוע התאמה למועד הקובע.

המטבע במקרה הנדון נמצא מתחת לפנס.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מטעמי זהירות ולצורך קבלת ודאות כי אכן העסקה משקפת שווי שוק ראוי ונכון, ולא נערכה ע"י סוחרים או מאתרי מציאות, בחנתי את מהימנות העסקה ב- 2 אופנים:

א. <u>בדיקת עסקאות מכר לדירות 3 חדרים במתחם לאחר המועד הקובע</u>

להלן ריכוז עסקאות מכר לדירות 3 חדרים שבוצעו בסביבה, המשקפות את שווי הדירות במצב המוצע, בהתאם למועדי ביצוע העסקאות:

יום מכירה	כתובת	מחיר	סוג	חדרים	שטח	קומה	מחיר
14/5/2023	מאיר בעל הנס 11	₪ 1,850,000	דירה	3	64	3	₪ 28,906
6/10/2022	**מאיר בעל הנס 15**	**₪ 1,793,000**	**דירה**	**3.5**	**63**	**3**	**₪ 28,460**
30/6/2022	מאיר בעל הנס 3	₪ 1,730,000	דירה	3	63	2	₪ 27,460
22/6/2022	מאיר בעל הנס 42	₪ 1,850,000	דירה	3	67	3	₪ 27,612
24/2/2022	הגפן 3	₪ 1,870,000	דירה	3	75	1	₪ 24,933
21/12/2021	מאיר בעל הנס 30	₪ 1,675,000	דירה	3	67	4	₪ 25,000
12/12/2021	הגפן 3	₪ 1,720,000	דירה	3	85	3	₪ 20,235
ממוצע		**₪ 1,784,000**		**3**	**69**	**3**	**₪ 25,802**

מניתוח העסקאות שלעיל, ניתן לראות כי עסקת המכר בדירה הנדונה, **<u>בסכום 1,793,000 ₪</u>**, אף גבוהה מהממוצע, ולבטח לא מהווה עסקה בחסר.

ב. <u>בחינת מהימנות העסקה על כל שלביה:</u>

מבדיקות שערכתי מול עורך הדין המלווה את המוכר והקונה בעסקה הנדונה, עולה כי הדירה נמכרה בשווי שוק מקסימלי, עפ"י הכרונולוגיה המפורטת בתצהיר מטה:

<u>תצהיר</u>

אני הח"מ **משה אלקיים ת.ז. 313428294** לאחר שהוזהרתי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן מצהיר בזאת כדלהלן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להגשת השמאות הנגדית בקשר לנכס המצוי **ברחוב מאיר בעל הנס 15, באר יעקב הידוע כגוש 4537 חלקה 12 תת חלקה 12 , אשר מכרו ה"ה איוב סטוטאו וירקבנש לגב' קרן בנימין ת.ז. 301851762.**
2. אני מתווך דירות במשרד לתיווך "אור נכסים"
3. הדירה יצאה למכירה בשוק בתאריך **03/04/2022.**
4. המחיר ההתחלתי המבוקש עבור הדירה היה בסך **1,850,000** ₪.
5. הדירה עמדה למכירה למשך תקופה של כ- **חודש.**
6. בתאריך **06/10/2022** נמכרה הדירה ל- **קרן בנימין ת.ז. 301851762** לצרכי מגורים במחיר של **1,793,000** ₪.
7. הריני להצהיר כי זהו שמי וזאת חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר

אני הח"מ סיון ברקו, עו"ד מאשרת בזאת כי ביום 25/3/2024 הופיע בפני משה אלקיים ת.ז. 313428294, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים בחוק אם לא יעשה כן, אישר לי את אמיתות תצהירו דלעיל.

סיון ברקו, עו"ד יפתחיין
מ.ר 53665

חתימת וחותמת עוה"ד

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

✓ **<u>סיכום סוגיית ערכי השווי לצורך חישוב היטל ההשבחה</u>**

- **<u>שווי מצב קודם</u>**

שווי הדירה במצב הקודם בשומת הועדה המקומית נמוך באופן משמעותי מהשווי הנכון לטעמי, המתבטא בעסקאות מכר שבוצעו במהלך השנתיים שקדמו לאישור התכנית.

יחד עם זאת, לטעמי אין מקום להפחתה בשל פוטנציאל התחדשות עירונית, מאחר ופוטנציאל מסויים קיים מכח תמ"א 38, ואין להתעלם מכך, כפי שנקבע גם בפס"ד לויתן אדיב (עמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב).

העסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע מצביעות על ערכי שווי גבוהים יותר, ובכך ניתן לראות כי השוק הפנים את אישור התכנית, ולכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בשווי המצב הקיים.

- **<u>שווי מצב חדש</u>**

הגישות בהם נקט שמאי הועדה לצורך קביעת שווי המצב החדש אינן מדויקות, ביחוד לאור העובדה כי קיימות אלטרנטיבות נכונות יותר, כגון עסקת השוואה ממכירת הדירה הנדונה ודירות אחרות, ואפילו שימוש בערכי השווי שנקבעו בטבלת ההקצאות והאיזון.

לפיכך, השווי במצב המוצע שהתקבל בשומת הועדה גבוה באופן משמעותי ביותר מהשווי הראוי, משקף שווי של 2,603,896 ₪ לדירה הנדונה (לאחר הפחתות!). **<u>שווי זה גבוה ב- 45% (!!!) משווי המכירה בעסקת המכר</u>**, וזאת על אף שהיא נערכה כשנה לאחר המועד הקובע, וגם היא לכלשעצמה גבוהה יותר מהשווי הראוי למועד הקובע בשל התקופה בה בוצעה העסקה.

לא אחת אנו נתקלים במתודות ובגישות חישוב שמאיות, אשר לכאורה ובאופן תאורטי ניתן להסבירן, אך במבחן המציאות אינן מתכתבות עם העובדות ונתוני האמת המשתקפים מעסקאות המבוצעות בשוק.

מצב זה אינו תקין, ועלינו לוודא שיש הלימה וקשר בין נתוני השומה למבחן השוק והמציאות הכלכלית.

2.2 <u>משך הדחיה במצב החדש למימוש התכנית</u>

- שמאי הועדה המקומית קבע דחיה של 5 שנים בשווי המצב המוצע.
- לטעמי, בשל אופיו של המתחם, ולאור ריבוי ההתניות אשר נקבעו בהוראות התכנית, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה אורכה יותר.

לשם הדוגמא להלן מס' התניות שנקבעו בהוראות התכנית, כמפורט בסעיף 6.2.3 לחוות דעתי, הממחישות את המורכבות והארכת הזמנים הצפויה לצורך מימוש הפרויקט:

- תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם A - הגשת תכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
- תנאי להיתר בנייה שני במתחם A - אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
- תנאי לביצוע עבודות על פי היתר בנייה להריסת בית"ס הקיים, הינו הפעלתו של בית"ס החלופי בתחום תכנית תמ"ל 1037.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תחילת ביצוע עבודות תשתית מים וביוב כמפורט להלן:
  - שדרוג קו ביוב מאסף ברחוב קרן היסוד
  - שדרוג קו סניקה מתחנה דרומית של באר יעקב
  - שדרוג תחנת שאיבת שפכים ניר צבי

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- שדרוג תחנת רמלוד
- הקמת בריכת אגירת מי שתיה עירונית והנחת קו מים לאורך כביש 4313.

- תנאי להיתר בנייה בתא שטח 116 - הצגת היתכנות תפעולית למעון היום הקיים בחלקה 24 או מתן פתרון חלופי לגן/מעון, לאישור המועצה המקומית.
- תנאי למתן היתר בנייה אחרון במתחם A - פיתוח שצ"פ בתא שטח 504 בשכונה יב או פיתוח תא שטח 505 בתחום תכנית זו.

- כמו כן, לאור היקף הפרויקט, הכולל 550 יח"ד חדשות, סביר להניח שהמימוש יערך ב- 2-3 פעימות, כאשר התרחיש האופטימי הינו הוצאת היתר בנייה ראשון בשנת 2025 (5 שנים ממועד אישור התכנית), אך השלמת מימוש התכנית תארך כ- 6-7 שנים נוספות לאחר מכן, קרי מועד המימוש הממוצע לכלל מתחם A הינו כ- 7-8 שנים ממועד אישור התכנית.
- **לפיכך, היה צריך שמאי הועדה המקומית להביא בחשבון דחייה של 7.5 שנים לכל הפחות.**

2.3 <u>דמי שימוש לתקופת הדחיה</u>

שמאי הועדה המקומית הביא בחשבון דמי שימוש לתקופת הדחיה בגובה של 3,500 ₪ לחודש לפי שיעור היוון של 5%.

א. ראשית, לדעתי אין מקום להביא בחשבון דמי שימוש לתקופת הדחיה, כפי שנקבע בפס"ד טבנצ'יק ובהחלטת ועדת הערר מס' 8011/0222.

ב. שנית, ככל ותדחה טענתי שלעיל, היה צריך שמאי הועדה להתאים את שיעור ההיוון של דמי השימוש לשיעור ההיוון של הדחיה, קרי 6%.

ג. שלישית, דמי השימוש אמורים להיות בהלימה לשווי הדירה במצב הקודם.
דמי שכירות ראויים לדירות מגורים נעים בגבולות של 2.2%-2.4% משווי הנכס.
בנוסף, מבדיקה שערכתי מול היזם ונציגות הדיירים, דמי שכירות ממוצעים לדירות בנות 3 חדרים במתחם, נעים בגבולות של **<u>2,800 ₪ - 2,700 ₪ לחודש.</u>**

לפיכך, לדעתי אין מקום להוסיף את דמי השימוש לחישוב ההשבחה, וככל ותדחה טענה זו, יש לעדכן את דמי השימוש הראויים לתקופת הדחייה לגבולות של 2,700 ₪-2,800 ₪ לחודש.

3. <u>תחשיבים</u>

3.1 <u>נתוני שווי</u>

<u>כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, להלן ערכי השווי לאומדן ההשבחה:</u>

- <u>שווי מצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי במצב הקיים לדירות בנות 3 חדרים: 22,630 ₪.

- <u>שווי מצב מוצע</u>
  - שווי הדירה הנדונה עפ"י עסקת המכר: 1,793,000 ₪ (חלופה א').
  - שווי הזכויות המוקצות עפ"י טבלת ההקצאות והאיזון: 2,486,468 ₪ (חלופה ב').

3.2 <u>שווי המצב הקודם</u>

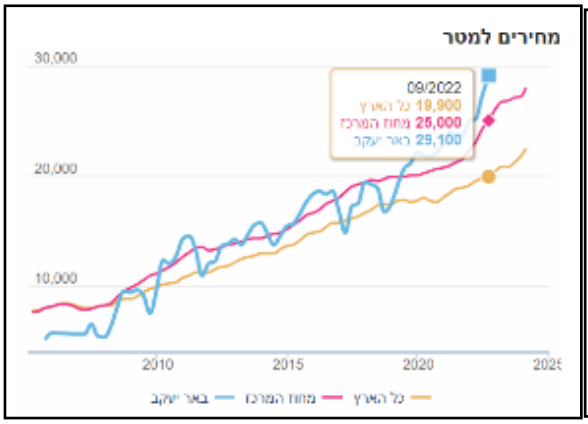
22,630 ₪ X 63.6 מ"ר (רשום) = **<u>1,439,272</u>** ₪.

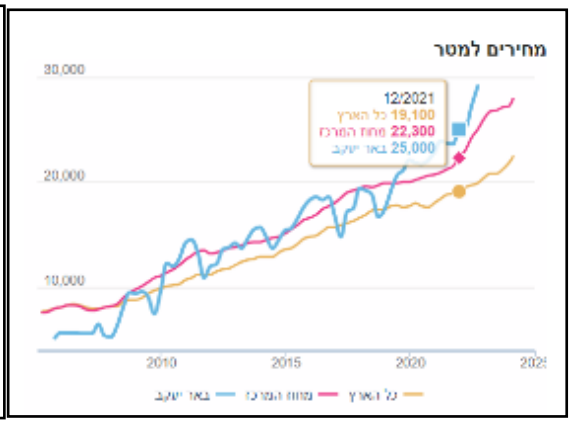
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

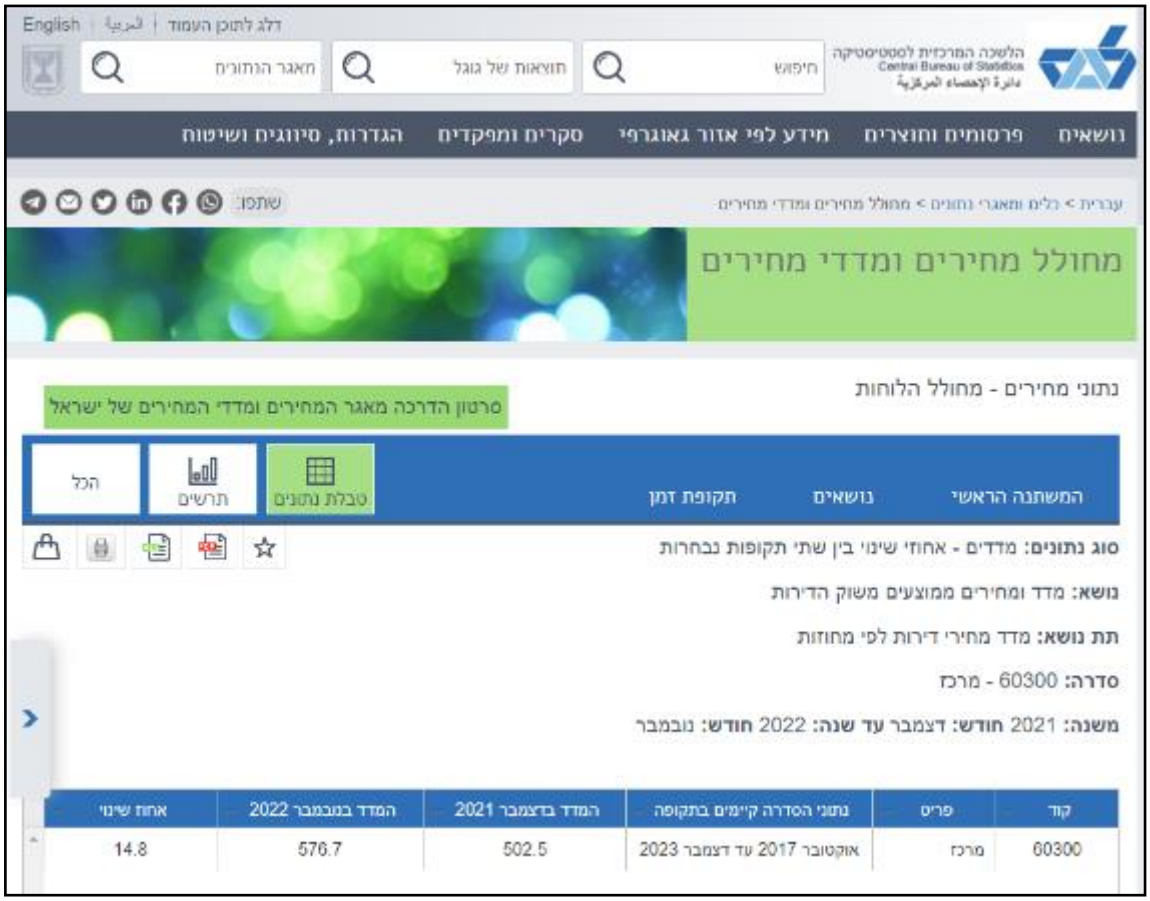
3.3 <u>שווי המצב החדש - עפ"י הסכם המכר</u>

- סכום מכירת הדירה בתאריך 6/10/2022 : 1,793,000 ₪.
- עפ"י מדד מדל"ן, מחירי הדירות בבאר יעקב בין המועדים 12/2021 - 09/2022, התייקרו בכ- 16%.





- עפ"י נתוני הלמ"ס, מחירי הדירות במחוז המרכז בין המועדים 11/2022-12/2021, התייקרו בכ-14.8%.



לפיכך, שווי המצב החדש עפ"י הסכם המכר של הדירה הנדונה, ובהתאמה למועד הקובע הינו עם מקדם התאמה של 0.85, הינו כדלקמן :

1,793,000 ₪ X 85% = **<u>1,524,050 ₪.</u>**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3.4 <u>ההשבחה</u>

שווי מצב חדש:	**1,524,050** ₪
שווי מצב קודם:	**<u>1,439,272</u>** ₪
ההשבחה:	**84,778** ₪

4. <u>השומה</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את ההשבחה בדירה הנדונה, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה בתת חלקה 12, בחלקה מס' 12 בגוש 4537, ברחוב רבי מאיר בעל הנס 15, בבאר יעקב, בגין תכנית התחדשות עירונית מס' 455-0321877, הינה כדלקמן:

- **שווי מצב חדש:** **1,524,050** ₪
- **שווי מצב קודם:** **<u>1,439,272</u>** ₪

ההשבחה: **84,778** ₪.

היטל ההשבחה (50%): **42,389** ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מכתב תשובת המשיבה מיום 09.05.2024, כדלהלן:</u>

3. <u>נתונים ספציפיים בעלי חשיבות:</u>

- השומה מתייחסת להשבחה שנוצרה בגין בקשה למימוש במכר בגוש 4537 חלקה 12 תת חלקה 12 רחוב מאיר בעל הנס 15 המתייחסת ליח"ד בשטח של 63.6 מ"ר הנכללת במתחם A לתכנית פינוי בינוי מספר 0321877-455 שאושרה בתאריך **26/08/2021**.
- מתחם **A** כולל 96 יח"ד בבניה רוויה ב-4 בניני מגורים+ יח"ד צמודת קרקע המיועדים לפינוי שבו יבנו 550 יח"ד. כאשר מסמכי התכנית כוללים טבלת איחוד וחלוקה למתחם A שבנדון.
בהתייחס לאמור (כולל ייחוס זכויות לכ-11 יח"ד לבית צמוד הקרקע) סך היח"ד המיוחסות לנשוא השומה מסתכמות: 96 יח"ד מקור/539 יח"ד תמורה = **5.61 יח"ד.**
- מתחם **B** (המהווה חלק מהתכנית שבנדון) כולל **353 יח"ד בבנייה רוויה+5 יח"ד צ"ק** המסומנות להריסה לצורך הקמת **1,330 יח"ד** + 1,620 מ"ר מסחר **וזאת בכפוף לאישור תוכנית איחוד וחלוקה**.
בהתייחס לאמור (כולל ייחוס של זכויות לכ-11 יח"ד לבית צמוד הקרקע) סך היח"ד המיוחסות ליח"ד רוויה מסתכמות במקורב: 353 יח"ד מקור/ 1295 יח"ד תמורה = **3.66 יח"ד.**

וזאת בטרם התחשבות בהפרשי הדחיה המתבקשים בהיעדר טבלת איזון במתחם וגודל המתחם.

4. <u>בהתייחס לשווי החדש הראוי המיוחס לנשוא השומה</u>

- לצורך קביעת השווי במצב המוצע הסתמך שמאי הבעלים על עסקת מכר של יח"ד נשוא השומה שנקשרה 10 חודשים לאחר התאריך הקובע בסכום של 1,793,000 ₪. (שלדעתו מתיישבת עם ערכי עסקאות אחרות שנקשרו במתחם). – **דהיינו קביעת ערכי השווי במצב המוצע נשענו על שווי דירת הדיירים בלבד**.

<u>לדעתנו מתודיקה זאת אינה מהווה חלופת החישוב המועדפת ככלל **ובוודאי שלא בשים לב לגורמים הספציפיים הייחודיים** הקיימים בתכנית שבנדון **כולל השוואה בין ערכי השווי הראויים והקיימים בפועל במתחם A ו B.**</u>

וזאת נוכח המפורט בהמשך:

- אין חולק כי חישוב ההשבחה מן הראוי שיערך בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב מתאריך 26.08.2021 (עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח') שבה נקבע (סיפא סעיף 48) שבהתייחס להחלטת ועדת ערער קבעה " ***לפיכך בהתאם להוראות החוק ההשבחה היחידה שחלה על בעלי המקרקעין היא ההשבחה שחלה בדירות הדיירים היא שגויה ואינה יכולה לעמוד*** ".

ובהמשך (בסעיף 57,59, 60) צוין *"מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה".*

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

החדשות, שכן תשלום ההיטל תלוי אך ורק בגודלן. לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן".

- הוכחה חד משמעית בדבר הצורך בשומה זו להתבסס על שווי כלל הפרויקט מתבקשת מהעובדה לפיה ביחס לתכנית זאת קיים הבדל מהותי בשיעור של **<u>למעלה ממאה אחוז</u>** בין שווי הזכויות המוקנות במתחם A (**הקניית זכות ל5.6 יח"ד לכל יחידת מקור ללא דחייה לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה וכל זאת במתחם מצומצם**) לעומת זכויות המוקנות ליח"ד מקור במתחם B (**הקניית זכות ל 3.66 יח"ד כולל מקדם דחייה נוסף לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה וכל זאת במתחם נרחב**).
- חיזוק נוסף למקנה האמורה ביחס לשומה שבנדון מתקבלת מהעובדה הנוספת שלפיה <u>פערי השווי המהותיים המתחייבים לכאורה מהבדלי היקף הזכויות ובהיקף הדחייה</u> שבין שני המתחמים לא מקבלים כל ביטוי בפערי שווי המתקבלים ביחס ליח"ד שנמכרו במתחמים A ו- B **שהינם בשווי דומה** כמפורט במסד נתוני השווה רצ"ב:

מס' סידורי	מתחם	גו"ח	תאריך	תמורה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי	הערה
1	B	4537/3	10/05/2021	₪ 1,300,000	63	₪ 20,635	חצי שנה לפני המועד הקובע
2	B	4537/9	09/06/2021	₪ 1,350,000	63	₪ 21,429	חצי שנה לפני המועד הקובע
3	B	4537/4	26/08/2021	₪ 1,515,000	60	₪ 25,250	כ-4 חודשים לפני המועד הקובע
4	A	4537/15	26/08/2021	₪ 1,580,000	63	₪ 25,079	כ-4 חודשים לפני המועד הקובע
5	B	4537/33	14/11/2021	₪ 1,700,000	88	₪ 19,318	כ-1 חודש לפני המועד הקובע
7	A	4537/14	26/11/2021	₪ 1,520,000	63	₪ 24,127	כ-1 חודש לפני המועד הקובע
8	B	4537/3	10/02/2022	₪ 1,375,000	43	₪ 31,977	
9	B	4537/18	22/06/2022	₪ 1,850,000	67	₪ 27,612	
10	B	4537/33	30/06/2022	₪ 1,730,000	63	₪ 27,460	
11	A	4537/12	06/10/2022	₪ 1,793,000	63	₪ 28,460	
12	B	4537/10	14/05/2023	₪ 1,850,000	64	₪ 28,906	
ממוצע				**₪ 1,596,636**		**₪ 25,478**	

בנושא זה חשוב להדגיש את העובדה כי רוב מוחלט של יח"ד בכלל התכנית ממוקמות במתחם B שבו מכפיל הזכויות הינו בשיעור של 3.6 עובדה שיש בה כדי להצביע על היעדר מודעות לקיום מכפיל הזכויות כפול במתחם A.

מעבר לאמור לעיל יצוין כי הסכם הפינוי עם בעלי הדירה שבנדון נחתם כבר בשנת 2014 מועד שבו בוודאי לא היה ידוע מקדם הגדלת הזכויות החריג שיקבע במתחם שבנדון.

- **בהתאמה לאמור לעיל על פי פסק דין 'אשדר' ובעיקר בשים לב לתמורה החריגה בהיקף הזכויות שהוענקו במתחם A ולהיעדר האיזון הכלכלי בין מתחם A ו- B מתבקשת מסקנה חד משמעית כי במקרה הנידון אין כל אפשרות להשתית את השווי המוצע עפ"י שווי היח"ד הבעלים ולהתעלם <u>משיעור המכפיל החריג בזכויות המוקנות (ליזם)</u> אלא יש לחשב את שווי המקרקעין במצב המוצע על פי שווי כלל הזכויות**, וזאת כנגזרת משווי כלל המקרקעין על פי השווי היחסי של 0.01012 חלקים משווי המתחם כולו בהתחשב בדחייה ל-5 שנים (מקדם 0.75), הפחתה בגין גורם מושע ומורכבות (0.82) המסתכם ב-2,422,058 ₪ ובתוספת היוון דמי שכירות בסך של 181,838 ₪ באופן שסה"כ השווי נשוא השומה במצב המוצע מסתכם ב- **2,603,896** ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. **<u>בהתייחס לשווי מצב קודם הראוי המיוחס לנשוא השומה</u>**

- **הערה מקדמית:** לדעתי בתחשיבי שמאי הבעלים נפלה טעות מהותית בעובדה ששווי דירות הבעלים (בפער שווי זמני מצומצם של כשנה שנתיים) היווה את הבסיס לחישוב הן לשווי במצב המוצע והן לחישוב השווי הקודם.
- **בכל מקרה לדעתנו מקדם נטרול הפוטנציאל שנבע מקידום התכנית נשוא השומה בשיעור של כ12.5% שנקבע** בטבלת האיזון ואומץ בתחשיבי הוועדה **הינו נמוך מהמתבקש במיוחד נוכח העובדה שחלק מעסקאות ההשוואה** (3 עסקאות ראשונות במסד שמאי הבעלים) נקשרו בסמוך מידי לאישור התכנית – עסקאות שבכל מקרה מן הראוי שלא יכללו במסד נתוני ההשוואה האמור.

ממוצע שווי עסקאות ההשוואה האמורות בנטרול שלוש עסקאות המאוחרות מסתכם למ"ר בנוי לסך 21,832 ₪ ובהפחתת פוטנציאל בגין מצב התכנית שבנדון בשיעור ראוי של 20%[9] מתקבל שווי בנוי בסך של **18,193** ₪ **באופן שמתקבל שווי למצב קודם בסך של 63.6 מ"ר X 18,193** ₪ = **1,157,000** ₪.

- חיזוק לערכי שווי ראויים האמורים במצב הקודם מתקבל גם על פי תחשיב בגישת העלות כדלהלן:

(6,000 ₪ מ"ר מבונה+ 4,000 ₪ שווי בניה למ"ר[10]) x 1.1 רווח יזמי שחוק 1.15 x מק' יח"ד קטנה x 1.17 מרכיב מע"מ x 63.6 מ"ר = **941,311** ₪.

6. **<u>בהתייחס לשימוש הביניים בתקופת הדחייה</u>**

- לדעתנו במקרה של החלת גורם הדחיה על כלל השווי הקודם (שכאמור אינה מהווה מתודיקה המיטבית, במיוחד כאשר קיימים גורמי דחיה משמעותיים כמו בנשוא השומה) הכללת שווי מהוון של דמ"ש בתקופת הדחיה מתבקשת ואף מקטינה את העיוות הקיים בחלופת חישוב זאת.
- בעניין זה הננו להפנות לפסיקת השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 17.01.2024 בגוש 6693 חלקה 64 שבה התייחס לעמ"נ 55750-12-12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבנציק אבריל.
- דווקא השימוש הבלתי מבוקר בעליל בגורמי הדחיה, יש בו כדי להוכיח את אי הסבירות הבולטת ביישום מתודיקה לפיה מופעלת הדחיה ביחס לכלל השווי במצב המוצע באופן שמתאפשרת מסקנה אבסורדית לפיה השווי במצב המוצע (לאחר הדחיה) נמוך מהשווי במצב הקודם וזאת למרות עליית השווי בשיעור של מאות אחוזים של המצב המוצע ביחס למצב הקודם כאשר מצב אבסורדי זה מצביע על נכונות מתודיקה שונה לפיה יש להפעיל את הדחיה ביחס למרכיב ההשבחה בלבד (באופן שמבטלת במקביל את ההזדקקות לתוספת שווי בגין דמ"ש הביניים- תוספת שמתקנת רק באופן חלקי את העיוות המתואר).

[9] למרות אימוץ הפחתה בשיעור שגוי של 12.5% בתחשיבי הוועדה.

[10] בהתחשב בשנת הקמה 1976.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>להלן תימוכין נוספים בדבר הצורך להכללת מרכיב שימוש ביניים בחישוב המצב המוצע (וזאת ללא התייחסות להוצאה דמי שכירות בתקופת הבנייה) שאומצה בשומות מכריעות כדלהלן:</u>**
- בפסיקת השמאית המכריעה **דנה שיחור** בחלקה 50 בגוש 6362 רח' אש שלום 1 פ"ת נקבע כדלהלן:

> 15.43. חישוב ההשבחה מבוסס על ההפרש בין שווי מיטבי במצב החדש לבין שווי מיטבי במצב הקודם. השימוש המיטבי במצב הקודם מהווה את הבינוי הקיים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, לעומת זאת השימוש המיטבי במצב החדש מהווה את המשך השימוש בדירה הקיימת עד להריסתה, בתוספת זכויות הבנייה להקמת הדירות החדשות בדחייה. לפיכך, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים לשימוש הביניים בדירה הקיימת במצב החדש.

בפסיקת השמאי המכריע **דוד דדון** בחלקה 229 בגוש 6110 מתחם פינוי בינוי דפנה ארלוזורוב נמיר ת"א נקבע כדלהלן:

> **<u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה:</u>**
> ככל שהובא בחשבון כי עד למימוש הזכויות בתכנית נדרש פרק זמן של כ- 7 שנים ותבוצע דחייה למרכיב שווי זה, מתחייב להביא בחשבון את שימוש הביניים המתבצע בדירות המגורים הבנויות.
> לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון תרומה לבינוי הקיים בתקופת הדחייה עד להריסתו

- בפסיקת השמאית **אורית גלן** בחלקה 7 בגוש 7098 שכונת יד אליהו ת"א, נקבע כדלהלן:

> 11.3.4. <u>תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים:</u>
>
> מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה יש לאמוד את דמי השכירות לתקופת הדחיה עד לאפשרות מימוש הזכויות בתכנית, שכן לבעלי הזכויות קיים יתרון כלכלי בתקופת הביניים בין אם הם יגורו בדירה או ישכירו אותה, כלומר קיימת תרומה של הבינוי הקיים לשווי המקרקעין עד להריסתו.

יצוין כי ברובן המכריע של פסיקות שמאים מכריעים נכלל שווי שימוש הביניים במסגרת השווי החדש, כדוגמת ההכרעות הרצ"ב:

- פסיקת השמאי המכריע **יעקב פז** בחלקות 562 – 564 בגוש 8274 רח' ויצמן סוקולוב נתניה.
- פסיקת השמאי המכריע **בועז קוט** בחלקות 178 – 180 בגוש 8232 רח' הרצוג נתניה.
- פסיקת השמאי המכריע **דוד בריל** בחלקות 33 ו 34 בגוש 6416 רח' דרך השלום תל אביב.
- פסיקת השמאית המכריעה **רמה מאור** בחלקה 231 בגוש 6108 רח' הלניסקי תל אביב.
- פסיקת השמאי המכריע **גיא צדיק** בחלקה 5 בגוש 7213 שדרות מרדכי אור יהודה.
- פסיקת השמאי המכריע **עומר סרחאן** בחלקה 115 בגוש רח' בית אל תל אביב.
- פסיקת השמאי המכריע **יהודה פלד** בחלקה 127 בגוש 6337 רח' אח"י דקר ת"א.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. <u>בהתייחס לשווי מ"ר מבונה בבניה רוויה</u>

שווי מ"ר מבונה בשומת הועדה נקבע לסך זעיר של 6,000 ₪, וזאת בהתבסס על מספר מסדי נתונים כמפורט בשומת הוועדה, כולל ניתוח עסקאות השוואה משני בניינים סמוכים למתחם שמהם חולץ שווי מ"ר מבונה בהתחשב בשנת הקמתם בשנת 2014, כאשר ביחס לניתוח זה קבע שמאי הבעלים (לדעתנו בטעות) שווי מרכיב בנייה בסך 10,000 ₪ שכנראה התייחס לשווי בניה חדשה.

כמו כן ברצוננו להפנות לקביעות שווי של שמאים חיצוניים כדוגמת קביעת שווי בטבלת האיזון שנערכה ע"י השמאי מר בלייר כץ אהרונוב, ביחס לתכנית תמל/308 מתחם 5 בבאר יעקב, שבה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 05.2022 בסך של 10,000 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 02.06.2024, כדלהלן:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקשת</u>: אלמוג פינוי בינוי ענב שותפות, ח.פ. 558555314.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת.

<u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירת מגורים, המצויה בקומה שלישית.

<u>הדירה כוללת</u>: 2 חדרי שינה, סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר אמבטיה, שירותים, חדר שירות ומסותר כביסה.

<u>הבניין</u>: בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 4 יח"ד לקומה טיפוסית, סה"כ 16 יח"ד.

<u>גוש</u>: 4537 <u>חלקה</u>: 12 <u>שטח חלקה רשום</u>: 994 מ"ר <u>מס' תת חלקות</u>: 17 <u>תקנון</u>: מוסכם.

<u>תת חלקה</u>: 12 <u>תיאור קומה</u>: שלישית <u>שטח רשום</u>: 63.6 מ"ר <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 1/16.

<u>חלקם במגרשים</u>: 111 [0.324%], 114 [2.092%], 115 [2.092%], 116 [2.092%]. <u>סה"כ חלק יחסי</u>: 1.012%.

<u>במתחם</u>: A <u>תכנית</u>: 455-0321877 "התחדשות עירונית מתחם רחוב הרצל – באר יעקב".

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>גובה השבחה</u>**	
		<u>שמאי משיבה</u>	**<u>שמאי מבקש</u>**
תכנית "פינוי בינוי" 455-0321877 מתחם A, באר יעקב	15.12.2021	1,547,896 ₪	84,778 ₪

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 06.10.2022.

<u>חלקיות מימוש</u>: 100% בדרך של מכר.

<u>מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

לא בהכרח ישנו נימוק, מדובר במקרה לא סטנדרטי, משתי טעמים.

מדובר על מימוש של דירה במכר במתחם.

אנו מדברים על שתי מתחמים שלא מאוזנים, שונים במבנה ובמכפיל שלהם, לכן ישנו פער ביני לבין שמאי המשיבה, לדעתי הדרך הנכונה הינה אחרת, כדלהלן:

מדובר על תכנית של 474 יחידות נכנסות, ו – 1,880 יח"ד יוצאות, מכפיל של 3.96 למועד קובע, זה המקרו של התכנית, מגישי התכנית היזם בשיתוף עם הוועדה המקומית, בשומה הנגדית ניתן לראות שבחנתי רק את הדירה בלבד, לאור שומה מקורית ושמאי הוועדה, כשמאי שעוסק בסוגיות כאלו, כלל הברזל זה מתחמי איחוד וחלוקה עם מכפיל זהה, כל מתחם עומד בפני עצמו, וגם ביחס לאחרים, כלומר איזון פנימי במתחם ואיזון כללי בין המתחמים. וזה לא המקרה שלנו כאן, והשאלה מדוע ? התשובה מכפיל התכנית 3.96 למועד קובע לא החזיק כלכלית ומפנה לחוות הדעת הכלכלית של יוני צ'רנבסקי, ולכן התכנית הסתמכה על מגרשי השלמה מרמי שהיו אמורים להביא אותה לכלכליות, ניתן לראות זאת בחוות הדעת הכלכלית, בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 26.01.2021 שם נכתב בצורה ברורה "השינויים כללו צמצום.....".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זה מוביל אותנו לחלוקה שנעשתה בין A לבין B, לכן, A זה הנכון ו B היה אמור להסתמך על מגרשי השלמה שלא יגיעו, בנוסף ניתן לראות בחוות הדעת הכלכלית, התכנית הסתמכה על פטור מהיטל השבחה שגם זה לא קרה.

קל לראות את התכנית בעניים של שנת 2024 כשמועד קובע זה שנתן 2021.

לכן, האיזון היה אמור להתבצע על ידי מגרשי השלמה.

בנוסף, ישנו עקב אכילס שהינו בתים צמודי קרקע, לבסוף צריך להוציא צמודי קרקע שאיתם סביר להניח שאיתם לא ניתן לקדם תכנית.

בסיטואציה הזאת הדרך הנכונה לבחון כן כדירה, מפני שישנו את כל אמור לעיל ולכן כמו בחוות דעתי שבחנתי כדירה מול דירה ולא בתחשיב של שווי מגרש ריק ופנוי במצב החדש המביא לתוצאה לא סבירה.

ברצוני לציין מקרה דומה במתחם הררי ברמת גן, גם של חברת ענב, גוש 6180 חלקה 333 תת חלקה 3, גם שם היה מימוש בדרך של מכר, ושם השמאי המכריע בועז קוט, שם דירה מול דירה.

ולאחר מכן בחלוף מספר שנים שם את כל המתחם והשומה הייתה שונה לחלוטין.

ככל והגישה הזאת לא תתקבל, אני חושב שאופציה הבאה לא לבחון את מתחם A, אם בוחנים את התכנית, אזי בוחנים אותה כתכנית אחת, לא יתכן שמתחם אחד הפסדי ומתחם שני רווחי, צדק כלכלי ורוצים לבחון כמתחם צריך לבחון את כל התכנית, אחרת יהיה עיוות שצועק לשמאי, בשנת 2021 תכנית עם מכפיל של פחות מ – 4 אינו כלכלי.

או להעריך זאת כדירה או כמתחם כולל.

ישנם מתודות שמאיות שונות וגישות שונות, אפשר לבחון גישה כפי המשיבה אולם לטעמי הינה שגויה במקרה הנדון.

המטבע מתחת לפנס, ישנה עסקה, המשקפת שווי שוק החדש [שנה אחר התכנית], השווי החדש אמיתי נמוך יותר, לא יכול להיות אחרת, וכל זאת ליצור התכתבות עם המציאות, צריך לבחון בסוף שהתוצאה מתכתבת עם המציאות, לכן, זה מקרה מאוד מורכב, מאתגר ומעניין יותר.

<u>דחייה</u> – שמאי המשיבה הביא דחיה של 5 שנים, תכף יחלפו, כמובן שיצא במספר פעימות [550 יחידות בבאר יעקב], תנאים תבעים, ישנה שלביות בתכנית, ראה פירוט נרחב בחוות דעתי. ולכן, אני חוזר בי לגבי הדחיה עושה רושם שהיא הרבה יותר ארוכה. לדוגמא – חתימות, אין אפילו ניצוץ מול צמודי קרקע, אני קבעתי 7.5 שנים, לא אתפלא אם זה יהיה עשור.

וכמובן, אם נבחן את כל המבחן השמיים הם הגבול, כרגע עומדים על 86% שזה לא הרבה ממועד הקובע.

וצמודים הקרקע !!!

<u>מר אבי ג'ינג'יחשוילי מנהל פיתוח עסקי ושמאי [מטעם קבוצת אלמוג], טיעונים כדלהלן:</u>

מבחינת מצב קודם, שמאי הוועדה לא הביא בחשבון את פסק הדין לויתן אדיב.

מבחינת מצב חדש, לדעתי שמאי המשיבה שגה במספר אופניים מהותיים בגישת החילוץ וארחיב:

1. עסקאות השוואה במצב החדש לא נלקחו מפרויקט צמוד דופן במתחם יב'. הממוקם מערבית למתחם הנדון. אלה משכונת פארק המושבה העדיפה.

2. על פי התבע במצב החדש שטח יחידת דיור ממוצעת [בניכוי דירות הקטנות, הינו כ – 131 מ"ר]. בשטח ממוצע בעסקאות השוואה שהביא בחשבון שמאי המשיבה השטח הממוצע היה כ – 104 מ"ר ללא התייחסות לשוליות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. בנוגע לעלויות בניה, שמאי המשיבה הביא בחשבון פחת לא מוסבר לעלות בניה ישירה. לקח בחשבון מקדם הפחתה לעלות הבניה. הביא בחשבון שיעור עלויות עקיפות נמוך 25%, במקום 35% שזה הסביר והראוי, ככל ונדרש אציג פירוט של עלויות עקיפות בפרויקט וזה נתמך בקווים המנחים החדשים של השמאי הממשלתי הראשי. לא הביא בחשבון את תקן החניה הגבוהה באופן חריג שעומד על 1.5 מקומות חניה לכל דירה + חניות אורחים בתקן של 0.25 מקומות חניה לכל דירה, עובדה אשר משפיעה מהותית על שווי הקרקע בעיני כל קונה סביר.

4. שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלויות עקיפות בעלויות התת קרקעיות [מרתפים].

5. דמי שימוש במצב חדש, פסק דין טבנש'יק.
והחלטות העוררת בערר 8011/0222 הועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד.
העוררת בערר העוררת בערר : 8012/0222 מרגנית אחזקות.

6. דחיה למימוש : כמות מגרשים ופרויקט, תת החלקה הנדונה מוקצת ב – 4 מגרשים שונים, שכל אחד מהם יצא בזמן שונה, בהתאם למסמך שלביות בתבע, דבר המגביל מהותית את זמן הדחיה.

<u>מר אפרים מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

אני חושב שהמתודולוגיה נקבעה בפסק דין אשדר במתחם דפנה, נאמר שלבחון רק לפי שווי דירות התמורה, צריך לבחון את שווי העסקה לפי שווי מצב חדש כמגרש ריק ופנוי. צריך להביא בחשבון את זה שהבעלים לא ניצלו את המשא ומתן בצורה מטבית, כאן ישנה הוכחה פה, במתחם A ישנה תמורה כפולה ממתחם B, משהו כאן בתמורות לא נכון. זה מעיד על שווי הדירה שנמכרה שלא ממצה את עצמה. עובדה במסד הנתונים של המתחמים אין הבדל בין הדירה. התחייבות של היזם נקשרה בשנת 2014 כלומר 7 שנים לפני מועד קובע ולכן לא היה מודע למכפילים הללו.

להביא את מוכר בודד, בתור אחד שלא קיבל תמורה מספקת ואחר כך להשליך את כל זה על כל המתחם, היזם פה, ברור מי שיישא בהיטלי השבחה ב – 100 אחוזים הינם היזם, ולנתח את הכל סביב אותה דירה, יגרום עוול לוועדה פגיעה על סמך דירה בודדת.

כאן מקבל פי 6.

מכל האמור לעיל, זה בדיוק המקרה הייחודי שאין שום שיקול דעת להחת"מ, ראה פירוט בתגובה ואבקש לקרוא זאת בעיון רב.

חברי טוען או שתחליטו לעשות לפי שווי של דירה או 2 המתחמים ביחד.

אני חלוק עליו, צריך לבחון רק את מתחם A בלבד ואין שום קשר בין 2 המתחמים, מלבד העובדה שצריך לבצע איחוד וחלוקה למתחם B.

ישנה טבלת איזון איחוד וחלוקה לקראת אישור ואני מעורב בה ונתנו אישור לכל מה שנקבע בטבלה של מר יונתן צ'רנבסקי מטעמי הבעלים.

למתחם A יש את כל המאפיינים של מתחם עם דחיה נמוכה, עם 96 יחידות בלבד, כבר בשלב אישור התכנית ישנו טבלת איחוד וחלוקה ואין שום דחיה מעבר למקובל.

חברי טוען שיש שם יחידה אחת צמודת קרקע אחת, הוא מצביע על קושי כיום יחידת קרקע כזאת, עובדה שבמתחם B יש 5 צמודי קרקע, והבקשה שלי הייתה שליחידות דיור הללו אין שום השפעה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נעניתי בשלילה לפיצול היחידות בין צמודי קרקע לרוויה.
אני חושב שלא נכון.
להתייחס למתחם A בנפרד כמתחם קטן, ישנם דברים שידועים מראש, לדוגמא בעיר נתניה ערכי השווי די דומים, הדחיה צריכה להיות פחות מ – 5 שנים.
חברי מפליג לדחייה שאינה נכונה, ומדוע. אין שום סיבה לקשור בין 2 המתחמים. מה הקשר בין 2 מתחמים. ישנו פה מתחם עם טבלת איזון ותמורה כפולה.
נניח שאין כדאיות כלכלית למתחם B מה הקשר למתחם A שדבר זה לא אמור להפריע למתחם A.
אני לא מבין את חברי, כנראה שצריך לעשות לכלל המתחם, חיזוק לכך הנוכחים שהצטרפו לדיון נציגי היזמים, כל מתחם בפני עצמו, 5 שנים זה על הצד המרחיב, החת"מ צריך לשקול לצמצם אותה. הבעלים יכולים לעבוד במקביל ויכולים להוציא לפועל את הפרויקט של מתחם A.
בשלב הבא של מתחם B יטענו לרבע השבחה ביחס למתחם A.
הדחיה של חברי 7.5 שנים מאפסת את השבחה, ונוסיף את כל הטענות הנוספות נקבל שלילי דבר שאינו הגיוני.
אם עושים הפחתה צריך לבצע רק על השבחה כדי לא לקבל שווי שלילי. שעשוי להיות משווי קודם ביחס לשווי חדש, לא יכול להיות מאשר מכפיל פי 6 ופגיעה !!!
באר יעקב בתמ"ל סמוך נקבע 10,000 ₪ ואני קבעתי 6,000 ₪ מ"ר מבונה !!!
לכן, צריך לקחת את הדחיה על השבחה ולא על המצב החדש.
מדובר על מתחם קטן עם מכפיל עצום כפול מהמקובל, ולא ניתן לקשור אותו למתחם השני, כפי שנאמר בפסק דין אשדר ואסור לחבר את המתחמים, לא ניתן להקטין באופן מלאכותי, יכול לממש את מתחם הנדון.
שנגיע בעתיד למתחם B נדון בנפרד.
הבאתי ניתוח עסקה במתחם צמוד דופן בשנת 2014, לא ניתן להביא את הפחתות שהביא שמאי החברה, בבניה משנת 2014 צריך לשחוק את עלות הבניה יזמות וכו'.
הערכים שנקבעו על ידי שמאים מכריעים ערכים גבוהים יותר ממה שקבעתי בתאריך הקובע, 20,000 ₪ מ"ר בנוי חייב לייצג לפחות שווי של 6,000 ₪ מ"ר מבונה.
מפנה בסעיף 3 ביחס למצב קודם אני מגיע מכמה אופניים של ניתוח, אחת – ביחס לעסקאות השוואה במתחם, נוטרל 12.5% על פי שמאי שביצע את טבלת האיזון, לדעתי הפוטנציאל צריך להיות מעבר ל – 12.5% אם בוחנים לפי 20% מקבלים שווי נמוך יותר במצב קודם.
בחנו בצורה נוספת של עלויות ראה בחוות דעתי, הגענו 945,000 ₪ שווי דירה מצב קודם.
לכן, 1,100,000 שקבענו במצב קודם הינו על הצד הזהיר והשמרני.

<u>מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>השבחה שלילית</u> – השבחה נמוכה ולא שלילית, והסברתי איך זה קרה, ככל ותוכן השבחה למתחם A בלבד, מה יקרה עם מתחם B. לא ניתן להשאיר וקום.
חברי זועק שהוועדה לא יכולה להיפגע, אני מזכיר הפרויקט יצאה לדרך מתוך הנחה בסיסית שאין היטל השבחה לפרויקט. חשוב לזכור זאת היטב.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אמיר הלר מטעם קבוצת אלמוג, עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

מורכבות הפרויקט הצריכה שיתוף של 2 יזמים שכל אחד החתים דיירים שונים במתחם לרבות באותו בניין ישנם חלק שחתמו עם אלמוג וחלק עם ענב.

בשנת 2012 החלה חברת אלמוג החלה לפעול במתחם בהחתמות דיירים. בשלב מסוים חברת ענב החלה להחתים אף היא דיירים כך יצא שבבניינים בכל המתחם לרבות בשלב א', יש למעשה דיירים החתומים עם אלמוג ויש דיירים חתומים עם ענב, הסכמי הפינוי בינוי שונים, הן לעניין התמורות, הן לעניין לוחות הזמנים, הן לעניין הבינוי ועוד.

החברות הבינו שהם אינן מצליחות להגיע להבנה משותפת אולם, החליטו לקדם את התבע באופן משותף, אני מזכיר התבע הוגשה על ידי הוועדה המקומית ובמימון של היזמים. במצב כזה שיש חתימות ל – 2 יזמים לא ניתן להוציא את הפרויקט לפועל. מכל הטעמים של ליווי בנקאי, פינויים וכו'.

לאחר למעלה מ – 7 שנים של משא ומתן הצליחו חברות לחתום על הסכם שיתוף פעולה, וברמה המשפטית הייתה הסבה של חוזה פינוי בינו לאלמוג והפוך, זה נקרא הסבה, מעין מכר של זכויות במקרקעין שדווחו לרשויות המס.

דא עקא ההסכמים אינם זהים ועל כן היה צריך לנסח נוסח מאוחד [משולב], התיישרו לפי הסעיף המטיב עם הדיירים כדי שנוכל להתקדם לא הייתה אפשרות אחרת. יחד עם זאת עקב חלוף הזמן ועל אף התמורות שהם זכאים להם של כ – 45 מ"ר.

החליטה הוועדה המחוזית לאשר את התמורה הגבוהה הזאת מעבר למקובל של 25 מ"ר, היות ומדובר באוכלוסייה בעלת חתך סוציואקונומי נמוך לאשר זאת.

הדיירים מינו עורך דין נוסף, שהחל לנהל משא ומתן חדש על הנוסח המשולב ופתח אותו מחדש לרבות דמי תחזוקה, לרבות ערבויות נוספות, לרבות הגדלת מרפסת מ - 10 מ"ר, יקבלו 15 מ"ר. היות ובתבע זה מתאפשר. לאור האמור עד כה לא אושרה תוספת מאושרת לחתימה.

אנו עובדים עוד פעם על התוספת מחדש היות והדיירים החליטו לפתוח את המשא ומתן מחדש.

עניין של 2 יזמים שרצו במקביל, גרם לחוסר אמון של הרבה דיירים במתחם, לכן יש לו הרבה מאפיינים ייחודיים למתחם זה.

התבע עצמה קבע מגבלה של הוצאת היתרי הבניה, היתרי בניה ראשון בשלב A, יהיה הגשה הגשה של תכנית איחוד וחלוקה לשלב B מופיע בתנאים להיתר.

הוצאת התרים נוספים תהיינה אך ורק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה שלב B.

מדוע זה כל כך חשוב ? ברצוני ללכת צעד אחורה, ברשות הזאת התהליכים הינם איטיים, אם החלטת הוועדה המחוזית לאישור התבע 30.06.2020 אישור התבע 05.01.2022. מדוע, שנה וחצי עד אישור התבע, מפני שצריך אישור המועצה לפי סעיף 188 לפקודת העיריות היות ויש קרקע עירונית וזה לקח שנה וחצי.

מצויים כיום 06.2024 מדובר על שנתיים וחצי מאישור התבע. ואיפו אנו נמצאים טבלאות איחוד וחלוקה של מתחם B הוגשו לוועדה ובמשך 10 חדשים ושמאי המשיבה בקשו מאיתנו לבצע שינויים תכנוניים להסיט זכויות מבניין לבניין, שכל מטרת הטבלאות הללו הינה טבלת איזון. השמאי מטעמנו סרב לבצע שינויים תכנוניים שאינו בסמכותו, על אף שהוועדה קיבלה החלטה להפקיד את התכנית בכפוף לאישור שמאי המשיבה ואולם עד כה התכנית לא הופקדה.

יתרה מכך מהנדסת הוועדה מסרבת לאשר הגשת בקשה להיתר של 3 בניינים בשלב A במסגרת היתר בניה אחד למרות שמודבר בחניון משותף אחד ואף שלא ניתן לבצע את הפרויקט בשלבים, ואף שמבחינה חוקית

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

היזמים ועו"ד אלי וילציק שכתב חוות דעת שברורה מאוד שניתן להנפיק היתר בניה אחד ל – 3 בניינים [94 יח"ד כפול 3].

למרות שהכל נראה ישים וביצוע מאוד פשוטה כפי שחברי קובע, ברצוני לא פשוט כאמור לעיל.

ולכן, כל מקדם דחיה שמאי שנלקח בוודאי שבנסיבות העניין, כמות היזמים, סוג אוכלוסייה, וכו'. כולל המסכן שמכר דירה זו ואנו מנסים לסייע לו. כולל התנהלות שהייתה עד כה ברמה תכנונית, רישוי, אני לא שמאי אבל אני מניח שמקדם הדחיה לצערי הרב צריך להיות לא רגיל, אנו פועלים מול דיירים, מול מנהלת של באר יעקב, ובוודאי שלא ניתן לנתק זאת ממתחם B.

שכן במתחם B נכנסו יזמים נוספים אשר קיבלו את התבע מן המוכן ועל אף שמתחם B אינו כלכלי כפי שנאמר לעיל.

הסטנו שטחים עיליים לטובת תת קרקע מפני שאין מקום לחניה.

לכן, הבטחות של יזמים חדשים במתחם B פוגעות בנו על ידי כך שהדיירים במתחם A רוצים מאותן הבטחות לשכנים במתחם B.

<u>מר אפרים מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו צריכים להסתכל במועד הקובע דהיינו 2021 ולא הבטחות קודמות וכו'.

ברור שתאריך הקובע היה שיתוף פעולה בין היזמים כולל הסכם ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין קיום יזמים שונים.

אוזכרו הסכמים שונים עם תמורות שונות, ברור שבמצב זה לא ניתן להתייחס לדירת מכירה ספציפית שהתמורה בגינה לא מוגדרת סופית אלה צריך להתייחס למכלול התמורה שניתן בפרויקט [צריך לבחון את התמורה שהיזם קיבל].

התמורות הגדולות הללו משבשות את שווי הדירה.

מהבהרות של בעלי החברה עולה בבירור כי מקדם דחיה צריך להיות פחות מ – 5 שנים, היום 2.5 שנים לאחר התאריך הקובע הוגשה בקשה למימוש מעל ל – 50% במתחם.

הוגשה בקשה להיתר שטרם אושרה על ידי היועמ"ש והמהנדסת, אבל קיימת סבירות שתאושר בזמן הקרוב, בכל מקרה גם במקרה הקיצוני ברור שניתן לאשר היתר ל – 94 יח"ד המהווים קרוב ל – 20 אחוזים מהפרויקט, יתרת ההיתרים מותנים בטבלת האיזון המצויה בשלבים מתקדמים, גם אם אישורה יבוצע אפילו בעוד שנה זה יצביע על הצורך להקטין את היקף הדחיה ביחס למתחם זה בצורה משמעותית, בנושא זה ברצוני להזכיר בפרויקט של 550 יח"ד קיימת שלביות טבעית ומשקלול הגורמים האמורים יש מקום לדעתי להקטין על סמך הנתונים האמורים את מקדם הדחיה לפחות משלוש שנים.

תאריך של אישור היתר יתבצע, וגם אם ידחה זה רק 94/552 יח"ד כ – 20 אחוזים.

הובהר על ידי נציג הבעלים כי היזמים נשאו בעלות התכנית, ולכן בוודאי שהם היו מעורבים בכל הוראות התכנית.

יצוין כי העיכוב בטבלאות האיזון התרחשו בחלקם הגדול עכב הנכונות של הבעלים לשנות את מה שהתבקש, הדרישות של המשיבה ברובם הגדול לא התקבלו, וטבלת האיזון יוצאת לדרך.

כל הנקודות הללו ברור שבמקרה הנדון המהווה מקרה ייחודי, אין מנוס, אלא להיצמד לפסיקת אשדר כמקרה ספציפי ולהעריך את שווי הפרויקט על פי תמורה הכוללת ובהתייחס למתחם A כפי שציינתי מתחם B לא משפיע במהומה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כפי שציינתי לדעתי המתודיקה צריך להיות מודע לעובדה שהיטל השבחה שיגזר במתחם שבנדון ישמש כנתון ביחס למתחם B על ידי נציגי הבעלים, הזכרתי שהוועדה לא אמורה להיפגע הכוונה שהציבור לא יפגע, היות וזה אותו דבר.

<u>מר אבי ג'ינג'יחשוילי מנהל פיתוח עסקי ושמאי [מטעם חברת אלמוג], טיעונים כדלהלן:</u>

<u>טבלאות איחוד וחלוקה</u> – ציין שמאי המשיבה, שהטבלאות יוצאות לדרך, הטבלאות טרם הופקדו ובטח שלא עברו תהליך תכנוני מלא של התנגדויות, דבר שהמשיבה יודעת שיכול לקחת זמן.
<u>מבחן הסבירות</u> – טוען שמאי המשיבה, מביא בחשבון של שווי של קרקע זמינה ללא מגבלות, מדובר בקרקע לפינוי בינוי, עם מגבלות, של דחיה, טיפול בדיירים, ארגון הדיירים, קיימות עלויות נוספות ביחס לקרקעות ריקות ופנויות.

<u>מר יצחק נעים שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>דחיה</u> – כרגע לא ניתן ולא מתאפשר להוציא היתר בניה, על אף הניסיונות שנעשו. לא ניתן לקחת כישלון ולהפוך אותו להצלחה. לא מתאפשר עכב מכלול של אילוצים כולל של הוועדה. במקרה הטוב היתר ראשון 2025, ושלב היתרים במתחם A על פני עשור, ולכן, המיצוע לא ניתן לברוח מזה. אם התבדה הוועדה תקבל אגרות בניה מוקדם יותר.

<u>מר אפרים מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

עובדה שהוגשה בקשה להיתר ל – 282 יחידות דיור, במקרה הטוב יאושר ב 2025, במקרה קיצוני הדחיה תהיה יותר קצרה מהסיבות שהסברתי ולכן אני נשאר איתן בדעתי שיש לצמצם את תקופת הדחיה.
כיום אין מניעה להוציא היתר בניה ל – 17 אחוזים מהפרויקט וזה בתוך 2.5 שנים, והמגבלות בתכנית לא שונות מתכניות אחרות. זה מראה ששומת המשיבה הינה על הצד הזהיר ביותר.

<u>מר אמיר הלר מטעם קבוצת אלמוג, עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

ראשית, הוועדה המרחבית מסרבת בתוקף להוציא היתר ל – 3 בניינים. לאור ההליך עד כה והצורך באישור בהתאם לתבע של תכנית בינוי לכל הפרויקט לרבות שלב B אנו צופים עיכובים להוצאת היתר אפילו הראשון.
לאור העובדה שתהליך איחוד וחלוקה בשלב B עתיד להקים התנגדויות רבות אנו צופים שהליך זה ייקח זמן רב, לאור חשש לעתירות של יזמים נוספים המצויים במתחם B, הליך המימוש של שלב A כולל גם צמוד קרקע שטרם נחתם אתו הסכם פינוי בינוי שיעכב את המימוש בוודאות. שלב א' כולל העתקות של מבנה ציבור עירוניות לרבות תחנת שיטור עירונית שטרם בוצע, ולאור כל האמור מקדם הדחיה שנלקח לטעמי הוא אף צנוע למה שלקח שמאי מטעמנו. לצערי הרב ייקח זמן למימוש הפרויקט הזה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור תכנית מס' 455-0321877, המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי במתחם בו כלולה החלקה בה בנויה הדירה נשוא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

ניכר ששמאי הצדדים חלוקים על המתודולוגיה שצריך ליישם במקרה הנדון בבחינת ההשבחה.
שמאי המשיבה אומד את שווי המצב החדש לפי חלק יחסי במתחם הקרקע בתוספת שימוש ביניים כאשר המצב הקודם נקבע על בסיס נתוני השוואה כבנוי במצבו והפחתה בגין נטרול פוטנציאל.
שמאי המבקש אומד את שווי המצב החדש לפי עסקת המכר שבוצעה במקרקעין מושא ההחלטה עצמם בהתאמה למועד קובע כאשר המצב הקודם נקבע על בסיס נתוני השוואה לדירות קטנות ללא נטרול פוטנציאל.
לחילופין[11] אומד שמאי המבקש את שווי המצב החדש לפי שווי הזכויות המוקצות עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.

למען בהירות ההחלטה דנן יפורטו עיקרי החלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות לעניין חישוב היטל ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.

ערר אשדר:

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה מיום 20.04.2020, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב, דנה ארוכות בשאלה:

" כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.
בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.
פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.
בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל."

להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה

[11] כפי שמציין בסעיף "תחשיבים".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

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

למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים.

הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי.

והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

<u>ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים</u>:

"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."

"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל, אבנר שקד</u>[12]:

נבחנה על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה לאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020, ביחס לפרויקט במתחם דפנה בתל אביב.

מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב".

מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.

מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

*"**<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>***

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

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

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

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

[12] ערר זה הינו שלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718 חדוה פרימרמן, ערר תא/8199/0718 יובל קיכל, ערר תא/8200/0718 אבנר שקד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. **<u>נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר</u>**.*

זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב." (ההדגשה אינה במקור)

<u>ביחס לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:</u>

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם.

המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי.

בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.

הטיוטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך.

מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע. כן נקבע בטיוטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.

עוד קובעת טיוטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח.

טיוטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."

לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את תקן שמאי מס' 21.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ואולם, על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לענייינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב:

"עניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי."

<u>מעיון בפסיקת בית המשפט, עולים עיקרי הציטוטים, כדלהלן</u>:

"ועדת הערר אוחזת בדעה, בדומה לשמאי המכריע, כי ביחס לתוכנית 3850 יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט."

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל.

כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה".

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.

כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.

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

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדות הצדדים למחלקות דנן:</u>

בהחלטת ועדות ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל ועוד ופסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, ניכר כי בפועל קיימות 3 מתודולוגיות השבחה לבחינת שווי המצב החדש וההשבחה בתכנית פינוי בינוי, כדלהלן:

א. **<u>גישת השוואה ישירה</u>**, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל אשר קיים קושי באמידתם.

במקרה דנן, יודגש כי התנאים אופטימליים שכן קיימת עסקת השוואה מהנכס מושא ההחלטה עצמו ולאחר המועד הקובע שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון, באופן המאיין את כל ההנחות הנדרשים.

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.

שיטה זו כאמור כפי שמפורט בפסיקת בית המשפט המחוזי, הינה גישה מקובלת לבחינת ההשבחה.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. גישה זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".

ברם בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, נפסלה גישה זו כגישה מקובלת בבחינת ההשבחה. לפיכך, לא תובא מתודולוגיה זו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

על כן נותרנו עם גישות א' (בה נוקט שמאי המבקש) "גישת ההשוואה" ו- ב' (בה נוקט שמאי המשיבה) "הגישה הכלכלית".

<u>עם זאת, ולאחר שומות הצדדים והדיון המקצועי הופקה החלטת ועדת ערר חדשה.</u>

<u>אותרה על ידי החלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 הרלוונטית וחשובה ביותר למקרה דנן</u>.

יצוין כי בהרכב זה חבר בין היתר, השמאי המכריע לשעבר וכן השמאי הממשלתי לשעבר מר אייל יצחקי.

בהחלטה צוינו דברים חשובים רבים רלוונטיים לענייננו, **ברם אצטט רק מקצתם**, כדלהלן:

"19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "גישת ההשוואה") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה" הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים."

"26. מקביעות אלו עולה כי שיטת ההשוואה משקפת ומגלמת למעשה את כל התנאים הקיימים ב"שוק החופשי" במועד הקובע, ככלל, בלא צורך בהערכה ובהשערה חיצונית (מלבד התאמות מקובלות) ועל כן משקפת ודאות ויציבות ואובייקטיבית, שככלל אינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים.

27. מאידך הגישה הכלכלית היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.

28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

-השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.
-משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.
-שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.
-עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).
-עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).
-החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.
29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), באופן שפוגע ברמת התוקף שלה. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה."
" 36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל ..."

"37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שנקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.
38. כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה באופן גורף, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון."

ולסיכום הסוגייה צוין:

"51. נראה אפוא, כי יש לשייך את קביעותיו של בית המשפט לא לשימוש בשיטת ההשוואה, שבה כאמור הוא לא עסק במישרין, אלא לעובדה שפסיקתו עוסקת בחברה יזמת. ונבהיר.
52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.
53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בעניינו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.
54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.".

ביחס לנקיטה בגישת שומה אחת בלבד, צוין:

*"**<u>סבירות ההחלטה של השמאי המכריע שלא לעשות שימוש בגישה הכלכלית</u>***

99. הוועדה המקומית טענה, שהיה על השמאי המכריע להשתמש בגישה הכלכלית כגישה בלעדית או לחלופין לשקלל אותה עם התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה. לחילופי חילופין היה ראוי שיבצע לכל הפחות בדיקת סבירות לתוצאה שהתקבלה באמצעות שימוש בגישה הכלכלית.

100. ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה, שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל.

101. לאור האמור אנו דוחים את עמדת הוועדה, שלפיה נפל דופי בעבודת השמאי המכריע, בכך שלא השתמש בקביעת השווי בגישה הכלכלית. כל שכן לא נפל בשומתו המכריעה דופי חמור."

לסיכום, לאור עסקת השוואה בנכס מושא ההחלטה שמהווה את ראיית הזהב לגבי שווי מצב חדש, מצאתי לנכון לדבוק בגישה זו בלבד בתחשיב ההשבחה, תוך בחינת סבירות העסקה ככל שניתן לעסקאות שנערכו בסביבה.

כפי שכבר צוין זה מכבר גם בערכאות משפטיות, בעניין גישת השווי העתידי של המגרש רלוונטית יותר לעת מימוש הבניה בהיתר ע"י יזם.

לשם בחינת ההשבחה במקרה הנדון וזאת כפי שנקטו הצדדים, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון מתודה זו היות והינה כרוכה בהנחת הנחות רבות של אלמנטים שונים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה למגורים בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, רווח יזמי, עלות בנייה ספציפית לפרויקט, תקופת הדחייה הנדרשת להיות המגרש זמין לבניה וכן המורכבויות של מרכיבי המושע, חיכוך וכד', ועוד, ובפרט כאשר קיימת עסקה בנכס עצמו.

אני סבור כי הנ"ל נקבע בהחלטות דומות שמאים מכריעים נוספים וביניהם החלטת מר מרדכי דדון בגו"ח 6693/64/7, רח' ביאקובסקי 12 , שכ' ליבת העיר, יהוד -מונסון, ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>

שמאי המשיבה אומד את שווי המצב הקודם לפי נתוני השוואה מהמתחם בעניינו תוך הפחתה של 12.5% לנטרול הפוטנציאל של התכנית המשביחה, כפי שנקבע גם בדוח הכלכלי/טבלת האיזון.
לאחר שומתו טען כי הפחתה לפוטנציאל שננקטה נמוכה וצריכה לעמוד על 20% לפחות.
שמאי המבקש אומד את שווי המצב הקודם לפי נתוני השוואה מהמתחם בעניינו ולדירות בשטח דומה למושא ההחלטה, דירות 3 חדרים, ללא הפחתה לנטרול הפוטנציאל של התכנית המשביחה.

יצוין, כי קיים קושי לאתר נתוני השוואה מהסביבה הקרובה לדירות מגורים בבניינים דומים ובמיקום דומה, בסמיכות למועד הקובע וכד', שאינם מגלמים פוטנציאל קונקרטי של התכנית המשביחה שכן התכנית חלה על כלל מבני המגורים בבניה הרוויה בסביבה הקרובה.
עסקאות כאלה גם לא הוצגו בפני ע"י הצדדים.

<u>בחנתי את נתוני ההשוואה מהמתחם מושא ההחלטה שנערכו טרם אישור התכנית, כדלהלן:</u>

מס' סידורי	מתחם	גו"ח	תאריך	תמורה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי	הערה
מצב קודם - טרם המועד הקובע							
1	B	4537/2/12	22/01/2021	1,300,000 ₪	63	20,635 ₪	
2	B	4537/4/3	25/01/2021	1,330,000 ₪	63	21,111 ₪	
3	B	4537/5/7	02/02/2021	1,350,000 ₪	63	21,429 ₪	
4	B	4537/5/30	17/03/2021	1,345,000 ₪	62	21,694 ₪	
5	B	4537/6/11	22/03/2021	1,370,000 ₪	63	21,746 ₪	
6	**A**	4537/14/22	25/03/2021	1,455,000 ₪	64	22,734 ₪	
7	B	4537/3/16	10/05/2021	1,300,000 ₪	63	20,635 ₪	
8	B	4537/9/16	09/06/2021	1,350,000 ₪	63	21,429 ₪	
9	B	4537/4/14	26/08/2021	1,515,000 ₪	60	25,250 ₪	
10	**A**	4537/15/28	26/08/2021	1,580,000 ₪	63	25,079 ₪	
~~11~~	~~**B**~~	~~4537/33/9~~	~~14/11/2021~~	~~1,700,000 ₪~~	~~88~~	~~19,318 ₪~~	~~שטח מדווח גדול וחריג~~
12	**A**	4537/14/28	26/11/2021	1,520,000 ₪	63	24,127 ₪	

תחשיב ההשבחה נערך בהתבסס על שטח נטו רשום וכך נותחו גם נתוני ההשוואה.
אני מסכים עם טענת שמאי המבקש כי יש להתבסס בניתוח השווי על דירות בעלות מאפיינים דומים/זהים למושא ההחלטה לרבות מיקום מאפייני בניה וכן שטח הדירה הרשום והמדווח, לעניין השפעת השוליות שלה השפעה ניכרת מאוד על שווי מ"ר בנוי בדירה, באופן שיתאם לדירה בעניינו.
על כן, נבחנו בעיקרם (למעט עסקה מס' סידורי 11 לעיל) עסקאות בעלות שטחים מדווחים דומים בהיקפם למושא ההחלטה.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי ניתן לצורך אמידת שווי מצב קודם שצריך שלא לכלול פוטנציאל קונקרטי מהתכנית, להתבסס בעיקר על מכר דירות מגורים במתחם B, שנערכו זמן מה לפני אישור התכנית, תוך התאמה לנטרול מרכיב הפוטנציאל המגולם גם במתחם B.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תוך היצמדות בעיקר לעסקאות מס' 1-5 ו- 7-8, עולה כי שווי מ"ר ממוצע הינו 21,240 ₪ למ"ר למועד עסקה ממוצע של 16/03/2021, בו חלו ציפיות בגין היות התכנית מקודמת, ברם טרם אושרה וטרם היה צפי וודאי לאישורה[13].

בהתאם למדד מחירי הדירות במחוז מרכז של הלמ"ס ניכר כי בין מועד של 16/03/2021 למועד הקובע בענייננו חלה עליית מחירים של כ- 8.8% ועל כן תובא בחשבון התאמה זאת.

<u>האם יש להתחשב בפוטנציאל המגולם במצב הקודם ?</u>

ביחס לטענות כי יש להתחשב בפוטנציאל במצב הקודם לאישור התכנית הנדונה לתוספת זכויות, אציין כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לאישור התכנית המשביחה לפי פסק דין לוסטרניק שכן אין לכלול פוטנציאל בגין אישור האקט התכנוני עצמו החייב בהיטל במצב הקודם ויש לנטרלו.

ברי לכל כי החלו להתפתח ציפיות לאישור האקט התכנוני, ציפיות אשר עשויות להשפיע על שווים של הזכויות במכר דירות מגורים, ועל התמורה שמוכן לשלם קונה מרצון תמורת זכויות אלו, עוד הרבה לפני אישור התכנית. כידוע ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.

בעניין זה אציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:

"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.

לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.

לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהציפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.

לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל נטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")."

(ההדגשה אינה במקור).

[13] ניתן לראות כי עסקה מס' 9-12 נערכו במועד קובע שקרוב יותר לאישור התכנית המשביחה ושווי מ"ר בנוי עלה בצורה יחסית ניכרת בפרק זמן קצר, מעבר לעליית מחירי הדירות בתקופה זאת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לפסק דין לוסטרניק[14] שניתן בבית המשפט העליון, הנוגע לעניין הכללת פוטנציאל בהיטל השבחה, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".

"כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."

*"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, **ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**."* (ההדגשה אינה במקור).

ביחס להתחשבות בפוטנציאל קונקרטי בדרך של תוספת זכויות בניה וחלק יחסי בזכויות בניה אלו, בגין זכויות בדרך של תמ"א 38 על תיקוניה, יצוינו פסקי דין רלוונטיים:

בפסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, נקבע:

"1. במרכז הכרמל בחיפה, ברח' אלחנן 6, מצויה חלקת מקרקעין עליה ביקשו המערערים להקים בית מגורים. בבקשתם להיתר עתרו המערערים לקבלת הקלה מתכנית, הכוללת תוספת 3 יחידות מגורים, 20% בשטח הבנייה והקלה בקו בניין לחנייה.

בקשתם של המערערים התקבלה וניתן להם היתר להקמת הבניין הכולל את ההקלות המבוקשות. בעקבות מתן ההקלות נדרשו המערערים על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה לשלם היטל השבחה."

"21. כפי שיפורט להלן הגעתי למסקנה כי דין הערעור להידחות וכי יש להותיר את החלטת ועדת הערר על כנה. מצאתי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה."

"48. כפי שראינו לעיל, המערערים הכינו טיוטת בקשה לקבלת היתר בנייה מכוח הוראות תכנית החיזוק, אך חזרו בהם ועברו למסלול של הגשת בקשה לקבלת הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. הבקשה להיתר

[14] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לפי תכנית החיזוק כלל לא נדונה בוועדה ועל כן ברי כי תכנית החיזוק לא הקנתה זכויות קונקרטיות כלשהן בחלקה.

49. ניתן לכאורה לטעון כי אף שתכנית החיזוק לא הקנתה זכויות בנייה קונקרטיות בחלקה, הרי די בציפייה לאישורה של בקשה להיתר על פיה כדי להביא לעליית שווי המקרקעין במצב הקודם. על כך יש להשיב כי ציפייה כללית אינה מספקת לצורך קביעת שווי במצב קודם, שהרי אם תתקבל הטענה, המשמעות היא העלאת שווי כל המקרקעין ברחבי ישראל שבהם נבנו מבנים שלא על פי הוראות תקן 413. יתרה מזו, הלכה היא כי ציפייה כללית שאינה קונקרטית אינה מספקת כדי להצדיק העלאת שווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה או לפיצוי בגין פגיעה (ראו והשוו בר"מ 10212/16 דלי דליה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה [פורסם בנבו] (1/4/2020)).

50. המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק."

להבנתי ערעור שהועלה לבית המשפט העליון על קביעת המחוזי נסגר "בהמלצת בית המשפט חזרו בהם המבקשים מבקשת רשות הערעור והיא נדחית בזאת.".

בערר (מרכז) 8029-07-20 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון, מיום 05.08.2021 נקבע:

*"**אנו דוחים את הטענה שיש להביא בחשבון המצב הקודם זכויות בניה מכח תמ"א 38. השמאי המכריע קבע בנושא זה, כי הוא מקבל את עמדת שמאי המשיבה, וכי אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38, על תיקוניה (עמ' 35). עם זאת הוסיף השמאי המכריע וקבע, כי הוא מאמץ את השווי למ"ר בנוי, כפי שקבע שמאי המשיבה, וזאת על סמך עסקאות בדירות דומות (דירות בבניינים בסביבה שגם עליהם חלה תמ"א 38), "הגם ויכול ששווי זה מגלם פוטנציאל כללי כלשהו הנובע מתמ"א 38 על תיקוניה**" (שם). בכך נקט גישה מקלה עם העוררת.*

העוררת טוענת לפנינו, כי השווי שקבע שמאי המשיבה (12,000 ש"ח למ"ר בנוי) אינו כולל את הפוטנציאל לפי תמ"א 38, והיא מפנה לשומתו בעמ' 33, שם כתב, כי "הנתונים מעידים על שווי של בגבולות 12,000 ש"ח למ"ר בנוי בחודש ינואר 2014 בחלקות הנישומות ללא זכויות בניה נוספות". אין בכך כדי להועיל לעוררת. פשיטא, כי בדבריו אלה התייחס שמאי המשיבה לקביעת שווי למ"ר בנוי קיים, על כל הנובע ממנו, והדגיש כי השווי האמור אינו מביא בחשבון את זכויות הבניה הנוספות המוקנות לחלקה. זאת להבדיל מזכויות לפי תמ"א 38 שאינן מוקנות כלל אלא יישומן מוטל בספק עד להתגבשותן בהיתר בניה (אם בכלל) והן נתונות לשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית. לפיכך, גם בנושא זה אין כל טעות בשומה שערך השמאי המכריע."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גם בהחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 8053-08-21 יהודה ועפרה לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה, מיום 14.04.2022 נקבע כי גם במצב בו אושרה בעבר בקשה להיתר בתנאים לפי תמ"א 38, זו אינה מהווה חלק מהמצב הקודם:

"כיצד יש לחשב חיוב בהיטל השבחה בהתחשב בפוטנציאל תכנוני מכוח תמ"א 38 במקרה שבו, טרם אישור התוכנית הנקודתית שהוסיפה זכויות בנייה, אושרה בתנאים בקשה להיתר מכוח תמ"א 38."

"ההשבחה מכוח תמ"א 38 מתגבשת רק בשלב קבלת היתר הבנייה. אמנם, היטל ההשבחה נדרש ומשולם, כרגיל, טרם הוצאת היתר הבנייה – ולמעשה, הוצאת ההיתר בפועל הינה אחת הדרכים שנקבעו בסעיף 10 לתוספת השלישית לחוק להבטחת האכיפה של תשלום היטל השבחה; אולם בכך אין כדי לומר, שהחבות בהיטל השבחה במקרה של תכניות כמו תמ"א 38 מתגבשת כבר במועד מתן החלטה חיובית בבקשה להיתר, עוד בטרם מילא מבקש ההיתר אחר תנאי ההחלטה ובטרם זו "הבשילה" לכדי אירוע תכנוני.
כפי שגביית היטל השבחה נקשרת למתן ההיתר, ולא למתן ההחלטה בבקשה להיתר, כך הפטור מהיטל השבחה נקשר להיתר ולא למתן החלטה בבקשה להיתר."
"החלטה חיובית מותנית על מתן היתר מכוח תמ"א 38 משנת 2015, שעוררה התנגדויות רבות, ואף חייבה תיקונים מהותיים בבקשה להיתר, אינה מבססת את הציפייה התכנונית לקבלת היתר מכוח תמ"א 38 בשנת 2020 "כמעט בנקודת אל-חזור", כמאמר פסק הדין בעניין דלי דליה. משכך, יש לדחות את טענת העוררים שלפיה במסגרת חישוב היטל השבחה תובא בחשבון העובדה, שאין חבות בהיטל השבחה בגין קבלת היתר בנייה מכוח תמ"א 38."

אכן בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב, מיום 08.01.2024 נקבע כי אין להתעלם בשווי מצב קודם מהפוטנציאל המסוים הקיים מכוח תמ"א 38, ברם זה הינו כפוטנציאל בלבד כפי שהעריך אותו השוק, ולהבנתי לא בדרך של תוספת זכויות בניה קונקרטיות מכוח התמ"א 38.

אני סבור שאין דין ציפייה כללית של תחולת תמ"א 38 על המקרקעין כפוטנציאל במצב הקודם כדין פוטנציאל קונקרטי בגין תכנית פינוי בינוי מפורטת המגדילה את היקף הזכויות במקרקעין באופן ניכר מאוד, הכולל איחוד וחלוקה המקודמת וכוללת החתמות דיירים והליכי תכנון קונקרטיים וכד'.

אני סבור כי יש לקבל מקדם הפחתה של 15% בגין נטרול פוטנציאל, קרי מקדם 0.85, המגלם הפחתה בגין פוטנציאל קונקרטי של התכנית המשביחה המגולם במועד הקובע בגין הפרויקט והבטחות היזמים לקבלת דירת תמורה חדשה, הוצאות, דמ"ש וכד', זאת מעבר לשווי בסיסי אשר יכול לגלם רעיונית ציפייה כללית בגין תמ"א 38.
הפחתה בגובה 12.5% שנקט בו תחילה שמאי המשיבה, ביחס לנתוני השוואה במתחם, נקבעה בעמוד 17 בשומת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית הנדונה ע"י שמאי המקרקעין מר יוני צ'רניאבסקי, ברם זאת על בסיס עסקאות בין 19/02/2017-22/04/2018, מועדים בהם סביר מאוד כי חלה ציפייה נמוכה יותר בגין התכנית הנדונה והתקדמות הפרויקט והוודאות לאישורו והיקף הזכויות בו.
על כן, התרשמתי שראוי לאמוד הפחתה בגובה של 15% במועד העסקאות שננקטו לשווי מצב קודם.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תימוכין כללים לעניין תמורה עודפת המשולמת ברכישה דירה בגין פוטנציאל התחדשות עירונית ניתן לראות בהחלטתו של מר יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98 שקבע הפחתה של 20% בגין פוטנציאל התחדשות עירונית, בהתבססות על מסקנות עבודת דוקטורט "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור, של מר עופר רז דרור – (עמוד 89 להחלטה).

במחקר צוין:

"התוצאות המרכזיות העולות מן המחקר הינן:

"1. מהחלת תמ"א 38 בשנת 2005 ועד שנת 2014 עלו מחירי הדירות הניתנות לחידוש במסגרתה בכ- 85%, בעוד מחירי הדירות שלא ניתנות לחידוש במסגרתה עלו בכ- 68%. כלומר, כתוצאה מתמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית של כ- 10% בדירות הניתנות לחידוש במסגרתה.

2. במרכז הארץ עליות המחירים התוספתיות בדירות הניתנות לחידוש היו גבוהות יותר והתרחשו החל משנת 2006. מהחלת תמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית בדירות הניתנות לחידוש של כ- 17%."

כלומר תרומת פוטנציאל להתחדשות עירונית לשווי דירת מגורים מגולם גם במחקרים כמותיים.

<u>על כן שווי מ"ר בנוי במצב הקודם לתחשיב ההשבחה:</u>

<u>תיאור</u>	**<u>תוצאה</u>**
שווי מ"ר בנוי למועד 16/03/2021	₪ 21,240
מקדם התאמה למדד מחירי הדירות למועד קובע	1.088
שווי מ"ר בנוי למועד קובע מגלם פוטנציאל	₪ 23,109
מקדם הפחתה בגין נטרול פוטנציאל (15%)	0.85
שווי מ"ר בנוי למועד קובע מנטרל פוטנציאל	**₪ 19,642**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לאינדיקציה כללית</u> יצוין כי בהתאם לשומת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית הנדונה ע"י שמאי המקרקעין מר יוני צ'רניאבסקי למועד קובע 11/2018, נקבעה שווי דירה ממוצעת בשטח של כ- 65 מ"ר במצב הקודם בסך של 1,159,333 ₪ המגלם 17,900 ₪ למ"ר בנוי המגלם פוטנציאל ולאחר נטרול ציפיות בהיקף של 12.5%, נקבע שווי של 1,014,417 ₪ המגלם שווי של כ- 15,600 ₪ בלבד למועד קובע 11/2018 מנוטרל ציפיות קונקרטיות.
ניכר כי לפי מחשבון הצמדה למדד של הלמ"ס, במחוז מרכז בין מועד זה למועד הקובע עלו מחירי הדירות בכ- 14.5% ועל כן בהתאמה זאת מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ- 17,900 ₪ למועד הקובע מנוטרל ציפיות.
עם זאת ניכר כי השטחים בניתוח העסקאות שנקט בהם השמאי[15] הינם שטח ארנונה ולא שטח מדווח רשום כמו במקרה הנדון שיינקט בתחשיב.
על כן גם בהתאמות נדרשות אלו עולה כי השווי שלעיל סביר וראוי לנקוט בו.

<u>לאינדיקציה כללית נוספת בלבד</u>, אותרה עסקה בגו"ח 3831/78 בבניה רוויה ותיקה עליה לא חלה תכנית התחדשות עירונית, אלא הוראות תמ"א 38 כלליות בלבד, שסביר כי לאחר התאמות תומכת בשווי מ"ר במצב הקודם שנקבע לעיל.

גו"ח	תאריך	תמורה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי
3831/78/11	23/04/2021	1,000,000 ₪	55	18,182 ₪

אני סבור כי בחינת שווי מ"ר בנוי במצב הקודם בגישת העלויות כפי שציין שמאי המשיבה במכתב התגובה לא יכולה לעמוד ואינה רלוונטית שכן ממילא אין תוקף לגישת העלויות לאמידת שוויו של מ"ר בדירה בנויה, כפי שמשתקף גם בתקנים ובקווים המנחים.

בקו מנחה פרק יח' צוין:
"יש להימנע מביצוע חילוץ שווי הקרקע של נכסי השוואה בבניה ותיקה והתאמה בקרקע לנכס הנישום, שכן שיטה זו יוצרת עיוות בשווי הקרקע של הנכס הנישום. ניתן לראות את העיוות בתצפיות שנעשו, מהן ניתן ללמוד שעסקאות ההשוואה בנכסים ישנים אינן מבטאות את הפער בעלות הבניה ביחס לנכסים חדשים - שכן שווי נכס ישן אינו מבטא את שווי הקרקע + עלויות בניה מופחתות + רווח יזמי ישן (שחוק) אלא שווי אלטרנטיבי כחדש פחות גורמי הפער בין חדש לישן."

[15] בבחינה מדגמית של עסקאות שנעשו בגו"ח 4537/10 ואותם ציין השמאי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש:</u>

כאמור, עסקה שבוצעה בנכס עצמו, לאחר המועד הקובע הינה העסקה עם התוקף הגבוה ביותר והרלוונטית ביותר לקביעת השווי במקרקעין, שכן עסקה זו מגלמת את כלל מאפייני הנכס השונים, ביחס אליה נדרשות התאמות נמוכות מאוד ובעיקרן התאמה למועד שכן כל יתר מאפייני המקרקעין מגולמים בעסקה שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון.

הנכס מושא ההחלטה נמכר ביום 06.10.2022 תמורת 1,793,000 ₪.

צורף תצהיר המפרט כי הדירה שווקה בתנאי שוק חופשי ומצביע כי העסקה נערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון.

מדובר בתקופת זמן מאוחרת למועד הקובע בענייננו.

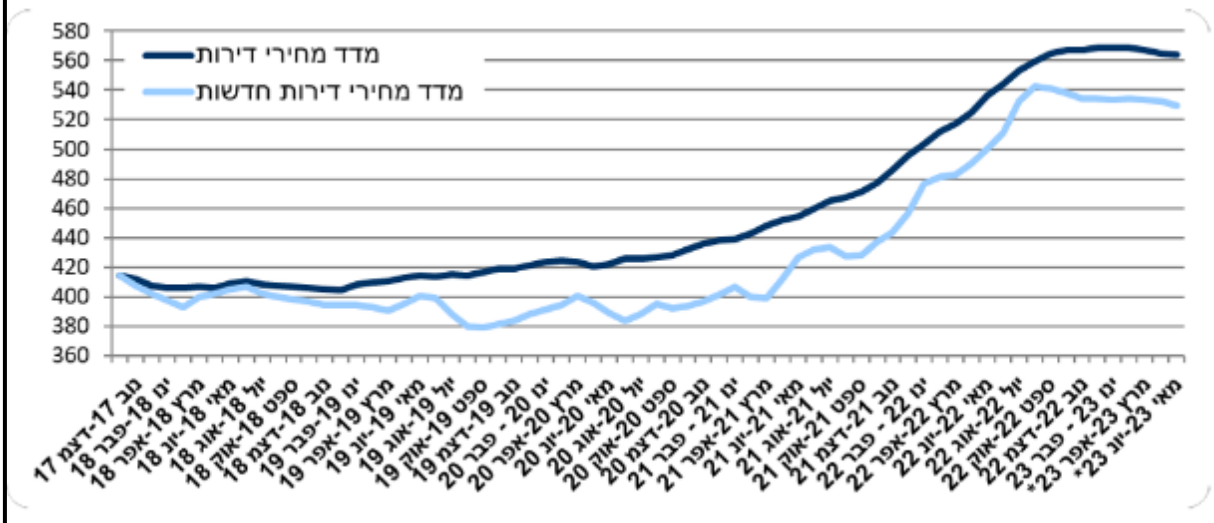
יודגש כי מדובר בתקופת זמן בה חלה עליית מחירים ניכרת במחירי הדירות, ביחס למועד הקובע.

יצוין כי נדרשת התאמה למועד עסקה שכן ניכר כי בין המועד הקובע לבין מועד ביצוע העסקה, חלפו מס' חודשים, בהם חלה עליית מחירים ניכרת בדירות המגורים בכלל הארץ.

בהתאם לבדיקתי במחשבון עליית מדד מחירי כלל הדירות במחוז מרכז בין המועד הקבוע (18.12.2021) למועד ביצוע העסקה (06.10.2022) באתר הלמ"ס, ניכר כי מדובר בעליה של כ- 16.9% במחירים.

ניתן לראות זאת גם בפרסומי הלמ"ס את גרף השתנות מחירי הדירות כללי ומדד הדירות החדשות, כדלהלן:

תרשים 4: מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

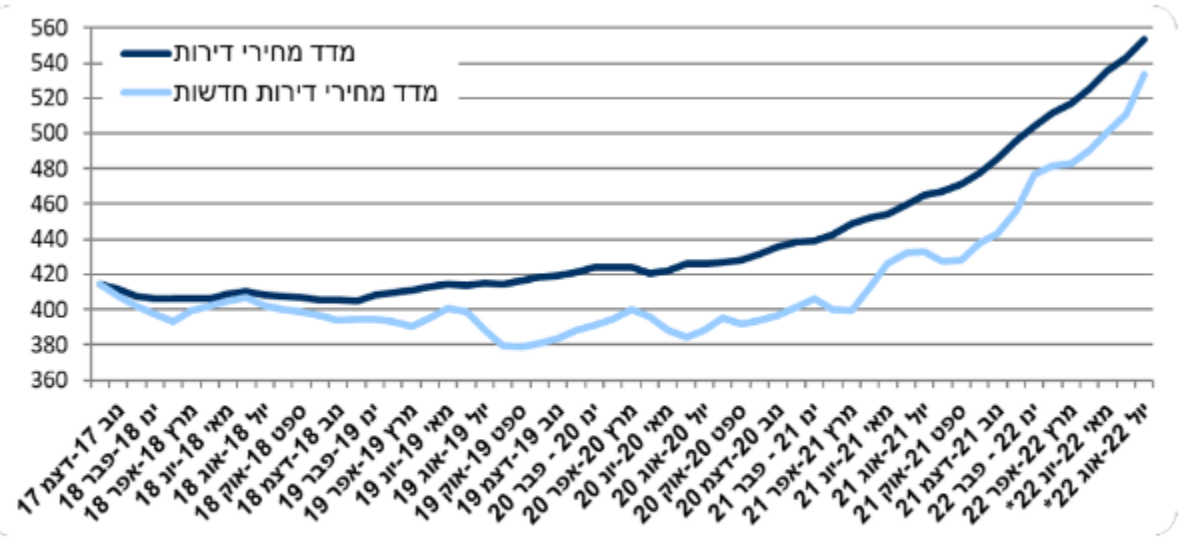
מסמך זה בהתאם לפרסום ביום 15.08.2023 באתר הלמ"ס.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גם בפרסום ביום 14.10.2022, ניתן לראות את עליית המחירים הניכרת, שם צוין בין היתר, כדלהלן:

תרשים 4: מדד מחירי דירות כללי לעומת מדד מחירי דירות חדשות[4]



* נתוני שלוש התקופות האחרונות בתרשים הינם ארעיים.

- מהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, יולי 2022 – אוגוסט 2022 , לעומת יולי 2021 – אוגוסט 2021, נמצא כי מחירי הדירות <u>החדשות</u> עלו ב-.23.2%[2]

יצוין כי שמאי המקרקעין מר אוהד דנוס עורך סקירה משלו על בסיס שיטת העבודה אשר הייתה נהוגה באגף שומת מקרקעין, בה מפרט את ממצאי הסקירה לפי ערים.

ניכר כי עליית מחירים בהיקף שאומדת הלמ"ס תואמת לעליית המחירים הנסקרת בערים בסביבה (ראשל"צ וכד').

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לאינדיקציה של סבירות העסקה, נבחנו נתוני השוואה נוספים ממתחם פינוי בינוי הנדון, כדלהלן:</u>

מס' סידורי	מתחם	גו"ח	תאריך	תמורה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי	הערה
מצב קודם - טרם המועד הקובע							
1	B	4537/4/14	26/08/2021	₪ 1,515,000	60	₪ 25,250	
2	**A**	4537/15/28	26/08/2021	₪ 1,580,000	63	₪ 25,079	
~~3~~	~~B~~	~~4537/33/9~~	~~14/11/2021~~	~~₪ 1,700,000~~	~~88~~	~~₪ 19,318~~	~~שטח מדווח גדול וחריג~~
4	**A**	4537/14/28	26/11/2021	₪ 1,520,000	63	₪ 24,127	
מס' סידורי	**מתחם**	**גו"ח**	**תאריך**	**תמורה**	**שטח רשום**	**שווי מ"ר בנוי**	**הערה**
מצב חדש - לאחר המועד הקובע							
1	B	4537/3/27	10/02/2022	₪ 1,375,000	43	₪ 31,977	שטח מדווח קטן וחריג
2	B	4537/18/9	22/06/2022	₪ 1,850,000	67	₪ 27,612	
3	B	4537/33/7	30/06/2022	₪ 1,730,000	63	₪ 27,460	
4	**A**	4537/12/12	06/10/2022	₪ 1,793,000	63	₪ 28,460	**הנכס מושא ההחלטה**
5	B	4537/10/10	14/05/2023	₪ 1,850,000	64	₪ 28,906	
6	B	4537/2/5	11/07/2023	₪ 1,800,000	63	₪ 28,571	

אמנם יתר נתוני ההשוואה ממתחם B, המאופיין במורכבות ודחיה גדולה יותר, ברם ניתן לראות כי מחיר העסקה אינו חריג בצורה ניכרת מערכי שווי השוק בכלל מתחם פינוי בינוי הנדון.

בעניין זה יודגש כי לפי עסקאות השוק החופשי במתחם הנדון, השוק לא פירש הפרש מחירים ניכר בין מכר דירות במתחם A ובין במתחם B, זאת על אף פערי הזכויות והזמינות שאכן קיימות בין המתחמים, לטובת כמובן מתחם A, להבנתי, וכפי שגם פירט שמאי המשיבה שלא קיים פער בין ערכי השווי במתחמים.

ייתכן כי הנ"ל נובע מאנומליה מסוימת ופערי כוחות בין השחקנים, וייתכן לאור העובדה כי הסכם עם יזם שנחתם זמן רב לפני שהתגבשה התכנית והוראותיה וחלוקתה.

ברם בכל מקרה בהתאם להחלטת ועדת ערר העדכנית, ממילא שקלול מלוא זכויות הבניה ותחשיב כמגרשים ריקים לבניה בראיית היזם, ייערך במימוש עתידי.

עם זאת, ניתן לראות כי ביחס לעסקאות שבוצעו טרם אישור התכנית במצב הקודם, ממועדים 26/08/2021 ו-26/11/2021, ניכר כי עליית המחירים במתחם נמוכה יותר מעליית המחירים לפי הלמ"ס.

על כן, התרשמתי כי ראוי לאמוד שווי בנוי במועד הקובע במצב החדש, בסך של 24,700 ₪ למ"ר בנוי במצב החדש, המגלם הפחתה של כ- 14% משווי העסקה בעניינו בהתאמה למועד.

זהו שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש למועד הקובע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש			
מהות	**שטח בנוי**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
שח דירה רשום	63.60	₪ 19,642	**₪ 1,249,300**
שווי מצב קודם			
מהות	**שטח בנוי**	**שווי מ"ר בנוי**	**סה"כ שווי**
שח דירה רשום	63.60	₪ 24,700	**₪ 1,570,920**
ההשבחה			
ההשבחה במעוגל			**₪ 321,600**
היטל השבחה (50%)			**₪ 160,800**

בהערת אגב, אציין כי ברי לכל כי חלה תוספת זכויות מהותית במקרה דנן לכלל המקרקעין במתחם התכנון A הנדון וייתכן כי לא כל השחקנים "המוכרים והקונים" להם כוח מיקוח שווה וידע זהה לידע ולכוח של היזמים המקדמים פרויקטים.

וכפי שצוין בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל:

"31. פסק דין אשדר הצביע על שני קשיים עיקריים בקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי ביחס לגישה הכלכלית שנדונה בפסק הדין. הקושי הראשון הוא שעל פי הלכת אברמוביץ' אין להביא בחשבון "הוצאות חיצוניות" לתכנית ובהן הוצאות, שבהן נשא יזם לשם קידום התב"ע המשביחה (הגם ששיעורן הוא קטן לדעת בית המשפט). הקושי השני הוא הקושי בקבלה של ההנחה, שהשחקנים בשוק הם בהכרח רציונליים באופן שמאפשר להם לקבוע תמורה ראויה ליזם שלא מותירה לו רווח מעבר לרווח היזמי הטבעי.

32. למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.

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

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

על כן, סביר כי בעת מימוש מלא של הפרויקט בדרך של בקשה להיתר בניה והוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל, ראוי לאמוד את ההשבחה בגישה אותה מציינת החלטת ועדת הערר, מועד בו גם תתבהר ממילא אי הוודאות הרבה הקיימת הן לעניין דחייה וגורמים נוספים, שכאשר עסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לערוך את תחשיב השבחה על פי הגישה הכלכלית, קרי שווי מגרש ריק ופנוי, באופן שנקבע בפס"ד אשדר.

באופן זה ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר, על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם במכר כך שלא ייגרם העוול הנטען ע"י בא כוח המשיבה, בגין חישוב כלל היטל ההשבחה על בסיס הדירה הנדונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

וכפי שפורט זה מכבר לעיל ויובא בשנית לאור חשיבות ההחלטה למקרה הנדון, בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 נקבע:

*"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". **ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.***

*53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". **בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.***

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

ברם הנ"ל רלוונטי למימוש עתידי ולא למקרה בענייננו[16].

[16] המקרה בענייננו הינו מכר דירת מגורים לאחר המועד הקובע ובכל מקרה לא צוין כי החברה היזמית היא שתישא בהיטל ההשבחה. בהתאם להסכם הפינוי בינוי שהועבר לידי, קיים תנאי מתלה רביעי להסכם לפיו לא ייגבה היטל השבחה בגין ביצוע הפרויקט אשר תטיל על היזם עלות כבדה ותהפוך את הפרויקט ללא כדאי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 4537, חלקה: 12, תת חלקה: 12, חלק ממתחם A בתכנית מס' 455-0321877, רחוב רבי מאיר בעל הנס 15, שכונת "הרצל", באר יעקב, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 455-0321877	18.12.2021	₪ 321,600	₪ 160,800

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 28.08.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net