בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 31.12.2024

מס' מינוי: 859-2024

מספרנו: 1164

לכבוד המבקשים,

מר פוקס דביר אריה וגב' הולנדר פוקס טליה

המיוצגים ע"י מר דן טרשנסקי וגב' אופיר ברין לנגר, שמאי מקרקעין

במייל: dani@ktap.co.il

לכבוד המשיבה,

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה

המיוצגת ע"י מר יונתן לוי וגב' אביבה חיזקיאס, שמאי מקרקעין

Yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת

בגוש 10049 חלקה 254, תת חלקה 76

רחוב צפרה 2א',

<u>שכונת הזיתים (רסקו), חדרה</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 14.04.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית בניין עיר מס' 302-0892729 ומימוש בדרך של העברת הזכויות במכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב חדרה, מיום 05.03.2024, שנערכה ע"י השמאים מר יונתן לוי וגב' אביבה חיזקיאס, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 10.06.2024.

2.2. שומת המבקשים מר פוקס דביר אריה וגב' הולנדר פוקס טליה מיום 22.09.2020, שנערכה ע"י השמאים מר דן טרשנסקי וגב' אופיר ברין לנגר.

2.3. ביום 15.07.2024 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 05.09.2024 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

4. **<u>מועדים קובעים לשומה:</u>**

תכנית	מועד קובע
302-0892729	27.07.2022

5. **<u>פרטי הנכס הנדון:</u>**

גוש:	10049
חלקה:	254
שטח החלקה הרשום:	8,653 מ"ר
תת חלקה:	76
שטח רשום:	41 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בקומה השניה והעליונה בבניין משותף בן 2 קומות מעל ק"ק בנויה
כתובת:	רחוב צפרה 2, שכונת הזיתים (רסקו), חדרה
זכויות קניניות:	בעלות פרטית

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם ממערב למרכז העיר חדרה בשכונת הזיתים (רסקו).

6.2. רחוב צפרה הינו רחוב צדדי קטן ודו סטרי ללא מוצא, שהגישה אליו מרחוב פרנק שממערב.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייני שיכון ("רכבת") ותיקים בני 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה, בהם בין היתר דירות "דיור ציבורי", לצד בתי מגורים צמודי קרקע ומבני ציבור.

6.4. צורת החלקה רגולרית, היא בעלת שתי חזיתות ועליה 11 מבני מגורים ותיקים. הנכס הנדון ממוקם בחלק הצפוני של החלקה, עם חזית דרומית לרחוב צפרה שהינו רחוב פנימי בתוך החלקה.

6.5. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית חלקיים ומיושנים (המדרכה בצד הדרומי לא בנויה).

6.6. טופוגרפיית הקרקע מישורית.

6.7. במתחם הקיים 94 יח"ד, מתוכן 60 יח"ד בבניה רוויה והיתר בבניה נמוכה, והוא מיועד להריסה במסגרת פרויקט התחדשות עירונית.

6.8. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השניה והעליונה, כאמור, בבניין רכבת ישן בן 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה, כניסה ד' במבנה מס' 9. הבניין ללא מעלית, ללא לובי, ללא חניה. רמת הגמר פשוטה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב תכנוני:</u>**

מצב קודם

מצב קודם

7.1. תכנית חד/315 פורסמה למתן תוקף ביום 21.12.1961 (י.פ 897).
סיווג החלקה שטח מגורים 3 קומות.
זכויות הבניה 32% לחלקה.

7.2. תכנית חד/814/במ פורסמה למתן תוקף ביום 15.05.1991 (י.פ 3888).
שכונת רסקו, בית"ר סלע ובוטקובסקי.

החלקה הינה מגרש תמורה מס' 2009 ששטחו 644 מ"ר, ביעוד אזור מגורים מיוחד.

בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים.

יצוין כי החלקה הנדונה לא מסומנות.

7.3. תכנית חד/947 פורסמה למתן תוקף ביום 02.12.1993 (י.פ 4172).
באזור מגורים בבתי קומות, ליח"ד שאינן צמודות קרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר בקומת המרתף.

7.4. תכנית חד/מק/450/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 01.12.1998 (י.פ 4706).
קווי בניין: בקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי תותר בניית מבנה חניה סגור.
בסטייה מקווי הבניה המותרים למבנה עיקרי: תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקווי בניין עד 0, הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.
לא יותרו חלונות בקו בניה 0.
יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, גובה בניה מירבי עד 2.20 מ'.
שטח החניה עפ"י תכניות ראשיות על תיקוניהן החלות באזור.
מחסנים: ביחידות צמודות קרקע יותרו מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בניין צידי ואחורי עד 0.
יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.
לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בניין אפס.
גובה פנימי עד 2.20 מ'.
שטח המחסן עפ"י תכניות מאושרות על תיקוניהן החלות באזור.
יותר מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור.

7.5. תכנית חד/450/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1999 (י.פ 4783).

בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.

בנוסף יותרו שטחי שירות כדלקמן:

דירות מגורים באזור מגורים מיוחד: קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.

בשטח קומת עמודים תותר סגירת חלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.

בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות, מבואות ומערכות בכל קומה, מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.

מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד.

בבניין 24-12 - 3 מ"ר ליח"ד.

מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד.

לא יותר ניוד שטחי שירות.

שטח מירבי למבואה יהיה 150 מ"ר.

יציאה לגג בשטח 15 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.

מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

בבניין גבוה מאוד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

7.6. תכנית חד/2020 פורסמה למתן תוקף ביום 11.05.2014 (י.פ 6798).

התכנית הינה תכנית מתאר לעיר חדרה.

החלקה נשוא השומה מסווגות באזור "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", אזור שחלות עליו תכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית המתאר.

תוספת זכויות בניה כפופה להכנת תכנית מפורטת.

החלקה מסומנת כחלק מאזור לשיקום/התחדשות.

7.7. תכנית 302-0447367 פרסום הכנת תכנית ברשומות ביום 19.03.2019.

תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התכו"ב לצורך פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית במתחם רסקו, חדרה.

התכנית מגדירה את גוש 10049 חלקה 254 כמגרש תמורה מס' 1001.

7.8. תכנית מס' 302-0583542 פורסמה למתן תוקף ביום 25.09.2019 (י.פ 8452).

מטרת התכנית עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

הוראות בניה למחסנים בבניה רוויה, בין היתר:

התכנית מאפשרת בניית מחסן בגודל 6-10 מ"ר ליח"ד, כל מחסן יהיה משויך ליח"ד בתחום הבניין, הכניסה תהיה מחוץ לדירה, גובה פנימי של תקרת המחסן עד 2.20 מ' בבניה קשיחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תוספת שטח:

במבנים בבניה רוויה, תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בניין.

שטח זה יהווה שטח עיקרי. שטח זה לא ישמש למגורים ולא ניתן לניוד מקומת הלובי.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הינו לטובת כלל הדיירים בבניין.

הוראות אלו לא יחולו על תכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.

מרתפים:

התכנית משנה את תכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בכל הנוגע למרתפים. בבניה רוויה הגדרת שימושים במרתף לשטחי שירות ושינוי קו בניין:

תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ' לפחות, בתיאום עם מח' תשתיות.

במגרש פינתי יותר קו בניין 1 מ' לשתי החזיתות הפונות לרחוב.

שימושים במרתף כשטח שירות כגון: חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה, ובתנאי שלא ימוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

חדרי יציאה לגג/ בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:

תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 30 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידה המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.

לא יתאפשר ניוד הזכויות.

במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח לא תותר תוספת יציאה לגג.

הבניה על הגג תהיה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.

נסיגה בחזית קדמית לא תפחת מ-2 מ'.

בבניה רוויה, בתים טוריים או בדו משפחתיים, יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.9. **תכנית מס' 302-0892729 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.07.2022 (י.פ 10662)**

מטרת התכנית הינה ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית של "בינוי פינוי", עם עירוב שימושים: הגדלת זכויות המגורים ושילוב מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים ירוקים. במתחם הקיים 94 יח"ד בבניה רוויה ובניה נמוכה, המבנים והתשתיות במצב פיזי ירוד. כמו כן לא קיימים פתרונות הולמים לחניה, נגישות ומיגון. במתחם החדש 530 יח"ד.

השימושים המותרים הינם:

מגורים, מחסנים עבור הדיירים, שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה, חנייה/חניה משותפת למגרשים גובלים לרבות כניסה ויציאה, תחנות השנאה, מבני ציבור לרווחת הציבור לשימושי חינוך, תרבות, דת וקהילה לרבות חצרות, תשתיות ואמצעי ייצור, ייעול, ניהול תשתיות ומשאבים מתחדשים כגון מים ואנרגיה, כל זאת בתוך המבנה עצמו ו/או במסגרת פיתוח המגרש מעל ו/או מתחת לקרקע. כל זאת בהתאם להנחיות הסביבתיות וההנחיות המרחביות התקפות בוועדה המקומית בעת הוצאת ההיתר.

הוראות בינוי ו/או פיתוח:

מרווח בין הבניינים לא יקטן מ - 16 מ'. בעת תכנון המפורט יתאפשר שימוש באלמנטים למיתון רוחות כגון: פרגולות, קירות פורוזיביים בשטח פתוח בין מבנים ונטיעת עצים בוגרים.

לפחות 30% מסה"כ יח"ד יהיו דירות הקטנות מ- 80 מ"ר (עיקרי + שירות).

יותר ניוד יח"ד קטנות בין תאי השטח השונים בתכנית.

לשטחי הציבור הבנויים תוצמד חצר הבניין הפונה לכיוון דרום ומזרח, לכיוון מערב תותר חצר עד 1 מ' מגבול המגרש, שטח החצר לא יפחת מ- 600 מ"ר.

באזורים המיועדים לפיתוח נופי מעל קומת חניון, יישאר עומק אדמה המתאים לנטיעת עצים בוגרים.

עפ"י טבלת השטחים בתא שטח יוקם בניין מגורים בן 26 קומות מעל הכניסה הקובעת הכולל בתחומו שטחי מוסדות ציבור בהיקף של 600 מ"ר.

על פי תשריט תכנית הבינוי, מתוכננים במתחם 3 מגדלים כדלהלן:

מגדל מצפון מזרח בן 26 קומות, 144 יח"ד, גן ילדים בקומת הקרקע.

מגדל מצפון מערב בן 26 קומות, 144 יח"ד.

מגדל מדרום מזרח בן 40 קומות, 242 יח"ד, כולל 5 קומות מסד למסחר ותעסוקה, וחצר שב"צ במרפסת גג של קומות המסד.

עפ"י טבלאות האיזון, נשוא חוות הדעת, תת חלקה 76 בחלקה 254 בגוש 10049, מהווה 0.58% מתא שטח 12, שייעודו מגורים ומוסדות ציבור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	12		27360	12384 (1)			288								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	12		500	100											
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	12	4326	27860	12484		9272	288	66.46	89	26	3	(5) 3	(4) 5	(3) 15.5	(2) 4
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	11		21090	9680			242			(7) 35					
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	11		1000	150						(8) 1					
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	11		(9) 4500	1125						(10) 4					
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	11		330	70						(11) 1					
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	11	2538	26920	11025		5440	242	95.2	136	40	3	(13) 0		(3) 0	(4) 5
שטח ציבורי פתוח		13	1329				(15) 2846					3				
ככר עירונית		14	440				(15) 942					3				

יעוד	שימוש	תאי שטח	מספר מבנים מרבי בתא שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	12		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	12		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	12	2	(6) 4608
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	11		3872
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	11		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	11		350
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	11		(12) 250
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	11		(14) 4472
שטח ציבורי פתוח		13		
ככר עירונית		14		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למרחב מוגן ע"י ממ"ק, תותר המרת שטחי ממ"ד 12, מ"ר לכל יח"ד, משטח שירות לשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה.

ב. שטחי המרפסות המצוינים בטבלה אינם כוללים שטחי מרפסות גג .

ג. יותר ניוד שטחי שירות בהיקף של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח.

ג. יותר ניוד שטחי שירות בתת קרקע בין תאי השטח השונים .

ד. יותר ניוד שטחי שירות עיליים לתת קרקע.

ה. יותר ניוד שטחים עיקריים של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח .

ו. בייעודי הקרקע מגורים מבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, תותאפשר הקצאת זכויות בהיקף של עד 50 מ"ר עבור תחנות השנאה ותוספת של עד 5 מ"ר עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.11.3

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח למיגון עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית.

(2) לכיוון דרום.

(3) לכיוון צפון.

(4) לכיוון מזרח.

(5) לכיוון רחוב פרנק.

(6) לא כולל מרפסות גג.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון : 03-9041235 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. **<u>מצב הרישוי:</u>**

לא אותר היתר הבניה המקורי של הנכס הנדון.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 12.03.2024, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	10049
חלקה:	254
שטח רשום:	8,653 מ"ר
כתובת:	שמעוני דוד 38-31 חדרה
תת חלקה:	76
שטח תת החלקה:	41 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	2/344
תיאור הנכס:	דירה בקומה שניה, כניסה ד', מבנה 9.
בעלות:	הולנדר פוקס טליה, 1/2
	פוקס דביר אריה, 1/2
הערות:	הערה מיום 20.07.2017 בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960.
	ביום 17.04.2023 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נוסויב אולסיה ונוסויב עמנואל, התחייבות מיום 23.02.2023, על כל הבעלים.
	ביום 07.05.2023 נרשמה הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19, לטובת עיריית חדרה. י.פ 6574 מיום 10.4.13 עמ' 3997-3995.

9.2. בהתאם להסכם מכר שנחתם ביום 23.02.2023, נמכר הנכס בתמורה ל-1,520,000 ₪.

מהחוזה עולה כי הדירה מושכרת לפי הסכם שכירות מיום עד ליום 30.06.2023. בשכירות חופשית בדמ"ש 2,000 ₪ המשולמים מדי חודש.

עוד עולה מסעיף 6 לחוזה המכר, כי המוכרים חתמו על הסכם פינוי בינוי עם חברת י.ס יזמות בע"מ, אך המועד חתימת חוזה המכר היזם טרם חתם על הסכום הפינוי בינוי.

9.3. הוצגו בפניי מסמכי הסכם פינוי בינוי, הסכם מותנה בקיום תנאים מתלים, חתומים ע"י המבקשים, ללא רישום תאריך. עפ"י נספח נסח רישום מקרקעין, התאריך הינו סביב 06.07.2022.

תמצית העסקה:

שטח כל דירת בעלים חדשה עבור כל אחת מ-**60 דירות השיכון** יהיה 98 מ"ר (לפי חישוב על בסיס חלוקת סל זכויות של 5,880 מ"ר).

שטח ממוצע של כל דירת בעלים חדשה עבור הדירות **בבניה הנמוכה** יהיה 135 מ"ר (לפי חישוב על בסיס חלוקת סל זכויות של 4,590 מ"ר בעבור 34 תתי החלקות בבניה הנמוכה).

בתוך שטח כל דירת בעלים חדשה יהיה ממ"ד. במקרה בו היזם יחליט על חלופת ממ"ק, לא ייגרע שטח הדירה משטחה לו היה נבנה בה ממ"ד.

לכל דירה חדשה יהיו שני כיווני אויר לפחות (עיקריים שאינם מנוגדים) והיא לא תהיה כלואה.

בנוסף, לכל דירה חדשה תיבנה מרפסת בשטח שלא יפחת מ-12 מ"ר.

לכל דירה חדשה יבנו ויוצמדו מקום חניה אחד, מחסן אחד בשטח של כ-6 מ"ר, חלקים ברכוש המשותף על פי חלקה היחסי של הדירה החדשה בבניין החדש בו היא תמוקם.

בחישוב שטח הדירה החדשה לא יבואו בחשבון שטחיהם של מסתורי כביסה ושטחים אלו יבואו בנוסף ככל שיהיו בהתאם לדין.

מיקום הדירות החדשות של הבעלים בבניינים החדשים יהיה, בשליש האמצעי של כל בניין חדש, ברצף עד לסיום התחייבות היזם בכל בניין חדש.

תמורה נוספת:

ככל שרווחיות היזם תעמוד על יותר מ-18% רווח מהעלויות, בעלי הדירות יהיו זכאים לתמורה נוספת בגין חלקם היחסי ברווחיות העולה על סף הרווחיות המינימלית לחלוקה.

חלקם היחסי של הבעלים ברווחיות יהיה בשיעור השווה ליחס שעל פי היחס שבין מספר דירות היזם בפרויקט כפי שיאושרו בהחלטת הועדה לאשר היתר בניה בתנאים, לבין מספר דירות בעלי הדירות הפרויקט.

במקרה כזה, התמורה הנוספת תשולם לבעלים בכסף ו/או בדרך של מתן זיכוי לשיפור/שדרוג המפרט ו/או באמצעות שוברים לרכישת מוצרים לדירה, בעליה בקומות, מתן מקום חניה נוסף, מחסן נוסף וכד', וזאת לבחירת אותו הבעלים, בכפוף למלאי הקיים במועד הבחירה.

כל אחד מיחידי הבעלים בדירות השיכון יהיה זכאי לחלק יחסי זהה מהתמורה הנוספת. כל אחד מיחידה הבעלים בדירות בבניה הנמוכה יהיה זכאי לחלק יחסי מהתמורה הנוספת בהתאם לחלוקה שתקבע על ידי שמאי הבעלים.

<u>עיקרי התנאים המתלים הרלוונטיים בהסכם:</u>

<u>תנאי מתלה 1: חתימת ההסכם ע"י הבעלים:</u>

לא יאוחר מ-12 חודשים מיום חתימת הסכם זה על ידי ראשון הבעלים, ייחתם הסכם לביצוע הפרויקט בין היזם ובין הרוב המיוחס, מכלל בעלי המתחם.

נחתם הסכם זה ע"י 40% מהבעלים, יוארך המועד להתקיימות התנאי המתלה ב-6 חודשים נוספים. נחתם הסכם זה ע"י 60% מהבעלים, יוארך המועד ב-4 חודשים נוספים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

היזם יחתום על ההסכם לא יאוחר מ-14 יום לאחר חתימת הרוב המיוחס מקרב הבעלים.

התנאי המתלה השני: אישור התכנית החדשה:

התכנית החדשה תאושר למתן תוקף ותפורסם ברשומות בתוך עד ולא יאוחר מ-36 חודשים מחתימת ראשון הבעלים על חוזה זה.

המועד לקיום תנאי זה יוארך ככל שינקטו כנגד התב"ע החדשה הליכי התנגדות ו/או עררים ו/או עתירות מנהליות ו/או הליכים משפטיים נוספים, וזאת בפרק הזמן שנוהלו הליכים אלו.

התנאי המתלה השלישי: הכרזת המתחם:

בתוך 12 חודשים מהתקיימות התנאים הקבועים לכך בגין אך לא פחות מ-12 חודשים מאישור התכנית החדשה, המתחם יוכרז כמתחם פינוי בינוי לפי חוק הרשות להתחדשות עירונית, באופן שניתן יהיה לעשות שימוש בפטור הנקוב בפרק חמישי (4) לחוק מיסוי מקרקעין לגבי כל הבעלים במתחם.

למרות האמור לעיל, אם לא יתקיים תנאי זה, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לראות את התנאי המתלה השלישי כאילו התקיים, ובלבד שיישא בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ.

התנאי המתלה הרביעי: חתימת הסכם ליווי בנקאי:

תוך 3 חודשים ממועד התקיימות כל יתר התנאים המתלים למעט התנאי המתלה השישי, ייחתם הסכם ליווי בנקאי בין היזם לבין הבנק המלווה.

התנאי המתלה החמישי: נמחק.

התנאי המתלה השישי:

עד למועד התקיימות התנאי המתלה הרביעי יתקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות המשכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים.

התנאי המתלה השביעי:

יוצא היתר בניה ראשון לבניית הפרויקט תוך 30 חודשים ממועד אישור התב"ע, כאשר היזם מתחייב להגיש בקשה להיתר בניה עד 6 חודשים ממועד אישור התב"ע ולפעול על מנת לקבלת החלטת ועדה המאשרת מתן היתר בניה בתנאים תוך 18 חודשים מאישור התב"ע.

התנאי המתלה השמיני:

חתימת הסכם זה ע"י כלל הבעלים בתוך 48 חודשים ממועד חתימת הבעלים הראשון על ההסכם.

נחתם הסכם זה ע"י רוב מיוחס כאמור לעיל, יפעל היזם, בכפוף לשיתוף פעולה מצד הבעלים החתומים, בשם הבעלים, על חשבונות, כנגד הבעלים שמסרבים לחתום על הסכם זה.

תנאי מפסיק: זכות היזם לביטול העסקה:

היזם רשאי לבטל הסכם זה בשל אי כדאיות כלכלית שתגובה בדו"ח שמאי מטעמו אשר תשקף אחוז רווחיות הנמוך מ-15%. זכות הביטול תעמוד ליזם עד לשלב מועד הדרישה לחתום על מסמכי שעבוד יחידות הבעלים הקיימות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה ב ₪	ההשבחה לפי שומת המבקשים ב ₪
302-0892729	27.07.2022	₪ 700,000	אין השבחה

11. **<u>טענות הצדדים וההכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

הובאה בחשבון השומה המכרעת הקיימת על החלקה של הח"מ מתאריך 14/04/2021, וכן הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר בחלקה הנדונה מתאריך 20/10/2021.

<u>מצב קודם:</u>

ניתן להקים בית מגורים עד 3 קומות בתכסית של 50%, וכן מחסן בשטח של 6 - 10 מ"ר לכל יח"ד וחדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר לדירות הגג ולא יותר מ-40% משטח קומת הגג.

לא אותר היתר הבניה המקורי.

שווי הנכס במצב הקודם הוערך כשווי הדירה הבנויה (ראה ערר כרמון מינצר).

<u>נתוני השוואה:</u>

נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, הנמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית.

דירות אלו נהנו גם הן מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
23/06/2022	10049	435	25	יחיעם	3	₪ 800,000	50.00	3	4	4	32	1960	₪ 16,000
28/01/2022	10054	163	15	העגור	5	₪ 820,000	51.00	3	4	5	17	1950	₪ 16,078
09/11/2021	10054	167	27	החסידה	9	₪ 770,000	42.00	3	4	4	32	1960	₪ 18,333
21/10/2021	10054	166	8	החסידה	7	₪ 785,000	42.00	3	2	4	8	1960	₪ 18,690
03/09/2021	10054	160	21	העגור	11	₪ 720,000	43.00	3	4	4	24	1970	₪ 17,414
26/08/2021	10054	160	2	העגור	11	₪ 770,000	43.00	3	1	4	24	1960	₪ 18,623
13/06/2021	10049	332	18	יחיעם	10	₪ 720,000	50.00	3	3	4	24	1950	₪ 15,120
10/06/2021	10054	166	9	החסידה	7	₪ 730,000	43.00	3	2	4	24	1960	₪ 17,826
03/05/2021	10049	328	16	יחיעם	5	₪ 620,000	50.00	3	2	4	40	1960	₪ 13,268
01/01/2021	10049	435	27	יחיעם	3	₪ 635,000	41.00	2	4	4	16	1960	₪ 17,037
ממוצע שווי מ"ר בנוי (במעוגל)													**₪ 16,700**

נסקרו עסקאות השוואה לשנת 2022 בתחום התכנית, טרם אישורה, בהן מוטמע פוטנציאל להתחדשות עירונית. לכן ערכי השווי להלן מגלמים את **<u>החסם העליון</u>** שניתן לייחס למקרקעין, שכן כולם מושפעים מקידומה של התכנית הנמצא כפסע מאישורה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	מחיר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
07/06/2022	10049	254	82	צפרה	1	₪ 950,000	41.00	2	2	2	6	1960	₪ 23,171
26/05/2022	10049	254	55	צפרה	1	₪ 900,000	41.00	2	1	3	29	1960	₪ 21,951
10/04/2022	10049	254	50	צפרה	2	₪ 1,000,000	41.00	2	1	4	95	1950	₪ 24,390
22/03/2022	10049	254	76	צפרה	1	₪ 995,000	41.00	3	3	3	30	1960	₪ 24,268

מהנתונים לעיל, ובהתאמה לזמן ומאפייני הנכס, ניתן לראות כי בשיא תקופת הנדל"ן, טרם הזינוק בגובה הריבית וכשנה לפני תחילת המלחמה, דירות מגורים זהות בבניין נמכרו סביב

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

950,000 ₪. דירות אלו כמובן נהנות מפוטנציאל תכנוני ממשי כתוצאה מקידומה של התכנית, שאושרה רק חודשים ספורים לאחר מכן.

בהתאמה לנכס הנדון ובנטרול הפוטנציאל, קבעו שמאי המשיבה שווי בנוי בגבולות של **700,000 ₪ למקרקעין שבנדון.**

כמפורט דלעיל, בתאריך 22/03/2022 נמכרה דירת המגורים שבנדון במחיר של 995,000 ₪.

ערכים אלו, כמובן, מגלמים את כל טענות המבקשים לעניין זכויות הרחבה תב"עיות, מגלמים זכויות תמ"א 38, אך כמו כן מגלמים גם את הפוטנציאל מהתכנית החדשה שהינה פסע מאישור.

למעשה, המקרה דנן מהווה תחשיב קלאסי, בו קיים הסכם "יום לפני" ו"יום אחרי" המועד הקובע.

<u>זכויות בניה במצב הקודם:</u>

לשיטת שמאי המבקשים, באומדן שווי המצב הקודם יש לבטא גם זכויות הרחבה לשטח של עד 90 מ"ר, זכויות הרחבה נוספת בגין תמ"א 38 בשטח של 25 מ"ר נוספים לכל דירה, וכן בניה של 40 מ"ר נוספים על גג המבנה.

לעניין זה:

זכות להרחבת הדירה עד ל-90 מ"ר:

בתחשיב המצב הקודם, שמאי המבקשים הביא בחשבון זכויות בניה להרחבת הדירה עד לשטח של 90 מ"ר מכוח תכנית חד/814/במ. בהתאם לתקנון התכנית עולה כי רק בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים. עפ"י תשריט התכנית המגרשים שבמתחם הנדון אינם כוללים סימון להרחבה.

<u>תמ"א 38:</u>

אף אם נלך בדרכה של המבקשת ונביא בחשבון את תרומתה של תמ"א 38 למקרקעין במצב הקודם, הרי שזו אינה השיטה בה נקטו.

סקירת עסקאות ההשוואה למ"ר בנוי שפורטה בהרחבה בשומת המשיבה מוכיחה כי ערכי השווי הבנויים המגלמים את פוטנציאל תמ"א 38 והרחבות, מובילים לשווי של כ-16,700 ₪ למ"ר בנוי.

יתרה מכך, סקירת עסקאות השוואה בתחום החלקה עצמה, אשר מגלמות את הפוטנציאל הנ"ל כולל פוטנציאל קונקרטי מהותי מהתכנית החדשה נמכרו במחיר ממוצע של 23,500 ₪ למ"ר.

<u>חדר יציאה לגג:</u>

במצב הקודם, תכנית 302-0583542 מתירה בניית חדר יציאה לגג שלא יעלה על 40% משטח קומת הגג.

במקרה דנן, שטח הדירה הינו 41 מ"ר, המאפשר הקמת חדר יציאה לגג בשטח מקסימלי של 16.4 מ"ר ולא 40 מ"ר כפי שהובא בשומת המבקשים.

זכויות אלו חושבו על ידי שמאי המבקשים כמעט בשווי זמין, תוך מקדם הפחתה מינימלי של 40%.

לטענת שמאי המשיבה, ראשית, זכויות אלו לא ניתן לממש בתחום גבולות המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הזכויות אינן מוצמדות והסבירות לניצול חדרי יציאה לגג היא אפס.

גם אם יצליחו לעשות את זה - זה לא כלכלי.

שנית, כיצד ניתן להשלים עם טענות למקדם דחיה והפחתה של 60% למימוש הזכויות במצב החדש, מול הפחתה קצרה יותר של 40% בלבד במצב הקודם?

שלישית, אם תכנית "פינוי בינוי" הכוללת מכפיל 5.6 יח"ד אינה מובילה את המבקשים לכדי כלכליות, כיצד ייתכן לקבוע כי הוראות תמ"א 38 המאפשרות בסה"כ בניה של 2.5 קומות נוספות על המבנה הקיים כלכליות?

כלומר, לא רק שהתכנית אינה משביחה את המקרקעין, אלא מהווה תכנית פוגעת.

גם העובדה כי אותם המקרקעין נמכרו בתוך פחות משנה ממועד רכישתם, מיד לאחר אישורה של התכנית המשביחה בלמעלה מחצי מיליון ₪, ובמחיר של 37,000 ₪ למ"ר בנוי וותיק (שבוודאי לא מוכרים בעיר חדרה וסביבתה) לא הצליחו להוביל את המבקשים למסקנה כי התכנית החדשה, והיא לבדה שהצליחה להניב את התוצאות הנ"ל.

כמפורט בפסיקה, חובה לנטרל את תרומתה של התכנית החדשה.

גם בכך יש לתרום לקביעת המשיבה, לפיה שווי המקרקעין הבנויים במצב הקודם הינו לכל היותר בגבולות של 16,700 ₪ למ"ר.

כמו כן, טוען שמאי המבקשים כי רק מחצית מעסקאות ההשוואה המצוינות רלוונטיות, הרי שבקומה העליונה קיימת יתרת זכויות בניה.

להלן ניתן לראות כי במידה ומביאים בחשבון רק את עסקאות ההשוואה הממוקמות בקומה העליונה, עדיין מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות של 17,200 ₪, המבטאים שווי מצב קודם בגבולות של כ-705,000 ₪, בדיוק כפי שנקבע בשומת הוועדה.

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
23/06/2022	10049	435	25	יחיעם	3	8	800,000 ₪	800,000	50.00	50.00	3	4	4	32	1960	16,000 ₪
09/11/2021	10054	167	27	החסידה	9	15	770,000 ₪	722,000	54.00	42.00	3	4	4	32	1960	18,333 ₪
03/09/2021	10054	160	21	העגור	11	15	720,000 ₪	720,000	54.00	43.00	3	4	4	24	1970	17,414 ₪
01/01/2021	10049	435	27	יחיעם	3	16	635,000 ₪	635,000	41.00	41.00	2	4	4	16	1960	17,037 ₪
ממוצע שווי מ"ר בנוי																17,196 ₪

כלומר, גם לשיטתו של המבקש, שלא נסתרה בעסקאות אלטרנטיביות, ערכי השווי הנ"ל, המגלמים את יתרת זכויות הבניה להקמת חדר יציאה לגג וכל הפוטנציאל התכנוני, מתאימות.

כמו כן טוען שמאי המבקשים כי 4 העסקאות המצויות בתחום התכנית כפי שמפורטות בשומת הוועדה, אשר כוללות פוטנציאל קונקרטי להתחדשות עירונית נעשו לאחר אישורה של התכנית, ומהוות פער של כ-7,000 ₪ בין המצבים.

בתגובה לכך טוענים שמאי המשיבה כי עסקאות ההשוואה המצוינות לעיל, נעשו טרם אישורה של התכנית, וכי בהתאם לפס"ד לוסטרניק, עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית אותו חובה לנטרל.

בנוסף ניתן לראות, כי הנכס נשוא חוו"ד נמכר בסמוך לאחר אישורה של התכנית, בתאריך 23/02/2023 במחיר של 1,520,000 ₪.

בתאריך זה הריבית בשוק הייתה כבר כמעט בשיאה וניכר כי השוק חווה התקררות, בהשוואה למועד הקובע בו השוק היה עדיין "רותח".

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לכן שווי המכירה מהווה על הצד הזהיר, את שווי השוק שנוצר כתוצאה מהתכנית.

מחיר המכירה בעסקה דנן, מהווה שווי מ"ר בנוי "נטו" בגבולות של 37,000 ₪, המהווים פער של כ-20,000 ₪ בין המצבים, היוצרים השבחה של 820,000 ₪.

<u>מצב חדש - תכנית 302-0892729:</u>

התכנית הנדונה מהווה תכנית להתחדשות עירונית של "בינוי פינוי" הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית מאפשרת תוספת משמעותית של יח"ד וזכויות בניה וכוללת טבלאות איחוד וחלוקה.

במסגרת התכנית ייהרסו 94 יח"ד קיימות ובמקומן ייבנו 2 בנייני מגורים חדשים בני 40 קומות הכוללים סה"כ 530 יח"ד, בשילוב ייעודי מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (ראה לעניין זה ערר 8199/07/18 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב).

בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, המוזכרת דלעיל, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שוויו המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

את אומדן שוויו של הנכס הנישום במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, אליהן התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה".

למעשה, את אומדן היטל ההשבחה ניתן לבצע באחת מ-3 גישות שונות, כאשר לכל אחת מהן יתרונות וחסרונות, אך כולן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות.

- גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר).
- גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם בהתאם לפס"ד המנחה בעניין אשדר.
- היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחים.

גישה זו נפסלה לאחרונה בפס"ד המחוזי בעניין אשדר, אך הובאה בחוות דעת זו כבקרה, ולידיעה בלבד.

אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת ההשוואה הישירה:

גם לטובת שווי המצב החדש ניתן להישען על עסקת המכירה בדירה שבנדון, אשר נמכרה בתאריך 23/02/2023.

הדירה ששטחה הרשום הינו 41 מ"ר נמכרה במחיר של 1,520,000 ₪.

ערכי השווי הנ"ל משקפים זינוק משמעותי בשווי המקרקעין, עד לגבולות של כ-37,000 ₪ למ"ר בנוי "נטו". ערכים אלו כמובן כוללים את הפוטנציאל מכח התכנית.

בתקופת הזמן החולפת ממועד אישורה של התכנית, חודש יולי 22, ועד מועד המימוש חלה עליית ריבית מהותית במשק. למרות האמור דלעיל ועל הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון התאמת ערכי השווי לזמן, אשר יש בהם בכדי להוביל לשווי גבוה יותר במועד הקובע, בסביבת ריבית אפס.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ההשבחה:

מדובר במקרה קלאסי של חוזה רכישה יום לפני התכנית ויום מכירה יום אחרי התכנית, רואים פער של מיליון ₪. יש לקחת שווי רכישה יום לפני אישור התכנית ולהביא בחשבון את השפעת התכנית החדשה שחייבים לנטרל.

השווי הבנוי מגלם הכל, ככל שיש תרומה לשווי.

בהתאם לתחשיב דלעיל הרי ששווי המצב הקודם נאמד בסך של 700,000 ₪, ושווי המקרקעין במצב החדש נאמד בסך של 1,530,000 ₪.

נתוני השוק הנ"ל מבטאים השבחה בגובה 830,000 ₪ לנכס הנדון.

בקרת אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי:

גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה.

בגישה זו כפי שקבעה בהחלטת בית המשפט המחוזי ועדת הערר (בעניין אשדר / דפנה) השווי במצב החדש יהיה כל ז"ב החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים.

למעשה, יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

שמאי המשיבה בחנו נתוני השוואה מפרוייקטים חדשים (מכר על נייר), קיזזו יזמות 18%, מע"מ 17% ועלויות בניה 9,000 ₪, והביאו בחשבון מקדמי התאמה לזמן, למאפייני המתחם ולשוליות הנובעת משטחי הדירות השונות במתחם.

בנוסף התבססו על שומה מכרעת של השמאי אלי כהן למועד קובע 29/09/2021, בגוש 10036 חלקות 345-348, בה נקבע שווי מ"ר מבונה לבנייה רוויה בגבולות של 3,600 ₪ למ"ר.

מהאמור נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

מהות	שטח ממוצע	שווי מ"ר מבונה
דירות קטנות	80	₪ 5,600
דירות גדולות	115	₪ 4,400

ערכי שווי למסחר:

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות מכר למסחר בסביבה, וכן התבססו כל שומה מכרעת של השמאי אלי כהן למועד קובע 29/09/2021, בגוש 10036 חלקות 345-348, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של 8,000 ₪ למ"ר נטו.

בהתאמה לזמן, למיקום הנכס ולמאפייני המתחם, ובהתחשב בעובדה כי במקרקעין עתיד לקום פרויקט מגורים המייצר תנועה גבוהה לשימושי המסחר, נקבע שוויו של מ"ר מבונה ברוטו למסחר בסך של **7,000** ₪ **למ"ר**.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכי שווי למשרדים:

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות מכר למשרדים בסביבה וכן התבססו על שומה מכרעת של ה"ה אלי כהן למועד קובע 29/09/2021, בגוש 10036 חלקות 345-348, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבולות של 3,360 ₪ למ"ר נטו.

בהתאמה לזמן, למיקום הנכס ולמאפייני המתחם, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, נקבע שוויו של מ"ר מבונה אקו' למשרדים, בגבולות של **2,800** ₪ **למ"ר**.

התייחסות לטענות נוספות בשומת המבקשים:

שיקום שכונות:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת רסקו הכלולה ברשימת שכונות שיקום משנת 1998 ועד היום. בהתאם לפסיקה ולעמדת המשיבה, פטור שיקום שכונות אינו חל במימוש בדרך של מכר כמו במקרה שבנדון.

טענות בדבר עצם החבות מקומם בפני ועדת הערר הנכבדה, ולא בפני כבוד השמאי המכריע. יתרה מכך, עמדת הועדה המקומית לפיה הפטור אינו חל במימוש זכויות בדרך של מכר, נתמכת בפסיקה, ועומדת בימים אלו בפני ביהמ"ש העליון.

דרישה לפיה החלטה בעניין תינתן ע"י שמאי מכריע, עת הסוגיה המשפטית עומדת בפני ביהמ"ש העליון, אינה במקומה. להשלמת הטיעון בלבד מפנה, בין היתר להחלטות/פסיקות הבאות:

- עמ"נ (מרכז) 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח' - הפטור לעניין שיקום שכונות אינו חל במכר.
- החלטת ביהמ"ש העליון רעא 8565/10 נאסר עמאש ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון "אני סבורה שפרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת להחריג מתחולתו בניה חדשה."
- פס"ד ביהמ"ש המחוזי (עמ"נ 15933-02-14) אלון דיסקין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נקבע, בין היתר, כי הפטור מהיטל השבחה במגורים במקרקעין שנכללים באזור שיקום שכונות חל על הרחבת דירות קיימות בלבד ולא על בניית יח"ד חדשות על נכס קיים.
- בהכרעה של השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי מיום 12/02/2024 , בגוש 8232 חלקה 348, נקבע כי הפטור מכוח סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אינו חל על עסקת מכר.

לאור האמור לעיל, הרי שהפטור לעניין שיקום שכונות אינו חל במכר ולכן קיימת חבות בהיטל השבחה.

מכאן, הפטור לשיקום שכונות לא רלוונטי בפרויקט להתחדשות עירונית.

היה למבקש יותר קל לגשת לתמ"א 38, אבל זה לא אותו מוצר ולא אותו מקרה, שכן אז הוא יישאר עם אותה דירה ישנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>פטור 140 מ"ר:</u>

בהתאם לסעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית עולה כי "העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים".

לעניין מועד גמר הבניה, סוגיה זו הוכרעה בערר 510/15 אביב ירון וחגית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל, שם נקבע כי הפטור מכח הוראת סעיף 19(ג)(2) יינתן רק אם חלפו 4 שנים ממועד היכנסה לתוקף של התכנית המשביחה ועד למועד המכר.

לכן במקרה דנן, בעלי הזכויות אינם זכאים לפטור 140. זאת ועוד, אבסורד הדבר שבעלי הזכויות יחתמו על תצהיר מגורים 4 שנים לאחר הקמתה כפי שטוען שמאי המבקשת הרי ששנה לאחר התכנית המשביחה (משנת 2022) בעלי הזכויות מכרו את זכויותיהם במקרקעין.

4 שנים זה שנת 2026. אנחנו לא שם.

שטחי המצב החדש:

שטחי הבנייה למגורים כפי שעולה מתקנון התכנית הינם 27,360 מ"ר עיקרי בתא שטח 12 ו-21,090 מ"ר עיקרי בתא שטח 11. בנוסף, לצורך בחינת שווי הקרקע יש להעריך את המתחם לפי השימוש הטוב והיעיל.

בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית, יותר ניוד של עד 20% משימושים בתא שטח, ועל כן במצב החדש הובא בחשבון ניוד של 900 מ"ר מתעסוקה למגורים. סה"כ שטח עיקרי של 49,350 מ"ר. כמו כן, התכנית מאפשרת הקמת 530 יח"ד. לשטחים העיקריים מתווסף שטח ממ"ד ליח"ד, אשר מתקבל שטח פלדלת כולל של 55,710 מ"ר.

כאן המקום להדגיש כי בשומת המבקשים נפלה טעות. בתחשיב המצב החדש בשומת המבקשים, השמאי לא רק שלא הביא בחשבון שטחי ממ"ד ל-159 יח"ד, המהווים שטח של 1,908 מ"ר, אלא גם הפחית מהשטחים המיועדים לתעסוקה 900 מ"ר שניתן לנייד למגורים מבלי להוסיף שטחים אלו לשטחי המגורים. ובכך למעשה נוצר עיוות בהיקף של מיליוני ₪ מתחת לשווי הראוי.

<u>מקדמי דחיה:</u>

<u>הרחבת מט"ש חדרה:</u>

שמאי המבקשים מציין שלוש הכרעות של השמאית המכריעה דנה שיחור בחלקות 20,38 בגוש 10200. ראשית, ראוי להדגיש כי במצב הקודם החלקות המצוינות לעיל בייעוד חקלאי וכי על החלקות חלה תכנית שמטרתה הקמת שכונת חדשה שעתידה לכלול כ-3,000 יח"ד בבנייה רוויה וייעודי קרקע למסחר ותעסוקה.

זאת ועוד, בתקנון התכנית נקבעו מס' רב של תנאים, בין היתר: שדרוג הנדסי של מט"ש חדרה, שדרוג הנדסי של תחנת השאיבה הראשית, או לחלופין הקמת תחנת שאיבה; תחילת ביצוע קו נוסף לשפכים; העתקת קווי הדלק ועוד.

מקדם הדחייה של 6 שנים כפי שניתן בהכרעות המצוינות לעיל, מהווה מקדם דחייה כולל לתכנית המגלם בחובו גם את מרכיב הסיכון, ולא רק מקדם לעניין שדרוג המט"ש כפי שטוען שמאי המבקשים.

להבדיל בתכנית הנדונה תנאי למתן היתר הבניה הינו הרחבת קיבולת המט"ש בלבד, דבר אשר לא מצדיק מקדם דחיה ייחודי מעבר למקדם הדחיה שניתן בשומת המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחייה ומושע:</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון מקדם דחיה ומושעא בסך של 15 שנים, בטענה ש- 3 שנים כפי שנקבע בשומת המשיבה אינו זמן סביר, שהרי שנה וחצי מהמועד הקובע טרם נחתם הסכם עם יזם.

שמאי המשיבה מפנה להיתר בניה מס' 20230206 מיום 28/12/2023 שאף צוין בשומת המבקשים, לפיו כשנה וחצי לאחר המועד הקובע ניתן היתר להריסה, חפירה ודיפון וביסוס. כך שלמעשה מדובר בתכנית זמינה למימוש זכויות מיידי. קביעה זו הינו בתחום המקובל, אשר נתמכת בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, ואף בדוגמאות אמת בהם הונפקו היתרי בניה בתקופה קצרה משמעותית.

ברור שיש דוגמאות שלקח 10-15 שנים לממש, אבל יש גם פחות. בן גוריון בגבעת שמואל מימשו חצי שנה אחרי אישור התכנית.

זאת ועוד, הרי שקיימות גם דוגמאות להחלטות בהם נקבע כי אין להביא בחשבון מקדם דחיה בתכנית "פינוי בינוי", ו/או יש להביא בחשבון מקדם קצר יותר. תימוכין לתקופת הדחייה בתכניות פינוי בינוי ניתן לקבל, בין היתר, בהחלטת כבוד השמאי המכריע גיל הרצברג לנכס הממוקם ברחוב הפודים 30 ר"ג (גו"ח 6204/61) שם נקבעה תקופת הדחייה לתקופה בת שנתיים בלבד או שומת יעקב הלוי בגוש 10570 חלקה 486 בפינוי בינוי בחדרה שאינו מביא דחיה כלל שכן הזכויות זמינות.

משכך הרי שגם בנסיבות אלו, שומת המשיבה המביאה בחשבון הפחתה במקדם דחיה וסיכון 84% משווי הקרקע, שמשמעותו הכלכלית כ-44 מיליון ₪, הינה זהירה ושמרנית.

כמו כן, לעניין רכיב המושעא ניתן לראות כי ערכי השווי המוצגים בשומת הוועדה הינם מפרויקטים דומים המגלמים מצב קנייני זהה.

<u>מקדם אי ודאות:</u>

שמאי המבקשים מביא בחשבון בשומתו מקדם אי ודאות של 50% בטענה כי יתכן והתכנית הנדונה לא תמומש וזאת לטענתו על הצד הזהיר. עם זאת, עת אישורה של התכנית הוסדר והושלם הצד הקנייני בטבלאות איחוד וחלוקה. משכך אין כל סיבה לשלב הפחתה נוספת במקרקעין, בוודאי לא כזו בהיקף של 50% כפי שנעשה בשומת המבקשים.

לראיה ליזם התכנית לא הייתה כל מניעה להוציא היתרי בניה להריסה חפירה דיפון וביסוס, כל הפחתה נוספת אין בה אלא בכדי לפגוע בקופה הציבורית שלא בצדק.

היתר לחפירה ודיפון לא ניתן סתם. מחלקת רישוי יוכלו לענות על זה. בסופו של דבר יש תב"ע ויזם. היזם קידם תב"ע לאחר שהיה לו רוב דרוש. התכנית כלכלית לבניה, מרבית הדירות חתומות ואין מניעה לקדם את התכנית תוך 3 שנים.

יתרה מכך, אף אם נצעד בדרכו של שמאי המבקשים ונניח כי התכנית שבנדון לא תצלח דרכה לידי מימוש, אין בכך בכדי לשנות את העובדה בשטח, לפיה שווי המקרקעין עלה באופן משמעותי מייד עם אישור התכנית, ומוביל לידי רווח גבוה מאוד לכל אחד מבעלי הזכויות במתחם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות הריסה:

כמקובל בכל התחשיבים הכלכליים ובשומות מכרעות שונות, אומדן עלויות ההריסה מתקזז עם החיסכון הנדרש באגרות בניה לאותם השטחים.

לצורך המחשה, מפנה לחוות הדעת הכלכלית של שמאי המבקשים לתכנית הנדונה, שם קבע השמאי עלויות הריסה בסך של 250 ₪ למ"ר וזיכוי בגין אגרות והיטלי פיתוח בסך של 282 ₪ למ"ר, התומך בטענת שמאי הוועדה.

עירוב שימושים:

עסקאות ההשוואה המצוינות בשומת הוועדה הינם מפרויקטים דומים בסביבה המשלבים בתוכם עירוב שימושים. על ערכי השווי המתקבלים, שאינם שנויים במחלוקת, שמאי המבקשים מביא הפחתה נוספת של 10% ובכך למעשה מבצע כפל הפחתות, בשעה שכבר ערכי השווי מגלמים רכיב זה.

זה לא אלמנט שפוגע בזכויות.

הפרויקט מגלם שטחי מסחר ותעסוקה ומגורים, כולל גמישות תכנונית. זו כלכלה עירונית נכונה וטובה יותר.

שימוש ביניים - פס"ד טבצ'ניק:

לאחר אישור פס"ד טבצ'ניק יצאה החלטת ועדת ערר בעניין נועה לב לפיה נפלה טעות בפס"ד טבצ'ניק. ערר נועה לב 82115/0621. אחרי ההחלטה הזו יש ערר חווה רודניק 8219/0819, שגם היא מסבירה למה טבצ'ניק לא נכון.

שמאים מכריעים מבינים שיש פה בעיה ומתייחסים להחלטות החדשות האלו.

מפנה לשומה רמה מאור בגבעת שמואל, גו"ח 6108/231 והחלטה של שלומי יפה 6213/846, שמסבירים את הקושי בערר טבצ'ניק שלא ממצה 100% מההשבחה.

שיעור החבות:

שמאי המשיבה מקבל את טענת המבקשים לפיה בעת מימוש זכויות בדרך של מכר, וככל והיתר הבניה יוגש במהלך תקופת ההחלטה בחוק ההסדרים, וככל וזו לא תשונה בעת המימוש בפועל, שיעור החבות בהיטל השבחה בגין חלקי המגורים הינו בשיעור של 25%.

עם זאת, בתחשיב השמאי יש להטמיע דיפרנציאציה המורכבת מתשלום היטל השבחה מלא - 50% לשטחי המסחר והתעסוקה, ולתשלום היטל השבחה מופחת, 25%, על שטחי המגורים.

כך פועלות כל העיריות וכך מחושב היטל השבחה בועדות מחוזיות.

כל ועדה לפי חוק ההסדרים שלה. בירושלים ההיטל על שטחי התעסוקה מלא.

היטל השבחה מופחת חל רק על שטחי המגורים, ורק אם ביום הנפקת היתר הבניה תהיה ההחלטה על היטל השבחה מופחת בתוקף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

רצ"ב תחשיב ההשבחה בגישה זו :

מצב חדש - שווי המקרקעין בשלמות					
מהות	תיאור	כמות	שטח דירה כולל ממ"ד	שטח מלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דירות מגורים	דירות קטנות	86	80	6,880	₪ 5,600	₪ 38,528,000
טיפוסית - 12	דירות גדולות	202	118	23,936	₪ 4,400	₪ 105,318,400
דירות מגורים	דירות קטנות	73	80	5,840	₪ 5,600	₪ 32,704,000
טיפוסית - 11	דירות גדולות	169	113	19,054	₪ 4,400	₪ 83,837,600
תעסוקה "ברוטו"				4,725	₪ 2,800	₪ 13,230,000
מסחר "ברוטו"				1,150	₪ 7,000	₪ 8,050,000
ניכוי מטלות (ברוטו)				1,000	-₪ 6,000	-₪ 6,000,000
פיתוח חצר				3,829	-₪ 400	-₪ 1,531,600
סה"כ שווי כלל מגרשי התמורה כריקים ומפוים						**₪ 274,136,400**
מקדם דחיה סיכון ומושע (3 שנים, 6%)						84.0%
חלק קרקע יחסי מוקצה לתת החלקה מתוך התכנית						0.58%
שווי יחסי מוקצה ליח"ד הניי שומה בדחייה						**₪ 1,334,987**
שווי שימוש ביניים בה שכרת הדירה (3 שנים, ₪ 2,100, 3%)						**₪ 71,281**
סה"כ שווי מצב חדש המיוחס לנכס הניי שום (מעוגל)						**₪ 1,410,000**

<u>סיכום :</u>

גישות השומה המוזכרות דלעיל, מובילות לתוצאות דומות.

אף השונות הזעירה המתקבלת בין מצבי התכנון, נוצרת מהעובדה כי לאו דווקא קיימת קורלציה בין מתן התמורות המוסכמות במועד תחילת הליך פינוי בינוי לבין היקף הזכויות המאושר בתום ההליך.

עסקת ההשוואה הישירה (המפורטת כ"דרך המלך" כלשון ועדת הערר) היא הגישה העדיפה. למרות האמור דלעיל ועל הצד הזהיר, אומדן ההשבחה נעשה תוך מתן משקל לשתי הגישות כך שאומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון נקבע בסך של **700,000** ₪.

11.2. **שמאי המבקשים:**

<u>המצב הקודם :</u>

<u>ערכי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם :</u>

לטענת שמאי המבקשת, רק מחצית מעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הן רלוונטיות, שכן היות ובמקרה הנדון עסקינן בדירה בקומה העליונה עם יתרת זכויות בניה, יש להתייחס רק לדירות דומות.

חישוב ממוצע משוקלל של דירות בעלות מאפיינים דומים מצביע על שווי מ"ר בנוי בגבולות 17,500 ₪.

שמאי הוועדה מציין 4 עסקאות השוואה שנעשו בסמוך לאחר אישורה של התכנית. בהתאם לנימוק לעיל, רק שתיים מהעסקאות רלוונטיות והן מצביעות על ממוצע משוקלל של 24,000 ₪.

ביחס לטענה שהפער בין העסקאות משקף את עליית השווי בעקבות אישורה של התכנית ישנם שני היבטים :

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ראשית, ככל שהדבר נכון ומדובר בפער של 7,000 ₪ למ"ר (לשיטת שמאי הועדה אף פחות מכך), אזי ההשבחה ביחס לנדון מסתכמת ב- 287,000 ₪ והיטל ההשבחה מחצית בהתאמה, כלומר רחוק שנות אור מתחשיב הוועדה.

שנית, בין בסמוך לאחר המועד הקובע נרשמו עליות מחירים חדות בשוק הנדל"ן בישראל שנבלמו רק שנים מאוחר יותר בהתערבות נגיד בנק ישראל והעלאת הריביות. אין לייחס את עליית השווי להשפעת התכנית שהרי בתקופה זו לא קודם דבר מבחינה תכנונית / סטטוטורית.

גם ביחס לעסקת המכר שבנדון, ככל שקיימת עליית מחירים זו מהשפעות חיצוניות לתכנית.

<u>סל הזכויות במצב הקודם:</u>

ביחס לדירה הנדונה ששטחה 41 מ"ר, סל זכויות בניה המאושר כולל אפשרות להרחבת הדירה ל-90 מ"ר + הקמת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם מרפסת גג צמודה והרחבת הדירה ב- 25 מ"ר בהתאם לתמריצי תמ"א 38 תוך שמירה על כל כיווני האוויר ומבלי להגדיל את הצפיפות בבניין, ללא עירוב שימושים ומבלי לשנות את אופי המתחם באופן מובהק.

שמאי הועדה לא כימת ולא הביא בחשבון את שווי זכויות הבניה הניתנות למימוש במצב הקודם. הקונה הסביר הבא לרכוש את הדירה טרום אישורה של התכנית שבנדון, רואה לנגד עיניו דירת מגורים ייחודית הנהנת משקט ופרטיות בשל מיקומה בקומה העליונה עם אפשרות להקמת חדר יציאה לגג פונקציונלי ומרפסת גג. על כן יש לייחס לנשוא חו"ד שווי נוסף מעבר לשווי המחוברים.

חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר במקדם מקובל של 1.3 המגלם מרפסות משקף זכויות בניה אקווי' של 48 מ"ר, שטח דומה לשטח הדירה, על כן ברור שהשווי שנקבע בשומת הועדה מוטה כלפי מטה בצורה מובהקת.

גם בהעדר זכויות בניה נוספות, שמאי הועדה טוען שבשנת 2022 שווי דירת מגורים שווה כ- 700,000 ₪, פחות מחצי ממחיר המכירה, מדובר בקביעה אבסורדית.

<u>השפעת תמ"א 38:</u>

בהתאם למדיניות עיריית חדרה שאושרה בשנת 2017 לפני המועד הקובע, ניתן היה לקדם פרויקט תמ"א 38 כך שנוסף לזכויות הבניה מכוח תוכניות מפורטת, ניתן להרחיב את הדירה ב-13 מ"ר נוספים ו-12 מ"ר ממ"ד , ובסה"כ 25 מ"ר, בפטור מהיטל השבחה.

הובא בחשבון כי הסביבה מאפיינת בהתחדשות עירונית, מכוח תמריצי תמ"א 38 (טרום אישור התכנית שבנדון).

בנוסף, מפנים להחלטת השופט יעקב שקד **בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' הועדה מקומית לתו"ב תל אביב** מיום 08.01.2024, בה הוחלט:

> *"מתקבלת טענתנו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון את עליית שווי בשל השפעת התמ"א 38, בעת קביעת המצב הוקדם של הדירות, בכפוף להנחיות השמאי המייעץ".*
>
> *"מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת "המצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 במצב הקוד תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק"*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עיקרי הדברים:

עמדתה של היועצת המשפטית לממשלה:

"אם קיימים שני מגרשים סמוכים דומים במאפייניהם על אחד חלה תמ"א 38 ועל האחר היא אינה חלה, הרי שככל שתוכח עליית קשר הקשורה במגמת ההתחדשות ותנופת הבניה בשכונה, ובכלל זה קיומה של תמ"א 38, גם במגרש שתמ"א 38 לא חלה עליו, הרי שאין לנטרל את עליית הערך לגבי שני המגרשים".

<u>מהותה של תמ"א 38 - זכויות מוקנות או מותנות?</u>

"המסקנה הינה אפוא כי הזכויות על פי תמ"א הינן זכויות מותנות, ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר"

<u>האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי "במצב קודם?</u>

"יש לתת את הדעת לקביעה <u>העקרונית</u> של ביהמ"ש העליון במקרה זה וכן לקביעה בעניין בירנבך, לפיה אם הציפייה של השוק מבוססת על סיכוי שאינו קלוש ורחוק אלא וודאי או שהוא לכל הפחות <u>בגדר ציפייה סבירה בנסיבות העניין</u>, הרי שניתן להביאה בחשבון בקביעת מצבם הקודם של מקרקעין"

<u>יישום העקרונות שבפסיקה:</u>

בהחלטה מנמק השופט 7 סעיפים מפורטים מדוע מסקנתו **<u>שונה</u>** מעמדתה של המשיבה הסבורה שראוי וצריך לקבוע היטל השבחה בגין מכר דירות ללא התחשבות בעליית ערך בשל תמ"א 38. בנימוק החמישי קובע:

"לא ניתן לקבוע קטגורית כי הסיכוי לקבל היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינו סיכוי קלוש ורחוק. <u>מדובר בעניין שמאי בבסיסו</u>. השמאי העוסק בכך יכול וצריך לבחון את הסיכוי לכך, תוך הבאה בחשבון של הפרמטרים השונים הנוגעים לסיכוי זה, כגון הכדאיות לבצע תמ"א 38 במקרקעין הנדונים, בהינתן מיקום, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד"

מפנים לחו"ד משפטית על ידי משנה ליועצת הממשלתית למשלה הגב' כרמית יוליס מיום 01.12.2022, שקבעה שתמריצי תמ"א 38 חלים גם במימוש מכוחה של תכנית שאינה מכוח סעיף 23 לתמ"א:

"עמדתנו על כך שתמ"א 38 היא תכנית שאמנם מייצרת נורמה תכנונית מאפשרת, אך השלמת ההליך התכנוני נדחה לשלב ההחלטה בהיתר בניה.... יש לראות בתמ"א 38 כמו כן בתוכניות מתאר ארציות הדומות לה שאינן קונקרטיות, כמעין תכנית שהופקדה. האמור נכון לכל תכנית, אך ביתר שאת כאשר מדובר בתכנית לפי סעיף 23 אז ניתן לראות את אישור התמ"א ואישור תכנית לפי סעיף 23 מכוח התמ"א כמהלך תכנוני אחד. אך כאמור, עמדנו כי העמדה הנזכרת נכונה לכל תוכנית משביחה, גם אם היא לא מהווה תכנית לפי סעיף 23 או אף אם כלל אינה מגשימה את מטרות התמ"א. תוצאה אחרת, אף תוביל לכך שעליית השווי שנבעה מתמ"א 38 לעולם לא תגיע למועד "אירוע מס", ובך תהיה פגיעה ברציפות המס, זאת אף בניגוד להוראות המחוקק לפיה השבחה זו פטורה מהיטל רק במימוש בדרך של היתר בניה"

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור האמור יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ"א 38 על המקרקעין ככל שזו מגולמת. במקרה הנדון וכפי שמפורט בהרחבה בשומה, הוגשו בקשות ואושרו היתרי בניה בסביבת הנכס למימוש זכויות תמ"א 38, לפני אישורה של תכנית שבנדון וללא קשר אליה. כלומר, הוועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בניה מכוח תמ"א 38 כדבר שבשגרה, הוודאות למימוש זכויות גבוהה ולכן בהכרח יש להביאה בחשבון במצב הקודם.

בהתאם לדו"ח התחדשות עירונית לשנת 2022 שנערך על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עולה כי רוב מוחלט של הבקשות להיתר מכוח תמ"א 38 בשנת 2022 (המועד הקובע) אושרו והבשילו לכדי היתר בניה.

כמו כן מפנים לשומות מכרעות[1] שדנו בסוגיה.

<u>המצב החדש:</u>

<u>הכרזת שכונת שיקום:</u>

שכונת רסקו, בה ממוקם הנכס שבנדון, כלולה ברשימת שכונות השיקום (חברתי) משנת 1998 ועד היום.

בהתאם לסעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית לחו"ק התו"ב, במקום המוכרז כשכונת שיקום לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

כך נקבע גם בהחלטת בית המשפט המחוזי ת"א, עמ"נ 13830-10-19 ועמ"נ 13921-10-19 מיום 06.01.2021.

השמאי המכריע יכול להתייחס לסוגייה זו ולהציג חלופה שתהיה רלוונטית ככל ותתקבל החלטה בבית המשפט העליון בעניין זה.

<u>פטור 140 מ"ר:</u>

דומה הדבר לתחשיב חלופי שמבצעים שמאים מכריעים בנוגע לפטור בגין הרחבת דירה עד 140 מ"ר, מבלי להכריע בסוגיה האם הפטור קיים או לאו.

תכנית מס' 302-0892729 מגדירה מתחם פינוי בינוי חלף המתחם הקיים הבנוי בבנייה נמוכה. חלף המבנים יוקמו מבנים בגובה של עד 40 קומות בעירוב שימושים לרבות מבנים ומוסדות ציבור. חלף הדירה שבנדון אמורה להתקבל דירה חדשה ששטחה, קומה כיוון אוויר אינם ידועים במועד הקובע (ואף היום). מימוש התוכנית כרוך בתנאים רבים וספק אם זו תקודם בטווח הנראה לעין.

בהתאם להוראות התכנית לפחות 30% מהדירות שטחן יהיה פחות מ-80 מ"ר, כלומר לא מן המנע שחלף הדירה שבנדון תתקבל דירה ששטחה פחות מ-80 מ"ר, כלומר פחות משטח הדירה והזכויות הנוספות המיוחסות לה במצב הקודם. גם בהנחה שתתקבל דירה שטחה לא פחות מ-80 מ"ר, בתא שטח יוקמו 288 יח"ד בשטח כולל של 27,360 מ"ר, כלומר שטח ממוצע של 95 מ"ר, גם הוא נמוך משטח הדירה והזכויות המיוחסות לה במצב הקודם.

לשון החוק קובעת שהפטור יינתן לבעלי הדירה שיתגוררו בה שנים לאחר אישורה של תכנית או 4 שנים לאחר הרחבתה בפועל של הדירה. היות והדירה טרם הורחבה, וספק אם מימוש התכנית יצא לפועל, בעלי הזכויות רשאים לחתום על תצהיר מגורים 4 שנים לאחר הקמתה ובכך להנות מהפטור הסוציאלי הקבוע בחוק.

[1] שומה מכרעת של השמאי ערן ירקוני בגו"ח 7092/24, שומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6960/68

חלות הפטור הינה סוגייה משפטית ולא שמאית. מבקשים מהשמאי המכריע לערוך חלופה לפטור שחלותה יקבע בהמשך.

<u>שטחי המצב החדש:</u>

התכנית טומנת בחובה אתגרים ואי וודאות רבה. למשל, אין כל וודאות שהדירות יבנו עם ממ"דים, ולא מן הנמנע שיבנה ממ"ק כפי שמאפשרת התכנית.

במקרה כזה ביחס לדירות הבעלים, ברור שהמצב הקודם לפיו יכלו להרחיב את הדירה ולהוסיף ממ"ד בהתאם לתמריצי תמ"א 38, בהכרח עדיף.

כמו כן, כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, תנאי התכנית להגשת היתר בניה ואישורו מורכבים. ככל שהתכנית תיושם, מדובר על דחייה ארוכת שנים בהכרח.

על פי טבלה בסעיף 5 לתכנית "יותר" ניוד של 20% שטח עיקרי וניוד של 20% שטחי שירות בין היעודים השונים. אין כל וודאות שניוד שזה ימומש.

ניוד שטחי תעסוקה למגורים צריך להבחן בצורה מפורטת, האם ניתן יהיה לנייד את השטחים ועדיין לקבל הפרדה בין שטחי התעסוקה למגורים? כלל לא בטוח.

גם בהנחה שהדבר אפשרי ככל שינוידו שטחים עיקריים מתעסוקה למגורים צריכה להיות הלימה גם ביחס לשטחי השירות. כלומר יש לספק פתרון של שטחי שירות לשטחי המגורים ולהחסיר שטחים אלו משטחי השירות שהועמסו על שטחי התעסוקה שאין בהם צורך (לאור צמצום שטחי התעסוקה העיקריים).

ככל שמציע שמאי הועדה לנייד שטחי מגורים, יש להפחית ב-20% את שטחי השירות תעסוקה למגורים, כך ששטחי התעסוקה ברוטו יהיו 4,500 מ"ר ולא 4,725 מ"ר.

<u>דחיה:</u>

<u>תנאי להרחבת מט"ש חדרה:</u>

כחלק מהוראות התכנית תנאי מחמיר לפיו היתר בניה יינתן רק עם הרחבת מט"ש חדרה.

מדובר בתנאי חיצוני לתכנית שלבעלי הזכויות או ליזם אין כל שליטה או השפעה על קיומו בכלל.

בהסתמך על ניסיון העבר, הליך השדרוג מט"ש קיים אורך כ-7 שנים.

לדוגמא, מט"ש הוד השרון מח/שש437 - החל בשנת 2004, והפעלתו בפועל נעשה בשנת 2011.

להלן הכרעות התומכות העוסקות בהרחבות מט"ש:

בתאריך 25.08.2021 קבעה כבוד השמאית המכריעה דנה שיחור בהכרעתה באור עקיבא, חלקה 20 בגוש 10200, **מקדם דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%** בגין תנאי מתלה לשדרוג מט"ש.

יצוין שבתאריך 14.07.2022 חזרה השמאית המכריעה דנה שיחור על קביעתה לעניין הדחיה בגין המט"ש במגרש נוסף בחלקה 20 בגוש 10200.

בתאריך 28.08.2022 קבעה כבוד השמאית המכריעה דנה שיחור בהכרעתה באור עקיבא, חלקה 38 בגוש 10200, **מקדם דחיה של 6 שנים בשיעור היוון 6%** בגין תנאי מתלה לשדרוג מט"ש.

מעבר לתימוכין המוצגים בשומה, מפנים שמאי המבקשים להכרעות נוספות לגביהן נקבעה דחיה בגין מרכיב שדרוג מט"ש בלבד, בממוצע של 2 שנים נוספות מעבר למרכיב הדחיה למימוש תכנית ללא תנאי מט"ש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>דחיה למימוש התכנית:</u>

בשומת הוועדה הובאה בחשבון דחיה לא ראלית של שלוש עד למימוש התכנית. בעת כתיבת שומת הוועדה, ידוע לשמאי הוועדה שדחייה שנקבעה בשומתו אינה סבירה שהרי שנה וחצי מהמועד הקובע טרם נחתם הסכם עם יזם. בהתאם להוראות התוכנית, ככל שלא יאושר היתר בניה תוך 10 שנים מיום אישורה של התוכנית, התכנית תפקע. בהתאם להוראות התכנית המתכננים הביאו בחשבון תקופת דחיה ריאלית להוצאת היתרי בניה בהתבסס על תוכניות פינוי בינוי מסוג זה הוא כ- 10-15 שנים לכל הפחות.

תנאי זה לבדו טומן בחובו דחיה של 6 שנים לפחות, כמוסבר לעיל.

בהתאם לפסיקתה של השמאית המכריעה חגית רובינזון בחלקה 626 בגוש 6106 מיום 27.01.2023 - "מקדם הדחיה הראוי הכולל את רכיב המושע, דחיה למימוש וסיכוי התוכנית להתממש הינו בשיעור של 0.417 (15 שנים בשיעור היוון 6%) כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות". זאת בהתבסס על הכרעות נוספות.

לא ברור מדוע שמאי הוועדה סבור שדחייה במצב הקודם להקמת חדר יציאה לגג ובמצב החדש להריסה ובניה של קומפלקס בניינים צריכה להיות זהה.

ברור שזכויות לתוספת חדרי יציאה לגג זמינות יותר ופשוטות למימוש בהשוואה לפרויקט הריסה ובניה של מתחם שלם, ולכן הפער בין דחיה של 40% ל-60% הינו על הצד הזהיר.

מקדם התכנות ומימוש זכויות במצב החדש:

מדובר במימוש במכר של דירת מגורים בקומה העליונה עם זכויות בניה נוספות להרחבה בגג המבנה. מימוש של דירה אחת ויחידה עם מאפיינים ייחודים.

חלף הדירה שבנדון אמורה להתקבל דירה חדשה ששטחה, קומתה וכיווני האוויר אינם ידועים במועד הקובע (ואף היום).

מימוש התוכנית כרוך בתנאים רבים וספק אם זו תקודם בטווח הנראה לעין.

בהתאם להוראות התכנית, שטחן של לפחות 30% מהדירות יהיה נמוך מ-80 מ"ר, כלומר לא מן הנמנע שחלף הדירה שבנדון תתקבל דירה ששטחה פחות מ-80 מ"ר, משמע – שטח נמוך משטח הדירה בתוספת הזכויות הנוספות המיוחסות במצב הקודם. גם בהנחה שתתקבל דירה שטחה אינו פחות מ-80 מ"ר, בתא השטח העתידי יוקמו 288 יח"ד בשטח כולל של 27,360 מ"ר, כלומר שטח ממוצע של 95 מ"ר, אשר **אף הוא נמוך משטח הדירה והזכויות המיוחסות לה במצב הקודם.**

ביחס לדירה הספציפית שבנדון, כשעורכים השוואה בין השטח הקיים+ זכויות נוספות במצב הקודם לעומת שטח דירת התמורה הצפויה להתקבל, בהתחשב במיקום הדירה בקומה העליונה לעומת דירת תמורת בקומה טיפוסית נמוכה, לא קיימת השבחה.

המכפיל ומספר יחידות הדיור במצב החדש לא רלוונטים למימוש הנוכחי, אלא שטחי הדירה ולמאפייניה בשני מצבי התכנון. יש לבחון כל מקרה לגופו.

כפי שקבע בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין לויתן ואחרים[2], בהחלטה מיום 08.01.2024, אין כל וודאות למימוש זכויות בניה מתוכנית:

" על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר ציין כי "אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחייה ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזור או הריסה ובניה מחדש".

השמאי עירון קבע שהצפי למימוש הזכויות ברובע 3 הינו 10%. ערכי הקרקע בתל אביב גבוהים משמעותית מאלו בחדרה ועל כן, התכנות מימוש הזכויות מכוחה של תכנית שבנדון

[2] **עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהכרח נמוכות בהשוואה לתוכניות הרובעים בתל אביב. מה גם שמדובר על מתחם גדול משמעותית מהבניינים עליהם חלים תוכניות הרובעים, ומרכיב המושע במקרה הנדון סבוך משמעותית.

יש להביא בחשבון שככל ולא יאושר היתר בניה ולא ימומשו זכויות מכוח תכנית זו, המוכר שילם היטל השבחה ביתר בגין זכויות שלא ימומשו ובכל מקרה אינן באות לידי ביטוי בעת המכירה. למעשה ככל שלא יקודם היתר בניה בבניין הנדון, אזי הוועדה מבקשת לגבות השבחה של מאות אלפי שקלים ביתר ובניגוד מוחלט לתכלית החוק.

טוען בתגובתו שמאי הוועדה שיש פה מקרה קלאסי של חוזי מכר המיוחסים למצב קודם ולמצב החדש. שמאי המבקשים מסכימים עם הטענה לגבי שווי מצב קודם כפי שמיוחס בחוזה המכר, לפי 995,000 ₪ ולא 700,000 ₪ כפי שנקבע בשומת הועדה.

היתר הריסה אינו מעיד על התקדמות הפרויקט.

היתר תוקפו 3 שנים וניתן להאריך אותו שוב ושוב. ולראיה, בפועל לא נהרסו הבניינים, וספק אם מספר חתימות הבעלים מאפשר קידום של פרויקט.

כתימוכין לעמדתם, הציגו מכתב עיריית תל אביב כתובת רופין 3, לפיו היתר בניה להריסה והיתר בניה לפי תמ"א 38 ניתנו בשנת 2009, מאז חודשו ההיתרים שוב ושוב, עד שלאחרונה, ביוני 2024 אושר היתר הארכת תוקף נוסף להתחלת בניה שלא החלה קודם לכן! יוער שבעניין זה מדובר בקרקע במיקום יוקרתי במיוחד, צפון העיר תל אביב סמוך לים, המחוזקת על ידי בעלים פרטיים ועל כן ומימוש זכויות הבניה במקרה ההוא קל ופשוט בהשוואה למקרה הנדון, ובכל זאת, מיום אישור היתר להריסה משנת 2009 ועד היום בחלוף 15 שנה! עוד לא החלה בפועל הבניה.

<u>מקדם אי וודאות:</u>

טבלאות איחוד וחלוקה אינן מקצרות את תקופת הדחייה ואינה מספקות שום וודאות. טבלאות איחוד וחלוקה בפרויקטים של פינוי בינוי ערוכות לפי החלק היחסי הרשום ברכוש המשותף במצב הנכנס ועל כן מסקנותיהן ידועות ללא קשר לאישורן.

טבלאות איחוד וחלוקה לא מקדמות את ההחתמות של הבעלים מול היזם ולרוב לטבלאות איחוד וחלוקה יש מתנגדים, מה שמאריך את תקופת הדחיה ואי הוודאות ולא מקצר אותה. מפנים לתימוכין מפנים לקביעות וועדות ערר לעניין אי הוודאות.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג בגו"ח 6204/61, בה הביא בחשבון את תקופת הדחיה האמיתית בהתאם להיתר בניה מאושר (בניגוד להיתר להריסה בלבד), אולם ציין במפורש שמדובר במקדם נמוך!

בנוסף, השמאי המכריע הביא בחשבון מקדם הפחתה למושע ומורכבות של 10% בנוסף לתקופת הדחיה! נשוא ההכרעה מהווה מקרה פשוט בהרבה בהשוואה לנשוא חו"ד.

השמאי המכריע קבע שיש להפחית עלויות הריסה לפי 300 ₪ למ"ר עבור כל השטחים העיקריים ובתוספת של 10% לשטחי השירות הבנויים ללא קיזוז אגרות.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי יעקב הלוי בגו"ח 10570/486, בה הובאה בחשבון אפשרות הרחבה בשיעור של 25%, ולא הובא בחשבון במצב החדש תוספת שווי בגין דמ"ש בתקופת הביניים. כמו כן נקבעו ערכי שווי נמוכים משמעותית בהשוואה לשומה שבנדון למרות שהמועד הקובע הינו בטווח של פחות משנתיים ורחוב הגדוד העברי ממוקם טוב יותר בשכונת

גבעת אולגה בקרבה לים (שווי מבונה למגורים 3,000 ₪, שווי מבונה למסחר 6,000 ₪). ניתנה הפחתה של 10% בגין מורכבות הפרויקט על אף שכולל במצב הנכנס 67 דירות בלבד.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם אי וודאות בשיעור של 50% וזאת על הצד הזהיר.

עלויות הריסה:

מימוש התכנית כרוך בהריסת המבנים הקיימים. מדובר בהוראות ישירות של התכנית שלא הובאו בחשבון בשומת הועדה.

ככל שהוועדה סבורה שייעשה קיזוז שכזה שתספק לכל אסמכתאות. בהעדר אסמכתא שכזו, הובאו בחשבון עלויות ההריסה.

עירוב שימושים:

במצב החדש מתוכננים בפרויקט שימושים מעורבים. הקונה הסביר בהכרח מביא בחשבון הפחתה ניכרת בגין כך.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי משה נדם בהכרעתו מיום 20.12.2018 ברחוב הירקון 23 תל אביב.

בהתאם לנספח עקרונות הקצאה ואיזון שערך השמאי אוהד דנוס למתחם "יבנה - שד"ל" בתל אביב בשנת 2018 לפיו קבע הפחתה של 10% למגורים במגדל עקב עירוב שימושים.

שמאי הוועדה התבסס בתחשיביו על עסקאות שבוצעו ב- 4 פרויקטים בארבע חלקות בלבד. לאחר בדיקת העסקאות שהציגה הוועדה עולה כי הן אינן כוללות עירובי שימושים בדומה לנדון ועל כן יש להביא מקדם הפחתה כקבוע בשומתנו:

בגו"ח 10049/352 קומת קרקע מסחרית בלבד (כפי שמצוין בבקשה להיתר) ומגורים ללא משרדים.

בגו"ח 10036/110 קומת קרקע מסחרית בלבד ומגורים ללא משרדים.

בגו"ח 10036/100 קומת קרקע מסחרית בלבד ומגורים ללא משרדים.

כ- 70% מעסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי הוועדה לא כוללות בניינים בשימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים.

שימוש ביניים:

שמאי הוועדה הוסיף לשווי המצב החדש את שימוש הביניים בדירות הקיימות בתקופת הדחייה, וזאת בניגוד לפס"ד ברור וחד-משמעי של ביהמ"ש בעמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק [ניתן ב-18.01.23 - פורסם בנבו] בו נקבע באופן שאינו משתמע לשני פנים כי אין לכלול בחישוב המצב החדש את שימושי ביניים בתקופת הדחיה, וזאת לאור העובדה כי שימושי הביניים, קרי תקבולי השכירות בתקופת הדחיה, אינם מהווים חלק מהשבחת התכנית, לא הושפעו כהוא זה מאישורה, וקיימים באותה מידה בשני מצבי תכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>ההשבחה:</u>

1.1. **<u>חלופה א'</u>**: היות ובמועד הקובע התכנית אושרה כשהשכונה מוגדרת כשכונת שיקום ע"פ רשימות משרד השיכון, **לא חלה השבחה**.

1.2. **<u>חלופה ב'</u>:** על הצד הזהיר נערך תחשיב חלופי בהתחשב בכלל מאפייני ותנאי התכנית, לרבות:

א. זכויות בניה מאושרות מכוח תכניות תקפות יש אפשרות להרחבת הדירה עד ל-90 מ"ר, קומת חדר יציאה לגג עם מרפסת צמודה והרחבה נוספת של 25 מ"ר בהתאם לתמריצי תמ"א 38.

ב. בין תנאי התכנית, הרחבת קיבולת מט"ש חדרה, תנאי שלעצמו טומן בחובה דחיה של 6 שנים לפחות (ראה התייחסות מפורטת בהמשך).

ג. בנוסף, כחלק מהתנאים נקבע הצורך בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר שתכלול התייחסות לנושאים רבים לרבות הגדרת שלביות ביצוע. כלומר, ייתכן שלדירה הנידונה יוקצו זכויות בניה בבניין שמועד הקמתו אינו ידוע והגדרתו בין שלבי יישום התכנית טרם נקבע.

ד. חלף הבניינים הנמוכים, הבנויים בצפיפות נמוכה, שתי קומות מעל הקרקע, יוקמו בניינים בגובה של עד 40 קומות מעל קרקע, תוך הגדלת הצפיפות בשיעור ניכר.

ה. הבניינים שבמצב הנכנס כוללים ייעוד מגורים בלבד, יבנו מחדש בעירוב שימושים לרבות משרדים, תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים וזיקות הנאה.

ו. שטחי הציבור במתחם יוקצו לגני ילדים, בתי כנסת, מקווה, מרכז קהילתי לנוער וכדומה וירשמו על שם עיריית חדרה.

בשקלול כלל הנתונים, גם בחלופה זו מתקבלת מסקנה שביחס למקרה הנדון במימוש במכר **לא קיימת השבחה**.

<u>שיעור החבות בהיטל ההשבחה:</u>

מפנה לחוות דעת משפטית מאת עו"ד ענת בירן ועו"ד רון נבו מיום 15.05.2024 לעניין תחולת ההוראה שיעור היטל השבחה של 25% על כלל הפרויקט ועל עסקת מכר של דירה הכלולה בו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה :

חלופה א' -				
לא קיימת השבחה				
חלופה ב'				
מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי	
דירה קיימת	41	1.1	45.1	
זכות להרחבה עד ל- 90 מ"ר	49	1	49	
זכויות להרחבה מכוח תמריצי תמ"א 38	25	1	25	
זכויות חדר יציאה לגג	40	1.3	52	
סה"כ זכויות נוספות בהפחתה לדחיה ותוספת על הקיים	126	0.6	75.6	
סה"כ שטח אקווי בנוי + זכויות			**120.7**	
מצב חדש				
מהות	מס יח'	שטח	מקדם	שטח אקווי
דירות קטנות	159	12720	1.1	13992
דירות רגילות / גדולות	371	40182	0.79	31744
מסחר (מקדם יחסי למגורים בהתאם לערכי שוויי בשומת היועדה)		1150	1.35	1548
תעסוקה (מקדם יחסי למגורים בהתאם לערכי שוויי בשומת היועדה)		4725	0.54	2544
סה"כ שטחי דירות לפני התאמות והפחתות				49828
הפחתה בגין עירוב שימושים והגדלת צפיפות			0.9	44845.28
מקדם דחיה			0.417	18700.48
מקדם אי וודאות			0.5	9350.24
שטח דירתי ממוחס לפשוט חניה			0.0058	54.23
תוספת שטח דירתי אקווי בישובי מצבי התכנון				**-66.47**
הפחתות				
עלות הריסה	94	60	₪ -350.00	₪ -1,974,000
ניקוי מטלות ציבוריות		1000	₪ -6,000.00	₪ -6,000,000
פיתוח חצרות		3830	₪ -400.00	₪ -1,532,000
הרחבת מטש - מגולם בדחיה				
סיכום				
שיעור היטל השבחה				**25%**
השבחה				**שלילית**
היטל השבחה				**אין**

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **הכרעה:**

ההשבחה הנטענת הינה בגין אישור תכנית מפורטת מס' 302-0892729 שעניינה "פינוי בינוי במתחם רסקו חדרה".

מושא השומה הינו דירת מגורים בשטח 41 מ"ר בקומה העליונה בבניין שנבנה לפני כ-60 שנה.

במתחם קיימות 94 יח"ד בבניה רוויה בבניה נמוכה, ללא פתרונות חניה, נגישות ומיגון.

התכנית מציעה פינוי של המתחם ובינוי של 530 יח"ד, כולל קומות מסד למסחר, תעסוקה ושב"צ.

להלן הכרעותיי במחלוקות שבין הצדדים:

<u>ראשית לעניין טענות משפטיות שעלו בשומות הצדדים:</u>

הצדדים טענו מספר טענות משפטיות כגון בעניין פטור בגין שיקום שכונות, זכויות תמ"א 38 במצב הקודם, שיעור החבות בהיטל.

מאחר שטענות אלו הועלו במסגרת שומות הצדדים וחוות דעת משפטית מטעם המבקשת, ולאור הפסיקה בעתירה מנהלית בעניין בולקינד 14306/09/23 ובהחלטות ועדת ערר קודמות נוספות, המסקנה היא כי בסמכות השמאי המכריע לעסוק ולדון בנקודות המשפטיות העולות בדיון ולכן אשיב עליהן כהבנתי.

<u>שיקום שכונות:</u>

שכונת רסקו, בה ממוקם הנכס הנדון, כלולה ברשימת שכונות שיקום (חברתי) משנת 1998 ועד היום, כך עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון.

סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע כי בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונות שיקום (כל עוד ההכרזה בתוקף), לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

הפסיקה בעניין מימוש הפטור הלכה והתרחבה בשנים האחרונות ועדיין לא נאמרה המילה האחרונה מבחינה משפטית בעניין זה, שכן הסוגיה תלויה ועומדת לפתחו של בית המשפט העליון.

בפסיקה המוכרת בעניין עמאש, מעודה, חלפון ועוד...מנסה הפסיקה לאבחן, מהו המקרה הנכון בו ניתן לממש את הפטור ולא לשלם היטל השבחה? האם רק במקרה של הרחבת דירה? האם רק במכר? האם בהריסה ובניה מחדש? ועוד ווריאציות...

בהתאם לטענתה המשפטית של ב"כ המשיבה, עו"ד בירן, ככל שמתבוננים על הפרויקט כפינוי בינוי הרי שהוא מתאים לפסיקה בעניין "שרעבי", שגם שם דובר על הריסת מבנה קיים ובניית 3 יחידות תחתיו.

בתאריך 06.01.2021 נתקבלה פסיקת בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין **עמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרעבי ואח' ועמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שושנה ואח'**.

בית המשפט קיבל את החלטת ועדת הערר לעניין הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ב)(1) במקרקעין למגורים המצויים בשכונת שיקום בתקופת ההכרזה.

אני מסכים כי מהותו של הפרויקט דנן הינו הריסה ובניה מחדש של דירות הממוקמות המתחם שהינו תחת הגדרה של "שכונת שיקום". אני גם מבין את ההקבלה אותה מייחסת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ב"כ המבקשת בין עניין שרעבי שגם שם הורסים ובונים מחדש, אך ההשוואה בין שני המקרים שונה והקבלה בין שני המקרים חוטאת למטרה האמיתית של החוק.

בעוד שבעניין שרעבי, פס"ד זה מתייחס למימוש פרטי של הריסה ובניית 3 יח"ד חדשות, ללא שינוי סביבתי כה מהותי וללא תכנית "התחדשות עירונית", התכנית הנדונה מתעתדת לחדש מתחם מגורים שלם, מתחם רסקו, להרוס את הבינוי הקיים ולבנות תחתיו דירות בהיקף של עד ל-פי 5 יחידות דיור בתוספת שימושים לתעסוקה ומסחר, ובכך למעשה להפוך את פני השכונה לשכונה אחרת לחלוטין.

למעשה, השכונה הקיימת בגינה הוכרזה שכונת שיקום בשנת 1998 (לפני 26 שנים) סיימה את חייה הכלכליים, ומתחלפת בפרויקט עצום מימדים.

את הכפפה לשינוי פני השכונה הרים יזם שכל מטרתו היא רווח כלכלי וגבוה ככל הניתן. כמובן שאין כל פסול בכך ולהיפך, ניתן לראות גם ביזמים שמקצים משאבים כלכליים במקומות פחות יוקרתיים כחלוצים הגם שמטרתם הוא רווח. היזם, א.ת.ו.ס - ייזום ניהול ויעוץ התחדשות עירונית בע"מ, הוא היזם המופיע בתכנית להתחדשות עירונית.

אני סבור כי הפטור מתשלום היטל השבחה שניתן לבעלים פרטיים בשכונת שיקום מגלם את המאמץ הרב שיש לבעלים מן הישוב בייזום פרויקט קטן וכלכלי לצרכיו האישיים בלבד וגם זאת מבלי להתייחס למרקם המתחם בו הוא ממוקם ומבלי לתרום מעצמו לטובת הציבור. הפטור מהווה עבורו את התמריץ לבנות ולהתחדש בעזרת רווח מצומצם ובכך מתקיים הרעיון של שכונת שיקום.

מה שלא כך במתן פטור גורף במקרה זה בו אושרה תכנית "התחדשות עירונית". כאמור, התכלית כאן שונה לגמרי, למרות שבשוליה גם בעלי הנכסים נהנים, שהרי מישהו אחר עושה עבורם את העבודה.

ביטול היטל השבחה במתחם זה של התחדשות עירונית יש בו משום עוול כלכלי לעירייה, שנמנעת ממנה הכנסה שמתבקשת לפיתוח ולהתחדשות של העיר שזהו עקרון יסוד בתשלום היטל השבחה, להגדיל את היצע הדירות, לאפשר לאוכלוסייה גדולה כמעט פי 5 להתגורר במקום, על כל המשתמע מכך.

אציין, כי בשומה קודמת שערכתי במתחם הנדון ואליה הפנו שמאי המבקשת, מדובר בתכנית קודמת המתירה תוספת זכויות בניה (מחסן, תוספת שטח בקומת הכניסה, מרתף, הגדלת חדר יציאה לגג) ואינה תכנית פינוי בינוי. שם אכן קבעתי כי קיים פטור לשכונת שיקום שכן מדובר במימוש שעונה על מטרת הפטור.

וכך, לו היה מתבקש לנצל זכויות בניה מתוקף תכניות קיימות, אזי מסקנתי היתה שיש להתחשב בפטור, שכן, זהו תכליתו.

כפי שעולה מאתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שיעור היטל ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי בחדרה הינו **25%.**

לאור האמור, אני מקבל את עמדת המשיבה כי במקרה זה **לא ניתן להחיל פטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום.**

<u>פטור עד 140 מ"ר:</u>

תחשיב היטל השבחה בשומה זו אינו עוסק ואינו כולל את עניין הפטור. בעניין הפטור יש לפנות ולהסדיר זאת מול הוועדה המקומית.

מאחר שנדרשתי לשאלה בעניין הפטור, אשיב כדלהלן:

בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

"(ג) (1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" - כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961".

בהתאם להחלטת ועדת ערר 85224/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה לתכו"ב תל אביב, נקבע:

משמעות החלטתנו היא שהיטל ההשבחה הינו אך ורק לבעלי הדירות במצב הקודם. למותר לציין כי בעלי הדירות הישנות זכאים לפטור בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק וכל ויגורו בדירה ארבע שנים מיום אישורה של התכנית או מגמר בנייתה לפי המאוחר".

בהתאם לאמור בסעיף לעיל, נראה כי המבקשים אינם זכאים לפטור, הדירה לא שימשה למגורי המבקשים או מגורי בני משפחתם הקרובה מגמר בנייתה ועד מכירתה, שכן הדירה מושכרת, ובוודאי שלא שימשה אותם מגמר הבניה, בפרויקט בניה שטרם יצא לדרך.

לפיכך אני מקבל את טענת שמאי המשיבה, לפיה **אין זכאות לפטור** זה.

<u>המצב הקודם:</u>

<u>ניתוח נתוני השוואה:</u>

שמאי המשיבה הציגו עסקאות מכר בדירות ישנות בבניינים ישנים בני 3-4 קומות, שאינם בתחום התכנית הנדונה. לדבריהם, נתוני ההשוואה נהנים מפוטנציאל התחדשות עירונית כללית.

מבדיקתי עולה כי מדובר בפוטנציאל ממשי - בנתוני ההשוואה בגוש 10049 חלקות 328, 332, 435 (יחיעם 5, יחיעם 10 ויחיעם 3), קיימת ברקע תכנית פינוי בינוי, אשר בחלק מהנתונים היתה לקראת הפקדה ובחלקם לאחר הפקדה (מתחם סלע, תכנית מס' 302-0400754 שהופקדה ב-10/06/2022 ואושרה ב-06/01/2023).

יצוין כי על חלקות אלו חלה במצב הקודם תכנית חד/1300 שאושרה בשנת 2009 אשר שינתה יעוד למגורים מיוחד, אך בבניינים בנויים הותרו רק אותן הרחבות מכוח תכנית חד/814, ככל שסומנו בתשריט.

נתוני ההשוואה שנערכו בגוש 10054 חלקות 160, 163, 166, 167 (העגור 11, העגור 5, החסידה 7 והחסידה 9), נערכו כשברקע ישנה תכנית פינוי בינוי בהכנה (התחדשות לב חדרה, תכנית מס' 302-0922633). בנוסף, בחלקות אלו חלה תכנית חד/809א המתירה זכויות להרחבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יצוין כי על חלקות אלו (האחרונות שצוינו) חלה גם תכנית 302-0583542, אשר חלה גם על הנכס הנדון במצב הקודם ומתירה, בין היתר, חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עיקרי, כך שרכיב זה מגולם.

בנוסף, ובהתייחס להתמקדות בדירות בקומה רביעית (שלישית מעל ק"ק בנויה), חלק מנתוני ההשוואה של שמאי המשיבה, הינם של דירות בקומה העליונה שהינה הקומה השלישית מעל ק"ק בנויה, בעוד שהדירה הנדונה ממוקמת בקומה השלישית (שניה מעל ק"ק בנויה). אמנם מדובר בדירות בקומה עליונה, אך ללא הקניית זכויות בניה בגג. כמו כן אני סבור שבבניינים מסוג זה, ללא מעלית, דירות בקומה השלישית מעל ק"ק שוות פחות מדירות בקומה השנייה מעל ק"ק.

נתוני ההשוואה מרחוב צפרה, נערכו בין מרץ 2022 ליוני 2022, כאשר התכנית הנדונה כבר היתה מופקדת (פורסמה להפקדה ביום 18/02/2022), ולכן לא יובאו בחשבון.

לאור כך, אעדיף להביא בחשבון דירות שונות במתחם, ולא להתמקד בקומות עליונות בלבד.

שמאי המשיבה הציגו עסקאות מכר שנערכו בין ינואר 2021 ליוני 2022. בתקופה זו חלה עליית מחירים חדה בשוק הנדל"ן, ולא נראה שחושב מקדם התאמה למועד הקובע.

מכאן שנתוני ההשוואה שנותחו בשומת המשיבה כוללים דירות דומות לדירה הנדונה, למעט גובה הבניינים, וכוללים פוטנציאל מסוים לפינוי בינוי, אותו יש לנטרל, לצד התאמה למועד.

בשומה שנערכה לכלל המתחם ע"י שמאי ועדה אחרים, נקבע שווי מ"ר בנוי לבניה הרוויה במצב הקודם בסך של 16,700 ₪.

לאור האמור לעיל אני סבור כי השווי הסביר למ"ר בנוי בנכס הנדון, ללא פוטנציאל, מגיע לכדי **16,500** ₪.

<u>שטחי הבניה הקיימים וסל הזכויות במצב הקודם:</u>

בטרם אקבע את שטח הדירה הנישומה במצב הקודם, אתייחס למחלוקות בין הצדדים לעניין זכויות הבניה שלא נוצלו במצב הקודם:

<u>תוספת שטח להרחבה עד 90 מ"ר בבניה הרוויה:</u>

על פי תקנון התכנית, בבניינים שלגביהם מסומנת בתשריט הרחבה מוצעת ניתן יהיה להוציא היתרים בתנאים.

בתשריט תכנית חד/814/במ לא נמצא סימון להרחבה מוצעת בנכס הנדון.

לאור כך, אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה ולא מביא בחשבון תוספת שטח.

<u>חדר יציאה לגג:</u>

במצב הקודם, תכנית 302-0583542 מתירה בניית חדר יציאה לגג שלא יעלה על 40% משטח קומת הגג. שטח הדירה הינו 41 מ"ר, ולכן 40% משטח זה הם 16.4 מ"ר.

בהתבסס על נסח המקרקעין, לא רשומה הצמדה קניינית של הגג לדירה.

מכאן, הרי שההיתכנות לניצול בניה כלשהי על הגג הינה נמוכה, שכן עבור השטח הנ"ל יש לבצע את ההתאמות הנדרשות הן מבחינה פיזית (ויתור על שטח בקומה העיקרית לטובת מדרגות, פריצת פתח בגג, פינוי מתקנים משטח הגג ועוד), והן מבחינה משפטית/קניינית.

בהתאם להכרעתי מיום 14.04.2021 בחלקה הנדונה, לדירה מס' 12 בקומה השניה ברחוב צפרה 3, קבעתי כי בכדי לממש את תכניות המצב הקודם (תכנית חד/450/ה' שהתירה 15 מ"ר

שטחי שירות ותכנית מס׳ 302-0583542), יש לבצע מספר פעולות, כגון הקניית בעלות מכלל בעלי הדירות, בדיקת קונסטרוקטור באם הבניין יעמוד בעומס בניה נוסף[3] וכד׳.

לאחר שאלו יתבצעו יש לפתוח פתח בתקרה, לוותר על שטח של כ-5 מ״ר בדירת המגורים לטובת גרם מדרגות, בניית מדרגות, הכשרת הגג, בניית מעקה גבוה ממה שקיים, העתקת דודי שמש של יתר הדירות וביצוע איטום מחודש.

כפי שעולה מסיור בסביבת הנכס הנדון, לא נמצא מימוש לתכנית זו או לקודמתה.

בנוסף לאמור, מאחר שאנו בוחנים במקרה זה נתוני השוואה בדירות בבניינים דומים, כולל דירות הממוקמות בקומה האחרונה, ניתן להגיד **שהשווי מגלם היתכנות לחדר יציאה לגג, על כל המשתמע מכך.**

<u>תמ״א 38 :</u>

במצב קודם תמ״א 38 חיה, קיימת ומאושרת בסביבה. אין ספק כי רוכש זכויות פוטנציאלי, רואה לנגד עיניו את מימוש הזכויות כולל כל אופציה של מימוש.

יחד עם זאת, מאחר שאנו בוחנים במקרה זה נתוני השוואה בדירות בבניינים דומים, ניתן להגיד **שהשווי מגלם היתכנות לתמ״א 38.**

ככלל, פרויקט תמ״א 38 לתוספת בניה על הקיים אינו כלכלי במיקום זה. הדבר נכון כמובן וביתר שאת גם לפרויקט תמ״א 38 בהריסה ובניה מחדש במקום.

ליזם אין מספיק זכויות כדי לקבל רווח יזמי המצדיק לגשת לפרויקט שכזה, בטח ובטח בשטחים אותם מציינים שמאי המבקשת שלכאורה היזם היה בונה עבור כל דירה ודירה מדירות הבעלים.

עלויות ההקמה והחיזוק והתמורה אותה היזם מעניק לבעלים עולים על התמורה אותה אמור לקבל היזם ולכן אין היתכנות כלכלית לביצוע פרויקט שכזה בזכויות התמ״א. גם מבחינת הסכמת הדיירים לפרויקט מסוג תמ״א 38, נראה כי הבעלים בלשון המעטה לא יתאגדו לביצוע פרויקט מצומצם במסגרת תמ״א 38.

<u>שטחי ממ״ד במצב הקודם :</u>

זכויות אלו מגולמות בנתוני ההשוואה, שכן מדובר בנתוני השוואה בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון (מבנים ישנים ללא ממ״דים), ואין להביאן בחשבון בנוסף.

כמו כן, זכויות אלה מגולמות למעשה בתמ״א 38 שתכליתה כוללת בניית ממ״דים, וזו לא הובאה בחשבון, כאמור.

<u>סיכום המצב הקודם :</u>

בהתאם לאמור לעיל, אין מקום להוספת זכויות שלא נוצלו/זכויות תמ״א 38/חדר יציאה לגג לשטח הנכס הנדון במצב הקודם.

השווי למ״ר בנוי, כפי שנקבע לעיל, מגלם זכויות אלו, ככל שקיימות, בשטחי דירות ההשוואה הקיימים, ולכן ההתייחסות תהיה לשטח הדירה לפי הקיים.

[3] מתוך הוראות נוספות בתכנית, היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413.

בהתאם לאמור לעיל ולשטח הדירה, שווי הנכס במצב הקודם הינו 742,500 ₪, מנוטרל מפוטנציאל פינוי בינוי של תכנית בהכנה ומתואם למועד.

יוער כי הדירה הנדונה נמכרה ביום 22/03/2022 **במחיר** של 995,000 ₪. מדובר על כ-4 חודשים לפני המועד הקובע, והמחיר כולל פוטנציאל (התכנית היתה **<u>מופקדת</u>** באותו מועד), ונמכרה שוב ביום 23/03/2023 תמורת 1,520,000 ₪ לאחר חתימת הסכם הפינוי בינוי.

הפער בשווי הינו 252,500 ₪, אך התכנית טרם אושרה ואין להביא בחשבון את הפוטנציאל, כאמור.

מכאן שאין היתכנות להיטל השבחה "אפס" כפי שחישבו שמאי המבקשים.

<u>מצב חדש:</u>

מדובר במקרה זה על מימוש במכר של דירת מגורים.

השווי במצב החדש יחושב בשתי חלופות, תוך שקלול התוצאה.

<u>חלופה 1: עסקאות השוואה במתחם:</u>

כאמור, הנכס הנדון נמכר תמורת 995,000 ₪ ביום 22/03/2022, כאשר התכנית היתה מופקדת, כ-4 חודשים לפני שאושרה.

לאחר כשנה, ביום 23/02/2023 הנכס נמכר שוב, תמורת 1,520,000 ₪. במועד זה היתה תכנית מאושרת והסכם פינוי בינוי בתהליך חתימה (בעלי הדירה חתמו עליו). כ-7 חודשים לאחר המועד הקובע.

בהתאמה למועד הקובע, אני סבור כי השווי הראוי הינו כ-1,250,000 ₪.

שווי זה ישוקלל במשקל יחסי בקביעת השווי במצב החדש.

<u>חלופה 2: שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:</u>

ערכי השווי:

שמאי המבקשת לא הציגו ערכי שווי משל עצמם, ולמעשה לא חלקו על ערכי השווי של שמאי המשיבה, אלא קבעו כי אין השבחה בהתייחס לשטח אקו' בלבד.

בחנתי את ערכי השווי בשומת המשיבה, המבוססים על עסקאות מכר של דירות חדשות ועל שומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 10036/345-348.

נתוני ההשוואה הינם מדירות מגורים בבניינים בני 9 עד 24 קומות, בהם בין 36 ל-208 יח"ד.

בהתאם לתשריט תכנית הבינוי המצורף לתב"ע הנדונה, במתחם מתוכננים שלושה מגדלים כדלהלן:

שני מגדלים בני 26 קומות, בכל אחד 144 יח"ד, ובקומת הקרקע של אחד מהם מבנה ציבור (גן ילדים), ומגדל אחד בן 40 קומות כולל 5 קומות מסד המיועדות למסחר, תעסוקה ושב"צ.

משכך, אני סבור כי חלק מנתוני ההשוואה שניתחו שמאי המשיבה, פחות רלוונטיים, ולכן ניתחתי את הנתונים מחדש, בהתייחס לכאלו שבמגדלים בני 25 קומות ומעלה, בהם בין 142 ל-208 יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני ההשוואה כוללים דירות מגורים בנות 3-4-5 חדרים, בקומות שבין 1 ל-25. הובאו בחשבון מקדמי שוליות[4]. לאור מגוון הקומות של נתוני ההשוואה לא חושבו מקדמי קומה, שכן מדובר בממוצע המגלם הכל:

עסקאות מכר של דירות חדשות בסביבה									
מתחם	מס'	תאריך עסקה	מחיר	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות	שוליות	שווי מ"ר בנוי
מתחם סמילנסקי, 22 קומות, 208 יח"ד, שנת בניה 2022, גו"ח 10036/345	1	29/01/2023	₪ 2,900,000	124.00	5	5	22	116.4	₪ 24,914
	2	29/01/2023	₪ 2,218,846	124.00	5	20	22	116.4	₪ 19,062
	3	29/01/2023	₪ 2,060,000	114.00	4	5	22	108.8	₪ 18,934
	4	22/01/2023	₪ 2,192,000	125.00	5	6	22	117.1	₪ 18,719
	5	19/01/2023	₪ 1,300,000	76.00	3	6	22	76.00	₪ 17,105
	6	15/01/2023	₪ 1,930,000	110.00	4	9	22	105.6	₪ 18,277
	7	15/01/2023	₪ 2,128,000	110.00	4	18	22	105.6	₪ 20,152
	8	11/01/2023	₪ 2,106,000	110.00	4	0	22	105.6	₪ 19,943
	9	10/01/2023	₪ 1,912,000	109.00	4	2	22	104.8	₪ 18,244
	10	08/01/2023	₪ 1,650,000	76.00	3	5	22	76.00	₪ 21,711
	11	08/01/2023	₪ 2,050,000	114.00	4	4	22	108.8	₪ 18,842
	12	05/01/2023	₪ 2,155,000	114.00	4	18	22	108.8	₪ 19,807
	13	02/01/2023	₪ 2,100,000	114.00	4	12	22	108.8	₪ 19,301
	14	01/01/2023	₪ 2,117,000	110.00	4	17	22	105.6	₪ 20,047
	15	01/01/2023	₪ 1,640,000	76.00	3	4	22	76.00	₪ 21,579
	16	29/12/2022	₪ 2,075,000	110.00	4	13	22	105.6	₪ 19,650
	17	27/12/2022	₪ 2,054,000	109.00	4	11	22	104.8	₪ 19,599
	18	18/09/2022	₪ 1,929,489	114.00	4	5	22	108.8	₪ 17,734
	19	12/09/2022	₪ 1,900,000	110.00	4	10	22	105.6	₪ 17,992
	20	31/08/2022	₪ 2,100,000	124.00	5	6	22	116.4	₪ 18,041
	21	30/08/2022	₪ 2,147,000	124.00	5	15	22	116.4	₪ 18,445
	22	08/08/2022	₪ 1,922,000	114.00	4	3	22	108.8	₪ 17,665
	23	01/08/2022	₪ 1,880,000	110.00	4	4	22	105.6	₪ 17,803
	24	28/07/2022	₪ 2,089,000	114.00	4	20	22	108.8	₪ 19,200
	25	14/07/2022	₪ 2,032,500	110.00	4	20	22	105.6	₪ 19,247
	26	21/06/2022	₪ 2,130,000	124.00	5	17	22	116.4	₪ 18,299
	27	08/06/2022	₪ 1,850,000	110.00	4	12	22	105.6	₪ 17,519
	28	07/06/2022	₪ 1,920,000	114.00	4	15	22	108.8	₪ 17,647
	29	06/06/2022	₪ 2,000,000	122.00	5	14	22	115	₪ 17,391
	30	30/05/2022	₪ 1,850,000	110.00	4	13	22	105.6	₪ 17,519
	31	08/05/2022	₪ 1,500,000	76.00	3	1	22	76.00	₪ 19,737
	32	03/05/2022	₪ 1,537,000	76.00	3	2	22	76.00	₪ 20,224

[4] עד 76 מ"ר במקדם 1, עד 100 מ"ר במקדם 0.9, עד 120 מ"ר במקדם 0.8, מעל 120 מ"ר במקדם 0.7

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מתחם	מס'	תאריך עסקה	מחיר	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות		שווי מ"ר בנוי
מתחם הרברט סמואל, עד 25 קומות, 142 יח"ד, שנת בניה 2019, גו"ח 10036/100	1	31/01/2023	2,121,833 ₪	117.00	5	6	20	111.2	19,081 ₪
	2	23/01/2023	2,177,833 ₪	118.00	5	11	20	112	19,445 ₪
	3	08/01/2023	2,010,000 ₪	118.00	5	20	22	112	17,946 ₪
	4	30/12/2022	2,177,833 ₪	118.00	5	11	20	112	19,445 ₪
	5	30/12/2022	1,911,833 ₪	95.00	4	17	20	93.1	20,535 ₪
	6	30/12/2022	2,196,833 ₪	117.00	5	13	20	111.2	19,756 ₪
	7	15/12/2022	1,880,000 ₪	98.00	4	20	22	95.8	19,624 ₪
	8	30/11/2022	1,858,483 ₪	95.00	4	16	20	93.1	19,962 ₪
	9	30/11/2022	2,177,833 ₪	118.00	5	13	20	112	19,445 ₪
	10	30/11/2022	2,149,333 ₪	118.00	5	12	20	112	19,190 ₪
	11	30/11/2022	2,149,333 ₪	118.00	5	12	20	112	19,190 ₪
	12	30/11/2022	2,211,833 ₪	118.00	5	13	20	112	19,749 ₪
	13	15/11/2022	1,854,833 ₪	95.00	4	15	17	93.1	19,923 ₪
	14	15/11/2022	1,835,833 ₪	95.00	4	13	20	93.1	19,719 ₪
	15	15/11/2022	2,054,333 ₪	117.00	5	3	17	111.2	18,474 ₪
	16	15/11/2022	2,121,833 ₪	118.00	5	15	21	112	18,945 ₪
	17	15/11/2022	1,604,950 ₪	95.00	4	10	17	93.1	17,239 ₪
	18	09/11/2022	2,660,000 ₪	140.00	5	21	21	129.6	20,525 ₪
	19	06/11/2022	2,109,000 ₪	100.00	5	9	13	97.6	21,609 ₪
	20	24/08/2022	1,470,000 ₪	84.00	3.5	5	21	83.2	17,668 ₪
	21	17/07/2022	1,931,833 ₪	98.00	4	24	25	95.8	20,165 ₪
	22	17/07/2022	2,701,833 ₪	137.00	5	25	25	127.2	21,241 ₪
	23	04/07/2022	1,861,833 ₪	95.00	4	17	20	93.1	19,998 ₪
	24	30/06/2022	2,011,833 ₪	118.00	5	9	25	112	17,963 ₪
	25	30/06/2022	2,081,833 ₪	118.00	5	17	25	112	18,588 ₪
	26	30/06/2022	1,861,833 ₪	98.00	4	21	25	95.8	19,435 ₪
	27	30/06/2022	2,711,833 ₪	142.00	5	25	25	131.2	20,669 ₪
	28	19/06/2022	1,841,833 ₪	98.00	4	18	25	95.8	19,226 ₪
	29	19/06/2022	1,771,833 ₪	95.00	4	9	20	93.1	19,032 ₪
	30	14/06/2022	1,761,833 ₪	95.00	4	8	20	93.1	18,924 ₪
	31	31/05/2022	1,961,833 ₪	117.00	5	5	20	111.2	17,642 ₪
	32	31/05/2022	1,691,833 ₪	75.00	3	2	20	75.00	22,558 ₪
	33	30/05/2022	1,711,833 ₪	95.00	4	8	20	93.1	18,387 ₪

<u>שיעור יזמות:</u>

בהתאם לתקן מס 21.1 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 01/06/2022, סעיף 5.15.1, שיעור הרווח היזמי במיזמים אלה נדרש להיות גבוה יותר לעומת בניה בקרקע פנויה, באותו מקום ובאותו זמן.

בהתאם לפרק יח' לקווים המנחים, מינואר 2020, שיעור הרווח ליזם בבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינו בין 15% ל-18%, כאשר שיעור זה מושפע ממספר גורמים, ביניהם גודל ומשך זמן הקמת המיזם, איתם גדלה החשיפה לסיכוני השוק, אופי הסביבה ורמת הפריפריאליות, מצב השוק ומורכבות משפטית.

בהערת ביניים מס' 17, נכתב כי "בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב, יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר".

לאור האמור לעיל אני סבור כי שיעור הרווח היזמי במקרה זה הינו 18%, עליו לא חולקים הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלות ההקמה:

במתחם הנדון מתוכננים שני מגדלים בני 26 קומות ומגדל בן 40 קומות, בו קומות המגורים בין קומות 5 ל-40. עלויות הקמה במתחם כזה מגיעות לפחות ל-10,500 ₪ למ״ר, כמוסבר להלן:

חישוב עלויות בניה למגדל				
רכיב	**שטח מבוקש בהיתר**	**מחירון דקל 07/2022**	**תוספת בגין עלויות עקיפות, בשיעור 25%**	**סה"כ עלות**
שטח עיקרי מגורים	48,450	₪ 5,460	1.25	₪ 330,671,250
שטח ממ"ד / ממ"ק מבוקש (כולל עובי קירות)	6,360	₪ 5,460	1.25	₪ 43,407,000
שירות עילי (לא כולל ממ"ד)	15,704	₪ 5,460	1.25	₪ 107,179,800
מרפסות	8,480	₪ 1,430	1.25	₪ 15,158,000
שירות תת"ק (כולל חניון)	14,712	₪ 2,470	1.25	₪ 45,423,300
סה"כ עלות בניה ישירה				₪ 541,839,350
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)				54,810
עלות בניה למ"ר אקו', מגלם מרפסות שטח שירות ושטח תת"ק				**₪ 9,886**

ניתוח נתוני ההשוואה לפי שטחי דירות:

סוג דירה	**שווי מ"ר בנוי ממוצע**	**הפחתת מע"מ 17%**	**הפחתת יזמות 18%**	**הפחתת עלויות בניה**	**שווי מ"ר מבונה**
ממוצע דירות 3 חדרים	₪ 20,083	₪ 17,165	₪ 14,547	₪ 9,886	₪ 4,661
ממוצע דירות 4 חדרים	₪ 19,009	₪ 16,247	₪ 13,769	₪ 9,886	₪ 3,883
ממוצע דירות 5 חדרים	₪ 19,351	₪ 16,539	₪ 14,016	₪ 9,886	₪ 4,131

<u>ערכי שווי למסחר ולתעסוקה:</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה של שמאי המשיבה לשימושי מסחר (7,000 ₪) ותעסוקה (2,800 ₪), ומצאתי אותם סבירים.

יוער כי במסגרת שימושי התעסוקה הותרו גם מעונות סטודנטים/דיור להשכרה/דיור מוגן.

<u>לפיכך יובאו בחשבון ערכי שווי כדלהלן:</u>

שווי למגורים דירות קטנות:	4,600 ₪ למ״ר מבונה
שווי למגורים דירות גדולות:	4,000 ₪ למ״ר מבונה
שווי לתעסוקה:	2,800 ₪ למ״ר מבונה
שווי למסחר:	7,000 ₪ למ״ר מבונה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>חישוב שטחי הבניה במצב החדש:</u>

<u>שטחי הממ"ד/ממ"ק:</u>

מטבלת השטחים בתקנון התכנית, עולה כי שטחי השירות כוללים את שטחי המיגון (הערה מס' (1) לטבלה). הנ"ל מצוין רק לגבי תא שטח 12, אך מבדיקת יחס שטחי השירות לשטחים העיקריים אני סבור כי ההערה רלוונטית גם לגבי שטחי השירות של תא שטח 11.

כמו כן, בהערה א' לטבלת השטחים, נכתב כי "***בבנייני מגורים בהם יינתן פתרון למרחב מוגן ע"י ממ"ק, תותר המרת שטחי ממ"ד, 12 מ"ר לכל יח"ד, משטח שירות לשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה***".

לעניין זה ישנה התייחסות בהסכם שנחתם בין המבקשת לבעלי הדירות, בפרק 4 "תמצית העסקה", ס.ק 4.1:

"בתוך שטח כל דירת בעלים חדשה יהיה ממ"ד. במקרה בו היזם יחליט על חלופת ממ"ק (מרחב קומתי מוגן) לא ייגרע שטח הדירה משטחה לו היה נבנה בה ממ"ד".

מכאן, שתיתכן תוספת שטח עיקרי ככל שיוחלט על הקמת ממ"קים.

לפיכך, לכאורה, ניתן לחשב שטחים נוספים לכל דירה על חשבון ממ"ד תחת הנחה כי ייבנו ממ"קים ולא ממ"דים בפרויקט. במקרה כזה הרי ששווי המצב החדש גדל באופן משמעותי.

בכדי שלא לחייב את המבקש בגין שטחים עיקריים נוספים תחת הנחה שייבנה ממ"ק ויומרו שטחי הממ"ד לשטחים עיקריים, אני סבור כי הדרך הנכונה הינה לחייב כעת בהתאם בעסקת מכר באופן רגיל ורציונלי, קרי, ממ"ד לכל דירה.

לאור כך, אני סבור שניתן להגדיר את מימוש התכנית בדרך של מכר כ"**מימוש חלקי**".

המימוש החלקי הינו שימוש רציונלי ורגיל כשלכל דירה ממ"ד. ככל ובשלב מאוחר יותר יבוקש להמיר שטחים, אמנם הועדה המקומית לא תוכל לחייב על המרת שטחים אלה בהליך של הקלה, אך תישמר לוועדה הזכות לטעון כי עתה המימוש הוא מימוש מלא לתכנית ובהתאם לעקרון רציפות המס, זו הדרך לגבות היטל השבחה צודק ומידתי.

<u>שטחי מרפסות - שטח עיקרי:</u>

שטחי המרפסות המחושבים כשטח עיקרי לא הובאו בחשבון בשומות הצדדים, אך אני סבור כי יש להתחשב בהם.

כפי שעולה מטבלת השטחים בתקנון התכנית, מצב מוצע - חלק ב' - הותרו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי:

בתא שטח 11:	שטח מרפסות לתעסוקה:	350 מ"ר
	שטח מרפסות למבני ציבור:	250 מ"ר (מרפסת או מרפסת גג)
	שטח מרפסות למגורים:	3,872 מ"ר.
בתא שטח 12:	שטח מרפסות למגורים:	4,608 מ"ר (לא כולל מרפסות גג).

עפ"י התקנות, מותר שטח מרפסת של 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 2,904 מ"ר לתא שטח 11, ו-3,456 מ"ר לתא שטח 12.

מכאן, שישנו **שטח מרפסות מגורים** עודף (מעבר לתקנות) שיש לחשבו כחלק מהשטחים העיקריים: 968 מ"ר בתא שטח 11, ו-1,152 מ"ר בתא שטח 12.

שטחי המרפסות למגורים ולתעסוקה חושבו במקדם 0.5.

שטחי המרפסות מבני הציבור לא הובאו בחשבון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ניוד שטחי תעסוקה למגורים:

שטחי התעסוקה יכולים להתאים לשימושים כגון מעונות סטודנטים/ דיור להשכרה/ דיור מוגן.

על פי התכנית, יותר ניוד של עד 20% בין השימושים השונים בכל תא שטח, הן בשטחים העיקריים והן בשטחי השירות.

שמאי המבקשת טוענים כי אין ודאות בניוד.

אני סבור כי אמנם ישנו אי ודאות באם זכויות אלו ינוידו, אך האפשרות לכך קיימת בתב"ע, והיזם יוכל לבחור בהמשך הדרך באם לנצל זאת. לכשיבקש לנצל ניוד זה, לא ייתכן שלא יידרש לתשלום היטל השבחה, שכן שטחי המגורים שווים יותר משטחי התעסוקה.

משכך אני סבור, כי במימוש במכר יש לראות את הזכויות שניתן לנייד כזכויות ב**מימוש חלקי**, כפי שהובא לעיל בעניין אפשרות המרת שטחי ממ"דים לשטח עיקרי.

אם וכאשר יתבקש ניוד זכויות אלו לשטחים יקרים יותר מחלוקת הזכויות הקיימת, למשל ממשרדים/תעסוקה למגורים, הועדה המקומית תוכל לטעון שאותו מימוש מבוקש הינו מימוש מלא וניתן יהיה לדרוש תשלום היטל השבחה בהתאם לשימוש המבוקש.

יוער, כי בבקשה להיתר שבתיק הבניין, שטרם אושרה כאמור, לא נראה ניוד שטח.

להלן סיכום השטחים שיובאו בחשבון, עפ"י התב"ע:

תא שטח 11:

תא שטח 11	עיקרי	שירות
מבני ציבור	330	70
מסחר	1000	150
תעסוקה	4500	1125
סה"כ שטח ברוטו מבני ציבור	400	
סה"כ שטח ברוטו למסחר	1150	
סה"כ שטח ברוטו לתעסוקה	5625	

מרפסות תעסוקה	350
מרפסות מבני ציבור	250

מרפסות מגורים כשטח עיקרי:	
מרפסות לפי תקנות 12 מ"ר	2904
מרפסות בפועל	3872
יתרה לחיוב	968
יתרה לחיוב במקדם מרפסות 0.5	484

מגורים		
יח"ד	242	
קטנות 30%	73	
גדולות	169	
שטחי מגורים	עיקרי	שירות
שטח עיקרי לפי התב"ע	21090	9680
שטחי ממ"ד (מתוך שטחי השירות)	2904	
שטח מרפסות לחיוב כעיקרי	484	
סה"כ שטח פלדלת	24478	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תא שטח 12:

תא שטח 12	עיקרי	שירות
מבני ציבור	500	100
סה"כ שטח ברוטו מבני ציבור	**600**	

מרפסות מגורים כשטח עיקרי:	
מרפסות לפי תקנות 12 מ"ר	3456
מרפסות בפועל	4608
יתרה לחיוב	1152
יתרה לחיוב במקדם מרפסות 0.5	**576**

מגורים		
יח"ד	288	
קטנות 30%	86	
גדולות	202	
שטחי מגורים	עיקרי	שירות
שטח עיקרי לפי התב"ע	27360	12384
שטח ממ"ד (מתוך שטחי השירות)	3456	
שטח מרפסות לחיוב כעיקרי	576	
סה"כ שטח פלדלת	**31392**	

<u>עלויות הריסה</u>:

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה עלויות ההריסה מתקזזות אל מול אגרות הבניה.

לצורך מימוש התכנית יש צורך בהריסת הבינוי הקיים, כתנאי הכרחי למימוש. הבינוי הקיים שייך לבעלים ולא ליזם אשר עליו מושתות אגרות הבניה.

אי ניכוי עלויות ההריסה יביאו למצב בו ההיטל חל גם על עלויות אלו.

בעניין זה אני מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בפס"ד אשדר[5] מיום 26.08.2021 כדלהלן:

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

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

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי.. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבעניינו.

[5] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ..

על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין .. הווה אומר מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה.. החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק.. היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית.

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית.

בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.

סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת".

43. בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

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

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

...

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

לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש את עלויות ההריסה הנדרשות לצורך מימוש פרויקט פינוי בינוי.

בהתאמה למועד הקובע משומות שערכתי במתחמי פינוי בינוי שונים, אני סבור כי עלות ההריסה הסבירה הינה 350 ₪ למ"ר, ובסה"כ ל-5,142 מ"ר[6] = **1,800,000** ₪, **במעוגל.**

<u>עלויות מטלה ציבורית - הקמת מבני ציבור:</u>

יצוין כי בשומה זו ישנה הסכמה בין הצדדים לעניין סך ההפחתה שיש להביא בגין המטלה הציבורית, בסך של 6,000,000 ₪.

יחד עם זאת, ביום 13.02.2024 נערכה שומת השבחה לכלל המתחם, ע"י שמאי ועדה שונים - גב' פנינה נוי ומר צחי לוי, בה חושבה עלות המטלה הציבורית בסך של 6,790,000 ₪ (בינוי בשטח 1,000 מ"ר + 4 מקומות חניה בקומת המרתף), ועל סכום זה נוסף מע"מ בשיעור 17%, בהתאם לפסיקת העליון[7], לפיה "יזם הנושא בעלות הקמת שטחי הציבור אינו זכאי להתקזז במע"מ ולכן, יש להביא בחשבון עלות בניה כולל מרכיב המע"מ".

משכך, עלות המטלה הציבורית שתופחת בשומה זו תעמוד על סך של **7,944,300** ₪, **כולל מע"מ.**

---

[6] שטח זה מבוסס על השטח הבנוי כפי שכתוב בחוות דעת שמאית המחוז. ראה הסבר לסך השטח הקיים בשומת ההשבחה של הח"מ שנערכה לכלל המתחם

[7] ע"א 1306/99 חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מנהל מס ערך מוסף חיפה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שימוש ביניים:

בדומה למספר שומות מכריעות שערכתי במתחמי פינוי בינוי במקומות שונים, אצטט כדלהלן:

דמי שכירות - שימוש ביניים *בתקופת הדחיה*:

אני מפנה לפסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן, ומצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.

כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".

בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".

סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".

דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).

21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.

למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שוויי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

<u>תקופה ראשונה</u>

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

<u>תקופה שניה</u>

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי:

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בקביעת שווי המצב החדש.

למרות האמור ובהתחשב בבקשת הצדדים, בדקתי את תחשיב שימוש הביניים שנערך על יד שמאי המשיבה והגעתי למסקנה כי הוא סביר, גם מבחינת משך הדחיה.

לאור כך בתחשיב חילופי הכולל שימוש ביניים אביא בחשבון סך של 78,627 ₪, בהתאמה לנכס הנדון לפי דמ"ש חודשי בסך 2,000 ₪ למשך 3.5 שנים בשיעור היוון 3% (**מצ"ב כנספח 1**).

עוד אציין כי ההחלטה להיענות לדרישת הצדדים לעניין זה נכונה אף מתוקף החלטת ביניים של ועדת ערר המחוזית - מחוז ת"א שניתנה לאחרונה בתאריך 08.12.2024 בעניין "מתחם הצעירים" ברמת השרון[8]

להלן עיקרי ההחלטה שם:

"התחשבות/אי התחשבות בתועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים.

35. לעניין טיעון העוררים בעניין תקופת הביניים, כידוע ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין "טבצ'ניק" (ציטוט מפסה"ד - ב.ק.) .....

36. הנה כי כן, בהתאם לפסק הדין בעניין "טבצניק" נקבע, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים מתוך נקודת מוצא, כי גם אם מדובר בתועלת כלכלית היא לא נוצרה בתכנית המשביחה, ולכל היותר היא מותרת בשני מצבי התכנון ועל כן אינה משפיע על גובה ההשבחה.

37. יתרה מזאת, לאחרונה ניתנה החלטת ועדת הערר בעניין תא 82112/0621 יחד תא 82115/0621 נועה לב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 20.5.2024) להלן "נועה לב" בראשותה של כב' היו"ר סילביה רביד בעניין מתחם של פינוי - בינוי דפנה ארלוזורוב נמיר תל אביב, שם נקבע כי פסק הדין בעניין טבנצ'יק הינו

[8] ערר רמה/85168/0823 בעלי הדירות ב-"מתחם הצעירים" ואחים דוניץ רמה"ש (2012) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

פסק דין חלוט של בית המשפט המחוזי בתל אביב, הרי שמצווים אנו להחילו והוא אינו בבחינת פסק דין מנחה בלבד, ועל כן יש לפעול בהתאם לו ולא להביא בחשבון את התועלת הכלכלית הנובעת משימוש בתקופת הביניים (נציין כי על החלטה זו תלוי ועומד ערעור בפני בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב).

ערים, אנו לעמדת המיעוט שהובעה על ידי חבר הועדה שמאי המקרקעין אור לוי מההיבט הכלכלי שמאי לפיה, אי הבאה בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים אינה משקפת את כלל ההנאות וכלל השווי הנובע ממכלול הגורמים התורמים לשווי הנכס במצב חדש, ולכן לעמדתו היה מקום להביא בחשבון את דמי השכירות בתקופת הביניים 3 , אולם ועל אף הדברים שהובעו על ידו בעניין "נועה לב", גם חבר הרכב זה, הצטרף לתוצאה הסופית שם, מטעמי כיבוד ערכאות.

כך גם ננהג אנו.

38. ***נציין כי כעולה מעמדת הועדה המקומית המנסה לאבחן את עניין "טבצ'ניק".***

לענייננו ייתכן ויבוא מאן דהוא ויטען כי עניין "נועה לב" כביכול במהותו דומה יותר לענייננו, באשר בשני המקרים מדובר בפרויקט התחדשות עירונית של הריסה ובניה ומחדש כאשר הבעלים יכולים להמשיך להתגורר בדירה או להשכירה עד להריסתה, ואילו בעניין "טבצ'ניק" גם דובר אמנם על מיזם לפינוי בינוי, אולם שם דובר על מבנה שלא היה מסומן להריסה ובמהלך תקופת הבנייה הוסב לשימוש ציבורי כך שניתן לומר כביכול שבאותו מקרה בעלת הדירה יכלה להמשיך להתגורר בדירה הקיימת עד לאכלוס הבניין החדש בו תבנה הדירה החדשה.

דא עקא, איננו סבורים כי הבדל זה בהכרח מצדיק תוצאה משפטית שונה. מכל מקום, ובצניעות הראויה הואיל וניתן פסק הדין בעניין "טבצ'ניק" ובהתאם לעקרון כיבוד ערכאות, וכן עמדת המיעוט שהובעה בעניין "נועה לב" המצוי בעת זו בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב, מן הראוי שנמתין עד להכרעה בסוגיה זו ונורה לשמאי המייעץ ליתן שתי חלופות בגין רכיב זה.כן נאמר כי גם לפי הגישה התומכת בעמדה לפיה, יש להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, הואיל ובזמן זה השימוש מושפע מהעובדה שהנכס עומד בפני הריסה (במתחם פינוי בינוי שעלול לסבול מבעיות נגישות, רעש, אבק ועוד) כל אלו לטעמנו מצדיקים הפחתה מדמי השכירות הרגילים, ולכן בחלופה המביאה דמי השימוש בתקופת הביניים, בכל מקרה יהא על השמאי המייעץ להביא בחשבון מקדמי הפחתה.

39. ***<u>אשר על כן אנו מורות לשמאי המייעץ בשלב זה לערוך תחשיב השבחה בשתי חלופות: האחת, מבלי להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים, והשניה שמביאה בחשבון את דמי השימוש בתקופת הביניים בכפוף להפחתות הנדרשות".</u>*** (ההדגשה בקו אינה במקור - ב.ק)

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עירוב שימושים:

נתוני ההשוואה, הן עסקאות ההשוואה שהציגו שמאי המשיבה והן עסקת המכר אחת שנערכה במתחם לאחר אישור התכנית, מגלמים את מכלול תכנית ההתחדשות העירונית, ובכלל זה עירוב שימושי תעסוקה, מסחר וקירבה למבני ציבור, על יתרונותיהם וחסרונותיהם.

מכאן שאין מקום להפחתה מההשבחה בגין עירוב שימושים.

דחיה:

שמאי המבקשת טוענים לדחיות מטעמים שונים. להלן התייחסותי כמפורט להלן:

דחיה למימוש התכנית:

שלבי התקדמות התכנית:

קבלת התכנית:	10/09/2020
הפקדת התכנית:	14/02/2022
דיון בהתנגדויות:	01/06/2022
אישור התכנית:	12/07/2022
חתימה על הסכם פינוי בינוי (משוער[9]):	06/07/2022

במקרה הנדון מדובר בתכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, ללא המתנה לתכנית הקצאה ואיזון.

התכנית הוגשה ביוזמה פרטית ע"י יזם, א.ת.ו.ס - ייזום ניהול וייעוץ התחדשות עירונית בע"מ, ואושרה כאמור בתוך שנתיים. אין ספק כי במהלך זמן זה החלו יזם התכנית/ המבקשת בהגשת הצעות לבעלי הדירות במתחם, עד אשר הוגש לחתימתם הסכם פינוי בינוי.

הסכם הפינוי בינוי שהוצג בפניי לא נושא כל תאריך, אך על נסח רישום מקרקעין, המצורף כנספח להסכם, מצוין התאריך 06.07.2022.

מועד זה הינו שבוע לפני פרסום התכנית ברשומות, 12.07.2022 ושלושה שבועות לפני מועד הקובע. מכאן שבמועד הקובע כבר היה יזם עם הסכם פינוי בינוי עליו החלו להחתים ותב"ע מופקדת שהגיש היזם.

לפיכך, בקביעת משך הדחיה יש להביא בחשבון את השתלשלות הקשר בין היזם לבין הבעלים, וביחס לסטטוס התב"ע.

אין מחלוקת כי במועד החתימה על הסכם המכר לדירה הנדונה, 23/02/2023, כבר היה הסכם פינוי בינוי חתום ע"י המבקשים[10].

לא ידוע מה סדר החתימות ומתי בדיוק חתמו הבעלים הראשונים, ביחס למועד הקובע, אך אני מניח כי הקשר בין בעלי הדירות ליזם נוצר לפחות שנתיים וחצי קודם, עוד לפני הגשת התכנית.

מעיון בהסכם פינוי בינוי ובתנאים המתלים, עולה כי הציפיות לאישור התכנית היו עד 36 חודשים מיום החתימה.

הציפייה להוצאת היתר בניה ראשון היתה תוך 30 חודשים ממועד אישור התב"ע.

כידוע, התב"ע אושרה כשבוע לאחר התחלת החתימות על ההסכם.

[9] על העתק ההסכם שהוצג בפניי לא רשום תאריך, אך בנספח ההסכם - נסח רישום מקרקעין, מצוין תאריך 06/07/2022.

[10] ההסכם ייחתם ע"י היזם לאחר 12 חודשים מהחתימה הראשונה ורק מול הרוב המיוחס. לאחר 48 חודשים יחתום במלואו.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כמו כן, עסקאות המכר שנותחו לעיל נערכו בחלקות בהן אושרו תכניות התחדשות עירונית.

<u>חלקה 345 בגוש 10036</u> - מתחם סמילנסקי - עסקאות בין ינואר ליולי 2022. במתחם אושרה תכנית **התחדשות עירונית** בספטמבר 2021, והיתר הריסה הוצא באוגוסט 2022. עסקאות המכר מגלמות דחיה קצרה עד למימוש בהיתר, שכן סביר במקרה זה שהסכם פינוי הבינוי כבר היה חתום בשלבים מתקדמים והבקשה להיתר היתה בהכנה.

<u>חלקה 100 בגוש 10036</u> - מתחם הרברט סמואל - עסקאות בין ינואר ליולי 2022. בחלקה אושרה תכנית **התחדשות עירונית** חד/1212 בשנת 2007. עסקאות המכר הן לדירות בנויות.

יוער כי מתחם סמילנסקי קיבל היתר הריסה ביום 02/11/2022, כך שכמחצית מנתוני ההשוואה נערכו לפני ההריסה ולכן מגלמים דחיה קטנה.

נתוני ההשוואה ממתחם הרברט סמואל מצויים בבניה. המתחם קיבל היתר הריסה ב-12/12/2021. נתוני ההשוואה הינם לאחר ממועד זה.

לאור האמור אני סבור כי משך הדחיה שיש לחשב למימוש התכנית עד לשלב קבלת היתר בניה, כולל אישור תכנית עיצוב, נכון למה שהיה ידוע במועד הקובע, כלומר, כשהתכנית כבר אושרה כשברקע מתבצעת החתמת בעלי דירות על הסכם "פינוי בינוי", ובהתאם להתקדמות פרויקטים דומים בעיר[11], **היינו 4 שנים על הצד הזהיר, עד לקבלת היתר הבניה.**

שיעור ההיוון יחושב לפי 6%, בדומה לשומות מכרעות אחרות שערכתי למתחמי פינוי בינוי. תקופת הדחיה ומאפייני נתוני ההשוואה מגלמים את כלל הסיכונים ואין מקום לשיעור היוון גבוה יותר.

<u>דחיה עד להרחבת מט"ש חדרה:</u>

שדרוג המט"ש נדרש בתב"ע בשל תוספת יח"ד משמעותית למתחם.

הודעה על אישור המימון להרחבת מט"ש חדרה, פורסמה בעיתונות ביום 01/06/2021.

אני סבור כי משך ביצוע העבודות כפי שטוענים שמאי המבקשים, חופף את תקופת הדחיה עד להוצאת היתר בניה בפרויקט.

בתכניות שאושרו בנתוני ההשוואה, אין התניות בגין מט"ש.

לאור האמור, לא תחושב הפחתה.

<u>היתכנות מימוש הפרויקט:</u>

כאמור לעיל, קצת לפני פרסום התכנית ברשומות, כבר החלו בהחתמה על הסכם פינוי בינוי.

לאור האמור לעיל בעניין התנאים המתלים להסכם פינוי הבינוי, אני סבור כי ישנה היתכנות גבוהה לפרויקט.

אינני מוצא מקום לחישוב מקדם היתכנות במקרה זה.

לעניין ההיתר שניתן - ביום 28.12.2023 אושר היתר להריסה ודיפון. מדובר על כשנה וחצי לאחר המועד הקובע בו אושרה התכנית. מועד מתן ההיתר לא היה ידוע במועד הקובע.

לפיכך, אין לכך כל השפעה שכן את אומדן ההשבחה יש להעריך נכון למה שהיה ידוע במועד הקובע.

[11] כאמור לעיל, נתוני ההשוואה ממתחם סמילנסקי מגלמים בחלקם דחיה קטנה, שכן נערכו מעט לפני קבלת היתר הבניה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

חלק יחסי:

הצדדים חישבו את החלק היחסי בשווי הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף המיוחס לנכס הנדון, התואם לטבלת איזון והקצאות.

שיעור החבות:

גם בנושא זה הלוא שמדובר בסוגיה משפטית.

ביום 29.12.2024 עדכנו אותי שמאי המבקשת בעניין דרישת תשלום מעודכנת שנשלחה למבקש ביום 05.12.2024, לפיה בהתאם למדיניות המחלקה בעקבות הפסיקות האחרונות של ועדות ערר, לפיהן אין שוני בין מכר להיתר בשיעור ההיטל (25%) במתחמי פינוי בינוי, ובגלל שהתב"ע הינה מיולי 2022 (אחרי המועד של מאי 22) שבו ניתן להחיל את הפסיקה הזו, הוצא שובר מתוקן לפי 25% מכלל ההשבחה (מגורים + תעסוקה + מסחר) על סך של 175,000 ₪ (רבע מההשבחה שנקבע, 700,000 ₪).

הנ"ל תואם להחלטת ועדת ערר מיום 08.08.2024 בתיק **נע/8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכו"ב נוף הגליל**, וכן תואם שומה מכרעת (תיקון שומה) של השמאי עו"ד שלומי יפה מיום 08.08.2024 בגו"ח 10919/6 רחוב לוץ שרל 28 בחיפה.

לאור האמור המחלוקת מתאיינת.

שיעור היטל ההשבחה המופחת, קרי 25%, יחושב בהתייחס לכלל השימושים שהותרו במסגרת התכנית האמורה.

שווי הנכס בגישת חישוב החלק היחסי בזכויות, ללא שימוש ביניים:

מהות		מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 11	דירות קטנות	73	80	5,840	₪ 4,600	₪ 26,864,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 11	דירות גדולות	169	110	18,638	₪ 4,000	₪ 74,552,000
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 12	דירות קטנות	86	80	6,880	₪ 4,600	₪ 31,648,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 12	דירות גדולות	202	121	24,512	₪ 4,000	₪ 98,048,000
שטחי תעסוקה				5625	₪ 2,800	₪ 15,750,000
שטחי מסחר				1150	₪ 7,000	₪ 8,050,000
שטח מרפסות שב"צ	250	0.5		ללא חיוב		₪ -
שטח מרפסות תעסוקה	350	0.5		175	₪ 2,800	₪ 490,000
סה"כ						**₪ 255,402,000**
הפחתת עלויות						
עלויות הריסה, במעוגל				5,142	₪ 350	₪ -1,800,000
מבנה ציבור - מטלה ציבורית (בהתאם לשומת פנינה נוי בשומה שנערכה לכלל המתחם, כולל מע"מ)						₪ -7,944,300
סה"כ עלויות שיש להפחית						**₪ -9,744,300**
סה"כ שווי מגרשי התמורה לאחר הפחתת עלויות						**₪ 245,657,700**
דחיה: 4 שנים, 6%						0.792
סה"כ שווי המצב החדש						**₪ 194,583,907**
החלק היחסי של הנכס הנדון, בהתאם לטבלת ההקצאות						0.58%
שווי הנכס הנדון במצב החדש						**₪ 1,128,587**

הנה כי כן, התקבל שווי מצב חדש בשתי שיטות. האחת "שיטת ההשוואה" ולמעשה, במקרה דנן ההשוואה היא השוואה ישירה בנכס עצמו.

השיטה השניה היא "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט ושיוך החלק היחסי של הדירה הנדונה.

שתי השיטות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "השיטה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה לאחרונה ביום 19.08.2024 בעניין "כספי"[12] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת במצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

54 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.

55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."

לאור כך, יש לערוך, לטעמי, ממוצע משוקלל לשתי השיטות תוך מתן מקדם מתאים לכל שיטה:

שווי מצב חדש				
שקלול חלופות השווי	**שווי מלא**		**משקל יחסי**	**שווי יחסי**
חלופה 1 - עסקה בנכס הנדון, מתואם למועד	₪	1,250,000	0.6	₪ 750,000
חלופה 2 - חלק יחסי בכלל הזכויות	₪	1,128,587	0.4	₪ 451,435
שווי ממוצע משוקלל				**₪ 1,201,435**

<u>סיכום ההשבחה:</u>

סיכום תחשיב ההשבחה		
שווי מצב קודם	₪	742,500
שווי מצב חדש	₪	1,201,435
סה"כ ההשבחה	**₪**	**458,935**
היטל ההשבחה, 25%	**₪**	**114,734**

[12] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. השומה נערכה בגין מימוש במכר של דירת המגורים.

12.4. הובא בחשבון מיקום הנכס בחלקה והתכניות החלות עליה כמו גם הרקע התכנוני.

12.5. הובאו בחשבון נתוניה הפיזיים של החלקה והבנוי עליה, ובכלל זה הדירה הנדונה, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.6. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור התכנית ברשומות + 15 יום כחוק.

12.7. נערך תחשיב ללא שימוש ביניים (מופיע לעיל) ותחשיב הכולל שימוש ביניים (מובא להלן בנספח).

12.8. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, תת חלקה 76, חלקה 254 בגוש 10049 הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
302-0892729	27.07.2022	₪ 458,935	₪ 114,734

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע

מצ"ב נספח מס' 1 - תחשיב הכולל שימוש ביניים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נספח 1: תחשיב הכולל תוספת בגין שימוש ביניים:

מהות		מס' יח"ד	שטח פלדלת ממוצע	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 11	דירות קטנות	73	80	5,840	₪ 4,600	₪ 26,864,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 11	דירות גדולות	169	110	18,638	₪ 4,000	₪ 74,552,000
שטח פלדלת דירות מגורים קטנות תא שטח 12	דירות קטנות	86	80	6,880	₪ 4,600	₪ 31,648,000
שטח פלדלת דירות מגורים גדולות תא שטח 12	דירות גדולות	202	121	24,512	₪ 4,000	₪ 98,048,000
שטחי תעסוקה				5625	₪ 2,800	₪ 15,750,000
שטחי מסחר				1150	₪ 7,000	₪ 8,050,000
שטח מרפסות שב"צ	250	0.5		ללא חיוב		₪ -
שטח מרפסות תעסוקה	350	0.5		175	₪ 2,800	₪ 490,000
סה"כ						**₪ 255,402,000**
הפחתת עלויות						
עלויות הריסה, במעוגל				5,142	₪ 350	₪ -1,800,000
מבנה ציבור - מטלה ציבורית (בהתאם לשומת פנינה נוי בשומה שנערכה לכלל המתחם, כולל מע"מ)						₪ -7,944,300
סה"כ עלויות שיש להפחית						**₪ -9,744,300**
סה"כ שווי מגרשי התמורה לאחר הפחתת עלויות						**₪ 245,657,700**
דחיה: 4 שנים, 6%						0.792
סה"כ שווי המצב החדש						**₪ 194,583,907**
החלק היחסי של הנכס הנדון, בהתאם לטבלת ההקצאות						0.58%
שווי הנכס הנדון במצב החדש						**₪ 1,128,587**
בתוספת דמי שימוש ל-3.5 שנים, בהתאם להסכם השכירות מאוגוסט 2022						₪ 78,627
סה"כ שווי המצב החדש כולל שימוש ביניים						**₪ 1,207,214**

שווי מצב חדש			
שקלול חלופות השווי	**שווי מלא**	**משקל יחסי**	**שווי יחסי**
חלופה 1 - עסקה בנכס הנדון, מתואם למועד	₪ 1,250,000	0.6	₪ 750,000
חלופה 2 - חלק יחסי בכלל הזכויות	₪ 1,207,214	0.4	₪ 482,886
שווי ממוצע משוקלל			**₪ 1,232,886**

סיכום תחשיב ההשבחה	
שווי מצב קודם	₪ 742,500
שווי מצב חדש כולל שימוש ביניים	₪ 1,232,886
סה"כ ההשבחה	**₪ 490,386**
היטל ההשבחה, 25%	**₪ 122,596**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.