דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : 31.01.2023
מס' בקשה / מינוי : 261-2022
מספרנו : 8344

לכבוד

חב' פיבקו בת ים בע"מ
דוא"ל: idan@pivko.com
<u>באמצעות</u>
מר שמואל שרון שמאי מקרקעין
דוא"ל: shmuel@sharon-s.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת ים
דוא"ל: dvora@bat-yam.muni.il
<u>באמצעות</u>
מר יורם ברק שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה</u>

גוש : 7136, חלקה : 215 [בשלמות]

"פרויקט AURA PIVKO"

<u>פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 261-2022 מיום 10.02.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה: תכנית ב'/564 (502-0145177) ואישור הקלות.
גורם המימוש: מימוש בדרך של הסכם פינוי בינוי (קומבינציה) ובדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181523[1].

3. <u>מועד קיום דיון מקצועי</u>

התקיים הדיון במס' חלקים בימים 24.10.2022, 15.11.2022, 07.12.2022, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] מהווה את היתר בניה מס' 20181523 מיום 17.05.2022.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 25.02.2022 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים.
גוש	:	7136.
חלקה	:	215 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[2]	:	1,149 מ"ר.
תתי חלקות	:	1-22 [בשלמות].
מס' מגרש	:	215 לפי תכנית בי/564 (502-0145177).
שטח מגרש	:	1,150.58 מ"ר (לפי תקנון תכנית בי/564). שטח המגרש לפי היתר בניה הינו 1,149 מ"ר (תואם לשטח החלקה).
זכויות רשומות	:	זכויות בעלות פרטית בתתי החלקות השונות.
מהות הנכס	:	בניין מגורים בבניה רוויה ותיקה בו 23 יח"ד, הבנויות בחלקה בה מתוכנן במצב החדש הקמת פרויקט פינוי בינוי בו יוקם מגדל מגורים בו 30 קומות, 120 יח"ד, זאת מעל קומת מבני ציבור, קומת מסחר במפלס הרחובות ומעל 5 קומות מרתפי חניה בו מתקן חניה אוטומטי.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יורם ברק.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שמואל שרון.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 28.1.2021.
6.5 העתק מסמכי תיק הבית המשותף.
6.6 העתק הסכם פינוי בינוי מיום 17.07.2016.
6.7 העתק מסמכי נאמנות ביחס לרכישת חלק מתת חלקה 12 בידי המבקשת (ע"י נאמן).
6.8 העתק טיוטת הסכם להקמת מבנה ציבורי (חתום בידי המבקשת בלבד).
6.9 העתק מסמכי מבנה מסוכן מיום 31.01.2005, 25.10.2011, 18.12.2017 של לשכת מהנדס העיר.
6.10 אומדן עלויות השפלת מי תהום.
6.11 דו"ח בדיקת מי תהום.
6.12 דוח מסכם קידוח תצפית – העצמאות 28 –בת ים מיום 15.10.2020.
6.13 חוות דעת הידרולוגית לשפילת מי תהום פרויקט העצמאות 28 מחודש 11.2020.
6.14 העתק תשריטי מדידה של דירות הבניין הקיים מיום 09.10.2018 שנערכו בידי משרד גטניו ושות' מודדים.

[2] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

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

6.15 ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
6.16 ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן.
6.17 ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל.
6.18 עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
6.19 ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת.
6.20 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.21 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.22 בקשה להיתר בניה מס' 20181523 (מהווה את היתר בניה 20181523 מיום 17.05.2022).
6.23 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים בישיבתה האחרונה 20190016 מיום 25.12.2019.
6.24 החלטת ועדת משנה בישיבה מספר 20200003 מתאריך 29.03.2020 וועדת משנה בישיבה מספר 20210004 מתאריך 06.04.2021 להארכת תוקף התכנית המשביחה.
6.25 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט נוספות רלוונטיות.
6.26 מסמכים רבים נוספים.

7. <u>מועדים קובעים</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 " תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".

<u>המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:</u>

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תכנית בי/564 (502-0145177)	11.08.2017	26.08.2017
אישור הקלות	מועד אישור בוועדה	25.12.2019

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים.

תיאור השכונה והעיר

בת ים היא עיר במחוז תל אביב. היא הוקמה בשנת 1926 ובשנת 1958 הוכרזה כעיר.

שטח השיפוט שלה הוא 8,280 דונם, ומתגוררים בה כ-126 אלף תושבים.

34.7% מהם עלו בשנות ה-90 ממדינות פוסט-סובייטיות ולפיכך, בת ים היא העיר שבה שיעור העולים מברית המועצות לשעבר הוא הגדול מבין ערי ישראל.

שכונת לב העיר ממוקמת במרכז העיר בת ים ומאופיינת בעיקרה בבניה רוויה ותיקה בגובה שכיח של עד 4 קומות מעל קומת עמודים.

בשכונה ניכרים תהליכי התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי) בהם מפונים הבניינים הקיימים לטובת בניינים חדשים/מחודשים.

גבולות השכונה

מצפון - שד' העצמאות ומעברן שכונות רוטשילד וניצנה.

ממזרח - שכונות ותיקים ורמת יוסף.

מדרום - שד' יוספטל ומעברן שכונת דרום-מערב ותיק, הנביאים ואזור התעשייה.

ממערב - שכונת יוספטל.

תיאור סביבת הנכס

הנכס ממוקם בפינה המרכזית מערבית של השכונה.

שד' ההסתדרות מהווה ציר תנועה ראשי אשר מוצאן מרחוב דרך בן גוריון במערב בסמוך לחוף הים וסיומן בצפון-מזרח במגרש עם שד' ירושלים המובילות ליפו.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.

רחוב בלפור הינו ציר תנועה ראשי מסחרי בעיר אשר מוצאו בסמוך לחוף גבול בת ים יפו בצפון במעגל תנועה במפגש עם רחוב יפת וסיומו בדרום ברחוב יצחק שדה.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

מהרחובות הסמוכים.

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

8.2 תיאור החלקה

גוש	:	7136.
חלקה	:	215 [בשלמות]
שטח חלקה[3]	:	1,149 מ"ר.
תתי חלקות	:	בחלקה רשומות 22 תתי חלקות המהוות דירות מגורים[4].
צורת החלקה	:	דמוית מלבן רגולרי ומידותיה:
		חזית צפונית לשד' העצמאות כ- 52 מ'.
		חזית מזרחית כ- 32 מ'.
		חזית מערבית לרחוב בלפור כ- 12 מ'.
		חזית דרומית כ- 53 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנוי מבנה מגורים בבניה רוויה ותיקה בן 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים חלקית בו 23 יח"ד (לפי היתר בניה). כאמור מתוכנן פרויקט הכולל 32 קומות מעל הקרקע לשימושי מסחר, מבני ציבור ומגורים זאת מעל 5 קומות מרתפי חניה אוטומטיים.

8.3 תיאור הבנוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

הנכס

נכון למועד הקובע ומועד הביקור בנכס, על החלקה בנוי מבנה מגורים בבניה ותיקה בו לפי תכנית היתר בניה 23 יח"ד ב- 3 קומות מעל קומת קרקע/עמודים.

המבנה בנוי מ- 3 כניסות/אגפים, בכל כניסה בין 8-7 יח"ד.

לפי היתר הבניה המקורי להקמת המבנה (מס' 1026 מיום 17.04.1959), בקומת הקרקע 5 יח"ד ובכל קומה עליונה 6 יח"ד.

לפי תשריט הבית המשותף תת חלקה 12 מהווה בפועל 2 יח"ד בהיתר בניה מקורי.

המבנה הוגדר כמבנה מסוכן לאורך השנים לפי מהנדס העיר ונדרש תיקון ליקויים (שלא ניכר כי בוצע בפועל).

הבניין בנוי בפועל בקיר משותף חלקי עם מבנה בחלקה 466 הגובלת מדרום (שאינה כלולה בהחלטה זאת).

סוג בניה

המבנה אשר בנוי בחלקה הינו בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

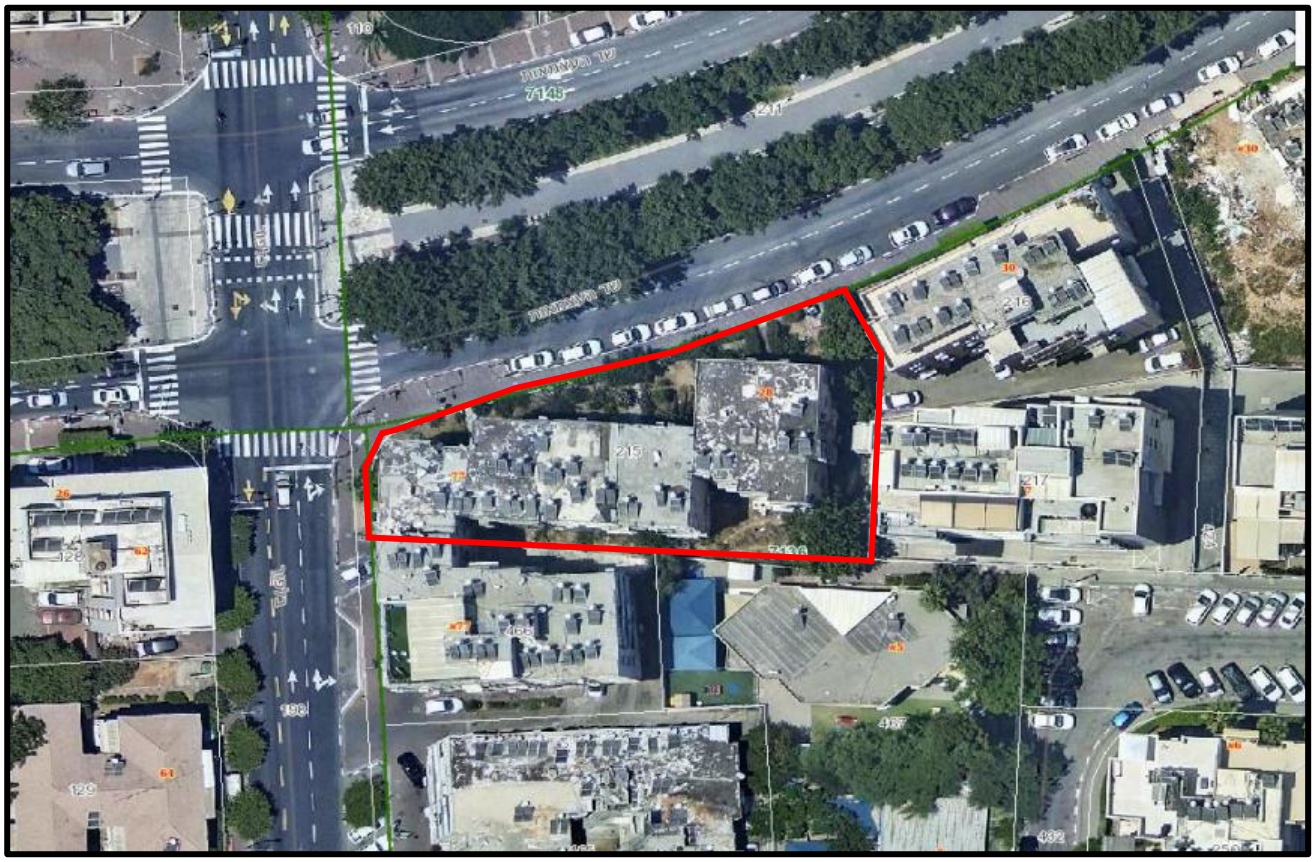
ניכר כי המבנה הבנוי בחלקה ותיק במצב פיזי ותחזוקתי נמוך וירוד אשר מסומן אף כמבנה מסוכן לאור ליקויים שהתגלו בו, באופן התואם את גילו הכרונולוגי הרב.

[3] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

[4] 23 דירות לפי היתר בניה מקורי.

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

תצ"א משולב של החלקה מאתר ה– GIS של עיריית בת ים



תמונת חזית המגרש [צולם מכיוון שד' העצמאות]



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

<u>תמונת חזית המגרש [צולם מכיוון שד' העצמאות]</u>



<u>תמונת חזית המגרש [צולם מכיוון פינת הרחובות שד' העצמאות ובלפור]</u>



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

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 205505 מיום 28.11.2021, שהועבר לידי, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים, כדלהלן:

גוש	:	7136.
חלקה	:	215.
שטח חלקה	:	1,149 מ"ר.
תתי חלקות	:	22 (ורכוש משותף 23).
שטח תת"ח	:	דירות בשטח רשום כפי שיפורט בהמשך.
בעלות	:	הבעלות בתת"ח הינה בעלות פרטית ע"ש בעלים שונים (למעט תת"ח 5).
משכנתאות	:	על חלק מתתי החלקות רשומות משכנתאות.
הערות	:	על תתי החלקות רשומות הערות אזהרה שונות, ביניהן הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פיבקו בת ים בע"מ (למעט תת"ח 5 ו- 12).

להלן פירוט תמציתי בהתאם לנסח רישום מקרקעין של תתי החלקות נשוא ההחלטה:

תת חלקה	שטח במ"ר	קומה	חלק ברכוש משותף	הערות
1	36.98	1	18/601	
2	46.67	1	23/601	
3	54.77	1	27/601	
4	42.82	1	21/601	
5	40.26	1	20/601	
6	49.15	2	25/601	
7	66.2	2	33/601	
8	52.88	2	26/601	
9	52.88	2	26/601	
10	51.88	2	26/601	
11	55.62	2	28/601	
12	115.35	3	58/601	הצמדות קרקע בשטח 57.08 מ"ר ו- 20.6 מ"ר
13	52.88	3	26/601	
14	52.88	3	26/601	
15	51.88	3	26/601	
16	55.62	3	28/601	
17	49.15	4	25/601	
18	66.20	4	33/601	
19	52.88	4	26/601	
20	52.88	4	26/601	
21	51.88	4	26/601	
22	55.62	4	28/601	

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

9.2 <u>מסמכים תיק בית משותף</u>

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 28.06.1959, עולה כי בנייתו של הבית בגו"ח 7141/22 בשטח של 1,169 מ"ר נסתיימה, והבית הוא בן 4 קומות, בו 22 דירות (תת חלקה 12 כוללת 2 יח"ד לפי היתר).
שטח הקרקע המסומן בתשריט א' ו-ב' יוצמד לתת חלקה מס' 12.

9.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>

הועבר לידי העתק הסכם פינוי בינוי מיום 17.07.2016, שנערך בין פיבקו בת ים בע"מ [להלן: "היזם"], לבין יחידי בעלי הזכויות בדירות [להלן: "הבעלים/הדייר"].
בכפוף להוראות הסכם זה והתקיימות התנאים המתלים ובכפוף לאי מימוש זכות הביטול הניתנת ליזם, הצדדים מתקשרים ביניהם בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה הבעלים מוכר ליזם את כל זכויותיו בדירה המקורית וכן הבעלים יפנה את הדירה במועד הפינוי ובתמורה לכך היזם יזום, יתכנן ויבנה עפ"י היתר בניה כדין, על שטח המתחם במסגרת הפרויקט את הדירה החדשה.
מובהר כי זכויות הבניה אשר יוקנו למקרקעין במסגרת התכנית, מעבר לכמות הדירות המקורית, יהיו שייכות ליזם.

<u>תנאים מתלים:</u>

1. כל (100%) בעלי הזכויות במתחם נתנו הסמכתם לביצוע הפרויקט וחתמו על הסכם פינוי בינוי, עד ולא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד חתימת הבעלים הראשון.
2. אישור תכנית פינוי בינוי עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה.

<u>זכויות היזם לביטול העסקה:</u>

היזם רשאי לפי שיקול דעתו גם בהתקיים התנאים המתלים לסגת מן העסקה ולבטל את ההסכם, בגין:

1. כל סיבה בעטיה לדעת היזם ולפי שיקול דעתו יש בה כדי לפגום בכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקט.
2. התברר ליזם כי המתחם לא יוכרז כמתחם התחדשות עירונית (פינוי בינוי) ע"י הרשויות המוסמכות.
3. לא ניתן פטור ל- 100% ממספר הדירות מתשלום מס שבח ו/או לא הוכר המתחם כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 49 יט' לחוק מיסוי מקרקעין ו/או התברר ליזם כי למרות ההכרזה חל היטל השבחה בגין אישור התב"ע.
4. יחול מע"מ על שירותי הבניה הניתנים לבעלי הזכויות במתחם.
5. ועוד.

<u>התמורה לדיירים:</u>

דירה חדשה בין קומה 8-1+ דמי שכירות[5] ממועד הפינוי עד למסירת הדירה החדשה.
לפי הגדרת דירת התמורה, הדירה החדשה תהיה גדולה בלפחות ב- 25% משטח הדירה הקיימת+ 12 מ"ר מרפסת שמש + מקום חניה אחד וככל שיבנה מחסן יוצמד לכל דירה מחסן.

[5] לא יפחתו מ- 3,000 ₪ ולא יעלו על 4,000 ₪ לחודש.

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

9.4 <u>הכרזה על מתחם פינוי בינוי מסלול מיסוי</u>

מעיון בקובץ התקנות מס' 8233 מיום 12.06.2019, עולה כי פורסם צו הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הכרזה על מתחמים לפינוי ובינוי במסלול מיסוי) (הוראת שעה) (מס' 5), התשע"ט-2019, בו צוין:

"בתוקף סמכותי לפי סעיף 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן -החוק), לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ובהמלצת הוועדה כהגדרתה בסעיף 15(א)לחוק, אני מצווה לאמור:

המתחם המפורט להלן מוכרז בזה מתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי:

בת ים "העצמאות בלפור" - גוש 7136 חלקה 215.

תוקפו של צו זה לשש שנים, אלא אם כן בוטלה ההכרזה על המתחם קודם לכן.

מיום 19.05.2019."

9.5 <u>טיוטת הסכם להקמת מבנה ציבור (חתום בידי חברת פיבקו בת ים בע"מ בלבד)</u>

עפ"י התב"ע, כהגדרתה להלן, בס"ק 2.2 (ח), 2.3 (טבלת השטחים) וסעיפים נוספים בתב"ע, יועדה חלק מקומה ברמת מעטפת, מעל קומת המסחר, בשטח של 300 מ"ר עיקרי וכן 80 מ"ר שטחי שירות בפרויקט העתיד לקום ברחוב העצמאות 28 בבת- ים, חלקה 215 בגוש 7136.

ועל-פי הוראות סעיף 2.2 (ח), 2.3 (טבלת השטחים) וסעיפים נוספים לתקנון התב"ע, נדרשת החברה לבנות במקרקעין שטח של 380 מ"ר לשימושים ציבוריים ובסעיף 4.1(ג)(2) לתקנון התב"ע נקבעה חובת הקצאת השטחים כאמור וכן הוסכם על הקצאת 4 חניות לעירייה כהגדרתן להלן, אשר יועברו וירשמו על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, והכל כמפורט להלן בס"ק 2.2 ועפ"י התשריטים המצורפים לחוזה זה (להלן: "המבנה הציבורי").

רישום המבנה הציבורי על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה.

ובנוסף למבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 4 מקומות חניה במקרקעין, ללא תמורה, אשר יוקמו במסגרת מתקן החניה שיוקם במסגרת הפרויקט, ואשר מספרן יקבע על פי תקנות התכנון והבנייה ותקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט להלן: ("חניות העירייה").

רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה.

החברה התחייבה להקים עבור העירייה את מבנה הציבור והחניות ומובהר כי עלות הקמת מבנה הציבור והחניות תקוזז מההשבחה.

החברה תבצע את העבודות על חשבונה והוצאותיה הבלעדיות, בהתאם להוראות החוזה כאשר מוסכם בין הצדדים כי עלות הקמת שטחי העירייה (עלויות בניה ישירות והוצאות כלליות) יקוזזו מההשבחה החלים על החברה.

החברה מתחייבת לפעול ככל הניתן לתכנון כי בתחום המבנה העירוני לא יועברו כל תשתיות ציבוריות אופקיות או אנכיות עבור הפרויקט.

המבנה הציבורי יתוכנן וייבנה באופן בו תהיה לו כניסה נפרדת מהלובי הראשי של הבניין ומערכות נפרדות מיתר הפרויקט.

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

החברה מתחייבת לרשום על חשבונה על שם העירייה ובבעלותה את שטחי הציבור, לרבות מעברים, הצמדות, על חשבונם והוצאותיהם וללא תמורה מצד העירייה, כיחידה נפרדת או יחידות נפרדות במסגרת רישום בית משותף, וזאת תוך שלושים ושישה (36) חודשים מיום קבלת תעודת האכלוס (המהווה תעודת גמר) לפרויקט.

מוסכם כי העיריה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים ו/או לכל גוף אחר בגין ניהולו ותחזוקתו של המבנה הציבורי ו/או ניהולו ותחזוקתו של הרכוש המשותף ו/או הבטחת השירותים המחויבים ברכוש המשותף, לרבות תשלום ועד בית, דמי ניהול, דמי אחזקה, דמי תפעול וכל תשלום אחר.

החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה ו/או הוצאתו של היתר הריסה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר להקמת שטחי הציבור.
תשלומי מע"מ, ככל שיחולו על החברה ו/או העירייה כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה. מובהר כי כל תשלום מע"מ החל על העירייה, בגין העבודות ישולמו על ידי החברה.

9.6 <u>הסכם מיום 24.07.2012 לרכישת חלק מזכויות תת חלקה 12</u>

בהתאם להסכם מיום 24.07.2012, ניכר כי רכש מר אילן פיבקו בנאמנות עבור חברה בהקמה ממר אוסדון מומי מחצית מדירה בקומה השלישית של הבניין לה חלקים ברכוש המשותף של 58/601, וללא הצמדותיה (א'-ב' בתשריט) הידועה כתת חלקה 12, שאוחדה בעבר כאשר נקבע כי הדירה תפוצל ותהווה את הדירה המזרחית, ושטחה לא יפחת מ- 96 מ"ר ו- 29/601 חלקים ברכוש משותף.

הועבר לידי גם מסמך הודעה על נאמנות מיום 05.08.2012, עליה חתום מר אילן פיבקו המפרט כי הנאמן מר אילן פיבקו והנהנה הינה חברת פוד ופישפה נכסים בע"מ והזכות הנרכשת הינה תת חלקה 12 בגו"ח 7136/215.
בהתאם להסכם הנאמנות עולה כי מלוא הזכויות שנרכשו מכוח הסכם הרכישה נרכשו בשם ועבור הנהנה.
עוד עולה כי חברת פוד ופישפה נכסים בע"מ שינתה את שמה לפיבקו בת ים בע"מ מיום 02.09.2012.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של בעלי הזכויות בדירות המגורים הקיימות ומסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.
חלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית בי/2/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 1738 מיום 15.07.1971.
תכנית מתאר לעיר בת ים.

יעוד - אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לרחוב בלפור[6].
מגרש מינ' - 500 מ"ר.
היקף בינוי - באזור מגורים ג': 33% לקומה * 4 קומות, סה"כ 132%.
בחזית חנויות: לפי האזור בו נמצאת חזית החנויות.
גובה - 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין - צדדי – 4 או 3.5 מ', אחורי - 5 מ', בחזית – 5 מ' או כמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת.

תכנית בי/141 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1750 מיום 16.08.1971.
מעיון בתשריט התכנית ניכר כי יעוד המקרקעין הינו אזור מגורים ג'1+ חזית מסחרית.

מס' קומות - 4 מעל קומת חנויות.
עומק החזית המסחרית - 7 מ'.

תכנית בי/328 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3248 מיום 15.09.1985.
מטרת התוכנית:
קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.
הוראות התוכנית:
תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, בכפוף למס' תנאים, ביניהם כי סה"כ שטח הבנוי בגג לא יעלה על 40%.

[6] סימון תואם לאתר GOVMAP.

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

תכנית בי/339 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3528 מיום 01.03.1988.

מטרת התוכנית:

א. שינוי הוראות תכניות מתאר 2א' ותוכניות 28א', 29א', 30א', 54א', 68ב', 141, 195 לעניין קביעת שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח מרפסות.

ב. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי באזורים שונים.

זכויות בניה:

באזור מגורים ג'1 בתכנית 141, שטח בניה בקומה קיים הינו 33% ושטח בניה מקסימלי החדש לקומה (כולל מרפסות ונספחים) למעט קומה מפולשת הינו 40% לקומה.

סה"כ זכויות בניה: 40% * 4 קומות = 160%, זאת בנוסף, זכויות לחזית מסחרית.

בנוסף תותר הקמת חדרים על הגג לפי תכנית 328 או 340.

צפיפות יח"ד:

במקומות בהם לא נקבע בתכנית החלה מס' יח"ד שמותר להקים, במקום בו אחוזי הבניה מעל 100%, יחולק שטח הבניה למגורים ב- 95 מ"ר (למעט שטח חדרי המדרגות ושטח לחדרים על הגג ובהקלות).

תכנית בי/328/**א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25.10.1990.

הגג העליון של המבנה אשר יוקם מכוח הוראות התכנית בי/328 ישמש להקמת מתקנים אשר ישמשו את כלל דיירי הבית.

במקרה שהגג הוא רכוש משותף יש לדרוש חתימת כל בעלי הזכויות בבית המשותף.

תכנית בי/328/**ב'** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4197 מיום 03.03.1994.

מטרת התכנית:

לשנות את הוראות תכנית בי/328 בדבר מרחק נסיגה של המבנה מגג מעקה הבניין.

תיקבע נסיגה של 1.2 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של המבנה.

תכנית בי/377 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4540 מיום 03.07.1997.

מטרת התוכנית:

א. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות ולדירות גג.

ב. לקבוע עקרונות לבניית פרגולות בדירות צמודות קרקע.

בין הוראות התוכנית:

תותר בניית פרגולות מבניה קלה. סך כל שטח הפרגולות בדירות הגג או בדירות עם חדר על הגג לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליח"ד או עד 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

תכנית בי/430 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4947 מיום 31.12.2000.

תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה, ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר מתוך השטח האמור, בכפוף לתנאים וההנחיות כפי שמפורט בתכנית לרבות שגובה הפנים הינו 2.6 מ', נסיגה של 1.2 מ' בגג ועוד. כמו כן הותרה התקנת מעליות בבניינים קיימים בחדר המדרגות המשותף.

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

תכנית בי/403 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4967 מיום 01.03.2001.

מטרת התוכנית:

א. קביעת השימושים המותרים במרתפים ובקומות המפולשות.

ב. קביעת הוראות בניה למרתפים ולקומות המפולשות.

ג. קביעת השטחים המותרים לבניה במרתפים ובקומות המפולשות.

הוראות בדבר בניית מרתפים:

שימושים מותרים במרתף יהיו שטחי שירות, מחסן בשטח נטו של עד 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין.

תותר בניית 2 קומות מרתף, בשטח בניה לכל קומה בשיעור 90% בניה נטו.

הוועדה רשאית לאשר הקמת קומות נוספות אם הדבר חיוני לעמוד בתקן החניה.

קווי בנין יהיו "0" לצד ואחור ועל פי התכנית התקפה לחזית. גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

הוראות בדבר בניית קומות מפולשות:

שימושים מותרים בקומה מפולשת יהיו חניה, חדרי אשפה, מערכות, מחסן משותף, מחסן כלי גינה, מבואה חדר מדרגות. תותר בניית מבואה בשטח של 2 מ"ר ליח"ד אך לא פחות מ- 24 מ"ר נטו וסך כל השטחים הסגורים בקומה מפולשת יהיו תלויים במס' הדירות בקומה, בין 50%-80%.

תכנית בי/1/403 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5237 מיום 04.12.2003.

מטרת התוכנית:

1. תוספת להוראות תכנית בי/2/א ו-בי/403 לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע המפולשת ומתן אפשרות להקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.
2. קביעת הוראות בעניין גודל המבואה בקומת קרקע מפולשת.
3. קביעת תנאים להיתר בניה.

הוראות התוכנית:

השימושים המותרים בקומות מפולשות: חניה, חדרי אשפה, מערכות אלקטרומכניות, מחסן משותף לעגלות, מחסן כלי גינה, מבואה, חדר מדרגות ושטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד.

שטח המבואה לא יפחת מ- 24 מ"ר נטו.

שטח הקומה המפולשת בכל מקרה בו מוקם בתחום הקומה שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה על 80%.

השטח לצורכי פנאי וספורט יהוו שטח עיקרי נוסף לשטחים עיקריים וירשם כרכוש משותף.

תכנית בי/430/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5490 מיום 05.02.2006.

מטרת התוכנית:

1. שינוי הוראות בניה בתקנון תכנית בי/430 לעניין בניית חדרים על הגג.
2. הוספת הוראות לבניית חדר בחלל גג רעפים בקוטגים ובבניינים חד קומתיים.
3. הוספת הוראות בדבר בניית פרגולות.
4. הוספת הגדרה של קומה חלקית וקומה עליונה.

בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ל- 01.08.2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

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

תכנית בי/מק/497 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6187 מיום 13.01.2011.

מטרת התוכנית:

לעדכן את הוראות התכניות המאפשרות בניית חדרים על הגג בבת ים, באופן שניתן לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג.

שטחה הכולל של כל דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר.

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות למגורים על הגג בכפוף לכך:

1. שגובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.7 מ'.
2. שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ- 40 מ"ר, ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים לא יעלה על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

תחולת התכנית:

תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בניה לבנייתם קודם ל- 01.01.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות – חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

הגישה אל דירות המגורים שעל הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.

תכנית בי/430/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 6233 מיום 24.10.2011.

מטרת התכנית:

לקבוע הוראות ותנאים להקמת מצללות בחצרות פרטיות של בתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי למצללות.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מצללות.

הוראות התכנית:

שטח המצללה שתיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגדול יותר.

תכנית בי/538 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6686 מיום 04.11.2013.

מטרת התוכנית:

חיזוק מבנים קיימים, עליהם חלה תמ"א/38 ותיקוניה, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבניין בנוסף להקלות של תמ"א/38 על תיקוניה.

תכנית זו נערכה לפי הוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט ניכר כי הנכס נכלל במתחם מס' 3.

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

היקף בינוי:
במבנים שהתכנית חלה עליהם, תותר תוספת זכויות בניה בנוסף לזכויות המוגדרות להם עפ"י תמ"א 38 תיקון 3 ועל פי התכניות הקיימות שבתוקף לעת אישור תכנית זו.
תוספת קומות: 50% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות.
הריסה ובניה מחדש: 150% משטח קומה עפ"י תכניות מאושרות.
תוקף התכנית:
תוקף התכנית הוא ל- 5 שנים מיום אישורה, אלא אם החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה לתקופה נוספת.

תכנית 502–0216473 – בי/580/מק פורסמה למתן תוקף בי.פ 7097 מיום 19.08.2015.
מטרת התוכנית:
1. לשפר את הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בהריסה ובניה על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות וחישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר במקום 95 מ"ר.
2. שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א 38 בחיזוק ועיבוי מבנים קיימים על ידי שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה וכן שינוי הבינוי כך שתתאפשר גמישות בניוד שטחים בין קומה לקומה.

הוראות התכנית:
התכנית אינה מוסיפה זכויות.
הזכויות המאושרות לכל תא שטח על פי תכנית בי/538.
בתאי שטח מס' 5-2 במתווה של הריסה ובניה, תותר תוספת של יחידות דיור במגרש בנוסף למותר עפ"י תמ"א 38 ובי/538, בכפוף להוראות כדלקמן:
השטח הממוצע של הדירות לא יפחת מ- 60 מ"ר כולל ממ"ד.
החישוב לזכויות הבניה לפי תכנית זו יהיה סכום כל השטחים העיקריים מתוקף כל התכניות המאושרות, הכללת הקלות כמותיות מתוקף חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שטחים לא מנוצלים בקומה המפולשת (אם קיימים) והרחבות מתוקף תמ"א 38 לכלל הדירות המתוכננות.
סך השטח העיקרי יחולק ב- 48 מ"ר עיקרי לדירה בממוצע על מנת לקבל את מספר יח"ד המקסימלי הניתן לתכנון.
שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 28 מ"ר עיקרי.
מימוש התכנית:
תוקף התכנית הוא עד בניית 500 יח"ד נוספות מכוח תכנית זו.

הערות החת"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

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

תכנוני – מצב חדש

תכנית בי/564 – 502–0145177 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7528 מיום 11.08.2017.

מטרת התכנית:

מטרת התכנית לחולל התחדשות עירונית בצומת הרחובות בלפור-שד' העצמאות וכן לקדם את מימושה של התכנית האסטרטגית ע"י תכנית פינוי בינוי.

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה ועירוב שימושים במגרש שיאפשר את תפקוד הרחוב כציר עירוני ראשי.

עיקרי הוראות התכנית:

א. הריסת המבנה הקיים והקמת מגדל המשלב קומת מסחר גבוהה ומעליה קומה ציבורית ומעל 30 קומות מגורים.

ב. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ומסחר .

ג. תוספת יחידות דיור במסגרת פינוי בינוי מ- 24 יח"ד ל- 120 יח"ד.

ד. שינוי הבניינים עד לגובה שלא יעלה על 136.7 מ' מעל פני הים כולל מתקנים טכניים על הגג, גובה הבניין 125 מ'.

ה. קביעת חזית מסחרית ברחובות בלפור ושד' העצמאות תוך הוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע בשטח של עד 400 מ"ר עיקרי.

ו. קביעת שטחי בניה למגורים בהיקף של כ-15,120 מ"ר עיקרי.

ז. 2,160 מ"ר מתוך השטחים העיקריים למגורים ישמשו למרפסות בלבד, שטח המרפסת יהיה 18 מ"ר. שימוש בשטח המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטיה ניכרת.

ח. תוספת שטחי רצפה למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 300 מ"ר.

ט. מתן פתרונות חנייה בחניון תת-קרקעי.

י. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי שתבטיח הרחבת המרחב הציבורי לטובת הולכי רגל בחזית רחוב בלפור ושדרות העצמאות.

יא. קביעת קווי בניין, שימושים מותרים, הוראות בינוי ופיתוח והנחיות סביבתיות.

תשריט התכנית:

מעיון בתשריט התכנית, ניכר כי המקרקעין מסווגים בייעוד מגורים ומסחר עם חזית מסחרית לשני הרחובות הסמוכים.

שימושים:

קומות מרתפים: חנייה, פריקה וטעינה מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים וכל שימוש נוסף לפי תכנית בי/403. בקומת מרתף (1-) יותרו גם שימושי אחסנה למסחר.

קומת כניסה: מבואה למגורים, מסחר הכולל משרדים, חנויות, אולמות תצוגה, בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י רשות רישוי.
שטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין כולל מועדון בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר (שטח זה הינו חלק מהשטחים העיקריים).
שטחי שירות נלווים.

קומות מגורים: דירות מגורים ושטחי שירות משותפים לשימוש המגורים וכן מחסנים דירתיים בצמוד לגרעין בלבד. שטח מחסן דירתי 10 מ"ר.

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

קומת גג: דירות גג.
שטח לציבור: קהילה, חינוך ותרבות.

<u>הוראות בינוי ופיתוח:</u>

תותר בניית מרפסות בשטח ממוצע של 18 מ"ר לדירה.
תכסית קרקע תת קרקעית מרבית תהיה עד 95% משטח המגרש ובכפוף לפתרון טכני להחדרת מי נגר.
גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.4 מ' ברוטו.
גובה קומת הכניסה לא יעלה 6 מ' נטו.
שטחים לרווחת הדיירים ירשמו כרכוש משותף.
תותר הקמת קומה חלקית בקומה הכניסה, בתכסית של עד 50% משטח הקומה.
תותר הקמת מחסנים דירתיים בצמוד לגרעין בלבד. שטח מחסן הדירתי לא יעלה על 10 מ"ר.
לא יותרו חדרי יציאה לגג.

<u>מרתפים:</u>

גובה מרתף עליון כולו או חלקו בגובה נטו של 5.2 מ'.
ניתן לבנות בקומות המרתפים שטחי שירות למחסנים דירתיים בשטח שלא יעלה 10 מ"ר נטו לדירה.
שטחי שירות למחסנים צמודים למסחר (הדבר יתאפשר בקומת מרתף 1- בלבד. שטח המחסן לא יעלה על שטח היחידה המסחרית אליו היא צמודה.
גובה שאר קומות המרתף לא יעלה על 3 מ' נטו.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
במרתפים החניה תוקצה חניה לטובת הציבור בקומות העליונות לפי הנחיית מהנדס העיר.
היקף החניה המקסימלי לטובת הציבור יהיה 15% מכלל החניות.
מספר החניות הסופי ייקבע בעת הוצאת היתר בניה.
יש להבטיח כי במתקן החניה ישמר בכל עת מס' מקומות החניה לשימושים הציבוריים כנדרש בנספח התנועה.
תקן החניה המרבי יהיה 1:1.

<u>קווי בניין:</u>

לפי טבלה וכמסומן בנספח הבינוי.
קו בניין עילי כמסומן בתשריט יחול מקומה 2 ומעלה.

<u>הנחיות מיוחדות:</u>

דיור להשכרה: 10% מסה"כ הדירות ישמשו לדיור להשכרה.
לפחות 20% מסה"כ היחידות במבנה לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).
לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 18 מ"ר עבור מרפסות.
הגדלת המרפסות מעבר ל- 18 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים.
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 108 מ"ר תכנון הכוללת ממ"ק, או 96 מ"ר עיקרי בחלופת תכנון הכוללת ממ"ד.

<u>גגות:</u>

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירות גג. לצורך כך ניתן לנייד שטחים לקומת הגג ובלבד ששטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.

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

מסחר:
יותרו עד 400 מ"ר שטח מסחרי עיקרי. ככל שלא ישתמשו בשטחים למטרה זו, תתכלנה הזכויות הנ"ל.

היקף בינוי:

תא שטח	שימוש	שטח מגרש	שטחי בניה				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה במ'	מס' קומות	קווי בניין
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
215	מגורים	1,150.58	15120 (1)	5,500	-	5,000	60% (2)	120	125 מ' (3)	(4)(5)	(6)
	מסחר		700 (7)	180 (8)	-	300	60% (2)	-	125 מ' (3)	(4)(5)	(6)

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה העיקריים הכוללים הינם 15,170 מ"ר, והם כוללים 2,160 מ"ר למרפסות בלבד.
2. 10% מסך הדירות ישמשו לדיור להשכרה.
3. מספר יח"ד וגודלן:
   א. יוצע תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור.
   ב. גודלן של לפחות 20% מסך יחידות הדיור במבנה לא יעלה על 80 מ"ר (כולל ממ"ד).
   ג. לכל דירה יתווסף שטח עיקרי נוסף של 18 מ"ר עבור מרפסות. שטחים אלה הינם עבור מרפסות בלבד. לא יותר צירופם לשטח הדירות. הגדלת המרפסות מעבר ל- 18 מ"ר תהיה על חשבון שטחים עיקריים של המבנה בו הן ייבנו.
   ד. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 108 מ"ר בחלופת תכנון הכוללת ממ"ק, או 96 מ"ר עיקרי בחלופת תכנון הכוללת ממ"ד.

הערות לזכויות הבניה בטבלה:

(1) שטחי הבנייה העיקריים כוללים: 2,160 מ"ר למרפסות בלבד.
(2) התכסית הינה התכסית הכללית של סך כל הייעודים בקומת הקרקע במבנה.
(3) גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים על הגג.
(4) קומת מסחר גבוהה ומעליה קומה ציבורית ומעל 30 קומות מגורים.
(5) מס' קומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הנדרש, בעת הוצאת היתר הבניה.
(6) כמפורט בתשריט.
(7) עד 400 מ"ר מסחר ועוד 300 מ"ר ציבורי.
(8) שטחי השירות כוללים 80 מ"ר לשטחי שירות למבני ציבור.

דרכים וחניות:
א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. בתכנון החניה תהיה הפרדה בין חניות המיועדות למסחר ובין החניות המיועדות למגורים.
ב. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים.
ג. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
ד. נספח התנועה הוא במעמד מנחה למעט נושא הכניסה והיציאה למגרש.
ה. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת אישורה של תכנית זו.

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

בין התנאים למתן היתר:
אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
תיאום תשתיות עם מהנדס העיר.
המצאת כתב שיפוי לפי סעיף 197.
רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27, בדבר חובת הקמת חברת ניהול לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים.

תנאים למתן היתרי אכלוס:
א. מתן תעודת אכלוס יהיה כפוף לביצוע בפועל של התנאים להיתר בניה כמפורט לעיל.
ב. הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים. אין באמור כדי לפגוע להתקשר מעת לעת עם חברות ניהול שונות ובלבד שהרצף ישמר.
תרשם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין לעניין זה.
ג. אישור מכון התקנים, או מכון מוסמך אחר, כי הבניין נבנה על-פי תקן ישראלי מסי 5281 - בנינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניה ירוקה).
ד. הבטחת רישום השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי ציבור על שם הרשות המקומית כאמור בסעיף 6.9.
ה. מסירה בפועל של הניהול והתחזוקה בכל בניין שייבנה לידי חברת ניהול ואחזקה, כאמור בסעיף 6.7.ב, וסעיף 6.8.2.

מימוש התכנית:
אם תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה - יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית. הועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.
היתר בניה לקומות שנוספו מכוח התמריץ לבניה גבוהה במדיניות העירונית - 7 קומות נוספות למגורים, יצא בתוך 7 שנים מאישור המדיניות לבניה לגובה (עד לתאריך 18.05.2022) ככל שלא יוצא ההיתר בתקופה זו, יתכלו הזכויות ככל שלא ניתן למקמן עפ"י יתרת הוראות התכנית.

הארכת תוקף תכנית בי/564:
- מעיון בפרוטוקול ועדת משנה בישיבה מספר 20200003 מתאריך 29.03.2020, עולה כי אושרה הארכת תוקף של התכנית לשנה נוספת.
- מעיון בפרוטוקול ועדת משנה בישיבה מספר 20210004 מתאריך 06.04.2021, עולה כי אושרה הארכת תוקף של התכנית לשנה אחת בלבד לאור כך שצוין בין היתר כי הבקשה להיתר בניה מצויה בשלבים סופיים.

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

רישוי – מצב קודם

בקשה לרישיון בניה מס' 2062 מיום 09.06.1958, שאושרה בישיבת משנה מיום 18.06.1958
בתכנית הבקשה מסומנת הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מקלטים חלקית.

רישיון בניה מס' 1026 מיום 17.04.1959
התיר הקמת בניין מגורים משותף בן 3 קומות על עמודים (א') המכיל בקומת עמודים 4 דירת של 2 חדרים ונוחיות+ דירה אחת של חדר אחד ונוחיות, בקומות (ב'-ד') דירה אחת של 3.5 חדרים ונוחיות ודירה אחת של 3 חדרים ונוחיות+ 4 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות בכל קומה.

קומה	שטח בנוי	שטח מרפסות	סה"כ
מקלט	43.20		43.20
קרקע	250.27	70.40	320.67
בקומה א'	385.92	146.79	532.71
בקומה ב'	385.92	146.79	532.71
בקומה ג'	385.92	146.79	532.71
סה"כ	**1451.23**	**510.77**	**1962.00**

בקשה להיתר בניה מתאריך 18.07.1977 – הוחלט לסרב לבקשה – לאינדיקציה בלבד
מבוקש: הקמת חנות בקומת הקרקע בשטח בצמוד ליחידת משנה 12.
ועדת משנה 24/10 מיום 10.07.1977 דנה בהחלטה להקים חנות בקומת קרקע מפולשת והחליטה לדחותה מאחר והחנות היא ברובה שטח החייב לשמש כקולונדה.

בקשה להיתר בניה מס' 20040382 מיום 03.08.2005 – הוחלט לסרב לבקשה – לאינדיקציה בלבד
מבוקש: תוספת בניה בקומת הקרקע בשטח של 30.80 מ"ר לשימוש כחנות בבניין מגורים קיים.
החלטת ועדת המשנה בישיבה 20051620 מיום 03.08.2005:
לא ניתן לאשר החנות מהסיבות:
- תוספת החנות למבנה אינה מתאימה לתכנון הסביבתי ברצף האורבני.
- מהווה מפגעים סביבתיים.

לכן הוחלט לסרב לבקשה.
לפי הבקשה להיתר בניה שסורבה, השטחים לבניה הינם:

קומה	עיקרי		שירות	סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	
מקלט			60.13	60.13
קרקע	346.26	30.80	59.57	436.63
בקומה א'	514.92		27.65	542.57
בקומה ב'	514.92		27.65	542.57
בקומה ג'	514.92		27.65	542.57
סה"כ	**1891.02**	**30.80**	**202.65**	**2124.47**

שטח עיקרי מרבי מותר הינו 160% = 1,838.4 מ"ר.

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

<u>בקשה להיתר בניה מס' 20090369 מיום 30.05.2010 – הוחלט לסרב לבקשה – לאינדיקציה בלבד</u>

מבוקש: הקמת חנות בקומת הקרקע במבנה קיים בשטח 28.60 מ"ר.

החלטת ועדת המשנה בישיבה 20101711 מיום 30.05.2010:

הבקשה להיתר הינה לחנות לצמיתות בעוד שהסדר החניה המוצע על ידי המבקש הינו ארעי (3 שנים).

בנסיבות העניין ולאור העדר הסדר חניה. הוחלט לדחות את הבקשה.

לפי הבקשה להיתר בניה שסורבה, השטחים לבניה הינם:

<u>קומה</u>	**<u>עיקרי</u>**		**<u>שירות קיים</u>**	**<u>סה"כ</u>**
	<u>קיים</u>	**<u>מוצע</u>**		
מרתף א' - מקלט			31.37	31.37
מרתף ב' - מקלט			60.88	
קרקע	296.73	28.55	59.73	385.01
בקומה א'	514.54		28.55	543.09
בקומה ב'	514.54		28.55	543.09
בקומה ג'	514.54		28.55	543.09
סה"כ	**1840.35**	**28.55**	**237.63**	**2045.65**

<u>היתר בניה מס' 20110087 מיום 30.01.2012</u>

התיר שינויים בדירה בקומה ג' על ידי הריסת קירות.

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

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה 20181523 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 20190016 מיום 25.12.2019

מהווה את היתר בניה מס' 20181523 מיום 17.05.2022

התיר הריסת בניה קיימת והקמת בניין בן 30 קומות מגורים על קומה ציבורית וקומת קרקע כפולה למסחר, 5 קומות חניון תת קרקעי אוטומטי, סה"כ 120 יח"ד.

להלן תמצית פירוט השטחים בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר[7]:

קומה	עיקרי						
	מגורים	מרפסת ע"ח עיקרי	מסחר	מבני ציבור	מ. טכניים	ממ"ד	סה"כ
-5							
-4							
-3							
-2							
-1							
0			145.56		14.53		**160.09**
ביניים/גלריה			69.08				**69.08**
ציבורי				299.5			**299.50**
1	390.59	23.12					**413.71**
2	390.59	23.12					**413.71**
3	390.59	23.12					**413.71**
4	390.59	23.12					**413.71**
5	390.59	23.12					**413.71**
6	390.59	23.12					**413.71**
7	397.97	15.20					**413.17**
8	397.29	19.86					**417.15**
9	393.62	4.47					**398.09**
10	393.91	4.47					**398.38**
11	394.01	12.01					**406.02**
12	397.66	4.47					**402.13**
13	397.66	11.56					**409.22**
14	389.87	19.62					**409.49**
15	408.12	44.42				0.03	**452.57**
16	408.12	44.42				0.03	**452.57**
17	408.12	44.42				0.03	**452.57**
18	408.12	44.42				0.03	**452.57**
19	408.12	44.42				0.03	**452.57**
20	408.12	44.42				0.03	**452.57**
21	408.12	44.42				0.03	**452.57**
22	407.63	44.34					**451.97**
23	399.69	44.90					**444.59**
24	381.35	63.21					**444.56**
25	362.67	66.29					**428.96**
26	362.53	87.61				0.03	**450.17**
27	335.02	90.95				0.03	**426.00**
28	316.45	102.90					**419.35**
29	296.23	101.26					**397.49**
30	283.97	118.39					**402.36**
31 - גג טכני							
32 - גג עליון							
סה"כ שטח	**11,507.91**	**1,261.17**	**214.64**	**299.50**	**14.53**	**0.27**	**13,298.02**

[7] בהתאם לבקשה להיתר עדכנית שהועברה לידי. מעיון בתיק הבניין מס' 9999900249 באתר הוועדה המקומית, לא אותרה תכנית בקשה להיתר/תכנית היתר סרוקה.

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

קומה	שטח שרות									סה"כ עיקרי ושירות	מרפסת זיזית	מרפסת גג
	ממ"ד	ממ"ק	מעלית	מבואות ומדרגות	מערכות טכניות	חניה	עובי קירות	אחסנה	סה"כ			
-5			20.38	68.79	153.66	819.81	25.35		**1,087.99**	**1,087.99**		
-4				68.13	64.52	810.45	25.46		**968.56**	**968.56**		
-3				68.13	64.52	810.45	25.46		**968.56**	**968.56**		
-2				68.27	110.11	764.71	25.39		**968.48**	**968.48**		
-1				88.68	376.61	499.52	25.34		**990.15**	**990.15**		
0	4.80	10.36		272.50	130.99				**418.65**	**578.74**		
ביניים/גלריה				55.84	5.81				**61.65**	**130.73**		
ציבורי	4.80	10.36		73.17	6.28			103.83	**198.44**	**497.94**		6.41
1	66.77			98.68	7.37				**172.82**	**586.53**	90.00	
2	66.77			98.68	7.37				**172.82**	**586.53**	90.00	
3	66.77			98.68	7.37				**172.82**	**586.53**	90.00	
4	66.77			98.68	7.37				**172.82**	**586.53**	90.00	
5	66.77			98.68	7.37				**172.82**	**586.53**	90.00	
6	66.77			98.68	7.37				**172.82**	**586.53**	90.00	
7	65.92			93.98	7.43				**167.33**	**580.50**	60.04	
8	66.99			93.75	7.43				**168.17**	**585.32**	66.12	
9	66.64			97.70	7.40				**171.74**	**569.83**	65.74	
10	66.62			97.42	7.38				**171.42**	**569.80**	66.03	
11	66.63			97.39	7.33				**171.35**	**577.37**	71.97	
12	65.78			93.73	7.38				**166.89**	**569.02**	67.74	
13	66.53			93.71	7.41				**167.65**	**576.87**	73.30	
14	66.67			98.62	7.36				**172.65**	**582.14**	86.94	6.79
15	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
16	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
17	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
18	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
19	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
20	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
21	53.62			94.06	7.27				**154.95**	**607.52**	68.82	
22	53.59			93.93	7.36				**154.88**	**606.85**	68.70	
23	40.57			81.71	7.28				**129.56**	**574.15**	53.96	33.96
24	40.61			81.44	7.45				**129.50**	**574.06**	53.88	18.08
25	40.59			81.86	7.36				**129.81**	**558.77**	53.95	20.10
26	26.46			75.76	7.86				**110.08**	**560.25**	36.00	20.24
27	26.03			75.35	7.90				**109.28**	**535.28**	35.94	29.89
28	26.47			73.91	7.88				**108.26**	**527.61**	35.94	17.49
29	26.87			75.65	8.35				**110.87**	**508.36**	35.86	18.75
30	13.29			70.89	10.37				**94.55**	**496.91**	18.00	30.59
31 - גג טכני				72.69	225.92				**298.61**	**298.61**		
32 - גג עליון				63.28					**63.28**	**63.28**		319.09
סה"כ שטח	**1,611.82**	**20.72**	**20.38**	**3,626.78**	**1,364.46**	**3,704.94**	**127.00**	**103.83**	**10,579.93**	**23,877.95**	**1,971.85**	**521.39**

בתכנית היתר בניה ניכר כי אושרו 2 הקלות כדלהלן:

1. הקלה לקו בנין אחורי דרומי בשיעור של 10%, יתקבל קו בנין 5.4 מ' במקום 6.0 מ' המותרים בתכניות החלות במקום, זאת לצורך שיפור תכנון.
2. הקלה לתכנון ללא מסתורי כביסה, לצורך שיפור התכנון עקב מורכבות גיאומטרית של הבניין.

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

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

<u>החלטת ועדת משנה בישיבה מספר 20190016 בתאריך 25/12/2019:</u>

הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לבדיקה של מהנדס העיר לאחר הפחתת 2 קומות ולבטל מחסנים ולהחזיר תכסית למקור וללא תוספת שבס כחלון.

<u>החלטת ועדת משנה בישיבה מספר 20210005 בתאריך 21.04.2022:</u>

מהות הבקשה: שינוי בהחלטת וועדת משנה מס' 20190016 מיום 25.12.2019 לעניין סעיף 1.4(ג) בתב"ע החלה במקום, כי במרתפי החניה תידרש הקצאת חניה לטובת הציבור בקומות העליונות בהיקף מקסימלי של 15% לטובת הציבור מכלל החניות כ- 18 מקומות חניה, עבור הקמת בניין בן 32 קומות מגורים על קומה ציבורית וקומת קרקע כפולה למסחר, 5 קומות חניון תת קרקעי אוטומטי, סה"כ 130 יח"ד[8].

<u>הוחלט לאשר את הבקשה.</u>

יירשם כי יוקצו 4 מקומות חניה עבור עיריית בת ים בלבד.

[8] מהות הבקשה כפי שנכתב בהחלטת הוועדה. ככל הנראה טעות סופר לעניין מס' יח"ד קומות וכד'.

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

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1) וס.ק. (11.2.2.3)[9].

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

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

[9] כפי שמובא בחשבון בהתאם לעמדת המשיבה (פטור חלקי מממ"דים).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית בי/564 (502-0145177)	26.08.2017	27,171,688 ₪[10]	4,019,000 ₪
אישור הקלות	25.12.2019	1,746,439 ₪	227,750 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[10] היטל השבחה מתוקן לאור שינויים נדרשים לדעת השמאי במכתב תגובת המשיבה הינו 25,768,111 ₪.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 27.10.2021

11.	**גורמים שיקולים ועקרונות באמדן שווי ההשבחה**	
11.1	שווי מצב קודם הינו סך שווי הדירות הקיימות בנכס במצבן נכון למועד הקובע.	
	שווי זה מוערך בשיטת העלות , ע"י סיכום כלל מרכיבי השווי של הנכס : קרקע בניה ורווח יזמי.	
11.2	באומדן שווי מצב קודם , הובא בחשבון המצב הפיזי הירוד של הבנין הקיים בנכס,	
	לרבות היותו מוכרז כמבנה מסוכן נכון למועד הקובע לתכנית ב/564.	
11.3	באומדן שווי מצב קודם - לא הובאו בחשבון זכויות בניה המותרות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה ,	
	וזאת עפ"י פסיקה מחייבת בענין זה ע"י בימ"ש מחוזי :	
	עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה ,	
	וכן עפ"י החלטות של ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה.	
11.4	מהות ומרכיבי ההשבחה בגין תב"ע ב/564 :	
	א) שינוי יעוד הנכס הנדון מ-1 בנין המכיל 22 יח"ד ,	
	ל-1 מגרש בניה המיועדים ל- 120 יח"ד + שטח מסחר ב- 1 מגדלים,	
	דהיינו , מכפיל שמעל 5.45 ביחס לכמות יח"ד הקיימת.	
	ב) תוספת זכויות בניה במצב חדש (ביחס לזכויות המנוצלות במצב קודם) , בשטח **13,360 מ"ר עיקרי**	
	למגורים ומסחר + זכויות בניה נוספות לממ"דים ולמרפסות זיז.	
11.5	באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית ב/564 - הובאה בחשבון (ע"י הפחתה) עלות המטלה הציבורית המוטלת על	
	הבעלים לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים בסך של 380 מ"ר (עיקרי+שרות) + 4 חניות תת"ק.	
11.6	באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית ב/564 - הובא בחשבון (ע"י הפחתה) הפחת הקיים בגין החיוב להשכרה	
	של 12 יח"ד, תוך ייחוס כמות זאת ליח"ד הקטנות ביותר, המחויבות עפ"י התב"ע , שהן דירות בשטח 80 מ"ר דירתי.	
	שיעור ההפחתה שחושב בגין פחת זה הינו 40% , ביחס לדירות ללא מגבלה זו - המיועדות למכירה בשוק החופשי.	
11.7	כמות זכויות הבניה שחושבה באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית ב/564, היא עפ"י המאושר בבקשה להיתר שבנדון,	
	בניכוי זכויות הבניה העיקריות החורגות מתחום קווי הבנין המותרים - שאושרו במסגרת הקלה.	
	בהתאם לכך - שומה זאת בוצעה בהתייחס ל- **מימוש חלקי** של תכנית ב/564 , כפי שאושר בבקשה להיתר שבנדון.	
	במידה ובעתיד יאושרו תוספות של זכויות בניה מכח תכנית זו , תונפק שומת השבחה משלימה.	
11.8	שווי מצב חדש עפ"י תכנית ב/564 , הוערך בהתאם לפס"ד בימ"ש מחוזי ת"א -	
	עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה ,	
	דהיינו , לפי סך שווי המגרש עפ"י תכנית זאת.	
11.9	באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית ב/564 , זכויות הבניה המוקנות לנכס עפ"י תכנית ב/564 שאינן ניתנות לניצול -	
	עקב מגבלת קווי בנין שהוסרה במסגרת ההקלה - הובאו בחשבון בשווי אפס , וזאת בהתאם לפס"ד "דייניש".	
11.10	מהות ההשבחה בגין ההקלה בקו בנין דרומי :	
	הקלה זו אפשרה ניצול 534.6 מ"ר עיקרי החורגים מקווי הבנין, באופן שאלמלא אישור ההקלה לא ניתן היה לנצלם.	
	זכויות בניה אלו הבואו בחשבון שווי מצב חדש לתכנית ב/564 בשווי אפס ,	
	ולכן הם מובאים בחשבון בשווי מלא באומדן שווי הנכס במצב חדש עפ"י ההקלות.	

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

11.11 באומדן ההשבחה בגין תב"ע ב/564 לא הובאו בחשבון ז"ב לממד"יים המיועדים לדירות הבעלים, כדלקמן :

סך יח"ד של הדיירים בבנין הקיים :	22 יח"ד	
סך יח"ד קיימות שנמכרו לאחר המועד הקובע (לא ידוע)	0 יח"ד	
יתרת יח"ד שנותרו בבעלות הדיירים	22 יח"ד	
סך כמות יח"ד במצב חדש	120 יח"ד	100%
הפחתת כמות יח"ד המיועדת לדיירים הקיימים	-22 יח"ד	-18.333%
יתרת דירות מיועדת ליזם (שנמכרה ליזם)	98 יח"ד	81.667%

בהתאם לכך -

לא הובאו בחשבון 22 ממ"דים סה"כ , המהווים 18.333% מסך שטח הממ"דים ,

יתרת 98 הממ"דים, המהווים 81.667% מסך שטח הממ"דים - נמכרו ע"י הבעלים ליזם ,

ולכן חייבים בהיטל השבחה , והובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

בהתאם לכך , להלן תחשיב שטחי המד"יים שיובאו בחשבון באומדן שווי הנכס במצב חדש :

מגרש	שטח ממ"ד בתכנית היתר בניה		שטח ממ"ד שיובא בחשבון בתחשיב ההשבחה		
	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע	מקדם	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע
215	1,602.22	13.352	81.667%	1,308.48	10.904

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

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

12. **נתוני שוק לאומדן שווי**

12.1 פירוט ונתוח עסקאות מכר של מגרשים ליעוד אזור מגורים ג' בבניה רוויה

כתובת	חלקה	גוש	שטח מגרש	יעוד	כמות יח"ד	% בניה	שטח עיקרי				ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
							בסיסי	ח' גג	מסחר	סה"כ						סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
											12.5	12						
										1.0	1.0	0.4						
אנילביץ' 2	137	7135	571	מגורים ג'	9	158%	902	80	105	1,087	113	108	1,243	50%	621	₪ 4,000,000	₪ 6,437	13/9/16
בלפור 133	119	7137	537	מגורים ג1+ח.מסחר	9	168%	902	80	64.4	1,047	113	108	1,202	100%	1,202	₪ 7,250,000	₪ 6,030	20/3/18
בר יהודה 26	114	7137	518	מגורים ג'	9	158%	818	80		898	113	108	1,054	100%	1,054	₪ 7,250,000	₪ 6,878	20/3/18
ממוצע																	₪ 6,448	16/9/17

12.2 אומדן שווי 1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם ראשון - על בסיס הנתונים הנ"ל :

שוי מירבי ל- 1 מ"ר זכויות בניה דירתי - בהתחשב במיקום הנכס (בגבילות עם צירי תנועה ראשיים) ובהעדר חניה צמודה	₪ 6,500
עלות בניה מירבית בדירות הקיימות - בהתחשב בסוג הבניה , בגיל המבנה (כ- 58 שנים) ומצבו הפיזי הירוד	₪ 3,500
סך עלות הקמה ל- 1 מ"ר דירתי	₪ 10,000
תוספת מירבית של רווח יזמי שחוק : 40% * 15% = 6.0%	1.060
תוספת מירבית של מע"מ שחוק : 40% * 17% = 6.8%	1.068
סך שווי מירבי ל-1 מ"ר דירתי בנוי בדירות הקיימות - במצב קודם (במעוגל) =	**₪ 11,300**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

12.3 פירוט וניתוח נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד למגורים בלבד בבניה רוויה - במתחם תב"ע ב/450 , דרום מערב העיר בת - ים

מס' עסקה	חלקה	גוש	מגרש	תב"ע קובעת במועד עסקה	מיקום - רחוב	שטח מגרש	כמות יח"ד	מס' קומות עיליות	% בניה שטח עיקרי	זכויות בניה עיקרי	ממ"ד 12.5	מרפ. זיז 12.0 14.0	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	מחיר מכירה (ללא מע"מ) סה"כ	ל- 1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
										1.0	1.0	0.4						
1	31	7121	113 [2]	1/450	יוחנן הסנדלר	3,400	90	25	224%	7,618	1,125	1,260	9,247	100%	₪ 59,130,000	₪ 657,000	₪ 6,395	8/5/11
2	33	7121	115 [1],[2]	4/450	יוחנן הסנדלר	2,662	164	38	587%	15,620	2,050	1,968	18,457	100%	₪ 78,762,640	₪ 480,260	₪ 4,267	8/2/15
3	33	7121	115 [1],[2]	4/450	יוחנן הסנדלר	2,662	164	38	587%	15,620	2,050	2,296	18,588	100%	₪ 114,612,000	₪ 698,854	₪ 6,166	10/10/16
ממוצע								34	466%							₪ 612,038	**₪ 5,609**	30/5/14

12.4 פירוט וניתוח עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ד+ חזית מסחרית בצפון מערב העיר

מס' עסקה	חלקה	גוש	מגרש	תב"ע קובעת במועד עסקה	מיקום - רחוב	שטח מגרש	כמות יח"ד	מס' קומות עיליות	% בניה שטח עיקרי	זכויות בניה עיקרי	ממ"ד 12.5	מרפ. זיז 10.0	מסחר בק"ק 1.0	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	מחיר מכירה (ללא מע"מ) סה"כ	ל- 1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
										1.0	1.0	0.4	1.0						
5	194	7146		ב/1495	בלפור 7	999	54	18	433%	4,030	675	540	300	5,221	90%	₪ 33,300,000	₪ 649,123	**₪ 7,087**	23/4/18

1) עפ"י תכנית ב/4/450 קיים חיוב לחנית אורחים (תת"ק) בשיעור של 20% מסך החניות.

2) במועד ביצוע העסקאות - טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

12.5 פירוט וניתוח נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים בבניה רוויה + תעסוקה - שנמכרו בשלמות ע"י רמ"י במתחם תכנית בי/4/450 (בת - ים)

מס'	חלק חדשה	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות	סה"כ קומות	כמות יח"ד	% בניה - עיקרי	זכויות בניה - שטח עיקרי				ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ משוקלל	מחיר מכירה ב - ₪			תאריך עסקה
									מגורים	מסחר	תעסוקה	סה"כ	12.50	14.00		ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל		סה"כ	
									1.00	0.80	0.30		1.00	0.40					
6	54	7121	750	2,855 (3,4)	18	21	83	375.5%	7,920	800	2,000	10,720	1,038	1,162	10,662	₪ 5,363		₪ 57,181,818	15/4/15
7	56	7121	761	2,777 (4)	25	28	116	496.9%	11,000	800	2,000	13,800	1,450	1,624	14,340	₪ 5,200		₪ 74,567,382	15/4/15
8	59	7121	763	3,814 (4)	38	41	176	519.7%	16,720	1,100	2,000	19,820	2,200	2,464	21,386	₪ 4,820		₪ 103,069,824	15/4/15
ממוצע					27	30		464.0%								**₪ 5,128**			**15/4/15**

הערה: במועד ביצוע העסקאות - טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם .

12.6 נתוני עסקאות מכר של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים של מגרש ביעוד מגורים בבניה רוויה + תעסוקה - במתחם תכנית בי/4/450 (בת - ים)

מס'	חלק חדשה	גוש	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות	סה"כ קומות	כמות יח"ד שנמכר	% בניה - עיקרי	זכויות בניה - שטח עיקרי שנמכר				ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ משוקלל	מחיר מכירה ב - ₪			תאריך עסקה
									מגורים	מסחר	תעסוקה	סה"כ	12.50	14.00		ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	ל-1 יח"ד	סה"כ	
												1.00	1.00	0.40					
9	59	7121	763	3,814 (4)	38	41	81	519.7%	7,820	0	0	7,820	1,013	1,098	9,272	₪ 7,027	₪ 804,308	₪ 65,148,942	27/11/16
10	59	7121	763	3,814 (4)	38	41	10	519.7%	890	0	0	890	125	158	1,078	₪ 7,060	₪ 761,200	₪ 7,612,003	6/4/17
ממוצע					38	41		519.7%								**₪ 7,043**	₪ 782,754		**31/1/17**

12.7 **<u>סיכום אומדן שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים - בשיטת ההשוואה</u>**

בהתאם למחירים דלעיל , ובהתחשב בהתאמות בין היתר בגין הגורמים שלהלן :

זמן, מיקום, גודל הפרויקט, מספר קומות מגורים, העדר פיתוח סביבתי בעסקות ההשוואה, ערוב שימושים בחלק מעסקות ההשוואה,

עצימות גבוהה יחסית של ערוב שימושים בחלק מעסקות ההשוואה , בעיית מי תהום בחלק מעסקות ההשוואה,

חיוב בחנית אורחים / חניה ציבורית בחלק מעסקות ההשוואה, חיוב בתכנון קומות מגורים בגובה מינימלי של 3.5 מ' בחלק מעסקות ההשוואה-

שווי ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים - נאמד, באומדן זהיר ושמרני , כדלקמן :

ארוע השבחה	מועד קובע	שווי ממוצע ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל
בי/564	26/08/2017	**6,150 ₪/מ"ר**
הקלות	25/12/2019	**6,800 ₪/מ"ר**

3) מגרש 750 - ממוקם מדרום לרח' קוממיות בקטע הדרומי של רח' הנביאים. מגרש 761 - פונה לרח' קוממיות פינת הקטע הדרומי של רח' הנביאים.
מגרש 763 - פונה לרח' קוממיות פינת רח' יוחנן הסנדלר.

4) עפ"י תכנית בי/4/450 קיים חיוב לחניה ציבורית (תת"ק) בשיעור של 20% מסך החניות.

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

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

12.8 **נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים**

א) מחיר לחניה שניה במרתף חניה בפרויקט מעורב - מגורים + תעסוקה ברח' ניסנבוים 37 באזור התעשיה
גו"ח 7129/60,61,21) , חלקה חדשה - 134
עפ"י חוזה מתאריך 17/12/2017 : נמכרה 1 חניה למגורים בקומת מרתף (**-6**)
במחיר 110,000 ₪ כולל מע"מ , דהיינו - 94,017 ₪ + מע"מ.
החניה שנמכרה היא חניה **שניה** (החניה הראשונה נמכרה בעסקה נפרדת שבה נרכשה גם הדירה).

ב) מחירים לחניות שניות ליעוד מגורים במרתף חניה בפרויקט מעורב- מגורים + תעסוקה במגרש 750 בתכנית בי/4/450
(גו"ח 7121/54)

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע"מ	תאריך עסקה
שניה - תת"ק	-3	100,000 ₪	19/07/2018
שניה - תת"ק	-3	104,000 ₪	06/08/2018
שניה - תת"ק	-3	100,000 ₪	13/02/2019
ממוצע	-3	101,333 ₪	02/10/2018

ג) מחירים לחניות שניות ליעוד מגורים במרתף חניה בפרויקט מעורב- מגורים + תעסוקה במגרש 760 בתכנית בי/4/450
(גו"ח 7121/53)

סוג חניה	קומת מרתף	מחיר מכירה - כולל מע"מ	תאריך עסקה
שניה - תת"ק	-2	97,000 ₪	22/01/2020
שניה - תת"ק	-2	97,000 ₪	24/02/2020
ממוצע	-2	97,000 ₪	07/02/2020

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12.9 פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל מגורים ברח' בלפור 58 פינת רח' הרב קוק - במרחק כ- 190 מ' מהמגרש הנדון

גוש חלקה	חדרים	קומה	שטח דירתי	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ל- 1 מ"ר כולל מע"מ	יום מכירה
007144-0064-000-00	4	13	105	₪ 2,650,000	₪ 25,238	23/08/2020
007144-0064-302-00	4	1	115	₪ 2,250,000	₪ 19,565	28/07/2019
007144-0064-000-00	4	7	93	₪ 2,290,000	₪ 24,624	26/03/2019
007144-0064-000-00	4	11	100	₪ 2,350,000	₪ 23,500	26/02/2019
007144-0064-000-00	4	3	93	₪ 2,000,000	₪ 21,505	23/04/2018
007144-0064-000-00	4	10	100	₪ 2,450,000	₪ 24,500	25/05/2017
007144-0064-902-00	4	17	100	₪ 2,907,889	₪ 29,079	11/02/2017
007144-0064-000-00	4	11	100	₪ 2,445,000	₪ 24,450	15/11/2016
007144-0064-021-00	4	5	100	₪ 1,980,000	₪ 19,800	15/09/2016
007144-0064-000-00	4	10	100	₪ 2,220,000	₪ 22,200	17/07/2016
007144-0064-047-00	4	16	92	₪ 2,300,000	₪ 25,000	19/04/2016
007144-0064-023-00	4	8	100	₪ 2,050,000	₪ 20,500	13/04/2016
007144-0064-803-00	4	6	100	₪ 2,050,000	₪ 20,500	06/04/2016
007144-0064-402-00	4	12	100	₪ 2,250,000	₪ 22,500	30/03/2016
007144-0064-000-00	4	12	100	₪ 2,250,000	₪ 22,500	17/02/2016
ממוצע	4	9.47	99.9	₪ 2,296,193	₪ 23,031	08/07/2017

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

12.10 פרוט וניתוח עסקות מכר של חנויות בבנינים וותיקים [1] ברח' בלפור :

כתובת	גו"ח	שטח	חלק נמכר	מחיר		תאריך
				סה"כ	ל-1 מ"ר	עסקה
בלפור 47	7148/31/4	28 מ"ר	100%	700,000 ₪	25,000 ₪	26/1/2015
בלפור 76	7141/46/1	26 מ"ר	100%	750,000 ₪	28,846 ₪	18/10/2015
בלפור 50	7144/90/2	28 מ"ר	50%	350,000 ₪	25,000 ₪	24/2/2016
בלפור 104	7140/269/2	39 מ"ר	100%	1,228,500 ₪	31,500 ₪	21/11/2016
בלפור 76	7141/46/1	26 מ"ר	100%	791,000 ₪	30,423 ₪	6/7/2017
בלפור 82	7141/43/6	88 מ"ר	100%	2,250,000 ₪	25,568 ₪	18/1/2018
ממוצע		39 מ"ר			27,723 ₪	29/7/2016

קביעת שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה ליעוד מסחר עבור תכנית בי/564

בהתאם לנתונים הנ"ל , בהתחשב בשטחי החנויות המתוכננות בנכס מחד ,

ובעובדה שמדובר בפרויקט חדש לעומת נתוני השוואה שהינם מבנינים ישנים -

שווי 1 מ"ר זכויות בניה למסחר - בקומת קרקע - מוערך לפי 14,000 ₪/מ"ר

שווי 1 מ"ר זכויות בניה למסחר - בקומה א' - מוערך לפי 4,000 ₪/מ"ר

1) בנינים שנבנו בשנים 1950 - 1972 .

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

13. **<u>אומדן השבחה בגין תב"ע בי/564</u>**

13.1 **<u>אומדן שווי הנכס במצב תכנוני קודם</u>**

תאריך קובע 26/8/2017					
סוג הערכה	מהות ההערכה	כמות יח"ד	סך שטח דירתי קיים A	שווי ל-1 מ"ר בנוי - דירתי B	סך שווי הבנין הקיים C=A*B
<u>סך שווי מצב קודם</u>	שווי הבנין הקיים	22	1,840 מ"ר	11,300 ₪/מ"ר	**<u>20,792,000</u>** ₪

13.2 <u>פירוט שטחי הבניה החורגים מקו בנין דרומי - שאושרו בהקלה</u>

קומה	שטח עיקרי חורג
1	19.32 מ"ר
2	19.32 מ"ר
3	19.32 מ"ר
4	19.32 מ"ר
5	19.32 מ"ר
6	19.32 מ"ר
7	19.32 מ"ר
8	19.32 מ"ר
9	19.32 מ"ר
10	19.32 מ"ר
11	19.32 מ"ר
12	19.32 מ"ר
13	19.32 מ"ר
14	19.32 מ"ר
15	19.32 מ"ר
16	19.32 מ"ר
17	19.32 מ"ר
18	19.32 מ"ר
19	19.32 מ"ר
20	19.32 מ"ר
21	19.32 מ"ר
22	19.32 מ"ר
23	17.58 מ"ר
24	16.20 מ"ר
25	14.40 מ"ר
26	14.40 מ"ר
27	13.32 מ"ר
28	12.30 מ"ר
29	11.22 מ"ר
30	10.14 מ"ר
סה"כ	<u>534.60 מ"ר</u>

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

13.3 **שווי הנכס במצב תכנוני חדש - עפ"י תכנית בי/564**

תאריך קובע	26/8/2017

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ל-1 יח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה							מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס[2] התחלתי למגורים 5,000 ₪/מ"ר
			מגורים עיקרי 1.00	ממ"ד[1] 81.67% 1.00	מרפ. זיז 0.40	מרפ גג 0.40	מסחר 0.80	מגורים עיקרי מחוץ ל-ק.ב. -1.00	משוקלל	קומה - 2.0%	שוליות[3]		
מסחר - ק' 0							145.56		407.6			407.57	2,037,840 ₪
מסחר - ק' גלריה							69.08		55.3			55.26	276,320 ₪
1	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	0.980	1.00	461.63	2,308,129 ₪
2	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.000	1.00	471.05	2,355,234 ₪
3	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.020	1.00	480.47	2,402,339 ₪
4	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.040	1.00	489.89	2,449,444 ₪
5	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.060	1.00	499.31	2,496,548 ₪
6	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.080	1.00	508.73	2,543,653 ₪
7	5	92.8	397.97	53.83	75.24			19.32	462.58	1.100	1.00	508.84	2,544,194 ₪
8	5	92.9	397.29	54.71	85.98			19.32	467.07	1.120	1.00	523.12	2,615,595 ₪
9	5	92.1	393.62	54.42	70.21			19.32	456.81	1.140	1.00	520.76	2,603,798 ₪
10	5	92.1	393.91	54.41	70.50			19.32	457.20	1.160	1.00	530.35	2,651,739 ₪
11	5	92.1	394.01	54.41	83.98			19.32	462.70	1.180	1.00	545.98	2,729,909 ₪
12	5	92.7	397.66	53.72	72.21			19.32	460.94	1.200	1.00	553.13	2,765,666 ₪
13	5	92.8	397.66	54.33	84.86			19.32	466.62	1.220	1.00	569.27	2,846,363 ₪
14	5	91.3	389.87	54.45	106.56	6.79		19.32	470.34	1.240	1.00	583.22	2,916,090 ₪
15	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.260	0.9866	594.08	2,970,406 ₪
16	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.280	0.9866	603.51	3,017,556 ₪
17	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.300	0.9866	612.94	3,064,705 ₪
18	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.320	0.9866	622.37	3,111,854 ₪
19	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.340	0.9866	631.80	3,159,004 ₪
20	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.360	0.9866	641.23	3,206,153 ₪
21	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.380	0.9866	650.66	3,253,302 ₪
22	4	115.3	407.63	43.77	113.04	0.00		19.32	477.29	1.400	0.9866	659.27	3,296,346 ₪
23	3	146.8	399.69	33.13	98.86	33.96		17.58	468.37	1.420	0.9575	636.80	3,184,010 ₪
24	3	140.7	381.35	33.16	117.09	18.08		16.20	452.38	1.440	0.9621	626.76	3,133,823 ₪
25	3	134.4	362.67	33.15	120.24	20.10		14.40	437.55	1.460	0.9673	617.96	3,089,810 ₪
26	2	194.5	362.53	21.61	123.61	20.24		14.40	427.28	1.480	0.9188	581.03	2,905,154 ₪
27	2	180.5	335.02	21.26	126.89	29.89		13.32	405.67	1.500	0.9280	564.69	2,823,473 ₪
28	2	171.5	316.45	21.62	138.84	17.49		12.30	388.30	1.520	0.9348	551.72	2,758,612 ₪
29	2	161.6	296.23	21.94	137.12	18.75		11.22	369.30	1.540	0.9431	536.34	2,681,681 ₪
30	1	297.3	283.97	10.85	136.39	30.59		10.14	351.48	1.560	0.8271	453.51	2,267,533 ₪
סך ז"ב - גולמי	120	109.3	11,507.9	1,308.48	3,233	195.89	214.64	534.60	14,116.2			17,293.3	86,466,284 ₪
הפחתה-דיור להשכרה[6]													2,524,564-
מטלה ציבורית[4]													3,360,526-
עלות תת"ק עודפת[5]													5,500,000-
סיכום ביניים													75,081,194 ₪
הפחתה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות הפרויקט									N= 2		I = 5%		90.70%
שווי שימוש ב- 22 דירות קיימות - עד למועד היתר בניה							R= 2,250 ₪		N= 48	0.42%	I (לחודש) =		7,034,519 ₪
סך מצב חדש													**75,135,375 ₪**

שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה גולמי משוקלל למגורים													6,163 ₪

1) זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - מהווים 81.67% מסך שטחי הממד"ים , כמפורט לעיל.

2) שווי 1 מ"ר ז"ב בסיסי למגורים - מגלם השהייה נורמלית של 2 שנים עד להוצאת היתר בניה - עבור פרויקט מסוג זה מבחינת בינוי

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

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

3) חישוב מקדמי שוליות :

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
סה"כ	115.44		113.9	0.9866
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
סה"כ	146.75		140.5	0.9575
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	25.21	0.85	21.43	
סה"כ	140.65		135.3	0.9621
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי	15.44	0.90	13.90	
	18.98	0.85	16.13	
סה"כ	134.42		130.0	0.9673
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	47.76	0.80	38.21	
סה"כ	194.51		178.7	0.9188

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	24.71	0.80	19.77	
סה"כ	171.46		160.3	0.9348
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	14.80	0.80	11.84	
סה"כ	161.55		152.3	0.9431
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	150.51	0.70	105.35	
סה"כ	297.26		245.9	0.8271
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	33.79	0.80	27.03	
סה"כ	180.54		167.5	0.9280

4) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח / %	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	300 עיקרי + 80 מ"ר שרות	380	₪ 4,950	₪ 1,881,000	₪ 4,950
	מרתף חניה	4 חניות * 43.717 מ"ר/חניה	175	₪ 2,745	₪ 480,013	₪ 1,263
	מתקני חניה	4		₪ 50,000	₪ 200,000	₪ 526
	סה"כ		555		₪ 2,561,013	₪ 6,740
כלליות	חיבור חשמל		380	₪ 30	₪ 11,400	₪ 30
	תכנון		3%	₪ 2,561,013	₪ 76,830	₪ 202
	תקורה וניהול		5%	₪ 2,561,013	₪ 128,051	₪ 337
	מימון		4%	₪ 2,777,294	₪ 111,092	₪ 292
	סה"כ				₪ 327,373	₪ 862
סך עלות בניה- ללא מע"מ					₪ 2,888,386	₪ 7,601
תוספת מע"מ - על כל המרכיבים למעט מימון			17%		₪ 472,140	₪ 1,242
סך עלות בניה- כולל מע"מ					₪ 3,360,526	₪ 8,843

הערות : עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים .
עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלה על העיריה ולא על הבעלים.

5) אומדן עלות תת קרקעית עודפת

סך כמות חניות תת"ק בניכוי חניות המיועדות לעיריה עבור שטח ציבורי (4)	110
עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי ל-1 חניה	₪ 50,000-
סך עלות עודפת בגין מתקן חניה רובוטי תת"ק	₪ 5,500,000-

6) אומדן הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה

סך שטח דירתי בדירות שביעוד להשכרה = 12 * 80 מ"ר/ יח"ד =	960	
סך שטח דירתי בפרויקט = 11,508 מ"ר עיקרי + 1,602.22 מ"ר ממ"ד =	13,110	\
חלק יחסי של דירות להשכרה מסך השטחים הדירתיים	7.32%	=
שיעור הפחתה בגין דירות להשכרה	-40%	*
סך שיעור הפחתה בגין דירות להשכרה מסך שווי מרכיב המגורים	-2.9%	ובמעוגל - -3.0%
סך שווי מרכיב המגורים במגרש		₪ 84,152,124
סך הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה		₪ 2,524,564-

13.4 **סיכום תחשיב השבחה בגין תב"ע בי/564**

סך שווי מצב קודם	**₪ 20,792,000**
סך שווי מצב חדש	**₪ 75,135,375**
השבחה	**₪ 54,343,375**

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

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

14.1 **שווי הנכס במצב תכנוני קודם - עפ"י תכנית בי/564**

תאריך קובע	25/12/2019

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ל-1 יח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה: מגורים עיקרי 1.00	ממ"ד[1] 81.67% 1.00	מרפ. זיז 0.40	מרפ גג 0.40	מסחר 0.80	מגורים עיקרי מחוץ ל-ק.ב. -1.00	משוקלל	מקדמי התאמה: קומה - 2.0%	שוליות[3]	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס[2] התחלתי למגורים 5,500 ₪/מ"ר
מסחר - ק' 0							145.56		407.6			407.57	2,241,624 ₪
מסחר - ק' גלריה							69.08		55.3			55.26	303,952 ₪
1	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	0.980	1.00	461.63	2,538,942 ₪
2	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.000	1.00	471.05	2,590,758 ₪
3	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.020	1.00	480.47	2,642,573 ₪
4	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.040	1.00	489.89	2,694,388 ₪
5	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.060	1.00	499.31	2,746,203 ₪
6	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.080	1.00	508.73	2,798,018 ₪
7	5	92.8	397.97	53.83	75.24			19.32	462.58	1.100	1.00	508.84	2,798,613 ₪
8	5	92.9	397.29	54.71	85.98			19.32	467.07	1.120	1.00	523.12	2,877,154 ₪
9	5	92.1	393.62	54.42	70.21			19.32	456.81	1.140	1.00	520.76	2,864,178 ₪
10	5	92.1	393.91	54.41	70.50			19.32	457.20	1.160	1.00	530.35	2,916,913 ₪
11	5	92.1	394.01	54.41	83.98			19.32	462.70	1.180	1.00	545.98	3,002,900 ₪
12	5	92.7	397.66	53.72	72.21			19.32	460.94	1.200	1.00	553.13	3,042,233 ₪
13	5	92.8	397.66	54.33	84.86			19.32	466.62	1.220	1.00	569.27	3,130,999 ₪
14	5	91.3	389.87	54.45	106.56	6.79		19.32	470.34	1.240	1.00	583.22	3,207,699 ₪
15	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.260	0.9866	594.08	3,267,447 ₪
16	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.280	0.9866	603.51	3,319,311 ₪
17	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.300	0.9866	612.94	3,371,176 ₪
18	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.320	0.9866	622.37	3,423,040 ₪
19	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.340	0.9866	631.80	3,474,904 ₪
20	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.360	0.9866	641.23	3,526,768 ₪
21	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.380	0.9866	650.66	3,578,633 ₪
22	4	115.3	407.63	43.77	113.04	0.00		19.32	477.29	1.400	0.9866	659.27	3,625,980 ₪
23	3	146.8	399.69	33.13	98.86	33.96		17.58	468.37	1.420	0.9575	636.80	3,502,411 ₪
24	3	140.7	381.35	33.16	117.09	18.08		16.20	452.38	1.440	0.9621	626.76	3,447,206 ₪
25	3	134.4	362.67	33.15	120.24	20.10		14.40	437.55	1.460	0.9673	617.96	3,398,791 ₪
26	2	194.5	362.53	21.61	123.61	20.24		14.40	427.28	1.480	0.9188	581.03	3,195,669 ₪
27	2	180.5	335.02	21.26	126.89	29.89		13.32	405.67	1.500	0.9280	564.69	3,105,821 ₪
28	2	171.5	316.45	21.62	138.84	17.49		12.30	388.30	1.520	0.9348	551.72	3,034,473 ₪
29	2	161.6	296.23	21.94	137.12	18.75		11.22	369.30	1.540	0.9431	536.34	2,949,849 ₪
30	1	297.3	283.97	10.85	136.39	30.59		10.14	351.48	1.560	0.8271	453.51	2,494,286 ₪
סך ז"ב - גולמי	120	109.3	11,507.9	1,308.48	3,233	195.89	214.64	534.6	14,116			17,293.3	95,112,912 ₪
הפחתה-דיור להשכרה[6]													2,777,020 ₪-
מטלה ציבורית[4]													3,390,277 ₪-
עלות תת"ק עודפת[5]													5,500,000 ₪-
סיכום ביניים													83,445,615 ₪
שווי שימוש ב- 22 דירות קיימות - עד למועד היתר בניה						2,250 ₪	R=	24	N=	0.42%	I (לחודש)=		3,692,612 ₪
סך מצב חדש													**87,138,227 ₪**
שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה גולמי משוקלל למגורים													6,780 ₪

1) זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - מהווים 81.67% מסך שטחי הממדים , כמפורט לעיל.

2) שווי 1 מ"ר ז"ב בסיסי למגורים - מגלם השהייה נורמלית של 2 שנים עד להוצאת היתר בניה - עבור פרויקט מסוג זה מבחינת בינוי

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

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

3) חישוב מקדמי שוליות :

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
סה"כ	115.44		113.9	0.9866
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
סה"כ	146.75		140.5	0.9575
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	25.21	0.85	21.43	
סה"כ	140.65		135.3	0.9621
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי	15.44	0.90	13.90	
	18.98	0.85	16.13	
סה"כ	134.42		130.0	0.9673
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	47.76	0.80	38.21	
סה"כ	194.51		178.7	0.9188

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	24.71	0.80	19.77	
סה"כ	171.46		160.3	0.9348
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	14.80	0.80	11.84	
סה"כ	161.55		152.3	0.9431
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	150.51	0.70	105.35	
סה"כ	297.26		245.9	0.8271
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	33.79	0.80	27.03	
סה"כ	180.54		167.5	0.9280

4) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח / %	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	300 עיקרי + 80 מ"ר שרות	380	4,980 ₪	1,892,400 ₪	4,980 ₪
	מרתף חניה	4 חניות * 43.717 מ"ר/חניה	175	2,810 ₪	491,379 ₪	1,293 ₪
	מתקני חניה	4		50,000 ₪	200,000 ₪	526 ₪
	סה"כ		555		2,583,779 ₪	6,799 ₪
כלליות	חיבור חשמל		380	30 ₪	11,400 ₪	30 ₪
	תכנון		3%	2,583,779 ₪	77,513 ₪	204 ₪
	תקורה וניהול		5%	2,583,779 ₪	129,189 ₪	340 ₪
	מימון		4%	2,801,882 ₪	112,075 ₪	295 ₪
	סה"כ				330,178 ₪	869 ₪
סך עלות בניה- ללא מע"מ					2,913,957 ₪	7,668 ₪
תוספת מע"מ - על כל המרכיבים למעט מימון			17%		476,320 ₪	1,253 ₪
סך עלות בניה- כולל מע"מ					3,390,277 ₪	8,922 ₪

הערות : עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים
עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלה על העיריה ולא על הבעלים.

5) אומדן עלות תת קרקעית עודפת

סך כמות חניות תת"ק בניכוי חניות המיועדות לעיריה עבור שטח ציבורי (4)	110
עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי ל-1 חניה	50,000 ₪-
סך עלות עודפת בגין מתקן חניה רובוטי תת"ק	5,500,000 ₪-

6) אומדן הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה

סך שיעור הפחתה בגין דירות להשכרה מסך שווי מרכיב המגורים (חישוב - לעיל)	-3%
סך שווי מרכיב המגורים במגרש	92,567,336 ₪
סך הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה	2,777,020 ₪-

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

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

14.2 **שווי הנכס במצב תכנוני חדש - עפ"י ההקלות**

תאריך קובע	25/12/2019

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ל-1 יח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה						מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס[2] התחלתי למגורים
			מגורים עיקרי	ממ"ד[1] 81.67%	מרפ. זיז	מרפ גג	מסחר 2.80	מגורים עיקרי מחוץ ל-ק.ב.	קומה - 2.0%	שוליות[3]		5,500 ₪/מ"ר
			1.00	1.00	0.40	0.40	0.80					
מסחר - ק' 0							145.56				407.57	2,241,624 ₪
מסחר - ק' גלריה							69.08				55.26	303,952 ₪
1	5	91.5	390.59	54.53	113.12			0.00	0.980	1.00	480.56	2,643,077 ₪
2	5	91.5	390.59	54.53	113.12			0.00	1.000	1.00	490.37	2,697,018 ₪
3	5	91.5	390.59	54.53	113.12			0.00	1.020	1.00	500.17	2,750,958 ₪
4	5	91.5	390.59	54.53	113.12			0.00	1.040	1.00	509.98	2,804,898 ₪
5	5	91.5	390.59	54.53	113.12			0.00	1.060	1.00	519.79	2,858,839 ₪
6	5	91.5	390.59	54.53	113.12			0.00	1.080	1.00	529.60	2,912,779 ₪
7	5	92.8	397.97	53.83	75.24			0.00	1.100	1.00	530.09	2,915,499 ₪
8	5	92.9	397.29	54.71	85.98			0.00	1.120	1.00	544.76	2,996,165 ₪
9	5	92.1	393.62	54.42	70.21			0.00	1.140	1.00	542.78	2,985,314 ₪
10	5	92.1	393.91	54.41	70.50			0.00	1.160	1.00	552.76	3,040,174 ₪
11	5	92.1	394.01	54.41	83.98			0.00	1.180	1.00	568.78	3,128,287 ₪
12	5	92.7	397.66	53.72	72.21			0.00	1.200	1.00	576.32	3,169,745 ₪
13	5	92.8	397.66	54.33	84.86			0.00	1.220	1.00	592.84	3,260,636 ₪
14	5	91.3	389.87	54.45	106.56	6.79		0.00	1.240	1.00	607.17	3,339,462 ₪
15	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.260	0.9866	618.10	3,399,544 ₪
16	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.280	0.9866	627.91	3,453,505 ₪
17	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.300	0.9866	637.72	3,507,466 ₪
18	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.320	0.9866	647.53	3,561,427 ₪
19	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.340	0.9866	657.34	3,615,388 ₪
20	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.360	0.9866	667.15	3,669,349 ₪
21	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		0.00	1.380	0.9866	676.97	3,723,310 ₪
22	4	115.3	407.63	43.77	113.04	0.00		0.00	1.400	0.9866	685.96	3,772,754 ₪
23	3	146.8	399.69	33.13	98.86	33.96		0.00	1.420	0.9575	660.70	3,633,872 ₪
24	3	140.7	381.35	33.16	117.09	18.08		0.00	1.440	0.9621	649.21	3,570,651 ₪
25	3	134.4	362.67	33.15	120.24	20.10		0.00	1.460	0.9673	638.30	3,510,646 ₪
26	2	194.5	362.53	21.61	123.61	20.24		0.00	1.480	0.9188	600.61	3,303,368 ₪
27	2	180.5	335.02	21.26	126.89	29.89		0.00	1.500	0.9280	583.24	3,207,799 ₪
28	2	171.5	316.45	21.62	138.84	17.49		0.00	1.520	0.9348	569.20	3,130,595 ₪
29	2	161.6	296.23	21.94	137.12	18.75		0.00	1.540	0.9431	552.63	3,039,470 ₪
30	1	297.3	283.97	10.85	136.39	30.59		0.00	1.560	0.8271	466.59	2,566,246 ₪
סך ז"ב - גולמי	120	109.3	11,507.9	1,308.48	3,233	195.89	214.64	0.0			17,948.0	98,713,817 ₪
הפחתה-דיור להשכרה[6]												2,885,047 ₪-
מטלה ציבורית[4]												3,390,277 ₪-
עלות תת"ק עודפת[5]												5,500,000 ₪-
סיכום ביניים												86,938,493 ₪
שווי שימוש ב- 22 דירות קיימות - עד למועד היתר בניה						2,250 ₪	R=	24	N=	0.42%	I (לחודש)=	3,692,612 ₪
סך מצב חדש												**90,631,104 ₪**

שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה גולמי משוקלל למגורים	6,778 ₪

1) זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - מהווים 81.67% מסך שטחי הממ"דים , כמפורט לעיל.

2) שווי 1 מ"ר ז"ב בסיסי למגורים - מגלם השהייה נורמלית של 2 שנים עד להוצאת היתר בניה - עבור פרויקט מסוג זה מבחינת בינוי

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

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

3) חישוב מקדמי שוליות :

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
סה"כ	115.44		113.9	0.9866
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
סה"כ	146.75		140.5	0.9575
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	25.21	0.85	21.43	
סה"כ	140.65		135.3	0.9621
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי	15.44	0.90	13.90	
	18.98	0.85	16.13	
סה"כ	134.42		130.0	0.9673
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	47.76	0.80	38.21	
סה"כ	194.51		178.7	0.9188

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	26.61	0.85	22.62	
שולי- 3	24.71	0.80	19.77	
סה"כ	171.46		160.3	0.9348
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	14.80	0.80	11.84	
סה"כ	161.55		152.3	0.9431
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	150.51	0.70	105.35	
סה"כ	297.26		245.9	0.8271
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	33.79	0.80	27.03	
סה"כ	180.54		167.5	0.9280

4) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח / %	בסיס לחישוב		סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	300 עיקרי + 80 מ"ר שרות	380	4,980	₪	1,892,400 ₪	4,980 ₪
	מרתף חניה	4 חניות * 43.717 מ"ר/חניה	175	2,810	₪	491,379 ₪	1,293 ₪
	מתקני חניה	4		50,000	₪	200,000 ₪	526 ₪
	סה"כ		555			2,583,779 ₪	6,799 ₪
כלליות	חיבור חשמל		380	30	₪	11,400 ₪	30 ₪
	תכנון		3%	2,583,779	₪	77,513 ₪	204 ₪
	תקורה וניהול		5%	2,583,779	₪	129,189 ₪	340 ₪
	מימון		4%	2,801,882	₪	112,075 ₪	295 ₪
	סה"כ					330,178 ₪	869 ₪
סך עלות בניה- ללא מע"מ						2,913,957 ₪	7,668 ₪
תוספת מע"מ - על כל המרכיבים למעט מימון			17%			476,320 ₪	1,253 ₪
סך עלות בניה- כולל מע"מ						3,390,277 ₪	8,922 ₪

הערות : עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים

עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלה על העיריה ולא על הבעלים.

5) אומדן עלות תת קרקעית עודפת

סך כמות חניות תת"ק בניכוי חניות המיועדות לעיריה עבור שטח ציבורי (4)	110
עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי ל-1 חניה	50,000 ₪-
סך עלות עודפת בגין מתקן חניה רובוטי תת"ק	5,500,000 ₪-

6) אומדן הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה

סך שיעור הפחתה בגין דירות להשכרה מסך שווי מרכיב המגורים (חישוב - לעיל)	-3%
סך שווי מרכיב המגורים במגרש	96,168,241 ₪
סך הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה	2,885,047 ₪-

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

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

14.3 <u>סיכום תחשיב השבחה בגין ההקלות</u>

סך שווי מצב קודם : 87,138,227 ₪

סך שווי מצב חדש : 90,631,104 ₪

השבחה : 3,492,878 ₪

15. **<u>שומה:</u>**

בהתאם לאמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, מצבו, יעודו, אפשרויות ניצולו ב- 2 המצבים התכנוניים וכן כל שאר הגורמים והשיקולים כאמור וכמפורט לעיל –

מנחים אותי הנתונים והתחשיבים לכלל דעה כי סביר יהיה לאמוד את שווי ההשבחה והיטל ההשבחה בגין הנכס הנדון עקב אישור תכנית חדשה ועקב אישור הקלות ,כדלקמן :

ארוע השבחה	השבחה	היטל השבחה	תאריך קובע
תב"ע בי/564	**54,343,375 ₪**	**27,171,688 ₪**	**26/08/2017**
הקלות : בבקשה להיתר 20181523	**3,492,878 ₪**	**1,746,439 ₪**	**25/12/2019**

- סכום היטל השבחה צמוד כחוק החל מהתאריך הקובע להערכה.

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

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 31.03.2022

1. עקרונות ושיקולי שומה:

1.1 רקע כללי

הנכס הנדון בניין מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף.
הבניין הוקם בסוף שנות החמישים של המאה הקודמת וכולל 22 דירות מגורים עפ"י היתר בניה.
בבניין הנדון אושרה בקשה להקמת פרויקט מגורים במסלול של הריסה ובניה מחדש מכוח תכנית בי/564+ אישור הקלות.
עפ"י תכנית הבקשה להיתר המאושרת הבניין יהיה בן 30 קומות (+2 קומות חלקיות גג טכני) מעל 2 קומות חלקיות למסחר וקומת מבני ציבור ומעל 5 קומת מרתף לחניה.
סה"כ 120 יח"ד.
במרתף 114 מקומות חניה במתקן חניה רובוטי.

1.2 עקרונות השומה

ההשבחה שחלה בנכס שבנדון, נקבעה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, דהיינו: עליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
במקרה הנדון מדובר באישורה של תכנית בנין עיר בי/564 + אישור הקלות
ההשבחה נערכה עקב מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בניה.
ההשבחה חושבה למועד אישורה התכנית/ההקלה, בגישת שווי המקרקעין בין 2 מצבי התכנון: (BEFORE AND AFTER). כלומר: בחינת שווי הנכס במצב תכנוני "חדש" בעקבות אישור תכנית בי/564+ ההקלות לעומת שווי הנכס במצב התכנוני ה"קודם" ללא אישור התכנית וללא אישור ההקלות, בהתאם לעקרונות פס"ד פמיני (שיטת המדרגות).

1.3 המועדים הקובעים לשומה

- **26.08.2017 - מועד תחילתה של תכנית בי/564 (0455177-502).**
- **25.12.2019 - מועד אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית.**

1.4 גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה שחלה אם בכלל, מובאים בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקומו של הנכס בקרן הרחובות שדרות העצמאות ובלפור. המיקום הכללי, במרכז העיר בת ים.
2. שטח החלקה הרשום 1,149 מ"ר.
3. בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף. הבניין ללא חניה וללא מעלית.
4. שטחו הבנוי הכולל של המבנה עפ"י תשריט מדידה.
5. צורתו של המגרש והיחס בין הבנוי לחצר.
6. מצבו הפיזי, התחזוקתי ורמת הגימור בבניין הנדון תואמים את גילו הוותיק.
7. המצב המשפטי, לרבות העובדה כי הנכס בבעלות פרטית ורשום בפנקס הבתים המשותפים. התקנון מוסכם.
8. המצב התכנוני המאושר "ערב" אישור התכניות.

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

9. הבאתי בחשבון השומה החלטות של שמאים מכריעים להשבחה בגין תכניות פינוי בינוי בבת ים.
10. הבאתי בחשבון רמת מחירי המקרקעין בעיר נכון למועדים הקובעים לשומה.

1.5 <u>ההשבחה</u>

1.5.1 <u>אופן חישוב השבחה - פרויקט פינוי.</u>

השומה נערכה עפ"י העקרונות שנקבעו בפס"ד עמ"נ 20-10-5238 ועדה מקומית לתכנון ולבניה תל אביב נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח':

"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה".

בפס"ד נקבע כי לצורך קביעת ההשבחה יש לשום את המקרקעין בשני מצב התכנון עפ"י מבחן השוק.

שווי מצב קודם הינו שווי השוק של הדירות הקיימות. שווי מצב חדש הינו שווי קרקע ריקה למימוש הזכויות הנובעות מהתכנית הפינוי בינוי. שווי השוק במצב חדש יוערך על בסייס נתוני שווי מהסביבה. יש לציין כי גישת שומה זו ננקטה גם ע"י שמאי הועדה המקומית.

1.5.2 <u>שווי מצב קודם.</u>

1.5.2.1 <u>שווי הנכס במצבו קודם כולל התחשבות בתכנית בי/538 ו -בי/580. (עמדתי)</u>

שווי הנכס במצב "קודם" מהווה את סה"כ שווי הדירות הקיימות בתוספת כל זכויות הבניה הלא מנוצלות לרבות פוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית בי/538, המהווה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

לגישת שמאי הועדה יש לנטרל מהשווי ב"מצב קודם" את השפעת תמ"א 38, כיוון שהזכויות מכוחה אינן מוקנות וזאת עפ"י פסיקה מחייבת בעניין זה לדעתו.

כמו כן, שמאי המשיבה אינו מאזכר במצב התכנוני את תכניות בי/538 ו- בי/580 שהינן תכניות מאושרות מתוקף סעיף 23 לפי תמ"א 38.

תכניות אלו מהוות חלק מהשווי של מצב קודם ויש להביאן בחשבון כמו כל גורם משפיע אחר. הזכויות לפי תכנית זו הינן זכויות מוקנות ולא מותנות ומשפיעות על השווי ולכן אין להתעלם מהן.

במצב הקודם לפני אישור תכנית בי/564 ,קיימת ברקע תמ"א 38 ,המשפיעה על שווי המקרקעין. כפי שתכנית מחוזית או ארצית המייעדת קרקע לפיתוח עירוני, משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, כך תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה.

ראה בעניין החלטת ועדת הערר רג/13/85143 רון ציון ואח' נ' הועדה המקומית רמת גן שם נקבע: **סבורים אנו כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 38/2, והוכח כי תמ"א 38/2 תרמה**

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

לשווי הנכס - הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו. כך ככל שיוכח כי מתקיימים בנכס תנאי סעיף 4 לתמ"א בדבר חלותה, והמבנה הקיים עליה אכן דרוש חיזוק כנדרש בסעיף 8 לתמ"א יש להביא בחשבון את תרומתה של התמ"א לשווי הנכס, ככל שזו קיימת.

פס"ד אותו מאזכר שמאי הועדה עמ"נ 3394-09-20 אהוד אברהם ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה מתייחס למצב בו חלה במצב קודם תמ"א 38 על תיקוניה בלבד ולא תכנית מפורטת וענינו אישור בקשה להקלות ולא אישור תכנית פינוי בינוי.

במקרה שם חושבה ההשבחה בגין אישור הקלות באמצעות טענה כי במצב קודם קיים פוטנציאל תכנוני ממשי לתמ"א 38.

שווי מצב קודם חושב שם לפי יתרת זכויות בניה לא מנוצלות לפי התמ"א X 70%.

ולכן נפסק ע"י בית משפט:

המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכח תכנית החיזוק[11].

במקרה הנדון יש תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א וכן התגבשו זכויות קונקרטיות מכח תכנית החיזוק ולכן יש להביאן בחשבון בהתאם לאותו פס"ד אותו מצטט שמאי המשיבה.

כמו כן, מדובר בתכנית התחדשות עירונית הדומה במאפיינה לתכנית תמ"א 38.

אי התחשבות בפוטנציאל זה חוטא למטרה של התכניות שמטרתן התחדשות עירונית ויצר אפליה בין פטור להיטל השבחה במסלול של הריסה ובניה מחדש שדומה במאפייניו לפינוי בינוי לעומת תכנית פינוי בינוי.

השמאי הממשלתי הראשי הציג בעבר סיכום דיון בנושא "היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" מיום 08/07/2018, שם סוכם כי בעת ביצוע הערכת השבחה במיזמי פינוי-בינוי, בחישוב שווי מצב קודם אין להביא בחשבון זכויות/פוטנציאל לפי תמ"א 38.

למסמך זה אין מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה, אשר נקבע בהתאם להוראות החוק והפסיקה בלבד. השמאי הממשלתי הראשי הבהיר כי הכוונה הייתה להוציא

סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי וודאי שאינו יכול לחייב.

בנוסף, המסמך אינו מתייחס לתכנית מפורטת לפי סעיף 23 ובהתאם לכך, השומה תיערך בהתעלם ממסמך זה שאינו רלוונטי במקרה הנדון.

בנוסף, אי התחשבות בזכויות התמ"א במצב קודם חותרת תחת כוונת המחוקק לעודד חיזוק מבנים לקראת רעידת אדמה צפויה בדרך של פטור על כל זכויות התמ"א.

ברור שהתוכנית המשביחה מטרתה בין השאר בנית מבנה חדש חלף המבנים הישנים שלא עמדו בתקן בדיוק כפי שמתבצע בהיתרי בניה שמוצאים מכח תמ"א 38/2.

[11] על פס"ד הגוש ערעור לעליון בר"מ 6512/21.

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

הן התמ"א (ובפרט במסלול הריסה ובינוי) והן תוכנית פינוי בינוי דוגמת התוכנית המשביחה תכליתם גם התחדשות עירונית וגם הגנה בפני רעידות אדמה.

יחד עם זאת, ולמען הזהירות, הפוטנציאל הכללי הגלום בתמ"א 38 + בי /538 חושב עפ"י שווי דירות יד שניה דומות בעיר בת ים בהן קיים פוטנציאל כללי ביותר ליישום תמ"א 38 ולא בצורה מלאכותית ע"י תוספת שטחי בניה לפי תמ"א 38 לבינוי הקיים. בגישה זו נשארים נאמנים גם לרוח פס"ד "אשדר" שקבע שיש לשום את הדירות במבחן השוק ולא בצורה מלאכותית.

חיזוק נוסף לעמדתי זו ללא התייחסות לתכנית בי/538 שחלה על כל המרחב העירוני בבת ים, ניתן למצוא בהכרעתו של השמאי המכריע ארז כהן מיום 22.12.2021 (שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 7141 חלקות 78, 80 פינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11 בת ים) שם נקבע ביחס לפרויקט פינוי דומה כי יש להביא בחשבון השווי במצב קודם זכויות בניה מותקף תמ"א 38: "**כאשר ההיתר המבוקש אינו מכח תמ"א 38 אלא מכח תכנית אחרת, במקרה זה בי/548, אין לנטרל במצב קודם את השפעת תמ"א 38 על השווי".**

לאור האמור, לעיל הגעתי לכלל מסקנה כי יש לערוך את שווי הנכס לפי מבחן השוק ואין לנטרל במצב קודם את מרכיב השווי הנובע מתכנית תמ"א 38 ובי/538, המהווה תכנית מפורטת לפי סעיף 23 ויש לערוך את השווי לפי מבחן השוק של שווי דירות מגורים יד שניה המגלם פוטנציאל כללי של תמ"א 38, שבמרבית המקרים עובר למועד הקובע הינה תמ"א במסלול של חיזוק- 38/1.

1.5.2.2 <u>שווי מצב קודם ללא תמ"א 38. (שווי חלופי עמדת שמאי הועדה)</u>

לחילופין, במידה ויקבע כי יש לנטרל את הפוטנציאל הכללי של תמ"א 38 והיא אינה מהווה חלק ממצב קודם. הדרך הנכונה לאמוד את השווי הינה ע"ב עסקאות שנערכו בדירות מגורים וותיקות שהוקמו לאחר שנת 1981 (שלא חלה עליהן תמ"א 38), בנטרול מרכיב שווי נוספים כגון: מעלית, חניה, מצב פיזי ושטח בנוי. דירות אלו הינן דירות וותיקות שאינן מגלמות זכויות בניה ו/או פוטנציאל לפי תמ"א 38 ושווין משקף את השווי אותו מייחס השוק לדירה בנויה בעיר, ללא פוטנציאל. כאמור, בסעיף הקודם הפוטנציאל מהווה במרבית המקרים אפשרות לתמ"א 38/1.

ניתוח דומה ניתן למצוא בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' יעל הרון למתחם פינוי בינוי ברחוב סוקולוב 12-14 בבת ים, שם נקבע כי שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים וותיקות שהוקמו בין לאחר שנת 1981 הינו 19,300 ₪ למ"ר, בנטרול השפעת מקום חניה, ממ"ד ומעלית.

יש לציין כ שמאי הועדה ברחוב סוקולוב הביא בחשבון שווי מ"ר נישום, ללא תמ"א 38, בגבולות של 17,000 ₪ - 20,000 ₪ למ"ר.

לעומת זאת, שמאי הועדה המקומית בנכס הנדון קבע את שווי הנכס במצב קודם בגישת העלות.

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

לשיטתו נכון למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 6,500 ₪ ושווי מ"ר בנוי בהתחשב, בעלות בניה בסך של 3,500 ₪ רווח יזמי שחוק בשיעור של 6% ומע"מ שחוק בשיעור של 6.8% הינו בסך של 11,300 ₪.

להערכתי שימוש בגישת העלות עבור נכס וותיק יוצר עיוות בקביעת השווי ומוביל לקביעת ערך שגויה.
לראיה התוצאה התחשיבית אליה הגיע שמאי הועדה אינה סבירה, גם בנטרול השפעת תמ"א 38/בי/538.
הפער בין המחיר למ"ר אליו הגיע שמאי הועדה המקומית למחיר שוק של מ"ר בנוי, אינו סביר.
הפוטנציאל הכללי לתמ"א 38/1 בבת ים מהווה אפשרות לתוספת ממ"ד, בתוספת מרפסת חלקית, אם בכלל, כל זה בניכוי הפסד שכ"ד לתקופה של הבניה וציפוף הבניין.

1.5.2.3 <u>חדרי יציאה לגג</u>

כמו כן, במידה ויקבע כי תמ"א 38 אינה חלק משווי הנכס במצב קודם יש להביא בחשבון השווי של מצב קודם יתרת זכויות בניה לא מנוצלות בגין אפשרות להקמת 6 חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר כ"א, כתוספת לדירות העליונות בקומה השלישית עפ"י תכנית בי/430 על תיקונה. כמו כן, חלה על הנכס תכנית בי/497 המאפשרת הקמת דירות בשטח של 40% משטח הגג.
להערכתי בחלופה זו תרומת זכויות הבניה לשווי צריכה להבחן גם היא תחת הנחה שתמ"א 38 אינה קיימת.
בחלופה תיאורטית זו אין ספק שהייתה מתקיימת כדאיות לניצול הזכויות.
תמ"א 38 שללה את האפשרות המעשית של בעלי הזכויות בדירות העליונות לנצל את זכויות הבניה בגג, עקב הצורך בהסכמת הדיירים.
בנוסף, במקרה הנדון שווי המקרקעין נערך בשלמות, במעין הנחה כי גורם השיתוף מתבטל ולכן יש לחדרי היציאה גג תרומה לשווי.
כאמור, במידה ויובאו בחשבון זכויות בניה לפי תכנית בי/538 ותמ"א 38 אין להביא בחשבון זכויות הבניה הניתנות לניצול עפ"י תכנית בי/430 שכן אלו הוטמעו בתוך תכנית בי/538.

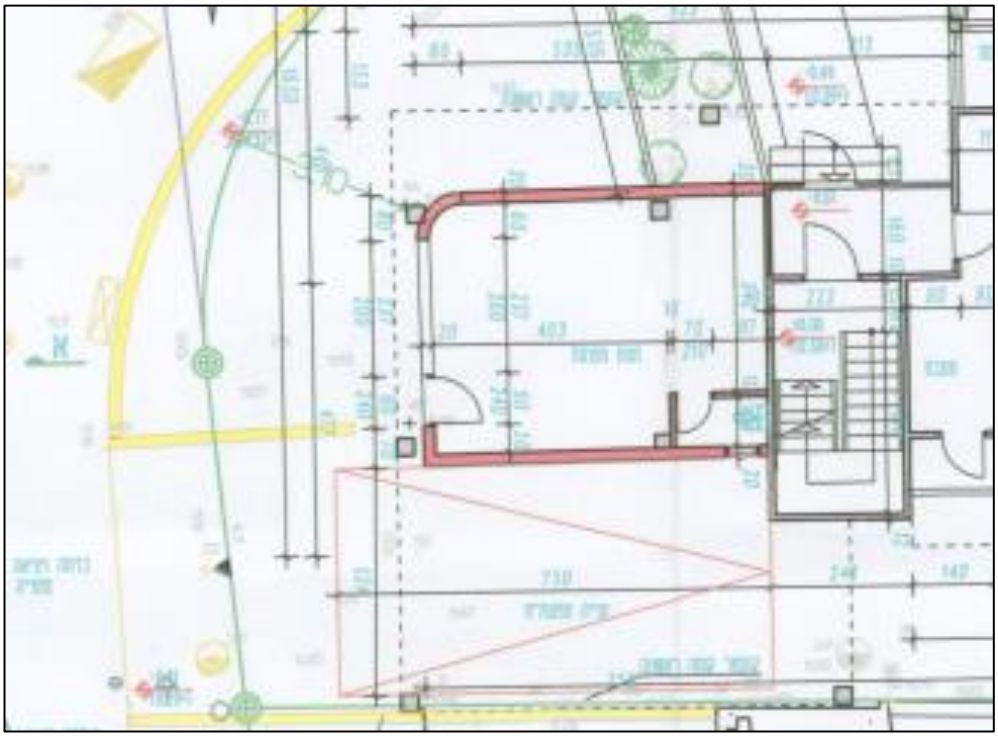
2.	הזכויות המפורטות בטבלה 5 כוללות את הזכויות המוקנות מתוקף תכנית בי 430 (תכנית בנייה על גגות).

1.5.2.4 <u>חזית מסחרית</u>

בנוסף, עפ"י תב"ע בתוקף קיימת אפשרות להסדיר חזית מסחרית בבניין לכיוון רחוב בלפור. להערכתי זכויות הבניה הנ"ל ניתנות לניצול בשתי החלופות (חיזוק וללא חיזוק).
כמו כן, השטח לרחוב בלפור תחום על תקרה וקיר משותף ואין מניעה להכשירו למסחר בעלות לא גבוהה. סירוב הועדה לתת היתר בזמנו למסחר נבע מהעדר פתרון חניה אותו ניתן להסדיר באמצעות כופר/פתרון בתחום המגרש.

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

<u>העתק מתכנית בקשה להיתר המתייחסת לשטח המסחרי:</u>



1.5.2.5 <u>שטח הדירות במצב קודם</u>

שמאי הועדה קבע את שטח הדירתי, בהעדר תשריט מדידה, עפ"י תכנית בקשה להיתר לא מאושרת מס' 20090369.

סה"כ שטח דירתי הינו כ- 1,840 מ"ר.

שטח זה מבוסס על תכנית לא מאושרת ואינו תואם את השטח האפקטיבי של הדירות בפועל.

להערכתי עיקר הפער נובע ממדידה לא נכונה של קומת הקרקע.

במקרה הנדון קיימת מדידה של הדירות בפועל שנערכה ע"י מודד מוסמך המהווה חלק ממתווה הסכם פינוי הבינוי וחישוב בסיס התמורה לדיירים.

המדידה נערכה בהתאם לשטח האפקטיבי של הדירה (כולל קירות פנים, וקירות חוץ ומחצית קירות משותפים).

מדידה זו תואמת את התקינה השמאית[12] לעניין שטח הדירה.

המדידה משקפת את שטח הדירה "האמיתי", לפיו השוק מתייחס לשווי הדירה.

שטח הדירה לפי תכנית בקשה להיתר לא מאושרת או שטח הדירה לפי תשריט בית משותף אינם מהווים אינדיקציה בשוק לשטחו בפועל.

השטח בפועל, ככל שאינו חורג מהותית מהיתר מהווה את שטח הדירה לצורך קביעת שווי השוק במצב קודם.

[12] תקן 9

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

להלן טבלה מרכזת של שטח הדירות לפי מפת מדידה של מודד מוסמך:

קומה	אגף	קומה	הצמדות במ"ר	שטח דירתי במ"ר	שטח קומה במ"ר
1	מזרחי	ראשונה		56.15	349.47
	מזרחי	ראשונה		75.18	
	אמצעי	ראשונה		88.13	
	אמצעי	ראשונה		65.16	
	מערבי	ראשונה		64.85	
2	מזרחי	שניה		78.2	533.99
	מזרחי	שניה		103.66	
	אמצעי	שניה		90.18	
	אמצעי	שניה		87.17	
	מערבי	שניה		88.12	
	מערבי	שניה		86.66	
3	מזרחי	שלישית	77.68	181.67	533.12
	אמצעי	שלישית		90.38	
	אמצעי	שלישית		87.27	
	מערבי	שלישית		87.14	
	מערבי	שלישית		86.66	
4	מזרחי	רביעית		78.2	532.4
	מזרחי	רביעית		103.66	
	אמצעי	רביעית		90.24	
	אמצעי	רביעית		87.07	
	מערבי	רביעית		86.57	
	מערבי	רביעית		86.66	
סה"כ				**1949.0**	**1949.0**

1.5.3 שווי מצב חדש.

1.5.3.1 מימוש חלקי בהיתר.

הבקשה נשוא השומה מהווה ניצול לא מלא של זכויות הבניה עפ"י תב"ע. לאור הבקשה השבחה תקבע בהתאם למימוש המבוקש בלבד. השומה לזכויות הבניה הניתנות לניצול עפ"י תכנית בי/564, נקבעה בהתאם לזכויות הבניה המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר בניכוי זכויות הבניה העיקריות החורגות מתחום קווי הבניין שאושרו במסגרת ההקלה. במידה ובעתיד תאושר תוספת זכויות בניה מכח תכנית בי/564, תבחן ההשבחה הנוספת בגינם.

1.5.3.2 פטור לכל הממ"דים המבוקשים בהיתר.

שמאי הועדה המקומית הביא בחשבון השבחה פטור ל- 22 ממ"דים המהווים לעמדתו 18.333% מסה"כ שטח הממ"דים.

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

יתרת 98 הממ"דים המהווים 81.667% מסה"כ שטח הממ"דים, חייבים בהיטל, לטענתו, מכיוון שאלו נמכרו ע"י הבעלים ליזם.
בהתאם לכך נערך תחשיב השבחה, לפיו: הובא בחשבון מקדם בשיעור של 82.667% על שטח הממ"דים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר.
סה"כ השטח לחיוב מסתכם בכ- 1,308.448 מ"ר (1,602.22 מ"ר X 81.667% = 1,308.48 מ"ר).
במקרה הנדון הסכם הפינוי בינוי נחתם ביום 17.07.2016 לפני אישור התכנית.
ההסכם הינו מעין הסכם קומבינציה המתגבש רק במועד מתן ההיתר.
פינוי הדירות מותנה בקבלת ההיתר.
כלומר, כל עוד לא ניתן היתר בניה לא מומש ההסכם ולא נמסר החזקה בנכס.
מהות מימוש הסכם לצורך היטל השבחה שונה מחישוב מס שבח ולכן אין להשליך מחוק מיסוי מקרקעין לעניין היטל השבחה. בהתאם לכך אני סבור שיש לראות את הסכם כמתממש ממועד הוצאת היתר ולכן יש לכלול ולתת פטורים לכל הממ"דים.
למסקנה דומה בנסיבות מקרה דומה הגיעה ועדת הערר בגב/8188/0718 מותג עירוני צה"ל בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים כשקבעה:
הועדה המקומית, טענה כי ככלל, המועד הקובע לעניין החיוב בהיטל השבחה הוא מועד עריכת ההסכם להעברת הזכויות במקרקעין, גם אם מדובר בהסכם שבו קיים תנאי מתלה. אלא, שוועדת הערר ציינה כי פסקי הדין בהם נקבעה הלכה זו עמדו על מורכבות הדברים וברור כי יש לבחון כל מקרה לגופו.
ועדת הערר קבעה, כי במקרה דנא, בחינת ההסכם נשוא החיוב מלמדת כי לעת עריכתו טרם התגבשו הזכויות הנמכרות וטרם התגבשה התמורה.
מטרתו העיקרית של ההסכם היא פרויקט משותף של בעלי הזכויות והיזם, להריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש ומחוזק תחתיו, בהתאם לתמ"א 38. ההסכם תלוי בהחלטת הוועדה המקומית לאפשר את הבניה לפי תמ"א 38, ובכלל זאת, הגדרותיו הבסיסיות של ההסכם – מהות הממכר ומהות התמורה – המותוות בהחלטה ליתן היתר בנייה.
ועדת הערר הדגישה, כי מהות העסקה היא מימוש תמ"א 38 וכי התמורה בעיקרה היא דירה מחוזקת כאשר המוכרים נותרים בעלי זכויות במקרקעין, אליהם מצטרף היזם.
ועדת הערר קבעה, כי האופן בו נערכה שומת הועדה המקומית פוסח על כל הסעיפים לפי סעיף 19 (ב) (10) (ב) לתוספת השלישית ותוצאתו היא סיכול הפטורים הקבועים בדין להיתרי בניה מכוח תכנית החיזוק.
עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין.
כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש.

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

בהתאם לכך, אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת פינוי בינוי מתגבש בעת הוצאת היתר בניה, אינה סותרת את החלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי שם מדובר בביצוע עסקת קומבינציה ולא בעסקת פינוי בינוי.

כמו כן, הערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי לא עסק בעניין הפטור לממ"ד בהסכמי קומבינציה והשאלה שעמדה לדיון האם פטור מהיטל השבחה חל על דירה חדשה.

קיים הבדל נוסף בין עסקת פינוי בינוי לבין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה, כגון זה שנידון בעניין סלונימסקי.

בעסקת פינוי בינוי להבדיל מקרקע ריקה, כגון במקרה הנדון לא סביר שהיזם יהפוך להפוך לבעל הזכויות בדירות בטרם הריסתן והתחלת הבניה או לפחות לאחר קבלת היתר.

בנוסף, תכנית בי/564 היא תכנית מתכלה.

ככל שלא יוצא היתר בניה בתוך 3 שנים מתחילתה, תבוטל התכנית, חלק מהזכויות מוגבלות למימוש עד 18.05.2022.

כלומר, במקרה זה התכנית עצמה יצרה תנאי מתלה למימוש ההסכם.

כל עוד לא יוצא היתר בניה, יכולה התכנית להתבטל וכלל לא תתקיים השבחה.

לפיכך, לפחות במקרה של תכנית מתכלה, יש לראות במועד הוצאת ההיתר את מועד המימוש.

בנוסף, הסכם הפינוי בינוי נשוא שומה זו כולל אף הוא תנאים מתלים רבים היורדים לשורשו של עניין – מהותיים אף יותר מהתנאים המתלים בחוזי תמ"א דוגמת החוזה שנדון בערר מיתוג עירוני.

כך למשל גם כיום ליזם זכות לבטל את ההסכם מנימוק של אי כדאיות כלכלית ובכלל זה גובה תשלום היטל ההשבחה שיצטרך לשלם בסופו של יום.

מכאן שהמימוש בפועל יתקיים רק בעת קבלת היתר הבניה.

ועוד, מדובר בעסקה רציפה שעניינה הקמת הפרויקט אין להפריד בנסיבות העניין את כריתת ההסכם מהבינוי יש לשים לב שסעיף 19ב(9) לתוספת השלישית פוטר השבחה "בשל בנית מרחב מוגן" לאו דווקא בשל קבלת היתר בנייה.

ברור שמילות הסעיף סובלות פרשנות מרחיבה כאמור.

לפיכך יש לפטור את כל הממדים מהיטל.

יש לציין כי הסכמים דומים נחתמים גם ברובעים 4-3 בתל אביב.

הועדה המקומית נוהגת לגבות היטל השבחה בגין מימוש בהיתר עבור הזכויות הנוספות ולהעניק את הפטורים לממדים הנובעים מתכניות הרובעים מכח סעיף 19ב10 לתוספת השלישית בעת מימוש בהיתר

גם כאן יש התקשרות בין יזם לבעלי דירות, לפני ההיתר ולאחר אישור תכנית הרובעים ואין גובים היטל השבחה על החלק שנמכר, אלא נבחנת ההשבחה רק במסגרת היתר הבניה עבור השטח העיקרי.

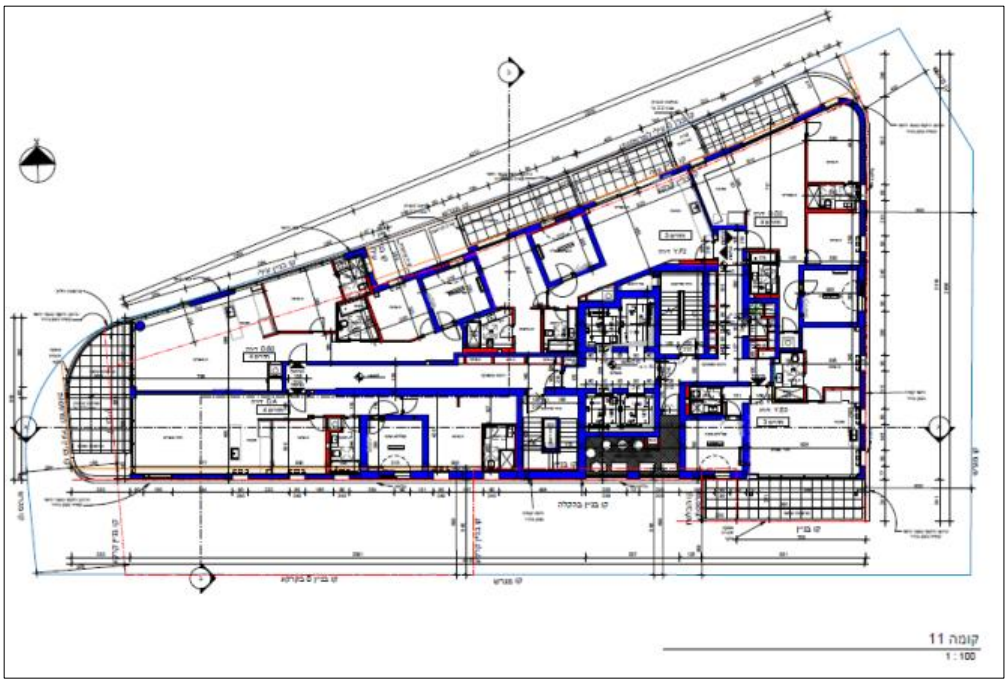
לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון **פטור לכל שטחי הממ"דים המבוקשים בהיתר**.

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

1.5.3.3 <u>שטחים לחיוב מצב חדש.</u>

מהות השטח	שטח במ"ר
שטח עיקרי בקשה להיתר	11,508
שטח עיקרי דיור להשכרה	763
שטח עיקרי הקלות	70.6
שטח עיקרי דירות רגילות ללא הקלות	10,674
שטח עיקרי מרפסות	1,261.17
שטח מרפסות רגילות מגולם בשווי	1,971.85
שטח עיקרי מבנה ציבור	299.50
שטח עיקרי דירות להשכרה	763.27

צורת המגרש מייצרת דירות לא רגולרית שלחלקן כיוון אויר אחד.



1.5.3.4 <u>פטור למורכבות פרויקט ודחיה.</u>

שמאי הועדה המקומית הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות פרויקט בשיעור של 90.70%.
התחשיב מבוסס של דחיה של שנתיים בשיעור של 5% לשנה.
להערכתי במקרה הנדון, לאור מורכבות הפרויקט יש להביא בחשבון דחיה של 4 שנים עד להתגבשותו ותחילת מימוש הזכויות.
לצורך קביעת ההפחתה הבאתי בחשבון שיעור היוון של 6%.
לאור האמור לעיל, מקדם ההפחתה הינו בשיעור של 79%.

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

1.5.3.5 <u>הפחתה בגין תכנית מתכלה מנגנון השמדה עצמית.</u>

התכנית נשוא השומה אושרה למתן תוקף בחודש 08/2017.

בתכנית קיים מנגנון לפיו: התכנית מתכלה בתוך 3 שנים מיום אישורה, במידה ולא יוצא היתר בניה.

כמו כן, קיים תנאי נוסף לפיו: יש לממש את זכויות הבניה לפי מדיניות בניה גבוהה, עד ליום 18.05.2022.

מכאן יש הכרח לממש את מלוא זכויות הבניה במגרש תוך 5 שנים מיום אישורה ללא אפשרות הארכה נוספת.

לתנאים הנ"ל משמעות על שווי המגרש במצב חדש, שכן המנגנון מגביל את יכולת המימוש של התכנית לתקופת זמן קצובה.

במבחן שווי השוק, אין ספק כי כל קונה סביר היה מביא בחשבון את הוראות סעיף ההתכלות

לכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין אפשרות ממשית זו להתכלות זכויות הבניה/התכנית.

סוגיה זו קיבלה התייחסות ע"י ועדת ערר בעניין רג/17/85096 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ. בע"מ ואח', מיום 21.08.2019 שם אומצה הגישה השמאית המביאה בחשבון הפחתה מהשווי במצב חדש בגין סעיף ההתכלות, ונקבע כדלקמן:

"**כפי שנקבע בעניין הפטריארך וכפי שיודע כל שמאי סעיף התכלות או 'השמדה עצמית' בתכנית משפיע על שווי המקרקעין. הטענה השמאית שבבסיס הנחה זו פשוטה. שני מגרשים האחד צמוד לשני ולשניהם אותן זכויות בנייה. המגרש האחד זכויותיו לצמיתות השני זכויותיו מתכלות בתוך חמש שנים אם לא מממשים אותן בהיתר. ברור לכל בר בי רב דחד יומא ששוויו של המגרש הראשון גבוה משוויו של המגרש השני. בכמה? זה עניין לשמאים להתגדר בו"**

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי יש ליתן הפחתה בגין אי-ודאות והסיכון להתכלות התכנית, נכון למועד הקובע, בשיעור של 6% משווי המגרש. מקדם התאמה 94%.

1.5.3.6 <u>שווי בשימוש – תקופת ביניים.</u>

לצורך קביעת שווי בשימוש לתקופת ביניים, הבאתי בחשבון, דמי שכירות ממוצעים בסך של כ- 3,600 ₪ לחודש לדירה ממוצעת, עבור תקופת דחיה כוללת של 4 שנים.

שיעור ההיוון נקבע ע"ב שיעור התשואה המקובל למגורים והינו בשיעור של 3%.

מנגד הדחיה בשומת הועדה מבוססת על שווי בשימוש של 22 דירות קיימות לתקופה של ארבע שנים.

התחשיב מבוסס על הכנסה חודשית מדמי שכירות בסך של 2,250 ₪, לתקופה של 4 שנים (למרות שהובאה בחשבון דחיה של שנתיים בלבד בשל מורכבות הפרויקט).

התוצאה התחשיבית מסתכמת בכ- 7,034,519 ₪.

להערכתי חלה טעות תחשיבית באופן קביעת השווי בשימוש.

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

התוצאה התחשיבית להערכתי מצביעה על תקופה של 48 חודשים והכנסה חודשית בסך של 7,364 ₪ לדירה לחודש.

שווי הדירות במצב קודם לצמיתות נקבעה ל- 20,792,000 ₪ ושווי בשימוש לשנתיים נקבע 7,034,519 ₪.

כלומר שווי שימוש של שנתיים מהווה כ- 34% מהשווי הכולל.

כמו כן, התחשיב מצביע כי אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים.

שווי המגרש ללא דחיה 75,081,094 ₪ ואילו שווי המגרש בהתחשב בדחיה והכנסה לתקופה של שנתיים הינו 75,135,375 ₪.

סיכום ביניים													₪ 75,081,194
הפחתה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות הפרויקט										I = 5%	N= 2		90.70%
שווי שימוש ב- 22 דירות קיימות - עד למועד היתר בניה						R= ₪ 2,250		N= 48	I (לחודש)= 0.42%				₪ 7,034,519
סך מצב חדש													**₪ 75,135,375**

1.5.3.7 עלות מטלה ציבורית

עלות הבניה הכוללת המיוחסת למבנה הציבור מסתכמת בכ- 3,136,934 ₪+ מע"מ.

להן פירוט האומדן:

בניה ישירה	שטח במ"ר/כמות	עלות למ"ר	סה"כ
שטח עילי ברוטו	380	₪ 5,000	₪ 1,900,000
חניה	130	₪ 2,500	₪ 324,995
מתקן חניה	4	₪ 78,509	₪ 314,035
סה"כ בניה ישיריה			**₪ 2,539,030**
עקיפות			
היטלי פיתוח	380	₪ 220	₪ 83,600
חיבור חשמל	380	₪ 30	₪ 11,400
תכנון	3%	₪ 2,539,030	₪ 76,171
תקורה משפטיות וניהול ובצ"י	10%	₪ 2,539,030	₪ 253,903
מימון	6%	₪ 2,880,504	₪ 172,830
סה"כ	31%		**₪ 597,904**
סה"כ עלות ללא מע"מ	380	₪ 8,255	**₪ 3,136,934**

עפ"י טיוטת הסכם עלות המע"מ תחול על עיריית בת ים ולכן היא לא הובאה בחשבון בשונה משומת שמאי הועדה המקומית.

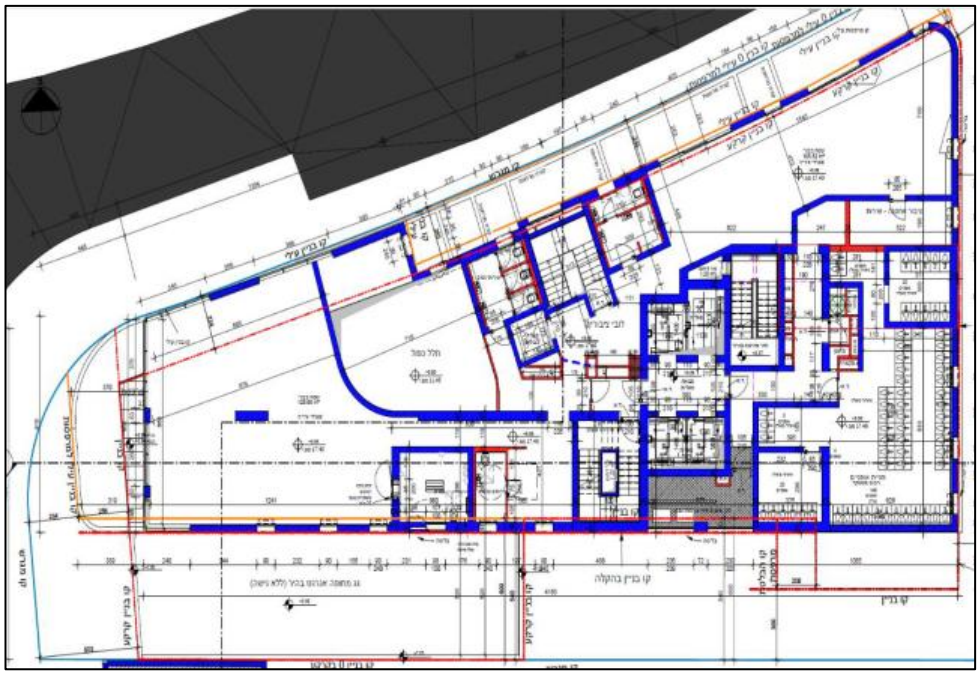
עלות ההקמה של מבנה הציבור הופחתה מההשבחה ולא מההיטל בדומה להחלטת ועדת ערר 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, מיום 02.05.2020 , שם נקבע כדלהלן : "**על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום** ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה".

יחד עם זאת, יש לציין כי הנושא טרם הוכרע בערכאות גבוהות יותר או בחקיקה.

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

בנוסף, יש להביא בחשבון, עפ"י טיוטת הסכם כי עיריית בת ים פטרה מעצמה את חובת תשלום דמי הניהול/מסי ועד הבית לאורך כל חיי הפרויקט.
הפטור הנ"ל מהווה סבסוד נוסף של השטח הציבורי ע"י בעלי הדירות.
מכיוון שהנושא טרם סוכם סופית.
לא הבאתי בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

<u>תשריט הקומה:</u>



1.5.3.8 <u>דיור להשכרה</u>

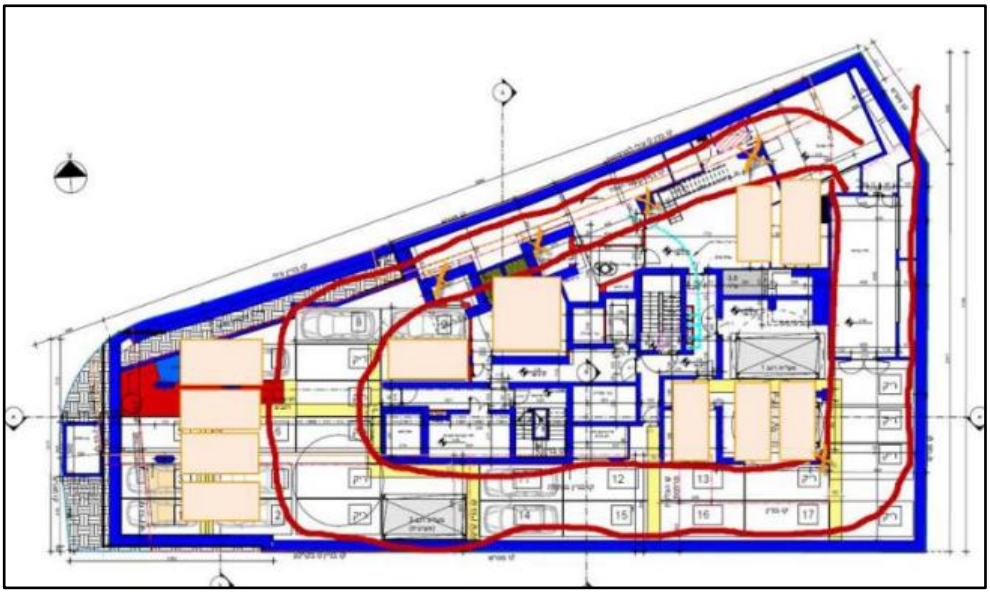
עפ"י תקנון התכנית קיימת חובה להסדיר 12 יח"ד להשכרה, לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.
גודלן של הדירות יהיה בין 60 מ"ר ל- 90 מ"ר כולל שטח הממ"ד.
הדירות יוותרו בבעלות אחודה.
עפ"י תכנית הבקשה להיתר שטחן העיקרי הכולל של הדירות המיועדות להשכרה מתוך השטח הכולל הינו כ- 763 מ"ר.
לאור האמור הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 40% מערך הקרקע בגין מגבלת סחירות זו.
הנ"ל תואם את שומת הועדה המקומית.

1.5.3.9 <u>פתרון חניה במתקן חניה - עלות עודפת מתקן חניה:</u>

צורת המגרש הצרה, היקף השטח הבנויים ושטחו הקטן מחייבים הסדרת מקום חניה באמצעות **מתקן חניה רובוטי בלבד**.
במרתפים לא ניתן להסדיר מקומות חניה תקניים בדומה לעסקאות ההשוואה ממגדלי דירות בבת ים לרבות תכניות פינוי בינוי.

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

במידה והמרתף היה מתוכנן ללא מתקן חניה, ניתן היה להסדיר בו כ- 4-6 מקומות חניה לבד בקומה ובסה"כ כ- 20-30 מקומות חניה.
חלופת תכנון זו אינה כדאית כלכלית, שכן בנוסף היה נדרש לשלם כופר חניה.



הסדרת חניה באמצעות מתקן רובוטי עבור מגדל מגורים משפיעה על שווי המגרש בשני מישורים.
מצד אחד קיימת עלות עודפת של הקמת מתקן חניה רובוטי לעומת נתוני ההשוואה הכוללים מקומות חניה תקניים ומצד שני קיימת השפעה על שלילת על שווי דירות המגורים כתוצאה מפתרון חניה זה.
דהיינו השוק ישלם עבור דירה הכוללת מקום חניה תקני מחיר גבוה יותר מאשר עבור אותה דירה הכוללת מקום חניה רובוטי.
כמו כן, עשויה להיות השפעה על שווי הדירות הגדולות שכן הצרכנים של דירות אלו יעדיפו מקומות חניה תקניים.
שמאי הועדה המקומית הביא בחשבון עלות עודפת בשל הקמת החניון לפי עלות חניה תת"ק רובוטית בסך של 50,000 ₪+ מע"מ.
עפ"י הצעת מחיר שהוצגה בפני עלות הקמת מתקן החניה הרובוטי מסתכמת בכ- 8,950,000 ₪+ מע"מ, עבור 114 מקומות חניה.
לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון עלות בסך כולל של כ- 8,635,965 ₪ + מע"מ, בגין הצורך בהסדרת 110 מקומות חניה באמצעות מתקן.

מרכיב	תוצאה
סה"כ חניות בפרויקט	114
חניות מעועדות למבנה ציבור	4
סה"כ מקומות חניה	110
עלות חניה עודפת מתקן חניה	₪ 78,509
סה"כ עלות מתקן חניה	**₪ 8,635,965**

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

בחלופה של פתרון חניה תקני עלות הקמה של המרתף מתקזזת עם שווי מקומות החניה.
שווי מקום חניה תקני נאמד בכ- 110,000 ₪ למקום חניה.
במידה ומביאים בחשבון כי תרומת השווי של מקום חניה רובוטי הינו כ- 70,000 ₪ כולל מע"מ. העלות העודפת מסתכמת בכ- 99,929 ₪ למקום.

העלות הכוללת העודפת בגין פתרון חניה תת קרקעי באמצעות מתקן חניה:

		ללא מע"מ		**סה"כ**	
שווי מקום חניה מתקן	**110**	**59,829**	₪	**6,581,197**	₪
עלות מתקן חניה רובטי	110	78,509	₪	8,635,990	₪
עלות בניה חניון מרתף עבור 110 מקומות חניה	3,575	2,500	₪	8,937,355	₪
סה"כ עלות				17,573,345	₪
עודף עלות מקומות חניה	**110**	**-99,929**	₪	**-10,992,149**	₪

1.5.3.10 <u>הוצאות הריסה</u>

הבאתי בחשבון השווי הפחתה בגין הוצאות הריסה ופינוי של המבנה הקיים לפי עלות של 400 ₪ למ"ר, בהתאם לשטח הדירתי של הבניין.
בהתאם לפסק דינו של בהמ"ש העליון ברע"א 14/147 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ 2014/12/31 להלן: "הלכת אברמוביץ".
אין מניעה בניכוי עלויות הריסה ופינוי מהשווי במצב חדש, ובלבד שהמבנה סומן להריסה בתכנית.
תנאי זה מתקיים במקרה הנדון שכן בסעיף 6.3 לתקנון ותשריט התכנית נקבע כי תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש הנדון הוא הריסת המבנים הקיימים.
בנסיבות אלו, הובא בחשבון השטח להריסה ופינוי בהתאם לשטחו הבנוי הדירתי, קרי– 1,949 מ"ר בנוי, לפי עלות הריסה מקובלת בסך של 400 ₪ למ"ר, כפי שנקבע גם בהכרעת של שמאים מכריעים.
ראה בעניין שומה מכרעת ארז כהן מיום 22.12.2021 (שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 7141 חלקות 78, 80 פינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11 בת ים) ודוד דדון מיום 25.11.2021 שומה מכרעת גוש 7174 חלקה 163.

1.5.4 <u>פטור ל- 140 מ"ר דירות דיירים.</u>

עפ"י סעיף 19ג (1) לתוספת השלישית:

"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".

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

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

הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לעניין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

בפס"ד רע"א 3626/06 חמאיסי נ' הועדה לתכנון ולבניה מבוא העמקים : **נקבע כי הפרשנות ללשון החוק היא "שישמשו ."לכן, הפטור חל גם על בנייה חדשה בקרקע ריקה.**

פס"ד "אשדר" נקבע כי יש להביא בחשבון ההשבחה פטור לפי סעיף 19 ג'.

"עם זאת, וכמובן שמבלי לקבוע מסמרות בעניין, אעיר כי לגוף העניין אין דעתי כדעת המערערת ולדידי, אין מניעה להחיל את הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית גם בפרויקטים של פינוי-בינוי.

בקצרה אציין, כי אינני מקבלת את האבחנה שעושה המערערת בין שומת היתר (לשון סעיף 19(ג)(1) המתייחסת ל"בניה של דירת מגורים") ובין שומת מכר (לשון סעיף 19(ג)(2) שעניינה במכר דירה שכבר "נבנתה") שהרי הזכויות שנמכרו אינן זכויות הדיירים אלא זכויות הבנייה העודפות שנמכרו ליזם וממילא מימוש זה נעשה על מנת לאפשר את בניית הדירות של הדיירים.

לכן, בהתחשב בטיבו של פרויקט פינוי-בינוי והתכלית שעומדת בבסיס הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית אין סיבה למנוע את מתן הפטור גם ביחס לתוכניות פינוי-בינוי (וראו דנ"א 6298/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' דיבון, [פורסם בנבו] פס' 17 ו-20 לפסק דינה של כב' הנשיאה נאור (29.6.2017) – פטור מהיטל השבחה יתמרץ את פיתוח המקרקעין וכן הוא יביא לשיפור תנאי הדיור, בכך שהדיירים יקבלו דירה ברמה גבוהה יותר או לחלופין יצומצמו מספר הדירות שמוענקות ליזם)".

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון ביחס לדירות החדשות של הדיירים פטור לשטח העיקרי הנוסף מעבר לדירות הקיימות לרבות שטח מרפסות העיקרי הנוסף.

יש לציין כי שטחן הכולל של דירות התמורה קטן מ- 140 מ"ר.

שיעור היטל השבחה בפטור נקבע כדלקמן:

מס דירות פטור	22
סה"כ דירות	120
שווי יחסי מסחר	3%
סה"כ דירות אקו' כולל מסחר	123.17
חלק יחסי דירות קיימות בשווי	18%
שיעור השטח החייב בהיטל בתחשב בפטור 140 מ"ר	**82%**

1.5.5 **<u>הקלות</u>**

כאמור, בפרק המצב התכנוני השטח העיקרי החורג מקו הבניין הדרומי, המבוקש במסגרת הקלה מסתכם בכ- 70.62 מ"ר בלבד ולא בכ- 534.60 מ"ר לפי אומדן שנקבע ע"י שמאי הועדה.

השטח חושב ונבדק ע"י אדריכל הפרויקט.

מרבית השטח החורג מהווה שטח שירות ולא שטח עיקרי.

מכיוון ששטח השירות אינו שטח סחיר ושוויו מגולם בשווי השטח במצב קודם לפי תכנית ב'/564 אין חיוב נוסף בגינו.

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

יש לציין כי החיוב הינו למרות קיומן של יתרת זכויות בניה בשטח עיקרי שאינן מנוצלות בהיקף כולל של כ- 1,452 מ"ר.

להלן תשריט קומה טיפוסית כולל סימון החריגה:



שטחים בתחום שטח ההקלה קו בניין דרומי:

	תוספת שטח		
קומה	**עיקרי**	**שירות**	**סה"כ**
1	2.18	5.66	7.84
2	2.18	5.66	7.84
3	2.18	5.66	7.84
4	2.18	5.66	7.84
5	2.18	5.66	7.84
6	2.18	5.66	7.84
7	2.18	5.66	7.84
8	2.18	5.66	7.84
9	2.18	5.66	7.84
10	2.18	5.66	7.84
11	2.18	5.66	7.84
12	2.18	5.66	7.84
13	2.18	5.66	7.84
14	2.18	5.66	7.84
15	2.18	5.66	7.84
16	2.18	5.66	7.84
17	2.18	5.66	7.84
18	2.18	5.66	7.84
19	2.18	5.66	7.84
20	2.18	5.66	7.84
21	2.18	5.66	7.84
22	2.18	5.66	7.84
23	2.18	5.66	7.84
24	2.18	5.66	7.84
25	2.18	5.66	7.84
26	3.38	3.95	7.33
27	3.38	3.95	7.33
28	3.79	3.93	7.72
29	3.1	4	7.1
30	2.47	3.97	6.44
סה"כ	**70.62**	**161.3**	**231.92**

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

1.5.6 סקר מחירים:

1.5.6.1 שווי מצב קודם - ערכי שווי כולל פוטנציאל כלל תמ"א 38.

לצורך קביעת שווי מ"ר דירתי קבעתי את שטח הנכס ע"ב שטח הארנונה המדווח ולא עפ"י השטח הרשום.

שטח הארנונה מיצג את שטח הדירה של הנכס והינו דומה לשטח הדירה לפי מדידה.

עפ"י צו הארנונה של העיר בת-ים שטח הנכס דומה לשטח הדירתי עפ"י התקינה השמאית ומוגדר כדלקמן:

"שטח נכס לפי צו הארנונה של העיר בת ים לשנת 2017- פירושו השטח שנקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות תש"ל 1970) כולל קירות חיצוניים, פנימיים, מרפסות ומרפסות פתוחות (מרפסת שמש) וכולל 30% משטח הגג הצמוד לאותה דירה".

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר
7135	152	3	29/06/2017	דניאל 51	1,135,000 ₪	65	1	1960	17,462 ₪
7144	3	25	19/04/2017	הרצל 52	1,365,000 ₪	78	3	1967	17,500 ₪
7136	410	3	26/07/2017	דנין יחזקאל 27	1,300,000 ₪	74	1	1960	17,568 ₪
7141	118	12	09/07/2017	ארלוזורוב 81	1,300,000 ₪	74	3	1960	17,568 ₪
7144	100	16	02/08/2017	ירושלים 16	1,599,999 ₪	90	2	1970	17,778 ₪
7136	344	7	07/12/2017	שלום עליכם 4	1,370,000 ₪	77	3	1970	17,792 ₪
7144	52	9	12/09/2017	הרצל 53	1,450,000 ₪	81	3	1970	17,901 ₪
7136	404	5	31/10/2017	דנין יחזקאל 23	1,310,000 ₪	72	2	1960	18,194 ₪
7136	396	3	27/09/2017	דנין יחזקאל 9	1,365,000 ₪	75	1	1970	18,200 ₪
7136	386	12	02/08/2017	דנין יחזקאל 7	1,365,000 ₪	74	3	1960	18,446 ₪
7135	229	10	06/12/2017	החשמונאים 37	738,000 ₪	40	3	1970	18,450 ₪
7141	97	3	05/03/2017	ארלוזורוב 72	1,600,000 ₪	86	2	1970	18,605 ₪
7136	281	22	13/07/2017	בלפור 89	599,999 ₪	32	4	1966	18,750 ₪
7136	260	2	30/01/2017	הרשת 14	950,000 ₪	50	1	1950	19,000 ₪
7136	465	20	01/10/2017	בלפור 79	1,350,000 ₪	71	2	1960	19,014 ₪
7136	468	1	07/03/2017	דנין יחזקאל 35	1,200,000 ₪	63	1	1970	19,048 ₪
7135	168	12	20/03/2017	דניאל 65	1,315,000 ₪	69	3	1960	19,058 ₪
7136	404	2	13/07/2017	דנין יחזקאל 23	1,480,000 ₪	77	1	1970	19,221 ₪
7135	157	13	31/08/2017	החשמונאים 22	1,270,000 ₪	66	3	1960	19,242 ₪
7135	232	12	04/01/2017	החשמונאים 43	1,100,001 ₪	57	3	1970	19,298 ₪
7136	247	13	17/08/2017	פרלשטיין 3	1,450,000 ₪	75	4	1970	19,333 ₪
7135	194	19	19/03/2017	החשמונאים 38	1,160,000 ₪	60	4	1960	19,333 ₪
7135	230	7	25/05/2017	החשמונאים 39	1,450,000 ₪	75	2	1970	19,333 ₪
7136	217	2	06/02/2017	הרשת 7	1,849,999 ₪	93	1	1970	19,892 ₪
7135	199	2	28/02/2017	דניאל 81	1,399,999 ₪	70	1	1960	20,000 ₪
7136	300	3	13/03/2017	ביאליק 25	700,000 ₪	35	1	1960	20,000 ₪
7136	378	13	16/10/2017	הרצל 88	1,280,000 ₪	64	4	1960	20,000 ₪
7141	98	13	11/05/2017	ארלוזורוב 74	1,265,000 ₪	63	3	1960	20,079 ₪
7136	217	1	04/04/2017	הרשת 7	1,840,001 ₪	90	1	1970	20,444 ₪
7136	205	13	19/02/2017	עוזיאל 16	1,270,000 ₪	62	2	1971	20,484 ₪
7136	361	7	24/07/2017	מנדלי מוכר ספרים 11	1,455,000 ₪	71	2	1960	20,493 ₪
7135	194	21	17/05/2017	החשמונאים 38	1,190,474 ₪	58	1	1960	20,525 ₪
7141	167	19	26/10/2017	ז'בוטינסקי 19	1,300,000 ₪	63	3	1960	20,635 ₪
7136	294	9	27/09/2017	ביאליק 18	1,480,000 ₪	70	2	1960	21,143 ₪
7136	385	19	29/03/2017	דנין יחזקאל 5	1,100,000 ₪	52	2	1960	21,154 ₪
7136	284	2	13/02/2017	בלפור 93	1,420,000 ₪	67	1	1960	21,194 ₪
7136	237	6	21/06/2017	דניאל 50	1,045,001 ₪	48	3	1965	21,771 ₪
7136	338	7	16/11/2017	זמנהוף 8	1,200,001 ₪	55	2	1970	21,818 ₪
7135	237	25	28/12/2017	ששת הימים 19	1,600,000 ₪	73	4	1970	21,918 ₪

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

סקר לצורך קביעת השווי:

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מוצהר	שטח ארנונה	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר
7135	141	9	29/05/2017	החשמונאים 6	₪ 990,000	45	2	1970	₪ 22,000
7136	361	8	17/09/2017	מנדלי מוס 11	₪ 1,200,000	54	2	1970	₪ 22,222
7136	233	3	11/07/2017	הרב עוזיאל 26	₪ 1,000,000	45	0	1950	₪ 22,222
7136	364	15	09/03/2017	מנדלי מוכר ספרים 17	₪ 1,250,000	56	4	1960	₪ 22,321
7135	143	12	03/10/2017	החשמונאים 8	₪ 1,350,000	60	3	1970	₪ 22,500
7136	223	9	18/01/2017	הרשת 17	₪ 1,350,001	60	1	1960	₪ 22,500
7141	148	9	04/05/2017	בלפור 80	₪ 1,350,001	60	3	1970	₪ 22,500
7136	339	27	24/01/2017	שלום עליכם 9	₪ 1,450,001	64	4	1970	₪ 22,656
7141	162	16	20/12/2017	ז'בוטינסקי 27	₪ 1,180,000	52	4	1970	₪ 22,692
7136	281	13	09/08/2017	בלפור 89	₪ 1,340,000	59	1	1960	₪ 22,712
7136	338	3	27/08/2017	זמנהוף 8	₪ 1,410,000	62	1	1970	₪ 22,742
7136	229	3	06/07/2017	הרשת 29	₪ 1,775,000	78	1	1960	₪ 22,756
7144	30	1	18/09/2017	הרצל 51	₪ 1,370,002	60	1	1970	₪ 22,833
7136	361	9	18/12/2017	מנדלי מוכר ספרים 11	₪ 1,280,000	56	3	1970	₪ 22,857
7136	208	5	07/02/2017	עוזיאל 22	₪ 1,349,999	59	1	1970	₪ 22,881
7136	409	1	08/01/2017	דנין יחזקאל 29	₪ 1,080,000	47	1	1960	₪ 22,979
7144	57	18	16/03/2017	בלפור 54	₪ 1,150,000	50	3	1950	₪ 23,000
7136	264	11	15/06/2017	ביאליק 5	₪ 1,250,000	54	3	1970	₪ 23,148
7136	320	9	13/02/2017	זמנהוף 5	₪ 1,159,999	50	2	1970	₪ 23,200
7136	379	9	11/06/2017	הרצל 90	₪ 1,395,000	60	3	1970	₪ 23,250
7141	64	2	13/08/2017	הרצל 59	₪ 1,330,000	57	0	1961	₪ 23,333
7136	395	7	20/06/2017	השר פנקס 20	₪ 1,330,001	57	2	1960	₪ 23,333
7136	410	5	09/04/2017	דנין 27	₪ 1,100,000	47	2	1970	₪ 23,404
7144	77	7	17/01/2017	הרצל 43	₪ 1,420,000	60	1	1960	₪ 23,667
7136	358	9	03/09/2017	מנדלי מוכר ספרים 5	₪ 1,235,000	52	3	1970	₪ 23,750
7136	343	3	17/02/2017	שלום עליכם 2	₪ 1,259,999	53	1	1960	₪ 23,774
7136	310	9	05/02/2017	טשרניחובסקי 20	₪ 1,260,000	53	2	1960	₪ 23,774
7136	343	3	12/02/2017	שלום עליכם 2	₪ 1,260,000	53	1	1960	₪ 23,774
7144	3	9	27/11/2017	הרצל 52	₪ 1,340,000	56	1	1970	₪ 23,929
7136	223	18	20/06/2017	הרשת 17	₪ 1,440,001	60	2	1962	₪ 24,000
7136	346	5	20/03/2017	שלום עליכם 8	₪ 1,255,000	52	2	1962	₪ 24,135
7135	167	17	28/08/2017	החשמונאים 32	₪ 1,100,000	45	4	1970	₪ 24,444
7136	336	8	09/02/2017	שלום עליכם 3	₪ 1,155,000	47	2	1960	₪ 24,574
7135	240	5	09/08/2017	ששת הימים 25	₪ 1,145,000	46	2	1970	₪ 24,891
7135	174	13	21/03/2017	החשמונאים 40	₪ 2,170,000	87	4	1970	₪ 24,943
7141	98	9	15/01/2017	ארלוזורוב 74	₪ 1,300,000	51	2	1969	₪ 25,490
7135	199	13	30/11/2017	דניאל 79	₪ 1,150,000	45	2	1960	₪ 25,556
7136	362	4	10/01/2017	מנדלי מוס 13	₪ 1,100,000	43	1	1970	₪ 25,581
7141	63	23	05/06/2017	זבוטינסקי 20	₪ 1,474,999	57	2	1960	₪ 25,877
7135	199	20	12/04/2017	דניאל 79	₪ 1,160,000	44	3	1970	₪ 26,364
7136	198	11	04/06/2017	שד העצמאות 34	₪ 1,350,000	50	2	1950	₪ 27,000

ממוצע	₪ 21,590
סטיית תקן	₪ 2,463
אחוז סטייה	11%
גבול תחתון	₪ 19,127
גבול עליון	₪ 24,053
ממוצע בתחום	₪ 21,885

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

עפ"י בדיקתי שווי מ"ר בנוי דירות יד 2 במרכז העיר בת ים דירות וותיקות נכון למועד הקובע הינו בגבולות של כ- 21,590 ₪ למ"ר בנוי כולל פוטנציאל כללי לתמ"א 38/ בי/538.

לאור העבודה שחלק מהנתונים יתכן וכולל חניות ושטחים נטו הבאתי בחשבון שווי לפי הגבול התחתון בסך של 19,130 ₪ למ"ר.

הנ"ל תואם את הכרעת השמאי המכריע ארז כהן מיום 22.12.2021, שם נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 19,000 ₪ למ"ר, נכון ליום 29.06.2021.

בנוסף, הבאתי בחשבון הפחתה למאפייני הבניין בסך של 630 ₪ למ"ר, לאור האמור לעיל, קבעתי שווי מ"ר בנוי דירתי בסך של כ- 18,500 ₪ למ"ר.

ביקורת נוספת לתחשיב ערכתי על מחירי דירות מגורים בבניין המצוי ברחוב השקמה שהוקם בשנת 1970 הכולל חניה חלקית משותפת ל- 6 רכבים בקומת העמודים:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוערך	שטח רשום במ"ר	שטח מדוד במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר דירתי
13	210	7154	23/02/2020	השקמה	1,285,000 ₪	58.1	74	2.5	17,365 ₪
15	210	7154	26/11/2019	השקמה	1,335,000 ₪	54.77	66	2.5	20,227 ₪
3	210	7154	16/06/2019	השקמה	1,370,000 ₪	54.77	66	2.5	20,758 ₪
2	210	7154	13/08/2018	השקמה	1,360,000 ₪	58.72	62	2.5	21,935 ₪
6	210	7154	30/04/2017	השקמה	1,366,500 ₪	58.72	62	2.5	22,040 ₪
1	210	7154	29/01/2017	השקמה	1,300,000 ₪	58.1	74	2.5	17,568 ₪
15	210	7154	09/11/2016	השקמה	1,020,001 ₪	54.77	66	2.5	15,455 ₪
ממוצע									**19,335 ₪**

1.5.6.2 <u>שווי מצב קודם - ערכי שווי ללא פוטנציאל כלל תמ"א 38.</u>

<u>סקר דירות מגורים שאינן כוללות פוטנציאל תמ"א 38 (שנת הקמה 1985-1981).</u>

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	שטח נטו	שנת בניה	חדרים	מחיר למ"ר ברוטו
15	218	7140	20/12/2021	נורדאו מקס	31	1,800,000 ₪	114	105	1986	4	15,789 ₪
12	267	6997	09/05/2021	חלמית	1	1,650,000 ₪	99	63	1987	4	16,667 ₪
2	103	7134	29/04/2021	הפועל	10	1,650,000 ₪	88	76	1983	4	18,750 ₪
10	368	7138	03/05/2021	דרך בן גוריון	147	1,900,000 ₪	100	95	1985	4	19,000 ₪
14	126	7145	04/05/2021	הלפר	6	1,790,000 ₪	94	84	1984	4	19,043 ₪
1	226	6998	15/07/2021	חלמית	12	1,545,000 ₪	81	74	1985	3	19,074 ₪
2	474	7136	27/08/2021	פרלשטיין	29	558,333 ₪	87	78	1983	4	19,253 ₪
10	293	7151	13/05/2021	הזית	17	1,550,000 ₪	80	55	1986	3	19,375 ₪
9	227	7154	03/05/2021	בר אילן	43	1,750,000 ₪	88	81	1989	4	19,886 ₪
6	368	7150	14/09/2021	ההגנה	6	623,300 ₪	94	94	1987	4	19,893 ₪
5	87	7124	30/08/2021	כט בנובמבר	12	1,335,000 ₪	67	60	1983	3	19,925 ₪
16	321	7136	18/08/2021	זמנהוף	7	1,400,000 ₪	70	61	1985	3	20,000 ₪
1	133	7145	23/07/2021	סוקולוב	9	1,845,000 ₪	84	77	1986	4	21,964 ₪
6	185	7139	10/06/2021	אחד העם	11	1,930,000 ₪	87	84	1984	4	22,184 ₪
1	30	7131	13/12/2021	תנין	5	1,510,000 ₪	68	58	1987	3	22,206 ₪
4	115	7137	02/09/2021	בר יהודה	28	1,500,000 ₪	67	58	1982	3	22,388 ₪
18	250	7135	18/11/2021	דניאל	47	1,905,000 ₪	83	74	1986	4	22,952 ₪
5	23	7143	20/05/2021	מסריק	5	1,600,000 ₪	69	64	1983	3	23,188 ₪
7	195	7155	05/05/2021	שרת משה	35	760,000 ₪	65	58	1986	3	23,385 ₪
12	215	7154	24/10/2021	הנביאים	4	1,200,000 ₪	50	46	1982	2	24,000 ₪
62	300	7146	08/07/2021	הרצל	4	2,250,000 ₪	88	79	1984	4	25,568 ₪
63	96	7142	08/08/2021	זבוטינסקי	6	1,800,000 ₪	68	68	1989	3	26,471 ₪
10	221	7138	02/12/2021	עגנון	47	2,100,000 ₪	79	74	1985	4	26,582 ₪
ממוצע											**21,198 ₪**

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

עפ"י בדיקתי שווי מ"ר בנוי ממוצע של דירות יד 2 בבת ים, שנבנו בין השנים 1982-1989, שאינן כוללת פוטנציאל תמ"א 38, נכון למועד הקובע הינו בגבולות של כ- 21,200 ₪ למ"ר בנוי ללא פוטנציאל כללי לתמ"א 38 בי/538.

שווי מ"ר ברוטו ממוצע בנטרול מקום חניה, מעלית, התאמה לשטח ברוטו לפי 15% ומצב פיזי הינו כ- **17,500 ₪.**

השווי למ"ר תואם כללית את קביעת השמאית יעל הרון, ברחוב סוקולוב שם נקבע שווי מ"ר ללא פוטנציאל תמ"א בסך של 19,300 ₪ למ"ר, נכון ליום 18.02.2017.

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה/ מוערך	שטח דירתי לחישוב	מעלית +5%	חניה צמודה +10%	ממ"ד +5%	שטח אקווי	תמורה ממוצעת למ"ר אקווי
11.6.2019	7144	60	8	הרצל 54	2	1992	₪ 1,510,000	65	1	1	0	75.08	₪ 20,113
4.4.2019	7146	155	3	חלפר 11	2	1981	₪ 1,820,000	80.35	1	1	0	92.80	₪ 19,611
21.9.2018	7145	133	3	סוקולוב 9	1	1982	₪ 1,880,000	78	0	1	0	85.80	₪ 21,911
12.9.2018	7144	19	9	ירושלים 22	3	1987	₪ 1,750,000	89.63	1	1	0	103.52	₪ 16,905
3.9.2018	7146	278	18	שינדלר 18	6	1995	₪ 1,970,000	84.1	1	1	1	101.99	₪ 19,315
24.1.2018	7144	60	8	הרצל 54	2	1992	₪ 1,590,000	65	1	1	0	75.08	₪ 21,179
28.9.2017	7144	24	8	ארלוזורוב 45	3	1982	₪ 1,750,000	92.5	1	1	0	106.84	₪ 16,380
8.8.2017	7145	133	9	סוקולוב 9	3	1982	₪ 1,730,000	77.3	0	1	0	85.03	₪ 20,346
7.5.2017	7145	21	4	ירושלים 7	1	1987	₪ 1,400,000	67.2	1	1	0	77.62	₪ 18,038
12.2.2017	7145	133	5	סוקולוב 9	2	1982	₪ 1,730,000	77.3	0	1	0	85.03	₪ 20,346
סה"כ וממוצע במשוקל							₪ 17,130,000	776.38				888.78	₪ 19,300

התמורה הממוצעת למ"ר בנוי בדירות מגורים שהוקמו בשנים 1981-1995, בנטרול השפעת חניה צמודה, מעלית וממ"ד, בסך של: 19,300 ₪.

ובהתאמה לבניינים וותיקים (ללא פוטנציאל תמ"א) שהוקמו בשנת 1960 נקבע שם ע"י השמאית המכריעה שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 18,200 ₪.

ערכי השווי אותם קבע שמאי הועדה בשומת סוקולוב:

כתובת	חלקה	שטח נישום במ"ר	שווי 1 מ"ר בנוי / מבונה	סה"כ
ירושלים 3 - בנוי (16 יח"ד)	148	1,051.9	₪ 18,000	₪ 18,934,200
סוקולוב 14 - בנוי (16 יח"ד)	149	1,502.2	₪ 20,000	₪ 30,043,200
סוקולוב 12 - בנוי (18 יח"ד)	11	1,215.3	₪ 17,000	₪ 20,659,420
סוקולוב 12 א' - זכויות בניה	11	700.44	₪ 7,250	₪ 5,078,190
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 74,715,010

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

1.5.6.3 שווי מ"ר מבונה מגורים – מגדלים.

סקר מחירים דירות מגורים חדשות שכונת פארק הים נכון למועד הקובע:

גוש	חלקה	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוערך/מוצהר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	מחיר למ"ר
7121	27	29/08/2016	יוחנן הסנדלר	2,970,000 ₪	123	5	28	34	24,146 ₪
7121	27	29/06/2016	יוחנן הסנדלר	1,548,500 ₪	81	3	2	34	19,117 ₪
7121	27	26/06/2016	יוחנן הסנדלר	1,750,000 ₪	80	3	13	34	21,875 ₪
7121	27	20/06/2016	הנביאים	1,530,000 ₪	83	3	2	34	18,434 ₪
7121	27	02/06/2016	יוחנן הסנדלר	2,915,000 ₪	122	5	29	34	23,893 ₪
7121	27	29/05/2016	יוחנן הסנדלר	1,585,000 ₪	81	3	7	34	19,568 ₪
7121	27	10/05/2016	יוחנן הסנדלר	2,770,000 ₪	123	5	31	31	22,520 ₪
7121	27	20/04/2016	יוחנן הסנדלר	2,830,000 ₪	122	5	29	29	23,197 ₪
7121	27	17/04/2016	יוחנן הסנדלר	2,885,000 ₪	122	5	28	29	23,648 ₪
7121	27	14/04/2016	יוחנן הסנדלר	2,755,000 ₪	122	5	30	31	22,582 ₪
7121	27	06/04/2016	יוחנן הסנדלר	1,750,000 ₪	79	3	14	29	22,152 ₪
7121	27	03/04/2016	יוחנן הסנדלר	1,730,000 ₪	79	3	13	29	21,899 ₪
7121	27	21/03/2016	יוחנן הסנדלר	2,725,000 ₪	126	5	26	29	21,627 ₪
7121	27	16/03/2016	יוחנן הסנדלר	2,725,000 ₪	122	5	26	29	22,336 ₪
7121	27	16/03/2016	יוחנן הסנדלר	2,700,000 ₪	122	5	17	29	22,131 ₪
7121	27	16/03/2016	הקוממיות	2,800,000 ₪	122	5	24	29	22,951 ₪
7121	27	24/02/2016	יוחנן הסנדלר	2,635,000 ₪	123	5	22	29	21,423 ₪
7121	27	24/02/2016	יוחנן הסנדלר	2,575,000 ₪	123	5	19	29	20,935 ₪
7121	27	24/02/2016	יוחנן הסנדלר	2,575,000 ₪	123	5	18	29	20,935 ₪
7121	27	20/01/2016	בת ים	1,569,999 ₪	82	3	5	29	19,146 ₪
7121	29	19/04/2017	יוחנן הסנדלר	1,000,000 ₪	57	2	8	41	17,544 ₪
7121	29	03/04/2017	הקוממיות	1,575,000 ₪	52	2	22	28	30,288 ₪
7121	29	03/04/2017	יוחנן הסנדלר	3,495,999 ₪	136	5	18	41	25,706 ₪
7121	29	03/04/2017	יוחנן הסנדלר	3,429,001 ₪	135	5	16	41	25,400 ₪
7121	29	02/04/2017	יוחנן הסנדלר	3,500,000 ₪	112	4	33	41	31,250 ₪
7121	29	26/03/2017	יוחנן הסנדלר	1,800,000 ₪	112	4	21	41	16,071 ₪
7121	29	20/03/2017	הקוממיות	1,815,000 ₪	80	3	6	27	22,688 ₪
7121	29	15/03/2017	יוחנן הסנדלר	2,710,000 ₪	121	5	19	41	22,397 ₪
7121	29	01/03/2017	יוחנן הסנדלר	1,099,998 ₪	50	2	3	3	22,000 ₪
7121	29	21/02/2017	שדה יצחק	3,450,000 ₪	127	5	23	27	27,165 ₪
7121	29	12/02/2017	הקוממיות	1,905,000 ₪	80	3	7	27	23,813 ₪
7121	29	05/02/2017	הקוממיות	2,520,000 ₪	127	5	6	22	19,843 ₪
7121	29	05/02/2017	הקוממיות	1,560,000 ₪	52	2	21	27	30,000 ₪
7121	29	02/02/2017	הקוממיות	2,460,000 ₪	102	4	22	27	24,118 ₪
7121	29	02/02/2017	הקוממיות	1,625,000 ₪	52	2	4	27	31,250 ₪
7121	29	25/01/2017	יוחנן הסנדלר	2,649,650 ₪	127	5	8	27	20,863 ₪
7121	29	24/01/2017	יוחנן הסנדלר	2,600,000 ₪	115	4	4	27	22,609 ₪
7121	29	15/01/2017	הקוממיות	2,540,000 ₪	125	5	1	27	20,320 ₪
7121	29	12/01/2017	הקוממיות	2,550,000 ₪	127	5	5	27	20,079 ₪
7121	29	11/01/2017	בת ים	2,580,000 ₪	122	5	9	27	21,148 ₪
7121	29	10/01/2017	יוחנן הסנדלר	2,575,000 ₪	129	5	21	26	19,961 ₪
7121	29	10/01/2017	הקוממיות	1,590,000 ₪	52	2	23	27	30,577 ₪
7121	29	10/01/2017	יוחנן הסנדלר	2,575,000 ₪	129	5	21	26	19,961 ₪

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

גוש	חלקה	תאריך עסקה	רחוב	מחיר מוערך/ מוצהר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	מחיר למ"ר
7121	29	08/01/2017	הקוממיות	₪ 3,600,000	127	5	23	27	₪ 28,346
7121	29	28/12/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 1,835,000	80	3	7	27	₪ 22,938
7121	29	26/12/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 1,545,000	52	2	20	27	₪ 29,712
7121	29	14/12/2016	הקוממיות	₪ 3,370,000	127	5	22	27	₪ 26,535
7121	29	14/12/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,560,000	127	5	8	27	₪ 20,157
7121	29	13/12/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 1,885,000	80	3	6	27	₪ 23,563
7121	29	06/12/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,490,000	102	4	23	27	₪ 24,412
7121	29	01/12/2016	הקוממיות	₪ 1,855,000	80	3	8	27	₪ 23,188
7121	29	10/12/2017	הקוממיות	₪ 3,380,000	130	5	15	31	₪ 26,000
7121	29	06/12/2017	הקוממיות	₪ 2,600,000	104	4	14	31	₪ 25,000
7121	29	15/11/2017	הקוממיות	₪ 2,590,000	104	4	11	31	₪ 24,904
7121	31	21/11/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,055,850	100	4	5	38	₪ 20,559
7121	31	31/10/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,235,850	100	4	16	38	₪ 22,359
7121	31	17/10/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,045,850	115	4	6	8	₪ 17,790
7121	31	17/10/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,305,850	115	4	9	38	₪ 20,051
7121	31	29/08/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,105,851	100	4	7	38	₪ 21,059
7121	31	30/07/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,240,000	120	4	11	38	₪ 18,667
7121	31	17/07/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,405,850	119	4	30	38	₪ 20,217
7121	31	06/07/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,455,850	100	4	35	38	₪ 24,559
7121	31	06/07/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,455,850	100	4	34	38	₪ 24,559
7121	31	26/06/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,195,850	100	4	9	38	₪ 21,959
7121	31	30/04/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,415,850	100	4	29	38	₪ 24,159
7121	31	15/03/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,305,850	100	4	12	38	₪ 23,059
7121	31	15/02/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,196,000	130	4	5	38	₪ 16,892
7121	31	15/02/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,255,000	130	4	17	38	₪ 17,346
7121	31	24/01/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,315,000	110	4	21	38	₪ 21,045
7121	31	05/01/2017	יוחנן הסנדלר	₪ 2,290,000	100	4	19	38	₪ 22,900
7121	31	25/09/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,260,000	100	4	13	38	₪ 22,600
7121	31	22/09/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,266,000	100	4	15	38	₪ 22,660
7121	31	15/09/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,750,000	125	5	5	38	₪ 22,000
7121	31	15/09/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,100,000	100	4	12	38	₪ 21,000
7121	31	23/08/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,480,000	100	4	26	38	₪ 24,800
7121	31	07/08/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,564,641	125	4	31	38	₪ 20,517
7121	31	07/08/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,503,094	125	4	4	38	₪ 20,025
7121	31	07/08/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,982,266	125	4	31	38	₪ 23,858
7121	31	04/08/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,400,000	100	4	26	38	₪ 24,000
7121	31	21/07/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,200,000	100	4	6	38	₪ 22,000
7121	31	17/07/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,380,000	104	4	27	38	₪ 22,885
7121	31	13/07/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,470,000	104	4	32	38	₪ 23,750
7121	31	10/07/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,400,000	104	4	22	38	₪ 23,077
7121	31	03/07/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,200,000	104	4	7	38	₪ 21,154
7121	31	16/06/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,400,000	95	4	23	38	₪ 25,263
7121	31	31/05/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,330,000	100	4	13	38	₪ 23,300
7121	31	24/05/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,400,000	114	4	25	38	₪ 21,053
7121	31	23/05/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,375,000	114	4	24	38	₪ 20,833
7121	31	18/05/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,447,999	114	4	33	38	₪ 21,474
7121	31	27/03/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,717,000	125		11	38	₪ 21,736
7121	31	23/03/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,300,002	100	4	17	38	₪ 23,000
7121	31	23/03/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,525,001	100	4	7	38	₪ 25,250
7121	31	04/02/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,185,000	100	4	11	38	₪ 21,850
7121	31	28/01/2016	יוחנן הסנדלר	₪ 2,352,000	100	4	18	38	₪ 23,520

שווי מ"ר <u>בנוי</u> דירתי ממוצע בסמוך למועד הקובע, במגדלים באזור שכונת פארק הים <u>בגילום</u> מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר, חניות תקניות, מחסנים הינו כ- 22,693 ₪ למ"ר.

מחירי המכירה משקפים מחירי מכירה בכל הקומות ובכל השטחים.

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

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

המחיר מגלם מרפסות לרבות מרפסות גג וחניה תקנית צמודה.

להערכתי עובר למועד הקובע קיים הבדל בין מחיר המכירה של פרויקט בשכונת פארק הים שהינה שכונת מגורים מודרנית הכוללת תשתיות חדשות וממוקמת בסמיכות לחוף הים לעומת המחיר במיקום הנדון. לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון, שווי ממוצע בסך של 22,000 ₪ למ"ר בנוי.

ממוצע		₪ 22,000
בניכוי מע"מ 17%	17%	₪ 18,803
בניכוי רווח יזמי	20%	₪ 15,670
בניכוי עלות הקמה		₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 5,670**

שווי מ"ר פלדלת בגילום מרפסות הוערך בדו"ח לצורך תקן 21 בסך של 20,721 ₪ למ"ר בנוי.

1.5.6.4 פרויקט מגורים – בלפור 58.

סקר מחירי מכירה של דירות מגורים ברחוב בלפור 58 המצוי בסמוך לנכס.

גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך העסקה	כתובת	מחיר	שטח ארנונה	מספר חדרים	קומה	שווי מ"ר
7144	64	21	15/09/2016	בלפור 58	₪ 1,979,999	100	4	5	₪ 19,800
7144	64	23	13/04/2016	בלפור 58	₪ 2,049,999	100	4	8	₪ 20,500
7144	64	803	06/04/2016	בלפור 58	₪ 2,050,000	100	4	6	₪ 20,500
7144	64	0	23/04/2018	בלפור 58	₪ 2,000,000	93	4	3	₪ 21,505
7144	64	0	17/07/2016	בלפור 58	₪ 2,220,000	100	4	10	₪ 22,200
7144	64	402	30/03/2016	בלפור 58	₪ 2,250,000	100	4	12	₪ 22,500
7144	64	0	17/02/2016	בלפור 58	₪ 2,250,001	100	4	12	₪ 22,500
7144	64	0	15/11/2016	בלפור 58	₪ 2,445,000	100	4	11	₪ 24,450
7144	64	0	25/05/2017	בלפור 58	₪ 2,450,000	100	4	10	₪ 24,500

המחיר למ"ר בנוי ממוצע בסמוך למועד הקובע הינו כ- 22,000 ₪ בגילום מרפסות.

שטח דירתי הינו כ- 101 מ"ר.

דירות קומות 8-14 כוללות מרפסת בשטח של כ- 16 מ"ר.

הבניין בן 18 קומות ולא מגדל גבוה. הבניין כולל 50 יח"ד ו- 81 מקומות חניה תקניים.

כלומר לחלק מהדירות 2 מקומות חניה תקניים.

1.5.6.5 <u>תוצאות מכרזי רמ"י מגרשי מגורים – מגדלים.</u>

תוצאות מכרז רמ"י מיום 15.04.2015.

מקדם תועלת						100%	100%	38%		100%						
מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' קומות עיליות	מס' יח"ד	עיקרי מגורים כולל מרפסות	מרפסות 14 מ"ר	מגורים לא מרפסות במ"ר	משחר עיקרי במ"ר	תעסוקה עיקרי במ"ר	סה"כ עיקרי במ"ר	ממ"ד מגורים	שטח אקו' בגילום מרפסות	מחיר זכיה	שווי למ"ר אקו' עיקרי מגלם מרפסת	ליח"ד בגילום תעסוקה ומשחר
750	2,855	21	83	9,082	1,162	7,920	800	2,000	**10,720**	996	10,478	₪ 57,181,818	₪ 5,457	₪ 688,938
761	2,777	28	116	12,624	1,624	11,000	800	2,000	**13,800**	1,392	13,954	₪ 74,567,382	₪ 5,344	₪ 642,822
763	3,814	41	176	19,184	2,464	16,720	1,100	2,000	**19,820**	2,112	20,694	₪ 103,069,824	₪ 4,981	₪ 585,624
ממוצע			**375**									**₪ 234,819,024**	**₪ 5,260**	**₪ 626,184**

ניתוח תוצאות המכרזים מצביע על שווי עיקרי ממוצע אקו' בגילום מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר+ מרפסות גג הינו בסך של כ- 5,260 ₪ למ"ר דירתי, נכון לחודש 04/2015.

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

1.5.6.6 <u>החלטות שמאים מכריעים פינוי בינוי בת - ים</u>

להלן ריכוז של החלטות שמאים מכריעים בבת ים לעניין שווי מ"ר מבונה במתחמי פינוי בינוי בבת ים:

שווי מ"ר עיקרי מצב חדש:

שמאי מכריע	תאריך השומה	מועד קובע	גוש	חלקה	מיקום	שווי מ"ר עיקרי		הערות
דוד דדון	14/07/2021	22/06/2019	7129	29-30	אורט ישראל	5,750	₪	מגלם מרפסות
גיא צדיק	01/11/2021	17/03/2018	7124	154	הבנים	5,800	₪	לא מגלם מרפסות
ארז כהן	22/12/2021	29/06/2017	7141	78,80	הרצל	6,000	₪	מגלם מרפסות
		29/03/2020	7141	78,80	הרצל	7,000	₪	מגלם מרפסות
יעל הרון	09/07/2020	08/02/2017	7145	148-149	סוקולוב	5,700	₪	שווי מ"ר אקו'

בשומה מכרעת מיום 13.01.2019 שנערכה בסמוך לנכס הנישום (העצמאות 32 חלקה 218 בגוש 7136) נקבע ע"י הגב' שושי שרביט כי שווי מ"ר מבונה עיקרי, נכון ליום 18.09.2016 הינו בסך של 5,300 ₪ למ"ר, בגילום מרפסות שמש.

1.5.6.7 <u>הכרעות שמאי ממשלתי/ועדת השגות:</u>

להלן ריכוז הכרעות בהשגה ראשונה לעניין ערך קרקע למגורים כולל פיתוח, בסמוך למועדים הקובעים לשומה.

שמאי מכריע	תאריך השומה	מועד קובע	גוש	חלקה	מיקום	שווי מ"ר עיקרי כולל פיתוח		הערות
שמאי ממשלתי	30/12/2021	15/08/2019	7122	74	שמעון בורסקאי	6,260	₪	מגלם מרפסות
שמאי ממשלתי	30/12/2021	07/02/2019	7122	74	שמעון בורסקאי	6,260	₪	מגלם מרפסות
שמאי ממשלתי	20/09/2018	07/03/2017	7122	71	שמעון בורסקאי	5,572	₪	לא מגלם מרפסות
שמאי ממשלתי	31/05/2018	29/12/2016	7128	320	יוספטל	5,300	₪	לא מגלם מרפסות
ועדת השגות	29/06/2021	25/01/2018	7123	105	קינמון	5,296	₪	לא מגלם מרפסות

1.5.6.8 <u>סיכום מחירים וקביעה שווי מצב חדש.</u>

שווי מ"ר מבונה דירתי (עיקרי+ ממ"ד) ממוצע לכל הקומות, בגילום מרפסות זיזיות, נכון למועד הקובע - 26.08.2017 הינו 5,860 ₪ למ"ר.

שוו מ"ר דירתי בגילום מרפסות עד 14 מ"ר	קביעה		מיקום	זמן	שווי מ"ר מתואם	
השוואה מכרזי רמ"י פארק הים	5,260	₪	0.95	1.15	5,747	₪
גישת חילוץ פארק הים	6,168	₪	0.95	1	5,860	₪
הכרעה ארז כהן הרצל	6,000	₪	0.95	1	5,700	₪
הכרעה יעל הרון רחוב סוקלוב	5,946	₪	0.95	1.04	5,875	₪
הכרעה גיא צדיק הבנים	6,051	₪	1.05	0.95	6,036	₪
הכרעה דוד דדון אורט ישראל	5,750	₪	1.05	0.95	5,736	₪
הכרעה בהשגה קניון בת ים	5,537	₪	1.05	1.05	6,104	₪
ממוצע, מעוגל	**5,830**	₪			**5,860**	₪

שווי מ"ר מבונה דירתי (עיקרי+ ממ"ד) ממוצע לכל הקומות, בגילום מרפסות זיזיות, נכון למועד הקובע - 25.12.2019 הינו 6,450 ₪ למ"ר.

תוספת של כ- 10% למחיר בשנת 2017, בדומה לשיעור עליית המחירים בשומת הועדה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

1.5.6.9 <u>מצב חדש - שווי מ"ר מבונה מסחר.</u>

להלן סקר עסקאות השוואה של יחידות מסחריות לאורך רחוב בלפור:

תאריך עסקה	ת"ח	חלקה	גוש	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח ברוטו	מחיר למ"ר
05/07/2015	4	208	7146	בלפור	15	₪ 300,000	29	₪ 10,345
02/07/2015	3	97	7146	בלפור	21	₪ 250,000	23	₪ 10,870
19/01/2018	29	30	7148	בלפור	45	₪ 260,000	16	₪ 16,250
24/04/2018	9	41	7144	בלפור	62	₪ 3,568,500	218	₪ 16,369
17/11/2015	3	98	7146	בלפור	23	₪ 410,000	24	₪ 17,083
23/07/2018	6	208	7146	בלפור	15	₪ 1,053,000	53	₪ 19,868
17/03/2022	1	240	7130	בלפור	105	₪ 800,000	78	₪ 20,513
08/07/2021	4	287	7138	בלפור	138	₪ 530,000	23	₪ 23,043
24/02/2016	2	90	7144	בלפור	50	₪ 350,000	28	₪ 25,000
19/12/2018	5	219	7148	בלפור	65	₪ 780,000	31	₪ 25,161
18/01/2018	6	43	7141	בלפור	82	₪ 2,250,000	88	₪ 25,568
11/12/2019	11	286	7138	בלפור	140	₪ 650,000	25	₪ 26,000
04/01/2018	28	107	7140	בלפור	111	₪ 855,000	30	₪ 28,500
18/10/2015	1	46	7141	בלפור	76	₪ 750,000	26	₪ 28,846
18/08/2015	2	136	7137	בלפור	155	₪ 600,000	20	₪ 30,000
06/07/2017	1	46	7141	בלפור	76	₪ 791,000	26	₪ 30,423
21/05/2018	3	237	7130	בלפור	99	₪ 3,066,000	100	₪ 30,660
ממוצע							***49.29***	***₪ 22,618***

- **בשומה המכרעת של ארז כהן למקרקעין ברחוב הרצל 66, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחר בסך של כ- 10,000 ₪. השומה מבוססת על ניתוח עסקאות למסחר ממערכת מידע נדל"ן ושומה מכרעת של בועז קוט (7129/66).**
- **בשומה לפי תקן 21 הובא בחשבון סך של 18,000 ₪ למ"ר בנוי.**

הנ"ל מבוסס של תחשיב דמי שכירות בסך של 130 ₪ למ"ר לחודש בשער היוון של 8.5%.

<u>סקר דמי שכירות:</u>

רחוב	מס' בית	שטח במ"ר	שכ"ד מבוקש בניכוי 5% למו"מ	שכ"ד למ"ר
בלפור	78	22	₪ 2,800	₪ 127
בלפור		36	₪ 4,200	₪ 117
בלפור	50	30	₪ 3,500	₪ 117
בלפור		70	₪ 6,800	₪ 97

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

<u>לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי שווי השטח המסחרי הינו כמפורט להלן:</u>

תיאור	דמי שכירות למ"ר	שיעור היוון מסחר שמאי ממשלתי	שווי למ"ר
קרקע	130 ₪	7.20%	21,667 ₪
א	65 ₪	7.20%	10,833 ₪
סה"כ	**195**	**167** ₪	**32,500** ₪
קרקע	145.56	21,667 ₪	3,153,800 ₪
א	69.08	10,833 ₪	748,367 ₪
סה"כ	**214.64**	**18,180** ₪	**3,902,167** ₪
בניכוי רווח יזמי	**120%**		**3,251,806** ₪
בניה ישירה	**שטח במ"ר/כמות**	**עלות כוללת למ"ר**	**סה"כ**
שטח עילי ברוטו	214.64	8,000 ₪	1,717,120 ₪
סה"כ בניה ישירה			**1,717,120** ₪
יתרה לקרקע			**1,534,686** ₪
קרקע	145.56	10,056 ₪	1,463,687 ₪
א	69.08	1,028 ₪	70,999 ₪
סה"כ	**214.64**	**7,150** ₪	**1,534,686** ₪

1.6 <u>שומת תקן 21.</u>

השומה שנערכה לצורך בדיקת כדאיות הפרויקט ואישור התכנית מאפשרת לקבל אינדיקציה לגבי ערכי השווי, שיעור הרווחיות והיטל ההשבחה הצפוי נכון למועד הקובע.

למרות שחוות דעת זו אינה מחייבת לעניין היטל השבחה, ערכי השווי שנקבעו בה מאפשרים לראות ב"זמן אמת" את ערכי השווי אותם ראו השמאים בסמוך למועד הקובע.

אין ספק כי במידה ושמאי הבעלים היה קובע שהיטל השבחה הצפוי הינו זהה לדרישת הועדה כיום (כ- 30 מ' ₪) אזי הוא היה קובע ערך זו בשומה שמשמעותו רווח בשיעור של 5% ומכאן הגדלת מס' היח"ד בפרויקט או ביטולו.

עפ"י שומת תקן 21 שנערכה ע"י הגב' דניאלה פז שמאית מקרקעין מיום 01.09.2016 לצורך אישור התכנית שבנדון ע"י הועדה המחוזית, לרבות קביעת מס' יח"ד המרבי.

שיעור הרווחיות של הפרויקט בחלופה של תשלום היטל השבחה בסך של 11,187,000 ₪ הינו בסך של 15% בלבד. שומת התקן אושרה עקרונית ע"י דותן דרעי שמאי הועדה המחוזית.

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

1.7 תחשיב

1.7.1 סיכום ערכי בסיס לצורך התחשיב:

מועד קובע	26/08/2017	25/12/2019
שווי מ"ר דירתי מצב קודם כולל פוטנציאל כללי תמ"א	₪ 18,500	
שווי מ"ר דירתי מצב קודם ללא פוטנציאל תמ"א	₪ 17,500	
שווי מ"ר מבונה דירתי מגורים	₪ 5,860	₪ 6,450
שווי מ"ר מבונה חדרי יציאה לגג בהתחשב בהתאמות	₪ 2,930	50%
מקדם תועלת מרפסת עיקרי	40%	
שווי מ"ר מרפסות עיקרי	₪ 2,344	
מקדם דיור להשכרה	60%	
שווי מ"ר דירתי מגורים להשכרה	₪ 3,516	
שווי מ"ר מבונה מסחר ממוצע	₪ 7,150	
שווי מ"ר מבונה מסחר מצבו, בהתחשב בבינוי הקיים	₪ 10,000	
עלות הריסה ופינוי למ"ר	₪ 400	
דמי שכירות לחודש לדירה ממוצעת	₪ 3,600	
דמי שכירות לשנה לדירה ממוצעת	₪ 43,200	
מס' דירות בהיתר	22	
הכנסות שכירות לשנה	₪ 950,400	
שיעור תשואה מגורים	3.0%	
מס' שנים דחיה	4	
שיעור היוון דחיה	6.0%	
עלות הקמה מבנה ציבור ללא מע"מ	₪ 3,136,934	
עלות עודפת מקום חניה במתקן	₪ 99,929	

1.7.2 ריכוז שטחים לצורך תחשיב:

מהות השטח	שטח במ"ר
שטח עיקרי בקשה להיתר	11,508
שטח עיקרי דיור להשכרה	763
שטח עיקרי הקלות	70.6
שטח עיקרי דירות רגילות ללא הקלות	10,674
שטח עיקרי מרפסות	1,261.17
שטח מרפסות רגילות מגולם בשווי	1,971.85
שטח עיקרי מבנה ציבור	299.50
שטח עיקרי דירות להשכרה	763.27

שטח עיקרי מסחרי ק"ק	145.56
שטח עיקרי מסחרי ק"א	69.08
סה"כ שטח מסחרי עיקרי	214.64

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

מס' מקומות חניה כולל	114
מס' מקומות חניה מבנה ציבור	4
מס' מקומות חניה מגורים	110

שטח בנוי דירתי כולל במ"ר	1,949
שטח בנוי כולל במ"ר	2,129

1.7.3 שווי יתרת זכויות בניה מצב קודם (חלופה ללא תמ"א):

חדרי יציאה לגג	240				
חדרי יציאה לגג שטח אקו'	312	₪	2,930	₪	914,160
חזית מסחרית	40	₪	10,000	₪	400,000
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה				₪	**1,314,160**

1.7.4 תחשיב היטל השבחה בגין ההקלות:

	שטח במ"ר	שווי למ"ר		יחס בין זמין להשבחה	סה"כ	
השבחה שטח עיקרי הקלות במ"ר	**70.62**	**6,450**	₪	100%	**455,499**	₪
היטל השבחה שטח עיקרי הקלות במ"ר	50%				**227,750**	₪

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

1.7.5 תחשיב היטל השבחה בהתחשב בפטור ממ"דים ופוטנציאל תמ"א 38:

היטל השבחה כולל פטור ממ"ד לכל הדירות + פוטנציאל תמ"א 38 מצב קודם

מצב קודם	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח בנוי דירתי כולל פוטנציאל תמ"א 38	1,949.0	₪ 18,500	₪ 36,056,130
שווי יתרת זכויות בניה שטח מסחרי			₪ 400,000
סה"כ			₪ **36,456,130**

מצב חדש	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי דיור להשכרה	763.3	₪ 3,516	₪ 2,683,657
שטח עיקרי ללא הקלות	10,674.0	₪ 5,860	₪ 62,549,757
שטח עיקרי מרפסות	1,261.2	₪ 2,344	₪ 2,956,182
שטח אקו' מסחרי	214.6	₪ 7,150	₪ 1,534,686
סה"כ			₪ **69,724,283**
מטלה ציבורית			₪ -3,136,934
עלות חניה עודפת	110.00	₪ -99,929	₪ -10,992,149
עלות הריסה	1,948.98	₪ 400	₪ -779,592
סה"כ ביניים			₪ **54,815,608**
הפחתה בגין מורכבות פרויקט והשהייה	4	6%	79%
הפחתה בגין התכלות תכנית	1	6%	94%
ביניים			₪ **40,961,411**
דמי שימוש תקופת ביניים	₪ **950,400**	3%	₪ **3,532,730**
סה"כ שווי מגרש			₪ **44,494,141**
שווי למ"ר עיקרי מגורים מגלם שטחי מסחר ומרפסות			₪ **4,168**

שווי מצב חדש			₪ **44,494,000**
שווי מצב קודם			₪ **36,456,000**
השבחה			₪ **8,038,000**
היטל השבחה			₪ **4,019,000**

תחשיב היטל השבחה בהתחשב בפטור עבור דירות בעלים עד 140 מ"ר:

שיעור השטח החייב בהיטל בתחשב בפטור 140 מ"ר			**82%**
היטל השבחה פטור דיריים			₪ **721,000**
היטל השבחה בהתחשב בפטור			₪ **3,298,000**
סה"כ			₪ **4,019,000**

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

1.7.6 <u>תחשיב היטל השבחה בהתחשב בפטור מלא עבור ממ"דים ללא פוטנציאל תמ"א 38 (תחשיב חלופי):</u>

מצב קודם	שטח דירתי במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח בנוי דירתי`ללא פוטנציאל	1,949.0	₪ 17,500	₪ 34,107,150
שווי יתרת זכויות בניה			₪ 1,314,160
סה"כ	**1,949.0**	₪ *18,174*	₪ **35,421,310**

מצב חדש	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי דיור להשכרה	763.3	₪ 3,516	₪ 2,683,657
שטח עיקרי ללא הקלות	10,674.0	₪ 5,860	₪ 62,549,757
שטח עיקרי מרפסות	1,261.2	₪ 2,344	₪ 2,956,182
שטח אקו' מסחרי	214.6	₪ 7,150	₪ 1,534,686
סה"כ			₪ **69,724,283**
מטלה ציבורית			₪ -3,136,934
עלות חניה עודפת	110	₪ 99,929	₪ -10,992,149
עלות הריסה	1,948.98	₪ 400	₪ -779,592
סה"כ ביניים			₪ **54,815,608**
הפחתה בגין מורכבות פרויקט והשהייה	4	6%	79%
הפחתה בגין התכלות תכנית	1	6%	94%
ביניים			₪ **40,961,411**
דמי שימוש תקופת ביניים	₪ **950,400**	3%	₪ **3,532,730**
סה"כ שווי מגרש			₪ **44,494,141**
שווי למ"ר עיקרי מגורים מגלם שטחי מסחר ומרפסות	₪ **5,860**	71%	₪ **4,168**

שווי מצב חדש			₪ **44,494,000**
<u>שווי מצב קודם</u>			₪ **35,421,000**
השבחה			₪ **9,073,000**
היטל השבחה			₪ **4,536,500**

תחשיב היטל השבחה בהתחשב בפטור עבור דירות בעלים עד 140 מ"ר:

שיעור השטח החייב בהיטל בתחשב בפטור 140 מ"ר			**82%**
היטל השבחה פטור דיריים			₪ **813,500**
היטל השבחה בהתחשב בפטור			₪ **3,723,000**
סה"כ			₪ **4,536,500**

2. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי **אומדן שווי ההשבחה** שחלה בנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, עקב אישור תכנית בי/564 ועקב אישור ההקלות הנובעת ממימוש זכויות בניה בדרך של אישור תכנית בקשה להיתר מיום 25.12.2019 **נכון למועדים הקובעים** הינו כדלקמן:

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

1.1 היטל השבחה בגין תכנית בי/564 נכון למועד הקובע 26.08.2017.

1.1.1 חלופת פטור מלא על כל הממ"דים כולל פוטנציאל תמ"א 38 מימוש בהיתר (עמדתי):

השבחה			**8,038,000**	₪
היטל השבחה			**4,019,000**	₪

מזה: חלק פטור מהיטל השבחה דירות דיירים עד 140 מ"ר - 721,000 ₪.

1.1.2 חלופת פטור מלא על כל הממ"דים ללא פוטנציאל תמ"א 38 מימוש בהיתר (חלופה):

השבחה			**9,073,000**	₪
היטל השבחה			**4,536,500**	₪

מזה: חלק פטור מהיטל השבחה דירות דיירים עד 140 מ"ר – 813,500 ₪.

1.2 היטל השבחה בגין הקלות נכון למועד הקובע 25.12.2019:

השבחה	**455,499**	₪
היטל השבחה	**227,750**	₪

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

מכתב תגובת המשיבה מיום 04.07.2022

1. **<u>לענין שטח הדירות הנכללות בנכס הנדון לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם</u>**

1.1 <u>תכנית היתר בניה הקובעת את שטחי הבניה המאושרים בבנין הנדון</u>

א) בעמודים 23, 24, 25 לשומת המבקש הוצגו תכניות בניה ביחס לבנין הקיים , כדלקמן :
3 בקשות להיתרי בניה - שלא אושרו +
1 היתר בניה מס' 1026 - מיום 29/10/1958.

ב) בהתאם לכך , ברור כי
שטח הבנין הקיים לצורך אומדן ההשבחה שבנדון הוא עפ"י תכנית היתר בניה מס' 1026 הנ"ל ,
ולא עפ"י בקשות להיתרי בניה - שלא אושרו.

ג) בסיס לחישוב שטח הדירות בבנין הקיים עפ"י תכנית היתר הבניה הנ"ל (וגם עפ"י הבקשות הבלתי מאושרות) :
חישובי השטחים בתכניות בניה ישנות [1], אינן כוללות הפרדה בין שטח עיקרי לשרות , ומעבר לכך -
שיטת חישובי השטחים בתכניות בניה ישנות - כוללת את כל שטח הקומה , לרבות חדרי המדרגות [2] !
בהתאם לכך, כל השטחים המוצגים בגרמושקות הישנות הללו שהוצגו ע"י המבקש - לרבות היתר הבניה הנ"ל - כוללים את שטחי חדרי המדרגות . בהתאם לכך -
לצורך קביעת השטח הדירתי של הדירות הישנות הנכללות בנכס - מתחייב להפחית את שטח חדרי המדרגות .
להלן חישוב השטח הדירתי של הדירות בבנין הקיים עפ"י תכנית היתר הבניה הנ"ל :

קומה	סוג שטח (מ"ר)				
	רגיל	מרפסות	סה"כ	ח' מדרגות[3]	סה"כ דירתי
קרקע	250.27	70.4	320.67	-27.41	293.26
ב'	385.92	146.79	532.71	-27.41	505.30
ג'	385.92	146.79	532.71	-27.41	505.30
ד'	385.92	146.79	532.71	-27.41	505.30
<u>סה"כ</u>	<u>1408.03</u>	<u>510.77</u>	<u>1,918.80</u>	<u>-109.64</u>	<u>1,809.16</u>

1) טרום אישור תקנות חישובי שטחים משנת 1992 , שקבעו את ההפרדה בין שטח עיקרי לבין שטח שרות.
2) חדרי המדרגות והפודסטים הצמודים להם.
3) להלן שטחי חדרי המדרגות הקומתיים עפ"י תכנית היתר בניה הנ"ל :

חדר מדרגות	מידות (מ')	שטח (מ"ר)
מערבי	2.2 * 4.26	9.372
אמצעי	2.2 * 4	8.8
מערבי	2.2 * 4.2	9.24
<u>סך שטח חדרי מדרגות לקומה</u>		<u>27.412</u>

ד) <u>סיכום</u>:
<u>סך השטח הדירתי של כל הדירות בבנין הקיים במצב קודם</u> = <u>1,809.16 מ"ר</u>
בהתאם לכך -
מתחייב לאמוד את שווי הנכס במצב קודם עפ"י השטח העובדתי הנ"ל ,
ולא עפ"י שטח של 1,840 מ"ר כפי שבוצע (בטעות) בשומתי.

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

1.2 <u>לענין שטחי הדירות בבנין הקיים "לפי מפת מדידה" שנערכה ע"י המבקש המוצגים בעמ' 10 + 46 לשומת המבקש</u>

א) השטחים המפורטים בעמודים הנ"ל לשומת המבקש - אינם רלבנטיים לשומת ההשבחה שבנדון , כמפורט.

ב) קיימת תכנית היתר בניה ביחס לבנין הקיים - כמפורט בסעיף 1.1 ג) לעיל , שלפיה -
סך השטח הדירתי של הדירות בבנין הקיים הינו <u>1,809.16 מ"ר</u> . בהתאם לכך -
לפי כללי השמאות הבסיסיים, מתחייב להתבסס על שטח זה שהינו עפ"י היתר בניה, ולא על שטח אחר , כלשהוא.

ג) מעבר לנדרש,
בס"ק ד) + ה) להלן מוצגים 2 הסברים לפערים בין השטחים לפי היתר הבניה לבין השטחים לפי "מפת המדידה".

ד) הכללת שטחים שלא נכללים בהיתר הבניה - בתחום המדידה ב- "מפת המדידה", ולראיה -
מצ"ב סימון של חריגות הבניה הנכללות במפות המדידה שהוצגו ע"י המבקש.
הסימונים מתייחסים לקומת קרקע ולקומה א , אך מאחר וקומות ב' + ג' הן זהות לקומה א' -
הרי שהחריגות המסומנות בקומה א' חוזרות על עצמן בקומות ב' + ג'
יצויין כי סימון החריגות מהיתר הבניה הינו עפ"י האבחנה של החי"מ ,
אך יתכן מאוד שקיימות חריגות נוספות שלא זוהו ע"י החי"מ, אשר נכללות במפות המדידה

ה) הבדלים בהגדרת המדידה בין שטח לרישוי (בהיתר הבניה) לבין "שטח לפי חוק מכר" (ב-"מפת המדידה")

ו) יודגש כי גם אם הבנין הנדון נבנה מלכתחילה עפ"י המדידות שהוצגו ע"י המבקש ,
הרי שהפער בשטחים בין השטחים שאושרו בהיתר הבניה לבין השטח עפ"י מפת המדידות -
מהווה חריגות בניה מלכתחילה , ובלתי אפשרי להביאם בחשבון בשומת השבחה.

ז) ע"ג תכנית היתר בניה מס' 1026 - נרשם במפורש כי מותר לבנות **33%** בניה לקומה , שהם 386 מ"ר לקומה.
בהתאם למוכח בנספח 1 - שטחי הדירות עפ"י "מפת המדידה" משקפים מצב של ניצול בשיעור 36% בניה לקומה ,
וזאת לעומת **33%** בניה מותרים לקומה כפי שרשום בתכנית היתר הבניה. בהתאם לכך -
השטחים הדירתיים עפ"י מפות המדידה - מנוגדים למותר עפ"י התכנית שחלה במועד מתן היתר הבניה

ח) אין אפשרות להכשיר את חריגות הבניה המשתקפות ממפות המדידה של המבקש , כמוכח להלן :
נכון למועד הקובע הראשון , התכנית הקובעת את זכויות הבניה המותרות במגרש היא תכנית ב'/339 , שלפיה -
זכויות הבניה העיקריות המותרות הן : 40% לקומה , **כולל** מרפסות . בהתאם לכך -
כמות הזכויות המותרת בנכס הנדון = 40% * 1,149 מ"ר = 459.6 מ"ר / קומה.
לעומת זאת, סך השטח הדירתי המנוצל בפועל בקומה טיפוסית עפ"י מפת המדידה של המבקש = כ- 533 מ"ר.
בהתאם לכך , השטח הבנוי בפועל חורג בכ- 73 מ"ר לקומה לעומת המותר בתכנית הקובעת נכון למועד הקובע,
באופן שבלתי אפשרי להכשיר את חריגות הבניה הקיימות , ללא הליך תכנוני חדש , שאינו רלבנטי לענייננו.

ט) סיכום נושא מפות המדידה של המבקש :
מפות המדידה הללו מציגות מצב של חריגות בניה, שאינן אפשריות להכשרה, ולכן בלתי אפשרי להסתמך עליהן.

י) בהתאם לכך ,
האפשרות היחידה הקיימת לחישוב שטח הדירות הישנות במצב קודם -
היא לפי שטח הדירות עפ"י תכנית היתר בניה מס' 1026 , ולא קיימת כל אפשרות אחרת.

יז) **טענת המבקש שיש להסתמך על מפת המדידה ולא על תכנית היתר בניה - מנוגדת לפסיקה , ומתחייב לדחותה.**

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

2. **<u>לענין טענות המבקש בנושא סיכום שטחי החורגים מקו בנין דרומי - עמ' 32 + 57 לשומה</u>**

2.1 הנתונים המספריים הנטענים ע"י המבקש בעמ' 32 + 57 לשומתו - אינם נכונים עובדתית , כמפורט.

2.2 בהתאם לתשריט תכנית ב/564 קיימים 2 קווי בנין עיליים :

קו בנין לקומת קרקע - הכולל מרווחי בניה מצומצמים.

קו בנין לקומות שמעל קומת הקרקע - הכולל מרווחי בניה נרחבים.

בהתאם לכך , יש למדוד את החריגות בקו הבנין הדרומי - עפ"י קו הבנין העילי של הקומות שמעל קומת הקרקע עפ"י תשריט תכנית ב/564 :

קו הבנין הדרומי הינו במרחק אחיד של 6 מ' מגבול המגרש הדרומי, ומורכב מ- 3 קטעים , שאורכם הינו כדלקמן :

קטע מזרחי - באורך 7.5 מ'

קטע אמצעי - באורך - 15 מ'

קטע מערבי - באורך - 19.7 מ'

עפ"י תכנית הבקשה להיתר שבנדון -

החריגה בקו הבנין הדרומי היא בתחום הקטע המערבי והאמצעי , ואינה בתחום הקטע המזרחי. בהתאם לכך -

סך אורך החריגה בקו הבנין הדרומי בקומות 1- 22 = (15 מ' + 19.7 מ') = 34.7 מ'

עפ"י תכנית היתר בניה שבנדון -

סך אורך החריגה בקו הבנין הדרומי בקומות 1- 22 [4]= 34.9 מ'

2.3 בהתאם לסעיף 2.2 דלעיל , ולתכנית הבקשה להיתר שבנדון - להלן חישוב שטחי החריגות בקוו הבנין הדרומי :

א) סך אורך החריגה בקו הבנין הדרומי בקומות 1- 22 = (15 מ' + 19.7 מ') = 34.9 מ'

סך רוחב החריגה בקו הבנין הדרומי עפ"י תכנית הבקשה להיתר שבנדון 0.6 מ'

סך שטח החריגה בקו הבנין הדרומי בקומות 1- 22 <u>20.96 מ"ר/קומה</u>

ב) סך אורך החריגה בקו בנין דרומי עבור מרפסות בקומות 1- 6, 8-30 2.35 מ'

סך רוחב החריגה בקו הבנין הדרומי עבור המרפסות הנ"ל 2.00 מ'

סך שטח החריגה בקו הבנין הדרומי עבור המרפסות הנ"ל <u>4.70 מ"ר/קומה</u>

ג) בהתאם לכך - בנספח 2 מוצג חישוב ופרוט מדוייק של כל החריגות בקו בנין דרומי שאושרו בהקלה שבנדון.

ד) מצ"ב קובץ DWF של הבקשה להיתר שבנדון , המאפשר מדידה ממוחשבת (מדוייקת) של החריגות בקווי הבנין. כל השטחים המפורטים בנספח 2 - מאומתים ע"י מדידה ממוחשבת

2.4 סיכום החריגות בקו בנין שאושרו בהקלה הנ"ל = עפ"י נספח 2 :

א) סך החריגה בשטח עיקרי ושירות <u>579.46 מ"ר</u>

ב) סך החריגה בשטח מרפסות <u>187.36 מ"ר</u>

ג) בהתאם לכך , נכון יהיה לחשב את ההשבחה בגין ההקלות עפ"י השטחים העובדתיים הנ"ל ., ולא עפ"י המחושב בשומתי.

4) ראו מידות האורך בתחתית תשריט קומות 15-21 לדוגמא :

26.32 מ' + 5.37 מ' + 1.25 מ' + 2.0 מ' (חופף לחריגת מרפסת דרומית) = <u>34.94 מ'</u>

5) אין להפריד בין 2 סוגי השטחים : חריגה בשטח שרות היא תחליפית לחריגה בשטח עיקרי

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

3. **<u>לענין נתונים מהסכם "פינוי בינוי" המוצגים בעמ' 38 לשומת המבקש</u>**

3.1 נתוני ההסכם הנ"ל - אינם רלבנטיים לשומת ההשבחה שבנדון , כמפורט :

3.2 בהתאם להלכות "אברמוביץ" + "בורשטיין" בבימ"ש עליון , ולהלכת אשדר בבימ"ש מחוזי [6] :

א) אומדני השווי למצב חדש / קודם בשומת השבחה יבוצעו
לפי שווי השוק **האובייקטיבי** של המקרקעין במצב חדש / קודם,
ובהתאם לשימוש המיטבי במקרקעין במועדים הקובעים.

ב) בהלכת אברמוביץ נקבע מפורשות כדלקמן (ראו ציטוט בתחילת סעיף 42 להלכת אשדר):
"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...
**יש להוציא מכל זה את את התנאים וההתחיבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש'
בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו".**
בהתאם להגדרה הנ"ל של שווי "מצב חדש" בשומות השבחה - שנקבעה בהלכה הנ"ל :
**ההתחיבויות החוזיות של הבעלים כלפי היזם במסגרת הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בין היזם לבעלים -
אינם רלבנטיים לחלוטין , ויש להתעלם מהם לחלוטין לצורך אומדן שווי מצב חדש.**

ג) בהתאם לכך -
שווי מצב חדש לפי תב"ע ב/564 יוערך עפ"י השווי **האובייקטיבי** של המקרקעין ועפ"י השימוש המיטבי שלהם
במועד הקובע ,
וזאת במנותק / בהתעלם מההתחיבויות החוזיות בין הבעלים ליזם במסגרת הסכמי הפינוי בינוי המותלים.
בהינתן שזו הגדרת השווי הקובעת והמחייבת לצורך שומת ההשבחה שבנדון -
ההתחיבויות החוזיות (לרבות התמורות) של היזם כלפי הבעלים שנקבעו בהסכם זה ,
וכן גם ההתניות לכניסתו לתוקף - אינם רלבנטיים לאומדן ההשבחה שבנדון.

3.3 למרות שהדבר אינו רלבנטי - הרי שעפ"י תיקון 47 לחוק מע"מ שאושר בתאריך 25/11/14 , נקבע כי:
שיעור מע"מ הזמנת שרותי בניה בעסקאות פינוי בינוי הוא אפס.
באופן שתנאי מתלה בענין זה - שנקבע בהסכם הנ"ל - אינו רלבנטי לענייננו.

4. **<u>לענין טיוטת הסכם להקמת מבנה ציבור מחודש 12/2021 - המוצג בעמ' 38-39 לשומת המבקש</u>**

4.1 עפ"י המוצג בשומת המבקש - מדובר בטיוטת הסכם , ולא בהסכם חתום.

4.2 בהתאם לכך , אין להביא בחשבון את הנתונים המוצגים ע"י המבקש לענין זה ,
שכן לענ"ד , שומה מכרעת צריכה להתבסס על הסכמים חתומים , ולא על טיוטות של הסכמים.
בהתאם לכך , מבוקש כי השמאי המכריע יתבססס בשומתו המכרעת רק על הסכם חתום ,
ולהערכת הח"מ בחודשים הקרובים יהיה הסכם חתום , עליו אפשר יהיה להתבסס.

6) עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר (מצ"ב)

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

5. **<u>לענין טענת המבקש כי באומדן שווי מצב קודם יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38</u>**

5.1 <u>הטענה שגויה משפטית</u>:
עפ"י הפסיקה: אין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38, מאחר והן לא מוקנות, כמפורט:

5.2 <u>פס"ד עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה - מיום 12/7/2021 (להלן: "פס"ד לביא")</u>

א) **בפס"ד זה נקבע בין היתר בהתבסס על קביעות בימ"ש עליון בהלכת "אליק רון"**
כי אין להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.

ב) בסעיף 21 לפסק הדין נקבע כדלקמן:
"מצאתי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה"

ג) בסעיף 48 לפסק הדין נקבע כדלקמן:
"הבקשה להיתר לפי תכנית החיזוק כלל לא נדונה בוועדה ועל כן ברי כי תכנית החיזוק לא הקנתה זכויות קונקרטיות כלשהן בחלקה".

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

ה) בסעיף 57 לפסק הדין הקרוי "סוף דבר" - נקבע כדלקמן:
"הגעתי למסקנה כי בהערכת שווי החלקה במצב קודם אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תכנית החיזוק, ועל כן דין הערעור להידחות".

ו) סיכום:
פס"ד זה מאשר את אופן עריכת אומדן שווי מצב קודם ראשון בשומת החי"מ - ללא זכויות המותרות עפ"י תמ"א 38,

ז) פס"ד הנ"ל התקבל ע"י בימ"ש מחוזי, ולכן הוא פס"ד מחייב.
בהתאם לכך -
פס"ד הנ"ל מחייב לבצע את אומדני שווי מצב קודם בשומה שבנדון -
באופן שאומדן השווי אינו כולל את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38,
ואינו כולל זכויות המותרות לפי תכניות "הרוכבות" על תמ"א 38
(שאושרו מכח תמ"א 38) כגון תכניות ב/538 + ב/580

ח) מצ"ב פס"ד הנ"ל בתוספת סימון של קטעים חשובים מתוך פרק ההכרעה.

5.3 <u>פס"ד בימ"ש מחוזי ת"א עמ"נ 19341-04-19 בענין ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' דיניש בע"מ - פס"ד חלוט ומחייב</u>
בפס"ד זה נקבע כי יש להפריד בין "שווי שוק" לבין "שווי לצורכי היטל השבחה",
באופן, שאומדן השווי יכלול רק זכויות מוקנות הניתנות לניצול בוודאות, ללא אישור הקלה ו/או תב"ע נוספת.
בהתאם לעיקרון זה, לא ניתן לבסס מצב תכנוני על זכויות בניה שאינן וודאיות - כדוגמת זכויות תמ"א 38.

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

5.4 <u>החלטה חדשה של ועדת ערר מיום 25/3/2021, בענין : בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' ועדה מקומית נתניה -</u>
בהחלטה זאת נקבע באופן מוחלט שאין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה פוטנציאליות מכח תמ"א 38.
בהחלטה זאת , מפורטים שלל של פסקי דין לרבות של בימ"ש עליון המבססים את ההחלטה הנ"ל.
בהחלטה המצ"ב סומנו בצהוב הקטעים הרלבנטיים לענייננו.

5.5 <u>החלטה חדשה של ועדת ערר מיום 23/6/2021 בענין :שמשון זליג בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון</u>
בהחלטה זאת נקבע באופן מוחלט שאין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה פוטנציאליות מכח תמ"א 38.
ראו פסקה אחרונה בעמ' 31 להחלטה.

5.6 <u>החלטת ועדת ערר (ת"א) 85092/16 בענין ועמ"ק לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר חב' קרן ק.ר. נדל"ן מ- 12/2/2020 :</u>
"טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות... הרי שלמבקש ההיתר במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. ההשבחה כתוצאה מתמ"א 38 אינה נקבעת עם אישור התכנית אלא עם מתן היתר הבניה. זאת כפי שנקבע בפסקה 56 לפסק הדין בענין אליק רון" .

5.7 <u>החלטות ועדת ערר לרישוי מחוז ת"א ביחס לפרויקטי תמ"א 38 בתחום העיר בת ים</u>
א) ערר מס' 1018-02-18 , יעקב שליבה ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים , מיום 28/6/2018
בהחלטה זו התקבל ערר , שבמסגרתו החליטה הועדה להקטין את הבינוי המאושר בפרויקט תמ"א 38.
ב) ערר מס' 1003-01-20 , בכור ישראלוב ו-27 אחרים נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים , מיום 30/6/2020.
בהחלטה זו נדחה ערר על החלטת הועדה המקומית שלא לאשר פרויקט תמ"א 38 במתכונת מסויימת.
הבסיס ל-2 ההחלטות הנ"ל הינו קביעת ועדת ערר כי
זכויות מכח תמא 38 אינן זכויות מוקנות, ולועדה המקומית נתון שיקול דעת רחב כמפורט בסעיפים 22-21 להוראותיה של התמ"א, שלא לאשר בקשות מכוחה".

5.6 <u>לענין טענת המבקש כי הזכויות מכח תמ"א 38 - משפיעות על השווי ולכן אין להתעלם מהן</u>
א) הטענה אינה נכונה משפטית , כמפורט לעיל ולהלן
ב) בהתאם לפס"ד והחלטות ועדות ערר המפורטות לעיל - מתחייב **לעקר** את השפעת תמ"א 38 על שווי מצב קודם.
ג) הטענה אינה רלבנטית :
בפס"ד דייניש נקבע כי יש להבחין בין "שווי שוק" (שיכול שיהא מושפע מתמ"א 38) ,
לבין שווי לצרכי אומדן היטל השבחה - שבענייננו חייב להיות מעוקר מהשפעת תמ"א 38 .

5.7 <u>לענין טענת המבקש כי תמ"א 38 משביחה ולא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה</u>
הטענה אינה רלבנטית :
בהתאם לפס"ד והחלטות ועדות ערר המפורטות לעיל - מתחייב **לעקר** את השפעת תמ"א 38 על שווי מצב קודם ,
דהיינו מתחייב שלא להביא בחשבון את ההשבחה הנובעת מתמ"א 38 - באומדן שווי מצב קודם.
בהתאם לכך , טענת המבקש מנוגדת לחלוטין לפסיקה הקובעת והמחייבת הנ"ל.

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

5.8 <u>לענין טענת המבקש כי הוא מתבסס על החלטת ועדת ערר בענין רון ציון נ' ועמ"ק לתו"ב רמת גן</u>
לא נכון להתבסס על החלטה זו , מהסיבות שלהלן :
א) ההחלטה מנוגדת להלכת אליק רון שנקבעה ע"י בימ"ש עליון , מנוגדת ל-2 פסקי הדין הנ"ל שנתנו בבימ"ש מחוזי, בהתאם לכך, עפ"י ההיררכיה המשפטית - פסקי הדין הללו גוברים על ההחלטה הנ"ל.
ב) מדובר בהחלטה ישנה ובלתי עדכנית, המנוגדת להחלטות ועדת ערר חדשות שנקבעו בשנה האחרונה, כמפורט לעיל.

5.9 <u>לענין האבחנה שעושה שמאי המבקש בין פס"ד "לביא" לבין תיק ההשבחה שבנדון - עמ' 42 לשומה</u>
א) האבחנה שגויה , ומנוגדת לקבוע בפס"ד.
ב) פס"ד קובע באופן מפורש ומוחלט שבאומדן שווי מצב קודם - לא יובא בחשבון פוטנציאל זכויות בניה מכח תמ"א 38 , וזאת ללא תלות בנסיבות כלשהן. כפי שנקבע בפס"ד של בימ"ש מחוזי ת"א בענין אשדר - תכנית פינוי בינוי היא ככל תכנית , ולכן אין הבדל באופן עריכת שומת השבחה בין שומה לתכנית פינוי בינוי לבין שומה לכל תכנית משביחה אחרת. בהתאם לכך , העיקרון שנקבע בפס"ד הנ"ל , בכלל לא דן בסוג של הארוע במצב חדש (תכנית / הקלות) , אלא מתייחס רק למצב הקודם , לגביו נקבע שהוא לא יכול להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 .
ג) האבחנה השגויה הנ"ל של המבקש מנוגדת גם לפס"ד דיניש ולהחלטות של ועדת ערר המפורטות לעיל.

5.10 <u>לענין טענת המבקש כי קיומה של תכנית בי/538 (שהיא לפי סעיף 23 לתמ"א 38) - מאפשר להכיר בזכויות תמ"א 38 במצב קודם</u>
א) הטענה שגויה משפטית.
ב) ראו המפורט בסעיף 6.1 להלן
ג) תכנית בי/538 מבוססת על אישור בקשה להיתר מכח תמ"א 38.
בהתאם לכך , מאחר ועפ"י הלכת אליק רון , זכויות תמ"א 38 הינן מותנות ואינן מוקנות - אזי גם הזכויות מכח בי/538 הינן מותנות ואינן מוקנות
ד) הטענה נשללת לחלוטין ע"י החלטות ועדת ערר לרישוי האמורות בסעיף 5.7 דלעיל.

5.11 <u>לענין טענת המבקש כי ביחס לנכס הנדון - "התגבשו זכויות קונקרטיות מכח תכנית החיזוק" (עמ' 42)</u>
א) התגבשות זכויות קונקרטית יכולה להיווצר רק בתרחיש שאושרה בקשה להיתר בניה הכוללת זכויות מכח תמ"א 38 , והחלטה זו נותרה חלוטה , ולא בוטלה ע"י ועדת ערר , כפי שמוכח בסעיף 5.7 דלעיל. עובדתית - בנכס הנדון לא אושרה בקשה כלשהיא מכח תמ"א 38 .
ב) בהתאם לכך - הטענה אינה נכונה עובדתית.

5.12 <u>לענין טענת המבקש כי אי הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם לתכנית פינוי בינוי יוצר אפליה ביחס לתמ"א 38- הריסה</u>
הטענה אינה רלבנטית :
הזכויות מכח תמ"א 38 מוכרות בשווי 2 מצבי התכנון החל מנקודת הזמן שבה אושרה בקשה להיתר בניה מכוחה. זה לא המצב בנכס הנדון , ולכן ההשוואה של המבקש אינה נכונה ואינה רלבנטית מעיקרה.

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

5.13 <u>לענין טענת המבקש כי "נייר העמדה" המקצועי של השמאי הממשלתי הראשי, שלפיו בשומות השבחה לתכניות פינוי בינוי אין להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות תמ"א 38 - אינו מחייב</u>

א) נייר העמדה הנ"ל של השמאי הממשלתי הינו הנחיה מקצועית של הרגולטור הראשי בתחום שמאות מקרקעין במדינת ישראל ' ולכן יש לו תוקף גבוה מאוד.

ב) כאמור לעיל, קיימת פסיקה חד משמעית ומחייבת של בתי משפט מחוזיים ושל ועדות ערר מחוזיות , שלפיה - אין להביא בחשבון את תמ"א 38 / פוטנציאל תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם, וזהו הנתון הקובע.

5.14 <u>לענין טענת המבקש כי אי הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם "חותרת תחת כוונת המחוקק לעודד חיזוק מבנים לקראת רעידת אדמה צפויה בדרך של פטור על כל זכויות התמ"א" - עמ' 43 לשומה</u>

א) הטענה אינה נכונה ואינה רלבנטית כמפורט.

ב) החוק העניק פטור מזכויות תמ"א 38 בתרחיש של מימוש תמ"א 38 , ולא בתרחישים של מימוש תכניות אחרות. בתיק שבנדון המימוש הוא של תכנית "פינוי בינוי" ולא של תמ"א 38 , ולכן הפטור שנקבע בחוק - אינו קיים.

ג) החל מיום 25/12/2011 ואילך (כולל המועדים הקובעים שבנדון) - הבנין הקיים בנכס היה מוכרז כ- "מבנה מסוכן". כתוצאה מכך, רשויות התכנון החליטו לפתור בעיה זאת בדרך של אישור תב"ע בסמכות ועדה מחוזית - ב'/546, אשר העניקה זכויות בניה נרחבות ביותר של עד כדי פי **7.4** מהזכויות המנוצלות כיום בנכס !! בהתאם לכך , מאחר והפיתרון שנקבע עבור הנכס הינו תכנית פינוי בינוי (ב'/546) - הפיתרון של תמ"א 38 (לרבות הפטורים שלו) - כבר אינו רלבנטי לענייננו.

ד) בהתאם לכך, לאחר שרשויות התכנון פתרו את בעיית המסוכנות של המבנה שבנכס ע"י פיתרון הרבה יותר נדיב לעומת פיתרון תמ"א 38 המעניק זכויות בניה מצומצמות יחסית[7] - אין זה מספק את המבקש, והוא טוען שמגיע לו גם פטור מזכויות בניה המותרות מכח תמ"א 38 - ע"י הכרה בשווי הזכויות הללו במצב קודם, דהיינו מגיע לו "גם וגם", וזאת בניגוד מוחלט למטרת המחוקק ולהגיון, ובניגוד מוחלט לפסיקות המשפטיות הנ"ל.

7) תוספת של 2.5 קומות למבנה בן 3.6 קומות , מהווה תוספת בשיעור של 69%, ז"א מתקבלות ז"ב בכמות של פי 1.69 ביחס לז"ב המנוצלות בפועל בבנין הקיים, לעומת גידול של פי 7.4 בתב"ע שבנדון

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

6. **<u>לענין טענת המבקש כי באומדן שווי מצב קודם יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות בי/538 +בי/580 (עמ' 41 - 43 לשומה)</u>**

6.1 <u>טענה זו - שגויה משפטית</u>

א) התכניות הללו הן תכניות אשר "רוכבות" על תמ"א 38,
והזכויות המותרות בתכניות הללו- הן "זכויות מרחפות" בדומה לזכויות שמכח תמ"א.

ב) בהתבסס על בר"מ 505/15 אופל קרדן נ' ועדה מקומית לתו"ב אשקלון ,
ובהתבסס על בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ -
התכניות הללו מתגבשות כחלק מהמצב התכנוני - רק במועד החלטת הועדה לאשר בקשה להיתר מכוחן.
ראו עמ' 20-22 בשומה מכרעת שדנה בנושא זה- ע"י השמאי המכריע מ. דדון, ביחס לרח' בן ציון 5 (גו"ח 7130/289).
ראו גם עמ' 16-18 לשומה מכרעת נוספת בנושא זה, לרח' אנילביץ 33 (גו"ח 7151/245) ע"י השמאי עו"ד יגאל יוסף.
בנכס הנדון לא אושרה בקשה להיתר מכח התכניות הנ"ל ,
ולכן 2 התכניות הללו לא התגבשו להיות חלק מהמצב התכנוני החל בנכס הנדון ,
לפיכך תכניות אלו אינן רלבנטיות לתיק ההשבחה שבנדון.

6.2 <u>פס"ד בימ"ש מחוזי ת"א עמ"נ 19341-04-19 בענין ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' דייניש בע"מ - שולל את הטענה הנ"ל</u>

בפס"ד זה נקבע כי יש להפריד בין "שווי שוק" לבין "שווי לצורכי היטל השבחה" ,
באופן , שאומדן השווי יכלול רק זכויות מוקנות הניתנות לניצול **בוודאות** , ללא אישור הקלה ו/ או תב"ע נוספת.
בהתאם לעיקרון זה , לא ניתן לבסס מצב תכנוני על זכויות בניה שאינן וודאיות -
כדוגמת זכויות מכח תכניות/538 + בי/580 , "הרוכבות" [7] על הזכויות שמכח תמ"א 38 ,
והינן זכויות המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית,
אשר רשאית לסרב לאשר זכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות אלו.
ולראיה - ראו סעיף 4.1.2 י"ד + י"ג לתקנון תכנית בי/538 , וכן סעיף 4.1 ו' לתקנון תכנית בי/580.
בהתאם לכך , הזכויות שעפ"י 2 התכניות הנ"ל - **אינן** ודאיות , דהיינו - **אינן** מוקנות,
ולכן עפ"י פס"ד הנ"ל בלתי אפשרי להביאן בחשבון לצורך אומדן ההשבחה, חד וחלק.

6.3 <u>שומות מכריעות - שוללות את הטענה הנ"ל</u>

בנספח 3 מוצגת רשימה חלקית של 14 שומות מכריעות שקבעו כי -
תב"ע בי/538 ו/ או בי/580 מתגבשות כארוע תכנוני , רק במועד החלטת ועדה לאשר היתר בניה מכוחן.
ולכן חייבו בהיטל השבחה בגין התכניות הללו - למועד קובע של החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר מכח התכניות.

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

6.4 <u>זכויות הבניה המותרות מכח תכניות חדשות אלו - חייבות עקרונית בהיטל השבחה[8],</u>
לשיטתו השגויה של המבקש - המתעלמת מהאמור בסעיף 6.1 דלעיל -
הוא היה אמור לחשב את היטל ההשבחה החל על הנכס בגין 2 התכניות החדשות הנ"ל ,
כחלק מרצף התכניות החדשות החייבות בהיטל השבחה ,
שכן מדובר בתכניות חדשות שבגינן מעולם לא בוצע חיוב בהיטל השבחה , עבור הנכס הנדון.
יצויין כי בהתאם לאמור בסעיף 6.1 דלעיל -
הועדה המקומית מחייבת בהיטל השבחה בגין התכנית הללו רק במימושים בדרך של היתר בניה מכוחן -
אז התכניות מתגבשות לכלל ארוע תכנוני, ולא במימושים בדרך של מכר ,
ולכן מעולם לא בוצע חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות הנ"ל עבור הנכס שבנדון.

6.5 <u>לענין טענת המבקש כי תכניות בי/538 + בי/580 מהוות מצב תכנוני קודם</u>
א) הטענה אינה נכונה , בהתאם למפורט לעיל :
ב) התכניות הללו הן תכניות חדשות , ומעולם לא שולם בגינן היטל השבחה ,
ולכן הן לא יכולות להיות חלק מ- "מצב קודם"
ג) התכניות הן תכניות חדשות שלא הגיעו מעולם לכלל מימוש , ולכן הן לא חויבו מעולם בהיטל השבחה ,
ולכן הן לא יכולות להיות חלק מ- "מצב קודם"

6.6 <u>לענין טענת המבקש כי הזכויות מכח תכניות בי/538 + בי/580 הן זכויות מוקנות ולא מותנות</u>
א) הטענה אינה נכונה - כמפורט בעיפים 6.1 - 6.2 דלעיל.
ב) מדובר בתכניות "הרוכבות" על תמ"א 38 , ומכיוון שעפ"י הלכת אליק רון , זכויות תמ"א 38 הן מותנות -
מתחייב שגם הזכויות המותרות עפ"י התכניות הנ"ל הן מותנות .

6.7 <u>לענין טענת המבקש כי הזכויות מכח תכניות בי/538 + בי/580 - משפיעות על השווי וכן אין להתעלם מהן</u>
הטענה אינה רלבנטית , מאחר והתכניות הללו לא נכללות במצבור תכניות מצב קודם ,
ולכן ברור שאסור להביא בחשבון את השפעתן על שווי מצב קודם.

8) ראו עשרות רבות של שומות מכריעות בגין 2 התכניות הללו.

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

7. **<u>לענין טענת המבקש כי "למען הזהירות" הוא מביא בחשבון שווי מצב קודם את הפוטנציאל הכללי הגלום בתמ"א 38 ובתכנית בי/538 - ע"י התבססות על מחירי דירות יד שניה המכילים "פוטנציאל כללי ביותר ליישום תמ"א 38"</u>**

7.1 <u>לענין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם מחירי דירות המגלמים בתוכם פוטנציאל זכויות תמ"א 38</u>
הטענה אינה נכונה משפטית:
עפ"י הפסיקה המחייבת (כמפורט לעיל) - אין להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב תכנוני קודם.
קביעה זו הינה מוחלטת , באופן שמשמעותה היא -
א) אין לכלול בשווי מצב קודם את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38
ב) אין לחשב את שווי מצב קודם, בהתבסס על מחירי דירות המגלמים את האפשרות לתוספת זכויות מכח תמ"א 38.
בהתאם לכך , משמעות טענה שגויה זאת: שזכויות מכח תמ"א 38 - נכללות בשווי מצב קודם !

7.2 <u>לענין טענת המבקש כי פוטנציאל תוספת זכויות מכח תמ"א 38 הוא "פוטנציאל כללי ביותר"</u>
א) הטענה ל - "פוטנציאל כללי ביותר" - אינה נכונה עובדתית , וההיפך הוא הנכון:
ב) הגידול בשווי דירות ישנות בעיר בת ים כתוצאה מהשפעת תמ"א 38 - הינו ממשי , משמעותי וגבוה ביותר, מאחר ובעיר בת ים בכלל ובאזור מרכז העיר המכיל את הנכס בפרט -
קיימת פעילות גבוהה מאוד של פרויקטי תמ"א 38 , במסגרתה אושרו בעשור האחרון למעלה מ- 200 פרויקטים של תמ"א 38, ולראיה - מצ"ב רשימה של פרויקטי תמ"א 38 שאושרו באזור הנכס הנדון עד לחודש 3/2016.
ג) יצויין גם כי בעיר בת ים אושרו ומקודמות תכניות "פינוי בינוי" רבות, שבמסגרתן מתוכננות אלפי יח"ד חדשות , וברור לחלוטין שגם גורם זה משפיע על שווי דירות וותיקות קיימות.
ד) בהתאם לאמור לעיל - בלתי אפשרי להתבסס על שווי דירות ישנות לאומדן שווי הנכס במצב קודם. בהתאם לכך - השיטה הנכונה והיחידה הקיימת לאומדן שווי מצב קודם היא שיטת העלות , כפי שיושמה בעמוד 12 לשומתי.

7.3 <u>לענין טענת המבקש כי השיטה של אומדן שווי מצב קודם עפ"י מחירי דירות בסביבה המגלמים את תמ"א 38 - היא בהתאם לפס"ד אשדר</u>
הטענה אינה נכונה עובדתית:
פס"ד אשדר דן בשיטת הערכת שווי מצב חדש בתכניות פינוי בינוי , ולא בשיטת הערכת שווי מצב קודם.

7.4 <u>לענין טענת המבקש שאומדן שווי מצב קודם לפי מחירי דירות המגלמים תמ"א 38 - נכונה כי משקפת את מבחן השוק</u>
הטענה אינה נכונה:
א) כאמור , עפ"י הפסיקה - אין להביא בחשבון שווי מצב קודם את פוטנציאל תמ"א 38.
ב) בהתאם לכך , לצורך אומדן שווי מצב קודם לתכניות פינוי בינוי - מבחן השוק אינו רלבנטי , משום שמחירי השוק מגלמים את השפעת תמ"א 38.
ג) בפס"ד דיניש נקבע גם העיקרון שלפיו קיימים תרחישים שבהם שווי לצרכי היטל השבחה אינו זהה לשווי שוק.
אומדן שווי מצב קודם לתכניות פינוי בינוי מהווה דוגמא ליישום עיקרון זה ,
שכן מאחר שמתחייב (משפטית) לעקר את השפעת תמ"א 38 משווי מצב קודם ,
הרי שבלתי אפשרי להעריך את שווי מצב קודם עפ"י מחירי דירות בשוק.

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

7.5 <u>לענין טענת המבקש שהוא מתבסס על שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לתכנית פינוי בינוי - ב/548 כחיזוק לעמדתו שאין לנטרל את השפעת תמ"א 38 על שווי מצב קודם</u>

א) הטענה לא רלבנטית , כמפורט.

ב) בהתאם לפסיקה המחייבת , המפורטת לעיל - ברור כי הקביעה הנ"ל בשומה המכרעת שגויה , חד וחלק. מאחר והפסיקה הקיימת בנושא זה היא בהיררכיה אחת (ועדות ערר) וב-2 היררכיות (בתי משפט מחוזיים) מעל שמאי מכריע - מתחייב ליישם את הפסיקה הקיימת ולהתעלם מהקביעה הנ"ל בשומה המכרעת הנ"ל.

ג) ביחס לשומה מכרעת זו הוגש ערר השבחה ע"י הועדה המקומית (בלבד) , התוקף מספר רב של קביעות , לרבות קביעה שגויה זו.
בהתאם לכך , מדובר בשומה מכרעת שאינה חלוטה , ולכן לא ניתן להתבסס עליה.

ד) המבקש מציג את השומה המכרעת היחידה החריגה הקיימת מבין כל השומות המכריעות לתכניות פינוי בינוי : קיימות 4 שומות מכריעות נוספות - שבהן נקבע שאין להביא בחשבון את פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם :

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע
בלפור 2	7146/256	יעקב פז
רוטשילד 2	7145/142	אלדד חיימי
ירושלים 3	7145/11,148,149	יעל הרון
השבטים	7122/93-98	יגאל יוסף

בהתאם לכך ,
המבקש מתעלם מ-4 השומות המכריעות הנ"ל , ומתבסס דווקא על שומה חריגה אחת , עליה הוגש ערר נרחב - רק משום שהיא משרתת את אינטרס השומה שלו...

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8. **<u>לענין טענת המבקש כי נכון לבצע את אומדן שווי מצב קודם בנטרול פוטנציאל תמ"א 38 - על בסיס מחירי דירות שנבנו לאחר שנת 1980 , וזאת לאחר ביצוע התאמות בגין : העדר מעלית , העדר חניה, מצב פיזי, גיל בנין</u>**

8.1 הטענה אינה נכונה ואינה הגיונית , כמפורט

8.2 בעיר בת ים אושרו ומקודמות תכניות "פינוי בינוי" רבות, שבמסגרתן מתוכננות אלפי יח"ד חדשות , וברור לחלוטין שגם גורם זה משפיע על שווי דירות וותיקות קיימות.

8.3 <u>מחיר המכירה של סוג הדירות המוצע ע"י המבקש - מושפע מפוטנציאל תכניות פינוי בינוי</u>

בלתי אפשרי להתבסס על מחירי מכירה של דירות וותיקות שנבנו לאחר 1980 :
אמנם מחירי המכירה של דירות מסוג זה אינן מגלמות פוטנציאל תמ"א 38 ,
אך הם מגלמים פוטנציאל לתכניות פינוי בינוי - כדוגמת התכנית שבנדון - שאסור להביאו בחשבון שווי מצב קודם, וזאת בהתאם להלכת לוסטרניק.
בהקשר זה של הלכת לוסטרניק אציין את הקביעות בהחלטת ועדת ערר (ים 8-049/10)
פרידוולד אלי נ' הועמ"ק לתו"ב ירושלים , כדלקמן :
"חשוב לציין כי הן פס"ד לוסטרניק והם פסקי הדין שבאו בעקבותיו שמו את הדגש לא על הציפיות הנובעות מהתכנית עצמה, אלא על הציפיות הנובעות מהליכי התכנון בכללם. כלומר בית המשפט העליון הרחיב את מרכיב הציפיות אשר יש לנטרל, כך שרכיב זה אינו כולל רק את הציפיות הנובעות מהתכנית החדשה אלא מהליך התכנון כולו"

8.4 <u>כמות ההתאמות הנדרשת לצורך התבססות על סוג הדירות המוצע ע"י המבקש - הינה גדולה ובלתי אפשרית ליישום</u>

אף אם נתעלם מסעיף 8.3 דלעיל - התבססות על סוג הדירות המוצע ע"י המבקש מחייבת ביצוע 4 התאמות שונות :

א) התאמת גיל בנין : הבנין הנדון הוקם בשנת 1958, ואילו סוג הדירות המוצע הוקם לפחות 23 שנים לאחר מכן

ב) התאמת מצב פיזי: הבנין הנדון היה במועד הקובע במצב הכרזה כבנין מסוכן- עקב היותו במצב פיזי רעוע מאוד , באופן שגורם לכך, שאומדן שווי תרומת המבנה הקיים לשווי הנכס- נמוכה מאוד, אם בכלל.

ג) התאמת העדר חניה: מקובל להעריך את שווי הפחת בגין העדר חניה - בשיעור של 10% משווי דירה הכול חניה.

ה) התאמת העדר מעלית גם פחת זה מוערך בשיעור של כ- 10% משווי דירה הכוללת מעלית.

בהתאם לכך -
השיעור המצטבר של ההתאמות הנדרשות מגיע לעשרות רבות של אחוזים ,
באופן הגורם לכך ששיטה מוצעת זו מאבדת מאמינותה , והתוצאה שמתקבלת ממנה לא יכולה לשקף שווי שוק.
בהתאם לכך -
לא נכון לנקוט בשיטה זו לאומדן שווי מצב קודם , שכן התוצאה המתקבלת משיטה זו - בהכרח שגויה.

8.5 <u>השיטה הנכונה היחידה לאומדן שווי מצב קודם - היא שיטת העלות - מהסיבות שלהלן</u>

שיטת העלות היא היחידה שמנטרלת מראש ובאופן **מובנה** את הגורמים הבלתי רלבנטיים לאומדן שווי מצב קודם :

א) שיטה זו מנטרלת את השפעות תמ"א 38 ו / או תכניות פינוי בינוי על השווי ,

ב) שיטה זו מנטרלת טעויות בשטחים בפועל של דירות בעסקאות ההשוואה ,

ג) שיטה זו מנטרלת הפרשים במצב הפיזי ובגיל הבנין בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקות ההשוואה

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

9. **<u>לענין טענת המבקש כי הוא מסתמך על שומה מכרעת לרח' ירושלים 3 ע"י השמאית יעל הרון שלפיה -
שווי מצב קודם הוערך בשיטה המוצעת ע"י המבקש , ולפי שווי של 18,200 ₪ / מ"ר (עמ' 43-44 + 63 לשומה)</u>**

9.1 הטענה אינה רלבנטית , כמפורט.

9.2 בהתאם לסעיף 8.3 דלעיל : השיטה הנ"ל - שגויה ,

9.3 השומה המכרעת לא נטרלה את השפעת תכניות פינוי בינוי על בסיס המחירים שעל פיו נערך אומדן שווי מצב קודם , ולכן היא שגויה בנקודה זאת. בהתאם לכך -
העובדה שהשומה המכרעת בוצעה בשיטה השגויה הנ"ל - אינה מוכיחה דבר.

9.4 יודגש כי העובדה ששומה זו שגויה בנקודה זו , מוכחת באופן פשוט ע"י העובדה
**שאין הלימה כלשהיא בין אומדן השווי הגמור שהוערך בשומה המכרעת לשטחים בנויים וותיקים (18,200 ₪/מ"ר)
לבין שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים במצב קודם , בסך של 6,840 ₪ / מ"ר**

9.5 יצויין כי האומדן לשווי מצב קודם שנקבע בשומה מכרעת זו (18,200 ₪/מ"ר)- אינו רלבנטי לענייננו, מהסיבות שלהלן

א) השווי הנ"ל הוא לדירות שנבנו בשנים 1961 - 1974 , דהיינו - בשנת 1965 בממוצע משוקלל .
מכאן שטענת המבקש (עמ' 63 לשומתו) שהבנינים הישנים שנדונו בשומה המכרעת הנ"ל - "הוקמו בשנת 1960" - אינה נכונה עובדתית : 2 בנינים הקומו בשנת 1961 , ו- 1 בנין הוקם בשנת 1974 (ראה עמ' 7 לשומה המכרעת הנ"ל), זאת לעומת שנת בניה בנכס הנדון - 1958 , דהיינו פער זמן של 7 שנים.

ב) השווי הנ"ל הינו לבנינים במצב פיזי טוב, ואילו הבנין הנדון היה במועד הקובע במצב של הכרזה של "בנין מסוכן " וזאת עקב מצבו הפיזי הירוד מאוד.

ג) השווי הנ"ל משקף את העובדה ש- 32% מהדירות שנכללו בהערכה זו כוללות חניה צמודה + מעלית (סוקולוב 14), ואילו הנכס הנדון - כולל אפס חניות , ומשולל מעלית.

ד) השווי הנ"ל נקבע עבור מגרש המצוי בקו שני של מגרשים מהים התיכון , במרחק של 200 מ' מהים , ואילו המגרש הנדון מצוי במרחק של כ- 700 מ' מהים התיכון.

9.6 בהתאם לכך, מעבר לכך שהאומדן הנ"ל שגוי, הרי שהוא אינו רלבנטי להשוואה לנכס הנדון בגין מצבור הסיבות הנ"ל

10. **<u>לענין טענת המבקש כי בשומתי לרח' ירושלים 3 הערכתי את שווי מצב קודם בגבולות 17,000 ₪ - 20,000 ₪ / מ"ר</u>**

10.1 הטענה נכונה , אך לא רלבנטית , כמוסבר להלן .

10.2 שומתי הנ"ל נערכה בתאריך 28/7/2019 , ובאותה עת לא ידעתי את הידוע לי היום ,
שבאומדן שווי מצב קודם אין להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 ,
ולכן , כתוצאה מטעות - הערכתי את שווי מצב קודם כשווי הכולל את זכויות תמ"א 38 , ולראיה -
מצ"ב העתק העמוד בשומתי שבו הערכתי שווי ל-1 מ"ר בנוי למגורים במצב קודם.

10.3 מכאן מתקבל , שהמבקש מנסה להיבנות מטעות שנפלה בשומתי -
ע"מ לטעון טענה שגויה לחלוטין מבחינה משפטית , וגם ע"מ לטעון לשווי מצב קודם גבוה בהרבה מהשווי מהריאלי.

11. **<u>לענין טענת המבקש כי שימוש בשיטת העלות לאומדן שווי מצב קודם - כמבוצע בשומתי - יוצר עיוות ושגיאה באומדן השווי</u>**

11.1 שמאי המבקש מנמק את טענתו זו באמירה: "ולראיה - התוצאה התחשיבית אליה הגיע שמאי הועדה - אינה סבירה"

11.2 מדובר בטענת סרק , משום ששמאי המבקש בכלל לא הוכיח שתוצאת השווי שנקבעה בשומתי אינה סבירה.

11.3 אומדן השווי בשומתי מבוסס על נתוני אמת של ערכי קרקע ועלויות בניה, באופן שמתחייב שתוצאת השווי הינה נכונה.

11.4 בבחינה נוספת של תחשיב שווי מצב קודם בשומתי (סעיף 12.2) , עולה כי
האומדן לא הביא בחשבון שהבנין הקיים היה מוכרז כ - "מבנה מסוכן" החל מ- 5.7 שנים לפני המועד הקובע , ועד לאחר המועד הקובע,
באופן שהבאה בחשבון של גורם קריטי זה - מביאה למסקנה בלתי נמנעת שאומדן שווי מצב קודם הינו בהכרח נמוך **בהרבה** מהשווי שנקבע בשומתי , כמפורט בסעיפים 12 + 13 להלן.

11.5 ההיפך הוא הנכון :
בחינת אומדן שווי הדירות הקיימות המוערך ע"י המבקש ,
כנגד אומדן המבקש לשווי 1 מ"ר זכויות בניה במצב חדש , מוכיח כי
כי קיים חוסר הלימה מוחלט בין 2 הערכים הללו , באופן המוליך בהכרח לאחת מ-3 המסקנות הללו :
א) אומדן השווי של המבקש לשווי הבנוי במצב קודם - מוטה מאוד כלפי מעלה ,
ב) אומדן השווי של המבקש לשווי 1 מ"ר זכויות בניה במצב חדש - מוטה מאוד כלפי מטה ,
ג) ס"ק א) + ס"ק ב)

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

12. **<u>לענין המצב של הבנין הקיים בנכס נכון למועד הקובע</u>**

12.1 <u>דוח הנדסי של מהנדס העיר בת ים מתאריך 25/10/2011</u> (מצ"ב)
בדוח זה שנערך עקב תלונות של דיירים בבנין , בדבר סדקים בקירות הבנין - התקבלו המסקנות שלהלן :
א) קיימת שקיעה דיפרנציאלית של חלק מהבנין , וכן שקיעה של רצפת הבנין.
ב) הנזקים הללו מסכנים את המבנה מחלישים אותו.
ג) הבנין במצבו הנוכחי מהווה סכנה לנפש ולרכוש
ד) המבנה מוכרז כ- "מבנה מסוכן".

12.2 <u>הכרזה על "מבנה מסוכן" - בתאריך 25/12/2011</u> (מצ"ב)
בתאריך הנ"ל הופצה הודעה לדיירים בדבר "הכרזת מבנה מסוכן".

12.3 <u>"חוו"ד מהנדס - מבנה מסוכן" , שנערכה ע"י מהנדס העיר בת ים מתאריך 18/12/2017</u> (מצ"ב)
להלן עיקרי הדו"ח :
א) המבנה הוכרז כמבנה מסוכן ביום 25/10/2011, ומאז לא בוצעו כל עבודות להסרת מסוכנות הבנין (סעיף 3.2 לדו"ח)
ב) הנזקים הקיימים בבנין מאובחנים בדרגת נזק קל עד נזק כבד ביותר
ג) הנזקים הללו מסכנים את המבנה ומחלישים אותו.
ד) קיים חשש כבד ליציבות הבנין כתוצאה של קריסת העמודים באופן העלול להוביל להתמוטטות המבנה בכללותו
ה) הבנין במצבו הנוכחי מהווה סכנה לנפש ולרכוש, מסכן את דיירי הבנין את העוברים ושבים בסביבתו.
ו) ההכרזה על הבנין כמבנה מסוכן מיום 25/10/2011 - נשארת בתוקף , על כל המשמעויות הנגזרות מכך
ז) המבנה מוכרז כמבנה מסוכן
ח) יש לפנות לאלתר את דיירי הבנין מהבנין , באופן מיידי עד לתיקון וחיזוק הבנין ,
לחילופין - ניתן לבצע תמיכה מיידית של העמודים באמצעות קונסטרוקצית פלדה.
אכלוס מחדש של הבנין יהיה רק לאחר השלמת כל עבודות שיקום תיקון וחיזוק הבנין.

12.4 <u>מסקנות</u>
א) **במשך תקופה ארוכה <u>ורצופה</u> של כ- 5.7 שנים לפני המועד הקובע ועד לאחר המועד הקובע - הבנין הנדון היה בסטטוס של "מבנה מסוכן" , כתוצאה מנזקים פיזיים חמורים.**
ב) הנזקים הפיזיים הללו, אובחנו כבר ב- 25/10/2011 ,
אך במשך תקופה ארוכה של 5.7 שנים ממועד זה ועד למועד הקובע שבנדון - לא נעשה דבר לתיקונם ,
בהתאם לכך , וכפי שעולה מסעיף 12.3 ב) דלעיל - במשך תקופה זו חלה הידרדרות במצבו הפיזי הרעוע של הבנין.
ג) בהתאם לכך ,
כ- 3.8 חודשים בלבד לאחר המועד הקובע , נקבע כי
יש לפנות לאלתר את הדיירים מהבנין , ולחילופין יש יש לחזק את הבנין באופן מיידי.
ד) מצב עובדתי זה לא הובא בחשבון (בטעות) בשומתי , ומתחייב להביאו בחשבון במסגרת שומה מכרעת ,
באופן שתרומת המבנה הקיים לשווי הנכס במצב קודם - שואפת לאפס.

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

13. **<u>השפעת המצב הפיזי של הבנין הקיים בנכס על שווי מצב קודם</u>**

13.1 בהתאם לעובדות המפורטות בסעיף 12 דלעיל , עולה כי
הבנין הקיים היה בסטטוס של "בנין מסוכן" במשך תקופה ארוכה שכללה את המועד הקובע שבנדון ,
באופן שמייד לאחר המועד הקובע נקבע כי לפנות את הבנין מדייריו לאלתר , או לחזקו לאלתר.

13.2 **המצב הפיזי הירוד מאוד של הבנין הוא זה שיצר את הסטטוס המשפטי של הבנין**
כ- "בנין מסוכן" המיועד לפינוי מדייריו.

13.3 בהתאם לכך , באומדן שווי הנכס במצב קודם - מתחייב להביא בחשבון את המצב הפיזי והמשפטי הנ"ל של הבנין.

13.4 עובדתית , הבנין הנדון לא שוקם במשך תקופה ארוכה של כמעט 6 שנים ממועד הכרזתו הראשונה כבנין מסוכן ,
ועד למועד הקובע שבנדון.
ברור לחלוטין , שכל קונה פוטנציאלי של דירה בבנין הנדון במועד הקובע - היה מביא בחשבון את 2 העובדות הנ"ל :
א) הבניין מוכרז כבנין מסוכן
ב) חלפו כמעט 6 שנים ממועד הכרזתו הראשונה כבנין מסוכן ועד למועד הקובע -
ולא נעשה דבר לשיקום הבנין ולשינוי הסטטוס שלו.
בהתאם לכך , כל קונה פוטנציאלי של דירה בבנין הנדון במועד הקובע , אמור להבין שהוא קונה דירה בבנין מסוכן
שצפוי להישאר בנין מסוכן, שכן עובדתית - דייריי הבנין לא עושים דבר לשינוי המצב כבר במשך 6 שנים,
באופן המביא אותו לסכנת פינוי - במקרה הטוב , או חלילה לסכנת נפשות - במקרה הרע.

13.5 בהתאם לכך , כל קונה פוטנציאלי נורמלי יתמחר את הדירה בהתחשב במצב הפיזי והמשפטי הנ"ל של הבנין ,
ע"י הפחתה משמעותית של שווי עלויות הבניה הנזקפות לדירה, וגם ע"י הפחתה של מרכיב הסיכון וההפרעה הקיימת
בעצם הרכישה והשימוש בדירה המהווה חלק מבנין המצוי בסכנה של הסתברות גבוהה להתמוטטות.

13.6 בהתאם לכך ,
תמחור הגיוני של 2 המרכיבים הנ"ל מביא למסקנה כי שווי מרכיב עלויות הבניה הנזקף לבנין - שואף לאפס,
באופן ששווי הבנין במצב הקודם הינו שווי מרכיב הקרקע בתוספת שווי מרכיב היטלי פיתוח הנזקף למבנה , ותו לא.
לפיכך , נכון יהיה לאמוד את שווי הבנין הקיים במצב קודם בהתאם למפורט בסעיף זה.

13.7 בהתאם לכך ,
אומדן שווי מצב קודם שנקבע בשומתי - שלא הביא בחשבון את הסטטוס המשפטי הנ"ל של הנכס כאמור לעיל -
מוטה מאוד כלפי מעלה.

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

14. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה עפ"י תכניות הגגות (בי/328 + בי/430)</u>**
<u>המתירות חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לדירה עליונה - עמ' 44</u>

הטענה אינה נכונה :

14.1 תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה.
תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה עליונה.

14.2 שתי התכניות הנ"ל הן תכניות **מצב חדש** , שלא שולם בגינן היטל השבחה מעולם. בהתאם לכך -
לשיטת המבקש המכלילה את הזכויות הללו בשווי הנכס במצב קודם לתכנית בי/564 - יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

14.3 גגו המבנה הקיים מהוה רכוש משותף , ואינו צמוד לבעלי הדירות העליונות.
זכויות הבניה שהותרו בתכנית זאת , מהווים גם כן רכוש משותף , ואינן שייכות רק לבעלי הדירות העליונות .

14.4 ניצול זכויות הבניה שעפ"י 2 התכניות הנ"ל - מחייב שבירת תקרות הקומות העליונות לצורך בניית ח' מדרגות של
ח' היציאה לגג , והעברת מערכות דודים וקולטי שמש הקיימים בגג למיקום אחר.

14.5 כמעט כל הדירות הקיימות הן דירות קטנות יחסית ,
תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג - אפשרי רק ע"י הקטנת שטח הסלון ופגיעה בפונקציונליות שלו

14.6 מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לנכס הנדון אפילו פעם אחת.
א) תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת ,
למרות שחלפו 31 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/564
ב) תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת ,
למרות שחלפו 16 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/564

14.7 העובדה שחלפו 31 שנים מאז אושרה תכנית הגגות הראשונה,
ולא נוצל אפילו חדר יציאה לגג אחד מתוך 6 חדרי יציאה לגג פוטנציאליים -
מוכיחה כי בתרחיש של תוספת חדרי יציאה לגג ע"ג המבנים הקיימים ,
שווי זכויות הבניה לח' יציאה לגג במצב קודם הינו <u>אפס</u>

14.8 חוסר ההיתכנות לבניית חדרי יציאה לגג בבנין הנדון - מוכח גם מהעובדה
שבכל הבנינים הוותיקים בסביבת הנכס לא נבנו (כתוספת לבנינים) חדרי יציאה לגג , ולראיה - מצ"ב 2 תצ"אות.

14.9 תכניות הגגות הנ"ל , הן תכניות מצב חדש שלא מומשו בנכס הנדון מעולם (ולא חויבו בהיטל השבחה מעולם),
בהתאם לכך , עפ"י כללי השמאות - **בלתי אפשרי להביא בחשבון ההשבחה תכניות חדשות , שכלל לא מומשו.**

14.10 בהתאם למפורט בסעיפים 12- 13 דלעיל - עובדתית , נכון למועד הקובע, הבנין הקיים היה מוכרז כמבנה מסוכן .
בהתאם לכך, במצב זה , האפשרות למימוש תכניות הגגות ע"י הוצאת היתר בניה לחדרי יציאה לגג - לא קיימת ,
באופן שאף אם נתעלם מכל האמור לעיל - שווי הזכויות הללו במועד הקובע , כתוספת לבנין הקיים - הינו אפס.

14.11 סיכום סעיפים 14.9 + 14.10 :
בנכס הנדון, לזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג קיים שווי כלכלי רק במועד תום תקופת החיים הכלכליים של הבנין ,
דהיינו רק בתרחיש של מגרש ריק , ולא בתרחיש של בניין קיים.
בהתאם לכך , ובהתאם לעובדה שמדובר בתכניות חדשות שלא מומשו מעולם -
בלתי אפשרי להביאן בחשבון שווי מצב קודם בשומת ההשבחה שבנדון

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

15. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את תכנית בי/497 - עמ' 44 לשומה</u>**

15.1 הטענה אינה נכונה , כמפורט :

15.2 התכנית מתירה לבנות דירת גג בשטח 40 מ"ר במקום חדר יציאה לגג בשטח זה, וזאת בכפוף לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תמ"א 38.

15.3 תכנית זאת היא תכנית מצב חדש , שלא מומשה מעולם בנכס הנדון.
בהתאם לכך , עפ"י כללי השמאות - **בלתי אפשרי להביא בחשבון ההשבחה תכניות חדשות , שכלל לא מומשו.**

15.4 לא קיימת היתכנות כלכלית לניצול תכנית זאת ביחס לנכס , כתוצאה מ-2 הסיבות העצמאיות שלהלן :

א) מאותה סיבה של העדר היתכנות כלכלית לניצול תכניות בי/430 + בי/328 (כאמור בסעיף 14 לעיל) .

ב) המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג- מותרת בכפוף לדרישות שלהלן :
חיזוק הבנין עפ"י דרישות תמ"א 38, שיפוץ הבנין, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.
אין כדאיות כלכלית לבעלי הדירות העליונות לבצע את המטלות הללו על חשבונם בתמורה להמרת חדרי יציאה לגג לדירות גג ,וגם אין היתכנות תכנונית פיזית להוספת חניות במגרש הנדון - עבור דירות נוספות.

15.5 בהתאם למפורט בסעיפים 12- 13 דלעיל - עובדתית , נכון למועד הקובע , הבנין הקיים היה מוכרז כמבנה מסוכן .
בהתאם לכך, במצב זה , האפשרות למימוש תכנת בי/497 ע"י הוצאת היתר בניה לדירות גג - לא קיימת ,
באופן שאף אם נתעלם מכל האמור לעיל - שווי הזכויות הללו במועד הקובע , כתוספת לבנין הקיים - הינו אפס.

15.6 תכנית בי/מק/497 חלה רק בתרחיש של <u>חיזוק</u> עפ"י תמ"א 38 , ולא בתרחיש של בניה ע"ג מגרש ריק.
דהינו ניתן להמיר את חדר היציאה לגג ל- דירה, רק בתרחיש של חיזוק עפ"י תמ"א 38, ולא בתרחיש של בניה מחדש.
ולראיה - סעיפים בתקנון התכנית הקובעים כדלקמן -

א) סעיף 6.3.1 , הקובע שתנאי למתן היתר בניה הוא **חיזוק המבנה** בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תמ"א 38

ב) סעיף 6.3.3, הקובע שתנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות הוא
חיזוק המבנה לרעידות אדמה לפי דרישות תמ"א 38
וכן "**שיפוץ המבנה** , המגרש , **תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות**"
בהתאם לכך , במועד תום החיים הכלכליים של הבנין - תכנית זו כבר אינה רלבנטית ,
ואינה מאפשרת המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג.

16. **<u>לענין טענת המבקש כי "במקרה הנדון שווי המקרקעין נערך בשלמות, במעין הנחה כי גורם השיתוף מתבטל" - עמ' 44</u>**

16.1 עפ"י עמדת המבקש - בתיק ההשבחה שבנדון , הנכס הנדון מוערך בשלמות , ללא הפחתה כלשהיא בגין גורם המושע.

16.2 אני מסכים עם המבקש בענין זה. ובהתאם לכך , אין מקום להפחתה בגין גורם המושע ב-2 מצבי התכנון.

17. **<u>לענין טענת המבקש כי במצב קודם ניתן להוסיף זכויות בניה למסחר בקומת הקרקע של הבנין הקיים - סוף עמ' 44</u>**

17.1 הטענה אינה נכונה - כמפורט להלן , ולכן בלתי אפשרי להביא בחשבון שווי מצב קודם - שווי זכויות בניה למסחר.

17.2 בקשה מס' 20040382 לניצול מסחר בשטח 28.55 מ"ר בק' קרקע - נדחתה ע"י הועדה המקומית בתאריך 3/8/2005 .
דחיית הבקשה לכשעצמה מוכיחה העדר היתכנות תכנונית לבקשה זו , וזאת במבחן המציאות.

17.3 דחיית הבקשה הינה ממגוון סיבות תכנוניות , כמוכח במסמך החלטת הועדה לדחיית הבקשה ,
בהתאם לכך , טענת המבקש כי הדחיה היא רק בגלל מחסור בחניה - אינה נכונה עובדתית .

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

18. **<u>לענין פטור בגין ממ"ים ביחס ל- 22 הבעלים בנכס</u>**

18.1 בהתאם לסעיף 11.11 לשומתי -
נקבע פטור בגין ממ"דים עבור 22 הדירות המיועדות לבעלים הקיימים במגרש, שמימושן מתבצע בדרך של היתר בניה

18.2 מבדיקה חוזרת , עולה כי 1 דירה קיימת - המזוהה כת"ח 6 -
נמכרה ע"י הבעלים בתאריך 14/3/2018 , לאחר אישורה של תכנית בי/564 שבנדון ,
באופן שלא קיים פטור בגין ממ"ד ביחס לדירה זאת. מצ"ב תדפיס שע"מ - המוכיח זאת.
בהתאם לכך ,
א) כמות הממ"דים העדכנית הפטורה מהיטל השבחה היא - 21 ממ"דים , ולא 22 ממד"ים כפי שחושב בשומתי
ב) בהתאם לכך -

סך שיעור הממ"דים החייב בהיטל השבחה = 99/120 =	82.5%
סך שטח הממ"דים החייב בהיטל השבחה = 82.5% * 1,602.22 מ"ר =	1,321.83 מ"ר

19. **<u>דיווח לרשות המיסים על מימוש עסקת פינוי בינוי בין היזם לבין הבעלים</u>**

19.1 בתאריך 12/3/2019 , בוצע דיווח לרשות המיסים ע"י ב"כ היזם שבנדון ,
בדבר מימוש עסקת "פינוי בינוי" עם הבעלים ורכישת יתרת זכויות הבעלים במגרש.
מצ"ב תדפיס שע"מ המוכיח זאת.
בהתאם לתדפיס זה - נמכרו זכויות של 21 בעלים בעסקה מתאריך 12/3/2019 ,
ובוצעה עסקה נוספת - שמהותה המדוייקת אינה ידועה לי - ביחס ל-1 בעלים (המשלים ל- 22 בעלים) -
בתאריך 17/9/2020 .

19.2 בהתאם לכך , עפ"י דיווחים לרשות המיסים - מוכח כי :
לאחר המועד הקובע ולפני מתן היתר בניה נמכרו ע"י הבעלים ליזם , כל יתרת זכויות הבעלים במגרש, דהיינו -
לאחר המועד הקובע ולפני מתן היתר בניה נמכרו ע"י הבעלים ליזם , 98 ממ"דים ,
בנוסף - 1 ממ"ד נמכר כבר לפני כן (בתאריך 14/3/2018) ע"י הבעלים.

19.3 יצויין עסקת המכר של כל יתרת זכויות הבעלים במגרש מתאריך 12/3/2019 - כלל לא דווחה לועדה המקומית,
ואני יודע על קיומה של עסקה זו , לראשונה - עכשיו , בעת הכנת תגובתי לשומת המבקש.

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

20. **<u>לענין טענת המבקש כי כל שטחי הממ"ים המוקנים בתכניות שבנדון פטורים מהיטל השבחה -
משום שהסכם הפינוי בינוי - מומש רק במועד מתן היתר הבניה</u>**

20.1 הטענה אינה נכונה משפטית ועובדתית , כמפורט.

20.2 <u>מבחינה משפטית</u>

עסקת הפינוי בינוי בין הבעלים לבין היזם , שנערכה ביחס לנכס הנדון -
מותנית (בין היתר) בכניסה לתוקף של תב"ע ב/564,
באופן שארוע מכירת זכויות הבעלים ליזם מתגבש רק במועד כניסת התכנית לתוקף ,
ומשמעות הדבר שבמועד כניסת התכנית לתוקף נמכרו ע"י הבעלים ליזם זכויות בניה ל- 98 יח"ד ,
דהיינו נמכרו בין היתר זכויות בניה ל- 98 ממ"ים - החייבים כולם בהיטל השבחה.
לענין זה : ראו פסיקת ועדת ערר (מרכז) 7053/16 - אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת,
שם נקבע ע"י ועדת ערר כי במקרה של עסקת קומבינציה,
לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים ,
ואין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות ליזמים.
יצויין כי במקרה שנדון בהחלטה הנ"ל של ועדת ערר,
הסכם הקומבינציה בין הבעלים ליזם נחתם **בטרם** אושרה התכנית החדשה שבגינה נוצרה חבות בהיטל השבחה ,
וועדת ערר קבעה כי למרות עובדה זו , מועד המימוש לצורך היטל השבחה הינו מועד כניסת התכנית לתוקף,
ולכן הממ"ים המשוייכם לדירות היזם - חוייבו בהיטל השבחה , שכן הם נמכרו במועד כניסת התכנית לתוקף.
יישום החלטה זו מביא לתוצאה שלפיה 98 ממ"דים ששנמכרו ליזם - חייבים בהיטל השבחה

20.3 <u>מבחינה עובדתית</u>

בהתאם למפורט בסעיף 19 לעיל: בתאריך 12/3/2019, דווח לרשות המיסים על מכירת כל יתרת זכויות הבעלים ליזם
מכאן שמבחינת רשות המיסים - מועד המכירה של כל יתרת זכויות הבעלים הינו 12/3/2019 ,
דהיינו לאחר המועד הקובע , ולפני מתן היתר בניה.
בהתאם לכך , ברור שגם עפ"י מבחן זה של מועד המכירה עפ"י רשות המיסים -
כל 98 הממ"דים השייכים ליזם נמכרו לו לאחר המועד הקובע ולפני מתן היתר בניה , ולכן חייבים בהיטל השבחה.

20.4 <u>סיכום</u>

א) עפ"י החלטת ועדת ערר הנ"ל (סלונימסקי) המתייחסת להיטל השבחה בגין עסקאות קומבינציה -
מימוש התכנית שבנדון בדרך של מכר - בוצע ביחס ל- 82% מהזכויות ביום כניסת התכנית לתוקף ,
דהיינו בתאריך 26/8/2017.

ב) עפ"י מועד המכירה שנקבע ע"י רשות המיסים -
מימוש התכנית שבנדון בדרך של מכר - בוצע ביחס ל- 82% מהזכויות ביום הדיווח לרשות המיסים
על עסקת הקומבינציה , דהיינו בתאריך 12/3/2019

ג) הגורם המוסמך הקובע את מועד המימוש הוא ועדת ערר ו/ או רשות המסים, ולא המבקש או פרשנות שגויה שלו.
בהתאם לכך, מועד המימוש במכירה של 82% מהזכויות בנכס הינו 26/8/2017 או 12/3/2019, ואין אפשרות אחרת.

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

21. **<u>לענין טענת המבקש כי החלטת ועדת ערר - גב/8188/0718 מותג עירוני נ' ועמ"ק גבעתיים - תומכת בעמדתו בענין ממ"דים</u>**

21.1 הטענה אינה נכונה - משפטית , כמפורט

21.2 הדוגמא המוצגת ע"י המבקש - אינה רלבנטית לחלוטין לענייננו ,
משום שהיא דנה בהיטל השבחה המוטל על בקשה להיתר בניה לפרויקט מסוג **תמ"א 38** ,
ולא דנה בהיטל השבחה המוטל על מימוש תכנית "פינוי בינוי" כבענייננו.
ישנו הבדל מהותי בין 2 הסוגים הנ"ל :

עפ"י הפסיקה[9] תמ"א 38 וכל תכנית שעפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 (החייבת בהיטל השבחה) - מתגבשת כארוע תכנוני רק במועד החלטת הועדה לאשר בקשה להיתר בניה מכוחה, ולא ביום אישור התכנית עצמה. בהתאם לכך , מימוש תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 מתבצע ביום החלטת ועדה לאשר את היתר הבניה , ובאותה נקודת זמן מתבצע מימוש סימולטני בדרך של היתר בניה וגם מימוש במכר של זכויות הדיירים ליזם.

לעומת זאת , תכנית פינוי בינוי היא ככל תכנית[10] , כך שהיא נכנסת לתוקף 15 יום מפרסום אישורה ברשומות , באופן שכל פעולת מימוש (מכר / היתר) שמתבצע לאחר מועד כניסתה לתוקף - מייצר חבות בהיטל השבחה. בהתאם לכך,

פעולות המימוש שבוצעו בנכס הנדון לאחר מועד כניסת התכנית שבנדון בתוקף , ולפני מתן היתר הבניה[11] - הן מימוש בדרך של מכר , וחייבות בהיטל השבחה גם בגין מרכיב הממ"דים.

22. **<u>לענין טענת המבקש : "אני סבור שקביעה כי מימוש עסקת פינוי בינוי מתגבש בעת הוצאת היתר בניה" - עמ' 48</u>**

22.1 הטענה הנ"ל של המבקש - היא פשוט המצאה , ואין לה שום בסיס משפטי.

22.2 עם כל הכבוד , בנושא זה , אין שום ערך לעמדתו של המבקש ו/ או לפרשנויות של המבקש :
מדובר בענין משפטי לחלוטין , שכבר נקבע ומחייב , כדלקמן :

א) בהתאם להחלטת ועדת ערר בענין סלונימסקי[12] : מימוש עסקת המכר בין הבעלים ליזם - בוצע בתאריך 26/8/2017

ב) בהתאם להחלטת רשות המיסים : מימוש עסקת המכר בין הבעלים ליזם - בוצע בתאריך 12/3/2019

22.3 בהתאם לכך , מתחייב לקבוע את מועד המכירה של זכויות הבעלים ליזם עפ"י אחד מ-2 המועדים הנ"ל , ולא קיימת כל אפשרות אחרת.
בהתאם לכך -
סוגיית מועד מימוש התכנית בדרך של מכר ע"י הבעלים - הינו ענין עובדתי טהור, ואינו נושא לפרשנויות כלשהן.

9) ראו פרוט בשומה מכרעת של השמאי המכריע מ. דדון לרח' בן ציון 5 בת ים (גו"ח 7130/289)
10) ראה סעיף 46 לפס"ד בימ"ש מחוזי ת"א בענין ועמ"ק ת"א נ' אשדר (פס"ד **חלוט**).
11) כמפורט בסעיף 20 דלעיל.
12) החלטה זו הינה חלוטה.

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

23. **<u>לענין טענת המבקש כי עמדתו שמימוש עסקת פינוי בינוי מתגבש בעת הוצאת היתר בניה -</u>**
<u>אינה סותרת את החלטת ועדת ערר בענין סלונמיסקי משום שהחלטה זו דנה בעסקת קומבינציה ולא בעסקת פינוי בינוי</u>

23.1 הטענה אינה נכונה , כמפורט.

23.2 כידוע לכל , מבחינה מהותית - עסקת "פינוי בינוי" היא עסקת קומבינציה , חד וחלק :
בעסקת פינוי ובינוי היזם בונה לבעלים דירות חדשות חלף דירותיהם הישנות- תמורת יתרת זכויות הבניה הנמכרת ליזם בהתאם לכך ,
פשיטא שהחלטת ועדת ערר בענין סלונימסקי חלה במלואה על עסקאות פינוי ובינוי.

24. **<u>לענין טענת המבקש כי הערעור שהוגש לבימ"ש מחוזי בענין סלונימסקי לא עסק בענין פטור לממ"ד בהסכמי קומבינציה</u>**

24.1 הטענה נכונה , אך אינה רלבנטית , כמפורט.

24.2 הדבר הרלבנטי מהחלטת ועדת ערר הנ"ל הוא שנקבע שהסכם לעסקת קומבינציה שנחתם לפני כניסת תכנית לתוקף ומותנה בכניסת התכנית לתוקף - נכנס לתוקף במועד כניסת התכנית לתוקף ,
באופן שמועד המימוש - שבו נמכרו זכויות הבעלים ליזם - לצורך היטל השבחה , הינו מועד כניסת התכנית לתוקף

24.3 דבר רלבנטי נוסף הוא שהחלטה זו היא חלוטה ומחייבת , שכן לא היה עליה ערעור.

25. **<u>לענין טענת המבקש כי ישנו הבדל בין עסקת "פינוי בינוי" לבין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה (תיק סלונימסקי)</u>**
<u>משום שבעסקת פינוי ובינוי לא סביר שהיזם יהפוך לבעל זכויות בדירות בטרם הריסתן והתחלת הבניה</u>

25.1 הטענה אינה נכונה ואינה רלבנטית , כמפורט

25.2 בהתאם למפורט לעיל : אין כל ערך לסברות של המבקש בענין זה ,
והנתון הקובע הינו הקביעות המשפטיות והעובדתית הקיימות - שנקבעו ע"י ועדת ערר ורשות המיסים , ותו לא.

25.3 במצב תכנוני חדש - עפ"י תב"ע בי/564 - המגרש הנדון כולל בנין ישן ורעוע המיועד עפ"י התב"ע להריסה ,
וגם ראוי להריסה מבחינה כלכלית ("שימוש מיטבי" -הריסה). בהתאם לכך -
במצב תכנוני חדש , מהות הנכס הנדון הינו **מגרש** המיועד ל- 120 יח"ד. בהתאם לכך -
מבחינת מהות של נכס - אין הבדל בין מגרש ריק לבין מגרש הכולל מבנה המיועד וראוי להריסה
בהתאם לכך , מבחינה מהותית - אין הבדל בין המגרש שנדון בתיק "סלונימסקי" לבין המגרש שבנדון ,
ולפכיך , האבחנה שיוצר המבקש - שגויה, ואינה קיימת במציאות.

25.4 בניגוד לנטען , בעסקת פינוי ובינוי היזם הופך לבעל זכויות ביחס ליתרת זכויות הבניה שמעבר לזכויות המיוחסות לדירות החדשות של הבעלים , וכך גם בעסקת קומבינציה ביחס לקרקע ריקה ,
באופן שלא קיים הבדל בין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה לבין עסקת קומבינציה (עסקת פינוי בינוי)
בקרקע מבונה - הכוללת מבנה המיועד תכונית וכלכלית להריסה.

25.5 בתיק ההשבחה שבנדון , היזם דיווח לרשות המיסים על מימוש עסקת הקומבינציה ורכישת כל יתרת זכויות הבעלים בתאריך 12/3/2019, בהתאם לכך - תאריך זה הוא המועד המאוחר ביותר שבו נמכרו כל יתרת זכויות הבעלים ליזם,
דהיינו המועד המאוחר ביותר האפשרי שבו היזם הפך לבעל זכויות בנכס הנדון.

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

26. **<u>לענין טענת המבקש כי התכנית שבנדון היא מתכלה ולכן "התכנית עצמה יצרה תנאי מתלה" למימוש הסכם הפינוי בינוי</u>**

26.1 הטענה אינה נכונה ואינה רלבנטית , כמפורט

26.2 אין כל קשר בין העובדה שהתכנית שבנדון היא מתכלה,
לבין מועד מימוש עסקת הקומבינציה (עסקת פינוי בינוי) בנכס הנדון.
קביעת תנאי התכלות לתכנית הינו **נתון תכנוני** קבוע וידוע מראש,
ואילו מועד מימוש עסקת הקומבינציה בנכס - הינו **נתון עסקי** שנקבע בין היזם לבין הבעלים,

26.3 העובדה שקיימת אפשרות תאורטית שתכנית תתכלה - אינה רלבנטית לענין ארוע של מימוש התכנית במכר :
יתכן תרחיש שהתכנית תמומש בדרך של מכר
(במועד כניסתה לתוקף - עפ"י פס"ד סלונימסקי, או לאחר מכן עפ"י מועד המכירה בפועל - שנקבע ע"י רשות המיסים)
ולאחר מכן התכנית - תתכלה , ואז עסקת המכירה - תתבטל.

26.4 בחינה כרונולוגית עובדתית :
א) התכנית שבנדון מומשה בדרך של מכר בתאריך 26/8/2017 ולכל המאוחר בתאריך 12/3/2019.
ב) התכנית שבנדון לא התכלתה , שכן היתר בניה להקמת מגדל ל- 120 יח"ד ניתן בתאריך 17/5/2022 .,
בהתאם לכך , מוכח כי מבחינה עובדתית -
אין כל קשר בין מועד מימוש התכנית במכר , לבין מועד התכלות התכנית - שלא ארעה בפועל ,
ואינה מהווה מגבלה אפקטיבית..

27. **<u>לענין טענת המבקש כי עפ"י הסכם הפינוי בינוי בין היזם לבין הבעלים - ליזם זכות לבטל את ההסכם עקב נימוק של העדר כדאיות כלכלית לרבות עקב גובה היטל ההשבחה הנדרש , ולכן מועד מימוש התכנית הוא מועד מתן היתר הבניה</u>**

27.1 הטענה אינה נכונה ואינה רלבנטית , כמפורט

27.2 הטענה הנ"ל מהווה "הכחשת מציאות" בוטה ,
שכן בתאריך 12/3/2019, היזם דיווח לרשות המיסים על מימוש עסקת הקומבינציה עם הבעלים,
ועל רכישת כל יתרת זכויותהם במגרש הנדון,
ותאריך זה נקבע ע"י רשות המיסים כמועד המכירה של הזכויות הללו.
בהתאם לכך , וכפי שפורט לעיל -
מועד מכירת כל יתרת זכויות הבעלים במגרש ליזם (82% מהמגרש) הינו לכל המאוחר 12/3/2019 ,
ולא קיימת כל אפשרות אחרת.

27.3 בהתאם לכך , טענת המבקש כי ליזם היתה אפשרות לביטול העסקה עקב אי כדאיות כלכלית -
כבר לא קיימת החל מתאריך 12/3/2019 , ולכן מדובר בטענה המנוגדת למציאות / לעובדות ,
שכן היזם טוען שהוא יכל לבטל את ההסכם ,
ואילו העובדות הן שהיזם מימש את ההסכם והבעלים מימשו את התכנית במכר (82%)

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

28. **<u>לענין טענת המבקש התוספת השלישית פוטרת ממ"ד מהיטל השבחה "בשל בניית מרחב מוגן"</u>**
<u>ולכן לפי פרשנותו המרחיבה - בכל תרחיש של בניית ממ"ד קיים פטור מהיטל השבחה</u>

28.1 הטענה אינה נכונה , והכחשת המציאות המשפטית והעובדתית ע"י המבקש - ממשיכה

29.2 כל ממ"ד מנוצל לבסוף לבניה , ומכאן שלשיטתו השגויה של המבקש -
בכל תרחיש שהוא כל הממד"ים החדשים פטורים מהיטל השבחה , מאחר והם מנוצלים לבניה.

29.3 בהתאם לפסיקה:
מימוש של ממד"ים בדרך של מכירה - חייב בהיטל השבחה ,
ואילו מימוש של ממד"ים בדרך של היתר בניה - פטור מהיטל השבחה
בהתאם לכך -
מאחר ובנכס הנדון התקיים מימוש של מכירת כל יתרת זכויות הבעלים ליזם ביום כניסת התכנית לתוקף (26/8/2017)
ולכל המאוחר במועד הדיווח לרשות המיסים על מכירת כל יתרת זכויות הבעלים במגרש ,
שנקבע ע"י רשות המיסים כמועד המכירה של הזכויות הללו (12/3/2019) -
הרי שהמימוש הראשון שהתבצע בנכס החל ממועד כניסת התכנית שבנדון לתוקף הוא מימוש בדרך של מכירה[13] ,
ולכן כל הממ"דים שנכללו בו (98) - חייבים בהיטל השבחה

29. **<u>לענין טענת המבקש בענין שיטת חיוב בממד"ים בתכניות הרובעים בת"א - סוף עמ' 48</u>**

29.1 הטענה מוכחשת , שכן איני יודע אם היא נכונה.

29.2 הטעננה אינה רלבנטית , מאחר והח"מ אחראי על שומות שהוא מבצע ולא על שומות שמבוצעות ע"י אחרים.

29.3 תכניות הרובעים הן עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 ,
בהתאם לכך הן נכללות בתחום החלטת ועדת ערר בענין "מותג עירוני".
בהתאם למוסבר בסעיף 21 דלעיל : החלטה זו של ועדת ערר - אינה רלבנטית ביחס לתכנית שבנדון.

13) מימוש בדרך של היתר בניה התבצע רק בתאריך 17/5/2022 , דהיינו הרבה לאחר המימוש בדרך של מכירה.

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

30. **<u>לענין שטח זכויות בניה לחישוב במצב חדש - טבלא בעמ' 49 לשומה</u>**

30.1 <u>שטח עיקרי דיור להשכרה</u>

א) טענת המבקש שלפיה סך שטח עיקרי המיועד לדיור להשכרה הינו 763 מ"ר - נכונה , כמפורט.

מספר	שטח הדירה				קומה
דירה	עיקרי	דירתי= עיקרי + ממ"ד	מרפ. - עיקרי	מרפ. זיז	
3	70.6	84.2	8.3	18	1
8	70.6	84.2	8.3	18	2
13	70.6	84.2	8.3	18	3
18	70.6	84.2	8.3	18	4
23	70.6	84.2	8.3	18	5
40	56.60	70.24	4.5	18	8
45	55.81	69.26	4.5	18	9
50	55.71	69.16	4.5	18	10
53	71.21	84.21	7.56	18	11
55	56.66	70.11	4.5	18	11
60	57.14	70.44	4.5	18	12
65	57.14	70.74	4.5	18	13
<u>סה"כ</u>	<u>763.27</u>	<u>925.16</u>	<u>76.1</u>	<u>216</u>	<u>7.4</u>

ג) מסקנות:

סך השטחים של הדירות המיועדות להשכרה הם כמפורט לעיל. בהתאם לכך -

סך השטח העיקרי בדירות המיועדות להשכרה קטן ב- 25.53 מ"ר לעומת השטח שחושב בשומת החי"מ- 788.8 מ"ר

סך השטח הדירתי בדירות המיועדות להשכרה קטן ב- 34.84 מ"ר לעומת השטח שחושב בשומת החי"מ- 960 מ"ר

הקומה הממוצעת של הדירות המיועדות להשכרה - קומה 7.4 - קטנה ב- 5.8 קומות

לעומת הקומה הממוצעת המשוקללת בבקשה להיתר שבנדון , שהינה קומה 13.2 , באופן המחייב התאמת קומה.

ד) <u>סיכום</u>

בנספחים 4+5 - מוצג שחזור תחשיב ההפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה, המחליף את ביאור 6 בשומתי , ולפיו - סך ההפחתה בשווי מצב חדש בגין יעוד 12 דירות להשכרה = <u>2,098,308 ₪-</u> ולא 2,777,020 ₪ כמחושב בשומתי

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

30.2 <u>שטח עיקרי מחוץ לקווי בנין</u>
טענת המבקש שלפיה סך שטח עיקרי המצוי מחוץ לתחום קווי הבנין המותרים בתב"ע = 70.6 מ"ר - אינה נכונה,
ולראיה - ראו האמור בסעיף 2 לעיל ובנספח 2 , שלפיהם :
א) סך החריגה בשטח עיקרי ושירות : <u>579.46 מ"ר</u>
יש לחשב את ההשבחה בגין חריגה זו במלואה , משום שהחריגה בשטח השרות מחליפה חריגה בשטח עיקרי.
ב) סך החריגה בשטח מרפסות = <u>187.36 מ"ר</u>
בהתאם לכך, נכון יהיה לחשב את ההשבחה בגין ההקלות עפ"י השטחים העובדתיים הנ"ל, ולא כמחושב בשומתי.

30.3 <u>שטח עיקרי רגיל למגורים - בתחום קווי הבנין המותרים</u>
א) טענת המבקש שלפיה סך שטח עיקרי רגיל המצוי בתחום קווי הבנין המותרים בתב"ע = 10,674 מ"ר - אינה נכונה,
כמפורט להלן :
ב) סך שטח מגורים עיקרי מנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון = 11,507.91 מ"ר
ג) סך שטח עיקרי למגורים ביעוד לדיור להשכרה - מנוצל בבקשה להיתר שבנדון -763.27 מ"ר
ד) סך שטח החריגה בשטח עיקרי (+ שטח שרות תחליפי לעיקרי) כמוצג בסעיף 30.2 א) לעיל = -579.46 מ"ר
ה) סך שטח עיקרי רגיל למגורים - בתחום קווי הבנין המותרים <u>10,165.18 מ"ר</u>

30.4 <u>לענין טענת המבקש כי "שטח מרפסות רגילות - מגולם בשווי"</u>
לענ"ד , שיטת חישוב כזאת - הקרויה "שיטת הגילום" - אינה נכונה ואינה מדוייקת ,
משום שבד"כ קיימים הבדלים ביחס שבין שטח המרפסות והשטח הדירתי ,
בין בסיס נתוני ההשוואה לבין הנכס הנישום, באופן שאומדן שווי הנכס הנישום בשיטת הגילום - בהכרח אינו מדוייק.
בהתאם לכך -
השיטה הנכונה והמדוייקת היא "שיטת השקלול" המביאה בחשבון את שטחי המרפסות ע"י שקלולן ,
באופן שהשווי המוערך הוא "שווי ל-1 מ"ר בנוי משוקלל" , או לחילופין - "שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל".

31. **<u>לענין טענת המבקש כי צורת המגרש מייצרת דירות לא רגולריות שלחלקן כיוון אויר אחד - עמ' 49</u>**
31.1 הטענה אינה נכונה , כמפורט.
31.2 בניגוד לנטען הצורה של הדירות שתוכננו היא רגולרית :
עובדתית התכנון של כל הדירות כולל קירות ישרים ולא אלכסוניים
31.3 העובדה שלחלק מהדירות יש כיוון אוויר אחד בלבד - אינה מפחיתה מהשווי ,
משום שתכנון שכזה הינו מקובל ונפוץ בדירות קטנות , בנות 2 - 3 חדרים

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

32. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להפחית 21% משווי הנכס במצב חדש בגין "מורכבות פרויקט ודחיה של 4 שנים" - עמ' 50.</u>**

32.1 הטענה אינה נכונה ואינה הגיונית , כמפורט.

32.2 <u>לענין משך זמן גורם הדחיה :</u>

להלן ארועים על ציר הזמן - הרלבנטיים לנושא זה :

ארועים רלבנטיים על ציר הזמן	תאריך	פער זמן מהמועד הקובע
א) מועד קובע לתכנית שבנדון -	26/08/2017	
ב) תאריך מימוש עסקת הפינוי בינוי עם הבעלים - דיווח לרשות המסים על ביצוע העסקה	12/03/2019	1.54 שנים
ג) תאריך החלטת ועדת מקומית על אישור הבקשה להיתר שבנדון	25/12/2019	2.33 שנים

מסקנות:

א) **עסקת הפינוי בינוי מומשה כ- 1.5 שנים בלבד לאחר המועד הקובע.**

ב) משך הזמן שנדרש ממועד מימוש עסקת הפינוי בינוי ועד למועד החלטת הועדה לאשר הבקשה להיתר בניה - הינו כ- 10 חודשים בלבד.

ג) הנתונים הנ"ל מוכיחים כי הדחיה העודפת למימוש הפרויקט בגין סוג הפרויקט (קומבינציה עם 22 בעלי קרקע) הינה כ- 1.5 שנים בלבד. בהתאם לכך -

ד) **משך הזמן הנכון של הדחיה העודפת בפרויקט הנדון הינו 1.5 שנים , ולא 2 שנים כפי שחושב בטעות בשומתי.**
בהתאם לכך ,
בנספח 5 - מוצג שחזור תחשיב ההשבחה הכולל תיקון של משך הדחיה (מסומן בצהוב) , עפ"י האמור לעיל.

ה) בהתאם לכך ,
טענת המבקש לדחייה של 4 שנים - אינה נכונה עובדתית , וגם אינה הגיונית

32.3 יצויין כי בשומה מכרעת (שמאי אלדד חיימי) לרח' רוטשילד 2 , בגין תכנית פינוי בינוי ב'1/479 , שהינה מורכבת יותר יחסית לנכס הנדון וכוללת זכויות בניה 104 יח"ד + 2,350 מ"ר עיקרי **למלונאות** ולמסחר - ודומה בהרכב הבעלות בנכס - 24 בעלי דירות -
נקבעה הפחתה בשווי בשיעור 10% בגין "היקף פרויקט והרכב בעלות" ,
באופן המוכיח כי שיעור ההפחתה שננקט בשומת הח"מ בגין הגורמים הללו (9.3%) - הינו סביר ואף על הצד הגבוה.

32.3 <u>לענין שער הריבית להיוון :</u>

נכון למועד הקובע - שער הריבית להיוון קרקע הינו 5% לכל היותר , שכן במועד הקובע סביבת הריבית נמוכה מאוד, ואפילו בתקופות שבהם שיעור הריבית הכללית במשק היה גבוה יותר , שיעור היוון לקרקע - נקבע ע"י מחכיר הקרקע וסוחר הקרקע הגדול במדינה - רמ"י - בשיעור של 5% לשנה.
יצויין כי בשומה מכרעת לרח' אורט ישראל 1 (גו"ח 7129/29-30) נקבע שיעור הריבית להיוון לצורך חישוב הפחתה בגין דחיה - בגובה 5% לשנה.

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

33. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להפחית משווי הנכס במצב חדש בגין סעיף "התכלות תכנית" הקיים בתכנית שבנדון - עמ' 50</u>**

33.1 הטענה אינה נכונה , ואינה הגיונית , כמפורט.

33.2 <u>ההפחתה הנ"ל - אינה קיימת במציאות</u>

מבחינה עובדתית : התכנית שבנדון - לא התכלתה , ולנכס הנדון ניתן היתר בניה בתאריך 17/5/2022.
מכאן מתקבל שהמבקש טוען להפחתה שאינה קיימת במציאות .
בהתאם לכך , הטענה הנ"ל של המבקש הינה ניסיון ציני לעשות עושר שלא במשפט.

33.3 <u>ההפחתה הנ"ל שגויה מבחינה עקרונית , כמפורט להלן :</u>

א) ההפחתה הנ"ל מנוגדת לפס"ד "הפטריארך היוני" -
הקובע השבה מלאה של תשלום היטל ההשבחה , בתרחיש של התכלות התכנית.
בהתאם לכך , עפ"י פס"ד הנ"ל , קיימות 2 אפשרויות "בינאריות" :
התכנית תתממש - וישולם היטל השבחה מלא , משום שבפועל קיימת התעשרות מלאה.
התכנית תתכלה - והיטל ההשבחה לא ישולם או שיושב במלואו, משום שלא קיימת התעשרות כלל.
בהתאם לכך - עפ"י פס"ד הנ"ל אין היתכנות ל-2 התרחישים שלהלן :
היטל השבחה יופחת בגין הסיכון להתכלות והתכנית תתממש.
התכנית תתכלה וישולם היטל השבחה חלקי.

ב) יצויין כי הטענה בענין זה בשומת המבקש - אינה הוגנת ואינה הגיונית , משום שאינה סימטרית , כמוסבר להלן :
בתרחיש תאורטי שבו הנישום מכר את המגרש ושילם היטל השבחה מלא , ולאחר מכן התכנית התכלתה -
היטל ההשבחה מושב לנישום במלואו ולא חלקית .
לעומת זאת ,
בתרחיש שארע בפועל בנכס הנדון - המגרש מומש במכר ובהיתר בניה , דהיינו - התכנית מומשה ולא התכלתה,
ולמרות זאת לטענת המבקש עליו לשלם היטל השבחה חלקי.

33.4 <u>הפחתה זו היא בניגוד לפס"ד ב- עמ"נ 19341-04-19 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ- מיום 27/10/2019</u>

בפס"ד זה שניתן בתאריך 27/10/2019 - נקבעו בין היתר 2 עקרונות :
א) שווי לצורך אומדן היטל השבחה אינו בהכרח שווי שוק אובייקטיבי (סעיף 16 לפס"ד)
ב) חיוב בהיטל השבחה מבוסס על עיקרון הוודאות ,
באופן שבגין זכויות ודאיות - יחול חיוב מלא , ואילו בגין זכויות שאינן וודאיות - לא יחול חיוב כלל.
בהתאם ל-2 העקרונות הללו , ביחס לנכס הנדון קיימות 2 אפשרויות בלבד :
התכנית תתממש - דהיינו הזכויות יוקנו באופן וודאי , באופן שהחיוב היטל ההשבחה יהיה בשיעור מלא.
התכנית תתכלה - דהיינו הזכויות לא הוקנו באופן וודאי , באופן שלא יחול חיוב בהיטל השבחה בכלל.
בהתאם לכך, גם עפ"י פס"ד הנ"ל -
לא קיימת אפשרות לשקלל את הסיכון להתכלות התכנית ולחייב היטל השבחה חלקי , כפי שנטען בשומת המבקש,
ולכן ההפחתה הנ"ל שנטענה בשומת המבקש - מנוגדת לפס"ד הנ"ל.
יצויין כי פס"ד הנ"ל הינו חלוט ומחייב , שכן לא הוגש עליו ערעור לבימ"ש עליון.

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

33.5 <u>לענין טענת המבקש כי "כל קונה סביר היה מביא בחשבון את הוראת סעיף ההתכלות"</u>
הטענה אינה רלבנטית :
פס"ד דיניש , קובע בין היתר את העיקרון שלפיו ,
יש להבחין בין "שווי שוק, לבין "שווי לצרכי היטל השבחה" , ואין הכרח שקיימת זהות בין 2 סוגי השווי הנ"ל .
פס"ד דיניש דן במקרה מסויים שבו לא קיימת זהות בין 2 סוגי השווי הנ"ל ,
ובהתאם לכך , גם נושא סעיף ההתכלות הינו דוגמא למצב שבו לא קיימת זהות בין 2 סוגי השווי הנ"ל ,
באופן שאף אם נניח שסעיף ההתכלות משפיע על "שווי שוק" -
הרי שלצורך אומדן היטל השבחה אין להביא בחשבון את ההשפעה הנ"ל , כמפורט בסעיף 33.4 לעיל.

33.6 <u>לענין החלטה בערר רג/17/85096 - מיום 21/8/2019 - המוצג ע"י המבקש</u>
א) בכל הכבוד , לענ"ד - החלטה זו שגויה , בהיותה מנוגדת לפס"ד "הפטריארך היווני" , כמפורט לעיל.
ב) בכל הכבוד - החלטה זו שגויה , בהיותה מנוגדת לפס"ד (בבימ"ש מחוזי ת"א) "דיניש" , כמפורט לעיל.
ג) כידוע פס"ד של בימ"ש מחוזי - גובר על החלטת ועדת ערר.
ד) ההחלטה הנ"ל של ועדת ערר ניתנה לפני תאריך מתן פס"ד דיניש , ולכן היא לא יכלה ליישם את פס"ד דיניש.

33.7 <u>סיכום</u>
בהתאם לפסיקה הקובעת , כמפורט לעיל -
מתחייב שלא להביא בחשבון הפחתה בשווי מצב חדש, בגין "סעיף התכלות" הקיים בתכנית שבנדון.

34. **<u>לענין גובה דמי השכירות הראויים לצורך חישוב השימוש בנכס הנדון עד למועד הוצאת היתר בניה - עמ' 51</u>**
לטענת המבקש גובה דמי השכירות הראויים בגין הדירות הקיימות הינו 3,600 ₪ / חודש.
לאומדן זה לא הוצגה אסמכתא כלשהיא .
בהתאם לכך , מבוקש להציג את הסכם הפינוי בינוי בין היזם לבין הבעלים , שכן בו נקבעו דמי השכירות הללו ,
ולאמוד את המרכיב הנ"ל בדיוק עפ"י הקבוע בהסכם הנ"ל.

35. **<u>טעות חישוב שנפלה בשומת הח"מ - באומדן הערך הנוכחי של דמי השימוש הראויים בגין 22 הדירות הקיימות</u>**
35.1 בשומת הח"מ נפלה טעות חישובית , באשר במקום לחשב את דמי השימוש המהוונים הראויים עבור 22 דירות -
חושב בטעות עבור 72 יח"ד , וזאת כתוצאה מכך שעבדתי על גיליון אקסל של תיק אחר שבו היו 72 יח"ד קיימות.
35.2 בהתאם לכך ,
בנספח 5 - מוצג שחזור של אומדן שווי הנכס במצב חדש ראשון , הכולל תיקון הטעות הנ"ל (מסומן בצהוב)

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

36. **<u>לענין טענת המבקש כי תחשיב ההשבחה הראשונה בשומתי מצביע כי "אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים"</u>**

36.1 הטענה אינה נכונה , והדבר יוסבר על בסיס נספח 5 , כמפורט :

36.2 א) שווי הנכס במצב חדש, כמגרש ריק,
בהתעלם מהדחיה העודפת ומשווי שימוש בדירות הקיימות = 75,507,450 ₪

ב) שווי הנכס במצב חדש, כולל המבנה הקיים,
בהתחשב בדחיה העודפת ובשווי שימוש בדירות הקיימות = 72,328,223 ₪

36.3 ג) מסקנה :
הפחתת שווי הנכס בגין הדחיה העודפת (5,328,553 ₪) -
גדולה מתוספת השווי בגין דמי השימוש הראויים (2,149,436 ₪) , בהתאם לכך -
התוצאה הסופית של שווי הנכס נמוכה ביחס לשווי המתעלם מהדחיה העודפת ומשווי השימוש בדירות הקיימות.

37. **<u>אומדן עלות המטלה הציבורית ע"י המבקש (עמ' 52 לשומה) שגוי בחלקו , כמפורט</u>**

37.1 <u>עלות מתקן חניה</u>
לטענת המבקש - עלות מתקן חניה ל-1 חניה הינה 78,509 ₪ .
אומדן זה לא הוכח , שכן הצעת מחיר אינה מהווה הוכחה , אלא רק הסכם חתום - מהווה הוכחה.
לדעתי , אומדן זה מוטה כלפי מעלה וצ"ל 50,000 ₪ / חניה.

37.2 <u>היטלי פיתוח</u>
בהתאם לאמור בביאור 5 בעמ' 20 לשומתי -
מאחר והשטח הציבורי מיועד לעיריה , העיריה היא שנושאת בעלות היטלי הפיתוח בגינו,
והיזם **לא** נדרש לשלם את אגרות הבניה והיטלי הפיתוח בגין השטח הציבורי הנ"ל
בהתאם לכך - מתחייב להוריד מהחישוב את עלות היטלי הפיתוח שחושבה בשומת המבקש , בסך 83,600 ₪ .

37.3 <u>בצ"מ</u>
מהשוואה בין תחשיב שומתי לבין תחשיב שומת המבקש,
עולה כי המבקש הביא בחשבון בצ"מ בשיעור 5% מעלות בניה ישירה.
לדעתי עלות זו שגויה, משום שפרויקט מסוג זה מתבצע ע"י קבלן פאושאלי "עד מפתח", באופן המייתר את סעיף בצ"מ.

37.4 <u>מימון</u>
עלות הריבית הנורמלית במועד הקובע = בגבולות 3% לשנה, ופרויקט מסוג זה מתבצע לאורך תקופה של כ- 3 שנים,
בהתאם לכך , ובהתחשב בעובדה שחלק מהעלויות ממומן (לדרישת הבנק) בהון עצמי ולא במימון בנקאי ,
ועלות הבניה הציבורית לא מושקעת בנקודת זמן אחת , אלא נפרסת לאורך זמן -
הרי ששיעור ריבית על מלוא עלות המטלה הציבורית , צ"ל 4% , ולא 6% כטענת המבקש

37.5 <u>מע"מ</u>
בכל הסכמי הפיתוח שבין העיריה ליזמים עבור פרויקטי "פינוי בינוי" -
נקבע שהיזם הוא שנושא בעלות המע"מ בגין הבניה הציבורית. בהתאם לכך ובהתאם לעובדה כי עפ"י
הגרסה האחרונה של הסכם הפיתוח (מצ"ב) , נקבע כי היזם ישא בעלות המע"מ בגין עלות הבניה הציבורית -
יש להביא בחשבון את עלות המע"מ בגין המטלה הצבורית , כחלק מהעלויות המוטלות על היזם.

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

38. **<u>לענין טענת המבקש כי שיעור ההפחתה בגין דירות המיועדות להשכרה היא 40% , כפי שחושב גם בשומת הח"מ</u>**

38.1 שיעור הפחתה זה - שגוי, משום שנקבע ללא שימת לב לעובדה שהדירות מיועדות להשכרה **לתקופה קצובה של 10 שנים בלבד**... באופן שהבאה בחשבון של גורם זה - תביא בהכרח להפחתה משמעותית של שיעור ההפחתה הנ"ל.

38.2 עפ"י הבקשה להיתר שבנדון - מיועדות 17 דירות להשכרה, למרות שעפ"י התב"ע רק 12 דירות מיועדות להשכרה. מכאן שהיזם החליט שהוא מייעד 17 דירות להשכרה, דהיינו 5 דירות מעבר לנדרש, המהווה תוספת בשיעור של 42%.
עובדה זו מוכיחה כי מבחינה כלכלית כוללת[15] - עדיף ליזם להשכיר את הדירות הקטנות , ולא למוכרן.
מדובר בתופעה נפוצה בפרויקטים באזור גוש דן.
הנתון העובדתי הנ"ל מוכיח כי שווי זכויות הבניה המיועדות להשכרה - נמוך במעט משווי הזכויות המיועדות למכירה מלכתחילה.

38.3 לסיכום, מבוקש לקבוע את מקדם ההפחתה הנ"ל באופן עצמאי, ולהתעלם מאומדן ההפחתה (השגוי) שנקבע בשומתי.

38.4 בשומה מכרעת לרח' אורט ישראל 1 (שמאי ד. דדון) נקבע כי שיעור ההפחתה לדיור להשכרה **לצמיתות** הינו 30%, בהתאם לכך , עבור תקופה של 10 שנים - שיעור ההפחתה צ"ל (20 / 7.72 * 30%) = **11.583%**

39. **<u>לענין טענת המבקש כי אילו היה מתוכנן במגרש מרתף חניה רגיל ללא מתקן רובוטי - היה אפשר לתכנן לכל היותר 6 חניות לקומה</u>**

39.1 הטענה - לא הוכחה.

39.2 הטענה אינה הגיונית : לא הגיוני שבמרתף בשטח מותר מירבי (בנכס הנדון) של 1,093 מ"ר[16] - יתוכננו 6 חניות בלבד.

39.3 הטענה אינה נכונה , ולראיה -
בפרויקט דומה (המכיל 120 יח"ד) המוקם על מגרש בשטח 1,323 מ"ר ברח' בלפור 165 (גו"ח 7137/175) - מוקם מרתף חניה רגיל , הכולל קומות מרתף בשטח כ- 1,290 מ"ר לקומה , המכילות 28 חניות בכל קומה.
מצ"ב טבלת שטחי בניה שאושרו בפרויקט זה , מתוך שומת השבחה שנערכה ע"י הח"מ.

40. **<u>לענין טענת המבקש כי פיתרון חניה של מתקן רובוטי מפחית משווי הדירות ולכן מפחית משווי המגרש - יחסית לפרויקטים שבהם פיתרון החניה הינו תת"ק רגיל</u>**

40.1 הטענה - לא הוכחה.

40.2 ההשפעה של פיתרון חניה זה - עבור רמת מחירי המכירה הבינונית יחסית הצפויה בפרויקט הנדון - קטנה .
ההשפעה של פיתרון חניה זה - עבור רמת מחירי מכירה של דירות יוקרה (מעל 35,000 ₪ /מ"ר) - גדולה יותר.

40.3 יצויין כי לפיתרון חניה רובוטי ישנו יתרון יחסי :
הכנסת / הוצאת הרכב לחניון / מהחניות - מתבצעת "בלחיצת כפתור" ,
ואינה מצריכה ירידה פיזית עם הרכב ל-1 - 6 מרתפי חניה , באופן החוסך זמן יחסית לחניה רגילה.
חיסכון זה מושג בפרויקט הנדון גם בגלל שמתוכננות **3** מעליות להסעת כלי רכב אל החניון וממנו.

40.3 למרות האמור בסעיף 40.2 דלעיל , ומשיקולי זהירות -
אומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל ממוצע שנקבע בשומתי (6,163 ₪ /מ"ר) - מביא בחשבון הפחתה בגין גורם זה.

15) בחינה הכוללת גם שיקולי מיסוי עפ"י חוק לעידוד השקעות הון
16) 95% (תכסית מרתף) * 1,150 מ"ר שטח המגרש = 1,092.5

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

41. **<u>לענין טענת המבקש כי הוא מסתמך על הצעת מחיר למתקן רובוטי לפרויקט הנדון בסך של 8,950,000 ₪+ מע"מ</u>**

41.1 הסתמכות זו הינה שגויה , כמפורט.

41.2 בעולם השמאות , הראיות השמאיות הן : מחירי מכירה / שכירות בפועל , וכן - עלויות בניה בפועל , ולא מחירי מכירה מוצעים ע"י המוכרים , וגם לא עלויות בניה מוצעות ע"י קבלני הביצוע.
בהתאם לכך , את עלות מתקן החניה הרובוטי יש להוכיח עפ"י הסכם חתום לרכישת והתקנת מתקן החניה הנ"ל , ולא עפ"י הצעת מחיר מסוג זה.
בהתאם לכך , הצעת המחיר שהוצגה ע"י המבקש - הינה חסרת ערך מבחינה שמאית , ולא נכון להסתמך עליה.

41.3 העובדה שהמבקש הציג הצעת מחיר אחת, ולא הציג מספר הצעות מחיר, כמתחייב בנסיבות של הזמנת מתקן שעלותו מיליוני ₪ - מדברת בעד עצמה , ומוכיחה גם היא שלא ניתן להסתמך על הצעת המחיר הנ"ל.

41.4 העובדה שהמבקש הציג הצעת מחיר (אחת) , ולא הציג את **ההסכם החתום** לרכישת והתקנת המתקן הרובוטי - מדברת בעד עצמה , ומוכיחה גם היא שלא ניתן להסתמך על הצעת המחיר הנ"ל.
בהתאם לכך , ולצורך ביצוע שומת אמת -
אני מבקש מכב' השמאי המכריע להורות לנישום להציג את ההסכם החתום לרכישת והתקנת המתקן הרובוטי.

41.5 התייחסותי להצעת המחיר שהוצגה ע"י המבקש :
א) המחיר המוצע בהצעת המחיר - הינו עבור תאריך 14/9/2021 , ואילו המועד הקובע הראשי הינו 26/8/2017 , דהיינו קיים פער זמן של 4 שנים בין 2 התאריכים , המחייב התאמת זמן משמעותית לאומדן העלות במועד הקובע.
ב) ההצעה הינה עבור התקנת **5** מעליות (ראה פריט מס' 7 בעמ' מס' 2 להצעה) ,
ואולם עפ"י הבקשה להיתר שבנדון , החניון התת"ק בפרויקט הנדון מכיל **3** מעליות ,
באופן שגם בגין גורם זה , מתחייב להתאים את המחיר המוצע כלפי מטה.
הבדל עובדתי זה , מעלה אה הסברה שלפיה הצעת המחיר אינה מתייחסת לבקשה להיתר שבנדון ,
וגם מסיבה זו הצעת המחיר שהוצגה אינה רלבנטית וחסרת ערך שמאי .

42. **<u>לענין טענת המבקש כי שווי 1 חניה במתקן חניה רובוטי = 70,000 ₪ / חניה כולל מע"מ</u>**

42.1 גם טענה זו נטענה ללא כל הוכחה , והיא אינה נכונה - כמוכח בסעיף 42.2 להלן :

42.2 <u>מחיר לחניה במתקן מכפיל חניה בפרויקט "עיבוי בינוי" ברח' הנביאים 65 (גו"ח 7120/130) ,</u>
עפ"י חוזה מתאריך 23/2/2017 : נמכרה 1 חניה למגורים במתקן מכפיל חניה מוטמן ,
במחיר 105,300 ₪ (90,000 ₪ + מע"מ), בשכונה המוגדרת עפי חוק "שכונת שיקום".
עפ"י ההתניות שנקבעו בחוזה , מחיר המכירה שנקבע - משקף הנחה (מצ"ב החוזה).

42.3 בהתאם לכך , ובהתאם לעמדת המבקש שלפיה -
שווי 1 חניה תת"ק הינו בגובה עלות החניה התת"ק בסך של 110,000 ₪ (לא כולל מע"מ) -
מתקבל כי השווי העודף של חניה תת"ק רגילה ביחס לשווי חניה תת"ק רובוטית , נכון למועד הקובע 26/8/2017 ,
= 20,000 ₪/ חניה, לא כולל מע"מ (110,000 ₪/ חניה רגילה ללא מע"מ פחות 90,000 ₪/ חניה רובוטית ללא מע"מ)
ולא כ- 50,000 ₪ / חניה , כנטען ע"י המבקש.

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

43. **<u>סיכום תחשיב ההפחתה בשווי הקרקע בגין פיתרון חניה של מתקן חניה רובוטי ביחס לחניון תת"ק רגיל - עמ' 55 לשומה</u>**

43.1 להלן שחזור התחשיב הנ"ל המוצג במרכז עמ' 55 לשומת המבקש -
לאחר יישום התיקון האמור בסעיף 42 דלעיל , בלבד:

מרכיבים מוערכים	כמות	ליח' ללא מע"מ	סה"כ עלויות	סיכום כולל
שווי מקום חניה במתקן	110 חניות	90,000 ₪/חניה		9,900,000 ₪
עלות מתקן חניה רובוטי	110 חניות	-78,509 ₪/חניה	-8,635,990 ₪	
עלות בנית חניון עבור 110 מקומות חניה			-8,937,355 ₪	
סך עלות (זהה למחושב בשומת המבקש)			-17,573,345 ₪	-17,573,345 ₪
<u>סך עלות עודפת בגין פיתרון חניה רובוטי בפרויקט הנדון</u>				**<u>-7,673,345 ₪</u>**

43.2 <u>מסקנות</u>:

א) תיקון שווי החניה הרובוטית בלבד כאמור לעיל ,
והותרת עלות בניית החניה הרובוטית כפי שהוערכה ע"י המבקש (ללא שינוי) - מביא לתוצאה, שלפיה
סך ההפחתה בשווי הנכס במצב חדש ראשון בגין פיתרון החניה התת"ק הרובטי = <u>-7,673,345 ₪</u>

ב) בהתאם לאמור בסעיף 41 דלעיל :
להערכתי שעל בסיס נסיוני המקצועי : עלות מתקן חניה רובוטי (ברזלים ומכניקה, ללא בטונים) = 50,000 ₪/חניה
ולא 78,509 ₪ / חניה - כנטען ע"י המבקש.
בהתאם לכך -
העלות העודפת האמיתית בגין פיתרון החניה הרובטית בנכס הנדון - נמוכה משמעותית מ- -7,673,345 ₪

ג) כאמור בסעיף 40.3 : ההפחתה בשווי הנכס בגין השווי המופחת יחסית של החניה הרובוטית לעומת חניה רגילה - הובאה בחשבון שומתי , שכן השווי בסך 6,163 ₪ / מ"ר ז"ב משוקלל ממוצע - מביא בחשבון עובדה זאת ,
באופן שההפחתה הנותרת הנדרשת לביצוע היא בגין עלות הבניה של החניה הרובוטית (50,000 ₪/ חניה - לשיטתי)
והפחתה זו בוצעה באופן ספציפי ונפרד בשומתי.

44. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב חדש את עלות הריסת הבנין הקיים - עמ' 55 לשומה</u>**

44.1 נכון שבאומדן שווי הנכס (המגרש החדש) במצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנה הקיים ,
אך מנגד יש להביא בחשבון גם את תרומת מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנה הקיים ,
ומהווה חיסכון של היטלי פיתוח בכל תרחיש של הוצאת היתר בניה עתידי.

44.2 השווי החיובי של מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנה הקיים - שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנה הקיים ,
בהתאם לכך - 2 המרכיבים הללו מקזזים זה את זה, ולכן אין צורך להביא בחשבון את 2 המרכיבים הנ"ל.

44.3 טענת המבקש שלפיה "עלות הריסה מקובלת - בסך של 400 ש"ל למ"ר" - אינה נכונה.
נכון למועד הקובע הראשון (26/8/2017)- לגביו רלבנטית עלות ההריסה - העלות הנורמלית להריסה היא 250 ₪ /מ"ר

44.4 גם לענין זה, המבקש בוחר בקפידה שומות מכריעות המשרתות את אינטרס השומה שלו ,
ומתעלם ביודעין משומות מכריעות אחרות (לתחום העיר בת ים) המנוגדות לאינטרס השומה שלו .
להלן רשימת שומות מכריעות שבהן נקבע כי
אין להפחית את עלות ההריסה בהיותה מתקזזת עם תרומת מרכיב היטלי הפיתוח.

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	עמוד בשומה המכרעת
בורסקאי 4	7122/74	דנה שיחור	82
ירושלים 3	7145/11,148,149	יעל הרון	30
השבטים	7122/93-98	יגאל יוסף	109

44.5 יצויין כי גם בשומה מכרעת לפרויקט פינוי בינוי ברח' רוטשילד 3 (גו"ח 7145/142) ע"י"ח השמאי המכריע אלדד חיימי-
לא הובאה בחשבון עלות הריסת המבנה הקיים.

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

45. **<u>לענין טענת המבקש כי בעלי הדירות הקיימות בנכס הנדון זכאים לפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19ג(1) לתוספת השלישית</u>**

45.1 בניגוד לטענת המבקש , בפס"ד אשדר לא נקבע כי מוקנה פטור כנ"ל בכל תרחיש של תכנית פינוי בינוי , והעמדה של השופטת בענין זה נאמרה כאמרת אגב , ולא כהחלטה , ולראיה הציטוט הרלבנטי :
"עם זאת וכמובן שמבלי לקבוע מסמרות בענין..."

45.2 הפטור האמור אינו מוקנה באופן גורף , אלא רק בכפוף לתנאים שנקבעו בחוק (מגורים 4 שנים לאחר גמר בניה) , בהתאם לכך , בשלב זה לא קיימת עמידה בתנאי זה , ולכן הנושא אינו רלבנטי בשלב זה.

45.3 הנושא אינו רלבנטי בשלב זה.
ככל שתוגשנה בקשות לפטור לועדה המקומית הן תיבחנה לגופן בבוא העת , ואין מקום לדון בשאלות תאורטיות.

45.4 בכל השומות המכריעות שנערכו בתחום העיר בת ים לתכניות פינוי בינוי ולתכניות אחרות שבבעלות פרטים רבים (לדוגמא -ב/1/410) - לא חושב היטל השבחה עבור תרחיש של הפטור הנ"ל.

45.5 חישוב שיעור הפטור המוצג בשומת המבקש (18%) - שגוי , כמפורט להלן :

א) בהתאם לסעיף 18 דלעיל - 1 יח"ד קיימת כבר נמכרה בעסקת מזומן (לפני המועד הקובע) , ולכן בגינה כבר לא קיים פטור אפילו במישור התאורטי.

ב) עפ"י התכנית הבקשה להיתר שבנדון -
לבעלים מוקצות דירות בקומות 7 - 13 , בפרויקט שבנדון , דהיינו בקומה ממוצעת 9.73 (כמחושב בנספח 6)
לעומת זאת , הקומה הממוצעת המשוקללת בפרויקט שבנדון היא קומה 13.19 בהתאם לכך -
מתחייב לבצע התאמת קומה בגין ההפרש הנ"ל ד לפי 2% / קומה (שננקט בשומתי). בהתאם לכך -
מקדם התאמה לקומה הינו 3.46 קומות * 2% לקומה = 6.92% , דהיינו מקדם הפחתה בגובה 0.9308

ג) השטח הדירתי המשוקלל הממוצע ל-1 בדירות המיועדות לבעלים - קטן מהשטח הממוצע בפרויקט כולו , כמוכח :

סוג שטח	סה"כ בפרויקט (100%)		
	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל
מסחר - ק' קרקע	145.56	2.8	407.57
מסחר - ק' גלריה	69.08	0.8	55.26
דירתי	13,119.73	1.0	13,119.73
מרפ. גזוזטרא	1,971.85	0.4	788.74
מרפ. עיקרי	1,261.16	0.4	504.46
מרפ. גג	195.80	0.4	78.32
<u>סה"כ</u>			<u>14,954.09</u>

סך שטח דירתי משוקלל בדירות בעלים -לפי נספח	2,259.16
שיעור השטח המשוקלל של הבעלים מסך השטח	<u>15.107%</u>

ד) סיכום חישוב שיעור חלק הבעלים בפרויקט הנדון :

שיעור השטח המשוקלל של הבעלים מסך השטח המשוקלל בפרויקט	15.107%
התאמת קומה	0.9308
שיעור שווי חלק הבעלים מסך שווי זכויות הבניה בפרויקט = שיעור הפטור התאורטי	<u>14.062%</u>
הפחתת החלק היחסי (4.1597%) של הדירה שכבר נמכרה - ת"ח 6 =	0.9584
סך שיעור שווי חלק הבעלים מסך שווי ז"ב בפרויקט = שיעור הפטור המירבי הנוכחי	<u>13.477%</u>

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

46. **<u>לענין טענת המבקש כי השטח העיקרי החורג מקו הבנין הדרומי אשור בהקלה = 70.62 מ"ר בלבד (עמ' 57 לשומה)</u>**

46.1 הטענה אינה נכונה עובדתית - כמוכח בסעיף 2 לעיל ובנספח 2.

46.2 בהתאם לסעיף 2 לעיל ולנספח 2 - להלן סיכום החריגות בקו הבנין הדרומי :

סוג שטח חורג (עילי)	שטח חורג	מקדם שקלול	שטח משוקלל
עיקרי + שרות	579.46 מ"ר	1.0	579.46 מ"ר
מרפסות דרומיות	136.30 מ"ר	0.4	54.52 מ"ר
מרפסות מערביות	51.06 מ"ר	0.4	20.42 מ"ר
<u>סה"כ</u>	<u>766.82 מ"ר</u>		<u>654.41 מ"ר</u>

47. **<u>לענין טענת המבקש כי השטח החורג מקווי הבנין חושב ונבדק ע"י אדריכל הפרויקט</u>**

הטענה לא רלבנטית , משום שעפ"י המדידות הממוחשבות שנערכו בקובץ DWF של הבקשה להיתר שבנדון - התקבלו התוצאות המפורטות לעיל ובנספח 2 ,
באופן שהשמאי המכריע יכול להגיע לתוצאות הללו באופן עצמאי , ללא צורך בהסתמכות על מאן דהוא.

48. **<u>לענין טענת המבקש כי מרבית השטח החורג מקווי הבנין הוא שטח שרות ולא שטח עיקרי - ולכן לא קיימת השבחה בגינו</u>**

48.1 הטענה אינה נכונה , כמפורט.

48.2 הקלה בקו בנין לשטח שרות היא הקלה משביחה , בדיוק כמו הקלה בקו בנין לשטח עיקרי , כמוסבר להלן:
תחום שטח הבניה המותר עפ"י קווי הבנין המותרים בתב"ע - הינו שטח קבוע ומוגדר.
אלמלא ההקלה בקו בנין לשטח השרות - היה נוצר הכרח לבטל את שטח השרות המתוכנן בחריגה מקו הבנין , ולהעבירו לתחום לקווי הבנין המותרים.
אך מכיוון שתחום קווי הבניין המותרים הינו שטח קבוע ומוגדר -
הרי שהעברת שטח השרות הנדרש אל תחום קווי הבנין המותרים - הינה בהכרח על חשבון השטח העיקרי , דהיינו ההעברה ה"ל אפשרית אך ורק ע"י הקטנת השטח העיקרי , ואין אפשרות אחרת.
בהתאם לכך , בענין זה קיימת תחליפיות מלאה בין שטח עיקרי לבין שטח שרות ,
דהיינו , חריגה של שטחי שרות מקווי הבנין המותרים - שקולה מבחינה תכנונית ושמאית לחריגה בשטח עיקרי.

49. **<u>לענין טענת המבקש כי שטח שרות אינו סחיר ולכן אין להביאו בחשבון ההשבחה בגין הקלה בווי בנין</u>**

49.1 הטענה אינה נכונה ואינה רלבנטית , כמפורט.

49.2 לא כל שטחי השרות אינם סחירים : ממ"דים , מחסנים דירתיים וחניות - הינם שטחי שרות סחירים.

49.3 גם שטחי שרות שאינם "סחירים" כדוגמת חדרי מדרגות ושטחים טכניים- הינם בעלי שווי כספי גבוה , משום שהם חיוניים והכרחיים לתכנון ולתפקוד הבנין,
ובלעדיהם - בלתי אפשרי לתכנן את הבנין , ואין ערך לשטחים העיקריים.
בהתאם למוסבר בסעיף 48.2 לעיל: בתרחיש שבנדון שבו קיימת תחליפיות מלאה בין שטח השרות לבין השטח העיקרי שווי שטח השרות הינו זהה לשווי השטח העיקרי.

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

50. **<u>לענין טענת המבקש כי שווי שטחי השרות מגולם בשווי זכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית בי/564</u>**

50.1 הטענה אינה נכונה משפטית ושמאית, כמפורט.

50.2 בהינתן שעובדתית - זכויות בניה מסויימות המוקנות עפ"י תב"ע בי/564 -
אינן ניתנות לניצול בתחום קווי הבנין שנקבעו בתב"ע בי/564 ,
הרי שעפ"י פס"ד דייניש , זכויות הבניה הללו - לא יובאו בחשבון באומדן שווי ההשבחה בגין תכנית בי/564 ,
ויובאו בחשבון רק באומדן שווי ההשבחה בגין ההקלה בקווי הבנין אשר איפשרה את ניצולן של זכויות הבניה הללו
בהתאם לכך , עפ"י פס"ד דייניש -
זכויות הבניה החורגות מתחום קווי הבנין של תב"ע בי/564 - אינן נכללות בהערכת שווי המגרש עפ"י תב"ע בי/564 ,
ולכן הטענה הנ"ל של המבקש , שגויה , משום שהיא בניגוד מוחלט לפס"ד דייניש , שהינו פס"ד חלוט ומחייב.

51. **<u>לענין טענת המבקש כי בבקשה להיתר שבנדון קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בסך של 1,452 מ"ר עיקרי</u>**

51.1 הטענה אינה נכונה , כמפורט.

51.2

סוג שטח עיקרי	עפ"י תב"ע	מנוצל בבקשה להיתר שבנדון	יתרת ז"ב בלתי מנוצלת
מגורים - כולל מרפסות	15,120.00	14,740.93	379.07
מסחר	400	214.64	185.36
<u>סה"כ</u>	<u>15,520.00</u>	<u>14,955.57</u>	<u>564.43</u>

51.3 העובדה שאף לאחר אישור ההקלות בקווי בנין -
עדיין קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת למגורים בסך של 379 מ"ר עיקרי -
מוכיחה כי ההקלה בקווי בנין היא קריטית והכרחית לצורך ניצול זכויות הבניה שהתאפשר לנצלן מכח הקלה זו.

52. **<u>לענין טענת המבקש כי שטחי הדירות המנותחים על ידו לדירות ישנות- הם שטחי ארנונה - ולכן הניתוח שלו נכון (עמ' 59)</u>**

52.1 גם בתרחיש שלפיו במערכת שע"מ נרשם שטח הדירה לפי "ארנונה" - הטענה אינה נכונה , כמפורט.

52.2 העובדה שעוה"ד של המוכר רשם בטופס המש"ח המדווח לרשות המיסים ,
כי שטח הדירה לפי "ארנונה" = 80 מ"ר לדוגמא - אינה אומרת שזהו אכן שטח הארנונה של הדירה הנמכרת.
דהיינו - מדובר בנתון שאינו מאומת ,
ועובדה זו מוצגת במפורש באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים , כדלקמן :
"מסירת המידע אינה מהווה אישור המנהל בדבר אמיתות תוכנו"
בהתאם לכך -
הדרך היחידה לאימות שטח הדירה הינו - מדידה ע"ג תכנית היתר בניה או ע"ג תשריט בית משותף.
דבר זה לא בוצע ע"י המבקש ,
ולכן **כל** נתוני השטחים של הדירות המוצגות על ידו - אינם מאומתים , ולא ניתן להתבסס עליהם

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

53. **<u>לענין 80 עסקאות מכר של דירות וותיקות - המוצגות בעמ' 59 - 60 לשומת המבקש</u>**

53.1 בלתי אפשרי להתבסס על עסקאות המכירה הללו , עקב הסיבות המצטברות שלהלן :

53.2 <u>כל העסקאות מושפעות מזכויות בניה עפ"י תמ"א 38 ותכניות נלוות לה ו/ או מפוטנציאל תב"ע לפינוי בינוי</u>

א) בהתאם לסעיפים 5 + 6 דלעיל - אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם.

ב) בניגוד לכך , בשומת המבקש הובאה בחשבון השפעת שווי תמ"א 38 על שווי מצב קודם -
מאחר וכל עסקאות המכר של דירות שבעמ' 60-59 לשומת המבקש - הן מבנינים שנבנו לפני שנת 1980 ,
ולכן מחירי המכירה בעסקאות הללו בהכרח מושפעים מזכויות המותרות עפ"י תמ"א 38 ,
וכן מתכנית בי/538 שהינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 , ואשר מוסיפה זכויות מעבר למותר בתמ"א 38 ,
וכן מתכנית בי/580 , המשביחה את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.

ג) בנוסף - מחירי המכירה בעסקאות הללו מושפעים גם מפוטנציאל תכניות פינוי בינוי.

ג) יודגש כי תוספת השווי בגין תמ"א 38 הנזקפת למחירי הדירות הנ"ל - הינה ממשית ומשמעותית ,
מאחר ובעיר בת ים בכלל ובאזור של העסקאות הנ"ל בפרט אושרו בעשור האחרון למעלה מ- 200 פרויקטים של
תמ"א 38, ולראיה - מצ"ב רשימה של פרויקטי תמ"א 38 שאושרו באזור הנכס הנדון עד לחודש 3/2016.

ד) יצויין כי מתוך רשימת העסקאות המוצגת בעמ' 60-59 לשומת המבקש -
9 עסקאות בוצעו בבנינים לגביהם כבר אושרו בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38- בכתובות שלהלן :
שלום עליכם 4, הרשת 7 (2 עסקאות) , ביאליק 25, הרצל 88, הרשת 17 (2 עסקאות) שלום עליכם 2 (2 עסקאות)

ה) יצויין גם כי בעיר בת ים אושרו ומקודמות תכניות "פינוי בינוי" רבות, שבמסגרתן מתוכננות אלפי יח"ד חדשות ,
וברור לחלוטין שגם גורם זה משפיע על שווי דירות וותיקות קיימות.

53.3 <u>חלק משטחי הדירות המדווחים בעסקאות הללו אינם שטחי פלדלת (ארנונה), אלא שטחי רצפות רשומים בנסחי רישום</u>

א) חלק שטחי הדירות המדווחים במערכת שע"מ ביחס לדירות ישנות הם שטחי רצפה ,
דהיינו , אינם כוללים את השטחים שמתחת לקירות החוץ והפנים ,
ובנוסף אינם כוללים את שטחי המרפסות המקורות והסגורות שהותרו בעבר בנוסף על זכויות הבניה הבסיסיות.
כתוצאה מכך-
קיימים הפרשים של עשרות אחוזים בין שטחי הדירות הרשומים (בטאבו) והמדווחים במערכת שע"מ
לבין השטח הדירתי בפועל של הדירות.
לענין זה, ראה קביעה ספציפית של השמאי המכריע יצחק ברמן בשומתו המייעצת לרח' בלפור 97 א' (מצ"ב).
בהתאם לכך , ניתן לקבוע כי השטח הדירתי בפועל של הדירות בעסקות ההשוואה הנ"ל -
גדול משמעותית מהשטח המדווח במערכת שע"מ,
ובהתאם למוכח בעמ' 11 לשומה המכרעת הנ"ל - הפער הממוצע בין 2 סוגי השטחים הנ"ל הינו 14% ,
דהיינו, השטח הרשום והמדווח בשע"מ מהווה 86% מהשטח הדירתי בפועל.
תופעה זו קיימת גם במדגם הנ"ל שהוצג ע"י המבקש , ולראיה - בהתאם לנספח 7 -
קיימים פגמים ודאיים בדיווחי השטחים ביחס ל- 30 עסקאות (37.5% מהמדגם) , לגביהן קיים שוויון או
כמעט שוויון בין השטח הרשום לבין שטח הארנונה, או אף עסקאות שבהם שטח הארנונה קטן מהשטח הרשום !
30 העסקאות הללו פסולות, מאחר ועפ"י המוסבר לעיל - שטח הארנונה חייב להיות גדול משמעותית משטח רשום.

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

53.4 <u>הבנינים המכילים את דירות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש - במצב פיזי עדיף משמעותית ביחס לבנין הנדון</u>

א) מבחינה חיצונית של כ"א מהבנינים המכילים את דירות ההשוואה הנ"ל, עולה כי מדובר בבנינים במצב פיזי תקין.

ב) לעומת זאת , נכון למועד הקובע , לפני המועד הקובע ולאחר המועד הקובע לתכנית ב/564 - הבנין הנדון היה בסטטוס של מבנה מסוכן מוכרז , עקב מצב פיזי ירוד ביותר , בהתאם לכך , ובהתעלם מהאמור בסעיפים אחרים בסעיף ראשי זה - התבססות על עסקאות ההשוואה הנ"ל , מחייבת הפחתה משמעותית בגין המצב הפיזי הרעוע והמסוכן של הבנין.

53.5 <u>הבנינים המכילים את דירות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש - הם בנינים פחות ישנים יחסית לבנין הנדון</u>

בהתאם לנספח 7 : עפ"י שנת הבניה שנרשמה בשומת המבקש ביחס לכ"א מהעסקאות הללו , ולאחר תיקון שנת בניה ביחס ל-4 עסקאות בלבד[17] - מתקבל כי שנת הבניה הממוצעת במדגם של המבקש היא 1965, לעומת זאת הבנין הנדון הוקם בשנת 1958. בהתאם לכך - הבנין הנדון ישן ב-7 שנים לפחות יחסית לבניני ההשוואה, ולכן בהתעלם מהאמור ביתר תתי הסעיפים בסעיף ראשי זה- שווי ל-1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם - חייב להיות נמוך יחסית לשווי הבנוי בעסקאות ההשוואה.

53.6 <u>מרבית הבנינים המכילים את דירות ההשוואה - מכילים חניות</u>

בהתאם לנספח 7 - 58 בנינים מתוך 80 בנינים שבמדגם (72.5%) - מכילים חניות בקומת העמודים של הבנין. הבנין הנדון - אינו כולל קומת עמודים , ואינו כולל חניות. בהתאם לכך - מתחייבת התאמת שווי משמעותית גם בגין מרכיב חסר זה , וזאת גם בהתחשב במצוקת החניה הגדולה הקיימת באזור הנכס הנדון

53.7 <u>סיכום</u>

א) בהתאם למפורט לעיל: מלכתחילה- בלתי אפשרי להתבסס על העסקאות הנ"ל לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם.

ב) לשיטת המבקש , המסתמכת על העסקאות הללו - מתחייב להפעיל על הנתונים הללו 4 מקדמי התאמה בגין סעיפים 53.3 - 53.6 דלעיל , המשקפים הפחתות בשיעור מצטבר של עשרות רבות של אחוזים, באופן שהתוצאה הסופית של שווי 1 מ"ר מגורים בנוי דירתי תהיה לכל היותר כאומדן השווי שנקבע בשומתי , דהיינו - 11,300 ₪ / מ"ר.

ג) בהתאם לכך - השיטה הנכונה והאמינה ביותר לאמוד שווי 1 מ"ר מגורים בנוי דירתי במצב קודם - היא שיטת העלות , כפי שיושמה בעמ' 12 לשומתי, וזאת משום ששיטה זו - מנטרלת את השפעות תמ"א 38 ו/ או תכניות פינוי בינוי על השווי , מנטרלת טעויות בשטחים בפועל של דירות בעסקאות ההשוואה , מנטרלת הפרשים במצב הפיזי ובגיל הבנין בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקות ההשוואה

17) נבדקו ותוקנו רק 4 העסקאות הללו שנחשדו כשגויות בנתון זה.. התיקון בוצע עפ"י היתרי הבניה המצויים באתר העיריה. יתר העסקאות לא נבדקו ביחס לנתון זה , אך עפ"י נסיוני סביר שחלק משמעותי מהדיווחים של שנת 1960 - שגוי , וצריך להיות שנת בניה הגדולה משנת 1960 .

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

54. **<u>לענין טענת המבקש כי אומדן השווי למצב קודם בסך 18,500 ₪/ מ"ר בנוי קיים - תואם את השומה המכרעת של השמאי ארז כהן לרח' הרצל 66 - ז'בוטינסקי 16 שם נקבע שווי של 19,000 ₪ / מ"ר בנוי קיים למועד קובע 29/6/2017</u>**

54.1 הטענה (המוצגת בעמ' 61 לשומה) - אינה נכונה , כמפורט:

54.2 אומדן השווי הנ"ל שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל - נקבע ביחס לבנין במצב פיזי תקין, ומגלם פוטנציאל לתוספת זכויות בניה ,
ואולם פוטנציאל זה אינו קיים בנכס הנדון , מאחר ובתקופה ממושכת לפני המועד הקובע ולאחריו - הבנין היה בסטטוס של בנין מסוכן מוכרז ,
באופן שאי אפשר היה להוסיף על גביו בניה נוספת מכח תמ"א 38 ו/ או מכח כל תכנית אחרת.
בהתאם לכך , לשיטת המבקש שאפשר להתבסס על האומדן השווי שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל - מתחייב לעקר את מרכיב תוספת זכויות הבניה הנ"ל מהשווי הנ"ל -
באופן שיביא בהכרח לאומדן שווי הנמוך משמעותית מהאומדן הנ"ל.

54.3 לשיטת המבקש שאפשר להתבסס על האומדן השווי שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל - הרי שמתחייב להתבסס גם על אומדן השווי שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל עבור מצב חדש ,
בסך 6,000 ₪ / מ"ר זכויות בניה משוקלל (מגלם מרפסות) , בהתאמות שלהלן :

א) ערוב שימושים בעצימות גבוהה יחסית לנכס הנדון :
בנכס ההשוואה 3,020 מ"ר ז"ב עיקרי למסחר תעסוקה וציבורי
בנכס הנדון 700 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר וציבורי , דהיינו כ- 23% מהכמות המקבילה במגרש ההשוואה.

ב) מספר קומות המגורים בנכס ההשוואה - 28 , דהיינו קומה ממוצעת = 14.5 .
מספר קומות מגורים בנכס הנדון - 30 , דהיינו קומה ממוצעת = 15.5.
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת קומות לנכס הנדון , ע"י הפעלת מקדם 1.02 ביחס לשווי שנקבע בנכס ההשוואה.

55. **<u>לענין טענת המבקש כי המחיר הממוצע ל-1 מ"ר דירתי ברח' השקמה 47 (גו"ח 7154/210) הינו 19,335 ₪ / מ"ר</u>**

55.1 הטענה אינה רלבנטית , כמפורט.

55.2 מחירי המכירה בבנין ההשוואה זה בהכרח מגלמים זכויות בניה נרחבות מכח תמ"א 38, תב"ע ב'/538, ב'/580 , לרבות תוספת ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות , ולראיה -
בקטע הנכס המכיל את הנכס ההשוואה הנ"ל , אושרו בשנים האחרונות 7 פרויקטים של תמ"א 38 , לרבות במגרש גובל בנכס ההשוואה הנ"ל (רח' השקמה **45**) , כמפורט :
השקמה 17, רח' השקמה 39, רח' השקמה 45, רח' השקמה 43 , רח' השקמה 32, רח' השקמה 30 , רח' השקמה 41.
בהתאם לכך , חלק משמעותי ממחירי המכירה הנ"ל - נזקף לתוספת זכויות הבניה הנ"ל ,
ומאחר ועפ"י הפסיקה אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 וגרורותיה על השווי - אין להסתמך על העסקאות הנ"ל

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

56. **<u>בחינת היתכנות לאומדן שווי 1 מ"ר בנוי דירתי בדירות הקיימות - בסך 18,500 ₪ /מ"ר - שהוערך בשומת המבקש</u>**

56.1 <u>לא קיימת היתכנות לאומדן הנ"ל של המבקש</u> -
משום שלא קיימת הלימה בין אומדן זה לבין סך מרכיבי השווי של הנכס :
קרקע + בניה + רווח יזמי ומע"מ שחוקים , כמפורט :

56.2 <u>שווי מרכיב קרקע</u>
בהתאם לעמוד 12 לשומתי - מוכח עפ"י 3 עסקאות מכר של מגרשים , כי נכון למועד הקובע לתכנית בי/564 ,
שווי מקסימלי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במגרשים ריקים ביעוד זהה או דומה לנכס הנדון = 6,500 ₪/מ"ר

56.3 <u>שווי מרכיב עלות בניה - בהתעלם מהעובדה שהבנין הוכרז כמסוכן</u>
א) עפ"י מחירון דקל לחודש 7/2017 :
עלות בניה ישירה ל-1 מ"ר , בבניני מגורים של - 4 קומות = 4,100 ₪/מ"ר
ב) עלויות כלליות (עקיפות) - 20% מעלות בניה ישירה 820 ₪/מ"ר
ג) סך עלות בניה - בבניה חדשה <u>4,920 ₪/מ"ר</u>
ג) שיעור משתייר לאחר ניכוי פחת מינימלי של 60% מעלות הבניה -
בהתחשב בגיל המבנה (59 שנים) ומצבו הפיזי הירוד 40%
ד) שווי מקסימלי של עלות הבניה הקיימת בנכס <u>1,968 ₪/מ"ר</u>
תוספת שווי מרכיב היטלי פיתוח הנזקף למבנה הקיים <u>350 ₪/מ"ר</u>
ה) סך עלות בניה ל-1 מ"ר בניכוי פחת (במעוגל) <u>2,300 ₪/מ"ר</u> 2,300 ₪/מ"ר
ו) סך מרכיבי עלויות ב-1 מ"ר דירתי בבנין הקיים (קרקע + בניה) <u>8,800 ₪/מ"ר</u>
ז) תוספת מרבית של רווח יזמי שחוק = 40% * 15% = 6% * 1.060
ח) תוספת מרבית של מע"מ שחוק = 40% * 17% = 6.8% * 1.068
ט) סך שווי ל-1 מ"ר בנוי דירתי במבנה הקיים - בהתעלם מהעובדה שהבנין הוכרז כמסוכן (מעוגל) <u>10,000 ₪/מ"ר</u>

56.4 <u>מסקנות</u>
א) בחינת השווי המוערך ע"י המבקש בשיטת העלות - מוכיחה שלא קיימת כל היתכנות לאומדן המבקש :
אומדן מדוייק בשיטת העלות -
המנטרל את כל ההשפעות המחויבות בנטרול , אך מתעלם מהעובדה שהבנין הוכרז כמסוכן -
מביא לתוצאת שווי של 10,000 ₪/מ"ר, הנמוכה ב- 46% לעומת השווי המוערך ע"י המבקש (18,500 ₪).
ב) בהתאם למוכח בסעיף 12 לעיל - מתחייב להביא בחשבון את העובדה שהבנין הוכרז כבנין מסוכן.
בהתאם לכך , להלן התחשיב הנכון לשווי המבנה הקיים במצב קודם
שווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במגרשים ריקים ביעוד זהה או דומה לנכס הנדון = 6,500 ₪/מ"ר
תוספת שווי מרכיב היטלי פיתוח הנזקף למבנה הקיים 350 ₪/מ"ר
סך שווי ל-1 מ"ר במבנה הקיים במצב קודם <u>6,850 ₪/מ"ר</u>

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

56.5 חוסר ההיתכנות - מוכח גם בשיטת החילוץ , בהתבסס על אומדן השווי הגמור שהוערך ע"י המבקש , כדלקמן:

א) שווי ל-1 מ"ר דירתי גמור - עפ"י המבקש	18,500 ₪/מ"ר
ב) הפחתת מע"מ שחוק בגין מבנה בגיל 59 שנים - ראה סעיף 56.3 ח)	/ 1.068
ג) הפחתת רווח יזמי שחוק בגין מבנה בגיל 59 שנים - ראה סעיף 56.3 ז)	/ 1.060
ד) סך מרכיבי עלויות ב-1 מ"ר דירתי בבנין הקיים (קרקע + בניה)	16,342 ₪/מ"ר
ה) הפחתת עלויות בניה בניכוי פחת - ראה סעיף 56.3 ה) לעיל	-2,300 ₪/מ"ר
ו) יתרה לשווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בנכס הנדון , במצב קודם (מעוגל)	14,000 ₪/מ"ר

ז) אין היתכנות לאומדן זה לשווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל , ולראיה :
3 נתוני עסקאות מכר של מגרשים המוצגים בעמ' 12 לשומתי -
המוכיחים שווי מירבי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל עבור בינוי זהה או דומה לנכס הנדון , בסך 6,500 ₪ /מ"ר

ח) אין היתכנות לאומדן הנ"ל של המבקש , גם לשיטתו , שכן בעמוד 68 לשומתו ,
המבקש טוען כי שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל הינו 5,860 ₪ / מ"ר.
בהתאם לכך -
לשיטת המבקש שלפיה שווי 1 מ"ר בנוי קיים במצב קודם הינו 18,500 ₪ / מ"ר -
מתחייב להעריך שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב חדש , בסך 14,000 ₪ / מ"ר.
יצויין כי אומדן תוצאתי זה מתקבל , כאשר מביאים בחשבון מצד אחד את העובדה שעסקאות הקרקע
שבבסיס אומדן זה אינן מגלמות חיוב בחניה תת"ק (בניגוד לנדרש במצב חדש) ,
אך מצד שני הבינוי בנכס הנדון במצב חדש הוא של 30 קומות מגורים, דהיינו קומה ממוצעת 15.5 ,
לעומת קומה ממוצעת 2.5 בעסקאות ההשוואה שבבסיס האומדן הנ"ל.
התוספת לשווי הקרקע בגין תוספת יחסית של 13 קומות (13* 2% / קומה= 26%) -
גבוהה בהרבה מהעלות העודפת בגין החניה התת"ק

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

57. **<u>לענין 23 עסקאות מכר של דירות ויתיקות - המוצגות בעמ' 62 לשומת המבקש</u>**

57.1 בלתי אפשרי להתבסס על עסקאות המכירה הללו , לאומדן שווי מצב קודם ראשון , עקב הסיבות המצטברות שלהלן :

57.2 <u>כל העסקאות מושפעות מפוטנציאל תב"ע לפינוי בינוי - כאמור בסעיף 7.2 ג) דלעיל.</u>

57.3 <u>חלק מהעסקאות כוללות פוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 + תב"ע ב'/538 + ב'/580</u>
4 מבין 23 העסקאות הללו בוצעו ביחס לדירות הנכללות במבנים , שעובדתית ניתן להם היתר בניה לפני שנת 1980 ,
ולכן הן מושפעות גם מפוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38 (+ ב'/538+ב'/580), וזאת בניגוד למוצג ע"י המבקש :

א) זמנהוף 7 - היתר בניה ניתן בתאריך 29/11/1972 (היתר הבניה מצוי באתר האינטרנט של הועדה המקומית)
ב) מסריק 5 - היתר בניה ניתן בתאריך 14/1/1977 (היתר הבניה מצוי באתר האינטרנט של הועדה המקומית)
ג) הנביאים 4 - היתר בניה ניתן בתאריך 31/5/1979 (היתר הבניה מצוי באתר האינטרנט של הועדה המקומית)
ד) ז'בוטינסקי 6 - היתר בניה ניתן בתאריך 8/12/1965 (היתר הבניה מצוי באתר האינטרנט של הועדה המקומית)

גם הטעות של המבקש בנושא זה נובעת מכך שהוא מסתמך באופן עיוור ושיטתי על הנתונים המדווחים במערכת שע"מ,
למרות שהם לא מאומתים , ולא בודק את נכונותם.
הסרת 4 העסקאות הללו מהמדגם של המבקש - מורידה את ממוצע העסקאות ל- 20,730 ₪ / מ"ר.

57.4 <u>התאמת זמן משמעותית</u>
התאריך הממוצע של מועד העסקאות הנ"ל הינו 30/7/2021 , ולאחר הסרת 4 העסקאות הנ"ל - 27/7/2021.
דהיינו - התאריך הממוצע של העסקאות הנ"ל הינו כמעט **4** שנים לאחר המועד הקובע שבנדון !!
בהתעלם מהעובדה שפער זמן כל כך גדול מבטל את רלבנטיות העסקאות הללו -
לפי נתוני הלמ"ס בפער הזמן הנ"ל היתה עליית מחירי דירות מסוג 3.5- 4 ח' (סוג הדירות במדגם של המבקש) בבת ים
בשיעור של כ- 24%, כמוכח להלן :

רבעון	מחיר ממוצע לדירה לפי הלמ"ס	שיעור עליית מחיר בפער הזמן
3/2017 (מתאים למועד הקובע)	1,769,100 ₪	
3/2021 (מתאים למדגם של המבקש)	2,191,300 ₪	24%

בהתאם לכך , יש להפעיל מקדם התאמה בגין זמן ביחס לנתונים הללו בשיעור של 0.8065 (1/1.24)

57.5 <u>חלק משטחי הדירות המדווחים בעסקאות הללו אינם שטחי פלדלת (ארנונה),</u>
בהתאם למוכח לעיל באופן כללי ביחס לנתונים המדווחים במערכת שע"מ (למעט מחיר העסקה שהינו נתון וודאי) -
אין וודאות שהשטח המדווח כשטח ארנונה הוא אכן שטח ארנונה,
וגם במדגם זה , קיימים נתונים בלתי אפשריים :
לא יתכן שהשטח הרשום ושטח הארנונה של הדירה שברח' ההגנה 6 הינו זהה - 94 מ"ר
לא יתכן שהשטח הרשום ושטח הארנונה של הדירה שברח' ז'בוטינסקי 6 הינו זהה - 68 מ"ר

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

57.6 <u>הבנינים המכילים את דירות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש - במצב פיזי עדיף משמעותית ביחס לבנין הנדון</u>

א) מבחינה חיצונית של כ"א מהבנינים המכילים את דירות ההשוואה הנ"ל, עולה כי מדובר בבנינים במצב פיזי תקין.

ב) לעומת זאת , נכון למועד הקובע , לפני המועד הקובע ולאחר המועד הקובע לתכנית ב'/564 -
הבנין הנדון היה בסטטוס של מבנה מסוכן מוכרז , עקב מצב פיזי ירוד ביותר ,
בהתאם לכך , ובהתעלם מהאמור בסעיפים אחרים בסעיף ראשי זה -
התבססות על עסקאות ההשוואה הנ"ל , מחייבת הפחתה משמעותית בגין המצב הפיזי הרעוע והמסוכן של הבנין.

57.7 <u>הבנינים המכילים את דירות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש - הם בנינים פחות ישנים יחסית לבנין הנדון</u>
עפ"י שנת הבניה שנרשמה בשומת המבקש ביחס לכ"א מהעסקאות הללו ,
ולאחר הסרת 4 העסקות האמורות בסעיף 57.3 לעיל - מתקבל כי שנת הבניה הממוצעת במדגם של המבקש היא 1985,
לעומת זאת הבנין הנדון הוקם בשנת 1958. בהתאם לכך -
הבנין הנדון ישן ב-27 שנים לפחות יחסית לבניני ההשוואה, ולכן בהתעלם מיתר תתי הסעיפים בסעיף ראשי זה-
שווי ל-1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם - חייב להיות נמוך בהרבה ביחס לשווי הבנוי בעסקאות ההשוואה.

57.8 <u>הבנינים המכילים את דירות ההשוואה - מכילים חניות</u>
כל הבנינים שבמדגם (לאחר הסרת 4 העסקאות הנ"ל שאינן רלבנטיות למדגם)- מכילים חניות בק' העמודים של הבנין.
הבנין הנדון - אינו כולל קומת עמודים , ואינו כולל חניות. בהתאם לכך -
מתחייבת התאמת שווי משמעותית גם בגין מרכיב חסר זה ,
וזאת גם בהתחשב במצוקת החניה הגדולה הקיימת באזור הנכס הנדון

57.9 <u>סיכום</u>

א) בהתאם למפורט לעיל: מלכתחילה- בלתי אפשרי להתבסס על העסקאות הנ"ל לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם.

ב) לשיטת המבקש , המסתמכת על על העסקאות הללו -
מתחייב להפעיל על הנתונים הללו 6 מקדמי התאמה בגין סעיפים 57.3 - 57.8 דלעיל ,
המשקפים הפחתות בשיעור מצטבר של עשרות רבות של אחוזים,
באופן שהתוצאה הסופית של שווי 1 מ"ר מגורים בנוי דירתי תהיה לכל היותר כאומדן השווי שנקבע בשומתי ,
דהיינו - 11,300 ₪ / מ"ר.

ג) בהתאם לכך -
השיטה הנכונה והאמינה ביותר לאמוד שווי 1 מ"ר מגורים בנוי דירתי במצב קודם -
היא שיטת העלות , כפי שיושמה בעמ' 12 לשומתי, וזאת משום ששיטה זו -
מנטרלת את השפעות תמ"א 38 ו/ או תכניות פינוי בינוי על השווי ,
מנטרלת טעויות בשטחים בפועל של דירות בעסקאות ההשוואה ,
מנטרלת הפרשים במצב הפיזי ובגיל הבנין בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקות ההשוואה

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

58. **<u>בחינת היתכנות לאומדן שווי 1 מ"ר בנוי דירתי בדירות הקיימות - בסך 17,500 ₪ /מ"ר - שהוערך בשומת המבקש</u>**

58.1 <u>לא קיימת היתכנות לאומדן הנ"ל של המבקש</u> -

משום שלא קיימת הלימה בין אומדן זה לבין סך מרכיבי השווי של הנכס :

קרקע + בניה + רווח יזמי ומע"מ שחוקים , כמפורט :

58.2 <u>שווי מרכיב קרקע</u>

בהתאם לעמוד 12 לשומתי - מוכח עפ"י 3 עסקאות מכר של מגרשים , כי נכון למועד הקובע לתכנית בי/564 ,

שווי מקסימלי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במגרשים ריקים ביעוד זהה או דומה לנכס הנדון = 6,500 ₪/מ"ר

58.3 <u>שווי מרכיב עלות בניה - בהתעלם מהעובדה שהבנין הוכרז כמסוכן</u>

א) עפ"י מחירון דקל לחודש 7/2017 :

עלות בניה ישירה ל-1 מ"ר , בבניני מגורים של - 4 קומות = 4,100 ₪/מ"ר

ב) עלויות כלליות (עקיפות) - 20% מעלות בניה ישירה 820 ₪/מ"ר

ג) סך עלות בניה - בבניה חדשה <u>4,920 ₪/מ"ר</u>

ג) שיעור משתייר לאחר ניכוי פחת מינימלי של 60% מעלות הבניה -

בהתחשב בגיל המבנה (59 שנים) ומצבו הפיזי הירוד 40%

ד) שווי מקסימלי של עלות הבניה הקיימת בנכס <u>1,968 ₪/מ"ר</u>

תוספת שווי מרכיב היטלי פיתוח הנזקף למבנה הקיים <u>350 ₪/מ"ר</u>

ה) סך עלות בניה ל-1 מ"ר בניכוי פחת (במעוגל) <u>2,300 ₪/מ"ר</u> 2,300 ₪/מ"ר

ו) סך מרכיבי עלויות ב-1 מ"ר דירתי בבנין הקיים (קרקע + בניה) <u>8,800 ₪/מ"ר</u>

ז) תוספת מרבית של רווח יזמי שחוק = 40% * 15% = 6% 1.060 *

ח) תוספת מרבית של מע"מ שחוק = 40% * 17% = 6.8% 1.068 *

ט) סך שווי ל-1 מ"ר בנוי דירתי במבנה הקיים - בהתעלם מהעובדה שהבנין הוכרז כמסוכן (מעוגל) <u>10,000 ₪/מ"ר</u>

58.4 <u>מסקנות</u>

א) בחינת השווי המוערך ע"י המבקש בשיטת העלות - מוכיחה שלא קיימת כל היתכנות לאומדן המבקש :

אומדן מדוייק בשיטת העלות -

המנטרל את כל ההשפעות המחויבות בנטרול , אך מתעלם מהעובדה שהבנין הוכרז כמסוכן -

מביא לתוצאת שווי של 10,000 ₪/מ"ר, הנמוכה ב- 43% לעומת השווי המוערך ע"י המבקש (17,500 ₪).

ב) בהתאם למוכח בסעיף 12 לעיל - מתחייב להביא בחשבון את העובדה שהבנין הוכרז כבנין מסוכן.

בהתאם לכך , להלן התחשיב הנכון לשווי המבנה הקיים במצב קודם

שווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במגרשים ריקים ביעוד זהה או דומה לנכס הנדון = 6,500 ₪/מ"ר

תוספת שווי מרכיב היטלי פיתוח הנזקף למבנה הקיים 350 ₪/מ"ר

סך שווי ל-1 מ"ר במבנה הקיים במצב קודם <u>6,850 ₪/מ"ר</u>

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

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

58.5 חוסר ההיתכנות - מוכח גם בשיטת החילוץ , בהתבסס על אומדן השווי הגמור שהוערך ע"י המבקש , כדלקמן:

א) שווי ל-1 מ"ר דירתי גמור - עפ"י המבקש — 17,500 ₪/מ"ר

ב) הפחתת מע"מ שחוק בגין מבנה בגיל 59 שנים - ראה סעיף 56.3 ח) — / 1.068

ג) הפחתת רווח יזמי שחוק בגין מבנה בגיל 59 שנים - ראה סעיף 56.3 ז) — / 1.060

ד) סך מרכיבי עלויות ב-1 מ"ר דירתי בבנין הקיים (קרקע + בניה) — 15,458 ₪/מ"ר

ה) הפחתת עלויות בניה בניכוי פחת - ראה סעיף 58.3 ה) לעיל — -2,300 ₪/מ"ר

ו) יתרה לשווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בנכס הנדון , במצב קודם (מעוגל) — 13,200 ₪/מ"ר

ז) אין היתכנות לאומדן זה לשווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל , ולראיה :
3 נתוני עסקאות מכר של מגרשים המוצגים בעמ' 12 לשומתי -
המוכיחים שווי מירבי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל עבור בינוי זהה או דומה לנכס הנדון , בסך 6,500 ₪ /מ"ר

ח) אין היתכנות לאומדן הנ"ל של המבקש , גם לשיטתו , שכן בעמוד 68 לשומתו ,
המבקש טוען כי שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל הינו 5,860 ₪ / מ"ר.
בהתאם לכך -
לשיטת המבקש שלפיה שווי 1 מ"ר בנוי קיים במצב קודם הינו 17,500 ₪ / מ"ר -
מתחייב להעריך שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במצב חדש , בסך 13,200 ₪ / מ"ר.
יצויין כי אומדן תוצאתי זה מתקבל , כאשר מביאים בחשבון מצד אחד את העובדה שעסקאות הקרקע
שבבסיס אומדן זה אינן מגלמות חיוב בחניה תת"ק (בניגוד לנדרש במצב חדש) ,
אך מצד שני הבינוי בנכס הנדון במצב חדש הוא של 30 קומות מגורים, דהיינו קומה ממוצעת 15.5 ,
לעומת קומה ממוצעת 2.5 בעסקאות ההשוואה שבבסיס האומדן הנ"ל.
התוספת לשווי הקרקע בגין תוספת יחסית של 13 קומות (13* 2% / קומה= 26%) -
גבוהה בהרבה מהעלות העודפת בגין החניה התת"ק

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

59. **<u>לענין עסקאות מכר של דירות ממתחם תב"ע בי/4/450 - המוצגות בעמ' 64 - 65 לשומת המבקש :</u>**

59.1 <u>התאמת זמן</u>

א) בהתאם לנספח 8 המצ"ב :

התאריך הממוצע של העסקאות שהוצגו ע"י המבקש הינו	08/11/2016
לעומת זאת -	
המועד הקובע שבנדון הינו	26/08/2017
פער הזמן בין 2 המועדים הנ"ל הינו	0.8 שנים

בהתאם לכך , מתחייבת התאמת זמן בגין פער הנ"ל.
עפ"י נתוני הלמ"ס ביחס למחירי דירות באזור גוש דן -
בתקופה הנ"ל היה עליית מחירי דירות מסוג 4 ח' בשיעור 3.8% , כדלקמן :

רבעון	מחיר ממוצע לדירה לפי הלמ"ס	שיעור עליית מחיר בפער הזמן
3/2016 (מתאים למדגם של המבקש)	1,948,000 ₪	
3/2017 (מתאים למועד הקובע)	2,021,900 ₪	3.8%

ב) בהתאם לכך , להלן התאמת זמן המתחייבת ביחס לעסקאות הללו :

מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר בעסקאות הנ"ל	22,693 ₪/מ"ר
מקדם התאמת זמן -	1.038 *
מחיר מכירה מתואם זמן - לאומדן שווי הנכס הנדון	<u>23,555 ₪/מ"ר</u>

ג) שחזור תחשיב חילוץ שווי קרקע שבוצע בשומת המבקש (עמ' 66) לאחר יישום התיקון הנ"ל בלבד :

שווי מכירה מוצע ל-1 מ"ר דירתי - כולל מע"מ	23,555 ₪/מ"ר
שווי מכירה מוצע ל-1 מ"ר דירתי - לא כולל מע"מ (17%)	20,133 ₪/מ"ר
שווי מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר דירתי - בניכוי רווח יזמי (20%)	16,777 ₪/מ"ר
הפחתת סך עלויות בניה ל-1 מ"ר דירתי	-10,000 ₪/מ"ר
<u>שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי</u>	<u>6,777 ₪/מ"ר</u>

מסקנה :
תיקון הטעות העובדתית הנ"ל בגורם הזמן (בלבד) במדגם של המבקש ,
והותרת הנחת העבודה **השגויה** (המופרזת) של המבקש ביחס לשיעור הרווח היזמי - ללא שינוי -
מביאה לאומדן שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי בנכס הנדון בסך <u>6,777 ₪/מ"ר</u>

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

59.2 מדגם עסקאות נכון יותר מתכנית ב'/4/450 - הכולל עסקאות משנת 2017 בלבד

א) ע"מ להימנע מהתאמת זמן הנדרשת במדגם שנבחר ע"י המבקש -
בנספח 9 מוצג פירוט וניתוח של **כל** עסקאות מכר דירות שבוצעו במתחם זה **רק בשנת 2017** (ללא דילול כלשהוא).
שטחי המרפסות בתכנית ב'/4/450 נקבעו בתכנית זו - 14 מ"ר / יח"ד , בממוצע. בהתאם לכך :
מתאפשר לנתח את מחירי המכירה במתחם זה לפי מחיר ל-1 מ"ר בנוי **משוקלל** -
ע"י הוספת טור "שטח מרפסות" (בשטח 14 מ"ר / יח"ד) לטבלת העסקאות , ושקלולן במקדם 0.40.

ב) בהתאם לנספח 9 , מתקבל כי
המחיר הממוצע ל-1 מ"ר בנוי **משוקלל** , כולל מע"מ , במתחם הנ"ל = 22,730 ₪/מ"ר
יודגש כי מחיר ממוצע זה התקבל עבור קומה ממוצעת 14.79 , לעומת קומה ממוצעת 15.5 בנכס הנדון ,
באופן שלצורך הפשטות - לא נדרשת התאמת קומות בגין הפרש קטן זה .

ג) התוצאה הנ"ל (22,730 ₪ / מ"ר משוקלל) מוכיחה את נכונות הניתוח המוצג בסעיף 59.1 דלעיל.
בהתאם לכך , מתחייב לבצע את תחשיב החילוץ - על פי מחיר מכירה זה.

ד) שחזור תחשיב חילוץ שווי קרקע שבוצע בשומת המבקש (עמ' 66) - לאחר יישום התיקון הנ"ל בלבד :

שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל - כולל מע"מ	22,730 ₪/מ"ר
שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל - לא כולל מע"מ (17%)	19,428 ₪/מ"ר
שווי מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל - בניכוי רווח יזמי (20%)	16,190 ₪/מ"ר
הפחתת סך עלויות בניה ל-1 מ"ר משוקלל	-10,000 ₪/מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל	6,190 ₪/מ"ר

מסקנה :
תיקון הטעות העובדתית הנ"ל בענין שווי המכירה הממוצע במתחם הנ"ל בשומת המבקש - בלבד,
והותרת הנחת העבודה **השגויה** (המופרזת) של המבקש ביחס לשיעור הרווח היזמי - ללא שינוי -
מביאה לאומדן שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה **משוקלל** בנכס הנדון בסך 6,190 ₪/מ"ר

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

60. **<u>לענין אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי בשיטת החילוץ על בסיס מחירי מכירה במתחם בי/4/450</u>**

60.1 <u>שיעור רווח יזמי</u>

שיעור הרווח היזמי הנדרש לפרויקטים מסוג זה הינו בגבולות 15% מסך עלות הקמה , ולראיה -

א) עפ"י מסמך "קווים מנחים" של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים -
שיעור הרווח היזמי הראוי לפרויקט מסוג זה הינו בגבולות 15% - 18% מסך עלות הקמה ,

ב) עפ"י תקן 21.1 של מועצת השמאים:
הרווח היזמי המזערי הנדרש לחישוב בגוש דן , לצורך בדיקה כלכלית של תכנית מוצעת לפינוי בינוי , בשלב של לפני הפקדת התכנית - הינו **16%** מסך עלות הקמה.
בהתאם לכך, בשלב אישור התכנית , קיימת וודאות גבוהה יותר ביחס לפרמטרים הכלכליים של הפרויקט , מרחק הזמן מהיתר הבניה - קצר יותר, ולכן והסיכון היזמי קטן יותר, באופן המאפשר שיעור רווח יזמי קטן יותר.
בהתאם לכך -

שיעור הרווח היזמי שנטען ע"י המבקש בסך 20% מעלות ההקמה - שגוי, אינו ריאלי , ומוטה כלפי מעלה ב- 5%

60.2 <u>עלות בניה</u>

אומדן עלות הבניה בשומת המבקש לפי 10,000 ₪/ מ"ר דירתי - מגלם מרפסות, שטחי שרות חוץ דירתיים וחניה תת"ק
- הינו נכון בקרוב , אך באופן שהוא כולל בתוכו גם את עלות מתקני החניה הנדרשים בנכס שבנדון .
תוצאה זו התקבלה לאחר בדיקה מפורטת של כל מרכיבי העלויות , כמפורט בנספח 10.

61. **<u>תחשיב חילוץ שווי קרקע - עפ"י מחירי המכירה הרלבנטיים במתחם בי/4/450 , ועפ"י שעור רווח יזמי נורמלי</u>**

61.1 בנספח 10 מוצג תחשיב חילוץ שווי קרקע , על בסיס מחירי המכירה הרלבנטיים במתחם זה , כמפורט בנספח 9 , עפ"י שטחי הבניה בפועל בפרויקט שבנדון (עפ"י תכנית ההיתר שבנדון) ,
ועפ"י שיעור הרווח היזמי הנורמלי המתאים לפרויקט שבנדון , בהתאם למפורט בסעיף 60.1 דלעיל :
להלן תמצית תוצאות התחשיב - ביחס לנכס הנדון :

שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר **משוקלל** - כולל מע"מ	22,730 ₪/מ"ר
שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר **משוקלל** - לא כולל מע"מ (17%)	19,428 ₪/מ"ר
שווי מכירה ללא מע"מ ל-1 מ"ר **משוקלל** - בניכוי רווח יזמי נורמלי - 15%	16,894 ₪/מ"ר
הפחתת סך עלויות בניה ל-1 מ"ר **משוקלל** (כולל עלות מתקני חניה תת"ק)	-9,892 ₪/מ"ר
<u>שווי 1 מ"ר זכויות בניה **משוקלל** - בנכס הנדון (מעוגל)</u>	<u>7,000 ₪/מ"ר</u>

61.2 יצויין כי התבססות על סדרת עסקאות גדולה (92 עסקאות) במתחם בי/4/450 - משיגה רמת אמינות ומובהקות גבוהה ביותר לעומת כל בסיס נתונים אחר של מכירות , ולכן היא הנכונה ביותר לצורך ביצוע תחשיב חילוץ.
בהתאם לכך,

תוצאת השווי הנ"ל (7,000 ₪ / מ"ר משוקלל) היא תוצאה אמינה ומובהקת ברמה הגבוהה ביותר הקיימת.

61.3 יצויין כי האומדן המתקבל הנ"ל - אינו מביא בחשבון את כל ההתאמות המפורטות בסעיף 63 להלן , באופן שביצוע התאמות המתחייבות הללו , יביא בהכרח לאומדן שווי גבוה יותר מהאומדן הנ"ל.

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

62. **<u>לענין טענת המבקש כי במתחם תב"ע בי/4/450 - החניות הנמכרות הן "חניות תקניות" - דהיינו שלא במתקנים (עמ' 66)</u>**

61.1 המינוח של המבקש "חניות לא תקניות" המיוחס לחניות במתקנים - שגוי : גם חניות במתקנים הן חניות תקניות.

61.2 הטענה אינה נכונה עובדתית , ולראיה -

א) במגרש מס' 751 - 71% מהחניות הן במתקני חניה
ב) במגרש מס' 761 - 35% מהחניות הן במתקני חניה
ג) במגרש מס' 112 - 15% מהחניות הן במתקני חניה
ד) במגרש מס' 752 - 6% מהחניות הן במתקני חניה

63. **<u>לענין טענת המבקש כי בדוח לפי תקן 21 שנערך לפרויקט הנדון - הוערך שווי המכירה לפי 20,721 ₪ / מ"ר דירתי</u>**

63.1 הטענה בכלל לא הוכחה : המבקש לא הציג את הדוח האמור.

63.2 אתייחס לטענה אם וכאשר הדוח יוצג.

63.3 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את תכנית בי/564 בתאריך 25/1/2016 .
בהתאם לכך , אני מעריך שהדוח הנ"ל נערך בסמוך לפני תאריך זה , דהיינו יותר מ- 1.5 שנים לפני המועד הקובע , באופן המחייב התאמת זמן.

63.4 בהינתן שקיימים נתוני מחירי מכירה של דירות בפרויקט סמוך ודומה - ברח' בלפור 58 - אין כל צורך וכל היגיון להסתמך על אומדן שווי שננקט בדוח זה או אחר.

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

64. **<u>לענין טענת המבקש כי מתחם תב"ע ב'/4/450 - עדיף על הנכס הנדון משום שהוא "שכונת מגורים מודרנית הכוללת תשתיות חדשות וממוקמת בסמיכות לחוף הים"</u>**

64.1 הטענה אינה נכונה , וההיפך הוא הנכון : הנכס הנדון עדיף על מתחם ב'/4/450 , כמפורט.

64.2 <u>פיתוח סביבתי</u>
מתחם תב"ע ב'/4/450 היה בשנת 2017 (המועד הקובע ומועד ביצוע העסקאות המוצגות בנספח 9) - מתחם בתולי ללא פיתוח כלשהוא , למעט סלילת רח' נעמי שמר בצידו המערבי של המתחם.
עד היום (לאחר אכלוס מרבית הבנינים) לא בוצע חלק מהפיתוח במתחם , לרבות: מדרכות , שצ"פים ובניני ציבור לעומת זאת , הנכס הנדון מצוי באזור מפותח לחלוטין.

64.3 <u>מיקום</u>
א) מתחם תב"ע ב'/4/450 גובל בצידו המזרחי - באזור התעשיה של העיר, הכולל בניני תעשיה ישנים וירודים , המכילים שימושי מוסכים, מסגריות, מאפיה וכו'
ב) מתחם תב"ע ב'/4/450 - גובל בצפונו ברח' קוממיות שהינו אחד מ-2 צירי התנועה העמוסים והסואנים ביותר בעיר בהתאם לכך , מתחם זה סובל ממטרד רעש הרבה יוצר משמעותי לעומת הנכס הנדון.
ג) המרחק הממוצע של מתחם ב'/4/450 משפת הים הינו כ- 650 מ' , זאת לעומת מרחק של 700 מ' בין הנכס הנדון לבין הים, דהיינו הפרש קטן וחסר משמעות
ד) הנכס הנדון גובל מצידו הצפוני ברח' שדרות העצמאות שהינו שדרה עירונית רחבה הכוללת עצים , והינו הרחוב היפה ביותר בעיר.
ה) לנכס הנדון תצפית קבועה לים התיכון- דרך המפתח של רח' העצמאות, שהולך ומתרחב מכיוון מזרח לכיוון מערב.
לעומת זאת , מרבית הדירות במתחם ב'/4/450 אינן צופות לים :
מתוכננות לכיוון מזרח , ו/ או חסומות ע"י בנינים קיימים ומתוכננים המצויים ממערב להם.

64.4 <u>עצימות ערוב שימושים</u>
עפ"י הוראות תב"ע ב'/4/450 , מרבית המגרשים כוללים ערוב שימושים למגורים + מסחר + משרדים , באופן שעצימות ערוב השימושים במגרשים המעורבים- גבוהה בהרבה יחסית לנכס הנדון , כמפורט להלן :

מס' מגרש -	750	760	751	752	761	763	753
שיעור ז"ב [17] לתעסוקה מסך הזכויות	26%	26%	19%	15%	20%	16%	13%

בהתאם לכך , מתקבל כי
עצימות ערוב השימושים במתחם ב'/4/450 = 19% בממוצע, וזאת לעומת שיעור מקביל של 5% בנכס הנדון.

17) החישוב בוצע ביחס לשטח עיקרי

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

65. **<u>לענין פרוט וניתוח נתוני מחירי מכירה של דירות בבנין המצוי ברח' בלפור 58 - המצוי בסמוך לנכס הנדון (עמ' 66)</u>**

65.1 המדגם שנבחר ע"י המבקש - פגום , כתוצאה מ-2 סיבות , ולכן תוצאתו שגויה , ולא ניתן להסתמך עליו , כמפורט.

א) בהתאם לנספח 11 -

התאריך הממוצע של העסקאות הנכללות במדגם של המבקש הינו 30/09/2016

לעומת זאת -

המועד הקובע להערכה עבור תב"ע בי/546 , הינו 26/08/2017

בהתאם לכך -

פער הזמן בין מועד עסקאות ההשוואה לביות המועד הקובע שבנדון הינו כ- 11 חודשים.

בהתאם לנתוני הלמ"ס היתה עליית מחירי דירות בפער זמן זה , בגוש דן ,

ולכן המדגם שנבחר ע"י המבקש אינו מתאים לאומדן שווי מכירה בנכס הנדון

ב) בהתאם לנספח 11 -

מוכח כי המבקש דילל במתכוון 2 עסקאות : עסקאות מס' 7 + 11 .

הסיבה לדילול היא שמחיר העסקאות הללו - גבוה , וזאת משום שהעסקאות הללו הן בקומות 17 + 16 , בהתאמה.

ואולם הקומה הממוצעת בנכס הנדון במצב חדש היא קומה 15.5 ,

ולכן 2 העסקאות הללו מתאימות מאוד להשוואה לנכס הנדון , ודילולן מהווה טעות .

65.2 בשומת החי"מ (בעמ' 16) ובנספח 11 ,

הוצגה ע"י החי"מ - סדרה של 15 נתוני מחירי מכירה של דירות ברח' בלפור 58 .

סדרה זו כוללת כמות גדולה יותר של נתונים מזו שנכללה במדגם של המבקש -

באופן המאפשר לקבל מחיר מכירה ממוצע המתאים למועד הקובע שבנדון .

65.3 בנספח 11.1 בוצע ניתוח מחדש של סדרת העסקאות שהוצגה בשומתי ,

וזאת עפ"י שטחי הדירות המדוייקים לרבות מרפסות - שנקבעו בתכנית היתר בניה לפרויקט השוואה זה (מצ"ב) .

ניתוח חדש זה , מאפשר לקבל תוצאת שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי משוקלל , הכולל שקלול של מרפסות.

בהתאם לניתוח זה , מתקבל -

מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר גמור משוקלל, לקומה ממוצעת 9.47, למועד קובע שבנדון, כולל מע"מ= 20,987 ₪/מ"ר

התאמת קומה: קומה ממוצעת בנכס הנדון = 15.5 , לעומת קומה ממוצעת 9.47 בנתוני ההשוואה,

מתקבלת תוספת 6.03 קומות * 1% / קומה (במוגמר)[18]= תוספת של 6.03% * 1.0603

שווי מכירה ל- 1 מ"ר **משוקלל** מוגמר ממוצע בנכס הנדון , כולל מע"מ 22,250 ₪/מ"ר

שווי מכירה ל- 1 מ"ר **משוקלל** מוגמר ממוצע בנכס הנדון , ללא מע"מ 19,020 ₪/מ"ר

18) עפ"י מחירי המכירה ברח' בלפור 58 - שיעור עליית המחיר בגין כל תוספת של 1 קומה הינו 1.9% ,
בגישה שמרנית הוערכה התרומה לפי 1% לכל תוספת של 1 קומה.

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

66. **<u>אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון - על בסיס מחירי המכירה של דירות בבנין ברח' בלפור 58</u>**
בהתאם לסעיף 65 דלעיל -
בנספח 12, מוצג תחשיב לאומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון, בשיטת הערך השיורי -
על בסיס מחירי המכירה ברח' בלפור 58 , ועל בסיס שטחי הבניה בפועל בפרויקט הנדון.
בהתאם לתחשיב זה , שבוצע בגישה שמרנית , מתקבל כי
<u>שווי 1 מ"ר זכויות בניה **משוקלל** בנכס הנדון - לתכנית בי/564 (מועד קובע - 26/8/2017)=</u> <u>6,700 ₪/מ"ר</u>
אומדן שווי זה מביא בחשבון את עלות מתקני החניה התת"ק המתוכננים בפרויקט הנדון.

67. **<u>לענין טענות המבקש ליתרונות פרויקט בלפור 58 ביחס לנכס הנדון - סוף עמ' 66 לשומה</u>**
67.1 הטענות של המבקש מתגמדות , כנגד יתרון המיקום של הנכס הנדון ,
בהיותו פונה בחזית ארוכה לשדרה של רח' העצמאות,
והיותו נהנה מתצפית קבועה לים דרך המפתח של רח' העצמאות
67.2 טענת המבקש כי בבנין שברח' בלפור 58 - נבנו 81 חניות - הינה מטעה :
עפ"י תקן החניה שנקבע לפרויקט זה : תוכננו 68 חניות עבור דירות המגורים + 13 חניות עבור המסחר,
67.3 תכנון הפנים של הדירות בפרויקט השוואה זה - פגום , משום שהוא כולל **קירות אלכסוניים.**
בהתאם לכך, התבססות על מחירי המכירה בפרויקט זה לאומדן שווי הנכס הנדון - צריכים להביא בחשבון עובדה זו

68. **<u>עסקאות קרקע חשובות שנכון להביא בחשבון לאומדן ההשבחה בגין תב"ע בי/564</u>**
אני מפנה את השמאי המכריע ל- 2 עסקאות קרקע המוצגות בסעיף 12.6 לשומתי ,
המוכיחות שווי של כ- 7,040 ₪ / מ"ר זכויות בניה משוקלל ,
וזאת לפני התאמות כלפי מעלה בגין : מיקום , עצימות ערוב שימושים וזמן.
יצויין כי ל- 2 העסקאות הללו תוקף גבוה , ואין זה נכון להפחית בגינם בגין העובדה שהרוכש הינו קבוצת רכישה ,
כמוסבר בנספח 13.

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

69. **<u>לענין ניתוח מחירי מכירה של 3 מגרשים מעורבי שימושים במכרז רמ"י משנת 2015 - המוצג בעמ' 67 לשומת המבקש</u>**

69.1 ניתוח העסקאות הללו ע"י המבקש - פגום ושגוי , כמפורט.

69.2 המבקש ניתח את מחר העסקאות הללו **ללא** שקלול של המרפסות , אלא ע"י **גילום** של המרפסות .
אין שום סיבה הגיונית לנתח את העסקאות הללו ללא שקלול של המרפסות - כפי שבוצע ע"י המבקש.
בהינתן ש- 3 מגרשי ההשוואה הנ"ל כוללים זכויות בניה למרפסות (14 מ"ר/ יח"ד) ,
והנכס הנדון כולל זכויות בניה למרפסות (18 מ"ר / יח"ד) ,
הרי שלצורך אומדן מדוייק של שווי הנכס - מתחייב לאמוד שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל -
המשקלל בתוכו גם את זכויות הבניה למרפסות ,
ואילו חישוב של שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי המגלם מרפסות - מביא בהכרח להטייה בשווי המוערך.

69.3 מקדמי השקלול שננקטו ע"י המבקש לזכויות הבניה למסחר (1.00) ולתעסוקה (0.38) - אינם סבירים , ולראיה :
בניתוח 3 העסקאות הללו בשומה מכרעת לרח' אורט ישראל 1 (גו"ח 7129/29-30) ע"י השמאי המכריע דוד דדון -
נקבעו מקדמי שקלול כדלקמן : מסחר - 0.70 , תעסוקה - 0.30
בהתאם לכך , עפ"י השומה המכרעת הנ"ל נקבע כי המחיר הממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי (מגלם מרפסות)
ב-3 העסקאות הנ"ל הינו 5,403 ₪ / מ"ר , ולא 5,260 ₪ / מ"ר , כנטען ע"י המבקש.

69.4 בהתאם לאמור לעיל ,
חישוב מחיר ממוצע בעסקות הללו ע"י שקלול גם של מרפסות, ויישום מקדמי השקלול שנקבעו בשומה המכרעת הנ"ל
מביא למחיר ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה , בסך של **5,159** ₪ / **מ"ר משוקלל** , לתאריך המכרזים (15/4/15).

69.5 <u>התאמת זמן</u>

א) המגרשים הללו נמכרו ב- 15/4/2015 , ואילו המועד הקובע שבנדון הינו 26/8/2017 , דהיינו כ- 2.4 שנים לאחר מכן ,
באופן המחייב התאמת זמן משמעותית לצורך אומדן שווי הנכס הנדון על בסיס המחיר הממוצע במכרזים הללו.

ב) לפי נתוני הלמ"ס בפער הזמן הנ"ל היתה עליית מחירי דירות מסוג 4 ח' (סוג הדירות הממוצע במגרשי ההשוואה)
בשיעור של כ- 14.3% כמוכח להלן :

רבעון	מחיר ממוצע לדירה לפי למ"ס	שיעור עליית מחיר בפער הזמן
2/2015 (מתאים למועד העסקאות)	1,769,700 ₪	
3/2017 (מתאים למועד הקובע)	2,021,900 ₪	14%

בהנחה שמשקל הקרקע מתוך סך שווי המוצר המוגמר הינו 40% -
מתקבל ששיעור עליית שווי הקרקע בתקופה הנ"ל הינו (0.40 / 14%) = 35%.

69.6 <u>סיכום</u>

בהתאם למפורט לעיל - שווי 1 מ"ר זכוויות בניה משוקלל בנכס הנדון על בסיס 3 העסקאות הנ"ל , הינו כדלקמן :

א) מחיר ממוצע ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בעסקאות הנ"ל (סעיף 69.4 לעיל) = 5,159 ₪/מ"ר

ב) מקדם התאמה בגין זמן * 1.35

ג) שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון (לתכנית ב'/564) = <u>6,965 ₪/מ"ר</u>

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

70. **<u>התייחסותי (ללא גורם הזמן) להכרעות של שמאים מכריעים למתחמי פינוי בינוי המוצגים בעמ' 67 לשומת המבקש</u>**

70.1 <u>לענין שומה מכרעת של השמאי דוד דדון לרח' אורט ישראל 1 (תב"ע בי/598)</u>

א) בניגוד לנטען , לא מדובר בתכנית "פינוי בינוי".

ב) <u>התאמת מיקום</u>

מדובר במגרש המצוי באזור התעשיה של העיר. ובסמוך לצירי תנועה סואנים (יוספטל וניסנבוים). בהתאם לכך - אומדן השווי שנקבע בשומה זו (5,750 ₪ / מ"ר ז"ב למגורים דירתי) - הינו עבור מגורים באזור התעשיה , בהתאם לכך , מאחר והנכס הנדון מצוי באזור מגורים מובהק במערב העיר - מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 15% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.15).

ג) <u>התאמת עצימות ערוב שימושים</u>

שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- 59% מסך הזכויות העיקריות.
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 5% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.05)

ד) סך מקדם התאמה נדרש לאומדן שווי הנכס הנדון על בסיס שומה מכרעת זו = 1.2075

70.1 <u>לענין שומה מכרעת של השמאי גיא צדיק לרח' הבנים (תב"ע בי/508)</u>

א) בניגוד לנטען , לא מדובר בתכנית "פינוי בינוי".

ב) <u>התאמת מיקום</u>

מדובר במגרש המצוי בשכונת רמת הנשיא , במזרח העיר , במיקום נחות יחסית לנכס הנדון המצוי במערב העיר. בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 8% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.08).

ג) <u>התאמת עצימות ערוב שימושים</u>

שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- 8% מסך הזכויות העיקריות , ובנוסף נקבע בתכנית כי 2 קומות מתוך 4 קומות המרתף - מיועדות לחניה ציבורית .
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 5% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.05)

ד) <u>התאמת קומות</u>

מגרש ההשוואה הנ"ל מיועד ל- 16 קומות מגורים , דהיינו קומת המגורים הממוצעת = 8.5.
מגרש ההשוואה הנ"ל מיועד ל- 30 קומות מגורים , דהיינו קומת המגורים הממוצעת = 15.5.
מתקבל הפרש קומה ממוצעת של 7 קומות , שהינו לפי 2% לקומה - הפרש של 14% בשווי.
באופן המחייב התאמת קומות בשיעור של 14% (7 קומות * 2% /קומה) ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי של 14% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.14).

ה) סך מקדם התאמה נדרש לאומדן שווי הנכס הנדון על בסיס שומה מכרעת זו = 1.2928

ו) יצויין כי קיימת שומה מכרעת נוספת לתכנית זו של השמאי יגאל יוסף - לרח' הרב מימון 26, שם נקבע שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסך 6,000 ₪ / מ"ר ,
ואולם המבקש החליט להתעלם ממנה ,משום שהיא אינה משרתת את אינטרס השומה שלו...

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

70.3 <u>לענין שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לרח' הרצל 66- זבוטינסקי (תב"ע בי/548)</u>

א) שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- 18% מסך הזכויות העיקריות ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 5% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.05)

ב) מספר קומות המגורים בנכס ההשוואה - 28 , דהיינו קומה ממוצעת = 14.5 .
מספר קומות מגורים בנכס הנדון - 30 , דהיינו קומה ממוצעת = 15.5.
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת קומות לנכס הנדון , ע"י הפעלת מקדם 1.02 ביחס לשווי שנקבע בנכס ההשוואה.

ג) סך מקדם התאמה נדרש לאומדן שווי הנכס הנדון על בסיס שומה מכרעת זו = 1.071

70.4 <u>לענין שומה מכרעת של השמאית יעל הרון לרח' ירושלים - סוקולוב (תב"ע בי/531)</u>

ביחס לאומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל הבלתי הגיוני שנקבע בשומה מכרעת זו -
כמו גם ביחס למרכיבים אחרים שנקבעו בשומה מכרעת זו - הוגש ערר השבחה ע"י הועדה המקומית , שטרם הוכרע.
בהתאם לכך , לא נכון להסתמך על שומה מכרעת זו.

70.5 <u>לענין שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט לרח' העצמאות 32 (גו"ח 7136/218)</u>

א) שומה מכרעת זו מתייחסת למגרש המצוי בסמוך מאוד לנכס הנדון (מרחק כ- 40 מ' בלבד), בהתאם לכך -
מבחינת שומות מכריעות - מדובר בשומה המכרעת המתאימה ביותר להשוואה לנכס הנדון.

ב) בשומה מכרעת זו נקבע אומדן שווי בסך 5,300 ₪ / מ"ר זכויות בניה דירתי (מגלם מרפסות) - בקומה ממוצעת **4** .
הקומה הממוצעת בנכס הנדון (במצב חדש) היא 15.5 , דהיינו 11.5 קומות מעל לקומה הממוצעת בהשוואה הנ"ל.
בעמ' 23 לשומה מכרעת זו נקבע גם כי שיעור התרומה של תוספת 1 קומה לשווי מרכיב קרקע הינו 2.6% / קומה[19]
בהתאם לכך -
ההתאמה לקומה לאומדן שווי הנכס הנדון = 11.5 קומות * 2.6 / קומה = 29.9% , דהיינו מקדם 1.299
בהתאם לכך - אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון - עפ"י השומה המכרעת הנ"ל הינו כדלקמן :

שווי בסיסי ל-1 מ"ר דירתי בקומה 4 =	5,300 ₪/מ"ר
עיקור משקל השטח המשוקלל של המרפסת מסך שטח משוקלל של דירה[20]	0.9590 *
שווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל בקומה 4 =	5,083 ₪/מ"ר
מקדם התאמה לקומה ממוצעת בנכס הנדון =	1.2990 *
שווי מותאם ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון (מעוגל)=	6,600 ₪/מ"ר

שווי זה מגלם מרתף חניה הכולל פיתרון חניה במתקן רובוטי , בדומה לנכס הנדון , באופן שאין צורך בהתאמה זו

ג) מסקנה:

עפ"י השומה המכרעת הנ"ל - שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל ממוצע בנכס הנדון (ל- 26/8/2017) = 6,600 ₪/מ"ר

19) בגין ניוד של 130.24 מ"ר ז"ב עיקרי מקומה ממוצעת 4 לקומה 9 (במצב חדש) נקבע מקדם תרומה בגובה 0.13 ,
דהיינו בגין תוספת של 5 קומות נקבע מקדם תרומה בגובה 0.13 , דהיינו - 2.6% / קומה

20) בשומה מכרעת זו : שטח דירתי ממוצע = 99.73 מ"ר / יח"ד , שטח מרפסת זיז ממוצע - 10.66 מ"ר/ יח"ד (במקדם 0.4),
בהתאם לכך : שטח משוקלל ל-1 יח"ד = 103.994 מ"ר , משקל השטח הדירתי מסך השטח המשוקלל = 0.959

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

70.6 שומה מכרעת לרח' רוטשילד 2 (גו"ח 7145/142) - ע"י השמאי המכריע אלדד חיימי - ממנה מתעלם המבקש

א) בשומה מכרעת זו (לפרויקט "פינוי בינוי") , ביחס למגרש בעייתי בשטח 911 מ"ר בלבד, נקבע כי שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי , לתאריך קובע 8/1/2016 , הינו בסך 10,000 ₪/מ"ר
משקל שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) מסך שטח משוקלל (כולל מרפסות- 0.4) בנכס השוואה זה= 0.959 *
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל , לתאריך קובע 8/1/2016 , הינו בסך 9,590 ₪/מ"ר

ב) בפרויקט השוואה זה מתוכננות 76 חניות , וזאת עבור 104 דירות ,
דהיינו שיעור הדירות הכוללות חניה הינו 73% בלבד , ול- 27% מהדירות לא מתוכננת חניה בכלל !!

ג) בפרויקט זה , סך שטח המרתפים (בתחום המגרש , ללא מגרש העיריה הצמוד) הינו 4,132.47 מ"ר ,
בהתאם לכך , שטח תת"ק ל-1 חניה הינו 54.4 מ"ר , וזאת לעומת 43.7 מ"ר בנכס הנדון,
מכאן שיעילות תכנון השטח התת"ק בנכס הנדון - גבוהה משמעותית ביחס לנכס ההשוואה הנ"ל.

ד) בפרויקט ההשוואה הנ"ל , עקב אילוצי קווי בנין , לכ- 8% מהדירות לא מתוכננות מרפסות ! בהתאם לכך - מתחייב להביא בחשבון פגם תכנוני זה , באומדן שווי הנכס על בסיס השווי שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל

ה) שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- 17% מסך הזכויות העיקריות ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 5% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.05)

ו) בפרויקט השוואה זה, קומת המגורים הממוצעת = 17.5 (מעל ק' קרקע) , לעומת קומה ממוצעת 15.5 בנכס הנדון
באופן המחייב התאמת קומות בגובה 0.96 .

ז) פרויקט ההשוואה הנ"ל במיקום עדיף ביחס למגרש הנדון , וכ- 45% מהדירות בפרויקט זה צופות לים.
בהתאם לכך , בגין גורם זה מתחייב להפעיל מקדם התאמה כלפי מטה לאומדן שווי הנכס הנדון.

ח) סיכום
סיכום כל הגורמים המשפיעים הנ"ל , מביא למסקנה כי בהתאם לשומה המכרעת הנ"ל -
שווי מינימלי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון = 7,500 ₪/מ"ר

70.7 שומה מכרעת למגרש מס' 114 במתחם תב"ע ב'/4/450 (רח' יוחנן הסנדלר 2) - ממנה מתעלם המבקש

א) בשומה מכרעת למגרש מס' 114 (גו"ח 7121/32), ע"י השמאי המכריע ב. קציר, לתאריך קובע 29/7/2014 (מצ"ב)
נקבע שווי ממוצע ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בסך 5,900 ₪ / מ"ר , ביחס למגרש בשלמותו.

ב) הבינוי במגרש זה דומה לבינוי במגרש הנדון - מגדל מגורים בן 38 קומות עיליות סה"כ.

ג) מגרש זה גובל באזור התעשיה של העיר - באופן המחייב התאמת מיקום משמעותית כלפי מעלה.

ד) אומדן השווי הנ"ל מחייב התאמת זמן משמעותית כלפי מעלה - לצורך אומדן שווי הנכס הנדון,
בגין פער זמן של 3 שנים בין המועד הקובע בשומה זו לבין המועד הקובע שבנדון (ב'/564).

ה) במועד העסקה טרם בוצעו עבודת פיתוח סביבתי כלשהן במתחם ב'/4/450,
דהיינו אומדן השווי שנקבע בשומה מכרעת זו הינו למגרש במתחם בלתי מפותח לחלוטין,
ואילו המגרש הנדון באזור הכולל פיתוח סביבתי מלא , באופן המחייב התאמת שווי כלפי מעלה.

ו) המסקנה האמורה בסעיף 70.6 ח) דלעיל - מתקבלת גם על בסיס שומה מכרעת זו.

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

71. **<u>התייחסותי (ללא גורם הזמן) להכרעות שמאי ממשלתי / ועדת השגות המוצגות בעמ' 68 לשומת המבקש</u>**

71.1 <u>2 החלטות בענין רח' בורסקאי 4 (גו"ח 7122/74)</u>

א) בהחלטות הללו , נקבע כי
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה דירתי , הינו בסך 6,260 ₪/מ"ר
משקל שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) מסך שטח משוקלל (כולל מרפסות- 0.4) בנכס השוואה זה= 0.9517 *
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בהחלטות הללו , הינו בסך <u>5,960 ₪/מ"ר</u>

ב) החלטה זו אינה רלבנטית להשוואה לנכס הנדון ,
משום שהיא מתייחסת לנכס המצוי באזור בעל אופי אחר לחלוטין - באזור התעשיה של העיר ,
הכולל בניני תעשיה ישנים וירודים, המכילים שימושי תעשיה מסורתיים כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, מאפיה וכו'.
משמעות הדבר - שווי ז"ב למגורים מושפע מאוד שלילית , מהעובדה שמדובר במגורים בתוך אזור תעשיה.

ב) למעלה מן הצורך, להלן אפרט הבדל מהותי נוסף שבין מגרש ההשוואה לבין הנכס הנדון

ג) שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- **59%** מסך הזכויות העיקריות ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 10% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.1)

ד) יישום כל ההתאמות הנ"ל - יביא בהכרח לאומדן שווי הגבוה בהרבה מזה שנקבע בשומתי.

71.2 <u>החלטה בענין רח' בורסקאי 2 (גו"ח 7122/71)</u>

א) בהחלטה זו , נקבע כי
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל , הינו בסך <u>5,572 ₪/מ"ר</u>

ב) החלטה זו אינה רלבנטית להשוואה לנכס הנדון ,
משום שהיא מתייחסת לנכס המצוי באזור בעל אופי אחר לחלוטין - באזור התעשיה של העיר ,
הכולל בניני תעשיה ישנים וירודים, המכילים שימושי תעשיה מסורתיים כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, מאפיה וכו'.
משמעות הדבר - שווי ז"ב למגורים מושפע מאוד שלילית , מהעובדה שמדובר במגורים בתוך אזור תעשיה.

ב) למעלה מן הצורך, להלן אפרט הבדל מהותי נוסף שבין מגרש ההשוואה לבין הנכס הנדון

ג) שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- **59%** מסך הזכויות העיקריות ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 10% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.1)

ד) יישום כל ההתאמות הנ"ל - יביא בהכרח לאומדן שווי הגבוה בהרבה מזה שנקבע בשומתי.

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

71.3 <u>החלטה בענין רח' יוספטל 92 2 (גו"ח 7128/320)</u>

א) בהחלטה זו , נקבע כי
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל , הינו בסך <u>5,300 ₪/מ"ר</u>

ב) החלטה זו אינה רלבנטית להשוואה לנכס הנדון ,
משום שאומדן השווי הנ"ל נקבע עבור תרחיש מיוחד שבמסגרתו עפ"י התב"ע החדשה (ב/1/483) -
בונים מגדל מגורים ומשרדים על גבי בנין מסחרי קיים , ולא על גבי מגרש ריק,
באופן שקיימות עלויות עודפות משמעותיות ביחס לבניה ע"ג מגרש ריק ,
בהתאם לכך , אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה - חייב להיות נמוך יחסית לאומדן שוון ביחס למגרש ריק

ג) מיקום נכס ההשוואה הנ"ל - נחות משמעותית יחס לנכס הנדון :
הוא ממוקם במזרח העיר וגובל ברח' יוספטל שהינו אחד מ-2 צירי התנועה הסואנים ביותר בבת ים[21].
לעומת זאת הנכס הנדון ממוקם במערב העיר וגובל בחזית ארוכה לשדרה של רח' העצמאות.

ד) שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- **47%** מסך הזכויות העיקריות ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 10% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.1)

ה) יישום כל ההתאמות הנ"ל - יביא בהכרח לאומדן שווי הגבוה בהרבה מזה שנקבע בשומתי.

71.4 <u>החלטה בענין רח' קינמון 37 (גו"ח 7123/105)</u>

א) בהחלטה זו , נקבע כי
שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל , הינו בסך <u>5,296 ₪/מ"ר</u>

ב) מיקום נכס ההשוואה הנ"ל - נחות משמעותית יחס לנכס הנדון :
הוא ממוקם בתוך אזור התעשיה ,
ובגין עובדה זו נקבע בהכרעה בהשגה ראשונה ביחס למגרש ברח' קינמון 10 (גו"ח 7129/129) -
כי מתחייבת הפחתה בשיעור 10% מהשווי **הבנוי** המוגמר למגורים .
בהתאם לכך : הפחתה בשיעור 10% מהשווי הבנוי - משמעותה היא הפחתה מינימלית של 25% בשווי הקרקע.

ג) שיעור השימושים שאינם למגורים בנכס הנדון הינו כ- 5% מסך הזכויות העיקריות.
שיעור השימושים שאינם למגורים במגרש ההשוואה הנ"ל הינו כ- **70%** מסך הזכויות העיקריות ,
בהתאם לכך , מתחייבת התאמת שווי מינימלית של 10% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1.1)

ד) יישום ההתאמה האמורה בס"ק ב) בלבד (מתוך הנחה שס"ק ג) מוכל בס"ק ב) -
מביא לאומדן שווי מותאם לנכס הנדון , שלפיו שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון = <u>6,620 ₪/מ"ר</u>

21) 2 הרחובות הסואנים ביותר בעיר בת ים : רח' יוספטל ורח' קוממיות, המשמשים כצירי הרוחב העיקריים בעיר.

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

72. **<u>לענין מקדמי המיקום שננקטו בשומת המבקש - עמ' 68</u>**

72.1 בהתאם לכל המפורט לעיל -
כל מקדמי המיקום הנטענים בשומת המבקש - למעט מקדמי המיקום לשומות יעל הרון וארז כהן - אינם נכונים ואינם הגיוניים

72.1 מקדמי ההתאמה בגין מיקום ביחס למתחם תב"ע ב'/4/450 [22]- צריכים להיות מקדמי **העלאה** בשיעור 10% לפחות.

72.3 בהתאם לסעיף 71.4 ב) לעיל : מקדם ההתאמה למיקום בגין אומדן השווי שנקבע בשומה מכרעת לרח' אורט ישראל 1 הינו 1.25 לפחות (מקדם המניח שמשקל הקרקע הינו 40% מהשווי המוגמר).

73. **<u>לענין מקדמי הזמן שננקטו בשומת המבקש - עמ' 68</u>**

מקדם ההתאמה בגין זמן ביחס למגרשים שנמכרו במתחם תב"ע ב'/4/450- צריך להיות מקדם 1.35 , כמוכח (עפ"י נתוני הלמ"ס) בסעיף 69 דלעיל.

74. **<u>מקדמי התאמה שבטעות לא הובאו בחשבון ע"י המבקש</u>**

בהתאם למפורט לעיל , הניתוח של המבקש מתעלם ממקדמי התאמה קריטיים נוספים , לרבות בגין :
הפרשי עצימות ערוב שימושים , העדר פיתוח סביבתי בעסקאות ההשוואה , הפרשי קומות , בנית מגדל ע"ג בנין קיים.

75. **<u>התעלמות המבקש מ -4 שומות מכריעות לפחות</u>**

75.1 בהתאם למפורט לעיל , המבקש ביצע חריש עמוק בשדה השומות המכריעות ,
שבעקבותיו הוא החליט להתעלם מהצגה ו/ או מניתוח של לפחות 4 שומות מכריעות המנוגדות לאינטרס השומה שלו , כדלקמן :
א) רח' עצמאות 32 (שמאית שושי שרביט)
ב) רח' רוטשילד 2 (שמאי אלדד חיימי) ,
ג) רח' יוחנן הסנדלר - מגרש 114 בתב"ע ב'/4/450 (שמאי בצלאל קציר) ,
ד) רח' הרב מימון 26 (שמאי יגאל יוסף)

75.2 יצויין 3 השומות המכריעות המסומנות א) - ג) לעיל -
הן שומות מכריעות , שרלבנטיות מאוד להשוואה לנכס הנדון ,
עקב היותן במגרשים קרובים לנכס הנדון ו / או בעלי מאפייני בינוי דומים מאוד לנכס הנדון

76. **<u>סיכום נושא שומות מכריעות</u>**

לאחר סקירה וניתוח של השומות המכירעות שהוצגו ע"י המבקש ושומות מכריעות נוספות ,
והבאה בחשבון של כל הגורמים הרלבנטיים - מתקבלת מסקנה ברורה שלפיה -
אומדן השווי שנקבע בשומתי בסך 6,163 ₪ / מ"ר זכויות בניה משוקלל בממוצע - מוטה משמעותית כלפי מטה.

22) שמאי המבקש קורא למתחם זה "פארק הים". מדובר בטעות : "פארר הים הוא השם המסחרי של מתחם תב"ע ב'/1/410

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

77. **<u>סיכום נושא אומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל במצב חדש - לפי תב"ע בי/564</u>**

77.1 הצגת השומות המכריעות ע"י המבקש , הינה מיותרת , ושגויה עקרונית , כמפורט.

77.2 בעמ' 12 - 14 לשומתי , הוצג פרוט ונתוח מחירי מכירה של 12 עסקאות קרקע ליעוד מגורים בבניה רוויה , מתוכן - 9 עסקאות של מגרשים הכוללים בינוי של מגדלים.
עסקאות אלו קובעות את אומדן השווי באופן מיטבי , מייתרות כל צורך בשימוש בשומות מכריעות כלשהן , ומוכיחות בבירור כי
אומדן השווי שנקבע בשומתי בסך 6,163 ₪ / מ"ר זכויות בניה משוקלל בממוצע - מוטה משמעותית כלפי מטה.

78. **<u>לענין טענת המבקש כי בשומה מכרעת של ארז כהן לרח' הרצל 66 - נקבע שווי בסך 10,000 ₪ / מ"ר ז"ב למסחר (עמ' 69)</u>**

78.1 הטענה אינה רלבנטית , כמפורט.

28.2 השומה המכרעת הנ"ל נערכה לרח' הרצל ,
ברח' הרצל הפעילות המסחרית נמוכה יחסית לרח' בלפור, ולכן מחירי החנויות ברח' הרצל נמוכים יחסית לרח' בלפור.

28.3 בהינתן שקיימים נתוני מחירי מכירה רבים של חנויות ברח' בלפור (כמפורט בשומתי ובשומת המבקש) - אין כל צורך ואין כל היגיון להתבסס על אומדן שווי שנקבע בשומה מכרעת לרחוב אחר.

79. **<u>לענין טענת המבקש כי בשומת תקן 21 לפרויקט הנדון - הבוא בחשבון שווי מכירה למסחר בסך 18,000 ₪ / מ"ר (עמ' 69)</u>**

79.1 הטענה אינה רלבנטית , כמפורט.

79.2 כלל יסוד גם בשמאות הוא שערכי שווי נדרשים להוכחה על פי מחירי עסקאות.
קביעה בדוח שמאות - אינה מהווה ראיה שמאית , וקל וחומר קביעה שאינה מוכחת , כמוצג ע"י המבקש.

79.3 בהינתן שקיימים נתוני מחירי מכירה רבים של חנויות ברח' בלפור (כמפורט בשומתי ובשומת המבקש) - אין כל צורך ואין כל היגיון להתבסס על אומדן שווי שנקבע בדוח עפ"י תקן 21.

79.4 בהתייחס לטענת המבקש - כי אומדן השווי עפ"י תקן 21 מבוסס על תחשיב היוון דמי שכירות :

א) התחשיב מבוסס על נתוני סקר - שכלל לא הוכחו.

ב) עפ"י המוצג בשומת המבקש , מדובר על נתוני שכירות שמוצעים ע"י בעלי חנויות (משכירים פוטנציאליים).
גם אם נניח שקיימים נתונים כאלה , הרי שלא מדובר על עסקאות.
בהתאם לכך , נתונים אלו (כלל שקיימים) אינם מהווים ראיה שמאית , ולכן לא ניתן להסתמך עליהם.

ג) עפ"י המוצג ע"י המבקש מדובר על נתוני שכירות של צד ההיצע ביחס לחנויות ישנות ,
לפיכך היוון של נתונים אלו - יביא בהכרח לאומדן שווי של 1 מ"ר בנוי בחנויות **ישנות** , ולא בחנויות חדשות,
באופן שלא ניתן להתבסס על תוצאת ההיוון ללא הפעלת מקדם התאמה לחנות חדשה.

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

80. **<u>לענין טבלת מחירי מכירה של חנויות ברח' בלפור - המוצגת בעמ' 69 לשומת המבקש</u>**

80.1 מבחינה מסחרית , רח' בלפור מורכב מ-2 קטעים :

א) קטע עיקרי - המתחיל ברח' רוטשילד בצפון , ומסתיים ברח' יצחק שדה בדרום.
קטע זה מאופיין בפעילות מסחרית ערה , ובהתאם - במחירים גבוהים של חנויות (ל-1 מ"ר)

ב) קטע - המתחיל ברח' רוטשילד בדום ומסתיים ברח' הולצברג (הגבול) - בצפון.
קטע זה מאופיין בפעילות מסחרית נמוכה , ובהתאם - במחירים נמוכים של חנויות (ל-1 מ"ר)

80.2 הנכס הנדון ממוקם בקטע העיקרי של רח' בלפור. בהתאם לכך -
בעמ' 17 לשומתי - הוצגו 6 עסקאות מכר של חנויות **רק** מהקטע העיקרי של רח' בלפור, שלפיהן התקבל -
מחיר ממוצע ל-1 מ"ר מסחר בסך 27,723 ₪ / מ"ר, לתאריך ממוצע שהינו כ- 1 שנה לפני המועד הקובע שבנדון.

80.3 בניגוד לאמור לעיל , טבלת העסקאות שהוצגה ע"י המבקש - כוללת גם 4 עסקאות של חנויות המצויות בקטע הצפוני ,
החלש מבחינה מסחרית של רח' בלפור , ובהתאם לכך - מחיר המכירה שלהן נמוכים יחסית כמוכח להלן .
דהיינו, המבקש הכליל במדגם שנבחר על ידו 4 עסקאות בלתי רלבנטיות ,
וע"י כך הוריד באופן מלאכותי את המחיר הממוצע ל-1 מ"ר בעסקאות שנבחרו על ידו.
להלן פרוט 4 העסקאות הבלתי רלבנטיות הנ"ל:

כתובת	תאריך עסקה	מחיר ל-1 מ"ר
בלפור 15	05/07/2016	10,345 ₪/מ"ר
בלפור 21	02/07/2015	10,870 ₪/מ"ר
בלפור 23	17/11/2015	17,083 ₪/מ"ר
בלפור 15	23/07/2018	19,868 ₪/מ"ר
<u>ממוצע</u>	<u>11/08/2016</u>	14,542 ₪/מ"ר

80.4 בנספח 14 (ס"ק א) מוצגת טבלת העסקאות שהוצגה ע"י המבקש לאחר הסרת 4 העסקאות הבלתי רלבנטיות הנ"ל.
התוצאה המתקבלת היא שהמחיר הממוצע של המדגם של המבקש - בנכוי 4 העסקאות הבלתי רלבנטיות הנ"ל -
הינו 25,103 ₪ / מ"ר.
בהתאם לכך , מוכח כי "התרגיל" של המבקש אשר הכליל 4 עסקאות בלתי רלבנטיות -
הוריד את המחיר הממוצע של החנויות מ- 25,103 ₪ / מ"ר ל- 22,618 ₪ / מ"ר ,
דהיינו הפחתה מלאכותית של 2,485 ₪ / מ"ר !!

80.5 המדגם שבעמ' 69 לשומת המבקש -דילל של 2 עסקאות רלבנטיות המוצגות בעמ' 17 לשומתי, כמפורט להלן:

כתובת	תאריך עסקה	מחיר ל-1 מ"ר
בלפור 47	26/01/2015	25,000 ₪/מ"ר
בלפור 104	21/11/2016	31,500 ₪/מ"ר

בהתאם לנספח 14 (ס"ק ב) מוכח כי -
הוספת 2 העסקאות הללו למדגם של המבקש - מעלה את המחיר הממוצע ל-1 מ"ר מסחר לסך של <u>25,522 ₪/מ"ר</u>

80.6 סיכום:

טיוב המדגם של המבקש ע"י הסרת 4 עסקות בלתי רלבנטיות והוספת 2 עסקות רלבנטיות - מביא לתוצאה שלפיה -
מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר מחר בחנויות ישנות בקטע הרלבנטי של רח' בלפור הינו כ- 25,500 ₪ / מ"ר.

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

81. **<u>לענין תחשיב לאומדן שווי זכויות הבניה למסחר במצב חדש (בי/564) המוצג בעמוד 70 לשומה</u>**

81.1 התחשיב מנסה לאמוד שווי זכויות בניה למסחר בשילוב של שיטת היוון ההכנסות ושיטת הערך השיורי.

81.2 התחשיב שגוי מיסודו:
בהינתן שקיימות עסקאות מכר רבות של חנויות המוכיחות כי
א) שווי 1 מ"ר חנות ישנה בקטע רח' בלפור הרלבנטי לנכס הנדון הינו כ- 27,700 ₪ , כמפורט בשומתי ,
ב) ולחילופין - שווי בסך 25,500 ₪ מ"ר חנות ישנה , כמתקבל מתוך המדגם המטוייב של המבקש -
לא קיים כל צורך ולא קיים כל היגון לאמוד שווי 1 מ"ר בנוי חנות בשיטת היוון הכנסות ,
שהרי השווי הבנוי כבר ידוע עפ"י עסקאות ההשוואה !!

81.3 התחשיב שגוי מיסודו , גם משום ששיטת היוון ההכנסות המופעלת בשומת המבקש -
אינה מבוססת בכלל על נתוני אמת של מחירי שכירות בפועל של חנויות ,
אלא על נתונים נטענים ובלתי מוכחים של דמי שכירות המבוקשים ע"י בעלי חנויות,
ואשר כאמור לעיל - אינם מהווים בכלל ראיה שמאית.

81.4 התחשיב שגוי , ובלתי הגיוני:
א) עפ"י נתוני מחירי מכירה של חנויות ישנות שהוצגו ע"י המבקש -
מחיר מכירה ממוצע לחנות **ישנה** הינו 22,618 ₪ /מ"ר בקומת קרקע.
תוצאה זו מנוגדת לחלוטין לתחשיב של המבקש שלפיו -
שווי 1 מ"ר חנות **חדשה** בקומת קרקע הינו 21,667 ₪ / מ"ר
ב) עפ"י נתוני מחירי מכירה של חנויות ישנות שהוצגו ע"י המבקש - לאחר טיובן כמוצג בנספח 14 :
מחיר מכירה ממוצע לחנות **ישנה** הינו 25,522 ₪ /מ"ר בקומת קרקע.
תוצאה זו מנוגדת לחלוטין לתחשיב של המבקש שלפיו -
שווי 1 מ"ר חנות **חדשה** בקומת קרקע הינו 21,667 ₪ / מ"ר
ג) עפ"י ההיגיון הפשוט , בהינתן שמחירי המכירה לחנויות **ישנות** בקומת קרקע של קטע הרחוב הרלבנטי הוא
בגבולות 27,700 ₪ /מ"ר (לשיטתי) - 25,500 ₪ (עפ"י המדגם המטוייב של המבקש) -
אזי שווי מכירה של 1 מ"ר בק' קרקע של חנות **חדשה** - צריך להיות לפחות 30,000 ₪ / מ"ר.
בהתאם לכך - מאחר והחישוב של המבקש מבוסס על שווי של 21,667 ₪ / מ"ר בנוי בק' קרקע ,
הרי שהטעות בשומת המבקש בשווי הגמור של ק' קרקע בחנות חדשה מסתכמת ב- 8,333 ₪ / מ"ר עיקרי !!!
ד) הטעות בשומת המבקש , מתבטאת גם באומדן בלתי הגיוני לשווי מסחר בקומה א' בסך של 10,833 ₪ ,
שהינו נמוך משווי משרדים באזור התעשיה בעיר,
שנמכרו בתקופת המועד הקובע במחיר ממוצע של כ- 13,800 ₪ / מ"ר עיקרי ברמת מעטפת ! (מצ"ב הוכחה).

81.5 <u>סיכום</u>
התחשיב של המבקש - שגוי , משום שהוא בכלל לא מבוסס על מחירי מכירה של חנויות בקטע רחוב בלפור
שבו נכלל הנכס הנדון , למרות שקיימים נתונים רבים ומובהקים , כאמור לעיל.

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

82. **<u>לענין טענת המבקש כי בדוח לפי תקן 21 שנערך לפרויקט הנדון - נקבע כי בכפוף להיטל ההשבחה בסך 11,187,000 ₪</u>**
<u>קיים רווח יזמי בשיעור של 15% מסך עלות ההקמה</u>

82.1 הטענה בכלל לא הוכחה : המבקש לא הציג את הדוח האמור.

82.2 אתייחס לטענה אם וכאשר הדוח יוצג.

82.3 עפ"י המוצג ע"י המבקש - הדוח הנ"ל נערך לתאריך שהינו כ-1 שנה לפני המועד הקובע שבנדון.
באופן המחייב התאמת זמן.

82.4 להערכתי, עדכון מחירי המכירה למועד הקובע - יביא לאומדן היטל השבחה בסכום התואם את שומתי.

82.5 טענת המבקש בענין זה מהווה "עוד מאותו דבר" ,
באופן שהמבקש ממשיך להציף נתונים בלתי רלבנטיים וסלקטיביים - המשרתים את אינטרס השומה שלו ,
ומתעלם מנתונים המנוגדים לאינטרס השומה שלו , והחשוב מכל -
מתעלם לחלוטין ממחירי עסקאות בפועל (קרקע ושטחים בנויים) המנוגדים לחלוטין לערכי הקרקע הנטענים על ידו

82.6 יצויין כי שיעור הרווח היזמי הנדרש לצורך תקן 21 - שונה לחלוטין לעומת שיעור הרווח היזמי הנדרש בנקודת הזמן
שהתכנית מאושרת , ולכן המסקנה של המבקש בענין שיעור הרווח היזמי - אינה נכונה

82.7 אף אם נניח בטעות שמסקנת המבקש בענין הרווח היזמי שיוותר ליזם - נכונה ,
הרי שאין זה רלבנטי לחלוטין לשומת היטל השבחה , שכן עפ"י "פס"ד בימ"ש מחוזי לענין אשדר" -
נקבע כי שיקולי הרווח של היזם בעסקת פינוי בינוי - אינם רלבנטיים לחלוטין לשומת ההשבחה ,
ומתחייב להעריך את ההשבחה כמו בכל תכנית , דהיינו לפי סך שווי הנכס ב-2 מצבי התכנון ,
ללא קשר לרווח היזמי הספציפי בפרויקט המוערך - המתקבל כתוצאה מהתקשרות חוזית מסויימת בין היזם לבעלים.

83. **<u>התייחסותי לעמ' 71 בשומת המבקש</u>**

83.1 <u>זכויות בניה לחדרי יציאה לגג</u>
בהתאם למפורט לעיל - לא נכון להביאם בחשבון שווי מצב קודם

83.2 <u>שיעור הפחתה נטען ע"י המבקש - בגובה 40% בגין דיור להשכרה</u>
בהתאם למפורט לעיל - שיעור הפחתה בגין דיור להשכרה הוא לכל היותר 11.58% ביחס לדיור רגיל המיועד למכירה

83.3 <u>שיעור היוון לחישוב דחיה - נטען ע"י המבקש בגובה 6% לשנה</u>
בהתאם למפורט בסעיף 32.3 לעיל - שיעור ההיוון צ"ל 5%.

83.4 <u>עלות מטלה ציבורית - שטח ציבורי המיועד לעיריה</u>
בהתאם למפורט בסעיף 37.5 לעיל - יש להעריך עלות זאת בסכום הכולל מע"מ , בניגוד לטענת שמאי המבקש.

83.5 <u>עלות עודפת נטענת בסך 99,929 ₪ / חניה בגין חניה במתקן תת"ק רובוטי</u>
בהתאם למפורט בסעיפים 42 - 43 דלעיל : עלות נטענת זו - אינה נכונה ,
ומסתכמת בכ- 50,000 ₪ / חניה , בהתאם למיושם בשומתי

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

84. **<u>התייחסותי לעמ' 72 בשומת המבקש</u>**

84.1 <u>שטח עיקרי הנכלל בהקלות (במצב חדש)</u>

א) הבאה בחשבון רק של השטח העיקרי בשומת המבקש - שגויה ,
בהתאם למפורט לעיל , מתחייב להביא בחשבון גם את שטח השרות החורג , וגם את שטח המרפסות החורג.

ב) השטח שהובא בחשבון ע"י המבקש (70.6 מ"ר) - שגוי עובדתית , וצריך להיות כמפורט בנספח 2.

84.2 <u>שטח עיקרי רגיל בנכוי השטח שאושר בהקלות (במצב חדש)</u>

א) שטח זה הנטען ע"י המבקש - 10,674 מ"ר - אינו נכון.

ב) השטח הנכון בקטגוריה זו - מחושב בסעיף 30.3 לעיל , ומסתכם ב- 10,165.18 מ"ר

84.3 <u>פיצול בשטחי המרפסות בתחשיב שומת המבקש למצב חדש</u>

א) המבקש מפצל תחשיבית את זכויות הבניה שאושרו למרפסות,
באופן ששטח המרפסות הרגילות - מגולם בשווי המוערך על ידו ,
ואילו המרפסות שנוצלו מתוך מכסת השטחים העיקריים - חושבו בנפרד במקדם 0.40.

ב) שיטה תחשיבית זו - שגויה , משום ששיטת הגילום - שגויה , וגורמת לעיוותים ואי דיוקים מובנים באומדן השווי.
השיטה הנכונה ביותר היא "שיטת השקלול" , שבמסגרתה גם המרפסות לסוגיהן - משוקללות ,
ואמדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה המחושב הינו ל-1 מ"ר משוקלל.

84.4 <u>התעלמות משווי זכויות בניה למרפסות גג - שאושרו בבקשה להיתר שבנדון (במצב חדש)</u>

א) בבקשה להיתר שבנדון אושרו 195.89 מ"ר זכויות בניה למרפסות גג , בקומות העליונות בבנין (23 - 30).

ב) שומת המבקש מתעלמת לחלוטין מזכויות אלו , כאילו אינן קיימות , ולכן שגויה בנקודה זו.

84.5 <u>שטח דירתי קיים - מותר להבאה בחשבון במצב קודם</u>

א) שטחי הבניה של הבנין הקיים - שהובאו בחשבון ע"י המבקש - שגויים , כמפורט לעיל.

ב) להלן השוואה בין השטחים הנטענים ע"י המבקש לבין השטחים עפ"י היתר בניה - המותרים להבאה בחשבון :

סוג שטח	שומת המבקש	שומת החי"מ - עפ"י היתר בניה
דירתי	1,949 מ"ר	1,809.16 מ"ר
סה"כ ברוטו	2,129 מ"ר	1,918.80 מ"ר

84.6 <u>לענין שווי זכויות בניה נוספות למסחר - הנטענות ע"י המבקש כחלק משווי מצב קודם</u>

א) הכללת זכויות אלו בשווי מצב קודם ע"י המבקש - שגויה.

ב) בהתאם למפורט לעיל : לא קיימת היתכנות תכנונית לזכויות הבניה הללו במצב קודם, ולכן השווי שלהן הינו אפס.

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

85. **<u>התיחסותי לתחשיב שווי מצב קודם - עמ' 74 לשומת המבקש</u>**

8.51 תחשיב זה מבוסס בין היתר על שווי ל-1 מ"ר בנוי קיים בסך של 17,500 ₪ /מ"ר.

85.2 בהתאם למפורט בסעיפים 57-58 לעיל - אין היתכנות כלשהיא לאומדן זה ,
והוא מצוי במרחק של 100% לפחות מהאומדן האמיתי,
המביא בחשבון את עובדת היות המבנה הנדון מוכרז כמסוכן במועד הקובע, לפניו ואחריו ,
וזאת לאורך תקופה רצופה שלמעלה מ- 6 שנים .

85.3 ראו סעיפים 83.1 + 84.6 דלעיל , המבטלים את תוספת זכויות הבניה לחדרי יציאה ולמסחר.

86. **<u>התיחסותי לתחשיב שווי מצב חדש - עמ' 74 לשומת המבקש</u>**

86.1 <u>שיטת התחשיב - שגויה</u>
שיטת התחשיב שננקטה ע"י המבקש , מחשב את שווי מצב חדש ע"י מכפלות של שטחים ,
ללא פריסה של הזכויות המוערכות לפי קומות - אינה מדוייקת ובהכרח יוצרת הטייה בשווי .
טעות זו עקבית עם העובדה , שבהתבססות של המבקש על ההשוואות השונות - הוא התעלם מהעובדה
שהבינוי במצב חדש הוא של 30 קומות מגורים, והקומה הממוצעת = 15.5, ולא ביצע את ההתאמות המתחייבות מכך.

86.2 <u>ערכי שווי לסוגיהן - שגויים</u>
בהתאם למפורט לעיל:
כל ערכי שווי 1 מ"ר זכויות בניה (לסוגיהן) שננקטו ע"י המבקש - שגויים , ומוטים משמעותית כלפי מטה.

86.3 <u>הפחתה בשיעור 21% בגין "מורכבות והשהייה"</u>
בהתאם למפורט בסעיף 32 דלעיל :
הפחתה זו שגויה עקרונית וגם עובדתית , עפ"י לוח הזמנים בפועל של מימוש התכנית

87. **<u>לענין תחשיב היטל השבחה בפטור עבור דירות בעלים - עד 140 מ"ר (סוף עמ' 74 לשומה)</u>**

87.1 תחשיב זה אינו רלבנטי בשלב זה , כמפורט בסעיף 45 לעיל.

87.2 תחשיב מקדם הפטור (18% מסך ההיטל) - הינו שגוי , וצריך להיות 13.47% כמפורט בסעיף 45 דלעיל.

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

נספחים לתגובת המשיבה:

נספח 1

חישוב שיעור ניצול זכויות בניה עפ"י שטחי הדירות המוצגים במפות המדידה של המבקש :

קומה	סך שטח דירתי עפ"י מפת מדידה של המבקש A	תוספת שטח ח' מדרגות הנכלל בחישוב % הבנוי במועד ההיתר B	הפחתת שטח מרפסות שאינו נכלל בחישוב % הבניה , במועד ההיתר C	שטח דירתי לחישוב % בניה לפי מפות המדידה של המבקש S=A+B+C	% בניה מנוצל בפועל עפ"י מפות המדידה K = S/ 1,149
קרקע	349.47	27.41	-70.4	306.48	26.67%
א	534.00	27.41	-146.79	414.62	**36.09%**
ב	533.12	27.41	-146.79	413.74	**36.01%**
ג	532.40	27.41	-146.79	413.02	**35.95%**
סה"כ	1,948.99	109.64	-510.77	1,547.86	134.71%

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

נספח 2

חישוב החריגות בקו בני דרומי שאושרו בהקלה - עפ"י תכנית היתר בניה שבנדון:

קומה	שטח רגיל (עיקרי / שרות)			שטח מרפסות דרומיות			שטח מרפסות מערביות		
	אורך החריגה עפ"י תכנית היתר בניה A	רוחב החריגה עפ"י תכנית היתר בניה B	שטח החריגה עפ"י תכנית היתר בניה C=A * B	אורך החריגה עפ"י תכנית היתר בניה D	רוחב החריגה עפ"י תכנית היתר בניה E	שטח החריגה עפ"י תכנית היתר בניה F= E * D	אורך החריגה עפ"י תכנית היתר בניה D	רוחב החריגה עפ"י תכנית היתר בניה E	שטח החריגה עפ"י תכנית היתר בניה F= E * D
1	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
2	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
3	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
4	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
5	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
6	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
7	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר
8	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר
9	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.25 מ'	0.60 מ'	1.95 מ"ר
10	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר
11	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר
12	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר
13	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	0.00 מ'	0.00 מ'	0.00 מ"ר
14	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
15	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
16	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
17	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
18	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
19	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
20	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
21	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
22	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
23	29.32 מ'	0.60 מ'	17.59 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.60 מ'	0.60 מ'	2.76 מ"ר
24	29.25 מ'	0.60 מ'	17.55 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.60 מ'	0.60 מ'	2.76 מ"ר
25	25.99 מ' [2]	0.60 מ'	15.59 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.80 מ'	0.60 מ'	2.88 מ"ר
26	25.99 מ' [1]	0.60 מ'	15.59 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.80 מ'	0.60 מ'	2.88 מ"ר
27	24.27 מ' [3]	0.60 מ'	14.56 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.80 מ'	0.60 מ'	2.88 מ"ר
28	22.48 מ' [4]	0.60 מ'	13.49 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.85 מ'	0.60 מ'	2.91 מ"ר
29	20.70 מ' [5]	0.60 מ'	12.42 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	5.00 מ'	0.60 מ'	3.00 מ"ר
30	19.09 מ' [6]	0.60 מ'	11.45 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.90 מ'	0.60 מ'	2.94 מ"ר
סה"כ	965.77	18.00	**579.46 מ"ר**	58.00	68.15	**136.30 מ"ר**			**51.06 מ"ר**

1) ראו מידות האורך בתחתית תשריט קומה 25 :

17.37 מ' + 5.37 מ' + 1.25 מ' + 2.0 מ' (חופף לחריגת מרפסת דרומית) = 25.99 מ'

2) תכנית הבקשה להיתר שבנדון לא כוללת את תשריט קומה 25 , ולכן הונח שהיא זהה בענין זה לקומה 26

3) ראו מידות האורך בתחתית תשריט קומה 27 : 15.65 מ' + 5.37 מ' + 1.25 מ' + 2.0 מ' (כנ"ל) = 24.27 מ'

4) ראו מידות האורך בתחתית תשריט קומה 28 : 13.86 מ' + 5.37 מ' + 1.25 מ' + 2.0 מ' (כנ"ל) = 22.48 מ'

5) ראו מידות האורך בתחתית תשריט קומה 29 : 18.7 מ' + 2.0 מ' (כנ"ל) = 20.70 מ'

6) ראו מידות האורך בתחתית תשריט קומה 30 : 26.19 מ' - 9.1 + 2.0 מ' (כנ"ל) = 19.09 מ'

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

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

נספח 3

רשימת שומות מכריעות שקיבלו את עמדתי בענין התגבשות תב"ע בי/538 ו/ תב"ע בי/580 במועד החלטת ועדה לאשר היתר בניה:

מס'	מיקום	גו"ח	שמאי מכריע
1	הרשת 17	7136/223	דוד טיגרמן
2	שלום עליכם 1	7136/329	גיל הרצברג
3	קלויזנר 13	7150/350	אבישי זיו
4	הלפר 15	7146/81	דנה שיחור
5	חשמונאים 56	7155/148	דנה שיחור
6	חנה סנש 16-22	7146/313	בועז קוט
7	בן ציון 5	7130/289	מרדכי דדון
8	ז'בוטינסקי 15	7141/100	דנה שיחור
9	אנילביץ 33	7151/245	יגאל יוסף
10	אנילביץ 11	7150/382	אוולין דודזון
11	הפטמן 8	7130/245	עומר סרחאן
12	הרצל 88	7136/378	מרדכי דדון
13	הצפירה 5	7142/106	גיא צדיק
14	הצפירה 8	7142/140	אורית גן

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

נספח 4

6) אומדן הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה

סך שטח דירתי בדירות שביעוד להשכרה =	925.16		
סך שטח דירתי בפרויקט = 11,507.91 מ"ר עיקרי + 1,611.82 מ"ר ממ"ד =	13,119.73	\	
חלק יחסי של דירות להשכרה מסך השטחים הדירתיים	7.05%	=	
שיעור הפחתה בגין דירות להשכרה[1]	-40%	*	
שיעור הפחתה גולמית בגין דירות להשכרה מסך שווי מרכיב המגורים	-2.8%	=	
התאמת קומות : הפרש של 5.8 קומות * 2% / קומה = 11.6%	88.4%	*	
סך שיעור הפחתה בגין דירות להשכרה מסך שווי מרכיב המגורים	-2.5%	=	-2.5%
סך שווי מרכיב המגורים במגרש			84,152,124 ₪
סך הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה			-2,098,308 ₪

1) שיעור הפחתה זה ננקט בשומתי , אולם הוא שגוי כמפורט בתגובתי , וצ"ל 11.58%

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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

נספח 5

13.3 **שווי הנכס במצב תכנוני חדש - עפ"י תכנית ב'/564**

קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ל-1 יח"ד	זכויות בניה- עפ"י תכנית היתר בניה								תאריך קובע		26/8/2017
			מגורים עיקרי	ממ"ד[1] 81.67%	מרפ. זיז	מרפ גג	מסחר	מגורים עיקרי מחוץ ל-ק.ב.	משוקלל	מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס[2] התחלתי למגורים
			1.00	1.00	0.40	0.40	0.80	-1.00		קומה - 2.0%	שוליות[3]		5,000 ₪/מ"ר
מסחר - ק' 0							145.56		407.6			407.57	2,037,840 ₪
מסחר - ק' גלריה							69.08		55.3			55.26	276,320 ₪
1	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	0.980	1.00	461.63	2,308,129 ₪
2	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.000	1.00	471.05	2,355,234 ₪
3	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.020	1.00	480.47	2,402,339 ₪
4	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.040	1.00	489.89	2,449,444 ₪
5	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.060	1.00	499.31	2,496,548 ₪
6	5	91.5	390.59	54.53	113.12			19.32	471.05	1.080	1.00	508.73	2,543,653 ₪
7	5	92.8	397.97	53.83	75.24			19.32	462.58	1.100	1.00	508.84	2,544,194 ₪
8	5	92.9	397.29	54.71	85.98			19.32	467.07	1.120	1.00	523.12	2,615,595 ₪
9	5	92.1	393.62	54.42	70.21			19.32	456.81	1.140	1.00	520.76	2,603,798 ₪
10	5	92.1	393.91	54.41	70.50			19.32	457.20	1.160	1.00	530.35	2,651,739 ₪
11	5	92.1	394.01	54.41	83.98			19.32	462.70	1.180	1.00	545.98	2,729,909 ₪
12	5	92.7	397.66	53.72	72.21			19.32	460.94	1.200	1.00	553.13	2,765,666 ₪
13	5	92.8	397.66	54.33	84.86			19.32	466.62	1.220	1.00	569.27	2,846,363 ₪
14	5	91.3	389.87	54.45	106.56	6.79		19.32	470.34	1.240	1.00	583.22	2,916,090 ₪
15	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.260	0.9866	594.08	2,970,406 ₪
16	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.280	0.9866	603.51	3,017,556 ₪
17	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.300	0.9866	612.94	3,064,705 ₪
18	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.320	0.9866	622.37	3,111,854 ₪
19	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.340	0.9866	631.80	3,159,004 ₪
20	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.360	0.9866	641.23	3,206,153 ₪
21	4	115.4	408.12	43.79	113.24	0.00		19.32	477.89	1.380	0.9866	650.66	3,253,302 ₪
22	4	115.3	407.63	43.77	113.04	0.00		19.32	477.29	1.400	0.9866	659.27	3,296,346 ₪
23	3	146.8	399.69	33.13	98.86	33.96		17.58	468.37	1.420	0.9575	636.80	3,184,010 ₪
24	3	140.7	381.35	33.16	117.09	18.08		16.20	452.38	1.440	0.9621	626.76	3,133,823 ₪
25	3	134.4	362.67	33.15	120.24	20.10		14.40	437.55	1.460	0.9673	617.96	3,089,810 ₪
26	2	194.5	362.53	21.61	123.61	20.24		14.40	427.28	1.480	0.9188	581.03	2,905,154 ₪
27	2	180.5	335.02	21.26	126.89	29.89		13.32	405.67	1.500	0.9280	564.69	2,823,473 ₪
28	2	171.5	316.45	21.62	138.84	17.49		12.30	388.30	1.520	0.9348	551.72	2,758,612 ₪
29	2	161.6	296.23	21.94	137.12	18.75		11.22	369.30	1.540	0.9431	536.34	2,681,681 ₪
30	1	297.3	283.97	10.85	136.39	30.59		10.14	351.48	1.560	0.8271	453.51	2,267,533 ₪
סך ז"ב - גולמי	120	109.3	11,507.9	1,308.48	3,233	195.89	214.64	534.60	14,116.2			17,293.3	86,466,284 ₪
הפחתה-דיור להשכרה[6]													2,098,308-
מטלה ציבורית[4]													3,360,526-
עלות תת"ק עודפת[5]													5,500,000-
סיכום ביניים													75,507,450 ₪
הפחתה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות הפרויקט									1.5	N=	5%	I =	92.94%
שווי שימוש ב- 22 דירות קיימות - עד למועד היתר בניה							R= 2,250 ₪		48	N=	0.42%	I (לחודש)=	2,149,436 ₪
סך מצב חדש													**72,328,223 ₪**

שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה גולמי משוקלל למגורים													6,163 ₪

1) זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - מהווים 81.67% מסך שטחי הממד"ים , כמפורט לעיל.

2) שווי 1 מ"ר ז"ב בסיסי למגורים - מגלם השהייה נורמלית של 2 שנים עד להוצאת היתר בניה - עבור פרויקט מסוג זה מבחינת בינוי

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

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

3) חישוב מקדמי שוליות :

סוג שטח	שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
סה"כ	115.44		113.9	0.9866
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
סה"כ	146.75		140.5	0.9575
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	25.21	0.85	21.43	
סה"כ	140.65		135.3	0.9621
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי	15.44	0.90	13.90	
	18.98	0.85	16.13	
סה"כ	134.42		130.0	0.9673
ראשוני	100.00	1.00	100.00	
שולי- 1	15.44	0.90	13.90	
שולי- 2	31.31	0.85	26.61	
שולי- 3	47.76	0.80	38.21	
סה"כ	194.51		178.7	0.9188

סוג שטח		שטח	מקדם	משוקלל	מקדם שקלול
ראשוני		100.00	1.00	100.00	
שולי- 1		15.44	0.90	13.90	
שולי- 2		31.31	0.85	26.61	
שולי- 3		24.71	0.80	19.77	
סה"כ		171.46		160.3	0.9348
ראשוני		100.00	1.00	100.00	
שולי- 1		15.44	0.90	13.90	
שולי- 2		31.31	0.85	26.61	
שולי- 3		14.80	0.80	11.84	
סה"כ		161.55		152.3	0.9431
ראשוני		100.00	1.00	100.00	
שולי- 1		15.44	0.90	13.90	
שולי- 2		31.31	0.85	26.61	
שולי- 3		150.51	0.70	105.35	
סה"כ		297.26		245.9	0.8271
ראשוני		100.00	1.00	100.00	
שולי- 1		15.44	0.90	13.90	
שולי- 2		31.31	0.85	26.61	
שולי- 3		33.79	0.80	27.03	
סה"כ		180.54		167.5	0.9280

4) אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעיריה

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח / %	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	300 עיקרי + 80 מ"ר שרות	380	4,950 ₪	1,881,000 ₪	4,950 ₪
	מרתף חניה	4 חניות * 43.717 מ"ר/חניה	175	2,745 ₪	480,013 ₪	1,263 ₪
	מתקני חניה	4		50,000 ₪	200,000 ₪	526 ₪
	סה"כ		555		2,561,013 ₪	6,740 ₪
כלליות	חיבור חשמל		380	30 ₪	11,400 ₪	30 ₪
	תכנון		3%	2,561,013 ₪	76,830 ₪	202 ₪
	תקורה וניהול		5%	2,561,013 ₪	128,051 ₪	337 ₪
	מימון		4%	2,777,294 ₪	111,092 ₪	292 ₪
	סה"כ				327,373 ₪	862 ₪
סך עלות בניה- ללא מע"מ					2,888,386 ₪	7,601 ₪
תוספת מע"מ - על כל המרכיבים למעט מימון			17%		472,140 ₪	1,242 ₪
סך עלות בניה- כולל מע"מ					3,360,526 ₪	8,843 ₪

הערות : עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים .
עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלה על העיריה ולא על הבעלים.

5) אומדן עלות תת קרקעית עודפת

סך כמות חניות תת"ק בניכוי חניות המיועדות לעיריה עבור שטח ציבורי (4)	110
עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי ל-1 חניה	50,000 ₪-
סך עלות עודפת בגין מתקן חניה רובוטי תת"ק	5,500,000 ₪-

6) אומדן הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה

סך שטח דירתי בדירות שביעוד להשכרה =	925.16	
סך שטח דירתי בפרויקט = 11,508 מ"ר עיקרי + 1,602.22 מ"ר ממ"ד =	13,110 \	
חלק יחסי של דירות להשכרה מסך השטחים הדירתיים	7.06% =	
סך % הפחתה בגין דירות להשכרה מסך שווי מרכיב המגורים - עפ"י נספח 4 =	-2.5% =	-2.5%
סך שווי מרכיב המגורים במגרש		84,152,124 ₪
סך הפחתה בגין דירות ביעוד להשכרה		2,098,308 ₪-

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

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

13.4 **סיכום תחשיב השבחה בגין תב"ע בי/564**

סך שווי מצב קודם	**20,792,000** ₪
סך שווי מצב חדש	**72,328,223** ₪
השבחה	**51,536,223** ₪

נספח 6

פרוט שטחי הדירות המיועדים לבעלי הקרקע בפרויקט הנדון - עפ"י הבקשה להיתר שבנדון

מס' דירה	קומה	שטח הדירה				
		דירתי	מרפ. זיז	מרפ.עיקרי	מרפ. גג	משוקלל
		1.00	0.4	0.4	0.4	
31	7	106.39	12.00	0.00	0.00	111.19
32	7	106.69	12.00	0.00	0.00	111.49
33	7	52.77	6.00	0.00	0.00	55.17
35	7	70.30	12.00	0.00	0.00	75.10
36	8	106.99	12.00	0.00	0.00	111.79
37	8	107.19	12.00	0.00	0.00	111.99
38	8	52.57	6.10	0.00	0.00	55.01
42	9	107.92	12.00	0.00	0.00	112.72
43	9	81.10	12.00	0.00	0.00	85.90
44	9	95.35	11.70	0.00	0.00	100.03
46	10	106.60	12.00	0.00	0.00	111.40
47	10	108.50	12.00	0.00	0.00	113.30
48	10	80.75	12.10	0.00	0.00	85.59
49	10	95.40	12.00	0.00	0.00	100.20
51	11	106.74	12.00	0.00	0.00	111.54
52	11	107.82	12.00	0.00	0.00	112.62
54	11	91.68	12.00	0.00	0.00	96.48
56	12	106.34	12.00	0.00	0.00	111.14
57	12	107.16	12.00	0.00	0.00	111.96
59	12	126.75	12.00	0.00	0.00	131.55
61	13	106.64	12.00	0.00	0.00	111.44
64	13	126.75	12.00	0.00	0.00	131.55
סה"כ		2,158.40	251.90	0.00	0.00	2,259.16

קומה ממוצעת משוקללת 9.73

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

נספח 7

בחינת נתוני עסקאות מכר של דירות ישנות המוצגות בעמ' 59- 60 לשומת המבקש

מיקום	שטח רשום	שטח ארנונה	שנת בניה	חניה בק' עמודים	הערות
דניאל 51	61	65	1960	+	
הרצל 52	78	78	1967	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
דנין 27	74	55	1960		
ארלוזורוב 81	53	74	1960	+	
ירושלים 16	0	90	1970		
שלום עליכם 4	60	77	1970		
הרצל 53	0	81	1970		
דנין 23	57	72	1960	+	
דנין 9	54	75	1970	+	
דנין 7	53	74	1960	+	
חשמונאים 37	38	40	1970	+	לא יתכן כמעט שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
ארלוזורוב 72	0	86	1970	+	
בלפור 89	0	32	1966	+	
הרשת 14	44	50	**1961**		שנת בניה - 1961 , ולא 1950 כנטען ע"י המבקש
בלפור 79	55	71	1960		
דנין 35	63	63	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
דניאל 65	75	69	1960	+	לא יתכן שהשטח הרשום גדול משטח ארנונה
דנין 23	60	77	1970	+	
חשמונאים 22	66	66	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
חשמונאים 43	0	57	1970	+	
פרלשטיין 3	59	75	1970	+	
חשמונאים 38	53	60	1960	+	
חשמונאים 39	62	75	1970	+	
הרשת 7	73	93	1970	+	
דניאל 81	66	70	1960	+	
ביאליק 25	31	35	1960	+	
הרצל 88	64	64	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
ארלוזורוב 74	54	63	1960		
הרשת 7	86	90	1970	+	
עוזיאל 16	0	62	1971		
מנדלי 11	54	71	1960	+	
חשמונאים 38	42	58	**1966**	+	שנת בניה - 1966 , ולא 1960 גנטען ע"י המבקש
זבוטינסקי 19	63	63	1960		לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
ביאליק 18	62	70	1960	+	
דנין 5	51	52	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
בלפור 93	67	67	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
דניאל 50	0	48	1965		
זמנהוף 8	55	55	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
ששת הימים 19	73	73	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
חשמונאים 6	0	45	1970	+	

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

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

מיקום	שטח רשום	שטח ארנונה	שנת בניה	חניה בק' עמודים	הערות
מנדלי 11	0	54	1970	+	
עוזיאל 26	34	45	**1960**		שנת בניה - 1960 , ולא 1950 כנטען ע"י המבקש
מנדלי 17	56	56	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
חשמונאים 8	58	60	1970	+	לא יתכן כמעט שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
הרשת 17	88	60	1960	+	לא יתכן שהשטח הרשום גדול משטח ארנונה
בלפור 80	0	60	1970	+	
שלום עליכם 9	90	64	1970	+	לא יתכן שהשטח הרשום גדול משטח ארנונה
זבוטינסקי 27	52	52	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
בלפור 89	59	59	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
זמנהוף 8	55	62	1970	+	
הרשת 29	0	78	1960	+	
הרצל 51	0	60	1970	+	דירת 3 חדרים , לכן לא הגיוני שטח 60 מ"ר פלדלת
מנדלי 11	43	56	1970	+	
עוזיאל 22	0	59	1970		
דנין 29	47	47	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
בלפור 54	50	50	**1959**		לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה, שנת בניה- 1959 ,ולא 1950 כטענת המבקש
ביאליק 5	54	54	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
זמנהוף 5	50	50	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
הרצל 90	60	60	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
הרצל 59	0	57	1961		
פנקס 20	0	57	1960	+	
דנין 27	55	74	1970		
הרצל 43	0	60	1960		
מנדלי 5	52	52	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
שלום עליכם 2	0	53	1960		
טשרניחובסקי 20	53	53	1960		לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
שלום עליכם 2	0	53	1960		
הרצל 52	56	56	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
הרשת 17	0	60	1962	+	
שלום עליכם 8	0	52	1962	+	
חשמונאים 32	43	45	1970	+	
שלום עליכם 3	47	47	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
ששת הימים 25	46	46	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
חשמונאים 40	87	87	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
ארלוזורוב 74	0	51	1969		
דניאל 79	44	45	1960	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
מנדלי 13	43	43	1970	+	לא יתכן שוויון בין שטח רשום לבין שטח ארנונה
זבוטינקי 20	0	57	1960		
דניאל 79	0	44	1970	+	
עצמאות 34	44	50	1950		
<u>ממוצע</u>		<u>60.9</u>	<u>1965</u>	<u>58 בניינים</u>	

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

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

נספח 8 -

חישוב ממוצעים ביחס לנתוני המכירות במתחם תב"ע בי/4/450 - שהוצגו בעמ' 64 - 65 לשומת המבק

גוש	חלקה	רחוב	חדרים	קומה	שטח נטו	מחיר	מחיר למ"ר	תאריך עסקה
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	28	123.0	₪ 2,970,000	₪ 24,146	29/08/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	3	2	81.0	₪ 1,548,500	₪ 19,117	29/06/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	3	13	80.0	₪ 1,750,000	₪ 21,875	26/06/2016
7121	27	הנביאים	3	2	83.0	₪ 1,530,000	₪ 18,434	20/06/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	29	122.0	₪ 2,915,000	₪ 23,893	02/06/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	3	7	81.0	₪ 1,585,000	₪ 19,568	29/05/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	31	123.0	₪ 2,770,000	₪ 22,520	10/05/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	29	122.0	₪ 2,830,000	₪ 23,197	20/04/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	28	122.0	₪ 2,885,000	₪ 23,648	17/04/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	30	122.0	₪ 2,755,000	₪ 22,582	14/04/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	3	14	79.0	₪ 1,750,000	₪ 22,152	06/04/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	3	13	79.0	₪ 1,730,000	₪ 21,899	03/04/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	26	126.0	₪ 2,725,000	₪ 21,627	21/03/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	26	122.0	₪ 2,725,000	₪ 22,336	16/03/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	17	122.0	₪ 2,700,000	₪ 22,131	16/03/2016
7121	27	הקוממיות	5	24	122.0	₪ 2,800,000	₪ 22,951	16/03/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	22	123.0	₪ 2,635,000	₪ 21,423	24/02/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	19	123.0	₪ 2,575,000	₪ 20,935	24/02/2016
7121	27	יוחנן הסנדלר	5	18	123.0	₪ 2,575,000	₪ 20,935	24/02/2016
7121	27	בת ים	3	5	82.0	₪ 1,569,999	₪ 19,146	20/01/2016
7121	29	יוחנן הסנדלר	2	8	57.0	₪ 1,000,000	₪ 17,544	19/04/2017
7121	29	הקוממיות	2	22	52.0	₪ 1,575,000	₪ 30,288	03/04/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	18	136.0	₪ 3,495,999	₪ 25,706	03/04/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	16	135.0	₪ 3,429,001	₪ 25,400	03/04/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	4	33	112.0	₪ 3,500,000	₪ 31,250	02/04/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	4	21	112.0	₪ 1,800,000	₪ 16,071	26/03/2017
7121	29	הקוממיות	3	6	80.0	₪ 1,815,000	₪ 22,688	20/03/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	19	121.0	₪ 2,710,000	₪ 22,397	15/03/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	2	3	50.0	₪ 1,099,998	₪ 22,000	01/03/2017
7121	29	שדה יצחק	5	23	127.0	₪ 3,450,000	₪ 27,165	21/02/2017
7121	29	הקוממיות	3	7	80.0	₪ 1,905,000	₪ 23,813	12/02/2017
7121	29	הקוממיות	5	6	127.0	₪ 2,520,000	₪ 19,843	05/02/2017
7121	29	הקוממיות	2	21	52.0	₪ 1,560,000	₪ 30,000	05/02/2017
7121	29	הקוממיות	4	22	102.0	₪ 2,460,000	₪ 24,118	02/02/2017
7121	29	הקוממיות	2	4	52.0	₪ 1,625,000	₪ 31,250	02/02/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	8	127.0	₪ 2,649,650	₪ 20,863	25/01/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	4	4	115.0	₪ 2,600,000	₪ 22,609	24/01/2017
7121	29	הקוממיות	5	1	125.0	₪ 2,540,000	₪ 20,320	15/01/2017
7121	29	הקוממיות	5	5	127.0	₪ 2,550,000	₪ 20,079	12/01/2017
7121	29	בתים	5	9	122.0	₪ 2,580,000	₪ 21,148	11/01/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	21	129.0	₪ 2,575,000	₪ 19,961	10/01/2017
7121	29	הקוממיות	2	23	52.0	₪ 1,590,000	₪ 30,577	10/01/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	21	129.0	₪ 2,575,000	₪ 19,961	10/01/2017
7121	29	הקוממיות	5	23	127.0	₪ 3,600,000	₪ 28,346	08/01/2017
7121	29	יוחנן הסנדלר	3	7	80.0	₪ 1,835,000	₪ 22,938	28/12/2016
7121	29	יוחנן הסנדלר	2	20	52.0	₪ 1,545,000	₪ 29,712	26/12/2016

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

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

גוש	חלקה	רחוב	חדרים	קומה	שטח נטו	מחיר	מחיר למ"ר	תאריך עסקה
7121	29	הקוממיות	5	22	127.0	₪ 3,370,000	₪ 26,535	14/12/2016
7121	29	יוחנן הסנדלר	5	8	127.0	₪ 2,560,000	₪ 20,157	14/12/2016
7121	29	יוחנן הסנדלר	3	6	80.0	₪ 1,885,000	₪ 23,563	13/12/2016
7121	29	יוחנן הסנדלר	4	23	102.0	₪ 2,490,000	₪ 24,412	06/12/2016
7121	29	הקוממיות	3	8	80.0	₪ 1,855,000	₪ 23,188	01/12/2016
7121	29	הקוממיות	5	15	130.0	₪ 3,380,000	₪ 26,000	10/12/2017
7121	29	הקוממיות	4	14	104.0	₪ 2,600,000	₪ 25,000	06/12/2017
7121	29	הקוממיות	4	11	104.0	₪ 2,590,000	₪ 24,904	15/11/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	5	100.0	₪ 2,055,850	₪ 20,559	21/11/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	16	100.0	₪ 2,235,850	₪ 22,359	31/10/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	6	115.0	₪ 2,045,850	₪ 17,790	17/10/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	9	115.0	₪ 2,305,850	₪ 20,051	17/10/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	7	100.0	₪ 2,105,851	₪ 21,059	29/08/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	11	120.0	₪ 2,240,000	₪ 18,667	30/07/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	30	119.0	₪ 2,405,850	₪ 20,217	17/07/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	35	100.0	₪ 2,455,850	₪ 24,559	06/07/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	34	100.0	₪ 2,455,850	₪ 24,559	06/07/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	9	100.0	₪ 2,195,850	₪ 21,959	26/06/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	29	100.0	₪ 2,415,850	₪ 24,159	30/04/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	12	100.0	₪ 2,305,850	₪ 23,059	15/03/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	5	130.0	₪ 2,196,000	₪ 16,892	15/02/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	17	130.0	₪ 2,255,000	₪ 17,346	15/02/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	21	110.0	₪ 2,315,000	₪ 21,045	24/01/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	19	100.0	₪ 2,290,000	₪ 22,900	05/01/2017
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	13	100.0	₪ 2,260,000	₪ 22,600	25/09/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	15	100.0	₪ 2,266,000	₪ 22,660	22/09/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	5	5	125.0	₪ 2,750,000	₪ 22,000	15/09/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	12	100.0	₪ 2,100,000	₪ 21,000	15/09/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	26	100.0	₪ 2,480,000	₪ 24,800	23/08/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	31	125.0	₪ 2,564,641	₪ 20,517	07/08/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	4	125.0	₪ 2,503,094	₪ 20,025	07/08/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	31	125.0	₪ 2,982,266	₪ 23,858	07/08/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	26	100.0	₪ 2,400,000	₪ 24,000	04/08/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	6	100.0	₪ 2,200,000	₪ 22,000	21/07/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	27	104.0	₪ 2,380,000	₪ 22,885	17/07/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	32	104.0	₪ 2,470,000	₪ 23,750	13/07/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	22	104.0	₪ 2,400,000	₪ 23,077	10/07/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	7	104.0	₪ 2,200,000	₪ 21,154	03/07/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	23	95.0	₪ 2,400,000	₪ 25,263	16/06/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	13	100.0	₪ 2,330,000	₪ 23,300	31/05/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	25	114.0	₪ 2,400,000	₪ 21,053	24/05/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	24	114.0	₪ 2,375,000	₪ 20,833	23/05/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	33	114.0	₪ 2,447,999	₪ 21,474	18/05/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	0	11	125.0	₪ 2,717,000	₪ 21,736	27/03/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	17	100.0	₪ 2,300,002	₪ 23,000	23/03/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	7	100.0	₪ 2,525,001	₪ 25,250	23/03/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	11	100.0	₪ 2,185,000	₪ 21,850	04/02/2016
7121	31	יוחנן הסנדלר	4	18	100.0	₪ 2,352,000	₪ 23,520	28/01/2016
ממוצע			4	16.6	105.4	₪ 2,371,346	₪ 22,693	08/11/2016

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

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

נספח 9 -

פרוט וניתוח כל מחירי מכירה של דירות במתחם תב"ע בי/4/450 - בשנת 2017

גוש חלקה	חלק נמכר	יום מכירה	חדרים	קומה	שטח			מחיר מכירה - כולל מע"מ		מחיר מכירה
					דירתי	מרפ.	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל	ל- 1 מ"ר משוקלל ללא מע"מ
					1.0	0.4				
007121-0031-075-00	1	05/01/2017	4	19	100	14	105.60	₪ 2,290,000	₪ 21,686	₪ 18,535
007121-0029-000-00	1	08/01/2017	5	23	127	14	132.60	₪ 3,600,000	₪ 27,149	₪ 23,205
007121-0036-000-00	1	10/01/2017	4	8	107	14	112.60	₪ 2,300,000	₪ 20,426	₪ 17,458
007121-0029-286-00	1	10/01/2017	5	21	129	14	134.60	₪ 2,575,000	₪ 19,131	₪ 16,351
007121-0029-087-00	1	10/01/2017	5	21	129	14	134.60	₪ 2,575,000	₪ 19,131	₪ 16,351
007121-0029-099-00	1	10/01/2017	2	23	52	14	57.60	₪ 1,590,000	₪ 27,604	₪ 23,593
007121-0029-000-00	1	11/01/2017	5	9	122	14	127.60	₪ 2,580,000	₪ 20,219	₪ 17,282
007121-0029-006-00	1	12/01/2017	5	5	127	14	132.60	₪ 2,550,000	₪ 19,231	₪ 16,437
007121-0029-000-00	1	15/01/2017	5	1	125	14	130.60	₪ 2,540,000	₪ 19,449	₪ 16,623
007121-0029-002-00	1	24/01/2017	4	4	115	14	120.60	₪ 2,600,000	₪ 21,559	₪ 18,426
007121-0031-083-00	1	24/01/2017	4	21	110	14	115.60	₪ 2,315,000	₪ 20,026	₪ 17,116
007121-0029-021-00	1	25/01/2017	5	8	127	14	132.60	₪ 2,649,650	₪ 19,982	₪ 17,079
007121-0029-000-00	1	01/02/2017	5	5	127	14	132.60	₪ 2,490,000	₪ 18,778	₪ 16,050
007121-0029-093-00	1	02/02/2017	4	22	102	14	107.60	₪ 2,460,000	₪ 22,862	₪ 19,541
007121-0029-004-00	1	02/02/2017	2	4	52	14	57.60	₪ 1,625,000	₪ 28,212	₪ 24,113
007121-0029-000-00	1	05/02/2017	5	6	127	14	132.60	₪ 2,520,000	₪ 19,005	₪ 16,243
007121-0029-081-00	1	05/02/2017	2	21	52	14	57.60	₪ 1,560,000	₪ 27,083	₪ 23,148
007121-0036-079-00	1	09/02/2017	2	19	52	14	57.60	₪ 1,530,000	₪ 26,563	₪ 22,703
007121-0029-020-00	1	12/02/2017	3	7	80	14	85.60	₪ 1,905,000	₪ 22,255	₪ 19,021
007121-0031-020-00	1	15/02/2017	4	5	130	14	135.60	₪ 2,196,000	₪ 16,195	₪ 13,842
007121-0031-067-00	1	15/02/2017	4	17	130	14	135.60	₪ 2,255,000	₪ 16,630	₪ 14,213
007121-0029-197-00	1	21/02/2017	5	23	127	14	132.60	₪ 3,450,000	₪ 26,018	₪ 22,238
007121-0060-013-00	1	01/03/2017	2	3	50	14	55.60	₪ 1,100,000	₪ 19,784	₪ 16,910
007121-0031-000-00	1	15/03/2017	4	12	100	14	105.60	₪ 2,305,850	₪ 21,836	₪ 18,663
007121-0029-092-00	1	15/03/2017	5	19	121	14	126.60	₪ 2,710,000	₪ 21,406	₪ 18,296
007121-0029-000-00	1	20/03/2017	3	6	80	14	85.60	₪ 1,815,000	₪ 21,203	₪ 18,122
007121-0029-101-00	1	26/03/2017	4	21	112	14	117.60	₪ 1,800,000	₪ 15,306	₪ 13,082
007121-0029-165-00	1	02/04/2017	4	33	112	14	117.60	₪ 3,500,000	₪ 29,762	₪ 25,438
007121-0029-094-00	1	03/04/2017	2	22	52	14	57.60	₪ 1,575,000	₪ 27,344	₪ 23,371
007121-0029-086-00	1	03/04/2017	5	18	136	14	141.60	₪ 3,496,000	₪ 24,689	₪ 21,102
007121-0029-076-00	1	03/04/2017	5	16	135	14	140.60	₪ 3,429,000	₪ 24,388	₪ 20,845
007121-0060-038-00	1	19/04/2017	2	8	57	14	62.60	₪ 1,000,000	₪ 15,974	₪ 13,653
007121-0031-116-00	1	30/04/2017	4	29	100	14	105.60	₪ 2,415,850	₪ 22,877	₪ 19,553
007121-0031-094-00	1	04/05/2017	4	24	90	14	95.60	₪ 2,595,000	₪ 27,144	₪ 23,200
007121-0026-104-00	1	09/05/2017	2.5	7	45	14	50.60	₪ 1,070,000	₪ 21,146	₪ 18,074
007121-0029-105-00	1	11/05/2017	5	25	229	14	234.60	₪ 6,400,000	₪ 27,280	₪ 23,317
007121-0029-129-00	1	24/05/2017	5	30	125	14	130.60	₪ 3,350,000	₪ 25,651	₪ 21,924
007121-0026-107-01	1	07/06/2017	2	11	45	14	50.60	₪ 1,460,000	₪ 28,854	₪ 24,661
007121-0029-030-00	1	12/06/2017	4	8	111	14	116.60	₪ 2,100,000	₪ 18,010	₪ 15,393
007121-0060-005-00	1	19/06/2017	4	1	112	14	117.60	₪ 2,550,000	₪ 21,684	₪ 18,533
007121-0032-000-00	1	19/06/2017	4	17	100	14	105.60	₪ 2,373,500	₪ 22,476	₪ 19,211
007121-0031-035-00	1	26/06/2017	4	9	100	14	105.60	₪ 2,195,850	₪ 20,794	₪ 17,773
007121-0029-154-00	1	27/06/2017	3	31	80	14	85.60	₪ 2,591,290	₪ 30,272	₪ 25,874
007121-0031-136-00	1	06/07/2017	4	35	100	14	105.60	₪ 2,455,850	₪ 23,256	₪ 19,877
007121-0031-140-00	1	06/07/2017	4	34	100	14	105.60	₪ 2,455,850	₪ 23,256	₪ 19,877
007121-0029-123-00	1	12/07/2017	3	6	75	14	80.60	₪ 1,775,000	₪ 22,022	₪ 18,823

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

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

גוש חלקה	חלק נמכר	יום מכירה	חדרים	קומה	שטח			מחיר מכירה - כולל מע"מ		מחיר מכירה
					דירתי 1.0	מרפ. 0.4	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל	ל- 1 מ"ר משוקלל ללא מע"מ
007121-0029-091-02	1	16/07/2017	5	22	120	14	125.60	₪ 3,223,310	₪ 25,663	₪ 21,934
007121-0029-008-00	1	17/07/2017	4	8	104	14	109.60	₪ 2,313,000	₪ 21,104	₪ 18,038
007121-0031-118-00	1	17/07/2017	4	30	119	14	124.60	₪ 2,405,850	₪ 19,309	₪ 16,503
007121-0029-025-00	1	26/07/2017	3	8	75	14	80.60	₪ 2,053,000	₪ 25,471	₪ 21,770
007121-0029-015-00	1	26/07/2017	3	6	75	14	80.60	₪ 1,973,000	₪ 24,479	₪ 20,922
007121-0031-043-00	1	30/07/2017	4	11	120	14	125.60	₪ 2,240,000	₪ 17,834	₪ 15,243
007121-0029-000-00	1	02/08/2017	5	12	130	14	135.60	₪ 3,058,333	₪ 22,554	₪ 19,277
007121-0032-058-00	1	02/08/2017	4	15	100	14	105.60	₪ 2,400,000	₪ 22,727	₪ 19,425
007121-0029-050-00	1	03/08/2017	4	13	104	14	109.60	₪ 2,535,000	₪ 23,130	₪ 19,769
007121-0029-000-00	1	06/08/2017	4	12	104	14	109.60	₪ 2,528,000	₪ 23,066	₪ 19,714
007121-0053-114-00	1	08/08/2017	3	6	65	14	70.60	₪ 1,814,000	₪ 25,694	₪ 21,961
007121-0029-000-00	1	15/08/2017	5	30	130	14	135.60	₪ 3,217,000	₪ 23,724	₪ 20,277
007121-0029-000-00	1	16/08/2017	5	14	130	14	135.60	₪ 3,114,333	₪ 22,967	₪ 19,630
007121-0029-256-00	1	16/08/2017	5	15	130	14	135.60	₪ 3,143,333	₪ 23,181	₪ 19,813
007121-0029-233-00	1	16/08/2017	3	8	81	14	86.60	₪ 1,800,000	₪ 20,785	₪ 17,765
007121-0029-000-00	1	21/08/2017	4	12	104	14	109.60	₪ 2,512,000	₪ 22,920	₪ 19,589
007121-0029-076-00	1	23/08/2017	5	19	130	14	135.60	₪ 3,097,000	₪ 22,839	₪ 19,521
007121-0029-061-00	1	27/08/2017	5	16	130	14	135.60	₪ 3,362,000	₪ 24,794	₪ 21,191
007121-0029-169-00	1	27/08/2017	3	15	70	14	75.60	₪ 2,175,000	₪ 28,770	₪ 24,590
007121-0029-081-00	1	29/08/2017	5	20	130	14	135.60	₪ 3,117,000	₪ 22,987	₪ 19,647
007121-0031-027-00	1	29/08/2017	4	7	100	14	105.60	₪ 2,105,850	₪ 19,942	₪ 17,044
007121-0029-229-00	1	29/08/2017	3	9	65	14	70.60	₪ 1,756,000	₪ 24,873	₪ 21,259
007121-0029-000-00	1	31/08/2017	3	7	75	14	80.60	₪ 2,150,000	₪ 26,675	₪ 22,799
007121-0029-032-00	1	03/09/2017	5	10	130	14	135.60	₪ 3,181,000	₪ 23,459	₪ 20,050
007121-0031-067-00	0.5	03/09/2017	4	17	100	14	105.60	₪ 1,127,500	₪ 10,677	₪ 9,126
007121-0029-019-00	1	10/09/2017	3	7	65	14	70.60	₪ 1,705,000	₪ 24,150	₪ 20,641
007121-0029-071-00	1	12/09/2017	5	18	130	14	135.60	₪ 3,077,000	₪ 22,692	₪ 19,395
007121-0029-046-00	1	14/09/2017	5	13	130	14	135.60	₪ 3,420,000	₪ 25,221	₪ 21,557
007121-0029-101-00	1	26/09/2017	5	23	126	14	131.60	₪ 3,240,000	₪ 24,620	₪ 21,043
007121-0031-023-00	1	17/10/2017	4	6	115	14	120.60	₪ 2,045,850	₪ 16,964	₪ 14,499
007121-0031-091-00	1	17/10/2017	4	9	115	14	120.60	₪ 2,305,850	₪ 19,120	₪ 16,342
007121-0032-104-00	1	25/10/2017	4	37	99	14	104.60	₪ 2,700,000	₪ 25,813	₪ 22,062
007121-0029-018-00	1	29/10/2017	4	7	104	14	109.60	₪ 2,526,000	₪ 23,047	₪ 19,699
007121-0031-063-00	1	31/10/2017	4	16	100	14	105.60	₪ 2,235,850	₪ 21,173	₪ 18,096
007121-0032-065-00	1	01/11/2017	4	17	99	14	104.60	₪ 2,485,000	₪ 23,757	₪ 20,305
007121-0029-240-00	1	15/11/2017	4	11	104	14	109.60	₪ 2,590,000	₪ 23,631	₪ 20,198
007121-0031-019-00	1	21/11/2017	4	5	100	14	105.60	₪ 2,055,850	₪ 19,468	₪ 16,640
007121-0032-020-00	1	21/11/2017	4	5	98	14	103.60	₪ 2,200,000	₪ 21,236	₪ 18,150
007121-0032-059-00	1	23/11/2017	4	15	98	14	103.60	₪ 2,580,000	₪ 24,903	₪ 21,285
007121-0032-032-00	1	28/11/2017	4	2	98	14	103.60	₪ 2,270,000	₪ 21,911	₪ 18,728
007121-0054-042-00	1	05/12/2017	4	11	114	14	119.60	₪ 2,670,000	₪ 22,324	₪ 19,081
007121-0029-055-00	1	06/12/2017	4	14	104	14	109.60	₪ 2,600,000	₪ 23,723	₪ 20,276
007121-0029-057-00	1	10/12/2017	5	15	130	14	135.60	₪ 3,380,000	₪ 24,926	₪ 21,304
007121-0032-000-00	1	12/12/2017	4	31	98	14	103.60	₪ 2,713,000	₪ 26,187	₪ 22,382
007121-0036-000-00	1	18/12/2017	5	29	125	14	130.60	₪ 3,375,000	₪ 25,842	₪ 22,087
007121-0053-138-00	1	28/12/2017	4	11	104	14	109.60	₪ 2,767,000	₪ 25,246	₪ 21,578
ממוצע		20/06/2017	4	14.79	103	13.9	109.87	₪ 2,478,452	**₪ 22,730**	**₪ 19,428**

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

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

נספח 10

אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים - במגרש הנדון - בשיטת הערך השיורי

בהתבסס על מחיר המכירה הממוצע ל-1 מ"ר בנוי משוקלל בפרויקטים רבים במתחם בי/4/450 (נספח 9)

א) **תחשיב הכנסות ועלויות הקמה**

הכנסות	שטח עיקרי ל-1 יח"ד 1.0	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד 1.0	שטח מרפ. זיז ל-1 יח"ד 0.4	שטח משוקלל ל-1 יח"ד	מחיר מכירה למ"ר משוקלל ללא מע"מ	סך הכנסות ללא מע"מ ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר משוקלל
	108.00	13.352	18	128.55	19,428 ₪	2,497,459 ₪	19,428 ₪
סוג עלויות	פירוט עלויות		שטח ליח"ד	בסיס לחישוב		ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר משוקלל
בניה ישירה	שטחים דירתיים (עיקרי + ממ"ד)		121.35 מ"ר	5,000 ₪	10% מעל מחירון דקל[3]	606,760 ₪	4,720 ₪
	שטחים חוץ דירתיים (עילי) [1]		31.00 מ"ר	5,000 ₪	10% מעל מחירון דקל[3]	155,000 ₪	1,206 ₪
	מרפסות זיז		18.00 מ"ר	1,500 ₪	18% מעל מחירון דקל[3]	27,000 ₪	210 ₪
	מרתף חניה[2]		43.72 מ"ר	2,500 ₪	7.3% מעל מחירון דקל[3]	109,293 ₪	850 ₪
	מתקני חניה	5,500,000 ₪				45,833 ₪	357 ₪
	סה"כ		214.07 מ"ר			943,886 ₪	7,342 ₪
כלליות	אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי		170.35 מ"ר	300 ₪/מ"ר		51,106 ₪	398 ₪
	אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק		43.72 מ"ר	50 ₪		2,186 ₪	17 ₪
	חיבור חשמל		1 יח"ד	3,000 ₪		3,000 ₪	23 ₪
	תכנון ויעוץ הנדסי		3%	943,886 ₪		28,317 ₪	220 ₪
	תקורה וניהול		5%	943,886 ₪		47,194 ₪	367 ₪
	שיווק ופרסום		2%	2,922,027 ₪		58,441 ₪	455 ₪
	מס רכישה		6%	900,045 ₪		54,003 ₪	420 ₪
	מימון		4%	2,088,177 ₪		83,527 ₪	650 ₪
	סה"כ					327,773 ₪	2,550 ₪
סך עלות הקמה - ללא מרכיב קרקע						1,271,658 ₪	9,892 ₪

ב) **סיכום תחשיב החילוץ**

מרכיב בהערכה			ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר משוקלל
סך הכנסות - ללא מע"מ			2,497,459 ₪	19,428 ₪
הפחתת רווח יזמי -	15%	מעלויות הקמה	1.15 /	1.15 /
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע			2,171,704 ₪	16,894 ₪
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			1,271,658 ₪-	9,892 ₪-
שווי מרכיב הקרקע (במעוגל)			**900,045** ₪	**7,000** ₪

1) עפ"י הבקשה להיתר שבנדון - בהתייחס לשטחי המגורים בלבד.

2) סך שטח ממוצע ל-1 חניה (ברוטו) - עפ"י הבקשות להיתר שבנדון 43.717 מ"ר

3) עפ"י מחירון דקל לחודש 7/2017 - עלות בניה לבניינים רבי קומות (מעל 9 קומות) היא כדלקמן :

שטח עילי רגיל = 4,540 ₪/מ"ר

שטח מרפסות = 1,270 ₪/מ"ר

שטח מרתף = 2,330 ₪/מ"ר

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

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

נספח 11

א) פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל מגורים ברח' בלפור 58 - שהוצגו בעמ' 16 לשומתי:

מס'	גוש חלקה	חדרי ם	קומה	שטח דירתי	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ל- 1 מ"ר כולל מע"מ	יום מכירה
1	007144-0064-000-00	4	13	105	₪ 2,650,000	₪ 25,238	23/08/2020
2	007144-0064-302-00	4	1	115	₪ 2,250,000	₪ 19,565	28/07/2019
3	007144-0064-000-00	4	7	93	₪ 2,290,000	₪ 24,624	26/03/2019
4	007144-0064-000-00	4	11	100	₪ 2,350,000	₪ 23,500	26/02/2019
5	007144-0064-000-00	4	3	93	₪ 2,000,000	₪ 21,505	23/04/2018
6	007144-0064-000-00	4	10	100	₪ 2,450,000	₪ 24,500	25/05/2017
7	007144-0064-902-00	4	17	100	₪ 2,907,889	₪ 29,079	11/02/2017
8	007144-0064-000-00	4	11	100	₪ 2,445,000	₪ 24,450	15/11/2016
9	007144-0064-021-00	4	5	100	₪ 1,980,000	₪ 19,800	15/09/2016
10	007144-0064-000-00	4	10	100	₪ 2,220,000	₪ 22,200	17/07/2016
11	007144-0064-047-00	4	16	92	₪ 2,300,000	₪ 25,000	19/04/2016
12	007144-0064-023-00	4	8	100	₪ 2,050,000	₪ 20,500	13/04/2016
13	007144-0064-803-00	4	6	100	₪ 2,050,000	₪ 20,500	06/04/2016
14	007144-0064-402-00	4	12	100	₪ 2,250,000	₪ 22,500	30/03/2016
15	007144-0064-000-00	4	12	100	₪ 2,250,000	₪ 22,500	17/02/2016
ממוצע		4	9.47	99.8667	₪ 2,296,193	₪ 23,031	08/07/2017

הערה:

רק העסקאות המסומנות בצבע צהוב - נכללות בשומת המבקש ,

יתר העסקאות (שלא מסומנות בצבע צהוב) - נכללות בשומת הח"מ , ולא בשומת המבקש.

א) פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל מגורים ברח' בלפור 58 - שהוצגו בעמ' 66 לשומת המבק

מס'	גוש חלקה	חדרי ם	קומה	שטח דירתי	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ל- 1 מ"ר כולל מע"מ	יום מכירה
5	007144-0064-000-00	4	3	93	₪ 2,000,000	₪ 21,505	23/04/2018
6	007144-0064-000-00	4	10	100	₪ 2,450,000	₪ 24,500	25/05/2017
8	007144-0064-000-00	4	11	100	₪ 2,445,000	₪ 24,450	15/11/2016
9	007144-0064-021-00	4	5	100	₪ 1,980,000	₪ 19,800	15/09/2016
10	007144-0064-000-00	4	10	100	₪ 2,220,000	₪ 22,200	17/07/2016
12	007144-0064-023-00	4	8	100	₪ 2,050,000	₪ 20,500	13/04/2016
13	007144-0064-803-00	4	6	100	₪ 2,050,000	₪ 20,500	06/04/2016
14	007144-0064-402-00	4	12	100	₪ 2,250,000	₪ 22,500	30/03/2016
15	007144-0064-000-00	4	12	100	₪ 2,250,000	₪ 22,500	17/02/2016
ממוצע		4	8.56	99.2222	₪ 2,188,333	₪ 22,051	30/09/2016

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

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

נספח 11.1

פירוט מחירי מכירה של דירות במגדל מגורים ברח' בלפור 58 - שהוצגו בעמ' 16 לשומתי + ניתוחם עפ"י שטחים לרישוי שנקבעו בתכנית היתר בניה לפרויקט השוואה זה:

מס'	גוש חלקה	יום מכירה	חדר'	קומה	שטח לרישוי 1.0	שטח מרפ. 0.4	שטח משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ל- 1 מ"ר כולל מע"מ	שיעור עליית מחיר בגין תוס' 1 קומה
7	07144-0064-021-00	15/09/2016	4	5	101	10	105.1	₪ 1,980,000	₪ 18,839	
3	07144-0064-803-00	06/04/2016	4	6	101	10	105.1	₪ 2,050,000	₪ 19,505	3.54%
4	07144-0064-023-00	13/04/2016	4	8	101	16	107.5	₪ 2,050,000	₪ 19,070	-1.12%
6	07144-0064-000-00	17/07/2016	4	10	101	16	107.5	₪ 2,220,000	₪ 20,651	4.15%
1	07144-0064-000-00	17/02/2016	4	12	101	16	107.5	₪ 2,250,000	₪ 20,930	0.68%
2	07144-0064-402-00	30/03/2016	4	12	101	16	107.5	₪ 2,250,000	₪ 20,930	
5	07144-0064-047-00	19/04/2016	4	16	101	16	107.5	₪ 2,300,000	₪ 21,395	0.56%
11	07144-0064-000-00	23/04/2018	4	3	101	10	105.1	₪ 2,000,000	₪ 19,029	
10	07144-0064-000-00	25/05/2017	4	10	101	16	107.5	₪ 2,450,000	₪ 22,791	2.82%
14	07144-0064-302-00	28/07/2019	4	1	101	10	105.1	₪ 2,250,000	₪ 21,408	
13	07144-0064-000-00	26/03/2019	4	7	101	10	105.1	₪ 2,290,000	₪ 21,789	0.30%
12	07144-0064-000-00	26/02/2019	4	11	101	16	107.5	₪ 2,350,000	₪ 21,860	0.08%
1	07144-0064-000-00	23/08/2020	4	13	101	16	107.5	₪ 2,650,000	₪ 24,651	6.38%
8	07144-0064-000-00	15/11/2016	4	11	101	16	107.5	₪ 2,445,000	₪ 22,744	
9	07144-0064-902-00	11/02/2017	4	17	141.0	26	151.4	₪ 2,907,889	₪ 19,207	
ממוצע		08/07/2017	4	9.47	104	15	109.63	₪ 2,296,193	₪ 20,987	1.931%

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

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

נספח 12

אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים - במגרש הנדון - בשיטת הערך השיורי

בהתבסס על מחיר המכירה ל-1 מ"ר בנוי משוקלל בפרויקט בלפור 58

א) **תחשיב הכנסות ועלויות הקמה**

הכנסות	שטח עיקרי ל-1 יח"ד 1.0	שטח ממ"ד ל-1 יח"ד 1.0	שטח מרפ. זיז ל-1 יח"ד 0.4	שטח משוקלל ל-1 יח"ד	מחיר מכירה למ"ר משוקלל ללא מע"מ	סך הכנסות ללא מע"מ ל-1 יח"ד	סך הכנסות ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל
	108.00	13.352	18	128.55	19,020 ₪	2,445,059 ₪	19,020 ₪
סוג עלויות	פירוט עלויות		שטח ליח"ד	בסיס לחישוב		ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר משוקלל
בניה ישירה	שטחים דירתיים (עיקרי + ממ"ד		121.35 מ"ר	5,000 ₪	10% מעל מחירון דקל[3]	606,760 ₪	4,720 ₪
	שטחים חוץ דירתיים (עילי) [1]		31.00 מ"ר	5,000 ₪	10% מעל מחירון דקל[3]	155,000 ₪	1,206 ₪
	מרפסות זיז		18.00 מ"ר	1,500 ₪	18% מעל מחירון דקל[3]	27,000 ₪	210 ₪
	מרתף חניה[2]		43.72 מ"ר	2,500 ₪	7.3% מעל מחירון דקל[3]	109,293 ₪	850 ₪
	מתקני חניה	5,500,000 ₪				45,833 ₪	357 ₪
	סה"כ		214.07 מ"ר			943,886 ₪	7,342 ₪
כלליות	אגרות בניה והיטלי פיתוח- עילי		170.35 מ"ר	300 ₪/מ"ר		51,106 ₪	398 ₪
	אגרות בניה והיטלי פיתוח- תת"ק		43.72 מ"ר	50 ₪		2,186 ₪	17 ₪
	חיבור חשמל		1 יח"ד	3,000 ₪		3,000 ₪	23 ₪
	תכנון ויעוץ הנדסי		3%	943,886 ₪		28,317 ₪	220 ₪
	תקורה וניהול		5%	943,886 ₪		47,194 ₪	367 ₪
	שיווק ופרסום		2%	2,860,719 ₪		57,214 ₪	445 ₪
	מס רכישה		6%	859,869 ₪		51,592 ₪	401 ₪
	מימון		4%	2,044,364 ₪		81,775 ₪	636 ₪
	סה"כ					322,383 ₪	2,508 ₪
סך עלות הקמה - ללא מרכיב קרקע						1,266,269 ₪	9,850 ₪

ב) **סיכום תחשיב החילוץ**

מרכיב בהערכה			ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר משוקלל
סך הכנסות - ללא מע"מ			2,445,059 ₪	19,020 ₪
הפחתת רווח יזמי -	15%	מעלויות הקמה	/ 1.15	/ 1.15
סך עלויות הקמה - כולל מרכיב קרקע			2,126,138 ₪	16,539 ₪
סך עלויות הקמה - ללא מרכיב קרקע			1,266,269 ₪-	9,850 ₪-
שווי מרכיב הקרקע (במעוגל)			**859,869** ₪	**6,700** ₪

1) עפ"י הבקשה להיתר שבנדון - בהתייחס לשטחי המגורים בלבד.

2) סך שטח ממוצע ל-1 חניה (ברוטו) - עפ"י הבקשות להיתר שבנדו 43.717 מ"ר

3) עפ"י מחירון דקל לחודש 7/2017 - עלות בניה לבנינים רבי קומות (מעל 9 קומות) היא כדלקמן :

שטח עילי רגיל =	4,540 ₪/מ"ר
שטח מרפסות =	1,270 ₪/מ"ר
שטח מרתף =	2,330 ₪/מ"ר

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

נספח 13

הסברים מדוע הקביעות ביחס לעסקאות 3 +7 + 8 בשומה המכרעת לרח' האורגים 27 - שגויות

13.1 לעמדת השמאי המכריע יצחקי -

"בעסקה המבוצעת ע"י קבוצת רכישה, הרוכשים נוטלים על עצמם חלק מהסיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" (כגון מרכיבי השיווק והמימון) וכן במקרים מסויימים נהנים ממיסוי מופחת.
לכן קבוצת רכישה נכונה להציע מחיר גבוה יותר לקרקע מיזם, שנושא בעלויות ייזום ומיסוי רגילים"

כל הטענות הנ"ל של השמאי המכריע יצחקי - אינן נכונות ,

וזאת משום שהן שייכות להסטוריה שמלפני אישור תיקון מס' 69 לחוק מיסוי מקרקעין (משנת 2011),

באופן שתיקון מס' 69 שינה את כללי המיסוי של קבוצות רכישה,

והקטין מאוד את כדאיות עסקאות רכישת קרקע ע"י קבוצות רכישה , כמפורט להלן:

א) לפי תיקון מס' 69 - חברי קב' הרכישה חייבים במס רכישה לפי שווי הדירה (כולל מע"מ) ולא לפי שווי הקרקע.
אם חבר קבוצת הרכישה רוכש זכות בדירה ראשונה אזי מס הרכישה יהיה לפי מדרגות המס לפי שווי הדירה, מכיוון שמרכיב הקרקע הינו כ-35% משווי הדירה הגמורה (כולל מע"מ) הרי שעבור רמת מחירי הדירות שבעסקות ההשוואה - מס הרכישה יהיה דומה למס רכישה בגין הקרקע בלבד.
אם חבר קבוצת הרכישה רוכש זכות בדירה שניה אזי מס הרכישה יהיה 8% משווי הדירה כגמורה, דהיינו יותר מפי -2 ממס רכישה בגין מרכיב הקרקע בלבד.
מסקנה: חברי קב' הרכישה אינם חוסכים במס רכישה לעומת יזם הרוכש קרקע ומשלם 6% מס ממחיר הקרקע.

ב) עפ"י תיקון מס' 69 , במכירת הקרקע לקבוצת הרכישה גם אם המוכר הוא אדם פרטי - תחול חבות במע"מ.
כאשר המוכר הוא חברה - החברה מוציאה חשבונית עצמית על התמורה בגין הקרקע.
דהיינו, **בכל מצב - קבוצת הרכישה משלמת וסופגת את המע"מ על מחיר הקרקע , ולא יכולה להתקזז בגינו.**

ג) מכיוון שקב' הרכישה אינה "עוסק מורשה" - היא גם משלמת וסופגת מע"מ בגין עלויות הבניה המשולמות לקבלן המבצע , ואין קיזוז של מרכיב המע"מ בגין שרותי הבניה.

ד) סיכום ס"ק א) - ג) דלעיל:
חברי קבוצת הרכישה סופגים ומשלמים מע"מ מלא, הן בגין מרכיב הקרקע והן בגין מרכיב עלויות הבניה, ללא קיזוז של המע"מ הנ"ל. ובנוסף - במקרה הטוב הם אינם חוסכים במס רכישה.
מסקנה: **בניגוד לטענת השמאי המכריע - לא קיים ולא יתכן מיסוי מופחת עבור קבוצת רכישה.**
וקבוצת הרכישה נושאת בעלויות מיסוי גבוהות משמעותית לעומת יזמים / קבלנים.

ה) קבוצת הרכישה משתמשת ב"גורם מארגן" המנהל את הפרויקט מתחילתו ועד סיומו .
עלות הגורם המארגן היא בגבולות 6% מסך עלות ההקמה (קרקע + כל עלויות הבניה).

ו) צודק השמאי המכריע יצחקי שחברי קבוצת הרכישה נוטלים על עצמם סיכונים המרכיבים את "מרכיב היזמות" בהתאם לכך - עפ"י חוקי הכלכלה קבוצת הרכישה צריכה גם לזכות ברווח יזמי המתאים לנטילת הסיכונים, בניגוד לעיקרון כלכלי זה , טוען השמאי המכריע שקבוצת הרכישה תסכים להקטנת הרווח היזמי המגיע לה.

ז) עקרונית, כל עלויות הבניה (ישירה + כלליות) של חברי קבוצת הרכישה - - גבוהות יותר מהעלויות המקבילות של יזמים , משום שיזמים מקבלים שרותים מאותם ספקים באופן שוטף ובמשך שנים רבות, באופן המאפשר להם להשיג הנחות , דבר שאינו אפשרי עבור חברי קבוצת הרכישה.

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

ח) להלן הוכחה מספרית (לדוגמא) שלפיה לא יתכן שקבוצת הרכישה תשלם מחיר קרקע הגבוה משווי שוק ליזמים, וזאת אף בהתעלם מהאמור בס"ק ז) לעיל :

מרכיב	עבור יזם	עבור קבוצת רכישה
עלות קרקע	100	117
עלויות בניה	200	234
סך עלויות הקמה	300	351
מארגן קבוצה - 6% מעלות הקמה		21.06
סך עלויות כולל מארגן	300	372.06
מע"מ בגין העלויות - ליזם	51.00	
מע"מ בגין הרווח היזמי - ליזם	7.65	
סך עלויות כולל מע"מ	358.65	372.06
מחיר מכירה כולל מע"מ	403.65	403.65
רווח יזמי	45.0	31.59
שיעור רווח יזמי מסך העלויות	15%	8.49%
שיעור רווח יזמי מסך ההכנסות	11%	7.83%

מסקנה:
הגדלת מחיר הקרקע עבור קבוצת הרכישה מעל מחיר הקרקע המשולם ע"י יזם - תביא להקטנת הרווח היזמי של קבוצת הרכישה אל מתחת ל- 8.49% מעלות ההקמה, או מתחת ל- 7.83% משווי הדירה הגמורה המיועדת לכל חבר בקבוצה ,
באופן המבטל את הכדאיות הכלכלית של חברי הקבוצה בהשתתפות במיזם זה.

ט) סיכום

החל מכניסה לתוקף של תיקון 69 - אין יתרונות מיסוי לקבוצת רכישה,
באופן הגורם לכך שאין לקב' הרכישה כדאיות כלכלית לרכוש קרקעות במחירים הגבוהים משווי שוק עבור יזמי

13.2 לעמדת השמאי המכריע יצחקי -
"הרכישה בוצעה לפי הסכם אופציה המקנה לרוכש "זכות חרטה" (קרי, את הזכות שלא לממש את האופציה ולא לרכוש את הנכס) .זכות זו שוות כסף ועל כן יש לנטרל אותה מהתמורה"
הטענה אינה נכונה :
עפ"י הסכם האופציה , נקבע מחיר בגין האופציה בסך 1 מיליון ₪ , באופן שאם האופציה לא תמומש , או הניצע לא ישקיע לפחות סך של 2 מיליון ₪ בשיווק הפרויקט - הניצע יפסיד 1 מיליון ₪.
דהיינו - נקבע מחיר נפרד לאופציה, שהינו המחיר ל- "חרטה" בסך 1 מיליון ₪, ולכן אין להפחית סכום זה מהתמורו יצויין כי הפחתת מחיר האופציה מהתמורה מקטינה את מחיר העסקה בשיעור זניח של 1.5% בלבד.

13.3 לעמדת השמאי המכריע יצחקי -
"במועד העסקה המוכר השקיע בתכנון והביא לאישור של בקשה להיתר בניה, בכפוף לתנאים, ובכך העלה את שווי המגרש"
הטענה אינה נכונה :
א) מחיר העסקה נקבע כבר במועד הסכם האופציה - 29/12/2015 .
ב) החלטת ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר בניה התקבלה בתאריך 22/5/2017 ,
חוזה הרכישה נחתם ב- 27/11/2016 - כחצי שנה לפני מועד החלטת הועדה לאשר בקשה להיתר בניה.

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

13.4 <u>החלטת ועדת ערר מחוז ירושלים מיום 9/9/2019 בתיק 8-464-481/16</u>

בהחלטה זו שדנה בחבות בהיטל השבחה של קבוצת רכישה , נקבע כדלקמן :

א) סעיף 48 : "המשקל המצטבר אודות קבוצות רכישה מוביל למסקנה הברורה כי לא במבצע בניה עסקינן ולא בקבוצת חברים המבקשים לבנות את ביתם.
עסקינן במפעל יזמי הדומה לעסקה קבלנית" (הדגשה שלי -י.ב)

ב) סעיף 57 :
"ביחס לקבוצת רכישה קבעו השמאים המכריעים שדנו במקרים אלו כי מדובר בשוק של עוסקים וזאת בין היתר בשל שוויים וגודלם הפיזי של הנכסים המשמשים לקבוצות רכישה ורמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכסים אלו"".

ד) סעיף 59 :
"הראיה השמאית שרואה בקבוצת רכישה "שוק של עוסקים"
היא תמונת הראי הרואה בקבוצת רכישה יחידה כלכלית אחת".

ה) סעיף 65 : "**לטעמנו יש להגדיר קבוצת רכישה ככזו המהווה יחידה כלכלית אחת".**

<u>מסקנה:</u>

ועדת ערר קבעה כי קבוצת רכישה מהווה גוף יזמי אחד.

בהתאם לכך -

עפ"י קביעת ועדת ערר, מתחייב להתייחס למחיר עסקאות הקרקע שבוצעו ע"י קבוצות רכישה באופן זהה למחירי עסקאות קרקע שבוצעו ע"י יזמים / קבלנים ,
דהיינו - מחירי קרקע בעסקאות של קבוצות רכישה קובעים שווי שוק ,
כשם שמחירי עסקאות קרקע של יזמים קובעים שווי שוק , ללא הבדל בין 2 הגורמים הללו.

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

נספח 14

א) פרוט וניתוח עסקות מכר של חנויות ברח' בלפור - שהוצגו בעמ' 69 לשומת המבקש - לאחר הסרת 4 העסקאות הבלתי רלבנטיות:

כתובת	גו"ח	שטח	חלק נמכר	מחיר		תאריך עסקה
				סה"כ	ל-1 מ"ר	
בלפור 76	7141/46/1	26 מ"ר	100%	750,000 ₪	28,846 ₪	18/10/2015
בלפור 50	7144/90/2	28 מ"ר	50%	350,000 ₪	25,000 ₪	24/2/2016
בלפור 76	7141/46/1	26 מ"ר	100%	791,000 ₪	30,423 ₪	6/7/2017
בלפור 82	7141/43/6	88 מ"ר	100%	2,250,000 ₪	25,568 ₪	18/1/2018
בלפור 45	7148/30/29	16 מ"ר	100%	260,000 ₪	16,250 ₪	19/1/2018
בלפור 62	7144/41/9	218 מ"ר	100%	3,568,500 ₪	16,369 ₪	24/4/2018
בלפור 105	7130/240/1	78 מ"ר	50%	800,000 ₪	20,513 ₪	17/3/2022
בלפור 138	7138/287/4	23 מ"ר	100%	530,000 ₪	23,043 ₪	8/7/2021
בלפור 65	7148/219/5	31 מ"ר	100%	780,000 ₪	25,161 ₪	19/12/2018
בלפור 140	7138/286/11	25 מ"ר	100%	650,000 ₪	26,000 ₪	11/12/2019
בלפור 111	7140/107/28	30 מ"ר	100%	855,000 ₪	28,500 ₪	4/1/2018
בלפור 155	7137/136/2	20 מ"ר	100%	600,000 ₪	30,000 ₪	18/8/2015
בלפור 99	7130/237/3	100 מ"ר	100%	3,066,000 ₪	30,660 ₪	21/5/2018
ממוצע		55 מ"ר			25,103 ₪	7/5/2018

ב) פרוט וניתוח עסקות מכר של חנויות ברח' בלפור - שהוצגו בעמ' 69 לשומת המבקש - לאחר הסרת 4 העסקאות הבלתי רלבנטיות והוספת 2 עסקאות שנכללו בשומתי (בלפור 47 + 104

כתובת	גו"ח	שטח	חלק נמכר	מחיר		תאריך עסקה
				סה"כ	ל-1 מ"ר	
בלפור 76	7141/46/1	26 מ"ר	100%	750,000 ₪	28,846 ₪	18/10/2015
בלפור 50	7144/90/2	28 מ"ר	50%	350,000 ₪	25,000 ₪	24/2/2016
בלפור 76	7141/46/1	26 מ"ר	100%	791,000 ₪	30,423 ₪	6/7/2017
בלפור 82	7141/43/6	88 מ"ר	100%	2,250,000 ₪	25,568 ₪	18/1/2018
בלפור 45	7148/30/29	16 מ"ר	100%	260,000 ₪	16,250 ₪	19/1/2018
בלפור 62	7144/41/9	218 מ"ר	100%	3,568,500 ₪	16,369 ₪	24/4/2018
בלפור 105	7130/240/1	78 מ"ר	50%	800,000 ₪	20,513 ₪	17/3/2022
בלפור 138	7138/287/4	23 מ"ר	100%	530,000 ₪	23,043 ₪	8/7/2021
בלפור 65	7148/219/5	31 מ"ר	100%	780,000 ₪	25,161 ₪	19/12/2018
בלפור 140	7138/286/11	25 מ"ר	100%	650,000 ₪	26,000 ₪	11/12/2019
בלפור 111	7140/107/28	30 מ"ר	100%	855,000 ₪	28,500 ₪	4/1/2018
בלפור 155	7137/136/2	20 מ"ר	100%	600,000 ₪	30,000 ₪	18/8/2015
בלפור 99	7130/237/3	100 מ"ר	100%	3,066,000 ₪	30,660 ₪	21/5/2018
בלפור 47	7148/31/4	28 מ"ר	100%	700,000 ₪	25,000 ₪	26/1/2015
בלפור 104	7140/269/2	39 מ"ר	100%	1,228,500 ₪	31,500 ₪	21/1/2016
ממוצע		52 מ"ר			25,522 ₪	22/12/2017

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

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ב– 3 חלקים בתאריכים 24.10.2022, 15.11.2022, 07.12.2022, כדלהלן:

כללי

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

הנכס: בניין מגורים וותיק בן 4 קומות עיליות (קומת קרקע + 3 קומות), המורכב מ – 3 אגפים (כניסות), הכולל 22 יח"ד על פי היתר בניה.

הבניין בנוי בקיר משותף חלקי עם בנין מגורים ומסחר הפונה לרחוב בלפור 77 א'.

גו"ח: 7136-215 שטח חלקה רשום: 1,149 מ"ר תת חלקות: 23.

ת.ב.ע: בי/564 מגרש מס': 215 שטח מגרש: 1,151 מ"ר.

גורמי השבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית בי/564 [502-0145177]	26.08.2017
הקלות	25.12.2019

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181523.

מהות הבקשה: אושרה בתאריך 22.04.2021

הריסת בניה קיימת.

בנין מגדל משולב המכיל 30 קומות מגורים מעל קומה ציבורית וקומת קרקע כפולה למסחר + 5 קומות מרתף, סה"כ 120 יח"ד.

שינוי בהחלטת ועדת משנה מיום 25.12.2019 לעניין סעיף 4.1(ג) בתב"ע החלה במקור, כי במרתפי החניה תידרש הקצאת חניה לטובת הציבור בקומות העליונות בהיקף מקסימלי של 15% לטובת הציבור מכלל החניות, כ- 18 חניות.

הוחלט שבמקום סעיף זה – יוקצה 4 מקומות חניה בלבד, עבור עיריית בת ים.

הקלות שאושרו:

אישור הבקשה כולל את ההקלות שלהלן:

1. הקלה לקו בנין אחורי דרומי בשיעור של 10%, באופן שיתקבל קו בנין 5.4 מ' במקום 6.0 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
2. תכנון ללא מסתורי כביסה הנדרשים עפ"י ההנחיות המרחביות, לצורך שיפור התכנון.

עו"ד מיכאל רוזן מטעם המבקשת, כדלהלן:

בקשר למבנה מסוכן – אנחנו מתנגדים לכל הרחבת חזית, העניין לא הופיע בשומה המקורית.

לא ניתן לנצל זכות תגובה בפני שמאי מכריע לשם ביצוע תיקונים בשומה מקורית למעט, טעויות סופר.

לכל אורך תגובת שמאי הוועדה הכונסו שינויים כאלו ואחרים.

כללית זה מעשה אסור.

מושכלות יסוד מעבר להרחבת חזית אסור לוועדה המקומית לתקן את שומה למעט טעות סופר.

לגופו של עניין, אין כאן סימטריה בין הוועדה המקומית לבין הנישום.

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

הנישום כן יכול במהלך בירור השומות להציג נתונים חדשים ו/אחרים שנתגלו לו כדי לסייע לשמאי המכריע.
המבנה נשוא השומה לא יעוד באף תכנית למעט תכנית חיזוק להריסה וגם מעולם לא הוצא צו שיפוטי המחייב להריסתו מפנה לסעיף 4.1 לתמ"א 38.
ולכן יש לדחות את טענת הוועדה לגופה.
הבניין עומד על תילו אנשים גרים בו עד היום.
שמאי המשיבה יציג חוות דעת הנדסיות המציגות תיקונים שוליים מבחינת עלויות.
אני רוצה להפנות ל – 2 מיקרים ידועים לכולם, כדלהלן:
<u>האחד</u> – בשיכון ותיקים רמת גן. שם באמת הוחלט ש – 2 מבנים מסוכנים פינו אותם באישון לילה. זה היה לפני כחודש.
<u>מקרה שני</u>, בחולון שהיה לפני מספר חודשים.
מעבר לכך, נכנסנו לאתר אינטרנט עיריית בת ים וגילנו שמבנה שמבוצע בו תיקון של ליקויים כאלו ואחרים כפי שמבוצע בבניין שלנו, ערכו עולה ב – 10 אחוזים.
אנחנו לא חלוקים שבמבנה זה צריכים להתבצע מספר תיקונים והם אכן מבוצעים אולם מעולם כפי שציינתי אינו מיועד להריסה.
<u>נקודה שלישית</u>, יש לקחת בחשבון במצב קודם את השפעת תמ"א 38 למרות שמדובר בתכנית מתאר ארצית שניתן להוציא מכוחה היתרים.
קל וחומר בעניננו שקיימת תכנית מפורטת או לפחות מקומית שהוצאה על ידי עיריית בת ים בת 538/ שמכוחה ניתן להוציא היתרים.
החלטה בוועדת ערר ירושלים, ערר 403/17 רחביה סעיף או עמוד 36 כבוד יו"ר עו"ד בנימין זלמנוביץ' שקובע שאין להתעלם מתמ"א 38 לשווי.
ברצוני להפנות לערר רון ציון שצוין במסמכים.
ערר מספר 75/15 אליסאן, שם דובר על פיצויים לפי סעיף 197 אולם שם נקבע שיש להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם.
נטרול תמ"א 38 במצב קודם יסכל את כוונתו של המחוקק שבקש לעודד חיזוק מבנים, סעיף 89 להחלטה.
אני רוצה לציין שפסק דין לביא שוועדה מקומית מסתמכת עליו אינה חלוטה ערעור עליו מתברר כעת בעליון ובכל מקרה הקביעה לגבי תמ"א 38 במצב קודם אינה יותר מאמרת אגב.
שכן נקבע שם שבנסיבות הספציפיות של המבנה בחיפה הרי שתמ"א לא חלה מפני שהמבנה יועד להריסה.
<u>נושא הממ"דים</u> – כוונת המחוקק הייתה ברורה, בניית ממדים בין בניה קיימת ובין בבניה חדשה פטורה מהיטל השבחה.
הדבר עולה בפרוש לשון החוק מפנה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, המינוח שם הוא בשל בניית מרחב מוגן, אין סייג שמדבר על מבנה קיים או מבנה חדש.
מקום שבו המחוקק ביקש לצמצם ועשה זאת בסעיף הבא, המדבר על פטור מהיטל השבחה בגין הרחבת דירת מגורים הוא נקט בלשון דווקנית לאמור, בשל קבלת היתר בניה.
התזה הזאת אומצה בערר סולימנסקי פתח תקווה, ערר שהוגש ערעור שנדחה.
אני רוצה לציין מעבר לעסקת מכר סתם, המכר ובניה במקרה של פינוי בינוי, הוא בעצם סוג של עסקה אחת. שמסתיימת עם התחלת הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הדיירים לא מכרו איזה זכות שמישהו בעתיד ירצה יבנה או ירצה לא יבנה. כל תכליתה של העסקה הינה בניה. ובין היתר בניית ממדים. אחרי שהסכמנו שהפטור חל גם על בניה קיימת וגם על בנייה חדשה.
קבלת טענות הוועדה המקומית והתעלמו מהנסיבות המיוחדות של עסקת פינוי בינוי יגרום בעצם לסיכול כוונת המחוקק ולאיון פטור קרוב ל- 100 ממ"דים.
עוד לסבר את העין, ההסכם המיוחד שלפנינו יש בו תנאים נוקשים שספק אם הוא הסכם מבחינה משפטית.
לדוגמא, תנאי שמאפשר ליזם בכל עת לבטל את הסכם אם מצא שהוא לא כדאי מבחינה כלכלית.
במובן מסוים לפחות עד קבלת היתר בניה אין כאן מימוש.
יש בכך, כדי לחזק את טענתנו שאין לבטל את הפטור בגין בניית הממדים החדשים.

<u>עו"ד אלון לוינשטיין מטעם המבקשת</u>

בנוגע להערות של עו"ד רוזן על תיקון שומה על ידי הוועדה המקומית, מפנה לפסיקה ולחוק הרלוונטי, הסעיף בחוק 14 ו' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, הפסיקה ערעור מנהלי 9061/0719 ועדה מקומית לתכנון ובניה אור יהודה נגד פיסו רומי.
שם נפסק שרוח התיקון לתקן תיקונים פורמליים בלבד וגם לא אצל שמאי מכריע.
בנוסף, מפנה לפרוטוקול דיון 385 מיום 24.06.2008 של ועדת הפנים והסביבה של הכנסת שם אמר יושב ראש הוועדה חבר הכנסת אופיר פינס "במובן שיקול הדעת השמאי רוצים לנטרל את הוועדה המקומית כי היום זה שורש הרע".
הדברים הללו נאמרו בקשר לנטרול סמכותה לתקן שומה או להפעיל שיקול דעת בקשר עם שומה לאחר שהיא נמסרה לנישום.
בנוגע לטענת המשיבה בסוגיית מבנה מסוכן אנחנו דוחים את הטענה אבל אם המשיבה תעמוד על טענותיה בנדון אנחנו כמובן שומרים על זכותנו לתקן את הליקויים וכך לפי עמדת עיריית בת ים עצמה במסמך שנעביר לשמאי המכריע לאחר הדיון כאן ערך נכס במצב כזה עולה בעשרה אחוזים במיידי לפי עיריית בת ים.

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

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

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

שמאי המשיבה קבע בשומתו המקורית בסך 54,343,375 ₪.
במסמך התגובה תוקנה דרישה להשבחה בסך 51,536,223 ₪.
שמאי המשיבה בהגינותו הודה בטעות התחשיב שנבעה מטעות בדמ"ש בגין 72 דירות במקום 22 דירות.
אך במקום ליישם את התיקון במלואו ולקבוע את השבחה על סך של 49,458,292 ₪ איין את השבחה או צמצם את הטעות על ידי העלאת טעון נוסף שמהווה הרחבת גזרה ביחס לדירות להשכרה [פירוט בהמשך].
להבנתי, צריך להעמיד את השומה בהתאם לתקון טעות בסך של כ– 49,000,000 ₪, זה לעניין גבולות גזרה של הוועדה.
<u>מסמך התגובה</u> – שמאי משיבה טען בתחילת הדיון שהוא איזן את מכתב התגובה ביחס לחוות דעתי.

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

יחד עם זאת במכתב התגובה שלו לא מהווה מכתב תגובה מצומצם אלא מהווה מסמך של הרחבת חזית שכן מועלות בו טענות חדשות לרבות ניתוח חדש של העסקאות שהוצגו בשומתו המקורית לרבות הצגת נתונים ואסמכתאות נוספים שלא היו בפני הנישום בעת הצגת השומה המקורית.

ברצוני להפנות את תשומת הלב של החת"מ לסוגיה זו בערר 8533/17 בת ים נגד כחול מטפחת עמוד 8 לפרוטוקול.

שינוי עמדות...מהווה קושי.

גם פה לכאורה לפי שומה נגדית הופחת הסכום מנגד המשיבה העלה עשרות טענות שמהוות שיפור עמדות כלשון וועדת הערר.

אני חושב שבקצה השני ישנו נישום.

<u>תגובתי לסעיף 1 למכתב תשובת המשיבה</u> – שטחים, שומת המשיבה המקורית השטח דירתי לחישוב 1,840 מ"ר, השומה התבססה על תכניות לבקשה להיתר לא מאושרות המצויות בתיק.

במסמך התגובה תוקן השטח ל- 1,809 מ"ר.

אני ערכתי את שומתי בהתאם לתשריט המדידה שנערך על ידי היזם לפיו השטח הדירתי מסתכם ב 1,949 מ"ר.

הפער בין השטחים נובע לדעתי מהפרשי מדידה, שיטות מדידה שונות.

השטח הנכון לצורך חישוב השטחים במצב קודם צריך להיות מבוסס על תשריט המדידה ובהתאם לכך נעשתה גם העסקה עם הדיירים.

השוק מגיב לשטח המדוד ולא לשטחים לצורך רישוי.

במידה והשמאי המכריע ימצא לנכון לא לקבל עמדה זו במלואה, אסב את תשומת ליבו כי בנכס חלה תכנית בי/339 המאפשרת לגליזציה או הסדרה של כל השטחים.

בנוסף, בבת ים קיים מסמך מדיניות לעניין שטחי שירות ולכן אין שום מניעה לקבל את כל השטחים שניתן לאשר לפי המסמכים הנ"ל.

<u>מבנה ציבור סעיף 4 לתגובת המשיבה</u> – צודק שמאי המשיבה שיש לערוך את השומה לפי הסכם בתוקף.

נכון להיום יש לי הסכם חתום שברצוני להעביר אותו לפיו היזם צריך לשאת במע"מ עבור שירותי הבניה וצריך לשאת בעלויות היטלי הפיתוח של הבניה.

ובנוסף שהעירייה פתרה את עצמה מתשלום דמי ניהול/ועדת בית הוצאות תחזוקה לאורך כל חי הפרויקט.

במידה ואנו מביאים בחשבון כי שטח הנכס הינו 380 מ"ר אליו צמודים 4 מקומות חניה, החיסכון מהווה כ- 8,400 ₪ לחודש עבור העירייה לפי דמי ניהול רעיוניים של 20 ₪ מ"ר עבור השטח הבנוי ו- 200 ₪ עובר מקומות החניה זה מהווה חיסכון של כ- 100,800 ₪ לשנה בהיוון של 3 אחוז, התשלום זה למעשה יתגלגל על דיירי הפרויקט מדובר בקנס של 3,360,000 ₪ שאותו יש להפחית משווי המגרש במצב חדש.

<u>הקלות סעיף 2 לחוות דעת שמאי המשיבה</u> – גם אם אנו מקבלים את תחשיב השטחים של המשיבה במקרה הנדון מדובר על השבחה המהווה שיפור תכנוני בלבד.

כל השטחים המבוקשים בהקלה ניתנים לניצול במסגרת קווי הבניין.

לא מדובר בהקלה כמותית או הקלה במתכונת פסק דייניש.

אלא זה הקלה המהווה שיפור תכנוני בלבד.

אופן התחשיב של הקלה יכול לעשות כדלקמן:

למעשה במקום לחייב את השטח למועד אישור התבע החיוב נדחה למועד אישור ההקלה.

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

מדובר פה בהפרש שווי למ"ר של עשרה אחוזים בלבד.
אני רוצה להציג לצורך חיזוק טענתי תחשיב או בדיקה יסודית שנערכה על ידי אדריכל הפרויקט לפיה כל השטחים ניתנים לניצול במסגרת קווי הבניין של התבע.
האומדן שלי להקלה בעקבות השטחים הינו בהתאם לערכים בשומה ומקדם של 40 אחוז למרפסת+ מקדם 1 לשטח הבנוי+ מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 5 אחוזים.
נכון ליום אישורה של ההקלה.
זה מהווה 105,000 ₪ היטל השבחה.
במקום לנטרל את השטחים במצב קודם כי שעשה המשיבה ניתן לנקוט בטכניקת חישוב זו שתביא לאותה תוצאה.
וזאת להבדיל מפסק דין דייניש, היזם ישלם עבור כל המטרים או ביום אישור הקלה או ביום אישור התבע.
הבדלים בניהם 10 אחוזים בלבד בעליית השווי וזהו כל ההבדל.
השיפור התכנוני מהווה 5 אחוזים.
<u>מבנה מסוכן</u> – בהמשך לכל מה שנטען על ידי העו"ד מיכאל ברצוני להציג לפניך חוות דעת של מהנדס מטעם חב' פיבקו שערך חוות דעת לנכס בשנת 2017 שהמבנה אינו מסוכן שניתן להמשיך להתגורר בו.
וכן חוות דעת נוספת לפיה עלות הטיפול בליקויים מסתכמת בכ – 82,150 ₪ בלבד.
כלומר, מה שמפריד בין שווי נכס רגיל לנכס הנדון זאת עלות של כ – 100,000 ₪ בלבד.
יש לציין כפי שניתן להתרשם בביקור שבמהלך השנים כן בוצעו עבודות הליקויים בנכס.
לאור האמור לעיל מדובר במבנה רגיל שלא פונה מדיריו ולכן שווי הוא כשווי של כל מבנה ותיק בעיר בת ים.
לפי כתבה בעיתונות, ברחבי בת ים יש כ – 5,000 בתים ישנים מתוכם 600 הוכרזו בסוג של רמת סיכון.
כלומר, אם חוות דעת המהנדס מדברת על הליקויים בעלות של עשרות אלפי ₪ זה עלות העלות שצריכה להיות מופחתת מהשווי עובר למועד הקובע.
<u>חניה סעיף 39 לתגובת המשיבה</u> – יש לנו פה מגרש עם צורה גיאומטרית מאוד בעיתית, ראה חוות דעתי. שטחו של המגרש 1,149 מ"ר, הצורך בלהוריד את כל הממדים ואת המערכות הטכניות לתוך קומת מרתף אינם מאפשרים ליצר חניון רגיל בנכס.
בעמוד 54 לחוות דעתי צירפתי תשריט המראה שלא ניתן לתכנן יותר מ- 6 חניות בלבד בכל קומה.
לאור מגבלה זו נאלץ היזם לתכנן בפרויקט חניון רובוטי הכולל את מקומות החניה הנדרשים לפרויקט לפי תקן.
להסדרת חניון רובוטי השפעה על שווי הקרקע בשני משורים, מצד אחד יש עלות עודפת של הקמת מתקן חניה רובוטי לעומת חניה רגילה.
ומצד שני ישנה השפעה על השווי של דירת המגורים הבנויה הנובעת מחשש של הקונה הסביר לפתרון חניה מסוג זה. כל עסקאות ההשוואה המוצגות על ידי ועל ידי שמאי משיבה כוללות או מקומות חניה תיקני או מכפיל.
פה מדובר על מתקן רובוטי שאין בו ניסיון מצטבר לגבי אורך חייו של המתקן עלות תחזוקתו ורמת אמינותו.
השוק עשוי להירתע מלרכוש דירה כזאת לעומת פרויקטים אחרים הכוללים פתרון חניה תקנית.
בחוות דעתי ערכתי תחשיב המתייחס לעלות העודפת של מקום חניה רובוטי לפיה [יש לי שם טעות חישוב העלות למקום צריכה להיות לפי הצעת המחיר 86,893 ₪ ולא 78,509 ₪].
סה"כ עלות עודפת של מקום חניה הינה כ – 108,313 ₪ על בסיס אותו חישוב.

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

בנוסף, אני רוצה להציג אומדן שנערך על ידי צוק הידרולוגיה וסביבה לפיה אומדן העלויות להשפלת מי תהום לפרויקט הנדון יסתכמו בכ – 8,075,000 ₪+ מ.ע.מ. המגרש ממוקם טופוגרפית בחלק הנמוך ביחס לים, לכן שם אפגוש מי תיהום בגובה גבוה יותר ביחס לפרויקט ברחוב הרצל או סוקולוב שהם פרויקטים של פינוי בינוי המצויים ברום גבוה יותר.

לטענה של הפחתה ביחס לפגיעה / אי סחירות בשווי דירה עקב מתקן חניה אתייחס בהמשך.

<u>משיבה טוען שהצגתי רק הצעת מחיר והייתי אמור להציג הסכם</u> – כרגע אין בידי הסכם להציג.

בנוסף המשיבה מפנה לנכס ברחוב בלפור 165 ומציג חלק מחוות דעתו, אני מבקש שיציג את כל חוות דעתו, להבנתי אין שומה מכרעת, לכן אני לא יודיע איך הביאו זאת בחשבון.

אין ספק שהיזם היה מעדיף חניות רגילות ולא מתקן רובוטי שהיה פוגע לו בשווי.

<u>בסעיף 42 לתגובת המשיבה</u> – מאזכר עסקאות של מכפילי חניה, אני לא חושב שישנה זהות בין מתקן רובוטי לעומת מכפילי חניה.

<u>עלות הריסה בסעיף 44 למכתב התגובה</u> – טוען שמאי המשיבה כי אין להפחית את עלויות ההריסה, שכן אלו מתקזזים בחיסכון של מרכיבי הפיתוח.

ראשית, זה בניגוד לפסק דינו של בית המשפט העליון בהלכת סוניה אברמוביץ'.

שנית, עיריית בת ים לא בהכרח תכיר בכל עלויות הפיתוח של הבינוי הקיים עקב הצורך בהוכחת תשלום במועד חוק העזר.

ברצוני לציין שיש פסיקה מאוד ברורה שעל פיהם רשויות מקומיות חיבות לקזז מבסיס חיוב ההיטלים רק אם מראים להם את השטח שנהרס וקבלות של ממש שאכן בוצע תשלום כזה בעבר.

ועוד רוב הסיכויים שלא בוצע תשלום כזה בעבר שכן מדובר במבנים מאוד ישנים שכמעט לא היו גובים היטלים כתנאי למתן היתר בניה.

והפיתוח העירוני מומן בשיטות אחרות.

אני לא מכיר כיום רשויות שמקזזות את השטח שנהרס מבסיס החיוב.

אני לא מכיר מישהו עם קבלות אחרי הרבה שנים.

לכן, רוב הסיכויים שלא שולמו בעבר. לכן כל הטענה בחיסכון לעלויות הללו אינה נכונה.

<u>מנגנון השמדה עצמית של התכנית סעיף 33 לתגובת המשיבה</u> – לטענת שמאי המשיבה הפחתה אינה קיימת במציאות.

לדעתי, הקונה הסביר של המגרש במונחים אובייקטיבי היה מביא בוודאות את סעיף התכלות של התכנית שכן אם משווה אותו למגרש אחר ללא סעיף התכלות שווי המגרש הנדון היה קטן יותר.

גם אם היזם יעמוד בלוח הזמנים הקיים בתכנית מנגנון זה יאלץ אותו לנהל משא ומתן במהירות על חלק מרכיבי העלות כגון עלות בניה, שיווק, הוצאת היתר וכדומה.

להבדיל ממגרש אחר בו אין "שעון עצר" המאלץ את היזם להגיע לקו הגמר בזמן שנקבע בתכנית.

לראיה היזם במקרה הנדון היזם נדרש לבקש אורכות למתן היתר לאור לוח הזמנים הצפוף.

בנוסף, היזם שילם את היטל השבחה במלואו וזאת על מנת להוציא את ההיתר לפני מועד פקיעת התכנית מה שלא היה מתקיים במגרש רגיל בה יכל היזם לתזמן את מועד תשלום היטל השבחה.

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

מקדם הפחתה הנ"ל בגין התכלות הובא בחשבון על ידי שמאים מכריעים לרבות שומתו האחרונה של מר יגאל יוסף [במאמר מוסגר, שמאי המשיבה מלין מדוע לא הוצגה שומתו המכרעת של מר יגאל יוסף. במועד עריכת חוות דעתי לא הייתה בפני השומה המכרעת, לוקח זמן ממועד סיום הכנתה עד לפרסומה].

<u>פטורים ל- 140 מ"ר</u> – אני חושב כי שיעור הפטור בכפוף לכל התנאים המפורטים בסעיף 13.ג לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הינו 18 אחוזים כמוצג בשומתי.

לעומת, התחשיב שהוצג על ידי המשיבה המצביע על כ- 13.5 אחוזים. אני מבקש שהחת"מ יידרש גם לעניין [אני יודע שלא תמיד שמאי מכריעים וגם החת"מ מרימים את הכפפה, ויכריע בסוגיה זו וזאת על מנת לאפשר את השימוש בפטור לאחר עמידה בעל התנאים. למיטב ידיעתי עיריית בת ים מוכנה לתת את הפטור בכפוף לקבלת תצהירים ועמידה בתנאים. אולם, אנו תלויים בבעלים עצמם. מכוון שהפטור הוא ספציפי לכל דירה יכול להיות שלבסוף נבחר לעשות שימוש בחלק ממנו. ואז נדרש לעשות חלק ממנו.].

<u>שווי נכס במצב קודם</u> – ישנם כמה סעיפים ששמאי המשיבה התייחס אליהם, כדלהלן:

בחוות דעתי הייתי ער לעובדה שעשויה להתעורר מחלוקת לגבי ת.מ.א 38 במצב קודם ולכן ערכתי את שומתי בשתי חלופות.

חלופה ראשית המהווה את עמדתי המקצועית כי יש להביא בחשבון את ת.מ.א 38 במצב קודם.

לצורך קביעת השווי בחלופה זו התבססתי על מחירי דירות בפרויקטים שהינם כוללים ת.מא 38, מהסקר לקחתי לא את הממוצע כמו שהמשיבה הציג, אלא את הגבול התחתון של הסקר וזאת על מנת לנטרל נכסים שעשויים לכלול חניה או שטחים מדווחים לא נכונים לפי הסקר הנ"ל שווי מ"ר בנוי על הגבול התחתון במרכז העיר בת ים הינו 19,130 ₪ מזה הבאתי הפחתה של 630 ₪ והגעתי למסקנה של מ"ר בנוי דירתי 18,500 ₪ מ"ר.

ערך הנ"ל תואם את הכרעתו של מר ארז כהן שמאי מכריע שקבע שם 19,000 ₪ מ"ר בנוי וגם אני רוצה להפנות לעמדת שמאי המשיבה בשומתו בסוקולוב התבסס על אותם ערכים הכוללים שווי תמ"א 38.

חלופה שניה, שווי נכס במצב קודם בנטרול ת.מ.א 38 צריכה לעשות אף היא בגישת ההשוואה ולא בגישת העלות כפי שערך שמאי המשיבה.

גישת העלות לשווי דירה בנויה הינה בניגוד לתקן 2 של משרד המשפטים לפיו לא ניתן להעריך דירה בבניה רוויה בגישת העלות.

בתקן יש התייחס לגישות שומה בעלות תוקף גבוהה, בנוני ונמוך.

לגבי גישת העלות לדירה בבניה רוויה אין כלל תוקף.

במקרה הנדון התוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה לפי מ"ר בנוי יד שניה במקרה הנדון בנטרול ת.מ.א 38 בסך 11,300 ₪ מ"ר בנוי מוביל לתוצאה של מחירי דירות בעיר בת ים, למחירים של תחילת שנות האלפיים.

היישום של הגישה באמצעות רווח יזמי מופחת ומע"מ שחוק ועלויות בניה מופחתות אינו מוכח, אינו מבוסס ולא אומץ על ידי אף אחד מהשמאים המכריעים בעיר בת ים בנושא של פינוי בינוי.

בנוסף, אני חושב כי הפער בין נכס הכולל פוטנציאל ת.מ.א 38 לנכס שאינו כולל ת.מ.א 38 הינו כמוצג בשומתי. מהטעם כי אין ודאות מוחלטת שבכל בניין יבוצע ת.מ.א 38, אין ודאות כי בכל הבניינים מסכימים הדיירים לביצוע פרויקט כזה.

כמו כן ברצוני לציין כי בבת ים עובר למועד הקובע ת.מ.א 38 מיושמת בחלופה של ת.מ.א 38/1 דהיינו חיזוק ותוספת קומות ולא במסלול של ת.מ.א 38/2 של הריסה ובניה מחדש.

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

הפרויקטים הנ"ל לא מבוצעים בעיקר על יד קבלני "טנדר" שאינם בהכרח יכולים לספק לדיירים את כל הביטחונות הנדרשים לקיום הפרויקט. הבניינים בבת ים הם בצורת H הבנויים בקיר משותף.
עובר למועד הקובע הדיירים מקבלים ממד ומרפסת שמחצית הדירות הסנדוויץ' הם חדר בתוך חדר, הדיירים לא מופנים מדירותיהם במשך 36 חודשים, שזהו הזמן לבנות פרויקט שכזה.
לאור האמור לעיל לא כל הבניינים יוציאו לפועל את הפרויקט הנדון הכרוך בסיכונים רבים לדיירים.
למיטב ידעתי בעיר בת ים ישנם מספר פרויקטים תקועים.
מכאן שהפער בין הדירות בחלופה שללא ת.מ.א לעומת זאת עם הת.מ.א נקבע על ידי בסך של 1,000 ₪ מ"ר הפרש.
<u>יתרת זכויות בחלופה ללא תמ"א 38</u> – לפי עמדתי במצב קודם במידה ולא תובא בחשבון ת.מ.א 38 יש להביא בחשבון את כל יתרת זכויות הבניה במגרש שהם חדרי יציאה לגג וחזית מסחרית לפי התבע.
אפשר להביא בחשבון אפשרות למרפסות תלויות וממדים.
אני לא מקבל את טענות של שמאי המשיבה שאין להביא בחשבון את הזכויות לגגות מכיוון שלא שולמה בגינם היטל השבחה.
<u>חוסר היתכנות</u> – מכוון שאנו עורכים את השומה בשתי המצבים ללא גורם המושאע, צריך לבחון האם חדר יציאה לגג היה תורם לשווי ללא גורם שיתוף זה וללא תלות בעובדה אם זה נוצל או לא נוצל.
כתוצאה ממאפיינים משפטים של הנכס. צריך לזכות שעד לחתימת הסכם מנהלים משא ומתן ועד לחתימה על החוזה גם בתקופה זו אף אחד לא יעשה שימוש באפשרות זו.
שמאי משיבה טוען לשטח מסחרי שלא צריך להביאו בחשבון – אני חושב שאין מניעה לנצל את השטח בכפוף להסדרת מקום חניה בחלופה זו.
סעיף 35 לחוות דעת המשיבה לעניין דמי השימוש – כפי שציינתי בתחילת הדיון, המשיבה עדכן את שומתו ומבחינתי ניתן לערוך את השומה בהתאם.
<u>מנגנון הדחייה</u> – לצורך קביעת מקדם הפחתה בגין מורכבות היה בדחיה הבאתי בחשבון זמן של 4 שנים בשער היוון של 6 אחוזים, המביאים לתוצאה של מקדם התאמה 79 אחוזים.
הנ"ל משקף לדעתי את תגובת השוק למורכבות הפרויקט הנדון המצוי על מגרש צר וקטן, גובל בקיר משותף בבניינים סמוכים, אין ספק שהפחתה בשיעור שקבעתי משקפת מורכבות זו לרבות דחייה.
התחשיב החלופי של שמאי המשיבה מייצג דחייה אמיתית בלבד של שנתיים בשיעור היוון שאינה מייצגת את מורכבות הפרויקט.
הדחייה אמיתית שאינה מביאה בחשבון מורכבות וחשש להוצאות נוספות הנובעות מקרבתו לבניינים סמוכים.
<u>שווי מצב חדש</u> – שמאי המשיבה מבסס את שומתו על נתוני עסקאות של מגרשים במתחם בי/450, אלו עסקאות מכר של מגרשים בייעוד מגורים ד' כמפורט בשומתו.
עסקאות השוואה של קבוצת הרכישה, מבקש מאת החת"מ לא לעשות בהם שימוש למרות שצורף נספח 13 לפיו עסקאות של קבוצות רכישה זהות לעסקאות בשווי שוק.
אני מתנגד לקביעה זו, עסקת קבוצת רכישה זה עסקה מיוחדת שאינה משקפת שווי שוק.
כמו שלא מביאים בחשבון בשומת מחיר למשתכן את המחיר המשולם בעסקה אלא עורכים אותה לפי שווי שוק.

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

הטכניקה שבה המשיבה נוקט לשווי מצב חדש הכוללת מקדמי התאמה לגובה לכל הקומות לרבות התייחסות לשוליות אינה מיושמת באותו אופן לגבי עסקאות ההשוואה.
במידה ועסקאות השוואה שהוצגו לגבי מכרזי רמי נקבע שטח אקוו' בהתעלם ממספר קומות, גבהים, מרפסות גג וכדומה.
אם אותה טכניקה הייתה באותן עסקאות השוואה רק אז היה ניתן להביאן לאותו מכנה משותף.
בניתוח שמאי משיבה יש שווי למ"ר אקוו' שאינו מתייחס לדוגמא לעובדה שבעסקה 8 יש 41 קומות עיליות.
בצורה זו נוצרה תוספת משווי התחלתי בסיסי של 5,000 ₪ הוא הגיע לפי שטחים אקוו' 7,000 ₪ זה פער בלתי סביר לעומת עסקאות ההשוואה [שאתה מוסיף קומות].
בניתוח השווי שערכתי שמייצג לדעתי את תגובת השוק לעסקאות ההשוואה התייחסתי לשטח דירתי בכל עסקה מגלם מרפסת זיזית בדומה להכרעות של שמאים מכריעים רבים כפי שמצוין בחוות דעתי שמרביתם גילמו את המרפסת בשווי מ"ר דירתי כגון השמאית המכרעת שושי שרביט בבניין סמוך והחת"מ בעיר בת ים.
לגבי המרפסות העודפות הוא העיקריות הבאתי בחשבון מקדם של 40 אחוז שכן שטחם בנוסף למרפסת זיזית.
השווי שקבעתי במצב חדש מבוסס על הכרעות של שמאים מכריעים, החלטות של ועדת השגות או שמאים ממשלתיים וכן הבאתי כביקורת בחשבון את השווי בגישת החילוץ.
את השווי בגישת החילוץ לא קבעתי על בסיס ממוצע של עסקאות השוואה אלא על סמך גבול תחתון של עסקאות שהחלטתי לנטרלם.
לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה ששווי למ"ר בנוי כממוצע בפרויקט כולל מרפסת בסך של 22,000 ₪, כך ששווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 5,860 ₪ בגילום מרפסת.
לעומת 6,150 ₪ מ"ר מבונה משוקלל של שמאי המשיבה כהגדרתו.
יש לציין כי השווי תואם ואף גבוהה מהכרעה של מגדל המגורים בקניון בת ים, למרות מקימו הגבוהה ביוסף טל תואם מכרזי רמי בפער קיים ותואם את הכרעתו של גב' יעל הרון בסוקולוב ומר ארז כהן שמאי מכריע המצויים במקום הקרוב יותר לים ובנקודות טופוגרפיות הגבוהות יותר.
הכרעתו של מר אלדד חיימי ניתנה לאחר הכנת חוות דעתי, מצויה במקום עדיף על הים.
<u>מיקום</u> – המקום של שכונת פארק הים עדיף על מרכז העיר שכן הוא מהווה מתחם עירוני חדש המושך אוכלוסיות גם מחוץ לעיר להבדיל מהפרויקט הנידון המצוי במרכז העיר הנשען על תשתיות ישנות.
יצירת הקשר לעדיפות מרכז העיר לעומת שכונה חדשה אינה דומה להעדפות המתקיימת בתל אביב על השכונות הצפוניות.
בת ים אינה מהווה מוקד למשיכה לאוכלוסייה וותיקה או משפרת דיור במרכז העיר.
לא מתקיים מה שמוצג בחוות דעת שמאי המשיבה.
הבניין ברחוב בלפור 58 מצביע כי שווי מ"ר למועד קובע הינו 22,000 ₪ מ"ר.
<u>שווי מ"ר מסחר</u> – ביססתי את קביעתי על שומת IFRS בקניון בת ים. עסקאות השוואה שמוצגות על ידי שמאי משיבה מתייחסות בעיקר ליחידות מסחריות קטנות בשטח של 26-30 מ"ר [ישנם גם גדולות] ומהם יש קושי להקיש לגבי הנכס הנישום.
העסקאות שמצביעות על שטחים גבוהים מצביעות על מחירים נמוכים ממה שקבעתי בחוות דעתי.

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

לאור האמור לעיל בחרתי לתקף את השווי של השטח המסחרי גם בגישת היוון הכנסות על בסיס דמי שכירות ראויים חודשיים של 130 ₪ מ"ר בקומת קרקע ו – 65 ₪ מ"ר לקומה א', מקדם התאמה של 50 אחוזים לשטח מסחרי מופעל על הבנוי ולא הקרקע.
אני מגיע לתוצאה של 10,833 ₪ מ"ר בקומה א' זה תואם שימוש מסחרי למחצה / משרדים בקומה א'.
לגבי נספח לגבי עסקאות של משיבה של משרדים שם הוצגו נתונים המצביעים על 9,500 ₪ מ"ר מבונה.

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>
<u>הרחבת חזית וטענות חדשות</u> – ראשית, אני לא מבין את הגישה לטענות חדשות כאשר הם בעצמם טוענים טענות חדשות לרבות עכשיו נשלח מייל לעניין ממדים.
לכן לא ניתן לאחוז את המקל משתי קצותיו להתנגד לטענות חדשות ולטעון מנגד לטענות חדשות.
בסופו של דבר אנו מעוניינים בחקר האמת ולכן שכל אחד יטען את כל הטענות שיש לו גם אם יש לו טענות חדשות, אני לא מתנגד.
מה שחשוב להוכיח את הטענות ולא סתם לטעון טענות בעלמא. כל הפרק של הרחבת חזית צריך להוריד אותו מהשולחן אינו עניני ומפריע לחקר האמת, בסופו של דבר שאני מציג טענות חדשות ו/או נותנים חדשים, המטרה לתת לחת"מ את כל הנתונים כדי להגיע לחקר האמת על ידי שמאי מכריע.
המטרה לבצע את העבודה בצורה מיטבית לשמאי המכריע וזו המטרה של נתונים נוספים וטענות חדשות.
שאני מכין תגובה ואני טוען טענות חדשות בדרך כלל זה נובע משומת שמאי המבקש, זה מוביל לחשיבה תוך כדי התגובה, במילים אחרות התגובה הינה פונקציה של השומה הנגדית.
במקרה שלנו הוצאתי שומה של 29 מיליון ₪ חברי הוציא שומה מאוד אגרסיבית ולכן שומה שמאוד אגרסיבית היא מזמינה תגובה אגרסיבית שאני אמור לבחון כל טענה וטענה.
לפעמים מה שקורה אם הייתה מוגשת שומה לא אגרסיבית התגובה הייתה לא אגרסיבית, אני גם מגיש שומות נגדיות ולא בצורה אגרסיבית אלא בצורה מאוזנת. התגובה נעשתה כתגובת ראקציה טבעית לשומה הנגדית.
השומה שלי לתיק הזה בסך הכל 27 עמודים חברי הגיש שומה אחרת פי 3 בהיקף, ולכן התגובה בהתאם.
עו"ד מיכאל רוזן טוען לאמירות שלדעתי לא הגיוניות, טוען שאין סימטריה בין וועדה מקומית למבקש, לטענתו רק לנישום מותר לעלות טענות חדשות ואלו למשיבה לא ניתן לטעון טענות חדשות, זה לצורך הכשרת הקרקע לשמאי שלו שיטען מה שרוצה ושמאי המשיבה צריכה לשתוק ולא לענות על הטענות החדשות שלו.
<u>מבנה מסוכן</u> – עובדתית הבניין הזה הוכרז כבנין מסוכן בשנת 2011 ועובדתית הבניין הזה נבחן עוד פעם בדצמבר 2017 ובבחינה החדשה נקבע עוד פעם שהכרזה עליו כבנין מסוכן נשארת בתוקף ובנוסף ישנה החמרה של המצב ויש הוראה בסעיף 3.2 שלפיה יש לפנות את הדיירים באופן מידי עד לחיזוק הבניין.
"מאחר והבניין שהבניין הוכרז כבנין מסוכן על ידי מהנדס כבנין מסוכן חוות דעת מהנדס מבנה מסוכן מיום 2011 ומאז לא בוצעו שום עבודות להסרת מסוכנות הבניין ולאור החשש ליציבות הבניין ומאחר וקיימים נזקים כבדים בשנים מעמודי הבניין ועל מנת להימנע מנפש יש לפנות דיירים מהבניין באופן מידי עד לאחר תיקון וחיזוק הבניין".

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

רואים שתי דברים, אחד הוראה לפנות את הבניין אנחנו מדברים על מסמך מדצמבר 2017 שזה 3 חודשים לאחר המועד הקובע הראשון של התכנית הראשית [לא הקלות], ישנה הוכחה שבמועד קובע הבניין מסוכן ועם הידרדרות במצבו הפיזית שהביאה לכך שניתנה הוראה לפנות את הבניין.
נשאלת השאלה איך זה שהצד השני טוען שיש להתעלם מנתון זה ? אדם נורמלי היה קונה דירה במבנה כזה ?!
בעקרונות השומה שלי כתבתי זאת, הטעות שלי שבתחשיב שלי שכחתי ליישם זאת, אני מכין דוחות אלו על פלטפורמה שאני עובד עליה, עבדתי על פלטפורמה של בניין לא מסוכן וזה היה טעות שלי.
לכן זה לא יושם בתחשיב וצריך להביא זאת בחשבון.
צריך להביא שעלות הבניה שקיימת בדירות אלה ברמה גבוה של ודאות שאינה תורמת לשווי הנכס ולכן אנחנו במצב קודם בשווי של הקרקע.
אם לא הייתי עובד על הפלטפורמה של פרויקט ברחוב כצנלסון הייתי מעריך לפי קרקע ריקה.
למעט ניכוי היטלים שנחסכים ממנה קיים.
ולכן, צריך להתייחס לעובדות ולא למה שכתוב בטעות בשומתי או שומת חברי וזה המטרה של ההליך הזה לחתירה לאמת בלבד.
יצוין כי השמאי המכריע מר אלדד חיימי בשומה מכרעת לפרויקט פינוי בינוי ברחוב רוטשילד 2 גוש 7145 חלקה 142, קבע למבנה של 24 דירות מצב קודם שהוכרז כמבנה מסוכן וניתנה הוראות פינוי על ידי העירייה לפינוי אך לא פונה בפועל [בדומה למצב דנן] נקבע כי תרומת המבנה הינה אפס ושווי הנכס במצב קודם הוערך כקרקע [כמו במקרה הנדון 158 אחוזים] ולכן בהתאם לשומה מכרעת זאת שווי מצב קודם צריך להיות מוערך לפי שווי המגרש כריק ופנוי.
ותוספת התרומה של היטלי הפיתוח שנשלחו ביום 07.12.2022 בניכוי עלויות הריסה ופינוי של המחוברים.
כלומר, השימוש המיטבי מגרש ריק ופנוי.
<u>נטענה טענה שהבניין לא יועד להריסה</u> – צודק חברי, הבניין לא יועד להריסה, עוד לא הגענו לשלב שהבניין יועד להריסה אולם הגענו לשלב שהוא יועד לפינוי מדיריו וזה מעיד על מצבו הפיזי הרעוע מאוד של הבניין נכון למועד הקובע, מה זה משנה אם הבניין מיועד להריסה או פינוי במצב שהמחוברים לא תורמים לשווי.
במשך יותר מ- 6 שנים מיום הכרזה הראשונה ועד להוראת הפינוי מהבניין לא נעשה דבר לתיקון הליקויים וזה לא אמירה שלי וזה מה כתוב בחוות דעת מהנדס העיר משנת 2017 שמותירה את הבניין כמסוכן [סעיף 3.1] וגם אומרת של נעשה דבר מאז ולא בוצעו כל עבודות להסרה.
לא בוצע שום עבודה לתיקון הליקויים.
וזאת בניגוד לטענתם שהליקויים תוקנו.
מי ביצע את הליקויים הללו ? מאיפה אמירה זאת שהם תוקנו.
אם הם לא תוקנו שלושה חודשים לאחר המועד הקובע וזה מה שצריך להיות המצב במועד הקובע, לא משנה מה קרה לאחר המועד הקובע גם אם שנה לאחר מכאן זה לא רלוונטי.
אני רוצה להדגיש לך את העובדה שהרבה בנינים שהוכרזו כמסוכנים, תוקנו והכרזה בוטלה, ישנם המון דוגמאות, זה לא גזרת גורל, אף אחד לא רוצה לגור בבניין מסוכן העשוי לגרום לנזקים, הסיפור מאוד פשוט כאן, גם בסעיף 1 רשום שלא בוצעו תיקונים.
קירות בקומת קרקע סדקים, 2 עמודים במצב קשה במיוחד, הליבה של העמוד הוקטן, הנזקים מאובחנים בדרגת נזק קל עד כבד וזאת ברכיבים קונסרבטיבים של הבניין.

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

לא מדובר בנזקים של קוסמטיים אלא בנזקים קונסטרוקציה של המבנה.
לפיה חוות הדעת של המהנדס מסכנים אותו וחשש של קריסת העמודים.
יש הכרזות ויש הכרזות, יש הכרזות עם ליקוים פשוטים וזה לא המקרה הנדון, זה מקרה חמור, עובדה 6-7 שנים ולא נעשה דבר אנשים חיים שם ולא הולכים לתקן זאת.
<u>תמ"א 38</u> – מצב משפטי בנושא זה ברור, החלטה של ועדת הערר, כולל החלטה של החת"מ בראשון לציון, לפי החלטה זו של ועדת הערר שמשון זליג נגד הוועדה המקומית ראשון לציון נקבע שני דברים, האחד – שאין להביא בחשבון את תמא 38 במצב קודם, ולאור זאת הבאה בחשבון של התבססות על דירות עם פוטנציאל של ת.מ.א 38 אינה נכונה, לדעתם נהגתה לקולא [החת"מ] שלא עקרתה את השפעת ת.מ.א 38.
החלטת הוועדה קובעת כי אי התחשבות בת.מ.א 38 במצב קודם משמעותה שאין להתבסס גם על מחירי דירות שיש להם פוטנציאל לזכויות על פי ת.מ.א 38.
<u>החלטת ועדת ערר בירושלים ותכנית הרובעים בתל אביב</u> – זה כלל אינו רלוונטי מכוון שמדובר על תכניות לפי תכניות לפי סעיף 23, אנו לא מדברים על תכנית לפי סעיף 23. בנוסף, אנו מצויים במחוז תל אביב ולכן אם כבר להסתמך על מחוז תל אביב.
החלטות מתקבלות לפי מחוזות.
אם יש לי פסק דין במחוז תל אביב ובמחוז ירושלים הולכים לפי המחוז.
בכל השומות המכריעות לתכניות פינוי בבת ים למעט השומה המכרעת של מר ארז כהן ברחוב הרצל שהוצגה על ידי המבקש ועליה הוגש ערר נרחב ביותר על ידי הוועדה המקומית, כל יתר השומות המכריעות לפחות 6 [מתחם כצנלסון, שמאית מכרעת רמה מאור, שתי שומות מכריעות. מתחם השבטים בי/518 שמאי מכריע יגאל יוסף. רוטשילד 2 תכנית 1/497 שמאי אלדד חיימי. בלפור 2 + 4 שמאי מכריע ג'קי פז. רחוב ירושלים 3 גב' יעל הרון] כולם לא הביאו בחשבון את ת.מ.א 38 במצב קודם.
חלק גדול מהשמאים הנגדים לא טענו טענה זאת למרות שהיו מודעים לתאוריה כזאת הם שללו זאת בעצמם.
החלטת ועדת רון ציון, החלטה ישנה שכבר לא רלוונטית, החלטות חדשות ומאוחרות יותר מתעלמות ממנה ביודעין ולכן היא כבר לא רלוונטית לענייננו.
החלטה בעניין אליאסיאן, דנה ב -197 ולכן אין אנלוגיה בין שתי דברים אלו.
הדבר הכי משמעותי פסק דין בעניין לביא בית משפט מחוזי קבע במפורש שלא מביאים בחשבון ת.מ.א 38 במצב קודם, פסק הדין לא חלוט הוגשה רשות ערעור אולם זה המצב המשפטי המחייב ועל פיו יש לבצע את השומה המכרעת. זה לא אגב אורחא אלא זה הרציו וזה לב ליבו של פסק הדין.
המבקש טוען שהיו שם נסיבות ספציפיות, בכל תיק ניתן לטעון זאת של נסיבות ספציפיות.
פסק הדין בלביא חיפה קבע במפורש שלא מביאים ת.מ.א 38 במצב קודם.
<u>ממדים</u> – לטענתם החוק נותן פטור על ממדים שהולכים לבניה הממדים נבנים ולכן מגיע לנו פטור, לפי שיטתם כל ממד יהיה פטור היות וכל ממד הולך לבניה.
השאלה היא מאוד פשוטה האם המימוש לגבי הממדים היה במכר או בבניה וזה הסוגייה.
אני הוכחתי שבתאריך 12.03.2019 היזם שבנדון דיווח לרשות המיסים על מימוש עסקת פינוי הבינוי [שהייתה מותנת] עם הבעלים ורכישת כל יתרת זכויות הבניה במגרש מעבר לזכויות הבניה המיוחסות לדירות הבעלים [22 או 24 צריך לבחון זאת] זאת אומרת שהיה מכר של כ- 100 ממדים בתאריך 12.03.2019 שזה לאחר המועד הקובע ולפני הוצאת היתר הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לכן, מגיע לעירייה היטל השבחה בגין 100 ממדים שנמכרו על ידי הבעלים ליזם כשנה וחצי לאחר המועד הקובע וכשלוש שנים לפני הוצאת היתר בניה לפרויקט.
היה פה מימוש בדרך של מכר.
הממדים הגיעו ליזם על ידי המכר וקבלו מס רכישה על הזכויות הללו.
אני מצביע על נקודות זמן קריטיות בתהליכים של הפרויקט הזה.
ציינתי בתגובתי בסעיף 19.2 שלפי דיווח לרשות המיסים בוצעה עסקת מכר לאחר המועד הקובע לאחת הדירות.
לכן הנושא של הממדים ברור ואין אפשרות לקבל בגינם פטור.
טוען שמאי המבקש שאפשר לבטל את העסקה עם הדיירים, זה לא רלוונטי החוזה פינוי בינוי שנשלח על ידי שמאי הבעלים מציג 2 תנאים מתלים למימוש עסק פינוי הבינוי.
האחד – 100 אחוז חתימות של הבעלים.
השני – אישור התכנית שבנדון.
שני התנאים התקיימו ולכן 12.03.2019 לאחר ששתי התנאים התקימו היזם דיווח לרשות המיסים על מימוש העסקה עם הבעלים ורכישת כל יתרת זכויותיהם.
כל עסקה ניתנת לביטול ואין הבדל במובן זה בין על עסקה זאת לעסקה אחרת ולכן זה לא רלוונטי מה שטוענים הצד השני שהעסקה הזאת ניתנת לביטול.
אם העסקה הזאת מתבטלת, והבקשה להיתר בוטלה אז הכל מתבטל.
נכון להיום העסקה מומשה אין כלפי רשות המיסים הן כלפי הוצאת היתר הבניה ולכן זה הנתון הקובע ולא דברים תיאורטיים והיפותטיים.
לעניין תיקון שומה, אני לא יכול לתקן שומה, התיק מצוי אצל שמאי מכריע אני לא יכול לתקן שומה בשלב זה אבל אני כן יכול כמו ששמאי הבעלים יכול לעלות לפניך טענות נוספות שמטרתם להביא לשומת אמת.
אוזכר הנושא של שומת השבחה לפרויקט פינוי בינוי ברחוב בלפור 165 תכנית ב/497 שדומה לפרויקט שלנו וגם שם יש 120 יח"ד מצב חדש ובמצב קודם 24 יח"ד בבניין ישן ואנחנו מדברים על אותו רחוב בלפור.
השומה שם אצל שמאי מכריע טרם ניתנה שומה מכרעת.
חברי ביקש לראות את שומה הוועדה שם, אני לא יכול להציגה כי אסור לי, זה שומה של נישום מסוים, שתהיה שומה מכרעת תראו נתוני אמת הוצאתי ב- 2 התיקים הללו אותו סכום כ- 29 מיליון ₪ אבל המועד הקובע בפרויקט בלפור 165 [שם חולק לתכנית ראשית 2012 ותכנית איחוד וחלוקה לאחר מכאן נדמה לי 2019] ואילו אצלנו תכנית ראשית 2017 זאת אומרת שהלכתי לקולא.
בפער של 5 שנים ללא שינוי בשווי.
חברי גילה טעות שעשיתי באומדן שווי השימוש בדירות הקיימות מהמועד הקובע ועד למועד הוצאת היתר בניה, שהערכתי שווי של 72 יח"ד במקום 24 יח"ד, הוא צודק והודיתי בטעות זאת [הטעות נפלה עקב הפלטפורמה שעבדתי וגם שכחתי להביא בחשבון שמדובר בבניין שמוגדר כבניין מסוכן]. הוא צודק.
אבל מה שהוא עשה בכך שמנסה לקבע את התיקון ועכשיו אני רואה לנגד עיני השבחה קטנה יותר במקום 54 מיליון ל- 51 מיליון כאלו אני תקנתי שומה.
לא מדובר על תיקון שומה לטוב או לרע במובן זה שאני לא תקנתי את שומתי ל- 51.5 מיליון ₪ וגם לא תיקנתי את שומתי מטעויות אחרות שמגדילות את ההשבחה ל- 70 מיליון ₪.

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

ישנם דברים אחרים שיכולים להביא את השומה ל- 70 מיליון ₪ השבחה, אני מציף טעויות או השמטות או הטיות לטוב ו/או רע זה בשביל השמאי המכריע שיבצע שומה מדויקת, כך שלא ניתן לקבע את הצד שמבקש שמאי לטובתו בלבד.
אם הייתי מוציא תחשיב חדש שמביא בחשבון את כל הטיות כלפי מטה ומעלה היינו מגיעים לאומדן השבחה גבוה בהרבה מזה שנקבע בשומתי.
אני רק מציף את הטיות ולא מתקן את השומה.
<u>החלטת ועדת הערר כחול המטפחת</u> – לדעתי החלטה אינה רלוונטית זה שוועדת ערר טוענת מה שהיא טוענת והיא לא צודקת כי היא לא רואה את כל התמונה של בת ים, היא דנה בחלק מהתיקים של בת ים, היא לא יכלה לומר את מה שאמרה וגם אם זה נכון זה לא רלוונטי מכיוון שמדובר על אמירה פרוצדוראלית וכפי שאמרתי שמאי מכריע השפעה של נושאים פרוצדוראליים על השומה נמוכה ביותר.
בהקשר של ועדות הערר, רוב הגדול של הערררים של בת ים מתקבל וזאת אני אומר על סמך העובדה שאני בעצמי הולך לכל הערררים.
וגם במתחם הזה של כחול המטפחת הועדה המקומית ערערה על שומות מכריעות של גב' שושי שרביט וכתוצאה מכך תוקנו כל השומות המכריעות בשני סעיפים והפחתה הוקטנה מ- 25 אחוזים ל- 15 אחוזים.
<u>שטחי דירות קיימות</u> – אני בשומתי קבעתי את השטח לפי 1,840 מ"ר דירתי [עיקרי – פלדלת] זה השטח שצוין בתכנית בקשה להיתר שלא אושרה.
לאחר ששמאי המבקש התנגד לשטח זה בדקתי עוד פעם וראיתי שיש היתר בניה היחיד לבניין סך שטח הדירתי הוא 1,809.16 מ"ר [ראה עמוד ראשון לתגובה בטבלה] אין שם פרשנות.
יש פסקה של בית משפט עליון שקובעת שמביאם בחשבון רק שטחים שנבנו בהיתר.
<u>תשריט מדידה</u> – אני מצטער, זה לא רלוונטי.
גם אם יוכח שאם בפועל יש יותר לא ניתן להתחשב בזה.
לעניין הטענה שאפשר להכשיר שטחים חורגים מכוח תכנית בי/339 משנת 1988, חברי טועה [בעמוד 3 לתגובתי סעיף 1.2 תת סעיף ח'] זה בלתי אפשרי משום שהשטח הבנוי על פי ההיתר גדול מהשטח המותר על פי התב"ע בי/339 אשר הטמיע את זכויות הבניה למרפסות מקורות וסגורות בתוך השטח העיקרי. מצד אחד הגדילה את הזכויות אבל ביטלה את תוספת של המרפסות [אין זכויות נוספות למרפסות], מבחינה כמותית זכויות ירדו אולם גדלו איכותית.
[זה לא רלוונטי ביחס למבנה קיים] לכן לא ניתן לבצע לגליזציה בכל מקרה יש לזכור שמדובר בבניין מסוכן ולא ניתן להוסיף עליו זכויות, צריך לבטל את הכרזה כמבנה מסוכן וגם מסיבה זאת לא נכון.
<u>מטלות ציבוריות</u> – נטען על ידי שמאי הבעלים שהעירייה פטרה את עצמה מדמי ניהול, כאן הכניס סעיף של 3.5 מיליון ₪ הפחתה בהשבחה.
הפחתה שטוען לה אינה נכונה מכיוון שבסעיף 12.1 להסכם חוזה להקמת מבנה ציבורי נכתב במפורש בתחילת הסעיף מוסכם כי העירייה תהיה אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי.....יש לה כניסה נפרדת לשטח שלה.
העיריה אומר אל תכניס אותי לתוך הפול, כל מה ששייך לי אני מטפלת.
לכן הפחתה שטוען לה לא קיימת במציאות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

אבל גם נניח שזה היה נכון הולך צעד אחד קדימה אתה לא יכול להביא זאת בחשבון מכיוון שזה מנוגד להלכת אברמוביץ בעליון, איפה זה כתוב בת.ב.ע שהתחזוקה חל על היזם.
גם אם היה זה נכון לא ניתן להביאם בחשבון היות שמדובר בהוצאה חיצונית ולא פנימית כחלק מהת.ב.ע ולכן סעיף צריך להתעלם ממנו מבחינה עניינית.
שמאי הבעלים טוען שמחשב את דמי הניהול של העיריה לפי 20 ₪ מ"ר – אם יש לך דירה של 75 מ"ר מתקבל 1,500 ₪ מ"ר ??? בפועל אני יודע מידיעה אישית שדירת שלושה חדרים בשטח של 78 מ"ר במגדל שמכיל 117 דירות משולם 440 ₪ לחודש.
בנוסף מהוון ב – 3 אחוזים ולא 8 אחוזים זה של העירייה נכס עסקי כמו משרדים.
נניח שבהסכם מטלות ציבוריות כתוב במפורש שהיזם יבצע עבודות תחזוקה וניקיון גם בשטח בתוך הנכס של העירייה לא ניתן להביא זאת בחשבון היות ולא כתוב בת.ב.ע ומנוגד להלכת אברמוביץ' ומדובר רק בהסכמה חוזית.
<u>הקלה בקו בניין</u> – בשומתי ביצעתי חישבתי חישוב מקל, לא חיפשתי להתהפך אבל כתוצאה מהתנגדות שלהם לשטח אני רואה שהקלה יותר ממה שחשבתי לגבי כמויות של השטחים, אני בטוח שהשטחים בתגובתי נכונים ישנה גרמושקה.
<u>מקדם שיפור תכנון</u> – טוען חברי שזה 5 אחוזים שיטען 0.1 אחוזים, זה לא הנקודה, הנקודה שלא ניתן לנצל את השטח הזה.
אין לי מקום אחר לנצל אותו אז זה אפס ראה פסק דין דייניש.
<u>מבנה מסוכן</u> – נטען על ידם שיש להם חוות דעת הנדסית, היא לא רלוונטית מכיוון שיש סטטוס משפטי במועד קובע ונקבע על ידי הכרזה של בניין כמסוכן על פי חוק.
זה יוצר מצב משפטי ולכן במועד הקובע זה המצב המשפטי בניין מוכרז כמסוכן.
היה צריך בזמן אמת 2011 עד 2017 לתקן את הבניין ולבטל את הכרזה וזה לא נעשה, אני מציג ניירות שקובעים את המצב המשפטי הזה.
לכן צריך לפעול לפי מצב משפטי מוכח ולא להתייחס לטענות.
טוען שהם רוצים לתקן את הבניין עכשיו, יכול להיות שכבר נהרס, על כל פנים לא רלוונטי התייחסות צריכה למועד קובע בהתאם למצב פיזי למועד הקובע.
נטען שעיריית בת ים כתבה באיזה מסמך לתקן בניינים מסוכנים כי זה מעלה את השווי בעשרה אחוזים, במקרה זה אני מסכים איתם, מכיוון שהשווי של הנכס שואף לשווי הקרקע ואם תצליח לתקן את הבניין זה דבר שמוטל בספק אני מסכים שזה מעלה את השווי בעשרה אחוזים ביחס לשווי קרקע, לא צריך להתלות עליה, זה רק מזיק לצד שני.
אומר שמאי בעלים שיש 600 בניינים בבת ים שהוכרזו כבניינים מסוכנים מתוך 5,000 בניינים ישנים [אני לא מכיר את הנתון הזה] אבל הנתון הזה מוכיח שבעיה של בניינים מסוכנים היא בעיה יחסית נדירה ולא נפוצה, זה לא הרבה בניינים.
העובדה שחלפו 11 שנים עד היום מאז הכרזתו של הבניין כמסוכן והבניין לא תוקן למרות שמהווה סכנת נפשות מוכיחה שטענת הצד השני הטוען לעלות תיקון קטנה אינה נכונה.
איזה בנאדם נורמלי לא היה משקיע 100 אלף ₪ ונשאר בסכנת נפשות משנת 2011 עד כה [11 שנים] תעשה חשבון של חלוקה של 100 אלף ₪ ל- 24 דירות ל- 11 שנים, זה 4,000 ₪ לדירה.

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

זה מוכיח שעלות התיקון הרבה יותר גבוהה ועיון בחוות דעת של מהנדס העיר כגורם אובייקטיבי היא חוות דעת נכונה ועמידה.

<u>חניה תת קרקעית</u> – אומדן שווי למ"ר מבונה מביא בחשבון את העובדה לפתרון חניה במתקן רובוטי.

שמאי הבעלים טען שמכפיל חניה עדיף על מתקן רובוטי אני חלוק בעניין ואסביר זאת, סיבה אחד תמרונים בתוך המגרש, במתקן רובוטי לא צריך לתמרן כדי לצאת או להיכנס לחניה, המתקן הרובוטי מסובב את המכונית ומכין אותה ליציאה ואין לך זאת במתקן מכפיל.

שנית, הפלטות של המגש במתקן מכפיל הם לא נוחות, הם לא חלקות כמו בפלטה חלקה במתקן של מעלית רובוטית.

מתקן מכפיל הוא לא אסתטי וגם מייצר רעש להבדיל מרובוטי.

רכבים שמתרוממים מפריעים לדירות מעל מה שאין במתקן רובוטי.

לכן השווי של מכפיל אותו דבר ולכן הבאתי בתגובה עסקה של מכפיל בשכונת שיקום בבת ים מקום פחות טוב מאצלנו בחוזה עשו הנחה במחיר של 90,000 ₪ + מ.ע.מ בשנת 2017 במחיר שמשקף הנחה.

<u>שמאי הבעלים שהשוק נרתע מפתרון רובוטי</u> – זה לא נכון, מדוחות אפס ומעקב כל הפרויקטים כוללים או מתקן רובוטי או מכפיל, הדירות נמכרות בקצב גדול גם בפרויקטים שכוללים מתקני חניה רובוטי.

אתה חייב לספק חניה לדירות.

<u>הצעת מחיר למתקן חניה רובוטי</u> – תגישו את החוזה וזה הכי נכון [שמאי המבקש אמר אם יש יעביר לצדדים].

אני מבקש דוח אפס לפרויקט.

הפרויקט קיבל היתר בניה אתמול הייתה עליו כתבה בגלובס.

בדוח אפס תראה את כל הנתונים לגבי עלויות לפחות לגבי המתקן תקבל את הנתונים, נכון שזה לא למועד הקובע אולם אפשר ללמוד ממנו.

<u>מי תהום</u> – ראשית, זאת טענה חדשה שטען שמאי הבעלים, הבעיה של מי תהום זה רק בקומת מרתף התחתונה רצפתה במינוס 2.9 [זה רק מפלס תחתון זה גרמושקה] אני מפנה לשומה מכרעת של מר אייל יצחקי ברחוב אורגים 27 גוש 7123 חלקה 130 שם התייחס לנושא עלות עודפת של חניה תת קרקעית מתחת למפלס מי תהום כאשר גם שם הבעיה של מי תהום הייתה בקומת מרתף תחתונה והסתמך שם על דוח של קונסטרוקטיבי לבקשת הוועדה המקומית וקיבל את הדוח שלו במלוא.

הדוח הזה אומר שמדובר על ייקור של עלויות בניה ישירות בשיעור שבין 3-4 אחוזים. ראה את הדוח ותקבל תשובה.

גם בעניין הזה דוח אפס תראה כמה עולה מרתף זה.

<u>קיזוז עלויות הריסה כנגד היטלי פיתוח</u> – בדקתי זאת עובדתית וקוזז להם יכול לשלוח מייל שקבלתי מנהלת מחלקת אגרות והיטלי פיתוח, הופחת להם 1,840 מ"ר קיימים במבנה [אעביר לצדדים] כלומר מה שטען בא כוח הבעלים זה לא נכון פה בפועל קוזז להם בפועל.

נשלח ביום 07.12.2022 אסמכתא לעניין קיזוז של היטלי פיתוח בגין המבנה הקיים [הישן] מסך החשבון של היטלי פיתוח שיזם נדרש לשלם בגין הפרויקט החדש.

אין לי בעיה שהם יחזירו חזרה את הטלי הפיתוח ומנגד ננכה את עלות הריסה [בהשבחה הקיזוז יוצא מחצית].

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

התכללות תכנית – אומר שמאי מבקש שקונה סביר במועד קובע יודע על סעיף התכללות ולכן זה מפחית מהשווי, הטענה אינה רלוונטית, כפי שנקבע בפסק דין דייניש שווי לעניין היטל השבחה אינו בהכרח שווי שוק, זה אחד המקרים.

מדוע ? פסק דין דייניש קבע בין היתר את עקרון הודאות בניצול זכויות הבניה לצורך חיוב בהיטל השבחה, זאת אומרת שרק זכויות בניה שהם ודאיות מבחינת הניצול שלהם רק עליהם תשלם היטל השבחה ולכן יש להביא בחשבון את העובדה שהפרויקט קיבל היתר בניה והזכויות הם כבר ודאיות למרות שמדובר לאחר המועד הקובע גם לפי פסק דין דייניש וגם לפי פסק דין של הפטריארך בירושלים [עליון] ישנם שני מצבים בינריים שחור לבן, הוא שהזכויות מתממשות מנוצלות משולם היטל השבחה מלא או שהם לא מתממשות ולא מנוצלות ולא משולם היטל השבחה בכלל, אין באמצע, או שיש התעשרות ואתה משלם מלא או שאין התעשרות ואתה לא משלם כלום.

מה שהם מציעים הצד השני יש התעשרות מלאה ואתה משלם היטל השבחה חלקי.

זה לא הגיוני וזה לא הוגן.

זה מנוגד לפסק הדין של הפטריארך.

בו נניח תרחיש אחר שקיימת שומת השבחה ועוד לא הוצא היתר בניה ויש סכנה ממשית להתכללות, האם הנישום היה מסכים למה שהוא מציג עכשיו, לתרחיש שישלם 90 אחוז היטל השבחה, אבל אם התכנית מתכלה הכסף היה "מת" ולא היה מוחזר היטל השבחה ששולם, ברור שלא היה מסכים לכך.

זה מוכיח שאין סימטריה במה שטוען שמאי המבקש ולכן אין לקבל את הטענה.

נטען על ידי המבקש כי בשומת השמאי המכריע מר יגאל יוסף למתחם השבטים הובא הפחתה בגין התכללות, הטענה נכונה ואולם הוגש עליה ערר לרבות ביחס לקביעה הנ"ל.

יותר נכון להזכיר את החלטתו של החת"מ לתכנית בי/598 שכוללת גם היא הוראת התכללות ובמסגרתה נטען על ידי הצד השני להפחתה משווי מצב חדש בגין התכללות אך בהחלטה נקבע כי אין לבצע הפחתה זאת.

כך במרבית השומות המכריעות בבת ים השמאים המכריעים לא מפחתים בגין התכללות מכיוון שהם יודעים שאם יהיה התכללות היטל השבחה יוחזר במלואו ואילו מיעוט השומות שמפחית בגין התכללות הולכות לוועדת ערר כתוצאה מערר של הוועדה המקומית.

שווי מצב קודם – שמאי המבקש מתנגד לשיטת העלות, ואולם זו השיטה הנכונה בנסיבות של תיק השבחה מסוג זה שבו השמאי נדרש לעקר את השפעה של ת.מ.א 38 או של תכניות פינוי בינוי שבתהליך או בפוטנציאל על מחירי המכירה של הדירות.

אין דרך אחרת לעקר את השפעות הללו ללא שימוש בשיטת העלות.

אני מדגיש לפניך שבשומות המכריעות של גב' רמה מאור ברחוב כצנלסון [גוש 7131 חלקות 119-117, ושומה מכרעת שניה גוש 7131 חלקות 117-114] היא קיבלה את שומתי במלואה במצב קודם שבוצעה לפי שיטת העלות באותו אופן כפי שבוצע בשומה שבנדון [קיבלה את שומתי במלואה במצב קודם, 10,500 ₪ מ"ר בנוי קיים במצב קודם].

קבעה בשומתה שהחישוב צריך להיות בשיטת העלות מפנה לעמוד 61 לשומה המכרעת למגרש 102.

השווי בשומה המכרעת הוערך לפי 10,500 ₪ מ"ר בנוי במצב קודם, לתאריך קובע 02.10.2015. לעומת זאת אצלנו הערכתי ב – 11,300 ₪ מ"ר בנוי קיים למועד 26.08.2017.

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

בהתחשב בפער הזמן מצד אחד במצב הרעוע של הנכס הנדון מצד שני [הנכס הנדון הוכרז כמסוכן ואילו בשומת גב' רמה מאור רק 2 מתוך 6 בניינים הוכרזו כמסוכנים, דהיינו המצב של הנכס הנדון רעוע יותר ביחס לבניינים שנישומו בשומת גב' רמה מאור] הרי שקיימת הלימה או התאמה בין אומדן השווי שנקבע בשומות המכריעות של גב' רמה מאור לבין אומדן השווי שנקבע בשומתי וזאת בהתעלם שהמבנה הנדון הוכרז כמסוכן פעמיים ואף לגביו ניתנה הוראת פינוי מה שלא היה קיים במקרה שנדון בפני גב' רמה מאור [אצלה לא הייתה הוראות פינוי כבמקרה הנדון].

בו נבחן את השווי שלי בשומת העלות, לא ניתן לטעון בעלמא, שכל מרכיבי השווי שפורטו בסעיף 12.2 לשומתי הובאו על הצד הגבוהה ומעבר לכך. זה הדרך לנטרול האמיתי.

כפי שטענתי גב' רמה מאור הלכה לפי גישה זאת.

ישנם שמאים מכריעים שנקטו בדרך אחרת אבל זה לא רלוונטי.

בבת ים שומה מכרעת של מר יגאל יוסף התבסס על מחקר שקבע פער של 17 אחוזים אבל הטעות הגדולה שבבת ים הפער נובע גם מתכניות נוספות שאושרו ורוכבות על גבי ת.מ.א 38 [רק אם אתה עושה ת.מ.א 38 אתה מקבל אותם] התכניות הם בי/358 ובי/580 מוסיפות זכויות בניה רבות ולכן אם אתה רוצה לעקר את השפעת התמ"א צריך לעקר גם השפעות של התכניות הללו.

אין למחקר שום בסיס נכון לקחת את מה שעשתה גב' רמה מאור.

בעיר בת ים יש פעילות ת.מ.א 38 נרחבת ביותר אושרו מאות פרויקטים, פעילות נרחבת ביותר של ת.מ.א 38 ולא רק זה יש גם חיזוק וגם הריסה ובשנתיים אחרונות יש פרויקטים של הריסה.

הכי חשוב יש הרבה תכניות של פינוי בינוי מדובר על אלפי יחידות דיור שהולכות בשנים אחרונות פינוי בינוי, הדבר הזה בא להמחיש את הקושי בגישת השוואה אלא בגישת העלות ואין דרך אחרת.

אי אפשר להתכחש לעובדה שאין שום הגיון לשווי של 18,500 ₪ במצב קודם, אם הולכים בגישת השווי השיורי, מורדים רווח יזמי ומ.ע.מ מנופחים מגיעה 15,000 ₪ הורדתי 5,000 ₪ עלות בניה מנופחת לבניין מת מתקבל 10,000 ₪ מ"ר מבונה.

האם שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪ אז ניקח את השווי הזה גם במצב חדש, זה פי שתיים ממה שקבעתי במצב חדש. צריך לשמור על עקביות, אם שמאי המבקשת מאמין ב- 18,500 ₪ מ"ר בנוי צריך להאמין גם ב- 10,000 ₪ מ"ר מבונה.

<u>נטען על ידי שמאי המבקש שאפשר להוסיף במצב קודם להוסיף לבניין ממדים ומרפסות</u> – ראשית לשיטת המבקש שלא מביאים בחשבון ממדים אז זה לא רלוונטי כי לא מביאים אותם בחשבון בשתי המצבים.

לשיטתי לא ניתן להביא בחשבון את הממדים ואת המרפסות מאחר והוכח שבמשך עשרות שנים הזכויות הללו לא נוצלו אפילו לא נעשה ניסיון לנצלם לא הוגשה בקשה לא רק בבניין הנדון אלא בכל הבניינים אחרים [שיראה לי בניין אחד בבת ים מסוג זה ויותר חדשים שהוסיפו ממ"דים, לא ימצא מעל למעלה משלושים שנה].

לגבי ממ"דים אין אפילו אחד בכל בת ים אפילו בבניינים יותר חדשים.

לגבי מרפסות יש בניינים שהוסיפו להם מרפסות אבל מדובר בבניינים, כל הבניינים שהוסיפו להם מרפסות בשכונת רמת הנשיא בלבד שנבנתה החל מאמצע שנות השביעים ומדובר בבניינים בשכונה חדשה יחסית שנבנתה מאמצע שנות השביעים ובמהלך שנות השמונים בניינים במצב פיזי מצוין [יצאו 4 היתרים לתוספת מרפסות מתוך למעלה מ- 200 בניינים, אחוז קטן מאוד] אני טיפלתי בארבע היתרים בלבד.

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

זה התאפשר כתוצאה מאישור תכנית בי/510/1 שהתירה הקטנה של קווי בנין לצורך בניית מרפסת [אלמלא תכנית זאת לא היה ניתן גם שם לבצע זאת].
בנוסף ברמת הנשיא הבניה פחות צפופה מהמקרה הנתון, שם נתנו יותר קומות מאשר פה ולכן יש שם תכסית קטנה יותר.
הבניין הזה במועד קובע הוא בניין מסוכן איך ניתן להוסיף על בניין מסוכן מרפסות, לא ניתן להוסיף אפילו מ"ר אחד על בניין מסוכן צריך ראשית לבטל את ההכרזה כבנין מסוכן.
<u>השהייה עד למימוש התכנית</u> – אני בשומתי הבאתי השהייה של שנתיים, טעיתי למה אני טוען זאת ? יש עובדה אחד הפיל בחדר הזה והוא דיווח של היזם לרשות המיסים במרץ 2019 על מימוש עסקת הקומבינציה [עסקת הפינוי בינוי] עם הבעלים ורכישת כל יתרת זכויותיהם במגרש זאת אומרת שבמרץ 2019 התממשה העסקה, הם הודיעו לרשות המיסים שהעסקה התממשה, כלומר התכנית שבנדון הגיעה למצב של מימוש במרץ 2019 כלומר נקודת השהייה עד מרץ 2019 ולכן משך זמן השהייה ממועד קובע עד למרץ 2019, זאת אומרת שכל התיאורים והטענות לגבי מורכבות, לגבי בעיתיות, לגבי גודל, הכל זה נגמר במרץ 2019 בתאריך זה הם אומרים הם מממשים את התכנית.
אם ברצונך לבצע את השומה בצורה מדויקת לפי נתוני אמת של הפרויקט, לפי נתוני האמת השהייה הגיעה 1.5 שנים בלבד.
שורה תחתונה הם הודיעו לרשות המיסים שהם סיומו את העסקה לכן אין שום בסיס להשהיה של 4 שנים ובפועל מדובר בשנה וחצי בלבד.
<u>לגבי עסקאות קרקע</u> – בהמשך לבקשתי לקבלת דוח האפס לפרויקט על פי הכתבה בעיתון גלובס בוצעה עסקה במסגרתה נמכרו חלק מזכויות היזם לחברת אאורה אבקש לקבלת העתק מחוזה העסקה לבחינת האמת.
הדיווח לרשות המיסים משנת 2019 לא דווח לעירייה אני לא ידעתי על כך אלא רק שהכנתי את התגובה וראיתי זאת ברשות המיסים ולכן מגיע לעירייה גם ריבית בגין המכר הזה.
ולכן אני גם מבקש ריבית עבור מכר של 100 דירות מתוך 120 דירות [כשמונים אחוז].
<u>נטען על ידי שמאי המבקש שתתעלם מעסקאות הקרקע של קבוצות הרכישה שהצגתי</u> – אין שום סיבה הגיונית לכך הוכח בנספח 13 לתגובה שחייבים להתייחס לעסקאות הללו כאל כל עסקה אחרת. קבוצת רכישה לא יכולה לשלם יותר מיזם הוכחתי זאת במספרים, בין היתר עקב תיקון 39 לחוק מע"מ המעמיס על קבוצת הרכישה תשלום של מע"מ על מחיר הקרקע וגם ברכישת קרקע מפרטיים.
אני הסברתי. שיראה לי בתחשיב שהצגתי למה התחשיב לא נכון. עובדה שמאז תיקון 39 לחוק המע"מ ברגע שהוחל המע"מ אין להם יתרון כלכלי. הם לא מצליחים לספק לחברי הקבוצה מחיר נמוך יותר ולכן אין כמעט עסקאות בשנים אחרונות של קבוצות רכישה.
<u>שמאי מבקש טוען שקבוצות רכישה משווה אותם למחיר למשתכן</u> – אני חושב שזה השוואה לא נכונה ואינה רלוונטית, קבוצת רכישה מתחרה על מחיר קרקע הגבוהה ביותר שיכולה להציע. לעומת זאת במחיר למשתכן זה תחרות על מחיר המכירה הנמוך ביותר של הדירה שהקבלן יכול להציע. זה לא על אותו מישור.
צריך לזכור שקבוצת רכישה מצויה בתחרות עם יזמים אחרים ולא הגיוני שהם יציעו מחיר הרבה יותר גבוה מיזמים אחרים, יש דינמיקה ולא תקפוץ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

נטען לגבי עסקה מספר 8 לשומתי – נטען שהיא נמוכה. אין שום סיבה מיוחדת מכיוון שהמיקום שלה הוא הכי גרוע ביחס לשתי העסקאות האחרות שבאותה טבלה גם גובלת ברחוב קוממיות הכי סואן וגם גובלת ממזרח באזור התעשיה וגם היא הכי מזרחית מיתר העסקאות.
חברי ניסה לתקוף את עסקאות 9 ו – 10 מכיוון שישנו פער גבוה יחסית במחיר למרות שמדובר באותו מגרש.
אני אסביר למה התקיפה הזאת לא נכונה, דבר ראשון, ישנו פער זמן של יותר משנה וחצי בין עסקאות 9 ו 10 לבין עסקה 8. אז פער זמן זה מסביר חלק מהגידול במחיר.
דבר שני, המתחם שאני מציג בי/4/450 הינו שכונה חדשה באופן שנכון לתאריך עסקה 8 לא היה שום פיתוח בשכונה הזאת ניתן לראות זאת בתצלומי אוויר לעומת זאת במועד ביצוע עסקאות 9 ו-10 הוחל בפיתוח השכונה וגם גורם זה מסביר את התוספת לגידול במחיר.
דבר שלישי, העסקאות 9 ו- 10 בוצעו במצב שכבר הוגשה בקשה להיתר ולכן היה התקדמות בתהליך הרישוי לעומת עסקה 8 מכרז רמ"י שעוד לא היה תכנון ורישוי "קרקע בתולה".
אלו 3 הסיבות לפער במחיר ולא מה שטוען שמאי המבקש שהסיבה היא מכירה לקבוצת רכישה.
אם מדובר על קבוצת רכישה לא כל המגדל / הזכויות נמכרו לקבוצת הרכישה רק זכויות ל – 91 יחידות דיור מתוך 176 יחידות דיור אם רוצים ללכת רחוק יש מושאע ותלות ביזם וכו' דברים שיגדילו שווי. מסיבה מאוד פשוטה אומרים להם אתם שותפים של יזם עם מעטפת תומכת, לא היו צפויות בעיות בהמשך.
אני רוצה להראות והסברתי בנספח עסקאות קבוצות רכישה, עסקאות 9 ו – 10 הכי רלוונטיות היות והמועד הקובע קרוב למועד קובע למועד ביצוע העסקאות, אופי בינוי דומה למקרה הנדון, גם שם יש עירוב שימושים, עצימות עירוב השימושים שם הרבה יותר גבוה וצריך להביא זאת בחשבון, יש שם חיוב בחניה ציבורית, המיקום של המגרש הזה גרוע יחסית והמקום שלו הנחות ביותר מבין כל העסקאות המוצגות בעמוד 14 לשומתי משתי סיבות: המגרש גובל לרחוב קוממיות אחד הסואנים ביותר בעיר, וסיבה שניה גובל מצידו המזרחי בחלק הדרומי של אזור התעשיה.
לכן מבין כל העסקאות אם רוצים ללכת בשיטת העסקאות השוואה הם עסקאות 9 ו – 10 בהחלטתך הקודמת ברחוב אורט 1 הפחתת ממשקלם אני מבקש שתבחן זאת בשנית את העניין הזה לאור ההסברים שסיפקתי בנספח מספר 13 אני מבקש אם החת"מ יכול לבחון זאת שוב ולראות את העניין של את מידת התוקף של עסקאות הללו.
גילום מרפסות – בניגוד לדעת שמאי המבקש השיטה המדויקת והנכונה ביותר היא שיטה של שקלול המרפסות ולא גילום המרפסות כפי שבוצע בשומת המבקש, השיטה המדויקת בשקלול מפני ששטח מרפסות ביחס לשטח דירת משתנה מעסקה לעסקה ומנכס נישום לנכס נישום, לכן הדרך הנכונה זה לשקלל את המרפסות וכך עושים רובם של שמאים מכריעים, 99 אחוזים משמאים מכריעים לפי שקלול ולא לפי גילום.
הוזכר על ידי שמאי מבקש הערכת שווי של השמאי הממשלתי למגורים במתחם קניון בת ים ונטען על ידו שמדובר במקום טופוגרפי גבוה, הוא צודק שמבחינה טופוגרפית המקום גבוה, אבל שבוחנים את המקום בכללותו מדובר על מקום נחות ביחס לנכס הנדון מאחר ומדובר במגרש שגובל ברחוב יוספטל אחד משני צירי הסואנים ביותר [קוממיות, יוספטל] בעיר הוא נמצא במרחק רחוק פי 2 מהים ביחס למגרש הנדון צמוד למרכז מסחרי גדול המהווה מטרד למגורים, טופוגרפיה גבוהה מפחית טיפה אולם בסך הכללי הינו נחות יותר.
פרויקט רוטשילד 2 [הייתה שומה מכרעת של מר אלדד חיימי] – חברי טוען שמדובר במגרש בקו ראשון לים, אני טוען וזאת בהתאם לגרמושקה שאעביר לחתום מטה אפשר להגיע למסקנה שהתצפית לים ברוטשילד 2

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

היא לפחות מ – 40 אחוזים מהדירות, אין מרפסות לכל הדירות, מגרש קטן, בעייתי במרתף החניה, יש תלות במרתף החניה עם העיריה הרמפות משותפות לפי תבע, עצימות השימושים גדולה בהרבה יותר [מלונאות, מסחר, מגורים], והסיכון היזמי הרבה יותר גדול מכיוון שהמגורים מתוכננים מעל למלונאות חייבים לבנות מלונאות כדי לבנות את המגורים, ואם אין ביקוש למלונאות יוצא שהושקעו סכומים גבוהים למלונאות שאין מה לעשות איתם. ולכן ישנו סיכון יזמי גדול. ויש חסרון לקוטן במלונאות, הזכויות במלונאות רק 2,150 מ"ר, יש בעיה בקווי בניה, מדובר במגרש בעייתי קטן, צפוף, ואני חושב שאם מסתכלים על השווי שקבע מר אלדד חיימי וניתן לראות שקבעתי שווי סביר.

<u>פארק הים</u> – חברי התכוון למתחם בי/4/450 למרות שפארק הים זה כינוי לתכנית בי/1/410, שגובלת מדרום בתכנית בי/4/450.

מה שחשוב לדעתי מקום הנכס מצוי במקום עדיף על עסקאות הקרקע שהצגתי בעמוד 14 לשומתי ואסביר מדוע, כדלהלן:

<u>אחד</u>, העסקאות בוצעו בנקודת זמן שבה לא היה פיתוח סביבתי בכלל [עסקאות 6,7,8] ועסקאות 9 ו– 10 בוצעו בהתחלה של פיתוח סביבתי לעומת הנכס הנדון עם פיתוח סביבתי מלא.

<u>שנית</u>, עצימות השימושים, כל מגרשי ההשוואה בתכנית בי/4/450 כוללים מסחר ומשרדים בשיעור של כ – 25 אחוזים בממוצע מסך הזכויות. אצלנו השיעור בין 2-1 אחוזים זניח לחלוטין.

כל המגרשי השוואה בעמוד 14 לשומתי, כוללות חיוב בתב"ע לחניה ציבורית בשיעור של 10 אחוזים מסך החניות הנדרשות במגרש, זה מהווה נטל כספי וזה מדרדר אותך לקומת מרתף של מי תיהום, כל היזם ביקשו לבטל את החניה הציבורית בהקלות וחיובו בגין כך היטל השבחה בסכום של מיליונים ולא רואים זאת בניתוח העסקאות. אצלנו אין חניה ציבורית.

דבר אחרון, המרחק הממוצע לים בתכנית בי/4/450 אצלנו ופה אותו דבר ושים לב רוב הדירות אצלנו לפי תכנון יש להם תצפית לים דרך המשפך של שדרות עצמאות שהולך ומתרחב לכיוון מערב.

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

<u>שטח דירות קיימות</u> – במצב קודם יש 23 דירות במגרש, הם נחלקות ל- 6 דירות בקומה טיפוסית בשטח ממוצע של כ- 90 מ"ר כפול 3 קומות, + 5 דירות בקומת הקרקע בשטח ממוצע של כ – 70 מ"ר.

הדירות בנויות בהיתר בניה, הוועדה מעולם לא טענה כי יש חריגות בניה, שטח הדירות לצורך קביעת התמורות לדיירים התבסס על תשריט המדידה שמהווה אינדיקציה לצורך קביעת שטח הנכס במצב קודם.

<u>מבנה מסוכן</u> – כפי שנטען בפרוטוקול ובהתאם לחוות דעת הנדסית שצרפנו המבנה עובר למועד הקובע אינו מהווה סכנה ליושבים בו ועלות הסדרת הליקויים מסתכמת ב – 90 אלף ₪ בלבד. בנוסף בוצעו על ידי הדיירים במהלך השנים עבודות שונות לצורך תיקון חלק מהליקויים.

חוות הדעת של מהנדס העיר נועדה לכסות משפטית את העירייה בפני תביעות ואינה מעידה כי המבנה אינו ראוי לשימוש מגורים.

לראיה עד להיום מתגוררים בדירות דיירים שלא פונו.

המבנה ברחוב רוטשילד בהכרעת אלדד חיימי, אינו במצב פיזי דומה ולא ניתן ללמוד משומת מר חיימי אלדד האם נדרשו אותם עלויות לצורך הסדרת הליקויים.

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

מי תהום – טען שמאי המשיבה כי במגרש הנדון קיימת בעיית מי תיהום רק בקומה מינוס 2.9 שלחתי דו"ח הידרולוגי שנערך כשנה לפני עריכת השומה על ידי יורם ברק [לא יכול להיות דוח מוזמן] לפיו במגרש הנדון קיימת בעיית מי תיהום כבר מרום של 1.23 מ' +.

עלות השפלת מי התיהום תסתכם בכ – 8 מיליון ₪ על פי דוח זה. שאותם יש להביא בחשבון השבחה.

גודל המגרש ומורכבות הבניה – בנוסף למי התהום והצורך בהסדרת מתקן חניה רובוטי בעלות של כ – 90 אלפי ₪ למקום חניה, הנכס הנדון בנוי בקיר משותף עם בנין המצוי ברחוב בלפור [79 או 81] ולצורך הריסת המבנה הקיים מורכבות הנדסית לרבות אולי צורך בתמיכת המבנה הבנוי בקיר משותף.

צריך לקלף את הקירות הגובלים על מנת למנוע קריסת המבנה הגובל.

אפילו לצורך הריסת המבנה הקיים עקב היותו גובל במבנה מגורים ובמבנה ציבור המיועד לגן ילדים יש צורך לתאם את הריסת מבנה הגן למועד בו לא מתקיימים לימודים בגן כגון בחופשת פסח.

לסיכום – מקום המגרש הקטן בסביבה אורבנית צפופה מייצר עלויות הנדסיות עודפות לעומת כל מגרשי ההשוואה בפארק הים וגם לעומת כל מגרשי ההשוואה של הפרויקטים לפינוי בינוי לרבות רוטשילד הכוללים אפשרות לחניות תקניות ולא רובוטיות.

המגרש הנדון נמצא בנקודה הטופוגרפית הנמוכה ביותר בעיר ולכן קיימת בו בעיית מי תיהום גדולה יותר ממגרשים אחרים.

מחירים – מחירי הדירות לבטח יושפעו מהעובדה כי יינתן פתרון חניה רובוטי ולא חניה תקנית. כלומר, שווי הקרקע נפגע הן בהיבט של הפחתת מחיר המכירה והן בעלות עודפת של הצורך בהסדרת חניה מורכבת במרתף חשוף למי תיהום.

שומת הגב' רמה מאור – כפי שציינתי בתחילת הדיון לא עיינתי בשומה זו ואין באפשרותי להתייחס אליה.

שמאים מכריעים – על פי החלטות של שמאים מכריעים לפרויקטים של פינוי בינוי היטל השבחה שנקבע עבור תוספת יחידות דיור למגרש הינו, כדלקמן [היטל השבחה לתוספת דירה חדשה]:

מר ארז כהן – כ – 96,000 ₪ לדירה חדשה.

גב' יעל הרון כ – 131,000 ₪ לדירה חדשה.

מר יגאל יוסף כ – 159,000 ₪ לדירה חדשה.

לעומת כ – 277,000 ₪ לדירה הדרישה במגרש הנדון.

מנגנון התכלות ["השמדה עצמית"] – לדעתי מנגנון "ההשמדה העצמית" יורד לשורש שווי הנכס מכיוון שהוא מאלץ את היזם לפעול בזמן קצוב על מנת להוציא את הפרויקט לפועל. עצם העובדה שהיזם הצליח במקרה הנדון בדקה התשעים לאחר שתי אורכות שניתנו לו על ידי הוועדה אינה מעידה כי אין פגיעה בשווי.

מנגנון זה מאלץ את היזם לנהל מו"מ במהירות עם כל הצדדים הנוגעים לעסקה ובכך נפגע השווי.

הדבר דומה למכירה תחת אילוץ משפטי כגון מימוש מהיר בה נוהגים השמאים להפחית כ- 15 אחוזים משווי הנכס לצורך מכירתו בזמן מוגבל או קצוב.

חניה רובוטית – בדקתי שוב, טרם נחתם הסכם, הצעת מחיר ששלחתי הינה הצעה שהתקבלה אצל היזם לפני עריכת השומה על ידי חברי.

פוטנציאל תמ"א 38 מצב קודם – אני חולק על כל הגישה השמאית בה נקט שמאי הוועדה לפיה יש להעריך את השווי במצב קודם בגישת העלות.

גישת העלות אינה ישימה למבנים וותיקים.

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

ראשית, השוק מגיב למוצר המוגמר על בסיס השוואה למחירי דירות בסביבה.
השוק אינו עושה את תחשיב "המכולת" לדירות יד שניה, דירת מגורים יד שניה מעולם לא מוערכת בגישת עלות גם במקרים בהם קיים פוטנציאל.
אף שמאי של אף בנק בישראל לא יקבל תחשיב של דירת מגורים יד שניה בגישת עלות.
הדרך היחידה לנטרל את הפוטנציאל הינה באמצעות השוואה לדירות שאינן כוללות פוטנציאל, כולל דירות שהוקמו לאחר שנת 1981 או בהתאם לעסקאות השוואה בפרויקטים בהם לא ניתן ליישם תמ"א 38 עקב מורכבות משפטית.
הפוטנציאל של תמ"א 38 בבת ים עובר למועד הקובע הינו במסלול של תוספת בניה בניכוי הפסד שכר דירה לתקופת הבניה בניכוי סיכון להתממשות הפרויקט ובניכוי דחיה עד להתגבשות הסכמות משפטיות של כל בעלי הדירות בבניין להקמת הפרויקט.
על פי בדיקתי הפער מסתכם בכ – 1,000 ₪ מ"ר בנוי בין שני המצבים.
אני מפנה גם להחלטתך בחולון מיום 25.11.2021 שערכת את השווי במצב קודם בהתאם לעקרונות אלו.
התוצאה לפיה שווי מ"ר בנוי במצב קודם הינו 11,300 ₪ אינה סבירה גם בנטרול פוטנציאל התמ"א 38.
מחירים אלו לא יתקיימו בעיר בת ים גם לפני אישורה של תמ"א 38.
<u>ממ"דים</u> – אני חוזר על טענתי כי הפרויקט זכאי לפטור על כל הממ"דים [גם על הדירות הבנויות והחדשות], יחד עם זאת במידה והחת"מ יחליט לא לקבל עמדה זאת יש לערוך את תחשיב הפטור בהתאם לדואר אלקטרוני ששלחתי מיום 15.11.2022 לפיו סך הכל שטח הממדים הפטור בחלופה זו מסתכם ב- 384 מ"ר ושטח ממ"דים חייב מסתכם ב- 1,218 מ"ר.
התחשיב נובע מ- 23 דירות של דיירי הפרויקט+ 5.8 דירות חלקו של מר אילן פיבקו ברכוש המשותף ובבעלות על המגרש שבגינו לא נחתם הסכם פינוי בינוי. כלומר, יש סך הכל 28.79 דירות פטורות בהתאם לעקרונות שומת הוועדה שצריכות לקבל פטור על ממ"ד.
<u>זכויות בניה במצב קודם</u> – אני חוזר על עמדתי לפיה יש להביא בחשבון במצב קודם בחלופה של אי קבלת תמ"א 38 את האפשרות לנצל חזית מסחרית בנכס וחדרי יציאה לגג.
בנכס הנדון קיימת לאחד הדיירים הצמדה בקומת הקרקע המהווה אפשרות לנצל שטח מסחרי שהיזם נדרש לתת תמורה נוספת בגינו מה שמעיד כי השוק רגיש לזכות זו ויש בגינה שווי למצב קודם.
<u>שווי מ"ר אקו' מצב חדש</u> – את תחשיב השווי ערכתי בגילום שטח המרפסות מכיוון שלא ניתן לקבוע ברמת ודאות גבוה את היקף שטח המרפסות בעסקאות ההשוואה.
שמאי המשיבה לצורך ביסוס השווי הביא בחשבון מרפסות בשטח של כ- 14 מ"ר, מבלי לבחון את כל סוגי ושטחי המרפסות האפשריים לניצול בעסקאות ההשוואה.
השמאי כפל את המחיר המתקבל בניתוח זה של עסקאות השוואה כפול כל המרפסות האפשרויות לניצול בפרויקט הנדון לרבות מרפסות גג, מרפסות שנוצרות כתוצאה מהפרשי קומות, לרבות מרפסות של דירות פנטהאוז וכדומה.
כלומר, שטח אקו' בעסקאות ההשוואה למגרשים נמוך בהרבה יותר מהשטח האקו' במגרש נשוא חוות הדעת כתוצאה מגישה זו.
גם בנושא קומות נעשתה אותה שגיאה.
בעוד שבעסקאות השוואה חולץ השווי ממחיר מ"ר אקו' ממוצע ללא הבדלי גובה, קומות וסוגי דירות.

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

לעומת זאת במגרש הנדון נערך תחשיב שטח אקו' פרטני ביותר הכולל התייחסות לכל ניואנס בפרויקט וכך נוצרה תוספת שווי לא סבירה.
שווי למ"ר בסיסי במגרש הנדון הוא התחלתי כהגדרתו בשומה הינו 5,000 ₪ מ"ר וכתוצאה מהתוספות עלה השווי למ"ר מבונה אקוי' ממוצע בעשרות אחוזים, לעומת עסקאות השוואה בהם לא ערך השמאי התאמה זו.
במידה ויבחר השמאי המכריע לא לגלם את שטח המרפסת יש לבצע התאמה לנטרול כל שטחי המרפסות בעסקאות ההשוואה.
<u>פטור ממיסי וועד בית</u> – טוען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון סבסוד זה, הפטור מתשלום מסי וועד בית במגדל גבוהה הכולל מערכות טכניות לרבות מעליות, מתקן חניה רובוטי, וכדומה אינו סכום מבוטל. התחייבות העיריה לתחזק את השטחים בבעלותה קרי, ניקיון וכדומה עדיין חוסכת סכום רב לעירייה שהיה צריך להיות משולם באמצעות דמי ניהול.
העיריה לא יכולה מצד אחד לכפות על היזם הסכם הפוטר אותה מדמי ניהול ומצד שני לטעון באמצעות שמאי הוועדה כי הסכם זה אינו מעוגן בתב"ע.
שיטה זו מייצרת קנס עבור היזם שמצד אחד פוטר את העיריה מתשלום זה ומצד שני מחייב את היזם לשלם היטל השבחה בשיעור של 50 אחוזים.
גם אם תוכר הוצאה זו בתחשיב היטל השבחה עדיין מייצרת לעירייה חסכון של 50 אחוזים.
<u>עלות מבנה ציבור</u> - בשומה הבאתי בחשבון קיזוז של עלות הקמת מבנה הציבור מהשבחה ולא מהיטל השבחה למרות שנושא זה עדיין מצוי במחלוקת משפטית.
ידועה לי עמדתו של השמאי המכריע בנושא לפיה הוא מפחית את עלות המטלה מהשבחה ולא מהיטל השבחה.
מכיוון שהנושא טרם הוכרע בערכאות משפטיות מחייבות מבקש מאת השמאי המכריע לבחון את עמדתו בנושא זה שוב.
וככל שימצא יפחית את עלות המטלה מהיטל השבחה.
<u>הקלות</u> – אני חוזר על עמדתי, לפיה היה ניתן לנצל את כל ההקלות בתחום קווי הבניין ולכן ההקלות מהוות שיפור תכנוני בלבד.
אני מבקש לצרף פרוגרמה לפיה שערך אדריכל הפרויקט לפיה אין מניעה לנצל את שטח ההקלות בתחום קווי הבניין.
אני לא רואה סיבה שחברי שמאי הוועדה יתנגד להצגת מסמך זה.
<u>מסמכים</u> – אני מבקש כי השמאי המכריע יעיין בכל המסמכים ששלחתי המהווים תגובה לשמאי הוועדה וזאת על מנת להגיע לחקר האמת.

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

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

<u>מי תיהום</u> – על פי הגרמושקה שבפניך גובה מפלס ה- 0.00+ במגרש הנדון הינו 11.35 מטר מעל פני הים.
גובה מפלס ה- 0.00+ במגרשי השוואה תכנית בי/4/450 הינו בגבולות 9 עד 10 מטר.
מכאן, שבעיית מי התיהום במגרשי ההשוואה חמורה יותר ביחס למגרש הנדון ולכן מחירי קרקע בעסקאות השוואה לא רק שמגלמים את הבעיה אלא שהם מהווים אומד כלפי מטה לאומדן שווי מ"ר זכויות בניה במגרש הנדון.
<u>מגבלות תיאום במגרש הנדון</u> – לפרויקט ניתן היתר בניה בתאריך 17.05.2022 הכולל הריסת מבנה קיים ללא שום מגבלות תיאום.
אבקש לדחות את כל המסמכים הנוספים שהועברו היום ואשר לא אושרו על ידך מראש, ואין לי בעיה שתדחה את ההוכחה ששלחתי בעניין היטלי הפיתוח בגין המבנה הקיים, לא חייבו אותם על היטלי פיתוח בגין המבנה הציבורי למרות שעל פי ההסכם הם היו חייבים לשלם היטל פיתוח.
אבקש מאת השמאי המכריע להפעיל את סמכותו להורות למבקש להמציא את דוח האפס שניתן לפרויקט והן את ההסכם של מכר זכות היזמות לחברת אאורה, באופן שככל שהמבקשת תסרב להמציא את המסמכים הללו השמאי המכריע יקבל את עמדתי, דהיינו יקבל לפחות שווי מצב חדש על פי עמדתי.
וזה מה שאומרות התקנות.
מדברים גבוהה גבוהה על חקר האמת אבל שמבקשים את המסמך הקריטי ביותר לחקר האמת שהינו דוח האפס פתאום המבקש בורח מחקר האמת ומסרב להציג את דוח האפס לא ניתן להשלים עם כך ולכן אני מבקש שתפעיל את סמכותך.

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

חברת האאורה נכנסה לפרויקט בחודש מאי 2022 כשבוע לפני המועד שבו הסתיימה האפשרות להקים את הפרויקט על פי התב"ע.
במידה והחברה לא הייתה נכנסת לפרויקט ספק רב אם היינו מקיימים היום את הדיון.
החברה לא שילמה עבור הפרויקט מכיוון שמדובר בחברה ציבורית הכפופה גם לדיני ניירות ערך המונעים ממנה לספק חומר.
דו"ח האפס ככל שנערך ישקף את מחירי המכירה בשנת 2022.

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

להלן עיקרי הדברים בהתכתובות מייל של הצדדים במהלך ולאחר הדיון:

מר שמואל שרון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 15.11.2022, כדלהלן:

בהמשך לדואל לעניין הסכם הפינוי בינוי.

מצב מסמכים רלוונטיים נוספים, לפיהם:

מחצית מחלקת משנה 12 (המהווה דירות 2 לפי היתר בניה המקורי) נרכשה ע"י אילן פיבקו בשנת 2012 בנאמנות עבור חברת פיבקו בת ים (מצב הסכם נאמנות+ נסח רישום).

בעל חלקת משנה 11 אבי טייב זכאי לקבל 2 דירות קטנות ולא אחת, לפי הסכם הפינוי בינוי.

היתר ההבניה מקורי ששלח יורם ברק + תכנית בקשה להיתר לפיהם: הבניין כולל 23 דירות בהיתר, 5 דירות בק"ק ו- 6 דירות בכל קומה טיפוסית 3 X (ולא 22 לפי מסמכי בית משותף).

לסיכום:

22 דירות לפי מסמכי בית משותף.

23 דירות לפי היתר בניה לצורך תחשיב שווי מצב קודם.

23 דירות תמורה לבעלי הדירות לפי ההסכם.

בנוסף, לאילן פיבקו מחצית מדירה 12 המהווה דירת מגורים.

חלקו ברכוש המשותף 29/601. (דירת יזם). הדירה נרכשה בנאמנות עבור חברת פיבקו.

29/601 X 120 דירות = 5.79 דירות.

מכאן שלצורך עריכת השומה יש להביא בחשבון:

מצב קודם:

23 דירות מצב קודם בהתאם להיתר המקורי ולא 22.

מצב חדש:

ממ"דים פטורים לצורך תחשיב שווי מצב חדש (במקרה ולא תתקבל עמדתי לעניין פטור לכל הממ"דים):

23 דירות (ולא 21 דירות לפי מסמך התגובה או 22 דירות לפי שומת הועדה) + 5.79 דיירות. חלק פיבקו בת ים סה"כ 28.79 דירות פטורות.

סה"כ: 384.40 מ"ר שטח ממ"ד פטורים בחלופה של אי קבלת פטור לכל הממ"דים, ולא 280.39 מ"ר לפי חישוב שמאי הועדה.

מרכיב	תוצאה
סה"כ שטח ממ"ד לפי בקשה	1602.22
סה"כ דירות	120
דירות תמרה לפי הסכם	23
חלק חברה ברכוש משותף	29/601
חלק חברה בדירות	5.79
סה"כ דירות לפטור ממ"ד	28.79
חלק פטור	**24%**
חלק חייב	**76%**

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

<u>מר יורם ברק שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 15.11.2022, כדלהלן:</u>

1) חוזה הרכישה של תת חלקה 12 – לא הועבר , לכן לא ניתן להתייחס לטענה בטרם הצגת חוזה הרכישה.
בהתאם לכך, אבקש להורות על המצאת חוזה הרכישה, וכן כל מסמכי הדיווח על הנאמנות+ אישור של רשות המיסים לנאמנות.
2) לגבי ת"ח 11 – לא הוכח כי בעל ת"ח זו יקבל 2 דירות, יש להעביר הסכם מלא המוכיח זאת.
3) כמות הממ"דים הזכאית לפטור היא לפי כמות הממ"דים המוקנית לדירות הבעלים הקיימים.
מאחר ועפ"י ההיתר לבניין הקיים - ישנן 23 דירות בבנין הקיים – הפטור המירבי הינו בגין 23 ממ"דים.

<u>מר יורם ברק שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 07.12.2022, כדלהלן:</u>

מצ"ב אסמכתא כי תשלום היטלי הפיתוח ששולם ע"י היזם הינו לאחר קיזוז היטלי הפיתוח הנזקפים למבנה הקיים.

<u>עו"ד אלון לוונשטיין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 07.12.2022, כדלהלן:</u>

עם כל הכבוד, קובץ אקסל עלום שלא ברור ע"י מי נערך אינו מהווה "אסמכתא" לדבר.
מה גם, שלא ברור מה התהליך שהוביל למסקנה שתשלום היטלי הפיתוח ששולם ע"י היזם הוא לאחר קיזוז היטלים שנקפו למבנה הקיים.
נבקש שלא להתייחס למסמך הזה ו/או למסקנות בנוגע אליו.
ככל והשמאי המכריע הנכבד יחליט שכן להתייחס למסמך ו/או למסקנות, נבקש להגיב בצורה סדורה.

<u>מר שמואל שרון שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים במייל מיום 07.12.2022, כדלהלן:</u>

רום מי תהום 1.3 מ' ולא רק - 2.9 מ' לפי עמדת שמאי המשיבה.
אומדן עלות השפלת מי תהום כ- 8 מ' ₪.
עלות הסדרת ליקויים מבנה מסוכן כ- 82,500 ₪.

<u>מר יורם ברק שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 09.12.2022, כדלהלן:</u>

אבקש אישורך להעברת פס"ד של בימ"ש עליון שלפיו בוטלה בקשת רשות ערעור ביחס לפס"ד "לביא" (במחוזי חיפה), שלפיו בתכניות פינוי בינוי אין להביא בחשבון זכויות בניה שעפ"י תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם.
מצ"ב.
בהתאם לכך , פס"ד לביא הינו סופי וחלוט, ומהווה הלכה בעניין זה של אי הכרה בזכויות תמ"א 38 במצב קודם.

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

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

השבחה בגין תכנית בי/564 – 0145177–502 (מועד קובע 26.08.2017)

בחנתי את העמדות הרבות של הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור התכנית המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי במגרש נשוא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

להבנתי שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשאלה כיצד יש לאמוד את ההשבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור התכנית.

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

נבחנו על ידי 2 החלטות ועדות ערר עדכניות המתייחסות לבחינת ההשבחה בגין תכניות פינוי בינוי.

ערר אשדר:

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

" כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.

בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

<u>להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר</u>:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>ערר חדוה פרימרמן</u>[13]:

נבחן על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה גם היא לאחרונה ולאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020.

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

[13] ערר זה הינו אחד משלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718, ערר תא/8199/0718 (ערר יובל קיכל), ערר תא/8200/0718.

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

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

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

מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

*"**<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>** את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:*

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

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

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

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

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

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

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

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

המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

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

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

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

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

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

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.
כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).
לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין."

לסיכום, בהחלטת ועדת ערר ופסיקת בית המשפט, ניכר כי בפועל קיימות 3 מתודולוגיות השבחה לבחינת ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, כדלהלן:

א. **<u>גישת השוואה ישירה</u>**, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל.
במקרה דנן, מדובר בתכנית אשר חלה על מגרש מגורים אחד ומבדיקה במערכת מס שבח, לא קיימים מספיק נתוני השוואה באופן המאפשר אמידת ההשבחה במקרקעין בגישה זו ביחס לתכנית המשביחה.
גם אם היו קיימות עסקאות השוואה רבות, ניכר כי עסקאות אלו מגלמות את ציפיית הרוכשים לקבלת דירת התמורה בבניין החדש וזאת בהתאם להסכמים שנערכו עם היזם במקרה דנן.
בית המשפט המחוזי שלל גישה זו ששווי המקרקעין במצב החדש ייגזר מהתמורה לבעלי הדירות בהתאם להסכם הפינוי בינוי שנערך.

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.
מדובר בשיטת הערכה אשר מוסכמת על הצדדים במקרה דנן ואינם חלוקים לגביה לאחר פסיקת בית המשפט המחוזי.
שיטה זו כאמור כפי שמפורט בפסיקת בית המשפט המחוזי, הינה הגישה המובילה לבחינת ההשבחה.
לפיכך, ובהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי העדכנית ביותר, תובא בחשבון ההשבחה בגישה זו.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.
גישת זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".
ברם בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, נפסלה גישה זו כגישה מקובלת בבחינת ההשבחה.
לפיכך, לא תובא מתודולוגיה זו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

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

בהערת אגב אציין כי בהחלטות קודמות שלי לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, זאת בטרם פסיקת בית המשפט המחוזי, לא אומצה גישה ב' כגישה מובילה וננקטה גישה ג' כגישה מובילה, בכפוף לנימוקים שפורטו שם.
להערכתי ומבחינה שמאית כלכלית בפרויקטים החלים למגרש/מס' מגרשים בודדים, בהם קיים הסכם פינוי בינוי חתום בין בעלי הזכויות ליזם אשר מקדם את התכנית (וזאת להבדיל מתכנית פינוי בינוי רחבת היקף המקודמת ע"י הוועדה המקומית החלה על שטח קרקע נרחב), בחינת ההשבחה בחלופה ג' ייתכן כי הינה הרלוונטית ביותר ומדמה חשיבת שוק של הרוכש הסביר במקרה דנן הכפוף להסכמי פינוי בינוי עם יזם.
עם זאת לאחר פסיקת בית המשפט המחוזי בעמדה המשפטית שנקט, ולאור העובדה כי הצדדים אינם חלוקים במתודולוגיית ההשבחה, תובא בחשבון ההשבחה בדרך המפורטת בחלופה ב' בלבד.

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

<u>טענה מקדמית בדבר היקף הפטור בגין ממ"ד – סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית:</u>

אחת המחלוקות הראשיות בין הצדדים הינה ביחס להיקף הפטור שראוי להביא בחשבון בגין סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

שמאי המשיבה סבור בהתאם לשומתו כי היקף הפטור במקרה דנן מסתכם ב- 22 ממ"דים ליח"ד קיימות במצב הקודם בלבד, כאשר במכתב התגובה ציין כי יח"ד אחת נמכרה בטרם הפקת היתר בניה ועל כן לא חל בגינה פטור בגין ממ"ד והיקף הפטור לפי 21 יח"ד.

המבקשת מאידך סבורה כי הפטור הינו פטור החל על כל היח"ד במצב החדש, קרי בגין 120 יח"ד או מאידך בתחשיב חלופי 28.3 ממ"דים פטורים.

הגם שלא מדובר במחלוקת על "עצם החיוב", הרי מדובר במחלוקת משפטית קרדינלית, שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות, לאחר מתן החלטה זו.

לפיכך, במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי ובהתאם לנתונים שהועלו והוצגו בפני.

יובהר כאמור כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכי הצדדים לערור בעניין זה לוועדת הערר ולבית המשפט ככל שידרשו לעניין להם הסמכות להכריע בטענה המשפטית הקרדינלית דנן.

להבנתי, המשיבה סבורה כי בהתאם לערר חשדר וההחלטות בעניין סלומינסקי ולאור העובדה כי מדובר בעסקת קומבינציה עם היזם, אשר מהווה מכר זכויות ולא מימוש מלא בהיתר על ידי בעלי הדירות, יש להביא בחשבון פטור חלקי בלבד בגין ממ"דים רק בגין יח"ד קיימות.

המבקשת מאידך סבורה כי הסכם הקומבינציה מתגבש לכדי הסכם רק במועד הוצאת היתר הבניה ועל כן יש להביא בחשבון פטור בגין כלל הממ"דים.

בתוספת השלישית נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה, כדלהלן:

*"השבחה במקרקעין **בשל בניית מרחב מוגן** בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951". (ההדגשה אינה במקור).*

מעיון בהחלטת ועדת הערר ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13.03.2012, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

"סעיף הפטור קובע, כדלקמן:

"(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)."

*45. **לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר."** (ההדגשה אינה במקור).*

"יש לזכור כי ההלכה הינה כי נקודת המוצא לפרשנות הדין הינה לשונו וכי אין לקבל פרשנות אשר אין לה עיגון בלשון החוק."

"במקרה שלפנינו המחוקק נקט בלשון ברורה של "בנייתי" מרחב מוגן, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי זה חל על בנייה בלבד ולא על מכר."

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

"49. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.
50. בכל מקרה, אף אם ניתן היה מבחינה לשונית לקרוא לתוך סעיף הפטור החל על בניית מרחב מוגן גם מכירת קרקע שיש אפשרות להקים עליה מרחב מוגן, הרי שיקולי מדיניות ותכלית, מובילים אותנו לאותה התוצאה."
"51. ראשית יש לזכור כי כלל המדיניות הראשון לגבי פטורים מהיטל השבחה הינו כי את הפטור בהיותו החריג יש לפרש בצמצום, ר' ע"א 7417/09 צרי נ. הועדה המקומית גבעתיים (פורסם באתר נבו).
52. ור' גם ת.א. (ירושלים) 3351/03 (ירושלים) הועדה המקומית ירושלים נ. שפרה בן דוד (פורסם באתר נבו):
"פסיקת בית המשפט העליון אמרה את דברה ברורות ומפורשות, כי יש לפרש את סעיפי הפטור בהקשרה של התוספת השלישית על דרך הצמצום"
53. תכלית החקיקה במקרה שלפנינו הינה ברורה ונהירה עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות."
"60. מהצעת החוק עולה כי לא רק שהכוונה הייתה ליתן פטור לבניית מרחב מוגן בלבד, אלא שהייתה כוונה כי הפטור יינתן רק להיתרים שיוצאו בתוך 3 שנים.
61. אכן, בנוסח החוק הסופי לא התקבלה ההגבלה של הוצאת היתר הבניה בתוך 3 שנים, אך בוודאי נותר הרציונל, כי מטרת הפטור היא לעודד בניית מרחב מוגן דירתי ולא הקלה בהיטל השבחה על סוחרי מקרקעין.
62. ברור כי מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים."
"ועדת הערר מודעת לכך כי קיימים החלטות של שמאים מכריעים הקובעים אחרת.
***עם זאת, מדובר בנושא משפטי טהור של פרשנות הוראת פטור בחקיקה, ובנסיבות אלו אף לאחר שהבאנו בחשבון את עמדת השמאים המכריעים בעניין זה, אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה של הוראת הפטור, הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית, הינה כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן."** (ההדגשה אינה במקור).*

מעיון בהחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, מיום 26.10.2017, עולה כי העוררים הגישו עררים שעוסקים בהכרעות שמאים מכריעים בנוגע להיטל ההשבחה למקרקעי העוררים השונים.

ועדת הערר נדרשה לשאלת היקף תחולתו של הפטור לבניית ממ"ד האמור בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית ולשאלת מועד מימוש הזכויות לצורך החיוב בהיטל השבחה בעסקאות קומבינציה.

עיקרי פרטי הערר, כדלהלן:

"תכנית פת/ 48/1216 (פורסמה למתן תוקף ביום 6.2.14; להלן: תכנית 48), היא תכנית איחוד וחלוקה החלה במתחם האמור. במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות השונים במתחם זכויות במגרשי בניה שיצרה התכנית לשם הקמת שכונת מגורים. לאחר אישורה ביקשו בעלי הזכויות בעררים השונים שבפנינו לקבל שומות השבחה, כאשר חלקם גם התקשרו בסמוך לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 בעסקאות קומבינציה עם יזמים."
*"5. ככל שטענת הוועדה המקומית בעניין זה תידחה, **מתעוררת בחלק מהעררים שהגישו הנישומים השאלה המשפטית הבאה: האם עסקאות הקומבינציה שנכרתו לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 (מבין העסקאות שהוצגו בפנינו עסקה אחת נחתמה לאחר הפרסום של תכנית 48 למתן תוקף וטרם תחילת התוקף, ושתי עסקאות נחתמו בסמוך לפני הפרסום למתן תוקף) לגבי זכויות במקרקעין במגרשים שקבעה תכנית זו, ואשר***

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

כללו תנאי מתלה של "אישור" תכנית זו, יחשבו מימוש בדרך של מכר של הזכויות שנמכרו בעסקאות באותם מגרשים עתידיים שיצרה התכנית (שאז לא יינתן ליזמים הפטור לבניית ממ"דים), או שמא אין בהן מימוש במכר של זכויות בניה שהעניקה תכנית 48. *" (ההדגשה אינה במקור).*

"28. נוכח מסקנתנו בעניין פרשנות הוראת הפטור הנ"ל, לא מתייתרת הכרעתנו בסוגיה הנוספת העולה בחלק מהעררים במקרים בהם נחתמו עסקאות קומבינציה. המחלוקת הינה האם ניתן לראות בעסקאות הקומבינציה כמימוש בדרך מכר של חלק מהזכויות שהקנתה תכנית 48 (כעמדת הוועדה המקומית) למרות שנחתמו לפני מועד תחילת תוקפה; או שמא יש לראות ביזמים שרכשו את הזכויות בהסכם הקומבינציה כגורם החייב בהיטל ההשבחה מתכנית 48 (כטענת בעלי הזכויות בעררים בפנינו), וכפועל יוצא מכך כגורם הזכאי ליהנות מהפטור לבניית ממ"דים בעת המימוש בדרך של היתר".

עמדת הוועדה המקומית בתיק נשוא החלטת ועדת הערר היה כדלהלן:

"31. תמצית טענות הוועדה המקומית: בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר חשדר הנ"ל אין פטור מהיטל השבחה לממ"דים במימוש בדרך של מכר. עסקאות הקומבינציה נעשו לגבי זכויות שכלל לא היו קיימות טרם תכנית 48. הוועדה המקומית מפנה לפסיקה, שלא הכירה במכר שמדובר בעסקה המקדימה ומחלקת זכויות עתידיות שייווצרו לאחר מועד העסקה בתכניות, וכנובע מכך לא אפשרה פטורים לרוכשים מהיטל ההשבחה.
עוד היא מבקשת ללמוד היקש מסעיף 19(א3) לחוק מיסוי מקרקעין, ששם נקבע כי יום המכירה של זכויות המותנות בהתקיימות תנאי עתידי הוא יום אישור התכנית ולא יום חתימת ההסכם.
במועד בו נחתמו העסקאות לא היה למוכרים את הכוח המשפטי למכור משהו שעוד לא נולד, והעסקאות התגבשו הלכה למעשה רק במועד בו אושרה התכנית, שאז נוצרו המגרשים שהוקצו לבעלי הזכויות.
העובדה ששלטונות מס שבח קיבלו את מועד עסקת הקומבינציה כמועד הרכישה בשלב שנעשו עסקאות הקומבינציה אינה רלבנטית לענייננו."

בהכרעתה מציינת ועדת הערר את עיקרי הדברים הבאים:

"33. נקדים ונאמר, כי מהטעמים שיפורטו להלן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיות במגרשים העתידיים שיוצרת תכנית 48.
אנו סבורים, כי לצורך החיוב בהיטל ההשבחה בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלה (כאמור בסעיף 2 לתוספת השלישית) יש לראות במועד תחילת התוקף של תכנית 48 את מועד העברת הזכויות ליזמים.
לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה תכנית 48, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים כאמור בערר חשדר הנ"ל."

בהמשך הוסיפה ועדת הערר:

"43. על רקע זה נבחן את מהותן הכלכלית של הסכמי הקומבינציה."
"בכל ההסכמים שהוצגו בפנינו, ההתקשרות נעשתה בנוגע לזכויות במגרשים, שלא היו קיימים בפועל באותה עת, אך היה צפוי כי ייווצרו במועד תחילתה של תכנית 48 (שהיא, כאמור, תכנית שכללה הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים).
ההסכמים התייחסו למגרשים שהיו צפויים להיווצר בתכנית 48 בביטוי מגרשים "זמניים".

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

כל ההסכמים היו על תנאי מתלה שהוגדר כ"אישורה של תב"ע פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה (כולל טבלת ההקצאות המצורפת)" (בהסכם מיום 3.2.14); או "אישורה של תב"ע פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה ועפ"י טבלת ההקצאות המצורפת לתב"ע פת/48/1216, וכמפורט בסעיף 1.6 להלן וזאת לא יאוחר מאשר תוך 24 חודש מיום חתימת החוזה"

או "אישורה של תב"ע פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה היינו כאשר לבעלי המגרש מלוא הזכויות במגרש 108 ל-31 יח"ד ללא דיאמנט צביה""

"45. עולה בבירור, כי ההסכמים לא נועדו כלל לשנות מיידית את מערך הזכויות הקנייניות במקרקעי המוכרים למועד העסקאות (המגרשים שהוקנו להם בתכנית 15) או אף ליצור התחייבות אובליגטורית להעברת הזכויות באותם מקרקעין.

בכל העסקאות נכללו כאמור לעיל תניות שהבהירו שאין בהן העברה של הזכויות הקיימות במקרקעין, ולמעשה הצדדים להסכם לא התעניינו בזכויות אלה, שהיו קשיים שונים במימושן (כפי שטענו בפנינו בעלי הזכויות)."

"46. מבחינה קניינית עולה, שבמועד ההתקשרות בעסקאות כלל לא ניתן היה לבצע העברת זכויות קניינית של המגרשים שייווצרו בתכנית 48 משום שאותם מגרשים טרם נוצרו באותה עת.

מדובר אפוא בעסקאות המקנות זכות חוזית לקבלת זכות עתידית במגרשים שטרם נוצרו במועד חתימת העסקאות, וכל זאת בתנאי שאותם מגרשים אכן ייווצרו בפועל (שאחרת העסקאות כלל לא יחייבו את הצדדים בהתאם לתנאי המתלה שנקבע).

כאמור לעיל, עסקאות הקומבינציה הותירו בבירור בידיהם של המוכרים את זכויותיהם הקיימות במגרשים שיצרה בעבר תכנית 15.

הצדדים כלל לא היו מעוניינים לעסוק בזכויות באותם מקרקעין שהיו קיימות למוכרים במועד ההתקשרות בעסקאות, והצדדים ראו לנגד עיניהם רק את זכויות הבניה העתידיות שהיו צפויות להיווצר בתכנית 48 לאחר מועד כריתת העסקאות.

תכנית 48 הקנתה את המגרשים החדשים שיצרה למוכרים בעסקאות הקומבינציה וזאת כנגד הזכויות שהיו להם אז במגרשים אחרים, אשר ההסכמים כלל לא נועדו להעביר את הבעלות בהם ואשר הצדדים להסכמים כלל לא היו מעוניינים במימוש אותן זכויות בניה שהיו קיימות באותו מועד."

"50. לפיכך עולה, לדעתנו, כי מהותן הכלכלית של העסקאות הייתה לסחור בזכויות עתידיות במקרקעין (המגרשים "הזמניים") שכלל לא היו ברשות המוכרים באותו שלב ובזכויות הבניה העתידיות שהיו צפויות להיווצר בתכנית 48.

המוכרים בעסקאות הקומבינציה הבטיחו לעצמם תמורה מלאה בשירותי בניה לבניית דירותיהם כנגד זכויות במקרקעין שיועברו ליזמים ככל שתכנית 48 אכן תקבל תוקף וניתן יהיה לקבל היתרי בניה לפיה.

לפיכך עולה, לדעתנו, כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה של הטלת החיוב על הגורם המתעשר בפועל מהתכנית מצדיקה לראות בהסכמי הקומבינציה מימוש במכר של הזכויות שהוקנו בתכנית 48 עם כניסתה לתוקף לבעלי המגרשים הקיימים לפי תכנית 15."

"המגרשים החדשים שיצרה בהמשך תכנית 48 הוקצו למוכרים בעסקאות הקומבינציה (שהם בעלי הזכויות במגרשים שהתכנית ביטלה).

למעשה עולה, כי גם במועד תחילתה של תכנית 48 לא מועברות ליזמים זכויות קנייניות באותם מגרשים חדשים. אולם, רק החל משלב זה אין מדובר בזכויות עתידיות אלא במקרקעין קיימים, שניתן לראות בהתחייבות

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

האובליגטורית להעברתם בתמורה שסוכמה את מימוש ההתעשרות שהפיקו המוכרים כתוצאה מאישור התכנית (בדומה למצב שהיה בפרשת נוה בנין)."

"56. לבסוף נבהיר, כי אין בדברינו כדי לסטות מהפסיקה שהכירה בכך שהסכם על תנאי מתלה הוא חוזה שלם מרגע כריתתו.

כאמור, עמדתנו הינה, כי בנסיבות עניינו, מהותן הכלכלית של עסקאות הקומבינציה שנחתמו כלל לא הייתה מכירת זכויות במקרקעין קיימים (במגרשים שיצרה תכנית 15).

במהות מדובר היה ביצירת התחייבות למכירת זכויות עתידיות במקרקעין לא קיימים באותה שעה, ושהיו צפויים להיווצר רק בתכנית 48 ולהיות מוקנים למוכרים בעסקאות הקומבינציה (כנגד זכויותיהם במקרקעין הקיימים באותה עת שלא נעשתה כל התחייבות לגביהן באותן עסקאות).

בנסיבות אלה יש לראות את מועד הקניית ה"בעלות" באותם מקרקעין עתידיים (במובן סעיף 2 לתוספת השלישית) לצורך החבות בהיטל ההשבחה ברגע כניסתה לתוקף של התכנית למי שהמגרשים הוקצו לו לפי התכנית. רק באותו מועד מדובר במקרקעין קיימים שניתן להקנות בהם זכויות קנייניות."

ולסיכום, עמדת ועדת הערר בעניין המשפטי הקרדינלי של נושא הפטור בגין ממ"דים במימוש בדרך של קומבינציה:

<u>"57. מכל הטעמים האמורים לעיל אנו סבורים שצודקת הוועדה המקומית בטענותיה שיש לראות לצורך התוספת השלישית את ההסכמים כמימוש הזכויות במועד בו מתקיים התנאי המתלה - היינו אישורה של תכנית 48 - ולא במועד החתימה על הסכמי הקומבינציה. לפיכך, מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות במקרקעין וזכויות בניה שיצרה התכנית, ואין מקום לאפשר פטור לממ"דים במימוש כזה (שכאמור ניתן רק למימוש בהיתר לבניית ממ"דים).</u>

<u>58. מהטעמים האמורים אנו מחליטים לדחות את עררי בעלי הזכויות בעניין זה (ולרבות עררים 325/15/48, 277/15/48). מובהר, אפוא, כי על הוועדה המקומית להעניק את הפטור לממ"דים רק על מימוש בהיתר של מי שהיה בעל זכויות במקרקעין עובר לאישור תכנית 48 ורק על החלק שלא נמכר בעסקת קומבינציה."</u>

מעיון בערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי על החלטה זו, עמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי, ניכר כי לא נטענו טענות ולא נדרש בית המשפט להכריע בעניין הפטור מהיטל השבחה במימוש במסגרת הסכמי קומבינציה והשאלה העיקרית שעמדה בערעור זה הינה האם החוק מקנה פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד גם כשמדובר בבניית דירה חדשה, המחויבת בכל מקרה בבניית ממ"ד.

אני סבור כי ההחלטה בערר סלונימסקי, הינה הרלוונטית יותר ובעלת הדמיון הרב ביותר למקרה המונח בפני.
בפועל, נחתמה עסקת פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין עובר לאישור התכנית המשביחה וזאת ביחס לזכויות עתידיות שיאושרו בתכנית עתידית.
נקבעו תנאים מתלים אשר לכל הפחות מחייבים את אישור התכנית המשביחה נשוא ההחלטה.
הגם שמדובר בעסקת פינוי בינוי, במהותה מדובר בעסקת קומבינציה כאשר הדיירים מוכרים/מעבירים את כלל זכויות בניה ליזם והיזם בתמורה בונה את דירות התמורה של הדיירים הקיימים.

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

לפיכך ועל אף טענות המבקשת הרבות בעניין זה ולאור תשתית הפסיקה הקיימת המנחה אותי, איני יכול לקבל את עמדתה בעניין זה.
לכן, יובא בחשבון כי פטור מהיטל השבחה יינתן לדירות הדיירים בלבד שלא נערך בגינם מימוש זכויות אחר לאחר מועד אישור התכנית, קרי לגביהם נערך מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ויתר הזכויות אשר הועברו ליזם במסגרת הסכם הקומבינציה, חייבות בהיטל בגין מימוש בדרך של מכר אשר חל במועד אישור התכנית המשביחה ולא חל לגביהם הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד.
יצוין כי להבנתי הערר אותו מציין שמאי המבקשת בעניין מותג עירוני צהל 14 תומך בקביעה זאת כאשר צוין בערר בין היתר כי:
" 22.עולה כי ההחלטה למתן היתר בניה היא שיצקה תוכן לעסקה. רק משניתנה נודע מה הוא החלק הנמכר, מה הוא החלק הנותר, מהו המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומה הוא מימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה. עריכת ההסכם אפשרה העברה עתידית של זכויות ואולם במועד עריכתו עדיין אין מדובר ב"העברתם" של המקרקעין, המהווה מימוש זכויות בהם."
ברם בשונה מאישור התכנית בענייננו, מדובר בפרויקט תמ"א 38 בו הזכויות הינן מותנות ומועד המימוש הוא אותו מועד בו מאושרת הבקשה להיתר בניה והעסקה התגבשה במועד אישור הבקשה, התואם למועד המימוש בדרך של היתר בניה.

קיים קושי לקבל את טענת שמאי המבקשת בעניין כי רק מועד אישור הבקשה להיתר מהווה מועד מימוש זכויות נשוא ההסכם לאור הבנתי את הפסיקה ולאחר בחינת הסכם המכר, שכן להבנתי מתבסס כאמור שמאי המבקשת על החלטה לעניין תמ"א 38 שכוללת זכויות מותנות ולא מוקנות.
מדובר במקרה שונה מהמקרה נשוא ההחלטה דנן.
כפי שמציין שמאי המשיבה, ניכר כי דווחה לרשות המיסים 22 עסקאות מכר דירות מגורים מיום 12/03/2019, אשר ככל הנראה מתייחסות לדירות הדיירים הקיימים, קרי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הקומבינציה והשתכללות ההסכם, זאת עוד בטרם מועד הוצאת היתר הבניה.

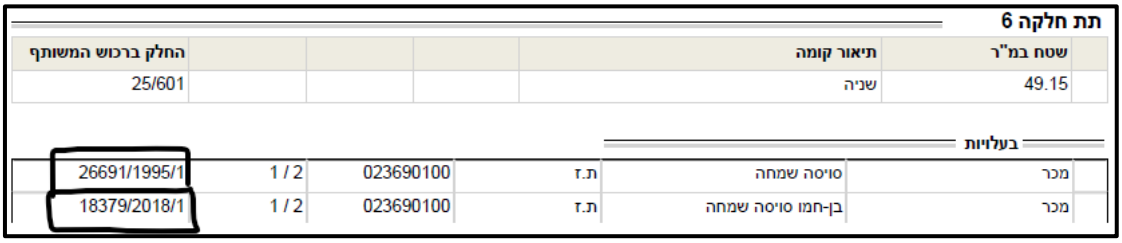
עמדה דומה ננקטה להבנתי ע"י שמאי המשיבה בהכרעה בחלקות 11, 148, 149 בגוש 7145 בבת ים, עמדה אשר אומצה ע"י השמאית יעל הרון, בהחלטה מיום 09.07.2020.

אתייחס כעת לעמדת שמאי המשיבה כי בהתאם למערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים ניכר כי קיימת עסקה מדווחת מיום 14.03.2018 בה בוצע מימוש זכויות הדיירים בדירה במכר ועל כן לא חל בגינה פטור בגין ממ"ד.
לבדיקתי אכן בתאריך 14.03.2018 דווחה עסקת מכר זכויות ביחס לתת חלקה 6, כדלהלן:

מפה	גוש חלקה	*יום מכירה	*תמורה מוצהרת בש"ח	*שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
1	007136-0215-006-00	14/03/2018	650,000	650,000	דירת מגורים	0.500	בת ים	1950	72	3.5

ברם להבנתי את הדיווח, החלק הנמכר הינו 0.5 מהזכויות בלבד, אשר תואם לתמורה נמוכה יחסית ולא הגיונית ביחס ליח"ד שלמה.
יתרה מזאת, גם מס' השטר (לפי נסח רישום מקרקעין) ביחס למחצית מהזכויות הינו להבנתי שנת 1995 והחצי האחר הינו משנת 2018 אשר תואם לעסקה למחצית מהזכויות.

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



תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה				החלק ברכוש המשותף
49.15	שניה				25/601

בעלויות

מכר	סויסה שמחה	ת.ז	023690100	1 / 2	26691/1995/1
מכר	בן-חמו סויסה שמחה	ת.ז	023690100	1 / 2	18379/2018/1

על כן ולאור העובדה כי לא הועבר לידי על ידי המבקשת מידע אחר מהמפורט לעיל, על אף טענות שמאי המשיבה, לרבות הסכם זה נשוא מימוש זכויות, מצאתי לנכון לקבל חלקית את עמדת שמאי המשיבה ולהביא בחשבון כי בגין 0.5 ממ"ד בדירה זאת לא חל פטור מהיטל השבחה שכן ניכר כי נערך מימוש במכר קודם למתן היתר בניה.

ביחס לשטח הממ"דים החייב בהיטל והשטח הפטור, שמאי המשיבה נוקט במקדם 81.67% משטחי הממ"ד חייבים בהיטל השבחה, ואילו שמאי המבקשת כאמור מביא בחשבון כי כלל שטחי הממ"דים פטורים מהיטל.
במייל מיום 15.11.2022, טען שמאי המבקשת כי ככל שלא תתקבל טענתו, יש להביא בחשבון פטור ל- 28.79 ממ"דים לדירות.

בהתאם להסכם מיום 24.07.2012, ניכר כי רכש מר אילן פיבקו בנאמנות עבור חברה בהקמה ממר אוסדון מומי מחצית מדירה בקומה השלישית של הבניין לה חלקים ברכוש המשותף של 58/601, וללא הצמדותיה (א'-ב' בתשריט) הידועה כתת חלקה 12, שאוחדה בעבר כאשר נקבע כי הדירה תפוצל ותהווה את הדירה המזרחית, ושטחה לא יפחת מ- 96 מ"ר ו- 29/601 חלקים ברכוש משותף.
הועבר לידי גם מסמך הודעה על נאמנות מיום 05.08.2012, עליה חתום מר אילן פיבקו המפרט כי הנאמן מר אילן פיבקו והנהנה הינה חברת פוד ופישפה נכסים בע"מ והזכות הנרכשת הינה תת חלקה 12 בגו"ח 7136/215.
בהתאם להסכם הנאמנות עולה כי מלוא הזכויות שנרכשו מכוח הסכם הרכישה נרכשו בשם ועבור הנהנה.
עוד עולה כי חברת פוד ופישפה נכסים בע"מ שינתה את שמה לפיבקו בת ים בע"מ מיום 02.09.2012.[14]

עוד עולה ממסמך כתב התחייבות במסגרת הסכם פינוי בינוי כי מר אברהם טייב הינו בעל הזכות בתת חלקה מס' 11 המפוצלת בפועל ל- 2 דירות, זכאי לקבל 2 דירות בעלים חדשות בהתאם להוראות ההסכם.

מבלי להכריע בסוגיות משפטיות הנ"ל באופן מחייב ולאור המסמכים המשפטיים שהועברו לידי ולהבנתי, מהנ"ל עולה כי ב- 23 הדירות הקיימות במקרקעין לפי היתר בניה מקורי:
1 יח"ד זכאית ל- 2 יח"ד תמורה ועל כן ראוי להביא בחשבון בגינה 2 ממ"דים פטורים מהיטל.
21 יח"ד זכאיות ליח"ד תמורה אחת ובגינן 21 ממ"דים פטורים מהיטל.
1 יח"ד שנרכשה בנאמנות ליזמית הפרויקט, מימוש זכויות בוצע רק בהיתר בניה ולאור כך שלה 29/601 חלקים ברכוש משותף, זכאית היא לכ- 5.8 יח"ד במקרקעין (29/601 * 120 יח"ד).
בהפחתת 0.5 ממ"ד ליח"ד בגינה ניכר כי הועברו מחצית מהזכויות בחלקה (ולא הועבר לידי ההסכם).
על כן 28.3 ממ"דים (23 + 5.8 – 0.5) פטורים מהיטל השבחה ביחס ל- 120 ממ"דים לכלל המקרקעין, קרי 23.58% משטחי הממ"דים פטורים מהיטל ו- 76.42% משטחי הממ"דים אינם פטורים מהיטל.

[14] יצוין כי להבנתי וכפי שנקבע בבית המשפט השלום מיום 24.07.2006, בבשא (ת"א) 152100/05 שורץ זהר נ' ועדת התכנון והבניה רמת השרון, העברת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין מהנאמן לנהנה אינה מהווה "מימוש זכות במקרקעין" על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

עם זאת, יצוין כי מעיון בעמ"נ (ת"א) 46044-03-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' מותג עירוני צהל 14 בע"מ, ביחס לפרויקט תמ"א 38 שהינו מעט שונה מענייננו, ניכר כי בית המשפט המחוזי חלק על קביעות ועדות הערר ביחס לסוגיית מימוש זכויות בהסכם קומבינציה:

"ועדת הערר נימקה את מסקנתה באופן זה:

"... בחינת ההסכם נושא החיוב מלמדת כי לעת עריכתו טרם התגבשו הזכויות הנמכרות וטרם התגבשה התמורה.

...

ההסכם כולו תלוי בהחלטת הועדה המקומית לאפשר הבניה לפי תמ"א 38, ובכלל זה הגדרותיו הבסיסיות – מהות המכר ומהות התמורה – המותוות בהחלטה ליתן היתר בניה.

...

עולה כי ההחלטה למתן היתר בניה היא שיצקה תוכן לעסקה. רק משניתנה נודע מה הוא החלק הנמכר, מה הוא החלק הנותר, מהו המימוש הפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומה הוא מימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה. עריכת ההסכם אפשרה העברה עתידית של זכויות ואולם במועד עריכתו עדיין אין מדובר ב'העברתם' של המקרקעין, המהווה מימוש זכויות בהם."

(מתוך סעיפים 19 ו- 22 להחלטה)

דומה אפוא כי מסקנת ועדת הערר מושתתת על שילוב של שני היבטים: האופי המותנה של הסכם הקומבינציה וכן העדר המסוימות שבו, לפחות בכל הנוגע להיקף הממכר.

עם כל הכבוד, אני סבור כי בעניין זה ועדת הערר טעתה ביישום הדין לגבי ההסכם הנבחן."

"עיון בהסכם הקומבינציה הנדון מביאני למסקנה כי מדובר בחוזה משוכלל, שעניינו העברה של זכויות במקרקעין ועל כן יש בו כדי להוות לכאורה "מימוש זכויות" לפי התוספת השלישית."

עם זאת לבסוף קבע כי יש להחיל על הסכם זה את שנקבע בעניין אקו סיטי.

על כן ולאור אי הוודאות בעניין זה, יובא בחשבון תחשיב השבחה חלופי בלבד וככל שיקבע ע"י ערכאה משפטית מאוחרת להחלטה זאת כי יש לפטור את כל הממ"דים מהיטל השבחה.

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

ערכי שווי במקרקעין במצב התכנוני החדש:

מגורים:

שמאי המשיבה קובע שווי בסך של כ- 6,150 ₪ למ"ר מ"ר קרקע מבונה אקו' תוך שמציין כי הנ"ל תוך התאמה לזמן, מיקום, גודל הפרויקט, מס' קומות מגורים, בעיית מי תהום בחלק מעסקאות ההשוואה, חיוב בחניית אורחים, ועוד גורמים רבים.

שמאי המבקשת קובע שווי בסך של כ- 5,860 ₪ למ"ר מ"ר קרקע מבונה מגלם מרפסות.

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים.

עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנויות ברחוב בלפור 58 גו"ח 7144/64 – כ- 180 מ' מהמקרקעין נשוא ההחלטה (מיקום דומה/זהה[15]):

גוש חלקה	שנת בניה	יום מכירה	שטח דירה	מרפסת	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי אקו'
היתר שינויים מתאריך 19.02.2015 למבנה בשלבי בניה - טופס 4 מיום 08.10.2015 להיתרים מיום 21.12.2011 ומיום 19.02.2015								
007144-0064-000-00	2015	23/04/2018	101.5	10	3	4	₪ 2,000,000	₪ 18,957
007144-0064-000-00	2015	25/05/2017	101.5	16	10	4	₪ 2,450,000	₪ 22,706
007144-0064-902-00	2016	11/02/2017	101.5	16	17	4	₪ 2,907,889	₪ 26,950
007144-0064-000-00	2015	15/11/2016	101.5	16	11	4	₪ 2,445,000	₪ 22,660
007144-0064-021-00	2009	15/09/2016	101.5	10	5	4	₪ 1,980,000	₪ 18,768
007144-0064-000-00	2015	17/07/2016	101.5	16	10	4	₪ 2,220,000	₪ 20,575
007144-0064-047-00	2015	19/04/2016	101.5	16	16	4	₪ 2,300,000	₪ 21,316
007144-0064-023-00	2015	13/04/2016	101.5	16	8	4	₪ 2,050,000	₪ 18,999
007144-0064-803-00	2015	06/04/2016	101.5	10	6	4	₪ 2,050,000	₪ 19,431
007144-0064-402-00	2015	30/03/2016	101.5	16	12	4	₪ 2,250,000	₪ 20,853
007144-0064-000-00	2015	17/02/2016	101.5	16	12	4	₪ 2,250,000	₪ 20,853
ממוצע		**27/09/2016**	**101.5**	**14.4**	**10.0**	**4**	**₪ 2,263,899**	**₪ 21,097**

ביאור:

מדובר בבניין מגורים בן 19 קומות מעל קומת מסחר ו- 3 קומות מרתף חניה, הכולל 50 יח"ד.

במקרקעין 81 מ.ח מתוכם כ- 68 חניות למגורים, היתר למסחר.

שטח דירות ומרפסות לפי המפורט בתכנית היתר בניה 2010790 מיום 19.02.2015.

מקדם אקו' 0.4 לשטחי מרפסות.

יצוין כי עסקה מיום 11.02.2017 דווחה כמכר דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר ועל כן להערכתי מהווה דירה בקומה 16 בהיתר שהינה קומה 17 (מדווח) אם מביאים בחשבון את קומת המסחר ולא דירת 5 חדרים בשטח של 141 מ"ר כפי שנוקט שמאי המשיבה.

יצוין כי לא הובאו בחשבון עסקאות שנערכו זמן רב לאחר המועד הקובע לפי גישת שמאי המשיבה, זאת לאור הזמן הרב שעבר מהמועד הקובע, ברם נדרשת התאמה בגין מועד ממוצע של העסקאות הנ"ל להתאמה למועד הקובע בעניינו.

[15] כאשר מיקום נשוא ההחלטה לעניין נוף לים, הינו עדיף, זאת לאור מיקומו האסטרטגי באזור בו נפתחות שד' העצמאות ומתרחבות לכיוון הים המקנות לחלקה חשיפה טובה לים התיכון.

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

בהתאמה למקרקעין נשוא ההחלטה בהם שטח יח"ד ממוצעת הינו כ- 110 מ"ר, שטח קומת מגורים ממוצע הינו בסביבות קומה 17[16], האפשרות כי העסקה מגלמת יותר מחניה אחת ליח"ד, למועד הקובע בו במקרקעין נשוא ההחלטה לא קיים מבנה בשלבי הקמה כלל, ומועד קובע המאוחר למועד ממוצע של ביצוע העסקאות[17], מצאתי לנכון לאמוד לשווי מ"ר בנוי אקו' בסך של 21,500 ₪ על הצד הנמוך בזהירות הנדרשת.

שווי זה גם סביר בעיני בניתוח מכר דירות מגורים במיקומים מרוחקים יותר, כפי שנוקט שמאי המבקשת בגו"ח 7121/27,29,31 בתחומי תכנית בי/4/450, תוך התאמות למיקום, מאפיינים, שטח דירה ממוצע, קומה וכד' כפי שנוקט שמאי המשיבה במכתב תגובתו המשקף כ- 22,700 ₪ למ"ר בנוי לפני התאמות.

<u>תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי כבנוי, כדלהלן:</u>

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
שווי מ"ר בנוי	₪ 21,500
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 18,376
בניכוי רוח יזמי - 18%	₪ 15,573
עלויות בניה למ"ר דירתי ברוטו	₪ 9,085
שווי מ"ר קרקע מבונה מעוגל	₪ **6,500**

רווח יזמי של 18% על הצד הזהיר, זאת בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של אגף שומת מקרקעין והשמאי הממשלתי מינואר 2020 שם צוין כי רווח יזמי למגורים בין 15%-18%.
יצוין כי בגרסה סופית של תקן 21.1 מחודש 06/2022 נקבע כי *"הרווח היזמי אשר יהווה תמריץ כלכלי ראוי במיזם מסוים תלוי בגורמים רבים ומגוונים, בין השאר במועד ובמיקום. לפיכך, לא נכון לקבוע בתקן כללי, מהו הרווח היזמי הראוי בתכנית מסוימת."*
בהתאם למחקר דלפי מפברואר 2020 של לשכת השמאים, עולה כי רווח יזמי בפרויקט בניה למגורים באזור ביקוש, עד 100 יח"ד הינו 18%.

<u>ביאור:</u>

<u>עלויות הקמה למ"ר דירתי הינו לפי החישוב כדלהלן:</u>

עלות בניה למ"ר דירתי ברוטו	
בניה ישירה למ"ר לפי דקל נובמבר 2017	₪ 4,590
העמסת עקיפות - 30%	₪ 5,967
העמסת ש"ש עילי סביר 35%	₪ 8,055
העמסת עלויות מרתף למ"ר דירתי	₪ 1,030
סה"כ עלות בניה למ"ר	₪ **9,085**

בהעמסת עלויות עקיפות (30%) לפי קו מנחה פרק יח', שטחי שירות עילי (35%) לפי קו מנחה פרק יח' ולבדיקתי את תכנית ההיתר בניה הנדונה הכוללת חלוקת שטחי השירות, ללא ממ"דים וחניות בסה"כ שטח לשיווק אקו' במקרקעין.

[16] 30 קומות מגורים מעל 2 קומות מסחר ומבני ציבור, מהווה בפועל קומה ממוצעת של 17 (30 / 2 = 15 + 2 = 17).
[17] לפי מדד מחירי הדירות של הלמ"ס, חלה עליית מחירים של כ- 4% בין מועדים אלו.

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

העמסת עלויות מרתף סטנדרטיות הינם לפי שטח של 40 מ"ר ברוטו שטח חניה בודדת סטנדרטית ליח"ד (שטח מקום חניה לפי בחינת השטחים בהיתר הבניה בפרויקט זה בגו"ח 7144/64 הינו 35 מ"ר) ובהכפלה בעלות ברוטו של 2,830 ₪ למ"ר מרתף ובחלוקה לשטח דירתי של 110 מ"ר פלדלת במקרקעין נשוא ההחלטה.
יצוין כי בהמשך החלטה זאת, יופחתו עלויות נוספות בגין הפגיעה ועלויות עודפות בגין הקמת מתקן חניה אוטומטי במקרקעין נשוא ההחלטה (לצורך התאמת עלויות הקמת חניון תת"ק באופן פרטני לפרויקט הנדון).

<u>עסקאות השוואה לקרקעות:</u>

בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקט בהם שמאי המשיבה.

<u>עסקאות למגרשי מגורים בלבד:</u>

גו"ח	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי	ממ"ד	מרפסת (מקדם 0.4)	שטח אקו'	מחיר עסקה	מחיר למ"ר קרקע מבונה אקו'	תאריך
מגרשים עליהם ניתן להקים מגדלי מגורים בני 38 קומות מעל 4 קומות מרתף לפי תכנית בי/4/450										
7121/33	115	2,662	164	15,620	2,050	2,296	18,588	₪ 80,157,683	₪ 4,312	08/02/2015
7121/33	115	2,662	164	15,620	2,050	2,296	18,588	₪ 114,612,000	₪ 6,166	10/10/2016
7121/35	112	3,290	142	13,164	1,775	1,988	15,734	₪ 96,560,000	₪ 6,137	07/09/2015
ממוצע									₪ **5,538**	**08/11/2015**

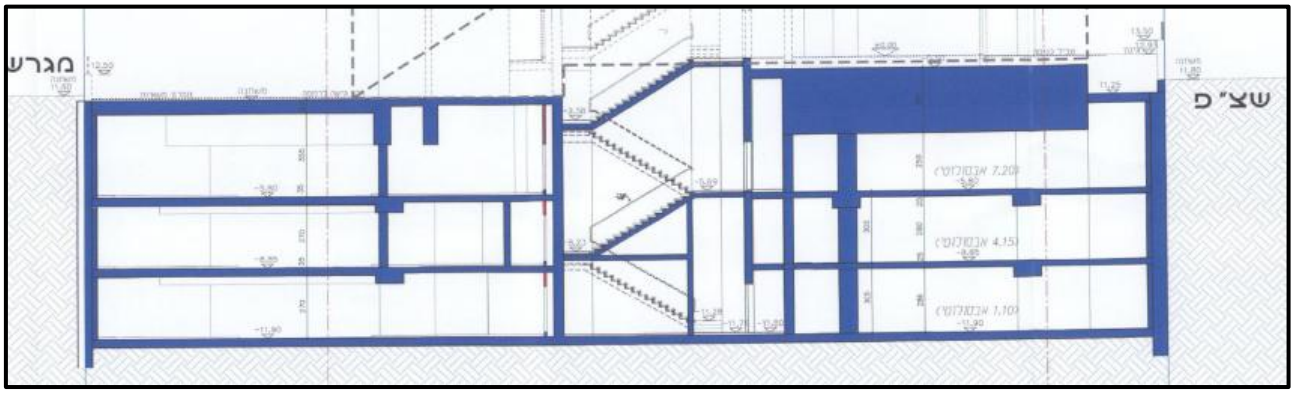
ניתוח עסקה במגרש 112 הינו לפי הסכם המכר הכולל את זכויות בניה תכנית בי/4/450 ו-14 יח"ד נוספות בשטח עיקרי של 952 מ"ר+ ממ"ד+14 מ"ר מרפסת שנרכשו ממגרש 113 סמוך, אשר בהמשך הועברו להבנתי בהתאם לתכנית 502-0327619 למגרש.

במגרש 115 לא ניכר כי הופק היתר בניה וטרם החלה בניה.

מגרש 112 לפי היתר בניה מתאריך 10.11.2020, מהוה בניין בן 39 קומות מעל קומת קרקע, בו 148 יח"ד.
לפי היתר בניה 20160734 להקמת מרתפים, ייתכן כי חלק קטן מהם כוללים חניות במתקני חניה "קומביליפט".
שטח חניה ליח"ד הינו גדול יותר מנשוא ההחלטה ועומד על כ- 57 מ"ר ליח"ד (8,449.19 / 148 יח"ד) ב- 3 קומות מרתף ללא הקלה בעניין מרתף (כולל 20% חניית אורחים).
יצוין כי במגרש זה היתר חפירה ודיפון מיום 19.07.2017, הקמת מרתפים מיום 17.04.2019 והקמת פרויקט מיום 10.11.2020. על כן מגלם שנתיים דחייה עד להיתר חפירה ודיפון בלבד.
תוך מתן כלל ההתאמות לעסקאות אלו תוך התחשבות שטח מרתף חניה רחב היקף וכן בחלקו מתקני מכפיל חניה, אני סבור כי שווי של 6,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה שנקבע לעיל בגישת החילוץ, הינו בגבולות הסביר.
לא ניכר כי עסקאות אלו מגלמות מי תהום (או לכל היותר באופן חלקי ביותר) שכן גובה מפלס תחתון הינו 1.1 מ' גובה אבסולוטי ונכר כי מי תהום הינם בגובה בסביבות 0.8 מ' אבסולוטי כפי שעולה ממגרש 763 שיפורט בהמשך.

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

<u>להלן תצלום לעניין גובה מי תהום וגובה בניה אבסולוטי תחתון, במגרש 112:</u>



<u>מגורים מסחר ותעסוקה - מכרזים:</u>

תאריך עסקה	גוש	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	זכויות בניה						מחיר עסקה	מחיר למ"ר אקו'
					מגורים	ממ"ד	מרפסת	מסחר	תעסוקה	סה"כ משוקלל		
					1.00	1.00	0.40	0.70	0.30			
15/4/15	7121/29	750	2,855	83	7,920	1,038	1,162	800	2,000	10,582	₪ 57,961,889	**5,477** ₪
15/4/15	7121/29,12	761	2,777	116	11,000	1,450	1,624	800	2,000	14,260	₪ 75,608,149	**5,302** ₪
15/4/15	7121/29	763	3,814	176	16,720	2,200	2,464	1,100	2,000	21,276	₪ 104,627,174	**4,918** ₪
<u>ממוצע</u>												**<u>5,232</u>** ₪

<u>במגרש 750</u> היתר חפירה ודיפון מיום 22.06.2016.

ניכר כי שטח חניה תת"ק לכל יח"ד במגרש 750 הינו כ- 51 מ"ר (7,035.36 מ"ר / 249 מ.ח = 28.3 מ"ר למ.ח * 1.5 תקן חניה ליח"ד = 42.4 מ"ר * 1.2 חניית אורחים ליח"ד = כ- 51 מ"ר) ב- 3 קומות מרתף לאחר הקלה לתוספת יח"ד והקלה להגדלת שטח תכסית מרתף ל- 100%.

יצוין כי חלק מהחניות הינן במכפיל חניה גדם 4000/4200 כפי שמפורט בהיתר.

<u>במגרש 761</u> מפה מצבית הוגשה ביום 20.12.2015, היתר חפירה ודיפון מיום 10.07.2019, היתר הקמה מיום 13.06.2021.

הוגשה הקלה לתוספת 35 יח"ד, בוטלה בהקלה החובה להקים 20% חניות ציבוריות, הקלות בגובה קומת מרתף, צמצום עומק מילוי אדמה גננית מעל חניון עליון ועוד.

ניכר כי שטח חניה תת"ק לכל יח"ד במגרש 761 הינו כ- 40.2 מ"ר ב- 3 קומות (6,355.35 מ"ר / 225 מ.ח = 28.3 מ"ר למ.ח * 1.185 תקן חניה ליח"ד = 33.5 מ"ר * 1.2 חניית אורחים ליח"ד אם היה נדרש = כ- 40.2 מ"ר).

יצוין כי חלק מהחניות הינן במכפיל חניה רובוטי כפי שמפורט בהיתר.

<u>במגרש 763</u> היתר חפירה ודיפון מיום 19.03.2017 היתר הקמה מיום 18.07.2018.

הוגשה הקלה להגדלת תכסית מרתף מ- 85% ל- 98%, בוטלה בהקלה החובה להקים 20% חניות ציבוריות, צמצום עומק מילוי אדמה גננית מעל חניון עליון ועוד.

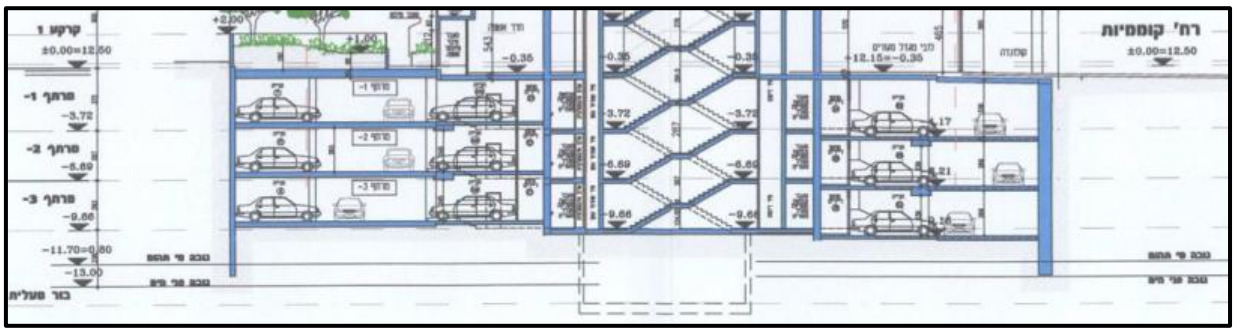
<u>במגרש 763</u> בוטלה בהקלה החובה להקים 20% חניות ציבוריות ונקבע 10 חניות בלבד במקום 60.

ניכר כי שטח חניה תת"ק לכל יח"ד במגרש 763 הינו כ- 49 מ"ר ב- 3 קומות (9,109.89 מ"ר / 319 מ.ח = 28.6 מ"ר למ.ח * 1.435 תקן חניה ליח"ד = 41 מ"ר * 1.2 חניית אורחים ליח"ד אם היה נדרש במלואו = כ- 49 מ"ר).

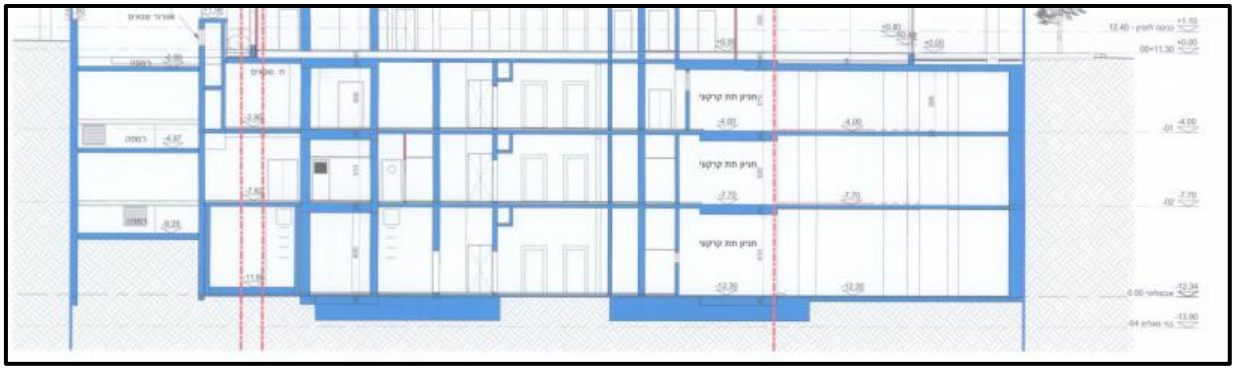
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תוך מתן כלל ההתאמות לעסקאות אלו תוך התחשבות בשטח מרתף חניה רחב היקף וכן בחלקו מתקני מכפילי חניה, אני סבור כי שווי של 6,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה שנקבע לעיל בגישת החילוץ, הינו בגבולות הסביר.
כפי שיבואר בהמשך, אני סבור כי עסקאות אלו מגלמות מפגש עם מי תהום אולם בהיקף מצומצם מאוד ביחס לנשוא ההחלטה.

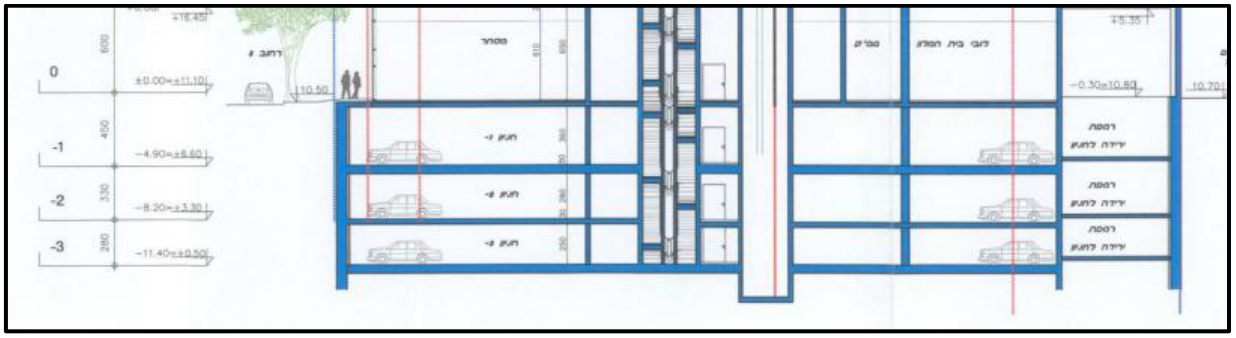
<u>להלן תצלום לעניין גובה מי תהום וגובה בניה אבסולוטי תחתון, במגרש 763:</u>



<u>ובמגרש 761:</u>



<u>ובמגרש 750:</u>



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

<u>רכישת זכויות לדירות מגורים ע"י קבוצות רכישה במגרש מגורים, מסחר תעסוקה ומלונאות (חלקים ממגרש):</u>

תאריך עסקה	גו"ח	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד נמכר	זכויות בניה				מחיר עסקה כולל מע"מ	מחיר ללא מע"מ	מחיר מכירה ב - ₪	
					מגורים 1.00	ממ"ד 1.00	מרפסת 0.40	סה"כ אקו'			מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר
27.11.2016	7121/29	763	3,814	81	7,820	1,013	1,098	9,272	₪ 76,224,262	₪ 65,148,942	₪ 804,308	₪ 7,027
06.04.2017	7121/29	763	3,814	10	890	125	158	1,078	₪ 8,906,043	₪ 7,612,003	₪ 761,200	₪ 7,060
ממוצע												**₪ 7,043**

מדובר במכר חלקים מצומצמים מפרויקט מגרש 763 לקבוצת רכישה.
ניתוח העסקאות בוצעו בחלוקה לשטח אקו' בנטרול מרפסות, ומגלם מחסנים, חניות וכד'.

<u>רכישת זכויות במגרש מגורים מעל קומת מסחר (90% מהזכויות במגרש):</u>

תאריך עסקה	גו"ח	מס' תכנית	שטח מגרש	מס' יח"ד	זכויות בניה					מחיר ללא מע"מ	מחיר מכירה ב - ₪	
					מגורים 1.00	ממ"ד 1.00	מרפסת 0.40	מסחר 1.50	סה"כ אקו'		מחיר ליח"ד	מחיר למ"ר מבונה אקו'
23/4/18	7146/194	502-0475459	998	54	3,910	675	540	300	5,251	₪ 37,000,000	₪ 685,185	₪ 7,046
ממוצע												**₪ 7,046**

לפי התכנית בינוי הינו 16 קומות מעל קומת מסחר כפולה וקומת גג למתקנים טכניים.
מתכנית בקשה להיתר, ניכר כי שטח חניה ליח"ד, בחלוקה ל- 54 יח"ד מותרות, הינו כ- 41.6 מ"ר (2,249.28/54).
מתוכננות 3 קומות מרתף גבוהות יחסית (14- מ' מתחת ל- 0.00+), ברם לא ניכר כי הבניה פוגשת מי תהום לאור גובה מפלס תחתון בנספח בינוי שהינו 9.49+ מ' אבסולוטי.

תוך מתן כלל ההתאמות לעסקה הנ"ל לרבות מועד קובע, מיקום, חניה בחלקה בלבד במכפילי חניה, ועוד, אני סבור כי שווי של 6,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה שנקבע לעיל בגישת החילוץ, הינו בגבולות הסביר והזהיר.

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כדלהלן:

1. החלטת הח"מ בגו"ח 7129/29-30, ברחוב אורט ישראל בה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 5,750 ₪ מגלם מרפסות למועד קובע 22.06.2019, מתייחסת לנכס במיקום נחות משמעותית מנשוא ההחלטה, בלב אזור התעשייה סמוך למבנה תעשייה ותיקים אשר גישה אליו מתוך אזור התעשייה, במבנה הכולל עירוב שימושים נרחב של מסחר ומגורים עם מגדל משרדים ובניה מרקמית למשרדים, מרוחק יותר מחוף הים וללא תצפית טובה לים כמו בנשוא ההחלטה.
לסיכום, מדובר בנכס השונה מהותית מנשוא ההחלטה.

2. בהחלטת הגב' שושי שרביט שפירא לנכס במיקום סמוך לנשוא ההחלטה, העצמאות 32, גו"ח 7136/218, נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה, נכון למועד 18.09.2016 קרי שנה לפני המועד הקובע, הינו בסך 5,300 ₪ למ"ר (מגלם מרפסת) אולם בו קומה ממוצעת 4 וסביר כי ללא דירות להן נוף לים לאור גובה בניין ומיקום, במבנה בו הוקם חניון אוטומטי עם מעלית בדומה לנשוא ההחלטה, אני סבור כי ההתאמות הנדרשות תומכת בשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי שנוקט בו שמאי המשיבה בסביבות סך של כ- 6,500 ₪, כפי שציין במכתב התגובה וכפי שעולה מגישת החילוץ וההשוואה שלעיל.

3. בהחלטת מר ארז כהן לנכס בגו"ח 7141/78,80, פינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס 11, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 6,000 ₪ מגלם מרפסות למועד 29.06.2017.
מדובר במיקום סמוך, בבניין בן 31 קומות (מסחר+ 2 משרדים+ 28 מגורים).

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

קומה ממוצעת דומה בקירוב לנשוא עניינו ובמיקום יחסית דומה[18] למועד קובע דומה, בעל מאפייני משרדים בהיקף מעט נרחב יותר ביחס למבנה הציבור בנשוא ההחלטה.
להערכתי שווי שנקבע בהחלטה זאת בין היתר בגישת החילוץ, על הצד הנמוך, בדרך של הפחתת יזמות של 20% ועלויות בניה גבוהות של 10,000 ₪ למ"ר.
על כן, בהתאמות הנדרשות, סביר כי שווי שנקבע בהחלטה זאת, תומך בקירוב בקביעת שווי בסביבות של כ- 6,500 ₪ למ"ר אקו' שחושבה לעיל.

4. בהחלטת מר גיא צדיק בגו"ח 7124/154 נקבע 5,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה לא מגלם מרפסות למועד קובע 17.03.2018, ביחס לנכס במיקום נחות, בו קומה ממוצעת נמוכה יותר, קומה ממוצעת 8.5 (מבנה בן 17 קומות) (השמאי הביא בחשבון 1% לקומה).
על כן, בהתאמות הנדרשות לרבות קומה ממוצעת ומיקום, סביר כי שווי שנקבע בהחלטה זאת, תומך בקירוב בכ- 6,500 ₪ למ"ר אקו'.

5. בהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7124/249 נקבע 6,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה לא מגלם מרפסות למועד קובע 17.03.2018, ביחס לנכס במיקום נחות, בו קומה ממוצעת נמוכה יותר, קומה ממוצעת 12.5 (מבנה בן 25 קומות) (השמאי הביא בחשבון 1.4% לקומה לפי ניתוח שערך).
מדובר במבנה בו לפי התב"ע בי/508 - 750 מ"ר שטח ציבור, 3,200 מ"ר מסחר, 3,200 מ"ר משרדים בנוסף למרכיב המגורים.
על כן, בהתאמות הנדרשות לרבות קומה ממוצעת ומיקום, סביר כי שווי שנקבע בהחלטה זאת, תומך בקירוב בכ- 6,500 ₪ למ"ר אקו'.

6. החלטת מר אלדד חיימי לנכס בגו"ח 7145/142 הינו למגרש בקו ראשון לים ועל כן מהווה מיקום עדיף ומהווה רף עליון ביחס לשווי במקרקעין נשוא ההחלטה דנן.

7. בחנתי גם את יתר החלטות שמאים מכריעים שמציינים שמאי הצדדים לרבות התייחסות שמאי המשיבה במכתב התגובה להחלטות שמאים מכריעים אלו, ומצאתי אותן תומכות בשווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי ממוצע שלעיל, לאחר התאמה לנשוא ההחלטה במקרקעין בענייננו.

8. אני סבור כי גם התייחסות שמאי המשיבה לנתוני הכרעות שמאי ממשלתי/ועדת השגות שמציין שמאי המבקשת סבירה ועל כן אין להקיש מקביעות אלו הכוללות ערכי שווי נמוכים, למקרקעין נשוא ההחלטה, ללא התאמות נדרשות.

<u>סיכום ערכי שווי למגורים:</u>

לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה במקרקעין בסך של 6,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו' שלא מגלם מרפסות, ובאופן המגלם את כלל מאפייני המקרקעין לרבות מיקום, היקף בינוי, מס' קומות, עירוב שימושים מצומצם יחסית הכולל מסחר ומבני ציבור, נוף, מועד קובע ומאפיינים ייחודיים נוספים וכן הקמת חניה תת"ק בהיקף של 40 מ"ר ליח"ד ולא מתקני חניה אוטומטיים (בגינם תבוצע הפחתה בנפרד), גילום חלקי בלבד בחלק מנתוני ההשוואה לקרקעות עלויות עודפות בגין מי תהום (השפלה ועלות איטום חניונים), ועוד.
יתר ההתאמות הנדרשות לעניין עלויות/הכנסות עודפות יופחתו באופן פרטני בתחשיב.

[18] אמנם קרוב יותר בקו אווירי לחוף הים, ברם לו להערכתי נוף מוגבל יותר לים.

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

<u>מסחר:</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בכ- 14,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע ו- 4,000 ₪ למ"ר בקומה א'.

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בכ- 10,050 ₪ למ"ר בקומת קרקע ו- 1,000 ₪ למ"ר בקומה א' ושווי משוקלל בסך של 7,150 ₪.

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים ועסקאות נוספות שדווחו במערכת מס שבח ברחוב בלפור המסחרי בו נשוא ההחלטה, ועיקרם, כדלהלן:

כתובת	תאריך עסקה	גו"ח	שטח	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר בנוי	הערה
בלפור 65	19/12/2018	7148/219	31 מ"ר	1960	780,000 ₪	25,161 ₪	**מיקום דומה**
בלפור 15	23/7/2018	7146/208	53 מ"ר	1960	1,053,000 ₪	19,868 ₪	**מיקום נחות**
בלפור 99	21/5/2018	7130/237/2	50 מ"ר	1988	1,534,000 ₪	30,680 ₪	
בלפור 99	21/5/2018	7130/237/3	100 מ"ר	1988	3,066,000 ₪	30,660 ₪	
בלפור 62	24/4/2018	7144/41	218 מ"ר	2000	3,568,500 ₪	16,369 ₪	**מיקום דומה- שטח נרחב**
בלפור 157	25/3/2018	7137/137	32 מ"ר	1970	830,000 ₪	25,938 ₪	
בלפור 82	18/1/2018	7141/43/6	88 מ"ר	1970	2,250,000 ₪	25,568 ₪	**מיקום דומה**
בלפור 111	4/1/2018	7140/107/28	30 מ"ר	1970	855,000 ₪	28,500 ₪	
בלפור 76	6/7/2017	7141/46/1	26 מ"ר	1970	791,000 ₪	30,423 ₪	**מיקום דומה**
	18/10/2015	7141/46/1	26 מ"ר	1970	750,000 ₪	28,846 ₪	**מיקום דומה**
~~בלפור 115~~	~~29/6/2017~~	~~7140/110/5~~	~~21 מ"ר~~	~~1970~~	~~995,000 ₪~~	~~47,381 ₪~~	~~**מחיר חריג - שטח קטן**~~
בלפור 130	5/4/2017	7138/311	37 מ"ר	1970	1,170,000 ₪	31,622 ₪	
~~בלפור 45~~	~~7/1/2017~~	~~7148/30~~	~~16 מ"ר~~	~~1950~~	~~210,000 ₪~~	~~13,125 ₪~~	~~**עסקה חריגה**~~
~~בלפור 102~~	~~21/11/2016~~	~~7140/234/3~~	~~21 מ"ר~~	~~1960~~	~~850,000 ₪~~	~~40,476 ₪~~	~~**מחיר חריג - שטח קטן**~~
בלפור 104	21/11/2016	7140/269/2	39 מ"ר	1972	1,228,500 ₪	31,500 ₪	
בלפור 66	29/8/2016	7141/170/2	18 מ"ר	1968	685,000 ₪	38,056 ₪	**מיקום דומה**
בלפור 155	23/6/2016	7137/136/2	20 מ"ר	1970	660,000 ₪	33,000 ₪	
	18/8/2015		20 מ"ר	1970	600,000 ₪	30,000 ₪	
בלפור 50	24/2/2016	7144/90/2	28 מ"ר	1969	700,000 ₪	25,000 ₪	**מיקום דומה**
~~בלפור 11~~	~~17/11/2015~~	~~7146/196~~	~~34 מ"ר~~	~~1975~~	~~300,000 ₪~~	~~8,824 ₪~~	~~**מיקום נחות - עסקה חריגה**~~
~~בלפור 23~~	~~17/11/2015~~	~~7146/98~~	~~24 מ"ר~~	~~1960~~	~~410,000 ₪~~	~~17,083 ₪~~	~~**מיקום נחות - עסקה חריגה**~~
<u>ממוצע</u>	**<u>14/6/2017</u>**	**<u>-</u>**	**51 מ"ר**	**1973**	**1,282,563 ₪**	**28,199 ₪**	

עסקאות מחוקות וחריגות לא הובאו בחשבון בתחשיב הממוצע.

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

על כן ולאור מאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה לרבות מיקומו בפינת הרחובות, שנת הקמתו, שטחו, ומאפיינים ייחודיים נוספים, ובחינת שווי הקרקע בגישת החילוץ, אני סבור כי ראוי לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 14,000 ₪ בקומת הקרקע ו- 4,000 ₪ למ"ר בקומה א'/גלריה.
שווי מ"ר קרקע מבונה בקומת גלריה מהווה מקדם סביר של כ- 30% ביחס לשווי מרכיב הקרקע בקומת הקרקע ותואם גם באופן שהינו מעט מעל שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים, אשר סביר כי להם שווי נמוך יותר, זאת בהתאמה לטיעוני שמאי המשיבה.

מעיון בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 7141/78,80 בפינת הרחובות הרצל 66 וז'בוטינסקי 16 ,הרב קוקיס 11, עולה כי השמאי קבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 10,000 ₪ למסחר עיקרי ו- 2,000 ₪ למ"ר קרקע עיקרי תעסוקה ואף קבע שווי מסחר מעל השווי בו נקטה שמאית המשיבה שם (9,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה).
מדובר להערכתי במיקום מסחרי נחות מנשוא ההחלטה ועל כן ערכי השווי שנקבעו לעיל תואמים לקביעת השמאי המכריע.

<u>סיכום ערכי שווי למסחר:</u>
לאור כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבל את קביעת שמאי המשיבה ביחס לערכי השווי למסחר בנשוא ההחלטה, שהינם בתחומי הסביר.

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

<u>ערכי שווי במקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>

שמאי המשיבה אומד את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לפי 11,300 ₪ למ"ר בנוי שמחושב בגישת החילוץ, ביחס לשטחים הבנויים לפי היתרי בניה להערכתו.
שמאי המבקשת אומד את שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לפי 18,500 ₪ למ"ר בנוי כולל פוטנציאל כללי בגין תמ"א 38 ו- 17,500 ₪ למ"ר ללא פוטנציאל תמ"א 38, שמחושב בגישת ההשוואה, ביחס לשטחים הבנויים להערכתו לפי מדידת מודד.

בחנתי את נתוני ההשוואה ועמדות הצדדים ביחס לשווי המצב הקודם.
ראשית אציין כי להבנתי ואף כי שפורט בקו מנחה פרק יח' עדכון מס' 1 מחודש 01/2020 שנערך בידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ותקן שמאי מס' 2 שנערך בידי מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים קיים קושי רב להשתמש בגישת העלות להערכת שווי דירת מגורים ותיקה קיימת ובנויה על כל מאפייניה (על אף מועד הקמה ישן מאוד, היות המבנה מוגדר כמסוכן המצריך תיקון ליקויים ועוד).
בתקן שמאי מס' 2 צוין בין היתר כי הגישה היחידה, שהינה בעלת תוקף גבוה להערכת שווי הנכס הינה גישת ההשוואה. גישת העלויות אינה מופיעה כגישה בעלת תוקף כלל.
בסעיף 7 לתקן צוין בנוסף כי:
"7. עיבוי מידע בעל תוקף נמוך:
שמאי יוכל לעשות שימוש בשיטות נוספות או להשתמש בנתונים בעלי תוקף נמוך אם לדעתו יש בשיטות אלה כדי לתרום לביסוס ערכי השומה ובלבד שאלה יתווספו לגישות השומה המקובלות המומלצות בתקן זה."
בהערה לסעיף זה צוין:
"הערה:
לא ייעשה שימוש בגישת שומה שאינה כלולה בטבלה שבסעיף 3 (לדוגמא הערכת דירה בגישת היוון ההכנסות) אלא במקרים חריגים ובכפוף להנמקה מודגשת בפרק "התחשיב" ואזכור בפרק "העקרונות הגורמים והשיקולים"."

בקו מנחה פרק יח' עדכון מס' 1 העדכני צוין בין היתר:
"יש להימנע מביצוע חילוץ שווי הקרקע של נכסי השוואה בבניה ותיקה והתאמה בקרקע לנכס הנישום, שכן שיטה זו יוצרת עיוות בשווי הקרקע של הנכס הנישום.
ניתן לראות את העיוות בתצפיות שנעשו, מהן ניתן ללמוד שעסקאות ההשוואה בנכסים ישנים אינן מבטאות את הפער בעלות הבניה ביחס לנכסים חדשים - שכן שווי נכס ישן אינו מבטא את שווי הקרקע+ עלויות בניה מופחתות + רווח יזמי ישן (שחוק) אלא שווי אלטרנטיבי כחדש פחות גורמי הפער בין חדש לישן.".

לאור המפורט לעיל ולהערכתי, קיים קושי לחשב מלאכותית שווי מ"ר בנוי לפי מרכיבי השווי למ"ר, קרי קרקע+ עלויות בניה מופחתות ורווח יזמי ומע"מ שחוקים, או לחילופין לאמוד את תרומת המחוברים כאפס ועל כן לאמוד את המקרקעין לפי שימוש מיטבי כקרקע פנויה וריקה, שכן איני סבור כי זוהי נקודת מבטו של הרוכש הסביר של כל דירת מגורים במצב הקודם וגישה כזאת מחמירה עם המבקשת עשויה לייצר עיוות בשווי המקרקעין במצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

על כן, אני סבור כי ראוי לאמוד את שווי המקרקעין בהתאמה לעולה מנתוני השוואה לדירות מגורים המגלמות מאפיינים דומים ככל הניתן למקרקעין נשוא ההחלטה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
על כן אני סבור כי ראוי להביא בחשבון נתוני השוואה למכר דירות מגורים בבניה רוויה ותיקה מאוד כדוגמת נשוא ההחלטה, בה לא החל הליך לביצוע פרויקט תמ"א 38 באופן קונקרטי, פינוי בינוי או הליך התחדשות עירונית דומה, המגלמים מאפייני מבנה במצב פיזי ירוד כדוגמת מבנה מסוכן/מבנה חשוד כמסוכן, ללא מעלית או חניה וכדומה.
אני סבור כי נתונים אלה משקפים ככל שניתן את שווי דירות המגורים אשר בנויות במקרקעין במצב התכנוני הקודם.

ביחס לטענות הצדדים, הגובלות בפרשנות משפטית, האם יש או אין להביא בחשבון את שווי זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38, או האם ניתן להביא בחשבון פוטנציאל כללי המגולם בערכי שווי של דירות בנתוני השוואה, אציין כי להבנתי את רוח הפסיקה ופרשנות הפסיקה, ניתן לאמוד את שווי המקרקעין במצב הקודם, קרי שווי מ"ר בנוי בבניה וותיקה מאוד, לפי השווי העולה מנתוני השוואה לבניה דומה בסביבה וזאת במידה ואינם מגלמים פוטנציאל קונקרטי בגין תוספת זכויות בהתחדשות עירונית (תמ"א 38 או הליך פינוי בינוי).
ככל שלא קיים פוטנציאל קונקרטי בנתון השוואה, אותו אין להביא בחשבון (שכן הנ"ל מרחיק את שווי העסקה משווי המקרקעין במצבם כבנויים), ניתן להביא בחשבון אפשרות תיאורטית של גילום פוטנציאל כללי ערטילאי בגין שינוי בנכס הנרכש משימושו הקיים, כנכס בנוי ותיק.

בהתאם לפסק דין לוסטרניק[19] שניתן בבית המשפט העליון, הנוגע לעניין הכללת פוטנציאל בהיטל השבחה, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:
"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".
"כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."
*"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, **ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**."* (ההדגשה אינה במקור).

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

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

*"מכאן, שדין פרשנותה המוצעת של המערערת (והערעור) להידחות, ונדמה כי אין כמו המקרה הנוכחי כדי להצדיק החלטה ברוח זו. **כאמור, ייעודו של החלק העורפי של החלקה שערעור זה עוסק בה היה חקלאי עד לכניסתה לתוקף של התכנית המשביחה (חודש מארס 1996), אך הוא גם נמצא בלב העיר רחובות, באזור רווי בבנייה וברחוב סואן, ואך טבעי היה שמשקיעים פוטנציאליים יגלו בו עניין שנים רבות לפני הכנתה של התכנית המשביחה, וממילא ללא קשר אליה, עקב הציפייה לשינוי ייעוד, שינוי הכרוך מטבע הדברים ברווח כלכלי לא מבוטל. ציפייה מסוג זה יש בה כדי לגרום לעלייה בערך הקרקע הרבה מעבר לשוויה אם הייתה מצויה במקום אחר, ולהשקפתי, אין בידי המערערת עילה כלשהי לחייב בהיטל השבחה עליית ערך מסוג זה לא מלשונו של סעיף 196א ולא מכוח המטרה שהציבו בפניהם אלה שהביאו לחקיקתו"*** (ההדגשה אינה במקור).

מהנ"ל אני למד כי פוטנציאל כללי ערטילאי בגין מיקום של המקרקעין, אפשרויות בינוי עתידיות בהם ופוטנציאל כללי העשוי לנבוע מהליכי תכנון כלשהם, לרבות תהליכי התחדשות עירונית לאור מיקום המקרקעין בלב אזור עירוני ובינוי ותיק ולא עדכני, הינו פוטנציאל כללי אותו יש על הצד הזהיר להביא בחשבון ואילו פוטנציאל קונקרטי אין להביא בחשבון.
כאשר קבע בית המשפט העליון כי עקב הציפייה לשינוי ייעוד, שינוי הכרוך מטבע הדברים ברווח כלכלי לא מבוטל אשר יש בה כדי לגרום לעלייה בערך הקרקע הרבה מעבר לשוויה אם הייתה מצויה במקום אחר, אין בידי המערערת עילה כלשהי לחייב בהיטל השבחה עליית ערך מסוג זה, להבנתי נותן אישור לעליית ערך מקרקעין כללית ערטילאית במצב הקודם הנובעת מציפייה שאינה קונקרטית והגם שמושתתת על פעולות תכנון נוספות (ציפייה לשינוי ייעוד – קרי בדרך של תכנית).

אני סבור כי תכניות תמ"א 38 על תיקוניה לרבות תכניות שנערכות לפי סעיף 23 לתמ"א, כפופות לשיקול דעת של הוועדה המקומית שלא חייבת לאשרן, ועל כן ככל שלא החל הליך כזה במקרקעין מסוימים וניתנה הסכמת הוועדה המקומית, מדובר בפוטנציאל כללי ערטילאי לא ודאי ולא מדובר בזכויות מוקנות, ועל כן גם השוק מודע לעובדה כי זכויות אלו לא מוקנות אלא מותנות בשיקול דעת נרחב ולא מגלם בגינן בתמורה עודפת נרחבת.
ויוגש כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את תכניות בי/538 ו- בי/580/מק (-502 0216473) ואת הטענה כי הזכויות מכוחן הן זכויות מוקנות ולא מותנות.
להבנתי תכנית בי/538 ובי/580/מק שמתייחסות לבינוי לפי הוראות תמ"א 38 לא כוללות זכויות מוקנות אלא מותנות לפי הפסיקה.
תכנית בי/538 הראשית אשר קובעת זכויות בניה הינו תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 כפי שציון במטרת התכנית.
בהתאמה, נקבע גם בהוראות התכנית, ביחס לשיקול דעת הוועדה המקומית כי:
"אין באמור בתכנית כדי לשלול את זכות הוועדה המקומית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה כי מטעמים תכנוניים, אדריכליים, הנדסיים, נופיים יש לסרב לבקשה. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק".
על כן ניתן לומר כי לאור היות זכויות אלו מותנות ולא ודאיות כלל, השוק לא מגלם תמורה עודפת בגינם.

יתרה מזאת ראוי לציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:
"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי

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

הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.
לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.
לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.
לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.
עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל ניטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")."
(ההדגשה אינה במקור).

יתרה מזאת, יצוין כי בהתאם להחלטת ועדת הערר ערר (ירושלים) 8129-19 מזרחי יעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 21.11.2022, ציינה ועדת הערר הנכבדה את עמדתה:
"2. תכנית נחלאות דורשת הכרעה בשתי שאלות עיקריות בהן דנו והכרענו בהחלטת ועדת הערר בערר (ירושלים) 403/17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 5.9.2022) (להלן: "עניין רחביה"). הראשונה, מהות הזכויות בתכניות אלו. השנייה, האם יש לנטרל משווי השוק של המקרקעין, במצב הקודם, השבחה תאורטית בגין תמ"א 38.
3. בהחלטת ועדת הערר בעניין רחביה הכרענו כי זכויות בתכניות דוגמת התכנית נשוא ערר זה הינן "זכויות צפות" כפי פרושן בפסיקת בית המשפט העליון. עוד קבענו כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 מהשווי במצב קודם, ככל שזו אכן קיימת. אנו חוזרים על הכרעתנו בערר בעניין רחביה ומחילים את הקבוע בה גם על המקרה שבפנינו.
4. ביחס לשאלה הראשונה הכרעתנו היא כי מדובר בזכויות צפות המתגבשות רק בעת אישור הבקשה להיתר."

ובהמשך ההחלטה:
"לפיכך, לאור קביעת בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, לפיה הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה, גם בעניינו בשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס במצב הקודם גם תרומה לשוויו הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו שמקורו בתמ"א 38. בפסק הדין בעניין דלי דליה נקבע בדעת הרוב כי באומדן ההשבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב קודם, וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך מקרקעין לפי סעיף 197 לחוק."

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

עיינתי גם בפסיקת בית המשפט המחוזי בעמ"נ (חי') 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חיפה, שם מדובר במקרה שונה מנשוא החלטתנו:

"חלקת מקרקעין עליה ביקשו המערערים להקים בית מגורים. בבקשתם להיתר עתרו המערערים לקבלת הקלה מתכנית, הכוללת תוספת 3 יחידות מגורים, 20% בשטח הבנייה והקלה בקו בניין לחנייה.
בקשתם של המערערים התקבלה וניתן להם היתר להקמת הבניין הכולל את ההקלות המבוקשות. בעקבות מתן ההקלות נדרשו המערערים על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה לשלם היטל השבחה.
המחלוקת לעניין החבות בהיטל השבחה הועברה להכרעתו של שמאי מכריע, אשר סבר כי על פי פירושן הנכון של תכניות המתאר הרלבנטיות, לא חלה עם אישור ההקלות כל השבחה. ערר שהגישה הוועדה המקומית לוועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה התקבלה ונקבע כי על המערערים לשלם היטל בגין השבחת המקרקעין בעקבות אישור ההקלה."

ופירוט יתר:

"המערערים חלקו על שומת ההשבחה של המשיבה והגישו שומה נגדית של השמאי ערן בנטל, שהגיע למסקנה כי אישור ההקלות לא העלה את ערך המקרקעין (שומת השמאי בנטל צורפה כנספח 11 למוצגי המערערים). השמאי בנטל סבר כי בהערכת שווי המקרקעין במצב הקיים, כלומר בהתאם לתכנית המפורטת ולפני אישור ההקלות, יש להביא בחשבון את פוטנציאל "תמריצי תכנית החיזוק", כלומר את הפוטנציאל לתוספות בנייה על פי תכנית החיזוק. השמאי העריך כי על פי תכנית החיזוק ניתן היה לקבל היתר לתוספת שטח עיקרי של 1,020 מ"ר, כלומר, כמעט כפול מתוספת השטח שאושרה בהקלות. על כן, הגיע למסקנה כי אישור ההקלות לא העלה את שווי המקרקעין, ומכאן שאין מקום לחייב את המערערים בהיטל השבחה."
"השמאי המכריע הוסיף כי הוא אישית סבור שיש מקום להתחשב בפוטנציאל הנלמד מתכנית החיזוק, אולם בשל אי הוודאות בסוגיה הכין שומות חלופיות; האחת בהנחה שיש להתחשב בפוטנציאל והשנייה בהתעלמות מפוטנציאל תכנית החיזוק.
בהתאם קבע כי בחלופה הראשונה, הכוללת התחשבות בפוטנציאל מימוש הזכויות לפי תכנית החיזוק, ניתן היה לצפות לתוספת של 980 מ"ר. הואיל וקיימת אי ודאות, קבע כי יש לחשב מקדם אי ודאות של 0.7%, ולכן הוסיף לאחוזי הבנייה לפי התכנית המפורטת 686 מ"ר. המסקנה בחלופה זו היא כי אישור ההקלות לא העלה את ערך המקרקעין."

בית המשפט קבע כי:

"אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר (תכנית החיזוק) בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה, והן מחמת שעל פי הוראותיה אין לה תחולה בנסיבות מקרה זה."
"המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק."

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

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

על כן ניכר כי מדובר במקרה השונה בתכלית מנשוא ההחלטה דנן.
במקרה דנן כאשר מביאים אנו בחשבון נתוני השוואה לדירות מגורים ותיקות, לא מוסיפים אנו את פוטנציאל תוספת הזכויות באופן שרירותי אשר עשוי לאיין או להפחית מהיטל ההשבחה בגין אישור תכנית אלא מובא בחשבון פוטנציאל כללי ערטילאי בלבד הנובע ממיקום ומאפייני המקרקעין עצמם.
אף לא הוכח ולו בטענה מניחה את הדעת כי מחירי עסקאות בדירות ישנות בהם לא הוחל הליך תמ"א, מגלם באופן חד ערכי פוטנציאל בגין תכנית כללית כזו או אחרת, קרי שקונה מרצון היה משלם תמורה עודפת בגין פוטנציאל מהותי.
יתרה מזאת להערכתי, ולאור היותן של זכויות תמ"א 38 ותוכניות לפי סעיף 23 זכויות שאינן מוקנות, ככל שלא התקבלה באופן עקרוני עמדת הוועדה המקומית לאישור הזכויות, גם הפוטנציאל שמובא בחשבון בגינם הינו נמוך ואף אם נערך הסכם עם יזם לגבי ביצוע פרויקט כזה, זה מותנה משפטית בהתקיימותם של תנאים מתלים רבים שספק אם יוצרים פוטנציאל רב אצל קונים פוטנציאלים.

ביחס לערכי השווי, בחנתי את נתוני השוואה שנוקט בהם שמאי המבקשת.
איני סבור כי דווקא בחינת עסקאות בהיקף כמותי גדול הינה הנכונה ביותר, ובחינה איכותית וסלקטיבית לאור מאפייני המקרקעין עצמם, לרבות שנת ההקמה, העובדה כי מדובר במבנה שהוגדר כמסוכן ומאפיינים ייחודיים נוספים היא נכונה יותר במקרה דנן.
על כן בחנתי במידת האפשר את העסקאות במבנים שסומנו כמבנים מסוכנים במועד ביצוע העסקאות (לפי מידע בתיקי הבניין ומידע העולה מאתר ה-GIS של הוועדה המקומית), מבנים בהם אני סבור כי לא ניכרים תהליכי התחדשות עירונית קונקרטיים (תמ"א 38 ופינוי בינוי עד מועד כתיבת חוות דעת זו), הכוללים להערכתי בניה במאפיינים דומים.

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

העסקאות וניתוחם, כדלהלן:

תאריך עסקה	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה מדווח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר (לפי הגדול)
חלקה 128 בגוש 7141 שד' עצמאות 26 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 12/01/2017 - מבנה עם מעלית וחניה בתחום החלקה						
27/11/2017	1987	5/6	77	83	₪ 1,430,000	₪ 17,229
07/06/2017	1987	2/4		77	₪ 1,500,000	₪ 19,481
חלקה 465 בגוש 7136 בלפור 79 - מבנה סמוך - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 27/03/2016 בהתאם למסמך בתיק בניין ניכר כי קיימת הצהרת מהנדס על תיקון הליקויים מיום 29/08/2016. ניכר כי המבנה כולל מעלית וחניות חלקיות.						
01/10/2017	1970	2/4	55	71	₪ 1,350,000	₪ 19,014
30/06/2016	1970	4/4	65	72	₪ 1,100,000	₪ 16,923
חלקה 170 בגוש 7141 בלפור 66 - מבנה סמוך - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 15/11/2015 ניכר כי המבנה כולל מעלית וחניות חלקיות.						
30/06/2016	1968	3/4	61	61	₪ 1,340,000	₪ 21,967
חלקה 175 בגוש 7148 שד' העצמאות 33 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 21/12/2011 - לא ניכר שכולל מעלית וללא חניות						
14/03/2017	1962	1/4		61	₪ 1,240,000	₪ 20,328
06/01/2017	1962	1/4	55	55	₪ 1,084,000	₪ 19,709
חלקה 157 בגוש 7141 ארלוזורוב 63 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 14/09/2017 - לא ניכר שכולל מעלית וללא חניות - בקשה למידע לפרויקט תמ"א 38 חלופת שקד מיום 30/10/2022						
30/08/2016	1962	2/3		45	₪ 800,000	₪ 17,778
חלקה 206 בגוש 7136 עוזיאל 18 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 17/10/2013 (לפי מסמך) - ביטול הכרזה מיום 22/10/2019 - לא ניכר שכולל מעלית וללא חניות						
20/12/2016	1964	1/4	46	38	₪ 1,009,998	₪ 21,956
01/09/2016	1964	2/4		58	₪ 880,000	₪ 15,172
21/02/2016	1964	1/3		39	₪ 1,000,000	₪ 25,641
חלקה 205 בגוש 7136 עוזיאל 16 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 06/12/2011 - לא ניכר שכולל מעלית וללא חניות						
19/02/2017	1963	2/3		62	₪ 1,270,000	₪ 20,484
חלקה 343 בגוש 7136 שלום עליכם 2 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 14/03/2016 - לא ניכר שכולל מעלית וללא חניות - כולל פוטנציאל תמ"א 38 בבקשה להיתר						
17/02/2017	1964	1/3		53	₪ 1,260,000	₪ 23,774
חלקה 99 בגוש 7141 הרצל 65 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 19/02/2013 - ניכר שכולל פוטנציאל תמ"א 38 בבקשה להיתר						
05/06/2016	1970	1/4	45	45	₪ 1,040,000	₪ 23,111
חלקות 38-37 בגוש 7148 שד' עצאמות 49,51 - מסומן כמבנה מסוכן לפי GIS וועדה מיום 13/02/2014						
19/11/2017	1959	קרקע/4	96	96	₪ 1,700,000	₪ 17,708
11/06/2017	1959	2/5	61	89	₪ 1,300,000	₪ 14,607
02/11/2016	1962	3/4	69	85	₪ 1,240,000	₪ 14,588
31/05/2016	1962	4/5		59	₪ 1,052,998	₪ 17,847

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>ביאור לנתונים:</u>
קיים קושי לבחון את היקף השטחים בדירות המדווחות וייתכן כי חלק מהעסקאות מתייחסות לשטחים נטו כפי שמציין שמאי המבקשת ומגלמות בנוסף מרפסות וכן ייתכן כי חלק מהנתונים יתכן וכוללים חניות צמודות.
סביר כי עסקאות בהן שטח ברוטו ונטו הינו שונה מהימנות יותר שכן מהווה את הפער שמהווה את תוספת המרפסות.
שטחים מדווחים בגו"ח 7146/206 חריג וניכר כי מדובר בדירות גדולות יותר.

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>
- מעיון בהחלטת מר ארז כהן בגו"ח 7141/78,80, ניכר כי קבע השמאי המכריע שווי למ"ר בנוי במצב הקודם של תכנית בי/548 למועד קובע 29/06/2017 הינו 19,000 ₪ לאחר ניתוח עסקאות השוואה רבות בסביבה, זאת בעוד שמאית המשיבה נקטה ב- 13,400 ₪ ושמאי המבקשת ב- 17,000 ₪ (תוך נטרול פוטנציאל תמ"א 38). השמאי המכריע קבע כי אין לנטרל את השפעת תמ"א 38.
- מעיון בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 7145/11,148,149, ניכר כי קבעה השמאית המכריעה שווי למ"ר בנוי במצב הקודם למועד קובע 08/02/2017, בסך 18,200 ₪ ביחס למבנים שהוקמו בין 1961-1974 בשטח דירה ממוצע של 72.4 מ"ר.
ניכר כי ביחס לגיל מבנה וללא התאמה של שטח דירה ממוצעת קטן במקרה נשוא החלטתה (קרי 89 מ"ר בסיסי לפי החלטתה ללא התאמה של 5% לשטח של 72.4 מ"ר), שווי מ"ר בנוי הינו 17,370 ₪ (19,300 ₪ * 0.9 בגין גיל מבנה).
יצוין כי מדובר במיקום עדיף להערכתי ביחס לנשוא ההחלטה ולמבנה בקו שני לים שניכר כי רק מבנה 1 מתוך 3 הינו מבנה מסוכן.

<u>ביחס להיות המבנה מבנה מסוכן</u>, אציין כי בחנתי את מסמכי מהנדס העיר לתיקון נדרש של ליקויים במבנה, מיום 25.10.2011 ומסמך נוסף מאוחר מיום 18.12.2017 (בו אף צוין כי נדרש לפנות את המבנה).
ניתן לומר כי כלל נתוני ההשוואה שצוינו על ידי לעיל הינם למבנים שהוגדרו כמבנים מסוכנים ובתיקי הבניין של חלקם אותרו מסמכים זהים של מהנדס העיר ביחס לכך שהבניינים מהווים "סכנה חמורה לנפש ורכוש".
יצוין כי אותרו מבנים רבים בסביבה שהוגדרו כמבנים מסוכנים (מרביתם לא צוינו לעיל שכן ניכר כי קיימות בהם בקשות לתוספת בניה מכוח תמ"א 38) ועל כן לא ניכר כי הכללת מבנים כמבנים בסיכון מהווה תופעה זניחה וחריגה במחלקת ההנדסה של בת ים, המחייבת הריסת המבנים או אי תרומה לשווי.
על כן, אני סבור כי נתונים אלו מגולמים בנתוני ההשוואה לדירות דומות.
יתרה מזאת, בהתאם למסמך של המהנדס מר יעקב גוטמן מיום 15.10.2017 ו- 29.09.2022, אשר תומך בנתוני ההשוואה, ניכר כי הבניין יציב ואינו נמצא בסכנה ועלות ביצוע התיקונים אינה כה גדולה.

לאור המפורט לעיל, לאחר בחינת נתוני ההשוואה, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר בנוי במצב הקודם במכלול מאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה לרבות היקף שטחי הדירות, הינו בסך של 16,000 ₪ למ"ר בנוי.

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

<u>עם זאת לחילופין בלבד</u>, וככל שיקבע ע"י ערכאה שיפוטית מאוחרת להחלטה זאת כי יש לנטל כל ציפייה כללית בגין מאפייני המקרקעין ואפשרות עתידית ערטילאית להתחדשות עירונית כלשהיא, יש לנטל משווי מ"ר קרקע מבונה שלעיל 15% לכל היותר זאת בהתאמה לתימוכין שמציין מר יגאל יוסף בהחלטתו בגו"ח 7122/93-98 בהתבססות על מסקנות עבודת דוקטורט – עמוד 89 להחלטה (קרי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 13,900 ₪) ובהתאמה בקירוב לעמדת הגב' רמה מאור בגו"ח 7131/117-119.

<u>בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ביחס לשטח הבנוי במצב הקודם.</u>
שמאי המשיבה נוקט בשטח של 1,809.16 מ"ר דירתי לפי התיקון שביצע במכתב התגובה זאת לפי שטחים בהיתרי בניה, ואילו שמאי המבקשת נוקט בשטח של 1,949 מ"ר לפי מפת מדידה של מודד מוסמך שנערכה לצורך הסכם הפינוי בינוי.
בעניין זה אני סבור כי יש לקבל את עמדת שמאי המשיבה, כפי שיבואר.
רישיון בניה מס' 1026 מיום 17.04.1959 אשר התיר את הקמת הבניין, הינו הרישיון האחרון בו מפורטים כלל שטחי המבנה.
מדידות אחרות שנערכו הן לצורך קביעת התמורות עם בעלי הדירות בהסכם הפינוי בינוי על פי מפת מודד והן בקשות להיתרי בניה שלא אושרו ייתכן כי כוללים מדידות מוטות וייתכן אף כי מבניה שהינה שונה מעט במידותיה מההיתר המקורי.
<u>על כן, בחנתי את השטחים לבניה לפי תכנית הרישיון המקורית:</u>

קומה	שטח בנוי	שטח מרפסות	סה"כ
מקלט	43.20		43.20
קרקע	250.27	70.40	320.67
בקומה א'	385.92	146.79	532.71
בקומה ב'	385.92	146.79	532.71
בקומה ג'	385.92	146.79	532.71
סה"כ	**1451.23**	**510.77**	**1962.00**

שטחים בנויים בניכוי מקלט הינם 1,918.8 מ"ר.
בניכוי 27.41 מ"ר חדרי מדרגות בכל קומה * 4 קומות, בהתאמה לקביעת שמאי המשיבה במכתב התגובה המקובלת עלי, עולה כי שטח פלדלת לפי הרישיון הינו 1,809.16 מ"ר בלבד, על כן יובא בחשבון שטח זה בלבד.
אני סבור כי שטח זה תואם בקירוב להגדרת שטח ארנונה שמדווח בעסקאות ההשוואה כולל מרפסות שנקבע.

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

<u>תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת חדרים על הגג/דירות גג, שניתן להקמה במצב הקודם:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון בנוסף תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג בחלופה ב' של תחשיב ההשבחה להבנתי לפי 40 מ"ר ליח"ד בקומה אחרונה בבניין בתוספת מקדם 1.3, כפול שווי מ"ר קרקע מבונה של 2,930 ₪.

בתכנית בי/430 מיום 31.12.2000 נקבע כי תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה בתכנית בי/מק/497 מיום 13.01.2011 נקבע כי ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים המיועדים לבניית חדרים על הגג לצורך בניית דירות על הגג, בשטח כולל של כל דירה שלא יקטן מ- 40 מ"ר.

עוד ביחס להקמת דירות גג נקבע כי תנאי למתן היתר בניה הינו חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 ותנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות – חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ"א 38 שיפוץ המבנה, המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

לאור המפורט לעיל, והצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, איני סבור כי קיימת אפשרות/כדאיות כלכלית להקמת דירות גג לאור הצורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, באופן הכרוך בעלויות נרחבות, בהתאמה לעמדת שמאי המשיבה.

איני סבור כי קונה סביר אשר קונה דירה בקומה אחרונה בבנין מביא בחשבון כי יוכל לנצל את זכויות הבניה לחדר גג, בגלל מורכבות הוצאת ההיתר וקבלת הסכמת השותפים האחרים בבנין, אפשרות הצורך בחיזוק המבנה שהינו מבנה ותיק מאוד ואף הינו מבנה מסוכן.

יצוין גם כי בבחינת תצלומי אוויר של הסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה, ובמיוחד של מבנים ותיקים כדוגמת המקרקעין נשוא ההחלטה, בהם קיימים בעלי זכויות רבים, ניכר כי לא מנוצלות זכויות הבניה להקמת חדר על הגג, אף בעשרות מבנים בכל אחד מהם מס' חדרי גג פוטנציאליים (מס' דירות בקומה עליונה).

הנ"ל נובע ככל הנראה בגין מורכבות התוספת במבנים אלו אשר דורשת את הסכמת יתר בעלי הזכויות, ניסור בגג הבטון, מורכבות הביצוע בפועל ומאפיינים ייחודיים נוספים של הסביבה הקרובה.

ככל שהיה לחדרי יציאה לגג אלו תרומה גבוהה לשווי הדירות, ניכר כי היו מנוצלות, באופן תדיר יותר בסביבה הקרובה לנכס.

גם בנכס נשוא ההחלטה חרף הזמן הרב שעבר ממועד אישור תכניות אלו, לא נוצלו כל זכויות לחדר יציאה לגג.

על כן, ככל שקיים תרומת שווי לחדרים על הגג, הינו נמוך וזניח אין להביאו בחשבון.

לסיכום אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת שווי תיאורטי מעבר לשווי הדירות שיובא בחשבון במצב הקודם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת שטח מסחר שניתן להקמה במצב הקודם:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון בנוסף תוספת שווי בגין יתרת זכויות בניה לניצול שטח מסחרי לפי 40 מ"ר * 10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה מסחר.

יצוין שלפי התכניות החלות במצב הקודם, ניכר כי המקרקעין מסווגים לאזור מגורים הכולל חזית מסחרית, כאשר נקבע כי עומק החזית המסחרית הינו עד 7 מ' בנוסף לזכויות הבניה.

חרף הזמן הרב ממועד אישור התכניות, לא אושרה בפועל הקמת חנות במבנה הקיים ולא נבנתה כזאת עד היום. מעיון במסמכי הרישוי בתיק הבניין עולה כי התבקשה הקמת חנות כ- 3 פעמים לפחות לאורך השנים הרבות.

1. מתאריך 18.07.1977 התבקשה הקמת חנות בשטח הצמוד ליחידת משנה 12.
   הוחלט לסרב לבקשה מאחר והחנות היא ברובה שטח החייב לשמש כקולונדה.
2. מתאריך 03.08.2005 התבקשה הקמת חנות בקומת הקרקע בשטח של 30.80 מ"ר.
   לא ניתן לאשר החנות מהסיבות: תוספת החנות למבנה אינה מתאימה לתכנון הסביבתי ברצף האורבני ומהווה מפגעים סביבתיים. לכן הוחלט לסרב לבקשה.
3. מתאריך 30.05.2010 התבקשה הקמת חנות בקומת הקרקע במבנה קיים בשטח 28.60 מ"ר.
   הבקשה להיתר הינה לחנות לצמיתות בעוד שהסדר החניה המוצע על ידי המבקש הינו ארעי (3 שנים).
   בנסיבות העניין ולאור העדר הסדר חניה. הוחלט לדחות את הבקשה.

על אף העובדה כי לא אושרה במשך שנים רבות הקמת חנות בתחום המקרקעין נשוא ההחלטה, ותוך מתן תשומת לב לכך שניכר כי מדובר בשטח שניתן לבנותו בתחום שטח קרקע הצמוד לתת"ח 12, ובזכויות מוקנות בתכניות חלות, על הצד הזהיר מאוד, אביא בחשבון כי שטח חנות אפשרית הינו כ- 30 מ"ר לפי הבקשות שהוגשו, כי שווי מ"ר קרקע מבונה לשטח מסחרי במבנה ותיק הכולל עלויות התאמה הינו כ- 10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה ומקדם אי-ודאות בניצול ובגין מגבלות בגובה 0.3 (30%) לאור מורכבות המימוש שהוכחה בבקשות להיתרי בניה שנדחו ולא אושרו במשך שנים רבות.

<u>התייחסות לשומה שנערכה לפי תקן מס' 21 ודוח "0" :</u>

שמאי המבקשת מעלה טענות ותימוכין לבסיס קביעותיו לפי שומה שנערכה לפי תקן 21 לאישור הפרויקט הנדון.

יצוין כי לא אותרה על ידי שומה זאת ולא הועברה לידי לבחינתה לרבות המועד הקובע אליה מתייחסת, הנתונים אותם היא כוללת ועוד.

על כן מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי ככל שלא הומצאו מסמכים אלו ולמרות טענת שמאי המשיבה למבקשת להעברת המסמכים, לא ניתן להתייחס לשומה זאת.

כמו כן ולמרות בקשתי, לא הוצג דו"ח 0 לפרויקט או תחשיב בחינת כדאית כלכלית שנערך בסמוך למועד הקובע או למועד מאוחר יותר שיכול לתת אינדיקציה רבה ביחס לקביעת השווי, עלויות עודפות וגורמים נוספים.

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

<u>כיצד יש להפחית את עלות המטלה הציבורית וכיצד יש לאמוד את היקפה</u> ?

מוסכם ע"י הצדדים כי בהתאם להוראות התכנית יש להביא בחשבון מטלה ציבורית לבניית שטח המיועד לשטחי ציבור.

מעיון בהחלטת ערר (חי') 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, מיום 20.05.2020, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה".

"עם זאת, הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית.

על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה."

"על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - <u>יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה</u>."

<u>היקף עלות ביצוע המטלה הציבורית בתכנית:</u>

הובא בחשבון השטח לבניה למבני ציבור כהסכמת הצדדים, בהתאם לשטח המותר בתכנית והמנוצל בהיתר הבניה, 300 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות[20] וכן הפחתת 4 מ.ח להקמה לשטח הציבורי, כפי שנקבע בפרוטוקול ועדת המשנה וכמפורט בפרק הרישוי.

לאחר בחינת תכנית הבקשה להיתר, אני סבור כי עלות ההקמה למ"ר בהם נוקט שמאי המשיבה הינם סבירים בהתחשב במחירון דקל הרלוונטי מחודש 11/2017 לפי מדד בניה 09/2017, לפיכך, יובאו בחשבון עלות של 4,980 ₪ מ"ר עילי ו- 2,810 ₪ למ"ר חניה במרתף.

אני סבור כי שטח חניה למקום חניה בו נוקט שמאי המבקשת הינו 32.5 מ"ר למקום חניה תואם לבקשה להיתר בניה (כ- 3,705 מ"ר / 114 מקומות חניה) ועל כן אאמץ אותו.

ביחס לעלות הקמת מתקן חניה, כפי שיפורט בהמשך, מצאתי לנכון לאמוד אותה בסך של כ- 70,000 ₪ לכל מקום חניה במועד הקובע.

ביחס לעלויות עקיפות כתוספת לעלויות הבניה הישירות הנדרשות למבנה הציבור, שמאי המשיבה נוקט בעלות המשקפת כ- 12.8% העמסת עלויות עקיפות ואילו מאידך שמאי המבקשת נוקט בעלות המהווה כ- 23.5% העמסת עלויות עקיפות.

[20] על אף ששטחי השירות לא נצבעו לבדיקתי בטבלת השטחים בבקשה להיתר באופן מסוים לשימוש הציבורי במפלס הקומה.

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

מעיון בטיוטת ההסכם להקמת מבנה ציבור, ניכר כי בנוסף להקמת המבנה הציבורי על החברה להקים ולרשום על שם העירייה 4 מקומות חניה במקרקעין.
החברה התחייבה להקים עבור העירייה את מבנה הציבור והחניות והובהר כי עלות הקמת מבנה הציבור והחניות תקוזז מההשבחה.
בנוסף, החברה מתחייבת לפעול ככל הניתן לתכנון כי בתחום המבנה העירוני לא יועברו כל תשתיות ציבוריות אופקיות או אנכיות עבור הפרויקט והוראות נוספות לרבות כך שהמבנה הציבורי יתוכנן וייבנה באופן בו תהיה לו כניסה נפרדת מהלובי הראשי של הבניין ומערכות נפרדות מיתר הפרויקט.
החברה תישא בכל האגרות, ההיטלים, תשלומי הפיתוח, הוצאות הריסת מבנים ובכל שאר התשלומים הכרוכים בהקמת שטחי הציבור ו/או בהוצאתו של כל היתר הבניה ו/או הוצאתו של היתר הריסה לפי התעריפים שיחולו במועד הוצאתו של כל היתר בנייה בקשר להקמת שטחי הציבור.
תשלומי מע"מ, ככל שיחולו על החברה ו/או העירייה כתוצאה מחוזה זה ובקשר עם ביצוע העבודות להקמת שטחי הציבור יחולו על החברה וישולמו על ידה.
מובהר כי כל תשלום מע"מ החל על העירייה, בגין העבודות ישולמו על ידי החברה.

<u>בחנתי את קו מנחה פרק יח'</u>: שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1), אשר פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, מחודש ינואר 2020.
<u>בהתאם למפורט בקו מנחה זה, מפורטים סעיפי עלויות הבניה העקיפות וגובהן השכיח, כדלהלן:</u>

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר / ליח"ד / %	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	6% - 4%	מעלות בניה ישירה
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ₪	למ"ר שטחי בניה
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	5%	מעלות בניה ישירה
חיבור חשמל	30-80 ₪	למ"ר שטחי בניה
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	5% - 4%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	3% - 2%	מהפדיון
משפטיות	2% - 1%	מהפדיון (ללא מע"מ)
מימון	7% - 4%	מסך עלויות המיזם
עלויות מיוחדות	ייבחנו באופן נקודתי	

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

סה"כ העמסה שכיחה לבניין לתעסוקה מעלות בניה ישירה: 25%-35%.

במקרה דנן, מצאתי לנכון להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בגובה של 23.5% בדומה לגישת שמאי המבקשת, לאור מאפייני הבינוי והעובדה כי נבנה לטובת המשיבה ללא צורך בשיווק ומכירת השטח, ולאור ההוראות דנן לרבות גורם המושע ומגבלות ואילוצי תכנון אפשריים שאפשרי שיוצר מבנה הציבור המוקם בתחום הפרויקט, למען השמרנות כדלהלן:

הוצאות תכנון ויועצים	-	4%.
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	-	5%.
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	-	4%.
משפטיות (מינימלי לאור העברת שטח למשיבה)	-	1%.
מימון	-	6% (מבניה ישירה, זאת לאור עלות אשר מבוצעת יחסית בתחילתו של הפרויקט בהקמת קומת מבנה הציבור).
היטלי פיתוח וחיבור חשמל	-	כ- 3.5% לפי עלויות בהם נקט שמאי מבקשת ביחס לעלות בניה ישירה.

<u>סה"כ כאמור, כ- 23.5% מעלות בניה ישירה.</u>

ביחס לטענות שמאי המבקשת ביחס להפחתה בעלויות ניהול מהוונות אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל טענות אלו.

אף בטיוטת ההסכם צוין כי מוסכם שהעירייה תהא אחראית לתחזוקתו וניהולו של המבנה הציבורי, ובהתאם לא תחויב העירייה בתשלום מכל מין וסוג שהוא לחברה ו/או לחברת הניהול ו/או לרוכשי הדירות ו/או לנציגות הבתים המשותפים.

מהנ"ל אני מבין בדומה לשמאי המשיבה כי העירייה היא שרוצה להיות אחראית על ניהול ותחזוקת שטחי הציבור בעצמה ועל כן הוצאות אלו יוצאו על ידה ולא קיים סבסוד דמי ניהול מרוכשי הדירות ביחס למבנה הציבור באופן המצריך הפחתה, שכן ניהול בניין הדיירים לא צריך לשאת בתחזוקת מבנה הציבור.

<u>לסיכום, עלויות עודפות ביחס להקמת השטח הציבורי שראוי להפחית מההשבחה, כדלהלן:</u>

סוג עלויות	פירוט	מרכיב חישוב	תוצאה	עלות	סה"כ עלות
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	300 עיקרי + 80 מ"ר שירות	380	₪ 4,980	₪ 1,892,400
	מרתף חניה	4 חניות * 32.5 מ"ר	130	₪ 2,810	₪ 365,300
	עלות מתקן חניה רובוטי		4	-₪ 70,000	-₪ 280,000
	סה"כ				**₪ 2,561,013**
עלויות עקיפות	**סה"כ עקיפות**			**23.5%**	**₪ 601,838**
סך עלות בניה- ללא מע"מ					₪ 3,162,851
תוספת מע"מ - על כל המרכיבים למעט מימון				17%	₪ 511,562
סך עלות בניה- כולל מע"מ במעוגל					**₪ 3,674,000**

<u>הערת הח"מ:</u>

ככל שייתחם הסכם סופי ומחייב את הצדדים שונה מהמפורט לעיל, אזי יש לתקן את סעיף זה בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטה זאת לפי הוראות ההסכם הסופי.

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

<u>מהי העלות העודפת לחניה במצב החדש ?</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון ניכוי עלות עודפת למקומות חניה בגובה של 5,500,000 ₪ לפי חישוב של 50,000 ₪ ל- 110 מקומות חניה.

שמאי המבקשת נוקט בעלות עודפת למקומות חניה בגובה של 10,992,149 ₪ לפי חישוב של 99,929 ₪ ל- 110 מקומות חניה.

<u>השפעת מתקן חניה נדרש במקרקעין נשוא ההחלטה ביחס לבינוי מרתף סטנדרטי, ראוי שתיבחן ביחס לשני מרכיבים הן במצב הקודם והן במצב החדש:</u>

1. **<u>מצד אחת מבחינת תוספת/הפסד הכנסות</u>**: ניכר כי קיימת השפעה שלילית על דירות מגורים הנמכרות עם חניה במתקן אוטומטי ביחס לחניה רגילה בחניון.

ביחס לפגיעה בשווי מקום חניה, אציין כי בחנתי את נתוני ההשוואה אותם ציין שמאי המשיבה.

ראוי לאמוד כי תרומת/שווי מקום חניה במקומות חניה רגילים הינו בסביבות של 110,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הנ"ל אף תואם להחלטתי ברחוב אורט ישראל בגו"ח 7129/29-30 שם פורטו עיקרי הדברים:

"שמאי המשיבה הציג בפני 7 עסקאות השוואה למכר חניה בלתי מסוימת בפרויקט ברחוב ניסנבוים 37 בגו"ח 7129/134 בפרויקט "UP-TOWN", שהינו סמוך למקרקעין נשוא ההחלטה, מהן עולה כי ***שווי מקום חניה במיקום בלתי מסוים (חניה לא צמודה) הינו 100,000 ₪.***

בחנתי את חוזי המכר ומצאתי לנכון לקבל את טענתו *כי למרות שלא צוין במפורש מחיר החניה בהסכם אלא מחיר התמורה הכוללת בגין יחידת המשרדים ומקום חניה, ניתן בהתבסס על חוזי מכר נוספים בפרויקט זה (כפי שפירט עסקאות רבות שנערכו במחירים של 9,500 ₪ למ"ר ברוטו), להקיש כי מחיר מקום חניה שנקבע בהסכם המכר הינו כ- 100,000 ₪.*

<u>העסקאות כדלהלן:</u>

הקונה	תאריך עסקה	שטח ברוטו ליח' משרדים לפי חוק מכר	מחיר 1 מ"ר ברוטו משרדים לפי חוק מכר	סך מחיר מרכיב המשרדים	סך מחיר העסקה	סך מחיר מרכיב חניה 1	הערה:
		A	B	C=A*B	P	V=P-C	
אודליה שאול	10/08/2017	49.17 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	467,115 ₪	567,115 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
אבי בטש	10/08/2017	50.50 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	479,750 ₪	579,750 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
אלי טל - כדורי	26/07/2017	63.74 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	605,530 ₪	705,530 ₪	100,000 ₪	חוזה המפורט בשומת המשיבה
בילס יצחק	30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
עובדיה יחזקאל	30/01/2018	58.54 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	556,130 ₪	656,130 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
פופה קונסטנטין	30/01/2018	54.31 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	515,945 ₪	615,945 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש
לב - דור אודן	02/11/2017	91.06 מ"ר	9,500 ₪/מ"ר	865,070 ₪	965,070 ₪	100,000 ₪	חוזה חדש

בהתאם לעסקה נוספת שדווחה ברשות המיסים ואותרה על ידי, שנערכה ביום 17.12.2017 בגו"ח 7129/60 (גם בפרויקט up-town), עולה כי מקום חניה נמכר בכ- 110,000 ₪.

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

כמו כן מעיון בהסכם מכר נוסף שהועבר לידי מפרויקט זה, בחוזה שנערך עם הרוכש כח השקעות וד.נ.א.ג נכסים ופרויקטים, עולה כי בהסכם[21] קיימת אופציה לרוכשים לרכוש 10 מ.ח במיקום בלתי מסוים במחיר של 100,000 ₪ למ.ח בתוספת מע"מ ועוד 5 חניות במיקום בלתי מסוים במחיר של 110,000 ₪."

"לחיזוק סבירות המסקנה המתקבלת לעיל, אציין כי מעיון בהחלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 ברחוב אורט ישראל 31,33,35, מיום 04.04.2021, ביחס למועד אישור תכנית בי/647 למועד הקובע 22.10.2019, עולה כי השמאי קיבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה מוערך שווי החניות כלהלן:

שווי חניה תת קרקעית – 100,000 ₪."

אני סבור כי ראוי לאמוד כי תרומת/שווי מקום חניה במתקן חניה אוטומטי הינו בסביבות של 82,500 ₪ לא כולל מע"מ, המבטא הפחתה סבירה של 25% ביחס למקום חניה רגיל ותואם בקירוב לנתון ההשוואה במכפיל חניה מוטמן בודד שהציג השמאי בגו"ח 7120/130 שהינו מעט עדיף ביחס למתקן חניה אוטומטי בנשוא ההחלטה דנן.

בהתאם למחקר דלפי משנת 2020 של לשכת שמאי המקרקעין, אשר נערך בהסתמך על חוות דעתם של שמאי מקרקעין בעלי מומחיות וניסיון מצטבר רב של 550 שנים (לפי המפורט בחוברת המחקר), נשאלה השאלה *"בהנחה ששווי חניה תת קרקעית בודדת הינו 100%, מהו המקדם באחוזים לשווי חניה תת קרקעית בודדת במתקן חניה אוטומטי ?"*

הממוצע, חציון ושכיח כולם בגבולות של 74%-75% (קרי הפחתה של 25%).

על כן אנקוט במקדם זה שתואם בקירוב לנתונים שמציג שמאי המשיבה.

2. **<u>מצד שני מבחינת תוספת עלויות</u>**: ייתכן כי קיימת עלות עודפת של הקמת מתקן חניה רובוטי לעומת נתוני ההשוואה הכוללים מקומות חניה רגילים בחניון.

ראוי לאמוד כי נתוני ההשוואה משקפים עלות חניה מתייחסים לשטח חניה ליח"ד בשטח ברוטו של 40 מ"ר, אשר משקף שטח חניה סביר לחניה ברוטו במצב הקודם (שטח זה גם הובא בגישת החילוץ).

במקרה הנדון, הקמת מתקן חניה אוטומטי, אפשר צמצום שטחי החניון לבניה להיקף של כ- 32.5 מ"ר בלבד למקום חניה הנובע מחיסכון של שטחי רמפות, שטחי תמרון רבים ומיסעות, עם זאת בתוספת עלות מתקן החניה האוטומטי.

<u>החלטות שמאים מכריעים לאינדיקציה:</u>

- יצוין כי בהחלטת מר בועז קוט בגו"ח 6581/378 בהתאם לחוזה להקמת מתקן חניה אוטומטי עם חברת פרומוט מתקני חניה מיום 22.12.2019, עולה כי מתקן חניה אוטומטי לפרויקט שיכיל 23 חניון הינו בעלות של 1,660,000 ₪, קרי כ- 72,000 ₪ למקום חניה.

עם זאת במקרה זה, בהתאם לדו"ח האפס, הביא בחשבון השמאי המכריע כי העלויות הבלתי מכוסות בשווי של מתקן חניה הינו לפי חישוב של 20,000 ₪ למקום חניה.

- יצוין כי בהחלטת מר אלדד חיימי בגו"ח 6145/760 בהתאם להצעת מחיר מיום 24.06.2019 להקמת מתקן חניה רובוטי, עולה כי המחיר המבוקש משקף כ- 75,000 ₪ למקום חניה.

[21] בעמוד 47 להסכם המכר.

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

- בהחלטת השמאי המכריע בגו"ח 7130/289 רחוב ישראל בן ציון 5, בת ים – קבע השמאי המכריע מר מרדכי דדון את אומדן עלות חניה בודדת במתקן רובוטי, בסך של כ- 130,000 ₪ (אומדן כולל הקמת השטח הבנוי בחניון), נכון למועד קובע 21.01.2018 וקבע כי שווי חניה במתקן אוטומטי הינו 90,000 ₪ (75%), ושווי מקום חניה רגיל הינו 120,000 ₪.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 6583/72 רחוב הרצל 19, רעננה - קבעה השמאית המכריעה, על בסיס הצעות מחיר שהוצגו בפניה ובדיקות נוספות שנערכו על ידה, כי עלות חניה בודדת במתקן רובוטי הנה בסך של כ- 123,000 ₪, הכוללת את המתקן ואת הקמת שטח הבור, כאשר עלות המתקן לבדו נקבעה לסך של כ- 69,000 ₪ למקום חניה בודד, נכון למועד קובע 04.03.2019.
עוד עולה מהכרעה כי סביר לאמוד שווי מקום חניה במתקן בכ- 75%-80% משווי מקום חניה על קרקע רגיל. (70,000 ₪-80,000 ₪ שווי מקום במתקן לעומת 90,000 ₪-100,000 ₪ מקום עילי).

על כן ולאור העובדה כי הועברה לידי הצעת מחיר אחת בלבד להקמת מתקן החניה בענייננו, לתאריך מאוחר מהמועד הקובע, אשר שונה מהפירוט הסופי שנבנה לפי ההיתר (3 מעליות לעומת 5 בהצעת המחיר וייתכן כי שינויים נוספים) ועל אף שקיים היתר בניה ולכן סביר שנחתם זה מכבר הסכם להקמת מתקן החניה שלא הועבר לידי, אני סבור כי במועד הקובע, ראוי לאמוד עלות הקמת המתקן האוטומטי לפי 70,000 ₪ למקום חניה בלבד, על הצד הזהיר (המשקף הפחתה של כ- 20% ביחס להצעת המחיר המקורית מיום 14.09.2021 שהציג שמאי המבקשת וניתח אותה לפי עלות של 86,890 ₪, זאת בהתאמה למועד קובע, מאפייני הסכם לעומת בניה בפועל, הפחתה למו"מ והצעות מחיר נוספות ועוד באופן שתואם למידע לעיל).

<u>תחשיב העלות העודפת כדלהלן:</u>

<u>מצב חדש - פתרונות חניה במתקן חניה</u>			
מרכיב	**מס' מ.ח**	**עלות/שווי**	**סה"כ**
עלות מתקן חניה למקום חניה	110	70,000 ₪-	7,700,000 ₪-
שווי מקום חניה בודד במתקן - לפי 75% משווי חניה	110	82,500 ₪	9,075,000 ₪
עלות הקמת שטח החניה (110 מ.ח * 32.5 מ"ר)	3575	2,810 ₪-	10,045,750 ₪-
סה"כ			**8,670,750 ₪-**
<u>מצב קודם - פתרונות חניה בחניון רגיל</u>			
מרכיב	**מס' מ.ח**	**עלות/שווי**	**סה"כ**
שווי מקום חניה בודד	110	110,000 ₪	12,100,000 ₪
עלות הקמת שטח החניה (110 מ.ח * 40 מ"ר)	4400	2,810 ₪-	12,364,000 ₪-
סה"כ			**264,000 ₪-**
<u>עלות עודפת במצב חדש</u>			
עלות עודפת להפחתה במצב החדש במעוגל			**8,407,000 ₪**
עלות עודפת לכל מ.ח (בחלוקה ל- 110 מ.ח)			**76,427 ₪**

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

<u>מהו מקדם הפחתה ביחס לשטחי מגורים להשכרה בתב"ע ביחס לשווי מגורים ללא מגבלה זאת ?</u>

התכנית קבעה כי לפחות 10% מיח"ד יהיו להשכרה, קרי כ- 12 יח"ד במקרה דנן.
בתקנון התכנית נקבע כי הגדרת דיור להשכרה הינו דירות שגודלן בין 60 מ"ר ל- 90 מ"ר כולל ממ"ד ויועדו להשכרה ארוכת טווח לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים.
עוד נקבע כי תירשם לגבי כך הערת אזהרה והדירות יוותרו בבעלות אחידה.

לא ניכר כי התכנית פירטה הוראות נוספות ביחס לדירות אלו כגון: תנאי השכרה, מגבלת שכ"ד וכד' וגם לא קבעה כי תנאי הדיור יהיו בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב, קרי "דיור בהישג יד" או בתנאי "יחידת דיור להשכרה במחיר מופחת".
לפיכך, להבנתי וככל שלא הוצג בפני מידע אשר סותר את הפרשנות העולה מהוראות התב"ע, להבנתי בדומה לשמאי המשיבה, המגבלה היחידה שתחול על יחידות הדיור להשכרה, שאלו יהיו מחויבות להשכרה ע"י בעלים אחד, ולא ניתנות למכירה לפרטיים לשימוש עצמי.
על כן, ניכר כי מהות הפגיעה בשווי הינה בגין סחירות נמוכה יותר, קרי מכירת דירות להשכרה למשקיעים אשר ישכירו את הדירה לתקופה מוגבלת זאת ולאחריה ימכרו אותה, או גוף אחר כדוגמת חברה או קרן ריט מתמחה (מגוריט, אזורים ליבינג, אקונה וכד' אשר להם קיימת עדיפות לרכישת דירות דומות עם מגבלה תכנונית זאת).

מעיון בדו"ח תקופתי ושנתי של קרן הריט הציבורית מגוריט, לשנת 2021, בפירוט יעדים ואסטרטגיה עסקית, ניתן להתרשם:

"על כן, בכפוף להיצע הנדל"ן המניב למגורים בשוק ולשיעור התשואה שניתן יהיה להשיג מרכישתו, בכוונת החברה להתמקד ברכישת נדל"ן מניב למגורים, אשר בין היתר יעמוד בתנאים הבאים:

(1) רכישת מקרקעין שיעמדו בתנאי הפקודה, דהיינו, התמקדות ברכישת מקרקעין במסגרת מכרזים שיפורסמו על ידי המדינה או דירה להשכיר ו/או רכישת מקרקעין שחלה עליהם תכנית להשכרה למגורים ו/או רכישת מקרקעין ששווקו על ידי דירה להשכיר למטרה של ייזום פרויקטים להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות או רכישת מקרקעין במקבצים של 20 יחידות מגורים לפחות במתחם מקרקעין רצוף (בעיקר מיזמים או קבלנים) (להלן: "אשכול דיור").
יובהר כי בהתאם לתנאי הפקודה והיצע אשכולות הדיור הקיים בשוק בכוונת החברה להתמקד ברכישת אשכולות דיור מ "יד ראשונה", ובמילים אחרות בכוונת החברה להתמקד ברכישת דירות חדשות ולא דירות מ"יד שנייה".

מוסיפה החברה את הדברים החשובים הבאים:

*(2) "בכוונת החברה לפעול לרכישת מקרקעין כאמור, בין שהם מקרקעין הניתנים להשכרה מיידית ובין שהם ניתנים להשכרה בתוך טווח של מספר שנים וזאת תוך קבלת הנחה משמעותית ברכישת המקרקעין הנ"ל לעומת מחירי השוק הקיימים. **לעניין זה יצוין כי בכוונת החברה לשאוף לכך <u>ששיעור ההנחה שתקבל ברכישת דירות מגורים ינוע בין כ- 7% לבין כ- 12%</u> ביחס למחיר המכירה הממוצע בפועל לרוכשי דירות אחרים באותו פרויקט או בפרויקטים סמוכים <u>ואלם לאור תנאי השוק הנוכחיים, הכוללים ביקוש רב לדירות תסתפק החברה בשיעור הנחה נמוך יותר</u>."***

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

על כן, ניכר כי מגבלת ההשכרה במקרה דנן הינה מוגבלת ונמוכה יחסית וללא מגבלת דמ"ש מרביים.
יתרה מזאת מכירת מקבץ יח"ד לגורם אחד מקטין עלויות תפעול, מקטין סיכון, עלויות מימון וכד'.
אני סבור כי ביחס למועד הקובע בעניינו ולאור מגבלת השכרת הדירות לתקופה מוגבלת זאת, ראוי להביא בגינם הפחתה בגובה של 10% משווי מרכיב הקרקע, אשר תואם בקירוב גם לעמדת שמאי המשיבה המתוקנת במכתב התגובה ובהתאמה להחלטתי בסביבה בגו"ח 7129/29-30, תוך התאמה לזמן ההשכרה המוגבלת בתכנית ואי מגבלות נוספות ביחס ליחידות אלו בדמ"ש וכד'.

יצוין כי בהחלטת מר גיא צדיק ביחס לדירות להשכרה דומות, נקבעה הפחתה של 20%, על הצד הזהיר מאוד כפי שציין השמאי לאור אי הוודאות, בתכנית בה לא צוינה משך תקופת ההשכרה ועל כן ייתכן כי לצמיתות:
"לעניין זה אציין, כי שוק הנדל"ן, נכון למועד הקובע ונכון למועד כתיבת החלטה זו כולל מרכיב של משקיעים הרוכשים דירות לצורך השכרתן בשוק החופשי וחברות ריט וקרנות השקעות הרוכשות מקבצי דיור להשכרה. באופן טבעי לא יהיה זה חריג לראות מצב בו 8 דירות בבניין של 80 דירות ימכרו למשקיעים שיעשו בהן שימוש לדירות להשכרה. דירות לצורך זה אינן מתומחרות בשוק באופן שונה מדירות רגילות היות והמחיר אינו נקבע לטובת קונה ספציפי. מכאן שדירות לצורך השכרה יכולות להימכר גם במחיר שוק מלא. עם זאת לאור אי הודאות שסביב הוראה זו ותקופת המגבלה היוצרת פגם מסוים באפשרויות השיווק של דירות אלו ומגבלות סחירות המצמצמות את קהל היעד של הרוכשים הפוטנציאליים, אני סבור שניתן לאמץ את המקדם שנקבע בשומה המכרעת שצוינה לאחר ההתאמות שהוצגו ולקבוע מקדם הפחתה של כ- 20%"

ביחס לשטח היח"ד להשכרה, שמאי הצדדים מסכימים כי השטח העיקרי של הדירות להשכרה לפי הבקשה להיתר בניה הינו 763.27 מ"ר ושטח הפלדלת הינו 925.16 מ"ר.
בחנתי את טבלת תמהיל דירות לפי טיפוסי קומות, אשר ניכר כי שטחיה תואמים לטבלת השטחים בבקשה להיתר וניכר כי הדירות להשכרה הינן, כדלהלן:

קומה	מס' דירה	שטח הדירה					
		שטח עיקרי	שטח ממ"ד	סה"כ שטח פלדלת	מרפסת זיז	מרפסת עיקרי	סה"כ מרפסות
1	3	70.6	13.6	**84.2**	18	8.3	**26.3**
2	8	70.6	13.6	**84.2**	18	8.3	**26.3**
3	13	70.6	13.6	**84.2**	18	8.3	**26.3**
4	18	70.6	13.6	**84.2**	18	8.3	**26.3**
5	23	70.6	13.6	**84.2**	18	8.3	**26.3**
8	40	56.60	13.64	**70.24**	18	4.5	**22.5**
9	45	55.81	13.45	**69.26**	18	4.5	**22.5**
10	50	55.71	13.45	**69.16**	18	4.5	**22.5**
11	53	71.21	13	**84.21**	18	7.56	**25.56**
11	55	56.66	13.45	**70.11**	18	4.5	**22.5**
12	60	57.14	13.3	**70.44**	18	4.5	**22.5**
13	65	57.14	13.6	**70.74**	18	4.5	**22.5**
7.4	**סה"כ**	**763.27**	**161.89**	**925.16**	**216**	**76.1**	**292.1**

על כן אקבל את הסכמת הצדדים ביחס לשטחים להשכרה.

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

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין האפשרות להתכלות הזכויות בהתאם להוראות התב"ע ?</u>

בהתאם להוראות התכנית, אם תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה - יפקעו זכויות הבניה מכוח תכנית זו ויחולו הזכויות לפי התכנית הראשית.
הועדה המקומית רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.
בפועל מעיון בהחלטות הוועדה כמפורט בפרק הרישוי ניכר כי הוארך תוקף התכנית לצורך ביצוע הפרויקט.

שמאי המבקשת ציין כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב סיכון/ ו/או אי וודאות בדבר תוקף הזכויות וניצולן וכן האפשרות שהזכויות לא ימומשו.
לכן קבע מקדם הפחתה של 6% מכלל שווי המקרקעין במצב החדש.
שמאי המשיבה ציין כי לא ראוי לאמוד הפחתה בשווי הנכס במצב חדש בגין מרכיב זה.

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המשיבה, כפי שיפורט.
בפועל, במועד הקובע שהינו מועד אישור התכנית, אני סבור כי במקרה דנן למרכיב ההתכלות לא צריכה להיות השפעה על היטל ההשבחה לחיוב ולא נדרשת הפחתה נוספת.
ראשית, אציין כי תקופת זמן של 3 שנים למימוש הזכויות בתכנית במועד הקובע + 5 שנים נוספות בכפוף לאישור הוועדה המקומית, אשר גם לה אינטרס גדול כי הפרויקט יצא אל הפועל והינה חלק ממגישי התכנית (לפי המפורט בתקנון), הינה תקופה סבירה למימושה וככל שהמבקשת, שהינה יוזמת ומגישת התכנית, הייתה סבורה כי לא ניתן לממש את הפרויקט בתקופת זמן זו, סביר כי לא הייתה פועלת לאישור התכנית.

בבחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אני סבור כי אלו לא הביאו בחשבון הפחתה בגין תכניות דומות בסביבת הנכס אשר בהן מנגנון התכלות דומה, ביניהם:

1. החלטת מר גיא צדיק לנכס בגו"ח 7124/154, רחוב הבנים, בת ים.
2. החלטת מר שלומי יפה לנכס בגו"ח 7123/127, ברחוב אורט ישראל 50, בת ים.
3. החלטת מר יגאל יוסף לנכס בגו"ח 7124/249, תת חלקה 13, רח' הרב מימון 26, בת ים.
4. החלטת מר ארז כהן לנכס בגו"ח 7122/88, רח' הקוממיות 20 - רח' העמל 14, בת ים.
5. החלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 7123/119,115 רח' אורט ישראל 31 ,33 ,35 בת ים.

גם בבחינת הצדק בגביית היטל השבחה, כפי שציין שמאי המשיבה, להבנתי קיימות 2 אפשרויות שהינן משקפות את גביית היטל השבחה באופן נכון במקרה זה:

1. התכנית לא תמומש ותבוטל.
   בהתאם לפסק דין של בית המשפט העליון ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, פסק בימ"ש העליון כי במקרים שבהם לא חלה התעשרות בצד היטל השבחה ששולם כדין, והתכנית המשביחה פקעה זה מכבר, תקום חובת השבת ההיטל לנישום.
   לכן להבנתי במידה ולא ימומשו הזכויות בהיתר בניה במהלך התקופה, יבוצע החזר היטל השבחה מהרשות ולא ישולם כלל (על אף שציין בית המשפט שכדאי לגבות היטל השבחה מופחת שלא יוחזר לנישום).
2. התכנית תמומש ויגבה בגינה היטל השבחה מלא, בגין כל הזכויות שהוסיפה התכנית, ללא הפחתות של זכויות מהתחשיב.

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

על כן, ככל שהתכנית תתממש בתוך תקופת הזמן האמורה, כמו במקרה בעניינו, לא ראוי להביא בחשבון הפחתה שכן הפחתה זאת תגרום לחיוב חלקי בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות שינוצלו.
אף במידה והתכנית לא היה מתממשת, ניכר כי לא ראוי לשלם היטל השבחה גבוה בגין זכויות שלא קיימות במקרקעין וניכר כי ההיטל היה מוחזר לנישום.
על כן לא ראוי להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות התכנית במקרה דנן.

ניתן לומר כי ההחלטה בעניין זה מתעלמת מהוראות החוק שמגדירות את חישוב היטל השבחה למועד אישור התכנית (ולא לעוד מספר שנים לאחר מכן) ומצטט "כאילו נמכרו בשוק החופשי", ולכן צריכים לאמוד את שווי השוק כאילו נמכר הנכס במזומן במועד הקובע.
פעמים רבות לצורך גביית היטל השבחה, אומדן שווי השוק של המקרקעין נערך בשינויים המתבקשים ע"י פסיקת בתי המשפט והחלטות ועדות ערר לצורך גביית היטל השבחה באופן הוגן וראוי.
ניתן לומר כי במקרה נשוא פסיקת בית המשפט העליון ע"א 2761/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים, על אף שאירעה השבחה למועד הקובע ונגבה היטל השבחה ואף המקרקעין נמכרו בטרם התכנית פקעה ולכן מחירם שיקף את ההשבחה בגין תוספת השווי מהתכנית שפקעה ובגינם שולם היטל השבחה, נפסק כי יש להשיב את ההיטל לנישום.
על כן ניתן לומר כי השוק מגלם החזר היטל השבחה במקרה של פקיעת התכנית ועל כן לא מבצע הפחתה בגין סיכון.
גם במקרה זה ניתן היה לטעון את טענת שמאי המבקשת, כי אם יש לחשב ההשבחה במקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי, לא צריך להחזיר את ההיטל לנישום, שכן לא משנה האם מומשו הזכויות או לא, יש להביא בחשבון את ההשבחה ובבחינה במועד הקובע בלבד.

ביחס לטענה כי המנגנון של השמדה עצמית בתכנית מאלץ את היזם לנהל מו"מ במהירות עם כל הצדדים הנוגעים לעסקה ובכך נפגע השווי (בדומה לגישת שמאי המבקשת למכירה תחת אילוץ משפטי כגון מימוש מהיר בה נוהגים השמאים להפחית כ- 15 אחוזים משווי הנכס לצורך מכירתו בזמן מוגבל או קצוב), אציין כי כפי שיצוין בהמשך ביחס ל"דחייה העודפת" שיש להביא בחשבון, בפועל הבקשה להיתר נדונה ואושרה בכפוף למס' תיקונים עוד בישיבת ועדת משנה ישיבה מספר 20190016 בתאריך 25/12/2019, קרי כ- 2.5 שנים בלבד לאחר המועד הקובע בעניינו והיתר הבניה יצא כ- 5 שנים לאחר המועד הקובע.
מדובר בתקופת זמן ארוכה ונרחבת ולא מדובר על לוח זמנים צפוף היוצר מגבלה תכנונית, גם לפרויקט מורכב מסוג פינוי בינוי הנדון.
על כן לא מצאתי לנכון לקבל טענה זאת.

אציין כי לא נעלמה מעיני החלטת ועדת ערר בעניין 85096/17 (פורסם באתר מנהל התכנון) הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ. בע"מ ואח', מיום 21.08.2019.
בהחלטת ועדת הערר הנ"ל, שמאי הוועדה העלו טענות חדשות שלא נשמעו ע"י השמאי המכריע וייתכן כי הנ"ל בא בשיקולי ועדת הערר בדחיית עמדת הוועדה.
גם בית המשפט העליון אמר בעניין הפטריארך כי מנגנון גורף של השבה בדיעבד של היטל עשוי להביא ליתר התדיינויות, זאת להבדיל ממנגנון של הפחתה מראש שיהווה סוף פסוק והנישום לא יוכל לתבוע השבה במקרה שבו פקעה התכנית.

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

איני סבור כי המבקשת בעניינו או כל רוכש אחר של המקרקעין, היה מוכן לשלם היטל השבחה בשיעור כה נרחב המסתכם במיליוני שקלים רבים, במקרה שבו לא הייתה כל התעשרות והתכנית תפוג בטרם ינוצלו הזכויות, גם אם היה מובא בחשבון הפחתה מסוימת בגין התכלות התכנית בתחשיב היטל ההשבחה.
אני סבור כי באותו אופן, במקרה דנן בו כלל תוספת השווי ומהות ההשבחה עצמה תלויה בקיומה של התכנית, לא ראוי ולא צודק כי יגבה היטל השבחה בהיקף כה ניכר כאשר לא חל מימוש ההתעשרות ומנגד ראוי לגבות את כלל ההשבחה כאשר נוצרה התעשרות מלאה בגינה.

לחילופין וככל שיקבע ע"י ערכאה משפטית מאוחרת להחלטה זאת כי יש להביא בחשבון הפחתה בכל מקרה ולמרות המפורט לעיל, אקבל לכל היותר את עמדת מר יוסף יגאל בגו"ח 7122/93-98, בבת ים, שם קבע הפחתה מינורית של 2% משווי מצב חדש.

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

<u>מהי הדחייה העודפת עד להוצאת היתר בניה במקרה דנן לאור מורכבות הפרויקט ?</u>

שמאי המשיבה מביא בשומתו דחייה של 2 שנים, לפרויקט במצב החדש, ובתוספת שווי שימוש הביניים, אולם במכתב התגובה טוען כי נדרשת דחייה של שנה וחצי לכל היותר בתוספת שווי בשימוש ביניים.
שמאי המבקשת נוקט בדחייה בגין מורכבות פרויקט של 4 שנים בתוספת שווי שימוש הביניים.

אני סבור כי ראוי לאמוד את משך הדחייה הנדרשת, לפי הדחייה העודפת עד להוצאת היתר בניה במקרקעין נשוא ההחלטה, זאת מעבר לדחייה שמגולמת בנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי.

סביר לאמוד את הדחייה עד למועד הוצאת היתר בניה כפי שעולה מעיקר נתוני ההשוואה וכפי שנותחו על ידי, בכ- 2 שנים.
יצוין כי במקרה הנדון, היתר הבניה הוצא כ- 5 שנים לאחר המועד הקובע, קרי על פניו נדרשת דחייה נוספת של 3 שנים.
ברם יצוין כי הבקשה להיתר נדונה ואושרה בכפוף למס' תיקונים עוד בישיבת ועדת משנה ישיבה מספר 20190016 בתאריך 25/12/2019, קרי כ- 2.5 שנים בלבד לאחר המועד הקובע בענייננו.
ייתכן כי העיכוב הממושך בזמן להוצאת היתר נבע מטעמים סובייקטיביים של המבקשת ולא פורט בפני באופן משכנע מהות העיכוב והסיבות המצדיקות דחייה רבה זו בשעה שמאושרת זה מכבר תכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בניה.

לבדיקתי את עקרונות טיוטת תקן שמאי מס' 21.1 , שם פורטו עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כדלהלן:
"ככלל, תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור התכנית. ככל שהשמאי יקבע תקופת דחייה אחרת, ינמק את קביעתו.
שיעור ההיוון – 6%. ככל שהשמאי יקבע שיעור היוון אחר, ינמק את קביעתו."

במקרה דנן מדובר בתכנית שקודמה על ידי המבקשת שהינה היזמית, אשר החתימה זה מכבר את הדיירים על הסכם פינוי בינוי, באופן המפחית בצורה ניכרת את הדחייה הדרושה.

על כן, אני סבור כי דחייה עודפת של כשנתיים נוספות מעבר לדחייה המגולמת בנתוני ההשוואה, כפי שנוקט שמאי המשיבה בשומתו המקורית ולאור מהות ומאפייני הפרויקט הנדון, הינה בתחום הסביר ועל הצד הזהיר מאוד ואאמץ אותה.
לאור פסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, והמועד הקובע, אני סבור כי מקדם דחייה של 5% לשנה הינו סביר בהחלט במקרה הנדון.

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

<u>מהו שווי בשימוש ביניים עד להוצאת היתר בניה במקרה דנן לאור מורכבות הפרויקט ?</u>

שמאי המשיבה נוקט בתיקון שומתו במכתב התגובה, בדמ"ש של 2,250 ₪ לדירה, בהיוון לתקופה של 4 שנים בשיעור היוון חודשי המבוסס על היוון שנתי של 5%.
שמאי המבקשת נוקט בדמ"ש של 3,600 ₪ לחודש לדירה להבנתי מהוון לתקופה של 4 שנים.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.
ראשית יצוין כי בהתאם להסכם הפינוי בינוי מיום 17/07/2016, נקבע כי דמ"ש בתקופה הבניה לדיירים לא יפחתו מ- 3,000 ₪ ולא יעלו על 4,000 ₪ לחודש.
אני סבור כי דמ"ש שנוקט בהם שמאי המשיבה על הצד הנמוך למועד הקובע.
מצאתי לנכון לקבל את גישת שמאי המבקשת כי שימוש ביניים יוערך לפי שיעור תשואה מהבנוי של 3% לשנה, כפי שננקט על ידי גם בהחלטות דומות לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי ברחבי הארץ.
יצוין כי שיעור תשואה זה משקף במקרה דנן שכ"ד של כ- 3,200 ₪ לדירה לחודש, אשר להבנתי סביר למועד הקובע וניכר כי בגבולות הסביר.
בהתאם לנתוני היצע להשכרת דירות במועד כתיבת חוות דעת זו בסביבה, תוך התאמה למו"מ ומועד קובע ניכר כי מדובר בדמ"ש בגבולות הסביר.

בדומה לגישת שמאי המשיבה, יובא בחשבון כי שימוש ביניים הינו 4 שנים עוד למועד הריסת המבנים והתחלת הקמת הפרויקט.
יצוין כי הנ"ל אינו מהווה סתירה לדחייה עודפת של שנתיים, שהינה דחייה המגלמת את העובדה כי שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע המגולם בעסקאות ההשוואה מגלם דחייה של כשנתיים עד למועד הוצאת היתר בניה (שנתיים דחייה עודפת + שנתיים דחייה שמגולמת בנתוני ההשוואה), קרי סה"כ 4 שנים בדומה לשימוש הביניים.

<u>האם יש להביא בחשבון עלויות הריסת המבנים ?</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון עלויות הריסת המבנים בסך של 400 ₪ למ"ר.
מצאתי לנכון לקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה שגורס כי עלויות הריסת המבנים מתקזזות בקירוב עם היטלי פיתוח ואגרות בניה הנחסכים בגין הבינוי הקיים ולהבנתי לפי בדיקות שערך שמאי המשיבה עם המשיבה עלויות הפיתוח נחסכו בפועל.
על כן לא יובאו בחשבון עלויות הריסה.

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

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין השפעת מפלס מי תהום במקרקעין ?</u>

שמאי הצדדים לא מתייחסים לעניין זה בשומותיהם ותגובותיהם השונות.

רק בדיון שנערך העלה לראשונה שמאי המבקשת טענות לגבי עלויות עודפות בגין השפלת מי תהום והציג מסמכים נוספים בעניין זה, עלויות שמסתכמות לפי אומדן שנערך על ידי חברת צוק הידרולוגיה וסביבה, להשפלת מי תהום לפרויקט הנדון, בכ– 8,075,000 ₪ + מע"מ, **עלות ל- 18 חודשים לפי המסמך**.

בהתאם לחוות דעת הידרולוגית לשפילת מי תהום, פרויקט העצמאות 28, בת ים, מחודש 11/2020, ניכר כי בוצעו 2 קידוחי ניסיון אשר בוצעו ע"י חברת "משה בר קידוחים", לעומק של 40.5 מ'.

ניכר כי הופעת מי תהום הינה בעומק שבין 9.5 מ' – 11.2 מ' מתחת לקרקע ועל כן הבניה המתוכננת צפויה לפגוש מי תהום.

"רצפת המרתף נמצאת ברום אבסולוטי של 4.5- מ', מפלס דינמי לשפילה הינו 5- מ' ומפלס מי התהום הסטטי לתכנון הינו 1.8+ מ'. לכן תידרש שפילה בעובי מקסימאלי של 6.8 מטרים"

"סיכום ומסקנות:

- *אילן פיבקו אדריכלים בע"מ וחברת ניצנים מתכננות הקמת מבנה מעל חמש קומות מרתף. לצורך הקמת קומות המרתפים יש צורך בהשפלת/שאיבת מי תהום.*
- *שאיבות ההשפלה כוללות הורדת מפלס מי התהום באזור החפירה הראשי בעד כ- 6.8 מ'. ספיקת השאיבה הנדרשת לצורכי ההשפלה מוערכת בכ- 21 מק"ש. **משך השאיבה המוערך הינו 7 חודשים.***
- *יש להיוועץ עם יועץ איטום בכדי למנוע דליפות בשלב בניית המרתפים ולאחר הקמתם.*
- *יש לבצע שאיבת פיתוח ודיגום נוסף על מנת לקבל נתונים על איכות המים לקראת ביצוע.*
- *המים הנשאבים באתר יוחדרו חזרה לתת הקרקע ע"י קידוח החדרה בעומק 60 מ' (פרט בנספח ב' ומיקום הקידוח בנספח ג') שאושר במסגרת בניה משמרת מים בפרויקט.*
- ***לאור כל הפרטים לעיל, אנו ממליצים לאשר את השפלת מי התהום בפרויקט זה בספיקה של 21 מק"ש לתקופה של כ- 7 חודשים (משך הקמת המרתפים) בנפח כולל של 105,840 מ"ק. המים שישאבו יוחדרו חזרה לאקוויפר."***

בהתאם למסמך זה ניתן להיווכח כי השפלת מי התהום מוערכת לתקופה של 7 חודשים שהינו משך הקמת המרתפים המתוכננים.

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

במסמך נוסף שאינו חתום ואינו כולל תאריך, המהווה אומדן עלויות להשפלת מי תהום פרויקט העצמאות 28 בת ים, עולה כי העלויות כדלהלן:

פרויקט העצמאות 28 - בת ים						
אומד	עלויות להשפלת מי תהום:					
אלמנט	כמות ליח'	יח'	מחיר ליח'	סה"כ עלות הקמה בש"ח	סה"כ לחודש	סה"כ עלות ל-18 חודשים
2 קידוחי החדרה לעומק 60 מ'	120	מ"א	₪ 3,000	₪ 360,000		₪ 360,000
תוספת עומק לקיר סלארי של 10 מ' לרום 22- מ' בסגמנט הרדוד בהנחת עובי קיר של 60 ס"מ והיקף קיר של 110 מ' עבור החפירה המזרחית	660	מ"ק	₪ 1,500	₪ 990,000		₪ 990,000
תוספת עומק לקיר סלארי של 15.6 מ' לרום של בסגמנט העמוק בהנחת עובי קיר של 60 ס"מ והיקף קיר של 90 מ' עבור החפירה המערבית	845	מ"ק	₪ 1,500	₪ 1,267,500		₪ 1,267,500
פקק ג'ט ברום של 30(-)	588	מ"ר	₪ 3,500	₪ 2,058,000		₪ 2,058,000
פקק ג'ט ברום של 12(-)	380	מ"ר	₪ 3,500	₪ 1,330,000		₪ 1,330,000
עלות הקמת מערך ההשפלה	1	קומפלט	₪ 450,000	₪ 450,000		₪ 450,000
עלות אחזקת מערך שאיבה לחודש	1	חודש	₪ 90,000		90,000	₪ 1,620,000
סה"כ עלויות						₪ 8,075,500

סה"כ עלות ל- 18 חודשים הינה 8,075,500 ₪.

בהתאם למסמך מיום 15/10/2020, דוח מסכם קידוח תצפית – העצמאות 28 –בת ים:

"תיאור העבודות:

בתאריך 29/09/2020 בוצע פיקוח עליון על הקמת קידוח ניטור באתר שבוצע על ידי חברת "חיים אבני קידוחים בע"מ".

הפיקוח בוצע על ידי נציג של חברת "צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ" (סיגל ברודי).

מיקום הקידוח: נ.צ.מ. 176100.73/658889.1.

רום פני הקרקע 11.56~ מ'.

פי הצינור 12.07 מ' מעל רום פני הקרקע.

רום אבסולוטי מפלס מי תהום: 1.23+ מ'."

ראוי לציין כי חלק ניכר מנתוני ההשוואה הינם עסקאות במגרשים 112, 115, 750, 761, 763 בתכנית בי/4/450.
אני סבור כי נתוני השוואה אלו מגלמים לפחות בחלקם את העלויות הנוספות החלות במפגש עם מי תהום, כפי שעולה גם מהחלטות שמאים מכריעים לחלק ממגרשים אלו.

- מעיון בהחלטת מר משה נדם בגו"ח 7121/29, מגרש 753 בתכנית בי/4/450 הסמוך ליתר המגרשים, עולה כי שמאי המשיבה בעניינו ציין כי:

"עלות הבניה מתחת למפלס מי תהום מורכבת ומחייבת עבודות חריגות היוצרות עלות עודפת: אישור רשות המים להשפלת מי תהום (לפי סעיף 1.1.6 לתקנון התכנית) והשפלתם, החלפת קרקע מתחת לביסוס רפסודה,

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

התאמת הביסוס למי תהום ואיטום החניון ממי תהום. מהתייעצות עם מהנדס בנין, עולה כי עלות זו מייקרת את הבניה במרתף בכ- 40% מעלות הבניה הבסיסית ולמעשה יוצרת עלות עודפת."

השמאי המכריע ציין:

"בחינת היתר הבניה, המשקף את המצב החדש, מלמד כי מפלס מי התהום 12.7 מ' מתחת לפני הקרקע (מפלס 0.0+), כך שקומת המרתף החלקית התחתונה ורצפת היסוד (הרפסודה) של הבניין חודרים למי תהום. כאמור בסעיף 1.4.15, בבניית 2 קומות מרתף במצב הקודם, עומק המרתף (8.83 מ' ברוטו) אינו עולה על העומק אשר הותר במצב החדש (9.35 מ' מ' ברוטו, כמפורט לעיל), ולכן בשני מצבי התכנון, המרתף חודר למפלס מי התהום, כאשר במצב הקודם ניתן לבנות עם חדירה קטנה יותר."

- מעיון בהחלטת מר גיל הרצברג למגרש 761, מיום 02.05.2022, עולים עיקרי הנתונים הבאים:

מחוות דעת שמאי המשיבה בעניינו 27.10.2020, נטען כי:

"הובאו בחשבון עלויות בניה בקומות מרתף 1- עד 3- בסך 3,000 ₪ למ"ר ועלויות בניה בקומת מרתף 4- אשר ממוקמת מתחת למפלס מי תהום בסך 3,900 ₪ למ"ר."

שמאי המבקשת בהחלטה זאת ציין:

"גם בתכנון סופי זה עדיין נדרשות 3 קומות חניה בלבד מתוך 4 מותרות. יש לציין כי מרתף 2- הועמק ל- 3.4 מ' ומרתף 3- הועמק ל- 4.6 מ' ומכאן כי הפרש הגבהים הנ"ל מביא לכך שעומק 4 מרתפי החניה האפשריים, קטן מעומק 3 מרתפי החניה המבוקשים ב- 1 מ' בלבד באופן שגם במצב החדש נדרשו ובוצעו עבודות השפלת מים עקב חדירה למפלס מי תהום."

השמאי המכריע מצא לנכון לאמץ את מסקנתו העקרונית של השמאי המכריע אייל יצחקי גם למקרה הנדון ולפיה מתקבלת עלות בניה בסיסית למרתף בקומות 1- עד 3- בסך כ- 3,372 ₪ למ"ר ועלות בניה הכוללת עלות עודפת בשל מי תהום בקומה 4- בסך כ- 3,508 ₪.

- מעיון בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 7123/130, רחוב האורגים 27, בת ים, ניכר כי העריך את **"עלות הבניה העודפת לייקור קירות נושאים ואיטום בשל מי תהום"**, למועד קובע 16.06.2018, בהתבסס על חוות דעת הנדסית מיום 29.10.2018, שנערכה עבור הוועדה המקומית.

בהחלטת השמאי המכריע נאמר כי חוות הדעת הנ"ל נראית על פניה מנומקת ולפיכך אימץ השמאי המכריע את מסקנתה שהעלות העודפת מצויה בטווח שבין 3.63% לבין 4.7% וכי יש לייחס אותה לקומה התחתונה בלבד (קומה אחת במפלס 6-).

לפיכך, חושבה שם העלות העודפת על בסיס עלות בניית חניון תת קרקעי לפי מחירון דקל לחודש 7/2018 בסך 2,810 ₪ בתוספת עלויות עקיפות במקדם 1.2 ובתוספת התייקרות בשיעור 4.03% לפי ממוצע שיעור התוספת לפי חוות הדעת ההנדסית.

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

<u>סיכום אומדן עלויות עודפות בגין מי תהום:</u>

חלק מנתוני ההשוואה, מגלמים עלויות עודפות בגין מי תהום, הגם שלא באותה העוצמה כמו בפרויקט הנדון.
בעניין זה, היה עדיף להתבסס על נתוני אמת לעלויות חלות בפועל בגין מי תהום לרבות עלויות הקמה סטנדרטיות ללא מי תהום בהתאם להסכמים שנחתמו (ככל שנתחמו) או לכל הפחות על בסיס הצעות מחיר רלוונטיות או נתוני מו"מ עם קבלן ביצוע.

היתר בניה בפועל להקמת הפרויקט התקבל ביום 17.05.2022.
בין הכתבות בעיתונות הכלכלית ובהתאם לדיווח החברה הציבורית אאורה השקעות בע"מ, ניכר כי בדיווח מיום 14.11.2022 קיים הסכם ליווי פיננסי לפרויקט ע"י בנק ירושלים בע"מ וחברת מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ.
למרות בקשתי ולמרות הזמן הרב שחלף ממועד הפקת היתר הבניה וכידוע למרות שנחתם הסכם ליווי, לא הוצג דו"ח 0 לפרויקט הנדון, אשר יכל לשפוך אור על אומדן העלויות העודפות בפרט ויתר עלויות הפרויקט בכללותם.

יתרה מזאת, בעוד בחוות דעת הידרולוגית להשפלת מי תהום צוין כי משך זמן ההשפלה הצפוי עד להקמת המרתפים הינו 7 חודשים, באומדן העלויות שנערך על ידי אותה החברה שערכה את חוות הדעת ההידרולוגית חושבו העלויות לפי בסיס מערך שאיבה לחודש של 90,000 ₪ וביחס ל- 18 חודשים בסך של 1,620,000 ₪.
לא ברור לי מדוע קיים פער בין מס' חודשי ההשפלה הנדרשים (7 בדו"ח לעומת 18 בתחשיב).
יצוין כי רק תיקון אומדן עלות אחזקת מערך שאיבה ל- 7 חודשים במקום 18, מפחית כ- 1 מיליון ₪ מהעלות.

<u>להלן תחשיב המפרט כיצד משפיעה עלות הקמת מי תהום העודפת במידה ותאומץ חוות דעת המבקשת במלואה על ערכי השווי למ"ר קרקע מבונה שננקטו במקרקעין נשוא ההחלטה:</u>

תיאור	18 חודשים	7 חודשים
שטח אקו' במקרקעין	14,404	14,404
עלות מי תהום	₪ 8,075,500	₪ 7,085,500
עלות למ"ר אקו'	₪ 561	₪ 492

שטח אקו' במקרקעין חושב לפי שטח עיקרי + ממ"דים במקדם 1 ומרפסות במקדם אקו' 0.4.

יצוין כאמור כי מדובר באומדן עלויות ללא תאריך כך שלא ניתן לדעת האם מתייחס לבינוי הסופי לפי תכנית ההיתר שאושרה בפועל[22], שייתכן כי מוטה על הצד הגבוהה כמסמך שמוגש מטעם המבקשת, כאשר לא הוצגה חוות דעת סותרת מטעם המשיבה, זאת בעיקר לאור העלאת טיעוני המבקשת רק בסוף הליך ההחלטה, בדיון שנערך.
יתרה מזאת כאמור, ייתכן כי סעיפים רבים שהובאו בחשבון באומדן עלויות ההשפלה מגולמים בנתוני ההשוואה זאת על אף שבחלקם החשיפה למי תהום נמוכה יותר, ביניהם: קידוחי החדרה, עלות הקמת מערך השפלה, עלות אחזקת מערך שאיבה, תוספת עומק מסוימת לקיר סלארי, עלויות פקק ג'ט ועוד.

[22] לדוגמא האם נבנה קיר סלארי בהיקף שצוין, האם נוצלה תוספת עומק זאת לקיר סלארי, האם נבנים בפועל פקקי ג'ט כפי שצוין וכד'.

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

לאור המפורט לעיל, אני סבור כי משווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסיסי של 6,500 ₪ למ"ר שנקבע בסעיפי ההכרעה לעיל אשר ייתכן כי מגלם בחלקו (לאור עסקאות ההשוואה) השפעת מי תהום במידה נמוכה יותר, ראוי להפחית עלות עודפת על הצד הגבוה והזהיר של כ- 350 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו', לאור אי הוודאות הרבה בעניין, המשקף הפחתת עלות עודפת נוספת של כ- 5,040,000 ₪ לכלל השטחים האקו'.
על כן יוצא אפוא שהתקבלה עמדת שמאי המשיבה בעניין ערכי השווי למ"ר קרקע מבונה בסיסי אקו' ממוצע המגלם את העלות העודפת בגין מי תהום בסך של כ- 6,150 ₪ למ"ר אקו' (6,500 ₪ - 350 ₪ = 6,150 ₪).

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

תחשיב ההשבחה הסופי:

תחשיב חלופה ראשונה – עמדתי[23]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי, ומתבססת על פרשנות משפטית בהתאם להחלטות ועדות ערר ובית משפט שאותרו לפיה, "במצב החדש" יש להביא בחשבון במסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כי רק זכויות ל- 28.3 ממ"דים פטורים מהיטל השבחה במימוש הנוכחי שהינו בחלקו בהיתר ובחלקו בעסקת קומבינציה (מכר).

שווי מצב קודם:

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני קודם			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי/ קרקע מבונה**	**תוצאה**
שטח דירתי	1,809.16 מ"ר	16,000 ₪/מ"ר	28,946,560 ₪
חדרי יציאה לגג	זניח	זניח	0 ₪
שטח לחנות פוטנציאלית	30.00 מ"ר	3,000 ₪/מ"ר	90,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**29,036,560** ₪

ביאור:

שווי מ"ר קרקע מבונה לחנות הינו 10,000 ₪ המגלם עלויות התאמה * מקדם 30% בגין אי-ודאות ומורכבות אפשרות ניצול.

שווי מצב חדש:

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני חדש - לפי מימוש חלקי בהיתר בניה					
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר קרקע מבונה**	**מקדם אקו'**	**מקדם פטור ממ"ד**	**תוצאה**
שטח עיקרי דירות להשכרה	763.27	6,150 ₪	0.9		4,224,699 ₪
שטח ממ"ד דירות להשכרה	161.89	6,150 ₪	0.9	76.42%	684,740 ₪
שטח מרפסות דירות להשכרה	292.06	6,150 ₪	0.36		646,621 ₪
שטח עיקרי נשוא הקלה - להפחתה	581.72	0 ₪			0 ₪
שטח מרפסות נשוא הקלה - להפחתה	187.36	0 ₪			0 ₪
יתרת שטח עיקרי	10,162.92	6,150 ₪	1		62,501,933 ₪
יתרת שטח מרפסות	2,753.60	6,150 ₪	0.4		6,773,856 ₪
שטח ממ"ד חייב בהיטל	1,440.60	6,150 ₪	1	76.42%	6,770,280 ₪
שטח מסחר קומת קרקע	145.56	14,000 ₪	1		2,037,840 ₪
שטח מסחר גלריה	69.08	4,000 ₪	1		276,320 ₪
שווי מצב חדש ביניים					**83,916,290** ₪
מטלה ציבורית (כפי שצוין בסעיפי ההכרעה)					-3,674,000 ₪
עלות תת"ק עודפת בגין פתרונות חניה במתקן חניה ביחס לנתוני ההשוואה (כפי שצוין בסעיפי ההכרעה)					-8,407,000 ₪
סיכום ביניים					**71,835,290** ₪
דחייה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות הפרויקט מעבר למגולם בנתוני ההשוואה (N=2, I=5%)					0.907
שווי שימוש ביניים ב- 23 דירות קיימות עד למועד היתר בניה חישוב חודשי (P= 3,200 ₪, I=0.42%, N=48)					3,195,930 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					**68,352,655** ₪

ביאור:

הפחתת שטח עיקרי ומרפסות הינו כפי שיבואר בהמשך ביחס להשבחה שנוצרה בגין ההקלה שאושרה בקווי בניין. יצוין כי הובאו בחשבון שטחי מרפסות בלבד וללא מרפסות גג לאור כך שסביר כי נתוני ההשוואה לקרקעות מגלמות מרפסות גג אלו, על הצד הזהיר.

[23] בהתאמה לעמדתה הכללית של המשיבה ביחס לפטור בשטחי ממ"דים שלא חל במימוש במכר בעסקת קומבינציה.

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

סיכום ההשבחה בגין אישור התכנית:

סיכום ההשבחה בגין התכנית	
שווי מצב חדש	₪ 68,352,655
שווי מצב קודם	₪ 29,036,560
ההשבחה מעוגל	**₪ 39,316,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 19,658,000**

תחשיב חלופה שנייה [עמדת המבקשת]

חלופה זו הינה רק במידה ויקבע ע"י ערכאה משפטית נוספת כי יש להביא בחשבון פטור ממ"דים לכל יח"ד במצב החדש.

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, ומתבססת על פרשנות משפטית לפיה, "במצב החדש" יש להביא בחשבון במסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כי מלוא שטחי הממ"דים ביח"ד המותרות לבניה במצב החדש (120 יח"ד), פטורים מהיטל השבחה במימוש הנוכחי.

שווי מצב חדש – חלופה 2:

אומדן שווי הנכס במצב תכנוני חדש - לפי מימוש חלקי בהיתר בניה					
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר קרקע מבונה**	**מקדם אקו'**	**מקדם פטור ממ"ד**	**תוצאה**
שטח עיקרי דירות להשכרה	763.27	₪ 6,150	0.9		₪ 4,224,699
שטח ממ"ד דירות להשכרה	161.89	₪ 6,150	0.9	0.00%	₪ 0
שטח מרפסות דירות להשכרה	292.06	₪ 6,150	0.36		₪ 646,621
שטח עיקרי נשוא הקלה - להפחתה	581.72	₪ 0			₪ 0
שטח מרפסות נשוא הקלה - להפחתה	187.36	₪ 0			₪ 0
יתרת שטח עיקרי	10,162.92	₪ 6,150	1		₪ 62,501,933
יתרת שטח מרפסות	2,753.60	₪ 6,150	0.4		₪ 6,773,856
שטח ממ"ד חייב בהיטל	1,440.60	₪ 6,150	1	0.00%	₪ 0
שטח מסחר קומת קרקע	145.56	₪ 14,000	1		₪ 2,037,840
שטח מסחר גלריה	69.08	₪ 4,000	1		₪ 276,320
שווי מצב חדש ביניים					**₪ 76,461,270**
מטלה ציבורית (כפי שצוין בסעיפי ההכרעה)					-₪ 3,674,000
עלות תת"ק עודפת בגין פתרונות חניה במתקן חניה ביחס לנתוני ההשוואה (כפי שצוין בסעיפי ההכרעה)					-₪ 8,407,000
סיכום ביניים					**₪ 64,380,270**
דחייה בגין השהייה עודפת עד להוצאת היתר בניה לרבות עקב מורכבות הפרויקט מעבר למגולם בנתוני ההשוואה (N=2, I=5%)					0.907
שווי שימוש ביניים ב- 23 דירות קיימות עד למועד היתר בניה חישוב חודשי (P= ₪ 3,200, I=0.42%, N=48)					₪ 3,195,930
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 61,590,732**

סיכום ההשבחה בגין אישור התכנית - חלופה 2:

סיכום ההשבחה בגין התכנית	
שווי מצב חדש	₪ 61,590,732
שווי מצב קודם	₪ 29,036,560
ההשבחה מעוגל	**₪ 32,554,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 16,277,000**

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

<u>תחולת סעיף 19(ג)(1)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב – פטור עד 140 מ"ר:</u>
מחלוקת זו עניינה משפטית ואינה נוגעת לגובה החיוב.

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עמדה בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, *("החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות, בתוך התקופות האמורות בסעיף קטן (א), לפי העניין, ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב")*, הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע.

יודגש כי אין בהחלטה זו לחסום את הצדדים לערור במחלוקת משפטית זו לוועדת הערר לפיצויים בהיטל השבחה על מנת שתכריע בעניין משפטי זה.

לעניין זה אציין כי פטור לעניין 140 מ"ר הינו פטור מנהלי, הניתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לעמידה בתנאים שבחוק ובכפוף למילוי ואישור בקשת הפטור ותצהירים.
סעיף 19 (ג)(1) מציין בין היתר:
"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"
סעיף 19 (ג)(2) מציין בין היתר:
"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".

אין בידי שמאי מכריע את הכלים לבחון האם המבקשים עומדים בתנאי הפטור בסעיף זה.
חישוב ההשבחה בכפוף לזכאות לפטור, ייעשה רק לאחר שיוגשו תצהירים מתאימים שיאושרו ע"י הועדה/ ועדת ערר/ בית המשפט, ככל שיידרשו לעניין וזאת ביחס לדירות להן מוקנה הפטור ולשטח דירת התמורה הפטור עד 140 מ"ר.
עם זאת יצוין כי בחנתי את עמדת שמאי המשיבה במכתב התגובה בסעיף 45 ונספח מס' 6 ומצאתי לנכון לקבל תחשיביו זאת בהתאם לשטח דירות התמורה המופיע בתכנית היתר הבניה שאותרה בתיק הבניין.

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

<u>תחשיב מקובל להבנתי לבחינת פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר במידה ויאושר על ידי המשיבה הינו לפי עמדת שמאי המשיבה תוך תיקונים קלים בשטחים ובמקדמים כפי שנקבע בהחלטה לעיל, כדלהלן:</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	תוצאה
שטח עיקרי דירות להשכרה	763.27	0.9	686.94
שטח ממ"ד דירות להשכרה	161.89	0.9	145.70
שטח מרפסות דירות להשכרה	292.06	0.36	105.14
שטח עיקרי נשוא הקלה	581.72	1	581.72
שטח מרפסות נשוא הקלה	187.36	0.4	74.94
יתרת שטח עיקרי	10,162.92	1	10,162.92
יתרת שטח מרפסות	2,753.60	0.4	1,101.44
שטח ממ"ד חייב בהיטל	1,440.60	1	1,440.60
שטח מסחר קומת קרקע	145.56	2.15	313.51
שטח מסחר גלריה	69.08	0.62	42.51
מרפסת גג	195.80	0.4	78.32
סה"כ שטח אקו'			**14,733.75**
סך שטח דירתי משוקלל אקו' בדירות בעלים לפי בקשה להיתר ועמדת שמאי המשיבה במכתב התגובה- מרבי לקיזוז			**<u>2,259.16</u>**
שיעור השטח המשוקלל של הבעלים מסך השטח המשוקלל בפרויקט			15.333%
הפחתה בגין התאמת קומה ממוצעת בדירות תמורה לפי עמדת שמאי המשיבה			0.9308
שיעור שווי חלק הבעלים מסך שווי זכויות הבניה בפרויקט = שיעור הפטור התאורטי			<u>14.272%</u>

<u>ביאור:</u>

סך שטח דירתי משוקלל אקו' הינו לפי המסומן בהיתר הבניה ביחס לדירות התמורה ולפי עמדת שמאי המשיבה במכתב תגובתו שניכר כי תואם את הפירוט הנ"ל.

יודגש כי מדובר בתחשיב פטור מרבי בכפוף לאישור הוועדה המקומית לבקשת הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית ולכלל דירות התמורה.

ככל שבגין דירת תמורה כלשהיא לא אושר הפטור, אזי יש להפחית את שטחה האקו' בדומה לנקיטת שמאי המשיבה מסך השטח דירתי משוקלל אקו' בדירות בעלים שלעיל ולתקן את תחשיב הפטור שלעיל.

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

<u>השבחה בגין הקלות (מועד קובע 25.12.2019)</u>

שמאי הצדדים חלוקים מהי ההשבחה שנוצרה בגין אישור הקלה של 10% בקו בניין אחורי דרומי, 5.4 מ' במקום 6 מ'.

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו כי מהות ההשבחה הינה בגין 534.6 מ"ר שהתאפשרה בנייתם רק בגין מתן ההקלה ועל כן הופחתו ממדרגת ההשבחה הקודמת והוספו במדרגת ההשבחה הנדונה.

עם זאת במכתב התגובה מנתח את השטחים שנבנים מעבר לקו בניין ומעריך אותם ב- 579.46 מ"ר עיקרי ושירות ו- 187.36 מ"ר מרפסות.

שמאי המבקשת מאידך אומד את השטח העיקרי בתחום ההקלה בכ- 70.62 מ"ר על כן מקזז את השטח במדרגת ההשבחה של תכנית קודמת.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.

שמאי הצדדים מסכימים כי חלה עליית שווי מ"ר קרקע מבונה של 10% בין מועד אישור התכנית למועד אישור ההקלה, ועל כן אקבל את הסכמתם הסבירה.

אני סבור כי בהתאמה לגישת שמאי המשיבה, לבדיקתי השטחים שחורגים מקו בניין בבקשה להיתר בניה דרומי הינם בקירוב כדלהלן:

קומה	שטח עיקרי ושירות			שטח מרפסות דרומיות			שטח מרפסות מערביות		
	אורך החריגה	רוחב החריגה	שטח החריגה	אורך החריגה	רוחב החריגה	שטח החריגה	אורך החריגה	רוחב החריגה	שטח החריגה
	A	B	C=A * B	D	E	F= E * D	D	E	F= E * D
1	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
2	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
3	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
4	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
5	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
6	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.50 מ'	0.60 מ'	2.10 מ"ר
7	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר						
8	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר			
9	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	3.25 מ'	0.60 מ'	1.95 מ"ר
10	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר			
11	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר			
12	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר			
13	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר			
14	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
15	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
16	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
17	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
18	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
19	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
20	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
21	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
22	34.94 מ'	0.60 מ'	20.96 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	2.50 מ'	0.60 מ'	1.50 מ"ר
23	31.32 מ'	0.60 מ'	18.79 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.60 מ'	0.60 מ'	2.76 מ"ר
24	29.25 מ'	0.60 מ'	17.55 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.60 מ'	0.60 מ'	2.76 מ"ר
25	27.76 מ'	0.60 מ'	16.66 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.80 מ'	0.60 מ'	2.88 מ"ר
26	25.99 מ'	0.60 מ'	15.59 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.80 מ'	0.60 מ'	2.88 מ"ר
27	24.27 מ'	0.60 מ'	14.56 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.80 מ'	0.60 מ'	2.88 מ"ר
28	22.48 מ'	0.60 מ'	13.49 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.85 מ'	0.60 מ'	2.91 מ"ר
29	20.70 מ'	0.60 מ'	12.42 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	5.00 מ'	0.60 מ'	3.00 מ"ר
30	19.09 מ'	0.60 מ'	11.45 מ"ר	2.00 מ'	2.35 מ'	4.70 מ"ר	4.90 מ'	0.60 מ'	2.94 מ"ר
<u>סה"כ</u>			**<u>581.72 מ"ר</u>**	**<u>סה"כ</u>**		**<u>136.30 מ"ר</u>**	**<u>סה"כ</u>**		**<u>51.06 מ"ר</u>**

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

יצוין כי המגרש נשוא ההחלטה הינו מגרש קטן ובתוספת מגבלת קווי בניין קיים קושי לנצל את הזכויות ללא ההקלה.
לחילופין אף אם תיתכן חלופת תכנון בה ניתן היה לנצל את כל הזכויות הנ"ל בתחום קווי הבניין הנ"ל היה מוגבל בתכנון שאינו מיטבי ויוצר מגבלות תכנוניות אחרות.

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי שטחים אלו נגרעו ביחס למדרגת ההשבחה קודמת, ועל כן מובאים לניצול מכוח ההקלה, מועד קובע בו ערכי השווי גבוהים יותר בכ- 10% (עליית שווי עליה מסכים שמאי המבקשת).
יוצא אפוא כי הנ"ל מגלם השבחה בגין שטחים אלו, אשר בכל מקרה צריכים להיות מחויבים בהיטל השבחה בגין ניצולם, של כ- 10% המהווה את עליית המחירים, שהינו ההפרש בין עליית שווי מ"ר קרקע מבונה בין שני המועדים.
על כן, גם אם נביא בחשבון כי ההקלה הינה שיפור תכנוני בלבד כפי שמציין שמאי המבקשת, מקדם השבחה של 10% בגין שיפור התכנון במקרה דנן לשטחים אלו הינו סביר בהחלט.
פעמים רבות נוקטים שמאים מכריעים במקדם השבחה סביר בין 10%-20% ואף מעבר, ביחס להקלות שאפשרו שיפור תכנון וגמישות תכנונית, זאת ביחס למהות ההשבחה והחריגה וביחס לשיפור התכנוני שנוצר בגין מגבלות התכנון (ככל שמגבלת התכנון גדולה יותר, כך ההקלה בגינה משמעותית יותר).
על כן, מצאתי לנכון לקבל את גישת שמאי המשיבה אשר הפחית את השטחים ממדרגת ההשבחה של התכנית הקודמת והביא אותם לחיוב במדרגת ההשבחה של ההקלה, זאת ללא תוספת מקדם השבחה בגין שיפור תכנון מעבר לעליית השווי, שהינה על הצד הסביר ביותר ומגלם כאמור השבחה של 10% לשטחים הנ"ל.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

<u>ההשבחה בגין אישור ההקלה</u>				
תיאור	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר קרקע מבונה**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
שטח עיקרי לחיוב	581.72	₪ 6,765	1	₪ 3,935,363
שטח מרפסות לחיוב	187.36	₪ 6,765	0.4	₪ 506,996
ההשבחה בגין אישור ההקלה מעוגל				**₪ 4,442,000**
היטל השבחה (50%)				**₪ 2,221,000**

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

1. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 7136, חלקה: 215 [בשלמות], "פרויקט AURA PIVKO", פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים, בגין מימוש בדרך של הסכם פינוי/קומבינציה (מכר) ובדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20181523, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית בי/564 (502-0145177)	26.08.2017	39,316,000 ₪[24]	19,658,000 ₪[25]
אישור הקלות	25.12.2019	4,442,000 ₪	2,221,000 ₪

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

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

2. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 31.01.2023.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



[24] ככל שיקבע לאחר החלטה זו מסיבה משפטית כי יש לפטור את כל הממ"דים, בתחשיב חלופי ההשבחה 32,554,000 ₪.

[25] ככל שיקבע לאחר החלטה זו מסיבה משפטית כי יש לפטור את כל הממ"דים, בתחשיב חלופי היטל ההשבחה 16,227,000 ₪.

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