מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ט״ז אב תשפ״ה

תאריך לועזי: 10 אוגוסט 2025

מספר מינוי: 1395-2024

לכבוד,

המבקשת:

תדהר התחדשות עירונית בע״מ

באמצעות רונן כץ, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב בת ים

באמצעות יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקות 374, 375, 376, 379 (בחלק) בגוש 7153[1]

שד׳ העצמאות 72, 74, 76 בת ים

״מתחם הגיבורים״

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 25.07.2024.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר רונן כץ[2], שמאי מקרקעין, מיום 15.09.2024.
- בתאריך 11.12.2024 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 23.01.2025 נערך בפני[3] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהתאם לאתר המפות הממשלתי GOVMAP בנכס שבנדון נערך רישום פרצלציה חדש והוא מהווה נכון להיום את חלקה 417 בגוש 7153 בשטח של 2,468 מ״ר.

2 ממשרד שמאות גרינברג אולפינר ושות׳

3 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
ב/515	21.03.2016	06.03.2016, ברשומות, י.פ 7221

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בתאריך 10.02.2025 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	רח' העצמאות 72, 74, 76, שכונת עמידר, בת ים.			
גוש	:	7153			
חלקות	:	374	375	376	379 (בחלק)
מיקום	:	העצמאות 76	העצמאות 74	העצמאות 72	
שטח רשום של החלקות	:	1,352 מ"ר	849 מ"ר	840 מ"ר	542 מ"ר
שטח כלול בתכנית ב/515/1	:	1,352 מ"ר	849 מ"ר	840 מ"ר	136 מ"ר
		סה"כ	3,177 מ"ר		
תא שטח בתכנית ב/515/1	:	מגרש 104 בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח 2,648 מ"ר[4].			
תא שטח בתכנית ב/515	:	מגרש 104 בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח 2,620 מ"ר.			
תיאור הבינוי הקיים	:	שלושה בנייני מגורים וותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים. בכל בניין 16 יח"ד, סה"כ 48 יח"ד.			
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב"ע ותכנית היתר הבניה.			
הזכויות בנכס	:	בעלות			

4 בנוסף כלולים בתחום תכנית ב/515/1, מגרש 112B בשטח 216 מ"ר בייעוד שצ"פ ומגרש 105A בשטח 313 מ"ר בייעוד שצ"פ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. **תיאור הסביבה והנכס:**

5.1 תיאור הסביבה:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים הכלולה בתחום תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי", הממוקמת ברח' העצמאות 72, 74, 76 בשכונת עמידר בעיר בת ים.

שכונת "עמידר" ממוקמת מדרום לשכונת "יפו ד'" (גבעת התמרים) שבתחום המוניציפלי של העיר ת"א-יפו, ממערב לכביש 20 ושכונת "תל גיבורים", ממזרח לשד' ירושלים ומצפון לשכונת "ניצנה". הנכס שבנדון ממוקם בקצה המערבי של השכונה, מדרום וממזרח לקרן הרחובות הגיבורים ושד' העצמאות, בסמוך לכניסה הצפונית של העיר בת ים, מדרום וממזרח לקרן הרחובות העצמאות והגיבורים ובסמיכות למרכז העיר ולתחנת הקו האדום של הרכבת הקלה.

רח' שד' העצמאות מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי הכולל שני נתיבים לכל כיוון ואת ציר הרכבת הקלה בקטע הרחוב הסמוך לנכס שבנדון. בקצהו הצפוני הרחוב מהווה המשך של שד' ירושלים (שבתחום המוניציפלי של העיר ת"א), קצהו הדרומי במערב, במפגש עם דרך בן גוריון.

רח' הגיבורים הנו רחוב פנימי. קצהו המערבי במפגש עם רחוב העצמאות, קצהו המזרחי עם רח' יצחק שדה וקצהו המזרחי במפגש עם רח' קיבוץ גלויות.

5.2 תיאור חלקה 417[5] בגוש 7153 / מגרש 104 בתכנית בי/515:

שטחה הרשום של חלקה 417 בגוש 7137, הנו 2,468 מ"ר, צורתה אי-רגולרית והנה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. לחלקה חזית צפונית של כ- 36 מ' לכיוון רח' הגיבורים וחזית מערבית של כ- 62 מ' לכיוון רח' שד' העצמאות. במצב קודם הנכס שבנדון מהווה את חלקות 374, 375, 376 וחלק מחלקה 379 בגוש 7153 בייעוד מגורים ג' בהתאם לתכנית בי/2א'. במצב חדש החלקה כוללת את מגרש 104 בתכנית בי/515 בייעוד מגורים מבנים ומוסדות ציבור.

גבולות מגרש 104:

- צפון - חזית לכיוון רח' הגיבורים.
- מזרח - חלקה 373 (כלולה בתחום תכנית בי/515) ע"ג בניין "רכבת" וותיק.
- דרום - חלקות 263, 264 ו- 265 ע"ג מבני מגורים בבניה נמוכה.
- מערב - חזית לכיוון רח' שד' העצמאות.

5.3 תיאור הבינוי במצב הקודם:

ע"ג כל אחת מחלקות 374, 375 ו- 376 ממוקם מבנה מגורים יחיד בבניה וותיקה בן 4 קומות מעל קומת עמודים. בכל בניין 16 יח"ד, סה"כ 48 יח"ד. הבניינים הוקמו בהתאם להיתרים משנת 1960.

5.4 תיאור המצב החדש:

תכנית להתחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתו מבקשים להרוס 3 מבני מגורים וותיקים בני 4 קומות מעל ק.ע.מ, הכוללים סה"כ 48 יח"ד ולהקים תחתיהם לפי הוראות תכנית מפורטת בי/515 (מגרש 104), 2 מבנים חדשים בני 17 קומות מגורים כ"א (סה"כ 200 יח"ד) עם חזית מסחרית, ומעל 5 קומות מרתף

5 בהתאם לאתר המפות הממשלתי GOVMAP בנכס שבנדון (חלקות 374, 375, 376 ו- 379 (בחלק)) נערך רישום פרצלציה חדש והוא מהווה את חלקה 417 בגוש 7153 בשטח של 2,468 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הכוללות חניות תת״ק. שטחם המרבי של המבנים בהתאם להוראות התכנית עומד על כ- 29,173 מ״ר עילי, מתוכם 18,000 מ״ר עיקרי למגורים, 2,400 מ״ר עיקרי עבור מרפסות למגורים, 1,003 מ״ר עיקרי למסחר, 300 מ״ר עיקרי לציבורי וכ- 7,470 מ״ר שטחי שירות עיליים. בנוסף כולל הבניין כ- 11,790 מ״ר שטחי שירות תת״ק (לצרכי חניה בעיקר). **לא ניתן להוציא מתוקף תוכנית זו היתרים או הרשאות.**

ביום הביקור נמצא כי המבנים הוותיקים אשר היו קיימים ע״ג הנכס הנדון נהרסו וכי חטיבת הקרקע הנידונה מגודרת ונמצאת לקראת התחלת בנייה.

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 24.04.2023[6], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	תאריך		הבעלים	החלק בנכס
עיריית בת ים	542 מ"ר	7153	379	29.11.1998	מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	עיריית בת ים	בשלמות

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון	כתובת	הערות
עיריית בת ים	1,352 מ"ר	7153	374	17	מצוי	שדרות העצמאות 76, בת ים	הנכס הוכרז כשיכון ציבורי
	849 מ"ר		375	17	מצוי	שדרות העצמאות 74, בת ים	
	840 מ"ר		376	17	מצוי	שדרות העצמאות 72, בת ים	

בעלויות

גוש	חלקה	שטח רשום	מס' חלקות משנה המהוות דירות	בעלויות		
				פרטיים	רשות הפיתוח	קק"ל
7153	379	542 מ"ר	16	13	3	
	374	1,352 מ"ר	16	16		
	375	849 מ"ר	16	15		1
	376	840 מ"ר	-	עיריית בת ים		

הערות

מהות פעולה	הערות	על הבעלים של	שם המוטב
הערת אזהרה סעיף 126		כל חלקות המשנה שבבעלות פרטית	תדהר התחדשות עירונית בע"מ
	פינוי בינוי		מגדלי גיבורים מאב בע"מ

6 והועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית בשדרות העצמאות 76 (חלקה 374) הוא בן 4 קומות,

כניסה אחת ובסה"כ 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	51.80	ראשונה	1/16
2	51.80	ראשונה	1/16
3	51.80	ראשונה	1/16
4	51.80	ראשונה	1/16
5	51.80	שניה	1/16
6	51.80	שניה	1/16
7	51.80	שניה	1/16
8	51.80	שניה	1/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	51.80	שלישית	1/16
10	51.80	שלישית	1/16
11	51.80	שלישית	1/16
12	51.80	שלישית	1/16
13	51.80	רביעית	1/16
14	51.80	רביעית	1/16
15	51.80	רביעית	1/16
16	51.80	רביעית	1/16

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 828.8 מ"ר**.

6.2.2 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית שדרות העצמאות 74 (חלקה 375) הוא בן 4 קומות,

כניסה אחת ובסה"כ 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	51.80	ראשונה	1/16
2	51.80	ראשונה	1/16
3	51.80	ראשונה	1/16
4	51.80	ראשונה	1/16
5	51.80	שניה	1/16
6	51.80	שניה	1/16
7	51.80	שניה	1/16
8	51.80	שניה	1/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	51.80	שלישית	1/16
10	51.80	שלישית	1/16
11	51.80	שלישית	1/16
12	51.80	שלישית	1/16
13	51.80	רביעית	1/16
14	51.80	רביעית	1/16
15	51.80	רביעית	1/16
16	51.80	רביעית	1/16

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 828.8 מ"ר**.

6.2.3 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית שדרות העצמאות 72 (חלקה 376) הוא בן 4 קומות,

כניסה אחת ובסה"כ 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	51.80	ראשונה	1/16
2	51.80	ראשונה	1/16
3	51.80	ראשונה	1/16
4	51.80	ראשונה	1/16
5	51.80	שניה	1/16
6	51.80	שניה	1/16
7	51.80	שניה	1/16
8	51.80	שניה	1/16

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	51.80	שלישית	1/16
10	51.80	שלישית	1/16
11	51.80	שלישית	1/16
12	51.80	שלישית	1/16
13	51.80	רביעית	1/16
14	51.80	רביעית	1/16
15	51.80	רביעית	1/16
16	51.80	רביעית	1/16

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 828.8 מ"ר**.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2.4 <u>צו ביטול רישום בית משותף</u>:

מעיון במסמכי תיק הבית המשותף של החלקות שלעיל עולה כי בכולן קיים צו ביטול רישום בית משותף מיוני 2024, שנעשה עפ"י הוראות יו"ר הוועדה המקומית לתו"ב בת ים ובהתאם לתכנית 502-0485797.

6.3 <u>הסכם פינוי בינוי (מייצג)</u>[7]:

תמצית הסכם שנחתם ביום ה- 2.5.2016, בין מגדלי הגיבורים מא בע"מ (להלן: "היזם") לבין אחת מבעלי הזכויות בבניינים ברח' שדרות העצמאות 76-72 בבת ים (להלן: "הבעלים").

6.3.1 <u>כללי</u>:

- על מקרקעי הפרויקט חלות ומאושרות מספר תכניות. תב"ע בי/515 (להלן: "התכנית") נמצאת בתהליך תכנון לקראת אישור.
- היזם הודיע לדיירים כי הוא מעוניין להתקשר עימם בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה ימסרו הדיירים ליזם את הדירה הקיימת על הצמדותיה ויאפשרו ליזם לבנות את הפרויקט, כהגדרתו להלן, ולמכור לצדדים שלישיים את דירות היזם. בתמורה לכך יבנה היזם עבור הבעלים את הדירות החדשות.
- **הדירות החדשות:** דירה בת 5 חדרים אשר תיבנה בפרויקט על ידי היזם עבור הדיירים, בקומה הנמצאת לפחות 3 קומות מעל הקומה בה נמצאת הדירה המקורית, בשטח פלדלת שלא יקטן מ- 115 מ"ר, בתוספת מרפסת בשטח 12-10 מ"ר, מחסן בשטח של 6-4 מ"ר וחניה אחת מקורה.

6.3.2 <u>מהות העסקה</u>:

- העסקה היא עסקת פינוי בינוי. כנגד הקמת הבניינים החדשים, הקמת דירות התמורה ומסירת החזקה בהן לדיירים, יהיה היזם זכאי לקבל את הממכר.
- ההוצאות בהן יישא היזם כוללות בין היתר: מס הכנסה, מס רווחי הון, מס ערך מוסף, מס שבח מקרקעין, מס רכישה, אגרות פיתוח, היטלי השבחה, אגרות בניה, הוצאות תכנון, עלויות בניה, רישום פרצלציה ובתים משותפים, עמלות, שכ"ט עו"ד היזם, שכ"ט עו"ד הדיירים, שכר טרחת שמאים, תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, תשלום שכר דירה לדייר בהתאם להוראות הסכם זה ומתן ערבות בנקאית להבטחת התשלום, עלות הובלת תכולת הדירה של הדיירים מהדירה הקיימת לדירה המושכרת וחזרה לדירה החדשה.
- מוסכם בין הצדדים, כי היזם יישא בעלות 2/3 מדמי ועד הבית או דמי הניהול החודשיים שיחולו על הדיירים למשך 5 שנים ממועד מסירת הדירה החדשה. היזם יעמיד לזכות הדיירים ערבות בגובה דמי הניהול החלים עליו לחמש השנים הקרובות. הערבות תפחת בהתאם לתשלומים אותם פרע היזם בגין דמי הניהול.
- **שכר דירה:** היזם ישלם לכל אחד מבעלי הדירות הקיימות דמי שכירות עפ"י קביעת שמאי, שלא יפחתו מסך של 4,400 ₪ לחודש.
- היזם ישלם לב"כ הדיירים את שכר טרחתו.
- היזם ימנה מפקח בניה אשר ימומן על ידי היזם.

7 כפי שעולה משומת המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.3.3 <u>תוספת מס' 1 להסכם פינוי בינוי מיום 02.05.2016</u>[8]:

תמצית תוספת שנחתמה בחודש דצמבר 2021 בין מגדלי הגיבורים מא בע"מ (להלן: "מגדלי הגיבורים") לבין בעלי הזכויות בבניינים החלקות 376-374 בגוש 7153 (להלן: "הבעלים")

- בין הצדדים נחתם הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי. ביום 17.10.2021 נחתמו בין מגדלי הגיבורים לבין תדהר התחדשות עירונית בע"מ, הסכם המחאת זכויות והתחייבויות, על פיו תסב מגדלי הגיבורים מחצית מזכויותיה בהסכם הפינוי בינוי לתדהר.
- הבעלים מאשרים את המחאת מחצית מזכויות והתחייבויות מגדלי הגיבורים לתדהר.
- הגדרת הדירה החדשה משתנה. במקום דירה בשטח 115 מ"ר "שטח פלדלת", יקבלו הבעלים דירה בשטח של 111 מ"ר "שטח פלדלת".
- בהגדרת הדירה החדשה להסכם הפינוי בינוי במקום: "בשטח פלדלת (כהגדרתו להלן) שלא יקטן מ-115 מ"ר בתוספת מרפסת צמודה בשטח של 10-12 מ"ר נוספים, מחסן בשטח 4-6 מ"ר נוספים וחניה מקורה אחת" יבוא: " בשטח של 111 מ"ר נטו "שטח פלדלת" (כלומר כהגדרת מונח זה להלן, ללא שטחי חדרי מדרגות, חדרי שירות, לוביים וכו') בתוספת מרפסת צמודה בשטח של 10-12 מ"ר, מחסן בשטח 4-6 מ"ר וחניה מקורה אחת"
- הדיירים מאשרים לעורכי הדין לרשום הערת אזהרה על זכויות הבעלים במקרקעין לטובת תדהר.

6.4 <u>הסכם להקמת מבנה ציבור</u>:

תמצית הסכם להקמת מבנה ציבור, בין עיריית בת ים, ("העירייה") לבין מגדלי גיבורים מא בע"מ ותדהר התחדשות עירונית בע"מ ("החברה"):

- ההסכם אושר ביחידות העירייה הרלוונטיות בתאריך 01.01.2024.
- בתאריך 6.3.2016 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מב' בי/515 ("התב"ע")
- בהתאם לתב"ע לעירייה קיימות זכויות בנייה למבנה ציבור בתוך מגדל המגורים שהעירייה מעוניינת שייבנה על ידי החברה ("המבנה הציבורי")
- המבנה הציבורי - מבנה גן ילדים בשטח של 292 מ"ר וכן 300 מ"ר חצרות גנים+ 2 מקומות חנייה עבור העירייה.
- ההתקשרות - החברה תבצע את בניית מבנה הציבור ברמת גמר וחניות העירייה על חשבונה. התמורה בגין בניית מבני הציבור תקוזז לחברה מההשבחה והתמורה הינה בהתאם לאומדן העירייה אשר צורף כנספח להסכם.
- עפ"י המפרט הכספי המהווה חלק מההסכם, אומדן עלויות הבנייה הנו בסך של 4,232,114 ₪ כולל מע"מ.

8 כפי שעולה מהעתק התוספת אשר הועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
3/39/4	28.06.1967	תרש"צ. חלקות 374, 375 ו- 376 מסומנות בייעוד "אזור מגורים 2 קומות" .
בי/2 א'	15.07.1971 (י.פ 1738)	**תכנית מתאר בת ים,** מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ג' בו תותר בשטח מגרש מינ' של 500 מ"ר בניה בהיקף 33% לקומה × 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת). - שטח מרפסות[9] של עד 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח המותר. - שטח חזית מינימאלי: 17 מ'. - קווי בניין: אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' , צדדי 4 מ' או 3.5 מ'.
3/39/17	24.12.1981 (י.פ 2774)	תרש"צ. חלקות 374, 375 ו- 376 מסומנות בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות" .
בי/328	15.09.1985 (י.פ 3248)	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. משתנה ע"י תכנית בי/430.
בי/339	01.03.1988 (י.פ 3528)	- תכנית מתאר, שינוי לתכנית בי/2א', קבעת באזור מגורים ג' 39.5% לקומה × 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת) כולל מרפסות ונספחים. - בנוסף מותרת בניית חדרי יציאה לגג. - במגרש בו אחוזי הבניה עולים על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים[10] ב-95 מ"ר. - צפיפות לפי שטח הבניה העיקר הכולל חלקי 95 מ"ר עיקרי המוגדר בתכנית (למעט בנייה על הגג והקלות). - בניין חדש יכלול לפחות 4 מ"ר מרפסת שירות לכל יח"ד. שטח זה ייכלל במניין השטח העיקרי.
בי/328/ב	03.03.1994[11] (י.פ 4197)	מגדירה מרחק נסיגה של 1.20 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים בהם קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.
בי/377	03.07.1997[12] (י.פ 4540)	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים. שטח פרגולה בדירת גג יהיה עד 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול.
בי/364/1	01.03.1998[13] (י.פ 2648)	מתירה הרחבת הדירות הקיימות ל- 103 מ"ר ליח"ד.
בי/430	31.12.2000 (י.פ 4947)	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל גרם ממדרגות פנימי ששטחו לא יפחת מ- 6 מ"ר). משנה את תכנית בי/328.
בי/403	01.03.2001 (י.פ 4967)	קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים וקומה מפולשת: - מתירה 2 קומות מרתף בשיעור 90% לקומה בגובה 3 מ' נטו. לטובת שטחי שירות, מחסן

9 גזוזטרא הפונה לצדדים תבלוט עד כדי 10% מקו הבניין בקומות עליונות, גזוזטרא הפונה לחזית תבלוט עד 1/3 רוחבו המותר ומקסימום עד 1.5 מ', גזוזטרא הפונה לאחור תבלוט עד 25% רוחבו המותר ומקסימום עד 1.5 מ.'

10 למעט שטח חדרי מדרגות, בנייה על הגג והקלות עפ"י תוכניות בי/328 ו- בי/340.

11 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.03.1994.

12 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 01.08.1997.

13 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 13.01.1998.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ומועדון דיירים. - קובעת שימושים מותרים בקומה מפולשת. - שטח המבואה יהיה לפחות לפי 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר. סך השטחים המותרים בקומה המפולשת: מס' דירות בקומה: 2 / 3 / 4 היקף שטח בנוי: 80% / 65% / 50% - גובה קומה מפולשת: סוג הבניין: גובה מירבי של ק. מפולשת פשוט: 3.5 מ' גבוה: 5 מ' רב קומות: 5 מ'
בי/403/1	16.11.2003[14] (י.פ 5237)	קובעת הוראות בניה ומוסיפה שימושים מותרים בקומה מפולשת.
בי/430/א'	05.02.2006 (י.פ 5490)	מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית בבניינים שקיבלו היתר אכלוס לפני ה-01.08.2004. בשאר הבניינים תותר הקמת חדרי יציאה לגג רק על קומה ששטחה עולה על 90% מקומה טיפוסית. יישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' מקו מתווה הבניין הקדמי.
בי/מק/497	13.01.2011 (י.פ 6187)	מאפשרת בתנאים בניית יח"ד במקום חדרי יציאה, על גגות בתים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן קודם ל- 01.01.1980: - שטח דירה מינימאלי יהיה 40 מ"ר. - סך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הגג. - **תנאי להיתר בניה – חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.** הגישה לדירות הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.
בי/430/ב'	08.05.2011[15] (י.פ 6233)	הוראות ותנאים להקמת מצללות, שטח מצללה מותר על הגג הצמוד – 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.
בי/מק/580 502-0216473	19.08.2015 (י.פ 7097)	**מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש:** - הגדלת צפיפות בבניה חדשה, חישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר עיקרי. - מוסיפה בתנאים שימושים למטרת מסחר, משרדים ומלונאות. - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה. **חניה:** במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת קרקעי ובמסגרת תחומי המגרש. **קווי בניין:** במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את מימוש ז.ב תותר חריגה מקווי בניין שלא יקטנו מ- 3 מ' לצד, ו- 4 מ' אחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. **יידוע הציבור / פרסום:** תוספות בניה על פי תכנית זו יינתנו בכפוף לפרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב. **שיקול דעת הועדה המקומית:** הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק. **תוקף התכנית:** מוגבל לתוספת של עד 500 יח"ד מכח תכנית זו.

14 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.12.2003.

15 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 24.10.2012.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		מצב חדש
בי/515	06.03.2016 (י.פ 7221)	**תכנית התחדשות עירונית "מתחם הגיבורים",** שטח התכנית 18.87 ד'. התחדשות עירונית ע"י הקמת מבני מגורים עם שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. **מתוך דברי ההסבר לתכנית:** התכנית ממוקמת בכניסה הצפונית של העיר בת ים, לאורך הרחובות העצמאות והגיבורים. הבינוי המוצע כולל 11 מבנים, 5 מהם בני 9 קומות, 2 מבנים בני 4 קומות ו- 4 מבנים גבוהים יותר, בני 18 ו- 24 קומות. **לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מתוקף התוכנית.** **<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>** - הריסת 12 מבני מגורים בכתובות: הגיבורים 2, 4, העצמאות 72, 74, 76, וייצמן 11א', 13א', 15א', 17א', 19א, 21א' ובניית 11 מבנים חדשים תחתם. - בניית 503 יח"ד המהוות תוספת של 379 יח"ד למצב קיים. - בניית 2 מבני מגורים ברחוב הגיבורים בגובה של עד 24 ו- 18 קומות. בניית 2 מבני מגורים עם מסחר בקומת הכניסה של עד 18 קומות, בפינת רחוב הגיבורים ורחוב העצמאות. ברחוב העצמאות, בניית 5 מבני מגורים ותעסוקה בני 9 קומות ו- 2 מבנים צמודי קיר בני 4 קומות למוסדות ציבור. **<u>זכויות בניה (פירוט רלוונטי):</u>**

מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטחים עיקריים					שטחי שירות		כמות יח"ד	מס' בניינים	תכסית		גובה	מס' קומות	
			מגורים	מגורים מרפסות	מסחר	ציבורי		עילי	תת"ק			קרקע	קומות		עילי	תת"ק
104	2,620	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	18,000	2,400	1,003	300		7,470	11,790	200	2	80%	70%	63 מ'	18	5

<u>הוראות נוספות:</u>

קומות עליונות	:	- שימושים למגורים בלבד. - מספר הקומות בטבלה כולל את קומת הכניסה וקומת גג חלקית. - מותרת תוספת של עוד קומת מגורים ובלבד שלא ישתנה הגובה המירבי של המבנה, כולל מעקה הגג.
חזית מסחרית	:	- בתא שטח 104 תהיה חזית מסחרית חובה – בחזית לשד' העצמאות ולחלק מהחזית לרחוב הגיבורים כמסומן בתשריט. - לאורך החזית לרח' הגיבורים תהיה קולונדה או מצללה בעומק שלא יפחת מ- 4 מ'. - בתא שטח 104 גובה הקולונדה יהיה לא פחות מ- 6 מ' נטו.
קומת כניסה	:	- מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. - תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע. - יותרו שימושים ציבוריים. - לא תותר חניה בתחום המגרשים בקומת הקרקע. - הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין.
מרתפים	:	- חניה ושטחי אחסון לדיירים ושטחים תפעוליים וטכניים. - בקומת מרתף 1- חניה תפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר.
צפיפות	:	- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		- שטחן של 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 63 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"ד (סה"כ 75 מ"ר). יחידות נגישות : 5%-10% מסך יח"ד יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות. איחוד וחלוקה : יותר איחוד וחלוקה לחמישה מתחמי איחוד וחלוקה כמפורט בתשריט. כל תת מתחם, כמסומן בתשריט יהיה עצמאי ויוכל להכין תכנית בסמכות מקומית. מימוש התכנית : זכויות הבניה יתכלו בתוך 5 שנים ממועד מתן תוקף לתכנית זאת לגבי כל אחד מהמתחים שלא יוצא בו היתר בניה בתקופה האמורה. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.
ב/1/515[16] 502-0485797	20.06.2022 (י.פ 10606)	**תכנית איחוד וחלוקה "מתחם הגיבורים",** שטח התכנית 3.177 ד'. תכנית איחוד וחלוקה למתחם אחד מתוך חמישה מתחמים מאושרים בתכנית מתארית להתחדשות עירונית מתחם הגיבורים בי/ 515. התכנית חופפת לתאי שטח 112B, 105A, 104 מהתכנית הראשית ב/515. **<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>** - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) 1. - שינוי בגובה ומס' קומות: הגדלת מס' הקומות המותר לבניה מעל לכניסה הקובעת בתא שטח 104 מ- 18 כולל קומת כניסה וקומת גג חלקית, ל- 30 כולל קומת כניסה (הכוללת גלריה), קומת גג חלקית וקומה טכנית. - הגדלת מס' יחידות הדיור, מ- 200 יח"ד ל- 250 יח"ד, כולל שטחי השירות הנלווים אליהן - תוספת של 31 מ"ר שטח שירות עבור כל יח"ד מוצעת. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה כ- 76 מ"ר. - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה: תוספת של 500 מ"ר עיקרי. - שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים: המרה של עד 543 מ"ר שטח עיקרי משימוש מסחר לשימוש מגורים כך שהשטח עבור שימוש המגורים לא יגדל ביותר מ- 50%. - שינוי בקווי הבניין המותרים: שינוי בקו בניין קדמי ושינוי בקווי הבניין למרתפים. - קביעת זיקת הנאה לצורך גישה למוסדות הציבור ושינוי תחום זיקת ההנאה לצורך הגישה למסחר. - שינוי הוראות בינוי לשימוש בגגונים במקום הקולונדה לאורך החזית המסחרית. **<u>זכויות בניה:</u>** מס' מגרש | שטח מגרש | יעוד | שטחים עיקריים: מגורים 18,500; מגורים מרפסות 2,400; מסחר 1,003[17]; ציבורי 300 | שטחי שירות: עילי 9,020; תת"ק 11,790 | כמות יח"ד 250 | מס' בניינים 2 | תכסית: קרקע 80%; קומות 70% | גובה 110 מ' | מס' קומות: עילי 30; תת"ק 5 104 | 2,648 | מגורים | 18,500 | 2,400 | 1,003 | 300 | 9,020 | 11,790 | 250 | 2 | 80% | 70% | 110 מ' | 30 | 5 **<u>הוראות נוספות:</u>** קומות עליונות : - שימושים למגורים בלבד. - מספר הקומות בטבלה כולל את קומת כניסה הכוללת גלריה + 27 קומות + קומת גג חלקית + קומה טכנית.

16 התכנית המאפשרת את מימוש הזכויות בפועל (המימוש הנדון בעניינו).יובהר כי ההשבחה בגין תכנית זו נדונה ע"י הוח"מ במסגרת מינוי נפרד (1849-2024).

17 תותר הסבת עד 543 מ"ר ממסחר למגורים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		קומת גג חלקית :	בקומת הגג יותרו דירות ו/או חדרי יציאה לגג, ומתקנים טכניים.
		חזית מסחרית :	- בתא שטח 104 תהיה חזית מסחרית חובה – בחזית לשד' העצמאות ולחלק מהחזית לרחוב הגיבורים כמסומן בתשריט. - לאורך החזית לרח' העצמאות וחלק מרחוב הגיבורים תהיה קולונדה או גגונים אשר יבלטו 3 מ' מהבניין ובגובה קומת הכניסה. - שימושים מסחרים: שרותים אישיים, כגון: בנק, תקשורת, דואר, מספרות וכו'. שימושי מסחר בגון: בתי אוכל וחנויות מזון, הלבשה והנעלה, מוצרי חשמל, פרחים וכו'. - יותרו בתנאים סגירות חורף בחזית המסחרית.
		קומת כניסה :	- מבואה למגורים ושטחים עיקריים משותפים לרווחת דיירי הבניין. - יותרו שימושים ציבוריים. - לא תותר חניה בתחום המגרשים בקומת הקרקע. - הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין.
		מרתפים :	- חניה ושטחי אחסון לדיירים ושטחים תפעוליים וטכניים. - בקומת מרתף 1- חניה תפעולית ושטחי אחסנה לשימושי המסחר.
		צפיפות :	- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 76 מ"ר. - שטחן של 20% מתוך כלל הדירות בכל תא שטח יהיה עד 63 מ"ר עיקרי בתוספת ממ"ד (סה"כ 75 מ"ר).
		יחידות נגישות :	5%-10% מסך יח"ד יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות.
		איחוד וחלוקה :	עריית בת ים היא הבעלים של חלקה 379. מתוך כלל שטח החלקה הנ"ל (542 מ"ר) – 136 מ"ר נכללים בתחום האיחוד וחלוקה של התכנית, ובגינן הוקצו לעירייה 3.5% ממגרש 104 שבנדון. יתרת 96.5% מהמגרש הוקצו לבעלי חלקות 374, 375, 376.
		מימוש התכנית :	זכויות הבניה יתכלו בתוך 24 חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית וזאת לגבי כל אחד מהמתחים שלא יוצא בו היתר בניה בתקופה האמורה. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה בשנה אחת נוספת.
רישוי בניה			
1344 חלקה 376	30.11.1960	רישיון להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל לעמודים המכיל 4 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.	
1343 חלקה 375	30.11.1960	רישיון להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל לעמודים המכיל 4 דירות של 2 חדרים ונוחיות בכל קומה.	
חלקה 374	24.10.1960	באתר הוועדה לא נמצא היתר מילולי. נמצאה תוכנית היתר.	

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בתוכניות ההיתר לעיל (טבלת השטחים זהה בשלושת תוכניות ההיתר): קומה | שטח נטו | גובה | שטח מרפסות לקומה | שטח ברוטו קומת עמודים | 64.24 | 2.53 | | 47.45 קומות א, ב, ג, ד | 202.18 | 2.77 | 37.80 | 239.98 **סה"כ** | **872.96** | | **151.20** | **1,007.37**
20230292[18]	14.11.2023	בהתאם לאישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 20230010 מיום 14.11.2023 אושר היתר להריסת 3 מבנים והקמת 2 מגדלי מגורים בני 23 ו- 28 קומות מעל קומת קרקע כפולה הכוללת גלריה ומסחר + גג טכני 4, קומות מרתף 2 גני ילדים וגידור זמני + עוגנים זמנים. להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר:

קומה		שטח עיקרי במ"ר					שטח שירות במ"ר			
		מגורים	מסחר	מבני ציבור	מרפסת	ממ"ד	ממ"ד למגורים	חניה	שירות נוסף	מרפסות גג
בניין 1	עילי	12,342	474.4	291.5	1,596	3.76	2,049		4,256	280
	תת"ק							7,350	2,266	
בניין 2	עילי	6,589			801	28	1,107		2,124	259
	תת"ק									
סה"כ עילי		18,932	474	292	2,397	32	3,156		6,379	539
		22,127					9,535			
סה"כ תת"ק							7,350		2,266	
							9,616			

18 גורם המימוש הנדון בעניינו. יובהר כי ההשבחה בגין אישורה של תכנית בי/1/515, המאפשרת את מימוש הזכויות כפי שהתבקש בהיתר בנייה זה, נדונה ע"י הוח"מ במסגרת מינוי נפרד (1849-2024).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[19]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ב/515	21.03.2016	₪ 7,100,000	₪ 3,550,000	₪ 61,100,182	₪ 30,550,091

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:

א. במצב קודם:

(1) 3 חלקות ע"ג בנויים 48 יח"ד ב- 3 בנינים ישנים במצב פיזי ירוד ביותר.

(2) סה"כ שטח דירתי קיים: 2,721 מ"ר, המהווים ניצול של כ- 46% מהזכויות המוקנות לקרקע ע"ג בנויים המבנים.

(3) שימוש מיטבי: בהתייחס לשטח הבנוי הקטן ולמצבם הפיזי הירוד של המבנים הקיימים, השימוש המיטבי הינו הריסתם ובניה מחד של מלוא זכויות הבנייה המוקנות, שהינן להקמת 50 יח"ד בשטח של כ - 5,950 מ"ר דירתי, ע"ב תחשיב הזכויות להלן:

מהות	חלקה בגוש 7153				
	379	374	375	376	סה"כ
יעוד	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'	מגורים ג'
כמות יח"ד		22 יח"ד	14 יח"ד	14 יח"ד	50 יח"ד
כמות חדרי יציאה לגג		5	4	4	13
שטח חלקה נטו		1,352 מ"ר	849 מ"ר	840 מ"ר	3,041 מ"ר
% בניה עיקרי - בסיסי		158%	158%	158%	158%
שטח עיקרי בסיסי		2,136.2 מ"ר	1,341.4 מ"ר	1,327.2 מ"ר	4,804.8 מ"ר
שטח עיקרי לח' יציאה לגג		200.0 מ"ר	160.0 מ"ר	160.0 מ"ר	520.0 מ"ר
שטח ממ"דים - 12.5 מ"ר / יח"ד		275.0 מ"ר	175.0 מ"ר	175.0 מ"ר	625.0 מ"ר
סך שטח דירתי		2,611.2 מ"ר	1,676.4 מ"ר	1,662.2 מ"ר	5,949.8 מ"ר
שטח מרפסות זיז (12 מ"ר/ יח"ד)		264.0 מ"ר	168.0 מ"ר	168.0 מ"ר	600.0 מ"ר

הערה: לא הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות לחלק חלקה 379, משום שניצולן מחייב איחוד עם חלקה 374 הגובלת ממזרח, ואיחוד זה אינו קיים נכון למועד הקובע.

19 פרק זה כולל את העקרונות הגודמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>במצב חדש</u>:

(1) מגרש ריק המיועד להקמת 200 יח"ד + שטחי מסחר , ב- 2 בנינים בני 18 קומות סה"כ.

(2) מימוש הזכויות כפוף לתכנית איחוד וחלוקה, מכאן שהמגרש אינו זמין לבניה מיידית מבחינה תכנונית.

(3) הובא בחשבון מיקום הנכס הנדון במרקם הכללי של העיר בת ים, באזור המאופיין בבניה נמוכה צמודת קרקע והגובל בבניה רוויה נמוכה יחסית מצפון וממערב, באופן המאפשר לפרויקט בנכס הנדון תצפית פתוחה לטווח ארוך לכיוונים : דרום, צפון ומערב.

ג. <u>פירוט מרכיבי ההשבחה בגין תב"ע בי/ 515</u> :

(1) תוספת 150 יח"ד הכוללת תוספת זכויות בניה כמפורט בס"ק (2) להלן

(2) תוספת זכויות בניה עיקריות למגורים : 12,675 מ"ר

תוספת זכויות בניה לטובת ממ"דים : <u>1,899 מ"ר</u>

סך תוספת שטח דירתי למגורים : 14,574 מ"ר

(3) תוספת זכויות בניה למרפסות זיז : 1,800 מ"ר

(4) קיטון בזכויות בניה למרפסות גג : 461 מ"ר (-)

(5) תוספת זכויות בניה עיקריות למסחר : 1,003 מ"ר

(6) שיפור בינוי מבינוי של 4 קומות מגורים (קומה ממוצעת 2.5) לבינוי של 17 קומות מגורים (קומה ממוצעת 9), באופן שבמצב חדש - כל דירה "קפצה" 6.5 קומות ביחס למצב קודם.

(7) שיפור בשוליות זכויות הבניה : מ- 119 מ"ר דירתי בממוצע במצב קודם, ל - 102.6 מ"ר דירתי בממוצע במצב חדש.

ד. <u>ממ"דים</u>:

(1) בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו לא הובאו בחשבון זכויות הבניה לממ"דים המיועדים לדירות הבעלים. דהיינו, לא הובאו בחשבון 48 ממ"דים סה"כ.

(2) יתרת שטחי הממ"דים במצב חדש (152) נמכרו ע"י הבעלים ליזם - ולכן חייבים בהיטל השבחה, והובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

ה. <u>מטלה ציבורית</u>:

(1) באומדן שווי מצב חדש הופחתה עלות המטלה הציבורית שנקבעה בתכנית שבנדון, וזאת בהתאם לסכום שנקבע במסגרת "חוזה לבנית מבנה ציבור" , שנחתם בין העיריה לבין היזם.

(2) עלות עפ"י חוזה בין העירייה לבין היזם : 4,232,114 ₪ (נכון למדד 12/2020).

(3) עלות לצורך הפחתה משווי מצב חדש לאחר הצמדה למדד 02/2016) : 4,160,552 ₪.

(4) עלות יחסית לכל בניין : 2,080,276 ₪.

ו. <u>דחיה עד למימוש התכנית</u>:

(1) בהתחשב בכך כי מימוש זכויות הבנייה כפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, הובאה בחשבון דחייה למימוש.

(2) בהתייחס למאפייני המקרה דנן קבע שמאי המשיבה תקופת דחייה בת של 3.5 שנים עד

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

למימוש התכנית, הכוללת: תקופת זמן של שנתיים לייצור תכנית איחוד וחלוקה, ובנוסף תקופת זמן עודפת של 1.5 שנים מעבר לדחייה הנורמלית בגין תהליך רישוי לפרויקט מסוג זה.

ז. <u>השוואת נתוני תכנון בין 2 המצבים התכנוניים</u>:

פרמטר תכנוני	מצב קודם - ב/339	מצב חדש - ב/515	הפרשים: חדש פחות קודם	שיעור גידול במצב חדש
כמות יח"ד	50 יח"ד	200 יח"ד	150 יח"ד	75.0%
סך שטח עיקרי למגורים - כולל ח' יציאה לגג	5,324.8 מ"ר	18,000 מ"ר [1]	12,675.2 מ"ר	70.4%
סך שטח ממד"ים	625 מ"ר [3]	2,524.20 מ"ר [2]	1,899 מ"ר	75.2%
<u>סך שטח דירתי</u>	<u>5,949.8 מ"ר</u>	<u>20,524 מ"ר</u>	<u>14,574.4 מ"ר</u>	<u>71.0%</u>
שטח מרפסות זיז	600 מ"ר	2,400 מ"ר	1,800 מ"ר	75.0%
שטח מרפסות גג	871 מ"ר	410.48 מ"ר	-460.52 מ"ר	-112.2%
מס' קומות עילי	5.0 קומות	18 קומות	13.0 קומות	72.2%
מס' קומות מגורים (לא כולל ק' קרקע וח' גג)	4.0 קומות	17 קומות	13.0 קומות	76.5%
קומת מגורים חציונית (לא כולל ק' קרקע וח' גג)	2.5	9.0	6.5 קומות	72.2%
כמות בנינים במגרש	3	2	-1.00	0.0%
כמות יח"ד לקומה טיפוסית	4 יח"ד/קומה	6 יח"ד/קומה	2.0 יח"ד/קומה	33.3%
שטח עיקרי למסחר	0 מ"ר	1,003 מ"ר [1]	1,003 מ"ר	0.0%
שטח עיקרי ציבורי	0 מ"ר	300 מ"ר	300 מ"ר	0.0%
שטח עיקרי ממוצע ל-1 יח"ד -	106.5 מ"ר	90.0 מ"ר [1]	-16 מ"ר	-18.3%
שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד	119.0 מ"ר/יח"ד	102.6 מ"ר/יח"ד [1]	-16.4 מ"ר/יח"ד	-16.0%

1) לאחר המרת שטחי מסחר למגורים (543 מ"ר) (כך במקור א.ח)

2) שטח ממ"דים במצב חדש - חושב לפי הבקשה להיתר שבנדון - 12.621 מ"ר / מ"ר / ממ"ד, בממוצע

3) שטח ממ"דים במצב קודם - חושב לפי השטח הנורמאלי לבניינים בני 4 קומות - 12.5 מ"ר / מ"ר / ממ"ד, בממוצע.

8.2.2 **<u>נתונים לאומדן השווי (שומת המשיבה)</u>:**

א. <u>מצב קודם</u>:

<u>פרוט וניתוח מחירי מכירה של מגרשים ריקים ביעוד מגורים ג' + ב'</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח נטו	ייעוד	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה ₪	שווי מר"מ אקווי' ₪
					עיקרי [20]	ממ"ד [21]	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
01.10.2014	7136/411	פנקס 26	533	מגורים ג'	922	113	108	1,078	100%	5,720,000	5,307
16.09.2014	7136/347	שלום עליכם 10	527		913	113	108	1,068	100%	6,755,555	6,323
25.05.2014	7150/265	הגדוד העברי 10	521	מגורים ג'	705	88	84	826	50%	2,200,000	5,325
13.09.2016	7135/137	אנילביץ' 2	571	מגורים ג'	1,087	113	108	1,243	50%	4,000,000	6,437
20.03.2018	7137/114	בר יהודה 26	518		898	113	108	1,054	100%	7,250,000	6,878

20 החלקות כלולות באזור מגורים ג' סה"כ 158% בנייה + 80 מ"ר חדרי גג.

21 צפיפות 9 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

03/10/2015	**6,050**

מחירי עסקאות מכר של יחידות קרקע ל- 1 יח״ד במגרש מס׳ 114 המיועד למגדל מגורים ברח׳ יוחנן הסנדלר במתחם תב״ע בי/ 4/450 :

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	כמות יח"ד	זכויות בניה[22]				חלק נמכר	שטח ז"ב משכולל נמכר	תמורה ₪	שווי מר"מ אקווי' ₪
				עיקרי[23]	ממ"ד	מרפ' זיז	סה"כ מר"א				
				1	1	0.4					
23.02.2014				12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	600,000	5,688
23.02.2014				12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	600,000	5,688
05.03.2014				12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	600,000	5,688
10.03.2014	7121/32	114	142	12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	600,000	5,688
23.03.2014				12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	590,000	5,593
04.05.2014				12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	600,000	5,688
04.06.2014				12,552	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	650,000	6,162
27/03/2014										**5,742**	

ב. מצב חדש:

פרוט וניתוח מחירי מכירה של חלק ממרכיב זכויות בניה למגורים במגרש ביעוד למגדל מגורים + תעסוקה - במתחם תב״ע בי/ 4/450 :

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח	מס' קומות מגורים	מס' קומות עיליות	מס' יח"ד במכר	זכויות בניה				תמורה[24] ₪	שווי מר"מ אקווי' ₪
							עיקרי	ממ"ד	מרפ' זיז	סה"כ מר"א		
							1	1	0.4			
27.11.2016	7121/29	763	3,814	38	41	81	7,820	1,013	1,098	9,272	65,148,942	7,027
06.04.2017						10	890	125	158	1,078	7,612,003	7,060
31/01/2017											**7,043**	

22 עפ״י תב״ע בי/1/450.

23 12,402 מ״ר מגורים בסיסי + 120 מ״ר חדרי גג.

24 עפ״י תכנית בי/ 4/450 קיים חיוב לחנית אורחים (תת״ק) בשיעור של 20% מסך החניות. במועד ביצוע העסקאות - טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

פירוט וניתוח מחיר מכירה של מגרש שלם (100%) ביעוד למגורים בלבד בבינוי של מגדל - במתחם

תב"ע בי/ 450 :

תאריך עסקה	גו"ח	מגרש	שטח	מס' קומות מגורים	מס' קומות עיליות	מס' יח"ד במכר	זכויות בניה				תמורה [25] ₪	שווי מר"מ אקווי' ₪
							עיקרי 1	ממ"ד 1	מרפ' זיז 0.4	סה"כ מר"א		
27.11.2016	7121/33	115	2,662	37	38	164	15,620	2,050	2,296	18,588	114,612,000	6,166

ג. סיכום אומדני שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון :

מצב תכנוני	שווי מ"ר מבונה משוקלל	הערות
מצב קודם	₪ 6,000	שווי סופי
מצב חדש	₪ 5,700	שווי גולמי, לפני הפחתות בגין: תכנון, שוליות, אי זמינות תכנונית, עלות מטלה ציבורית

8.2.3 **שווי מצב קודם:**

א. **חלקה 374:**

(1) תחשיב שווי חלקה 374 כפנויה - לפי תכנית בי/2א :

חלקה	שטח חלקה	% בניה - עיקרי	סוג זכויות בניה	כמות	שווי ל-1 מ"ר[1]	סך שווי
374	1,352 מ"ר	158%	עיקרי - רגיל	2,136.16 מ"ר	₪ 6,000	₪ 12,816,960
			עיקרי - חי יציאה לגג (5)	200.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 1,200,000
			ממ"דים (22)	275.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 1,650,000
			מרפסות זיז (22)	264.00 מ"ר	₪ 2,400	₪ 633,600
			מרפסות גג (5)	335.00 מ"ר	₪ 2,100	₪ 703,500
			סה"כ			₪ 17,004,060

1) עפ"י סעיף 8.2.2 לעיל.

(2) שווי הדירות הקיימות - ללא השפעות בלתי רלבנטיות על השווי :

שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי מנוצל - בהתחשב בפחתים פונקציונליים[2]				₪ 5,250 /מ"ר
שווי עלות בניה מירבית - בהתחשב בסוג הבניה , גיל המבנה (כ- 55 שנים) ומצבו הפיזי [3]				₪ 3,290 /מ"ר
סך מרכיבי עלויות ל-1 מ"ר דירתי				₪ 8,540 /מ"ר
תוספת מירבית של רווח יזמי שחוק :	50%	*	15%	* 1.075
תוספת מירבית של מע"מ שחוק :	50%	*	17%	* 1.085
שווי ל-1 מ"ר בנוי - ללא השפעת תרומת תכניות פינוי בינוי ו / או תמ"א 38 (מעוגל)				₪ 10,000 /מ"ר
סך שטח עיקרי מנוצל -				907 מ"ר *
סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 374 - ללא השפעת תרומת תכניות פינוי בינוי ו / או תמ"א 38=				₪ 9,070,000

2) עפ"י סעיף 8.2.2 לעיל.

25 עפ"י תכנית בי/ 4/450 קיים חיוב לחנית אורחים (תת"ק) בשיעור של 20% מסך החניות. במועד ביצוע העסקאות - טרם בוצע פיתוח סביבתי במתחם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3) עפ"י מחירון דקל לחודש 3/2016 :

עלות בניה ישירה עבור בנינים בגובה 5 - 8 קומות =	4,170 ₪/מ"ר
שיעור פחת בגיל 50 שנים, בהנחה אופטימית מאוד, שתק' החיים הכלכליים = 100 שנים	50%
עלות בניה ישירה משתיירת לבנין בגיל 50 שנים	2,085 ₪/מ"ר
תוספת בגין שטחים חוץ דירתיים (סעיף 5.2 לעיל)	* 1.129
העמסת עלויות עקיפות - ללא היטלי פיתוח	* 1.25
סך עלות בניה ישירה + עקיפה משתיירת	2,942 ₪/מ"ר
תוספת מרכיב היטלי פיתוח	350 ₪/מ"ר
סך עלות בניה מירבית ל-1 מ"ר דירתי בדירות הקיימות (מעוגל)	3,290 ₪/מ"ר

(3) מסקנה :

השימוש המיטבי בחלקה 374 במצב קודם הינו כריק ופנוי. בהתאם לכך :

שווי חלקה 374 במצב קודם, כולל מרכיב ממ"דים	₪ 17,004,060
שווי חלקה 374 במצב קודם, לא כולל מרכיב ממ"דים	₪ 15,354,060

ב. **חלקה 375:**

(1) תחשיב שווי חלקה 375 כפנויה - לפי תכנית בי/2א :

חלקה	שטח חלקה	% בניה - עיקרי	סוג זכויות בניה	כמות	שווי ל-1 מ"ר[1]	סך שווי
375	849 מ"ר	158%	עיקרי - רגיל	1,341.42 מ"ר	₪ 6,000	₪ 8,048,520
			עיקרי - ח' יציאה לגג (4)	160.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 960,000
			ממ"דים (14)	175.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 1,050,000
			מרפסות זיז (14)	168.00 מ"ר	₪ 2,400	₪ 403,200
			מרפסות גג (4)	268.00 מ"ר	₪ 2,100	₪ 562,800
			סה"כ			₪ 11,024,520

1) עפ"י סעיף 8.2.2 לעיל.

(2) שווי הדירות הקיימות - ללא השפעות בלתי רלבנטיות על השווי :

שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי מנוצל - בהתחשב בפחתים פונקציונליים[2]				5,250 ₪/מ"ר
שווי עלות בניה מירבית - בהתחשב בסוג הבניה , גיל המבנה (כ- 55 שנים) ומצבו הפיזי [3]				3,290 ₪/מ"ר
סך מרכיבי עלויות ל-1 מ"ר דירתי				8,540 ₪/מ"ר
תוספת מירבית של רווח יזמי שחוק :	50%	*	15%	* 1.075
תוספת מירבית של מע"מ שחוק :	50%	*	17%	* 1.085
שווי ל-1 מ"ר בנוי - ללא השפעת תרומת תכניות פינוי בינוי ו / או תמ"א 38 (מעוגל)				10,000 ₪/מ"ר
סך שטח עיקרי מנוצל -				907 מ"ר *
סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 374 - ללא השפעת תרומת תכניות פינוי בינוי ו / או תמ"א 38=				9,070,000 ₪

1) עפ"י סעיף 8.2.2 לעיל.

2) עפ"י מחירון דקל לחודש 3/2016 :

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

עלות בניה ישירה עבור בנינים בגובה 5 - 8 קומות =	4,170 ₪/מ"ר
שיעור פחת בגיל 50 שנים, בהנחה אופטימית מאוד, שתק' החיים הכלכליים = 100 שנים	50%
עלות בניה ישירה משתיירת לבנין בגיל 50 שנים	2,085 ₪/מ"ר
תוספת בגין שטחים חוץ דירתיים (סעיף 5.2 לעיל)	* 1.129
העמסת עלויות עקיפות - ללא היטלי פיתוח	* 1.25
סך עלות בניה ישירה + עקיפה משתיירת	2,942 ₪/מ"ר
תוספת מרכיב היטלי פיתוח	350 ₪/מ"ר
סך עלות בניה מירבית ל-1 מ"ר דירתי בדירות הקיימות (מעוגל)	3,290 ₪/מ"ר

(3) מסקנה :

השימוש המיטבי בחלקה 375 במצב קודם הינו כריק ופנוי. בהתאם לכך :

שווי חלקה 375 במצב קודם, כולל מרכיב ממ"דים	₪ 11,024,520
שווי חלקה 375 במצב קודם, לא כולל מרכיב ממ"דים	₪ 9,974,520

ג. **חלקה 376:**

(1) תחשיב שווי חלקה 376 כפנויה - לפי תכנית בי/2א :

חלקה	שטח חלקה	% בניה - עיקרי	סוג זכויות בניה	כמות	שווי ל-1 מ"ר[1]	סך שווי
376	840 מ"ר	158%	עיקרי - רגיל	1,327.20 מ"ר	₪ 6,000	₪ 7,963,200
			עיקרי - ח' יציאה לגג (4)	160.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 960,000
			ממ"דים (14)	175.00 מ"ר	₪ 6,000	₪ 1,050,000
			מרפסות זיז (14)	168.00 מ"ר	₪ 2,400	₪ 403,200
			מרפסות גג (4)	268.00 מ"ר	₪ 2,100	₪ 562,800
			סה"כ			₪ 10,939,200

1) עפ"י סעיף 8.2.2 לעיל.

(2) שווי הדירות הקיימות - ללא השפעות בלתי רלבנטיות על השווי :

שווי 1 מ"ר זכויות בניה דירתי מנוצל - בהתחשב בפחתים פונקציונליים[2]				5,250 ₪/מ"ר
שווי עלות בניה מירבית - בהתחשב בסוג הבניה , גיל המבנה (כ- 55 שנים) ומצבו הפיזי [3]				3,290 ₪/מ"ר
סך מרכיבי עלויות ל-1 מ"ר דירתי				8,540 ₪/מ"ר
תוספת מירבית של רווח יזמי שחוק :	50%	*	15%	* 1.075
תוספת מירבית של מע"מ שחוק :	50%	*	17%	* 1.085
שווי ל-1 מ"ר בנוי - ללא השפעת תרומת תכניות פינוי בינוי ו / או תמ"א 38 (מעוגל)				10,000 ₪/מ"ר
סך שטח עיקרי מנוצל -				907 מ"ר *
סך שווי הדירות הקיימות בחלקה 374 - ללא השפעת תרומת תכניות פינוי בינוי ו / או תמ"א 38=				9,070,000 ₪

2) עפ"י סעיף 8.2.2 לעיל.

3) עפ"י מחירון דקל לחודש 3/2016 :

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

עלות בניה ישירה עבור בנינים בגובה 5 - 8 קומות =	4,170 ₪/מ״ר
שיעור פחת בגיל 50 שנים, בהנחה אופטימית מאוד, שתק׳ החיים הכלכליים = 100 שנים	50%
עלות בניה ישירה משתיירת לבנין בגיל 50 שנים	2,085 ₪/מ״ר
תוספת בגין שטחים חוץ דירתיים (סעיף 5.2 לעיל)	* 1.129
העמסת עלויות עקיפות - ללא היטלי פיתוח	* 1.25
סך עלות בניה ישירה + עקיפה משתיירת	2,942 ₪/מ״ר
תוספת מרכיב היטלי פיתוח	350 ₪/מ״ר
סך עלות בניה מירבית ל-1 מ״ר דירתי בדירות הקיימות (מעוגל)	3,290 ₪/מ״ר

(3) מסקנה:

השימוש המיטבי בחלקה 376 במצב קודם הינו כריק ופנוי. בהתאם לכך:

שווי חלקה 376 במצב קודם, כולל מרכיב ממ"דים	₪ 10,939,200
שווי חלקה 376 במצב קודם, לא כולל מרכיב ממ"דים	₪ 9,889,200

ד. **סיכום תוצאות אומדני שווי הנכס במצב קודם:**

חלקה	שווי מצב קודם – כולל מרכיב ממ"דים	שווי מצב קודם – ללא מרכיב ממ"דים
374	₪ 17,004,060	₪ 15,354,060
375	₪ 11,024,520	₪ 9,974,520
376	₪ 10,939,200	₪ 9,889,200
סה"כ	**₪ 38,967,780**	**₪ 35,217,780**

ה. **סיכום אומדני שווי הנכס במצב קודם:**

(1) שווי חלק הנכס במצב חדש המיועד לבעלים (הדיירים) - מוערך ללא מרכיב ממ״דים.

(2) בהתאם לכך:

שווי הנכס במצב קודם (השייך כולו לבעלים) - מוערך גם הוא ללא מרכיב הממד״יים.

(3) בהתאם לכך:

סך שווי הנכס הנדון במצב קודם = **35,217,780** ₪.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.4 **שווי מצב חדש מגרש 104 לפי תב"ע בי/515:**

בנין	קומה	כמות יח"ד ב-1 בנין	שטח דירתי ממוצע ליח"ד	זכויות בניה (מ"ר) עיקרי 90 / 1.0	ממ"ד[1] 9.592 / 1.0	מרפ. זיז 12.0 / 0.4	מרפ. גג 0.4	מסחר 1.1276	משוקלל	מקדמי התאמה קומה-2.25% /קומה	תכנון[2]	שוליות[3]	סה"כ	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיס התחלתי 5,055 ₪/מ"ר
צפוני	0							501.5	565.49	1.000	1.000	1.000	1.000	565.49	2,858,550 ₪
	1	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.000	0.975	0.9856	0.961	601.93	3,042,740 ₪
	2	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0225	0.975	0.9856	0.983	615.47	3,111,202 ₪
	3	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0450	0.975	0.9856	1.004	629.01	3,179,663 ₪
	4	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0675	0.975	0.9856	1.026	642.56	3,248,125 ₪
	5	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.0900	0.975	0.9856	1.047	656.10	3,316,587 ₪
	6	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1125	0.975	0.9856	1.069	669.64	3,385,048 ₪
	7	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1350	0.975	0.9856	1.091	683.19	3,453,510 ₪
	8	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1575	0.975	0.9856	1.112	696.73	3,521,972 ₪
	9	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.1800	0.975	0.9856	1.134	710.27	3,590,433 ₪
	10	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2025	0.975	0.9856	1.156	723.82	3,658,895 ₪
	11	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2250	0.975	0.9856	1.177	737.36	3,727,357 ₪
	12	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2475	0.975	0.9856	1.199	750.90	3,795,818 ₪
	13	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2700	0.975	0.9856	1.220	764.45	3,864,280 ₪
	14	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.2925	0.975	0.9856	1.242	777.99	3,932,742 ₪
	15	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.3150	0.975	0.9856	1.264	791.53	4,001,203 ₪
	16	6	102.62	540.0	57.55	72	0		626.35	1.3375	0.975	0.9856	1.285	805.08	4,069,665 ₪
	17	4	102.62	360.0	38.37	48	205.24		499.66	1.3600	1.000	1.0000	1.360	679.54	3,435,097 ₪
	סד ז"ב - גולמי[6]														63,192,887 ₪
	מטלה ציבורית[4]														2,080,276 ₪-
	סיכום ביניים														61,112,611 ₪
	הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - עפ"י נוסחת הזמינות, לפי : 2 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה , ריבית 5% לשנה														82.988% *
	הפחתה בגין דחיה עודפת עד למימוש התכנית, לרבות עקב מורכבות הפרויקט, לפי : 1.5 שנים , ריבית 5% לשנה														92.943% *
	שווי שימוש ב- 24 יח"ד קיימות לתקופה של 3.5 שנים, היוון לפי : 3,000 ₪ / חודש[5] , 42 חודש, ריבית 5% לשנה														2,768,908 ₪
	סד מצב חדש	100	102.62	9,000	959.20	1,200.0	205.24	501.5	11,086.8					12,501.1	49,905,680 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דרומי															
1	6	102.62	540.0	57.55	72	0		501.5	565.49	1.000	1.000	1.000	1.000	565.49	₪ 2,858,550
2	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.0000	0.975	0.9856	601.93	₪ 3,042,740
3	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.0225	0.975	0.9856	615.47	₪ 3,111,202
4	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.0450	0.975	0.9856	629.01	₪ 3,179,663
5	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.0675	0.975	0.9856	642.56	₪ 3,248,125
6	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.0900	0.975	0.9856	656.10	₪ 3,316,587
7	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.1125	0.975	0.9856	669.64	₪ 3,385,048
8	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.1350	0.975	0.9856	683.19	₪ 3,453,510
9	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.1575	0.975	0.9856	696.73	₪ 3,521,972
10	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.1800	0.975	0.9856	710.27	₪ 3,590,433
11	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.2025	0.975	0.9856	723.82	₪ 3,658,895
12	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.2250	0.975	0.9856	737.36	₪ 3,727,357
13	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.2475	0.975	0.9856	750.90	₪ 3,795,818
14	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.2700	0.975	0.9856	764.45	₪ 3,864,280
15	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.2925	0.975	0.9856	777.99	₪ 3,932,742
16	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.3150	0.975	0.9856	791.53	₪ 4,001,203
17	6	102.62	540.0	57.55	72	0			626.35	0.975	1.3375	0.975	0.9856	805.08	₪ 4,069,665
סך ז"ב - גולמי[7]	4	102.62	360.0	38.37	48	205.24			499.66	1.000	1.3600	1.000	1.0000	679.54	₪ 3,435,097
מטלה ציבורית[4]															₪ 63,192,887
סיכום ביניים															₪ 2,080,276-
הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - עפ"י נוסחת הזמינות, לפי : 2 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה , ריבית 5% לשנה															₪ 61,112,611
הפחתה בגין דחיה עודפת עד למימוש התכנית, לרבות עקב מורכבות הפרויקט, לפי : 1.5 שנים , ריבית 5% לשנה															82.988% *
שווי שימוש ב- 24 יח"ד קיימות לתקופה של 3.5 שנים, היוון לפי : 3,000 ₪ / חודש[5] , 42 חודש, ריבית 5% לשנה															92.943% *
סך מצב חדש	100	102.62	9,000	959.20	1,200.0	205.24	501.5	11,086.8						12,501.1	₪ 2,768,908
סך שווי מצב חדש	200	102.62	18,000	1,918.4	2,400.0	410.48	1,003	22,173.6						25,002.1	₪ 49,905,680
															₪ 99,811,360

חלק הנכס המוערך (בניכוי החלק שבבעלות העיריה)															96.5% *
שווי מצב חדש - בגין החלק המוערך (96.5%)															₪ 96,317,962

שווי גולמי ממוצע ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים - במצב חדש															₪ 5,700
ממוצע ליח"ד - גולמי		102.62	90.0	9.592	12.000	2.052			110.868					125.0	₪ 631,929/יח"ד

הערות שולים בטבלה:

1) **ממ"דים במצב חדש:** זכויות הבניה לממ"דים שנכללו בתחשיב - הן רק אלו השייכות ליזם, דהיינו - 152 ממ"דים בשטח כולל של 1,918.39 מ"ר (12.621 מ"ר/ממ"ד) בהתאם לכך , שטח ממוצע לממ"ד - הנכלל בתחשיב = 200 יח"ד / 1,918.392 מ"ר = 9.592 מ"ר/יח"ד.

2) **תכנון במצב חדש:** תכנון המגורים במצב חדש (6 יח"ד/קומה) נחות ביחס לתכנון לפי תכנית בי/ 1/515 (4.76 יח"ד/קומה), המהווה נקודת ייחוס. בהתאם לכך - הופחתו 2.5% במצב חדש ביחס לשווי הנגזר מתכנון של 4.76 יח"ד / קומה בממוצע.

3) **שוליות במצב חדש:**

חישוב מקדם השוליות במצב חדש יחסית למצב השוליות לפי תכנית בי/ 1/515 (נקודת ייחוס):

סוג שטח	שטח	מקדם	שטח משוקלל
ראשוני	87.89	1.00	87.89
שולי	14.73	0.90	13.26
סה"כ	102.62	0.9856	101.15

לא בוצעה הפחתה בגין שוליות ביחס לדירות שבקומה העליונה בכל בנין - עקב היותן "דירות מיוחדות"

4) **מטלה ציבורית:**

סך העלות עפ"י חוזה לבניית מבנה ציבור בין העיריה לבין היזם, שאושר ע"י העיריה בחודש 1/2024 , למדד 12/2020 =	₪ 4,232,114-
מקדם הצמדה ממדד המועד הקובע (2/2016) עד למדד חוזה לבנית מבנה ציבור (12/2020)	/ 1.0172
סך העלות עפ"י חוזה לבניית מבנה ציבור בין העיריה לבים היזם, שאושר ע"י העיריה בחודש 1/2024, למועד הקובע שבנדון =	₪ 4,160,552-
עלות זו פוצלה בין 2 הבנינים שבנכס - בחלקים שווים , מחצית לכל בנין, באופן שהעלות ביחס לכל בנין = ₪ 2,080,276-	

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5) **אומדן דמי שכירות ראויים -** דמי שכירות ביחס לעיר בת ים - עפ"י נתוני למ"ס לרבעון 1/2017 :

סוג נכס	שכ"ד חודשי ליח"ד
דירות 1-2 חדרים	2,724 ₪

בהתאם לכך :

בהתחשב בכך שהנכס הנדון כולל דירות 2 ח' , ולא 1.5 ח' בממוצע (מחד), ובמצב הפיזי הירוד של הבניינים (מאידך) אומדן שווי דמי שכירות ראויים ממוצעים ל- 1 יח"ד בגין הדירות הקיימות בנכס הנדון = 3,000 ₪ / לחודש

8.2.5 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית בי/515 – מועד קובע 21.03.2016 (שומת המשיבה):</u>**

<u>סיכום תחשיב ההשבחה – בגין 96.5% מהנכס, שהינו חלק הנכס שאינו שייך לעיריית בת ים</u> :

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב קודם	35,217,780 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	96,317,962 ₪
סה"כ השבחה	**61,100,182 ₪**
סה"כ היטל השבחה	**30,550,091 ₪**

8.2.6 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המבקשת</u> :

ראו טענות שמאי המשיבה כפי שהוצגו בתגובתו לשומה האחרת ובדיון שנערך במסגרת ההליך הנדון בפני הח"מ, בסעיפים 11.1 ו- 11.2 להלן, המהווים נספח להחלטתי זו.

לעמדתו של שמאי המשיבה, טענות אלה תומכות בשומתו, הן לעניין אופן עריכת השומה והן לעניין המסקנה המתקבלת בשומה זו וכן מצביעות על כך כי יש לדחות את הטענות שהעלה שמאי המבקשת (הן בשומתו האחרת והן במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:**

8.3.1 <u>משתנים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם</u>:

א. **היבטים משפטיים:**

(1) בפסק דין לוסטרניק, קבע בית המשפט העליון: כי המבחן שקבע המחוקק לחישוב ההשבחה בסעיף 4 (7) הינו מבחן השווי "כאילו נמכרו בשוק החופשי".

(2) בית המשפט העליון קבע "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".

(3) לפיכך שווי השוק של דירות המגורים נקבע בהשוואה לשווי שוק של דירות בעלות מאפייני בינוי דומים (שטח, גיל ועוד) שלא בתחום תכניות לפינוי בינוי.

ב. **שטח הדירות:**

(1) שטח הדירות חושב עפ"י תכניות להיתר בנייה.

(2) השטח כולל שטחי מרפסות שנסגרו ומהוות חלק אינטגרלי מהדירה.

ג. **חדרי גג:**

(1) הובאו בחשבון זכויות הבניה מכח תכנית בי/430 לבנית חדרי גג בשטח של 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (12 חדרי יציאה לגג* 40 מ"ר= 480 מ"ר).

(2) מקדם שווי קרקע למ"ר זכויות לחדרי גג, מבוסס על קביעות של שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם חדר על הגג
יהל הרון	7145/11,149	1.5
גבע בלטר	6021/121	1.3
יצחק ברמן	6020/263	1.2
תמיר שדה	7174/93	1.5

ד. **מסכימים עם שמאי המשיבה לעניין:**

(1) דמי שכירות חודשיים לדירות המגורים במצבן.

(2) שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים ג' - למטרת קביעת שווי זכויות הבנייה של חדרי גג.

(3) השווי מגלם זכויות לשטח עיקרי, מבלי שיש צורך להקצות שטחי שירות ומבלי שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין חניה.

8.3.2 <u>משתנים רלוונטיים לבחינת שווי מצב חדש</u>:

א. **ערכי שווי:**

(1) שווי קרקע למגורים הובא בחשבון בהתאם לנתוני השוואה המפורטים להלן ופסיקות שמאים מכריעים.

(2) בבחינת שווי קרקע למסחר הובא בחשבון כי המסחר המתוכנן בעיקרו הינו מסחר לאורך הרחוב.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. **חיוב היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים:**

(1) המימוש במקרה הנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

(2) בהתאם להחלטה בערר (י -ם) 11-417 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 13.3.2012 הוחלט כי בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר, יש להביא בחשבון פטור עבור כל שטחי הממ"דים.

(3) עסקת פינוי בינוי ועסקת תמ"א 38, הינן במהותן הכלכלית זהות לעסקאות קומבינציה, כאשר בשתיהן הדיירים הקיימים מקבלים במסגרת הבינוי החדש דירת מגורים חדשה חלף הדירה הקיימת.

(4) העסקה מתממשת בקבלת היתר הבנייה, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם בין הצדדים. תימוכין לכך ניתן לראות בשומה מכרעת שניתנה ע"י השמאי המכריע מר ארז כהן לנכס ברחוב הרצל 33 וז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס בת ים (גו"ח 7141/78,80) ובשומה מכרעת שניתנה ע"י השמאי אלדד חיימי לנכס בקרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים (גו"ח 7145/142):

> "לצורך חישוב היטל השבחה, יש לראות בעסקת קומבינציה כמימוש בהיתר (הערת ר.כ .- השומה דנה אף היא בתכנית פינוי בינוי) ולא כמימוש בשני שלבים: מכר חלקי ואחריו מימוש בהיתר. בהתאם לכך, אני סבור שיש לראות את עסקת הקומבינציה כמימוש בהיתר **לכל הדירות** ולהעניק **פטורים לכל הממ"דים**" (ההדגשה ע"י שמאי המבקשת).
>
> למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר **גב8188/0718/ מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים** כשקבעה:
>
> > "עריכת ההסכם כשלעצמה אינה מהווה מימוש זכויות במקרקעין. כאמור, בהתאם להחלטה ליתן היתר בניה, נקבע המימוש לפטור מהיטל השבחה לעת מתן ההיתר, ומימוש הזכויות שיוותר לחיוב במועד זה."
>
> בערר **7053/16/48 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת** קבעה ועדת הערר כי מועד מימוש הזכויות בעסקת קומבינציה הוא מועד תחילת התכנית. ועדת הערר, לא בחנה ולכן לא פסלה, את האפשרות לראות במועד ההיתר את מועד מימוש עסקת הקומבינציה. ועדת הערר הפנתה לפסיקות המנחות לחשב את היטל ההשבחה עפ"י המהות הכלכלית של העסקה, בהתאם "למועד שבו מתקיים, הלכה למעשה, מימוש הזכויות שהושבחו, וההתעשרות קורמת עור וגידים."

(5) עוד יצוין כי החוק לא מבדיל בין הנהנים מהפטור: עפ"י החלטת ועדת ערר מס 885/14+869/ **עדינה פיורן השקעות (1996) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה** אשר דנה בפטור מתשלום היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי נקבע:

"מבחינת תכלית החקיקה, מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים פינוי-בינוי, בשל עלותם ומורכבותם מחד והאינטרס הציבורי במימושם מאידך. מבחינה זו, אין רלבנטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מימושו של הפרויקט. שהרי כל הוצאה הנדרשת למימושו של הפרויקט משפיעה על כדאיותו הכלכלית, ועלולה להתבטא בהפחתת התמורה לבעלי הנכסים ופגיעה באטרקטיביות של הפרויקט מבחינתם או בהפחתת כדאיותו של הפרויקט עבור היזם פוגעים בסיכויי התממשותו של פרויקט פינוי-בינוי, ונוגדים את תכלית החקיקה".

(6) בערר **גש/1122/ 8107 גבעת שמואל החדשה נ' ועדה מקומית לתו"ב גבעת שמואל** קיימת התייחסות של ועדת הערר, שניתן להשליכה על המקרה הנדון: סעיף 32 " לא מדובר בענייננו על מכר של מגרש לא מבונה ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד, אלא במכירת דירות פרטניות הכוללות שטח ממ"ד מוגדר. מתן היתר הבנייה יוצק חיות להסכם המותנה, באשר ללא היתר בנייה, אין דירה ומאליו גם ממ"ד אין. מדובר אפוא בהשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן, בגינה מצא המחוקק לקבוע פטור".

סעיף 33 להחלטה " אנו סבורים כי יש לראות בעניינו את מימוש הזכויות ככזה שהינו בדרך של הוצאת היתר בנייה. "בניה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש שבו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד (ראו: עניין חשדר מגדלי שליטה). אנו סבורים כי ניתן לראות בעסקאות המכר המותנה בהוצאת ההיתר, שנרקמו טרם הוצאת ההיתר, בבחינת מימוש מותנה הנכנס לתוקפו בעת מתן ההיתר וזאת בהינתן כי מדובר בדירות המהוות חלק ממכלול (85 דירות מתוך 230 במבנה הפרויקט) ולאור הרציונל הגלום במתן פטור בעת מימוש הדרך של היתר בנייה, שהינו להבטיח את בניית הממ"ד. הרציונל הניצב בבסיס מתן הפטור מהיטל השבחה לשטחי הממ"דים ותכליתו מתקיים בענייננו, באשר שטחים הממ"דים אכן יבנו בפועל עם מתן ההיתר. ביצוע עסקאות המותנות בקיום ההיתר טרם הוצאתו אין בהן כח לפגום מהוודאות כי הממ"דים אכן ייבנו".

(7) לאור כל האמור, סבורים שמאי המבקשת כי יש לתת פטור מהיטל השבחה לכל הממ"דים בפרויקט (ולא רק לממ"דים המיוחסים לבעל הדירות הקיימות).

ג. **עלויות הריסה:**

(1) הובאו בחשבון עלויות הריסת המבנים הקיימים על החלקות.

(2) עלויות ההריסה נקבעו בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים כדלקמן: דוד דדון בנכס בגוש 7174 חלקה 163 ברחוב ההסתדרות 62, פיכמן ודר' כהן היינץ 4,6,8 חולון וארז כהן לנכס בפינת הרחובות הרצל 166ז'בוטינסקי 16, הרב קוקיס בת ים חלקות 78,80 בגוש 7141, בשתיהן נקבעה עלות הריסה בסך של 400 ₪ למ"ר.

ד. **מטלה ציבורית:**

(1) בהוראות תכניות בניין עיר בי/515 ו- בי/מק/1/515, נקבע מטלה ציבורית הכוללת בניית שטח ציבורי של 300 מ"ר עיקרי לטובת עיריית בת ים.

(2) סה"כ הפחתה בגין מטלה ציבורית: 4,400,000 ₪, בהתאם להסכם להקמת מבנה ציבור שנחתם מול עיריית בת ים, בתוספת עלות מימון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **דחייה בגין אי זמינות תכנונית:**

(1) תכנית בי/515 הינה תכנית עתירת זכויות הכוללת פינוי של 48 יח״ד והקמת 200 יח״ד ועוד שטחי מסחר. מימוש התכנית כפוף בין היתר להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

(2) בפסיקות שמאים מכריעים במקרים דומים כדלקמן: מר ארז כהן בשומתו לנכס ברח׳ הרצל 66, ז׳בוטינסקי 16 פינת רחוב הרב קוקיס 11 בת ים (גו״ח 7141/78,80) והגב׳ דנה שיחור בשומתה לנכס ברח׳ שמעון הבורסקאי 4 (גו״ח 7122/74), בהן נקבעה תקופת הדחייה ל- 3 שנים בשיעור היוון של 6%. תקופת הדחייה נקבעה על ידם בהתאם לפסיקות כאמור[26].

ו. **הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט:**

(1) פרויקט פינוי בינוי מעצם טיבו הינו פרויקט מורכב המשלב מספר רב של בעלים הנדרשים להתאחד ולפעול עם יזם המוציא אל הפועל את התכנית. פרויקטים כאלה נמצאים בדרך כלל בטבורה של העיר, גורם המקשה על עבודות הבנייה, היקף הבינוי גבוה ביחס לשטח הקרקע, ולכן נדרשת התארגנות שונה מבינוי באזורים חדשים. לפיכך ביצענו הפחתה לגודל ומורכבות הפרויקט.

(2) מקדם הפחתה: 10%, וזאת ע״ב פסיקות שמאים מכריעים במקרים דומים כדלקמן:

השמאי ארז כהן בשומתו לנכס ברח׳ הרצל 66, ז׳בוטינסקי 16 פינת רחוב הרב קוקיס 11 בת ים (גו״ח 7141/78,80) בו הורסים 24 יח״ד קיימות ומבנה ציבור ובונים 137 יח״ד, שטחי מסחר, משרדים ומבנה ציבור, קבע הפחתה של 10%.

השמאי דוד דדון בשומתו לנכס בפינת הרחובות ההסתדרות 62, פיכמן ודר׳ כהן היינץ 4,6,8 (גו״ח 7174/163) בו הורסים 58 יח״ד קיימות ובונים 235 יח״ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור, נקבע הפחתה של 8%.

ז. **דמי שכירות לתקופת הביניים:**

(1) בהתאם להוראות תקן 21.1, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי. במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה.

(2) במקרה הנדון הובא בחשבון תקופת שימוש זמני של 3 שנים בתכנית בי/515.

(3) דמי שכירות חודשיים לדירות המגורים במצבן: 3,000 ₪ (מוסכם עם שמאי המשיבה).

ח. **רכיב ההתכללות:**

(1) תכנית בי/515 כוללת הוראה לפיה אם תוך 5 שנים לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע התכנית יפקעו זכויות הבניה וההוראות האחרות מכח תכנית זו, ויחולו הוראות התכנית הראשית. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה ל- 5 שנים נוספות בתנאי שההחלטה התקבלה בתוך תקופה זו.

(2) אין זה סביר שרוכש פוטנציאלי יהא מוכן לשלם תמורה הזהה לתמורה בגין מגרש דומה שבו אין הוראה על התכללות אפשרית של הזכויות.

26 יוער (א.ח) כי בתחשיב השומה הובאה בחשבון דחייה של 3.5 שנים (ולא 3 שנים כפי שנקבע בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשת כאמור).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) סוגיה זו של התכלות תכנית עמד לפתחה של ועדת הערר בערר רג/85096/17 **הועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת חשמל ש.ת.ל.מ בע"מ וחברת גדישים בע"מ** מיום 5.5.2019 אשר הוגש על שומה שערך השמאי המכריע קוט בעניינו של נכס בגו"ח 6109/487,497 ובה קבע השמאי המכריע הפחתה של 25% בשל אי ודאות שמקורה בהוראת התכלות והכנת תכנית פיתוח.

(4) בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס ברחוב הירקון 48 תל אביב (גו"ח 6914/84) נקבעה הפחתה של 10% משווי הזכויות בשל הוראה בתכנית על פקיעתה של תכנית בתוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. גם בערר 13/85046 **יורקום נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** ובערר 14/8071 **רבינוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא** נקבע, כי יש להביא בחשבון את המשמעות השמאית של הוראה מסוג זה.

(5) בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר יגאל יוסף שנעשתה לנכס בגו"ח 7122/93-98 נקבע הפחתה של 2% משווי "המצב החדש" בשל הוראת ההתכלות והסיכון הכרוך בה.

(6) בפרויקט פינוי בינוי, סוגיית התכלותה של תכנית מתעצמת, לאור מורכבות הפרויקט ומאפייניו הייחודיים ויש לקבוע מקדם התכלות המגלם את הסיכון ואי הוודאות. לפיכך , הבאנו בחשבון הפחתה בגין הנ"ל.

8.3.3 **<u>נתונים לאומדן השווי (שומת המבקשת):</u>**

א. <u>שווי מ"ר בנוי – מצב קודם</u>:

שווי דירות מגורים בנויות <u>שלא כלולות בתחום תכניות פינוי בינוי</u> הממוקמות בסביבה הקרובה לנכס שבנדון (מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים):

תאריך העסקה	גו"ח	כתובת	שטח מדווח במ"ר	קומה	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר
16.5.2016	7147/117	שדרות העצמאות 79	63	1/4	₪ 1,099,990	₪ 17,500
4.5.2016	7148/151	שדרות העצמאות 43	75	3/3	₪ 1,290,000	₪ 17,200
9.11.2015	7153/141	שד' העצמאות 64	67	1/3	₪ 1,149,999	₪ 17,200
21.7.2015	7153/141	שדרות העצמאות 64	65	1/3	₪ 1,130,000	₪ 17,400
13.5.2015	7148/18	שדרות העצמאות 59	61	2/2	₪ 1,035,000	₪ 17,000
ממוצע			**66**		**₪ 1,140,000**	**₪ 17,300**

ב. <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

(1) נתוני עסקאות לקרקעות ששווקו בשכונת מגורים, הממוקמת במיקום עדיף, מדרום לרחוב הקוממיות (ניתוח השווי למ"ר הינו תחשיב פנימי של שמאי המבקשת):

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מגרש	תאריך הזכייה	שם הזוכה	מס' יח"ד	שטח פלדלת למגורים (1)	שטח עיקרי תעסוקה	שטח עיקרי מסחר	סה"כ תמורה (2)	שווי למ"ר מבונה פלדלת	שווי למ"ר מבונה ממוצע למסחר ותעסוקה
750 לפי תב"ע ב'/4/450	15.4.2015	אלקטרה השקעות 1998	83	8,958	2,000	800	₪ 57,181,818	₪ 5,546	₪ 2,679
761 לפי תב"ע ב'/4/450		נוה חברה לבנין בע"מ	116	12,450	2,000	800	₪ 74,567,382	₪ 5,387	₪ 2,679
763 לפי תב"ע ב'/4/450		שלומית חב' לבנין והשקעות	176	18,920	2,000	1,100	₪ 103,069,824	₪ 4,956	₪ 3,000
40 לפי תב"ע ב'/מק/1/4	8.2.2015	צרפתי שמעון	88	10,863			₪ 51,050,260	₪ 4,700	
115 לפי תב"ע ב'/4/450		צרפתי שמעון	164	19,966			₪ 78,762,640	₪ 3,945	

1) לא כולל שטח מרפסות.

2) לא כולל עלויות פיתוח ששולמו לרמ"י.

מניתוח העסקאות המפורטות לעיל, שווי מ"ר מבונה "פלדלת" ממוצע למגורים - 5,000 ₪.

(2) <u>קרקעות למגורים, מסחר ומשרדים</u>:

- עפ"י מידע מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים עולה כי בתאריך 31.12.2017 נרכשה חלקה 88 בגוש 7122 ברחוב העמל 14 בבת ים, תמורת מחיר מדווח של 112,500,000 ₪. עפ"י מידע משלים שאספנו עולה כי הרכישה כוללת זכויות להקמת 4 מגדלים של עד 40 קומות, לפי שווי של 225,000,000 ₪ (100%). הקרקע נכללת במסגרת תכנית בניין עיר ב'/434, וכוללת זכויות של 13,000 מ"ר עיקרי למסחר, 41,680 מ"ר עיקרי לתעסוקה ומשרדים ו - 18,200 מ"ר עיקרי למגורים (228 יח"ד). בנוסף על בעלי הקרקע לבנות מטלה ציבורית בשטח בנוי ברוטו של כ- 2,375 מ"ר.

להלן ניתוח העסקה:

מחיר לחלקה בשלמות	₪ 225,000,000
מטלה ציבורית (1)	₪ 18,525,000
סה"כ מחיר העסקה	**₪ 243,525,000**

סעיף	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מגורים עיקרי	18,200	1	18,200
שטח ממ"ד (2)	2,736	1	2,736
שטח מרפסות (2)	2,736	0.4	1,094
שטח עיקרי משרדים	41,680	0.4	16,672
שטח עיקרי מסחר	13,000	1.15	14,950
סה"כ שטח אקו'			**53,652**
מחיר למ"ר אקו'			**₪ 4,539**

1) חושב לפי 2,375 מ"ר * 6,000 ₪ עלות בניה ישירה למ"ר בתוספת 30% עלויות כלליות.

2) חושב לפי 12 מ"ר * 228 יח"ד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- עפ"י מידע המצוי במשרדנו, בתאריך 13.12.2018 נרכשו (בכפוף לקיום תנאי מתלה, לאישורה של תכנית בניין עיר לתוספת צפיפות יח"ד במתחם) חלקות 126 ו- 131 בגוש 7123, הממוקמות בין רחוב האורגים ורחוב אורט ישראל, תמורת 72,500,000 ₪.
הזכויות הנרכשות כוללות 156 יח"ד, כ- 800 מ"ר עיקרי למסחר, 10,463 מ"ר עיקרי למגורים, 1,678 מ"ר מרפסות, ו- 11,388 מ"ר עיקרי למשרדים.
בנוסף, על הרוכש חלה עלות בניית מטלה ציבורית בשטח ברוטו של כ- 1,125 מ"ר.
להלן ניתוח העסקה:

מחיר עסקה	72,500,000 ₪
מטלה ציבורית (1)	8,775,000 ₪
סה"כ	81,275,000 ₪

סעיף	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים עיקרי	10,463	1	10,463
ממ"ד (1)	1,872	1	1,872
מרפסות	1,678	0.4	671
משרדים עיקרי	11,388	0.40	4,555
מסחר עיקרי	800	1.15	920
סה"כ שטח אקו'			18,481
מחיר למ"ר אקו'			**4,398 ₪**

1) 156 יח"ד * 12 מ"ר.

2) 1,125 מ"ר * 6,000 ₪ עלות בניה ישירה למ"ר ובתוספת 30% עלויות כלליות.

(3) נתונים משומות מכריעות:

- <u>מסחר</u>:

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה עיקרי
דוד דדון	אורט ישראל 1	14.1.2017	5,250 ₪
בועז קוט	קינמון אהוד 37	30.12.2016	5,875 ₪
ארז כהן	ירושליים 40 א	12.12.2016	6,400 ₪

- <u>מגורים</u>:

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר אקו'
לני וייל (1)	יוספטל 92	31.12.2016	5,300 ₪
אריה אריאל	הגדוד העיברי 19	19.10.2015	5,100 ₪
נורית ג'רבי	משה שרת 20	18.12.2016	5,000 ₪
נורית ג'רבי	משה שרת 18	18.12.2016	5,000 ₪
דורית פריאל	קלויזנר 6	17.1.2016	5,400 ₪
שלומי יפה	אורט ישראל 50	19.1.2017	4,330 ₪

1) הכרעה בהשגה ראשונה בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) מגורים - שווי מ״ר מבונה פלדלת למגורים הוערך על ידינו בגבולות **4,500** ₪, מבוסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל ומגלם בין היתר את מיקום הנכס בחלק הצפוני של העיר, בשכונה בעלת מצב סוציו - אקונומי פחות מהממוצע, על כביש ראשי הכולל תנועה רבה לאורך כל שעות היום.

(5) מסחר - שווי מ״ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוערך על ידינו בגבולות **5,500** ₪, מבוסס על נתוני ההשוואה המפורטים לעיל תוך ביצוע התאמות הנדרשות למיקום הנכס.

8.3.4 **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשת):</u>**

א. <u>שווי מצב קודם</u>:

סעיף	כמות יח"ד	שווי יח"ד / מ"ר מבונה	סה"כ
יח"ד (1)	48	₪ 1,000	₪ 48,000,000
ז"ב לחדרי יציאה לגג	480	₪ 6,000	₪ 2,900,000
סה"כ			**₪ 50,900,000**

(1) <u>מחושב לפי שטח דירה ממוצע של 58 מ״ר × 17,250 למ״ר (תואם נתוני השוואה)</u>

ב. <u>שווי מצב חדש (לא כולל ממ״דים)</u>:

סעיף	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה עיקרי / מקדם	סה״כ שווי
שטח מגורים - עיקרי	18,000	1	18,000
סה״כ מ״ר אקו׳ למגורים			**18,000**
שווי למ״ר פלדלת מגלם מרפסות			₪ 4,500
סה״כ שווי זכויות בניה למגורים, במעוגל			**₪ 81,000,000**
מסחר עיקרי	1,003		1,003
שווי למ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות)			₪ 5,500
סה״כ שווי זכויות בניה למסחר, במעוגל			**₪ 5,520,000**
סה״כ, במעוגל			**₪ 86,520,000**
חלק נשוא חוו״ד, במעוגל		**96.5%**	**₪ 83,500,000**
הפחתת עלויות הריסה	3,000	-₪ 400	-₪ 1,200,000
הפחתת עלות מטלה ציבורית			-₪ 4,400,000
סה״כ לאחר הפחתת עלויות הריסה ומטלה ציבורית			**₪ 77,900,000**
דחיה בגין אי זמינות תכנונית והיקף פרויקט (3 שנים, 6%)			82%
סה״כ			**₪ 63,530,000**
הפחתה לאור מורכבות הפרויקט			90%
סה״כ			**₪ 57,177,000**
הפחתה לאור התכלות התכנית			95%
סה״כ			**₪ 54,320,000**
ע.נ.נ של דמי שכירות ל- 48 יח״ד (2.5 שנים, 6%)			₪ 3,900,000
סה״כ שווי מצב חדש, במעוגל			**₪ 58,000,000**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. <u>השבחה</u>:

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 58,000,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 50,900,000
סה"כ השבחה	**₪ 7,100,000**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 3,550,000**

הערה לעניין הממ"דים:

ככל שהשמאי המכריע יחליט או שככל שוועדת ערר תפסוק, ששטחי הממ"דים החדשים (מעבר ל- 48 ממ"דים המיוחסים לדירות הבעלים שמוסכם שהנם פטורים מהיטל השבחה), אינם פטורים מהיטל השבחה, יש להוסיף להיטל ההשבחה המפורט לעיל כ- 4,500,000 ₪, בכך היטל ההשבחה ייאמד על סכום של כ- 8,050,000 ₪.

8.3.5 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המשיבה</u>:

ראו טענות שמאי המבקשת כפי שהוצגו בדיון שנערך בפני הח"מ, בסעיף 11.3 להלן המהווה נספח להחלטתי זו.

לעמדתו של שמאי המבקשת, טענות אלה תומכות בשומתו האחרת, הן לעניין אופן עריכת השומה והן לעניין המסקנה המתקבלת בשומה זו וכן מצביעות על כך כי יש לדחות את הטענות שהעלה שמאי המשיבה (הן בשומתו, הן בתגובתו לשומה האחרת והן במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

8.4.1 <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. במקרה דנן הצדדים אינם חלוקים בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בכלל, ואת שווי המצב החדש בפרט, בעת הוצאת היתר בניה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרויקט פינוי בינוי"</u>.

ב. שמאי שני הצדדים מסכימים כי יש לבחון את שווי המצב החדש בענייננו, ב"גישת שווי כל התכנית", הבוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש אל מול שווי המקרקעין בשלמות במצב הקודם (כאשר הצדדים חלוקים בנוגע לשימוש המיטבי במקרקעין במצב הקודם).

ג. לעניין "גישת אשדר" (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו- 85224/14), פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר".

ד. עניינו העיקרי של פסק דין זה מיום 26.08.2021, הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי", במסגרתו נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) בית המשפט המחוזי דחה את "גישת אשדר", ובכך בעצם ביטל את החלטת ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי".

(2) לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את <u>מלוא</u> שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("מצב קודם") ולאחריה ("מצב חדש").

(3) היטל ההשבחה יחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

(4) ככלל את השווי האובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש, יש להעריך בגישות המתייחסות לשווי הזכות לבנות על הקרקע (להבדיל מהשווי הבנוי כפי שנקבע ע"י ועדת ערר), תוך התחשבות במכלול העלויות כדי לממש זכות זו.

(5) בית המשפט קבע כי אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת ("גישת שווי כל התכנית") היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי – בינוי, ואף הפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל.

ה. בהתייחס לאמור, וכל עוד לא ייקבעו כללים אחרים, בין אם בחקיקה סדורה בנושא ובין אם בפסיקה של ערכאה גבוהה יותר, ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי תיקבע בהתאם למתווה שנקבע בפסיקת בית המשפט המחוזי. בכך אני מאמץ את המתודולוגיה לפיה בחנו שמאי הצדדים את ההשבחה בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. <u>מעבר לאמור אציין כי</u>:

(1) הנושא נבחן ע"י החי"מ בהרחבה[27], הן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש מכר דירה יחידה בפרוייקט המצוי בתחום פרוייקט פינוי בינוי, והן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש בהיתר (דוגמת המקרה דנן). בהתייחס להסכמת הצדדים כאמור לא מצאתי למקום להרחיב בנושא במסגרת החלטתי בתיק הנדון.

(2) הנושא נבחן לאחרונה גם במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב"[28], כאשר להבנתו של החי"מ אף הוא תומך בגישה בה נקטו שמאי הצדדים ביחס למימוש בהיתר בנייה (בחינת שווי המצב החדש ב"גישת שווי כל התכנית) המוסכמת גם על החי"מ, שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

- כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין <u>מכירת יחידת דיור</u> הנכללת בפרויקט פינוי - בינוי, הדרך הראויה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.
- כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה במימוש <u>בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט</u>, יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרוייקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי, למעט, במקרים מסוימים, לצורך קביעת שווי למ"ר מגורים.
- <u>בנוסף</u> קבע כבוד בית המשפט את הדרך הראויה לדעתו, לחישוב ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון בכלל ולחישוב שווי המצב החדש בפרט (תוך התייחסות לסוגיית תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים לשווי המצב החדש). לעניין נושאים אלה וגם אחרים (כפי שעולים מפסק הדין), ראו הרחבה בהחלטתי להלן.

(3) בהכרעות <u>קודמות</u> שערך החי"מ, אשר התייחסו <u>למכר דירה יחידה</u>, הגעתי לכלל דעה כי:

- ככל וקיים פער בין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, לבין זו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית", ניתן להחיל על מקרים דוגמת זה הנדון שם את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, זאת בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה הנדון שם, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>, לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".
- את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט).

27 ראו לדוגמה החלטותי, בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17 גבעתיים), בגו"ח 7145/142 (קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים), ובגו"ח 6110/222 (רח' ארלוזורוב 196, ת"א – יפו), במסגרתן ניתנה סקירה נרחבת על הנושא תוך הפניה לפסיקה ענפה שהתקבלה במהלך השנים.

28 במסגרת עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- במקרה דנן אין מחלוקת בין הצדדים, כי המימוש הנדון בענייננו הנו במסגרת בקשה למתן היתר בנייה, המצריך בחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/515. מכאן כי הדרך הראויה לבחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית בענייננו, הנה בגישת "שווי כל התכנית", הדרך בה נהגו שמאי הצדדים.
- כנגזרת, לדעתי גם אין צורך לקבוע את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, של מכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית כלל, שכן גם אם במקרה דנן תתקבל השבחה נמוכה יותר בגישה זו, אין לכך כל משמעות, שכן מאחר וכאמור דעתי היא כי במקרים כגון אלה, את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, הוא המימוש הנדון בענייננו.
- מכאן שבמקרה דנן (כפי שמוסכם גם על שמאי הצדדים), אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "ההשוואה הישירה", שכן ההשבחה במלואה (כנדרש במימוש הנדון בענייננו), מגולמת במסקנה המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית".
- לעניות דעתו של הח"מ, חיזוק לעמדתי כאמור ניתן למצוא בהחלטת כבוד ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 אשר ניתנה ביום 19.08.2024[29] וכן בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

"....

כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, **ההתעשרות האמיתית של הנישום המוכר את דירתו**, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.

.....

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי **כלל** הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות **המוקנות לבעל דירה בודדת**, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

29 כפי שפורטה בהרחבה בעמודים 60-63 להחלטה קודמת שניתנה ע"י הח"מ בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17 גבעתיים).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יובהר כי לא נסתר מעיני הח"מ כי לעניין מהותה של הזכות הנמכרת בעת מימוש של מכר דירה יחידה, נרשם בפסק הדין בעניין "נועה לב", כדלקמן:

"....

בטרם אעסוק בכך, ברצוני לציין, כי סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה **האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.**

כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה. **שאלה נלווית לכך**, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, **האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד.**

מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זו, **ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון.**"

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

דהיינו שלמיטב הבנתו של הח"מ, בכל הנוגע לאופן גביית יתרת ההשבחה (ההפרש (ככל שקיים) בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה ב"גישת ההשוואה הישירה"), אותה יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט (בשלב מאוחר יותר ולאחר מימוש מכר דירות בפרוייקט), הותיר כבוד בית המשפט "בצריך עיון".
מכאן שעל אף שלדעתו ולהבנתו של הח"מ חלקים מפסק דין זה תומכים בעמדתי בנושא זה, ראוי להבהיר כי הנושא טרם הוכרע ונותר "בצריך עיון".

8.4.2 בחינת ההשבחה - גישת "שווי כל התכנית":

א. נתונים רלוונטיים לבחינת שווי **מצב חדש:**

(1) ערכי שווי:

- הצדדים חלוקים במקרה דנן, הן בנוגע למסד הנתונים הרלוונטי לקביעת השווי, הן בנוגע לשווי הבסיס לפיו יש לקבוע את שווי המצב החדש בענייננו (בעיקר כנגזרת מהמחלוקת הנוגעת למסד הנתונים הרלוונטי), והן בנוגע להתאמות נדרשות בין השווי המתקבל מניתוח מסד הנתונים לבין הנכס הנדון.
- כאמור לעיל, שמאי המבקשת מציגים ומנתחים עסקות מכר לקרקעות ריקות בייעוד דומה (לטענתם) מהשנים 2015-2018 (5 עסקות מכר של קרקעות אשר שווקו במהלך שנת 2015 במסגרת מכרזי רמ"י, ו- 2 עסקות מכר לקרקעות מהשנים 2017-2018 לגביהן עמד לפניהם המידע הנדרש לצורך ניתוחן) וכן מפנים בשומתם האחרת למספר שומות מכריעות. על בסיס מסד נתונים זה קבעו את שווי הבסיס בשומתם לסך של כ- 4,500 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד), המגלם תרומת שטחי מרפסות,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מחסנים וכיוצא באלה וכן את מיקומו של הנכס[30].

- לעומתם, שמאי המשיבה מציג ומנתח עסקות מכר לקרקעות ריקות בייעוד דומה מהשנים 2014-2017 (3 עסקות מכר של קרקעות בשלמות ומספר רב יחסית של עסקות לרכישת זכות להקמת דירת מגורים בפרוייקט של קבוצת רכישה), ועל בסיסן קבע את שווי הבסיס בשומתו לסך של כ- 5,700 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ ממוצע (מנוטרל תרומת שטחי מרפסות), המהווה לטענתו שווי מ״ר מבונה על הצד הזהיר ביחס למאפייני המקרה דנן.
- אציין כי אם אבחן את השווי שנקבע בשומת המשיבה במכנה משותף לזה שנקבע בשומת המבקשת (לפי שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״ המגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיו״ב), אזי שווי מ״ר מבונה ממוצע המתקבל מניתוח תחשיב שומת המשיבה עומד ע״ס של כ- 6,060 ₪[31] (אל מול 4,500 ₪ לשיטת שמאי המבקשת).
- לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן את טענות הצדדים בקשר למסד נתונים זה כפי שעלו במסגרת ההליך הנדון בפני הח״מ, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמץ במקרה דנן את ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה.
- להלן פרוט הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי:

- כבר כאן אציין כי במסגרת תגובתו לשומה האחרת[32], התייחס שמאי המשיבה בצורה נרחבת לכל אחד ואחד מנתוני ההשוואה שהוצגו ונותחו בשומת המבקשת, תוך שהוא עומד על השונות הגדולה בין הנכס הנדון לבין הנכסים הנידונים שם, בין היתר בכל הקשור לאופי הבינוי השונה, מגדל אל מול בנייה בגובה נמוך יחסית של עד 8 קומות, הריסה ובנייה מחדש אל מול בינוי ״חדש על ישן״ וכיו״ב, לאופי השימוש השונה, בינוי של מגדל מגורים מעל חזית מסחרית בשיעור בנייה של אחוזים בודדים (שהלכה למעשה אינה משקפת בינוי הכולל עירוב שימושים) אל מול מבנים בהם קיים עירוב שימושים של שטחי מגורים עם שטחי מסחר ותעסוקה בשיעורי בנייה גדולים בכלל וביחס למצב הדברים בנכס הנדון בפרט.
מעבר לכך התייחס שמאי המשיבה גם לשינויים נדרשים באופן ניתוח חלק מהעסקות שהוצגו בשומת המבקשת (בכל הקשור לשטחי בנייה שהובאו בחשבון וכיו״ב), ולהתאמות נדרשות אותן יש להביא בחשבון, ככל ובכל זאת מבקשים להתבסס על נתונים אלה בבחינת השווי הנדון בעניינו (כגון, מועד קובע, אופי בינוי, גובה בינוי ממוצע, מצב הפיתוח, מושעא וכיו״ב).
- החח״מ בחן בצורה יסודית, מעמיקה ועצמאית את העולה מתגובתו של שמאי המשיבה (וכן משתנים נוספים אשר נבחנו על ידי החח״מ) ומצא כי יש ממש במרביתן ככולן של טענות שמאי המשיבה כפי שפורטו לעיל וביתר הרחבה בתגובתו לשומה

30 בחלק הצפוני של העיר, בשכונה בעלת מצב סוציו אקונומי פחות מהממוצע, על כביש ראשי הכולל תנועה רבה לאורך כל שעות היום.

31 6,058 ₪ = 19,918.4 מ״ר (שטח ״פלדלת״)/ 120,668,674 ₪ (שווי גולמי של הקרקע בניכוי שווי שטחי המסחר).

32 עמודים 22-30 לתגובת שמאי המשיבה (שחלקים ממנה צורפו גם כנספח להחלטתי זו).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

האחרת. כנגזרת מצאתי כי גם יש ממש בטענתו של שמאי המשיבה, הן כי מרביתן ככולן של הנתונים שפורטו ונותחו בשומת המבקשת אינם רלוונטיים לבחינת השווי הנדון בעניינו, הן כי במידה ובכל זאת רוצים לעשות שימוש במסד נתונים זה יש להביא בחשבון התאמות נדרשות[33] והן כי השווי המתקבל ע"ב ניתוח נתונים אלה בהתאמות הנדרשות, מצביע אף על שווי גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.
יובהר כי שמאי המבקשת בחר שלא להגיב לטענותיו של שמאי המשיבה בקשר לכל אחד מנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת, אלא התייחס לדברים שעלו באופן כללי ובכך הותיר את הבחינה לפתחו של הח"מ.

- עוד מצאתי, הן כי מסד הנתונים שהוצג ונותח בשומת המשיבה הנו רלוונטי לנכס הנדון בעניינו (בין היתר בכל הנוגע למועדים קובעים, לאופי בינוי ולניתוח על בסיס מידע מהימן), והן כי המסקנה המתקבלת מניתוח מסד נתונים זה סבירה ביחס למאפייני הנכס הנדון ולהכרעות קודמות שניתנו בנוגע לנכסים דומים (הן ע"י הח"מ והן ע"י שמאים מכריעים אחרים).
- בהתייחס לאמור, הח"מ בדעה כי כבר כאן ניתן היה לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה. עם זאת (בין היתר גם לצורך השלמת התמונה), בחרתי להתייחס בהרחבה יתרה לחלק ממסד הנתונים שהוצג בשומת המבקשת וכן לבחון את מסקנת השווי אליה הגיעו הצדדים, בהתייחס להכרעות קודמות שהתקבלו על ידיו במקרים דומים בעיר בת ים.

מעיון בשומות מכריעות קודמות אליהן הפנו שמאי המבקשת עולה כי:

- ב- 3 מתוך השומות הכריעות שצוינו (אריה אריאל ברח' הגדוד העברי 19 ונורית ג'רבי ברח' משה שרת 18 ו- 20), המדובר בשומות אשר נערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורו של היתר בנייה לחיזוק והרחבה של מבנה קיים, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית (תמ"א 38).

אופי הבינוי בפרויקטים הנידונים בשומות המכריעות הנו של בנייה רוויה "רגילה" המתנשאת לגובה של 7-8 קומות, ואינו דומה לאופי הבינוי הקיים במקרה דנן, המתאפיין בבנייה של מגדל המתנשא לגובה של כ- 18 קומות.
שווי הבסיס שנקבע בשומות המכריעות של השמאית ג'רבי לסך של 5,000 ₪ הנו בהתייחס לקומת הקרקע, ולפני התאמות נדרשות לבינוי בקומות הגבוהות יותר (שנקבעה בשומות המכריעות לפי 2.5% תוספת שווי למרכיב הקרקע לכל קומה). בכך השווי הממוצע שנקבע למ"ר (המשקף בינוי בקומה 4) הנו בסך של כ- 5,375 ₪, ואם נתאים שווי זה לגובה הממוצע הנדון בעניינו (בקומה 9), מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 6,080 ₪ (וזאת עוד מבלי שהובאה בחשבון התאמה נדרשת לאופי

33 ובהן התאמות, לשווי מ"ר מבונה אקווי' אל מול שווי מ"ר מבונה דירתי / "פלדלת", לגובה קומה ממוצעת (קומה 4 המגולמת בשווי שנקבע בחלק מהשומות המכריעות אל מול גובה קומה ממוצעת 9 בנכס הנדון), לבינוי חדש במגדל אל מול בינוי "חדש על ישן", להיעדר כמעט מוחלט של עירוב שימושים בנכס הנדון אל מול עירוב שימושים משמעותי בחלק גדול של עסקות ההשוואה (גם של שטחי תעסוקה/משרדים ולא רק שטחי מסחר) וכיוצא באלה)).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בינוי של "חדש על ישן" אל מול בינוי במגדל חדש ומודרני).

- לעניין הכרעתו של השמאי שלומי יפה ברח' אורט ישראל 50. אכן כפי שטוען שמאי המשיבה, מיקומו של המגרש הנדון שם הנו באזור התעשייה של העיר ולא בתחום שכונת מגורים כגון השכונה בה מצוי הנכס הנדון בענייננו, וכן המדובר במגרש הכולל עירוב שימושים נרחב של שטחי תעסוקה ומסחר לצד שטחי המגורים.

מעיון בהכרעתו של חברי השמאי שלומי יפה מצאתי כי משתנים אלה אף קיבלו ביטוי בקביעת ערכי השווי למגורים על בסיסם חישב את ההשבחה בתיק הנדון שם, שעה שבהכרעתו נכתב, בין היתר: "*... מצאתי לנכון להתייחס למחירי המכירה שבפרויקט ניסנבאום. בפרוייקט ניסנבאום מאפיינים דומים לפרויקט הנדון: כך מאפיין עירוב השימושים, מאפיין המגורים במגדל, חניה תת קרקעית ועוד. לפיכך, ניתן לקבל את ערכי השווי בפרוייקט ניסנבאום ככאלה המשקפים את ערכי השווי למגורים גם בנכס הנדון וזאת בהתאמות ביחס לקומה ממוצעת*".

עוד נכתב (בהערת שוליים מס' 28) כי מאחר והשווי שנקבע למרכיב הקרקע (בסך של כ- 4,330 ₪ למ"ר מבונה), חולץ לפי שטח דירתי כולל שטח המרפסת במקדם 0.4, בעת תחשיב השווי במצב החדש יוכפל ערך זה בשטח עיקרי ובשטח המרפסות למגורים במקדם 0.4. דהיינו כי שווי זה אינו מגלם את תרומת שטחי המרפסות. בבדיקה שערך החי"מ עולה כי שווי מ"ר מבונה דירתי / "פלדלת", המתקבל מניתוח ערכי השווי כפי שנקבעו בשומה מכרעת זו, הנו בסך של כ- 5,300 ₪ (לפני מתן התאמות נדרשות לנכס הנדון, למיקום ולבינוי למגורים ללא עירוב שימושים).

במצב דברים זה אני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה כי ההשוואה לנכס הנדון בהכרעה זו (ו/או למסד הנתונים על בסיסו נקבע השווי בהכרעה זו) אינה רלוונטית לענייננו, וכן כי בהתאמות הנדרשות יתקבל אף שווי גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

- לעניין הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית הגב' לני וייל.

ראשית, אציין כי האמור לעיל בנוגע למיקום הנכס ועירוב השימושים בהכרעתו של חברי השמאי יפה, נכון גם בקשר להכרעתה של השמאית וייל.

שנית, אציין כי השווי שנקבע בשומת וייל לסך של 5,300 ₪ למ"ר מבונה, הנו למ"ר מבונה אקווי' שאינו מגלם את תרומת שטחי המרפסות. בבדיקה שערך החי"מ עולה כי שווי מ"ר מבונה דירתי / "פלדלת", המתקבל מניתוח ערכי השווי כפי שנקבעו בשומה זו, הנו בסך של כ- 5,535 ₪ (לפני מתן התאמות נדרשות לנכס הנדון, למיקום ולבינוי למגורים ללא עירוב שימושים).

שלישית, אציין כי השווי כפי שנקבע בשומת וייל מתבסס, בין היתר, על ניתוח מכרזי רמ"י מיום 08.02.2015 ומיום 15.04.2015 ועסקת השוואה לקרקע, אשר הוצגו ונותחו גם בשומת המבקשת[34]. ניתוח נתונים אלה כפי שנערך בשומת וייל[35]

34 כפי שמופיעים בריישא של עמוד 18 לשומה האחרת.

35 בריישא של סעיף 10.3.3 לשומתה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(תוך הוספת עלויות הפיתוח למחיר העסקה כנדרש והתייחסות לכך כי בכל המגרשים השטח העיקרי כולל גם את שטחי המרפסות), מצביע על שווי בסך של כ- 5,675 ₪ למ״ר אקווי׳ (שאינו מגלם את תרומת המרפסות) ובסך של כ- 5,930 ₪ למ״ר מבונה דירתי / ״פלדלת״ (המגלם את תרומת שטחי המרפסות, לפני התאמות נדרשות לנכס הנדון). האמור אל מול שווי מ״ר מבונה דירתי / ״פלדלת״ שנקבע בשומת המבקשת ע״ב נתונים אלה לסך של כ- 5,000 ₪ בלבד.

רביעית וכנגזרת מהאמור, אציין כי במצב דברים זה אני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה כי ההשוואה לנכס הנדון בהכרעה זו (ו/או למסד הנתונים על בסיסו נקבע השווי בהכרעה זו) אינה רלוונטית לענייננו, וכן כי בהתאמות הנדרשות יתקבל אף שווי גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

- לעניין מסד הנתונים הנוסף[36] שהוצג בשומת המבקשת, ביחס לקרקעות בייעוד מעורב של מגורים, מסחר ומשרדים, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה כי אלה אינן רלוונטיות להשוואה לנכס הנדון, וזאת מכל אותן סיבות שפורטו בתגובתו לשומה האחרת (שלא מצאתי צורך לחזור עליהן פעם נוספת גם כאן).

▪ בהכרעה קודמת של הח״מ, הדנה בנכס בעל מאפיינים דומים (בגו״ח 7137/175,165, קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165, בת ים), נקבע שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בסך של כ – 5,250 ₪, המגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיוצא באלה, נכון למועד קובע 23.06.2012.

- במסגרת בחינת השווי נותחו מס׳ רב של עסקות מכר לדירות מגורים המצויות במגדלים שנבנו בתחום חלקות 154 ו- 155 בגוש 7120, כולל כאלה שנערכו במהלך שנת 2014 (כשנתיים לפני המועד הקובע הנדון בענייננו).
- בהתייחס למסד הנתונים הנרחב שהוצג בשומות הצדדים בתיק זה, לא מצאתי צורך להציג ולנתח עסקות השוואה נוספות בתחום חלקות 154 ו- 155 בגוש 7120 (כאלה שהנן רלוונטיות יותר למועד הקובע הנדון בענייננו) אלא להסתפק בנתונים שנותחו כבר בהכרעתי הקודמת וזאת רק לצורך בחינת סבירות מסקנת השווי הסופית שהתקבלה בשומות הצדדים.
- חילוץ מרכיב הקרקע המתקבל מניתוח העסקות כאמור, הצביע על שווי מ״ר מבונה השואף לסך של כ - 6,000 ₪ למ״ר מבונה ואף גבוה מכך.

▪ מהאמור אני למד, הן כי השווי שנקבע בשומת המבקשת לסך של כ- 4,500 ₪ למ״ר מבונה ״פלדלת״, הנו נוטה לצד הנמוך ואינו בגבולות הסביר ביחס למאפייני הנכס הנדון והמועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2016), והן כי השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של כ- 6,050 ₪ למ״ר מבונה ״פלדלת״ (ואומץ גם ע״י החמ״מ), הנו סביר ביחס למאפייניו של הנכס הנדון (בין היתר מיקומו ואופי הבינוי הצפוי בו) והמועד הקובע בשנת 2016.

36 עסקה מיום 31.12.2017 בגו״ח 7122/88 ומיום 13.12.2018 בגו״ח 7123/123,126.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין שווי הזכויות בייעוד למסחר במצב החדש:

- בעניין זה המחלוקת בין שמאי הצדדים הנה זניחה, כאשר לשיטת שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר הנו בסך של כ- 5,500 ₪ אל מול כ- 5,700 ₪[37] לשיטת שמאי המשיבה.
- שמאי המבקשת קבע את שווי שטחי המסחר בהתבסס על הכרעות קודמות אליהן הפנה בשומתו האחרת, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה בגבולות של 6,400 ₪ - 5,250 ₪.
- שמאי המשיבה טוען כי מתוך ההכרעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, הרלוונטית לענייננו מבחינת מיקום ורמת חשיפה היא זו שנערכה ע״י השמאי המכריע ארז כהן ברחוב ירושלים 40, בה נקע שווי מ״ר מבונה למסחר לסך של כ- 6,400 ₪, מכאן שהשווי אותו קבע בשומתו לסך של כ- 5,700 ₪ מוטה כלפי מטה.
- לאחר שבחנתי את מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים, וכן הבאתי בחשבון את העובדה כי שטחי המסחר בענייננו מהווים חלק מזערי מפרויקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם[38], קיבלתי את ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים בייעוד זה.

- **לסיכום:**

- בשומת המשיבה נקבע שווי גולמי של המצב החדש לסך של כ- 126,385,775 ₪, המשקף שווי ממוצע למ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בסך של כ- 6,050 ₪ (לאחר נטרול שווי שטחי המסחר), המגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיוצא באלה.
- השווי כאמור נמצא סביר הן ביחס לשווי מ״ר מבונה מתואם המתקבל מניתוח מסד הנתונים אותו הציג שמאי המשיבה, הן ביחס לשווי המתקבל מהשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו שמאי המבקשת (בהתאמות הנדרשות כפי שפורטו), והן ביחס לשווי שנקבע על ידי הח״מ בהכרעה קודמת לנכס בעל מאפייני בינוי דומים, ואני מאמץ אותו.

- **בכך אני מקבל את שווי המצב החדש הגולמי כפי שנקבע בשומת המשיבה במלואו, לסך של 126,385,775 ₪.**

37 5,700 ₪ = 1,003 מ״ר (שטח עיקרי למסחר) / 5,717,100 ₪ (תרומת שטחי המסחר לשווי לפי שומת המשיבה).

38 עובדה המביאה להפחתה שיכולה שתהיה משמעותית בשווי מרכיב זכויות זה ביחס לשווי המתקבל מניתוח עסקות מכר ליחידות מסחר בנויות בשטח קטן (כפי שרואה זאת גם קונה /יזם סביר).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) <u>שטחי ממ"דים</u>:

- מרביתן ככולן של הסוגיות והמחלוקות העומדות לפני בקשר לנושא זה (כולל טענות הצדדים כפי שפורטו לעיל), נדונו ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטות קודמות של הח"מ הן בקשר לנכסים שמיקומם בעיר בת ים[39] והן בקשר לנכסים בערים אחרות[40].
- בהחלטותיי <u>שם</u> הגעתי לכלל דעה כי:
  - אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש.
  - המדובר במחלוקת הקשורה בסוגיות משפטיות, ובכך עדיף לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, שייתן דעתו בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.
  - בנוסף, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה כולל שטחי הממ"דים (הקשורים לדירות היזם), זאת בכדי שככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.
- בתאריך 29.05.2025 התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[41] הנוגעת להכרעתו של הח"מ בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165), במסגרתה קבעה כבוד ועדת ערר לעניין שטחי הממ"דים, כדלקמן:
  - הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>בטרם</u> אישור התכנית המשביחה – <u>יינתן</u> פטור.
  - הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>לאחר</u> אישור התכנית – <u>לא יינתן</u> פטור.
- החלטה זו אומצה גם בהחלטה מאוחרת יותר של כבוד ועדת ערר[42] מיום 27.07.2025, אשר ניתנה בקשר לנכסים שונים בעיר בת ים.
- מכאן, שעה שהתקבלה אותה החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר אשר נתנה דעתה בקשר לנושאים המשפטיים שבמחלוקת וכן הכריעה בהם, הח"מ יישם את העקרונות שנקבעו בהחלטה זו במסגרת הכרעתו.
- על אף האמור, מצאתי לנכון לציין כי:
  - הח"מ עדיין סבור כי אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש במימוש כגון זה הנדון בעניינו (בין היתר מכל אותן סיבות שפורטו בהרחבה בהכרעותיי הקודמות ומסיבות נוספות שלא מצאתי לנכון להרחיב עליהן בהתחשב כי הנושא כבר נדון והוכרע ע"י כבוד ועדת הערר).
  - הנושא אוזכר לאחרונה (אך לא נדון ו/או הוכרע) גם בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

39 ראו לדוגמה החלטות קודמות שניתנו, בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165) ובגו"ח 7145/142 (בקרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2 בעיר בת ים).

40 ראו לדוגמה החלטה קודמת שניתנה בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17, גבעתיים).

41 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423.

42 בעררים שמספרם בי/86010/0223 + 86009/0223 + 86008/0223 + 86007/0223

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

"....

במקרים אלו, **בהם נדרש לערוך תחשיב שווי לכלל הפרויקט**, עולה שאלת שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, ובפרט האם יש להביאה בחשבון בשווי המצב החדש. **אציין, כי שאלה נוספת שמתעוררת, והיא חורגת מגדר הדיון כאן, הינה חיוב בגין הממ"דים במקרה שכזה.**"

- מהכלל אל הפרט – **<u>המקרה דנן</u>:**

- בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הח"מ (כפי שפורט בפרק "המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין" להחלטה זו), מועד חתימת ההסכם בין הדיירים לבין היזם הנו ביום 02.05.2016.
- כלומר, הסכמי הפינוי והבינוי שנחתמו במקרה דנן, הנם <u>לאחר</u> אישור התכנית, ובשל כך <u>אינם</u> זכאים לפטור (בכפוף לקריטריון שנקבע בהחלטת כבוד ועדת הערר).
- מספר הממ"דים החייבים בהיטל השבחה : 152 (המהווים את כל דירות היזם, כפי שנקבע בשומת המשיבה).
- לעניין טענתו של שמאי המשיבה (כפי שעלתה במסגרת תגובתו לשומה האחרת) בדבר מימושים קודמים שנערכו ע"י הבעלים המקוריים לאחר המועד הקובע לתכנית בי/515, ולפני מתן היתר בניה, אותם לטענתו יש להכניס לשטח החייב בהיטל השבחה בגין ממ"ד, באופן שכמות הממ"דים הפטורה מהיטל השבחה היא 42 ממ"דים, ולא 48 ממ"דים כפי שחושב כביכול בטעות בשומתו. אני דוחה טענה זו של שמאי המשיבה, ראשית בשל העובדה כי היה על הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה מהמוכר של הדירה ובמועד המימוש, כפי שקבוע בחוק, ולא בדיעבד שנים מאוחר יותר בעת מימוש בנייה בהיתר (המתבצע על ידי יזם / הרוכש של הדירה), שנית, בשל העובדה כי לא ניתן מחד לטעון לחבות בהיטל השבחה בגין מימוש קודם של מכר דירות בבניין ומאידך לבחון את ההשבחה המלאה, זאת מבלי להפחית את החלק היחסי בהשבחה המגולם במימושים הקודמים (בגינם לא ניתן לגבות היטל השבחה בדיעבד).
- יובהר כי ככל והמידע אשר עמד בפני הח"מ אינו שלם ו/או שקיימים הסכמי פינוי בינוי נוספים אשר לא הוצגו בפני הח"מ ונחתמו <u>טרם</u> אישורה של התכנית, אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות, ואף נראה כי עומד בפני הצדדים כל המידע הנדרש לעדכן את החלק החייב / פטור בשטחי בממ"דים, אף מבלי לחזור לשולחנו של הח"מ, וזאת בכפוף לקריטריונים שנקבעו ע"י כבוד ועדת הערר.

- **בכך גם לאחר הדיון בנוגע לשטחי הממ"דים, אני מקבל במקרה דנן את שווי המצב החדש <u>הגולמי</u> כפי שנקבע בשומת המשיבה במלואו, לסך של 126,385,775 ₪ (המביא בחשבון שטח ממ"ד של 152 יח"ד).**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) <u>דחייה למימוש / מורכבות הפרוייקט / הפחתת היטל השבחה צפוי</u>:

- <u>בשומת המשיבה</u>:
  - הובאה בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 5%, הכוללת, תקופת זמן של שנתיים להכנת תכנית איחוד וחלוקה ותקופת זמן עודפת של 1.5 שנים מעבר לדחייה הנורמלית בגין תהליך רישוי לפרויקט מסוג זה.
  - תקופת הדחייה הראשונה (בת השנתיים) חושבה באמצעות "נוסחת הזמינות", המביאה בחשבון לטענת שמאי המשיבה את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של התכנית העתידית אשר תאפשר הוצאת היתר ומימוש זכויות הבנייה. בכך קבע את מקדם ההפחתה בגין תקופה זו ל- 0.82988.
  - בכך ההפחתה המצטברת שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בגין דחייה ותשלום צפוי של היטל השבחה הנה בשיעור של 22.86% (מקדם הפחתה משוקלל של 0.77), המשקפת דחייה של 5-5.5 שנים בריבית של 5% (כ- 4.5 שנות דחייה בריבית של 6%)
- <u>בשומת המבקשת</u>:
  - הובאה בחשבון דחיה של 3.5 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 6%.
  - בנוסף הובאה בחשבון בנפרד הפחתה נוספת בשיעור של 10% (מקדם 0.9).
  - בכך ההפחתה המצטברת שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בגין דחייה / מורכבות הפרוייקט הנה בשיעור של 26.6% (מקדם הפחתה משוקלל של 0.73), המשקפת דחייה של 5-5.5 שנים בריבית של 6% (כ- 6 שנות דחייה בריבית של 5%).
- לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את שנות הדחייה ושיעור ההיוון כפי שנקבעו <u>בשומת המבקשת</u> (דחייה של 5-5.5 שנים בריבית של 6%), ואסביר.
- ראשית, אציין כי ככלל במקרים בהם מוקנות זכויות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית, אלה אינן זמינות לבנייה מיידית במועד מתן התוקף של התכנית כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, זאת בין היתר לאור הצורך האובייקטיבי, בהגעה להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בקשר "לאם ואיך" להוציא את הפרויקט אל הפועל, בפינוי מבנים קיימים, בטיפול בדיירים המתנגדים למימוש הזכויות / דיירים סרבנים וכיוצא באלה, כאשר במקרה דנן נדרשים בנוסף גם לאישור תכנית איחוד וחלוקה בכדי לאפשר הוצאת היתר בנייה ומימוש בפועל של הזכויות.
- שנית, אציין כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בין היתר בהתייחס לגודל ומורכבות הפרויקט, למספר החלקות הנכללות בתחום התכנית, להרכב הבעלים בחלקות, למספר ומצבם הפיזי של המבנים הנכללים בתחום התכנית, למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי וכיוצא באלה. כלומר, הדחייה הנדרשת כפי שהיה רואה אותה יזם / קונה / דייר סביר, משתנה בין מקרה למקרה ואינה אחידה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שלישית, אציין כי בבחינת שנות הדחייה הנדרשות יש להתייחס לחפיפה אשר לעיתים קיימת בין מרכיבי הדחייה השונים, המאפשרת טיפול במספר גורמי דחייה במקביל, כך שלא ניתן להחיל את כלל המשתנים להם השפעה על מרכיב הדחייה באופן מלא ומצטבר.
- <u>מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**</u>:

- במקרה דנן תכנית בי/515 הנה תכנית מתאר מקומית, אשר קודמה ואושרה ביוזמתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה בתחום מהמקרקעין מושא ההחלטה.
- שטח התכנית הנו כ- 19 דונם ונכללות בה מס' חלקות בשני גושים שונים והיא מציעה להרוס 124 יח"ד (הבנויות ב- 12 מבני מגורים שונים) ולבנות במקומם 503 יח"ד (בבינוי של מבנים בני 9 קומות ומגדלים בני 18-24 קומות) + שטחי מסחר ומוסדות ציבור (בין היתר בחלק מחזיתות המבנים החדשים העתידים להיבנות בתחום התכנית).
מכאן שמדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" בהיקף בינוני, ולא בתכנית נקודתית הנוגעת לחלקה הנידונה בלבד ו/או למספר חלקות בודדות (כזו המוגשת לעיתים ע"י דיירי הבית המשותף באמצעות יזם מטעמם, בשיתוף עם הוועדה המקומית).
- התכנית מחלקת את חטיבת הקרקע הכלולה בה למספר מתחמי פינוי בינוי <u>עצמאיים</u> וקובעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה אותה ניתן יהיה לאשר לגבי כל אחד מהמתחמים באופן עצמאי, זאת בכדי לאפשר תכנון מפורט והוצאת היתרי בנייה בתחום אותו המתחם.
נתון זה המאפשר הכנת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים וללא תלות ביניהם, מקטין את מרכיב החיכוך בין בעלי הזכויות וכנגזרת מקטין גם את הדחייה הנדרשת לצורך מימוש הזכויות ביחס למצב דברים בו הייתה נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה אחת משותפת בכל שטח התכנית.
מושא ההחלטה מהווה את תא שטח מס' 104, הכולל 3 חלקות ע"ג בנויים 3 מבני מגורים נפרדים בני 16 יח"ד כ"א.
- היתרי הבנייה המקוריים להקמת המבנים הנדונים ניתנו בתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת, כ- 55 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2016). נתון המהווה לדעת החי"מ גורם מזרז לביצוע הפרויקט בעניינו.
- ככלל ככל שתוספת הזכויות מכח התכנית הנה גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר להוציא אל הפועל את הפרויקט. במקרה דנן סל הזכויות מכח תכנית בי/515, הנו משמעותי ביחס לבינוי הקיים, ומהווה תמריץ וגורם מזרז לביצוע הפרויקט בעיני דייר סביר.
- בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, אני בדעה כי מס' שנות הדחייה הראוי במקרה דנן נע בגבולות 5-6 שנים (כאשר תקופה זו משלבת בתוכה גם את

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ההפחתה הנדרשת לגודל הפרוייקט ומורכבותו), ובכך אני מאמץ את מקדם ההפחתה המשוקלל שנקבע בשומת המבקשת ל- 0.73 (המשקף תקופת דחייה בת כ – 5.25 שנים בריבית של 6%).

- חיזוק נוסף להחלטתי כאמור, ניתן למצוא בהכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרח' יצחק שדה 25 ובלפור 165) ובגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17, גבעתיים)[43], ובהכרעות הקודמות אליהן הפנה שמאי המבקשת (בהתייחס למקדם ההפחתה המשוקלל שנקבע בשומות אלה).

(4) **לעניין הפחתת מרכיב היטל ההשבחה הצפוי בגין צורך באישור "תכנית עתידית":**

- בתאריך 29.05.2025 התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[44] הנוגעת להכרעתו של הח"מ בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165), במסגרתה קבעה כבוד ועדת ערר לעניין הפחתת היטל ההשבחה הצפוי במקרים כגון זה שבנדון, כדלקמן:
- במסגרת קביעת שווי המצב החדש של תכניות דוגמת זה שבנדון, יש להפחית גם את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של אותה תכנית עתידית שתאושר (זו אשר תאפשר הוצאת היתר ומימוש זכויות הבנייה).
- מטרת ההפחתה אינה לקבוע את גובה היטל ההשבחה שישולם בגין התכנית הנוספת, אלא לקבוע על דרך האומדן את רכיב הסיכון שנדרש על מנת לאשר תכנית מפורטת עתידית.
- בסמכותו של השמאי המכריע לחשב רכיב זה כאומדן כללי ולגלם אותו במסגרת מקדם דחייה כולל, ובאפשרותו גם לקבוע רכיב זה באופן מפורש ומפורט בנפרד ממקדם הדחיה. ואין פסול באף אחת מן השיטות ובלבד שפירט ונימק את קביעתו.
- השמאי המכריע יתבקש לבחון את היטל ההשבחה הצפוי הן במצב החדש של התכנית הראשונה (זו הנידונה בעניינו) והן במצב הקודם של התכנית החדשה (במסגרת קביעת שווי המצב הקודם לתכנית בי/1/515).
- אין חובה כי המקדם יחושב באופן זהה וסימטרי (ביחס לשתי התכניות), והעניין נתון לשיקול דעתו ולנימוקיו של השמאי המכריע, אשר יוכל לקבוע מקדם שונה בהתאם למועד הקובע הרלבנטי, תוך נימוק ברור ומפורט של עמדתו והשינוי שהתהווה, ככל והתהווה בין שני המועדים[45].

- מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**:
- אישורה של תכנית עתידית, תביא לשיפור הן בזמינות והן בוודאות למימוש זכויות הבנייה שהוקנו במסגרת תכנית בי/515 (יובהר כי בשלב זה אין להביא בחשבון

43 האחת (ברחוב בלפור בבת ים) דנה בתכנית נקודתית אשר קודמה ואושרה ביוזמתם של דיירי הבית המשותף (בשיתוף עם עיריית בת ים), והשנייה (ברח' אידמית בגבעתיים) דנה בתכנית מתאר מקומית, אשר קודמה ואושרה ביוזמתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה (דוגמת התכנית הנידונה אך בהיקפים גדולים משמעותית).

44 בעררים שמספרם בי/0423/86024 ו – בי/0423/86023.

45 זאת על בסיס הכרעתו של בית המשפט (כב' הש' גלעד הס) בעניין עמ"נ 24829-03-22 נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (נבו) (פסקה 55 שם) וכפי שפורט וצוטט בסעיף 154 לעניין צפרירי).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מרכיבי השבחה נוספים, ככל שקיימים, בתכנית העתידית שאושרה בפועל (בי/515/1).

- המועד הקובע : 21.03.2016.
- נכון למועד הקובע, עצם אישורה של אותה תכנית עתידית, אין בו כדי להביא לבדו לאפשרות מימוש מיידית של הזכויות, כאילו היה מדובר כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, אלא שגם במצב החדש עדיין נדרשת דחייה למימוש זאת לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט, שכן עדיין מדובר בזכויות מוקנות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית.
- בכך ההשבחה בענייננו באה לידי ביטוי בביטול רק של חלק ממרכיב הדחייה ואי הוודאות, ולא בכולה.
- החי"מ בדעה כי פער סביר ביחס למקרה דנן בשנות הדחייה בין שני מצבי התכנון הנידונים בענייננו הנו בגבולות של 2-3 שנים. דהיינו מקדם דחייה של כ- 0.85 במצב החדש אל מול מקדם דחייה של כ – 0.733 במצב הקודם, המשקף השבחה בשיעור של כ- 11.7% בין שני מצבי התכנון הנידונים בסעיף זה והיטל השבחה צפוי בשיעור של 5.85%.
- מכאן הגעתי לכלל דעה כי בחישוב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 0.94 המשקף את אותו אומדן היטל ההשבחה ו/או סיכון אותם לעמדת כבוד ועדת ערר יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש במקרים כגון זה הנדון בענייננו.

(5) **לעניין תרומת שימוש הביניים לשווי מצב חדש:**

- הצדדים אינם חלוקים בנושא זה, כאשר בבחינת שווי המצב החדש שמאי שני הצדדים הביאו בחשבון את תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים למשך תקופת הדחייה, המסתכמים לסך של כ- 5,500,000 ₪[46] לשיטת שמאי המשיבה ולסך של כ - 3,900,000 ₪[47] לשיטת שמאי המבקשת.
- החי"מ קיבל במספר רב יחסית של מקרים את עמדתם העקרונית של שמאי הצדדים, לפיה במקרים כגון זה שבנדון יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים בבחינת שווי המצב החדש, זאת, בעיקר, בהתחשב בשווי השוק של הנכס הנדון בשוק החופשי במצב החדש, כפי שהיה רואה אותו קונה / יזם סביר (וזאת תוך הפניה לפסיקה שניתנה בנושא לכאן ולכאן במהלך השנים). במצב דברים זה ההכרעה שנדרשה היתה בעיקר בנוגע לגובה דמי השכירות הראויים בדירות הקיימות ולשיעור ההיוון אותו יש להביא בחשבון.
- כפי שציינתי קודם, במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב", קבע כבוד בית המשפט את הדרך הראויה לדעתו, לחישוב ההשבחה

46 היוון זרם תשלומים חודשי בסך של 144,000 ₪ לתקופה של 3.5 שנים / 42 חודשים, בשיעור היוון של 5%.
47 היוון זרם תשלומים חודשי בסך של 144,000 ₪ לתקופה של 2.5 שנים / 30 חודשים, בשיעור היוון של 6%.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

במקרים דוגמת זה שבנדון בכלל ולחישוב שווי המצב החדש בפרט, וזאת תוך התייחסות לסוגיית תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים לשווי המצב החדש.
בסיכומו של דבר קבע כבוד בית המשפט המחוזי כי:

- אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין טבצ'ניק[48].
- הוא סבור כי הדרך בה חושב שווי המצב החדש בשומת השמאי המכריע שם, ובשומות רבות אחרות, אינה נכונה, וכי יש לחשב את שווי המצב החדש בדרך אחרת.
- בחינה שערך מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית, כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין דמי שכירות או דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא יש לערוך תחשיב אחר, במסגרתו מחושבת דחייה רק לפער בין שווי מצב חדש לשווי המצב הקודם.
- לטעמו ולשיטתו, את מקדם הדחייה הנובע מתקופת הדחייה הצפויה, יש להפעיל רק על תוספת השווי הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש, ולא על כלל שווי הזכויות במצב החדש. יוטעם, אין מקום להפחית את שווי כלל הזכויות במצב החדש, לאור הדחיה הצפויה, היות וחלק מהזכויות במצב החדש כבר זמינות במועד אישור התכנית.
- בהתייחס לאמור, קבע כבוד בית המשפט כי:

"....."

מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך:

בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, ללא אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על **תוספת** השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

48 עמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד **מופחת** בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

- <u>ולסיכום קבע כי</u>:

"....

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, **או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט**, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. **בשלב השני**, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם **כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה**.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית. ברור, כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו **אינה** ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מידית של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר ה תכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.

לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי **לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה."**

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניות דעתו של הח"מ, הדרך אותה קבע כבוד בית המשפט המחוזי לבחינת ההשבחה ו/או לבחינת שווי המצב החדש, אינה מתאימה למקרה דנן, ואסביר:
  - ראשית ועיקר, בחינת ההשבחה בדרך אותה קבע כבוד בית המשפט, מביאה במקרה דנן לשווי מצב חדש שהנו גבוה משוויו בשוק החופשי (כ- 91 מיליון ₪ לפי שיטת בית המשפט המחוזי / כ- 88 מיליון ₪ לפי שוויו בשוק החופשי)[49], ואסביר:

יזם / קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את הנכס הנדון נכון למועד הקובע, היה מביא בחשבון כי:

בינוי מיטבי של זכויות הבנייה במצב החדש, מצריך דחייה של כלל זכויות הבנייה, בין אם מוקנות מכח תכניות תקפות ובין אם נובעות מהתכנית החלה על המקרקעין במצב החדש, שכן שעה שנדרשים לאחד מספר חלקות למטרת הקמת פרוייקט משותף רחב היקף בעל אופי בינוי של מגדלים, לא מתאפשר במצב החדש בינוי בשלבים, ומכאן גם אין אפשרות לניצול מיידי של זכויות הבנייה מכח תכניות תקפות ע"ג המגרש הנדון, אלא רק לעשות במקרקעין שימוש ביניים עד אישורה של תכנית איחוד וחלוקה והוצאת היתר בנייה.

שימוש הביניים אותו יביא בחשבון קונה / יזם סביר הנו למגורים, בדירות הקיימות כפי מצבן במועד הקובע.

בכך ההנאות אותן יביא בחשבון קונה סביר בבחינת שווי השוק של הנכס במצב החדש נובעות במקרה דנן, משווי דחוי של מרכיב מלוא זכויות הבנייה + תרומת שימוש הביניים בדירות הקיימות.

לחיזוק האמור אפנה למקרה דומה (אך לא זהה) הנדון בהחלטת ועדת השגות של משרד המשפטים מיום 19.03.2023, בנוגע לחלק מגו"ח 7067/1 (רח' חומה ומגדל 14 ת"א – יפו), כאשר ההחלטה אליה הגיע הוועדה שם (בדגש על עמודים 26-25 להחלטה בה נערך דיון בנוגע לאפשרויות ניצול הזכויות המוקנות והעתידיות), דומה לזו אליה הגיע הח"מ ביחס למקרה דנן.

לסיכום:

שווי מצב חדש המתקבל במקרה דנן מסכמת ההנאות אותן רואה לנגד עיניו קונה / יזם סביר בשוק החופשי, מסתכם לסך של כ- 88,000,000 ₪.

שווי המצב החדש המתקבל מיישום העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי, בסך של כ- 91,000,000 ₪.

לדעתו של הח"מ, השווי המתקבל במקרה דנן מיישום העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי, הנו גבוה מהמחיר אותו יהיה מוכן לשלם יזם / קונה סביר בשוק החופשי.

49 ראו תחשיב מפורט של שתי חלופות השווי בסעיף 8.43 להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כלומר שאם במקרה דנן אביא בחשבון את שווי המצב החדש כפי המתקבל לפי שיטת כבוד בית המשפט המחוזי, שווי זה לא יישקף את השווי הראוי של המקרקעין במצב החדש, כאשר הוא חושף דווקא השבחה והתעשרות שאינם נכונים בגין התכנית. בכך אביא לתחשיב **יתר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **יתר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים. דהיינו לעניות דעתי, אביא לתוצאה הפוכה מזו אליה כיוון כבוד בית המשפט המחוזי.

- שנית, במקרה דנן גובה דמי השכירות של דירות המגורים הקיימות נע בגבולות של 2,500 ₪ - 2,000 ₪, המשקף שיעור תשואה הנע בגבולות 3.5%-2.5% משווי הדירה, זאת אל מול תשואה בשיעור של 5% אשר הובאה בחשבון במסגרת הדוגמאות אשר הוצגו בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי. לאור העובדה כי מדובר בדירות העתידות להיהרס וכי קיימת אי ודאות לגבי תקופת השכירות (בעיקר בשלב בו יתקרבו למועד הצפוי של הריסת המבנים) ניתן וראוי לקבל את שיעור ההיוון אותו קבע שמאי המשיבה לצורך היוון ערך נוכחי של זרם התשלומים הצפוי (הנע בגבולות של 2,000 ₪ - 2,500 ₪), כ- 5% (כפי שנקבע גם בדוגמות שהוצגו בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי).
לעניין זה אציין כי לעניות דעתו של החי"מ, בדוגמאות שהוצגו ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בעת בחינת הנושא (עמודים 30-26 לפסק הדין), נקבע ערך עתידי לזרם התשלומים הצפוי משימוש הביניים ולא ערך נוכחי (כפי הנדרש לצורך בחינת שווי השוק של הנכס נכון למועד הקובע). שינוי במשתנה זה, לבד ו/או יחד עם שינוי נדרש בשיעור התשואה המקובל למגורים בנכס הנדון בעניינו נכון למועד הקובע, יכול שיביא לשינוי מהותי במסקנה המתקבלת בכל אותן דוגמאות שהוצגו ונותחו ע"י כבוד בית המשפט.

- לאור האמור, תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות, האחת באופן בו ערכו שמאי הצדדים במקרה דנן את ההשבחה בשומתם (המוסכם גם על החתום מטה ביחס למאפייני המקרה דנן) והשנייה ע"ב העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי.
- בהתייחס לכך כי כבוד בית המשפט המחוזי נתן פסיקתו ביחס למקרה דומה לזה שבנדון ואף בהחלטתו מתאריך 17.07.2025 דחה בקשה מטעם התאחדות הקבלנים לתיקון טעות סופר / להבהרת פסק דין / לעיון חוזר, היטל ההשבחה נקבע ע"י החי"מ ע"ב החלופה השנייה, כאשר ככל ועמדתו של החי"מ לפיה יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן לפי החלופה הראשונה, תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחנו של החי"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) <u>לעניין הפחתת עלות הריסת המבנה הקיים משווי מצב חדש</u>:

- שמאי המבקשת טוען לעלות הריסה בסך של כ- 400 ₪ למ״ר בנוי, כ- 1,200,000 ₪ סה״כ.
- שמאי המשיבה טוען כי בעת הוצאת היתר הבנייה (להקמת המגדל במצב החדש), הוועדה המקומית לא תגבה אגרות והיטלי פיתוח בגין שטח המבנה הקיים, ובכך עלויות ההריסה של המבנה הקיים מתקזזות עם חיסכון בעלויות אגרות בנייה והיטלי פיתוח אותם היו נדרשים לשלם בעת הוצאת היתר הבנייה.
- הניסיון וכן כפי שעולה מפרק יח׳ לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי[50], מלמדים כי סכום אגרות בנייה והיטלי בפיתוח המשולמים בעת הוצאת היתר בנייה נעים ככלל בגבולות של 300 ₪ - 500 ₪ למ״ר (המהווים חלק מעלות הבנייה העקיפה).
- במצב דברים זה ובהינתן עמדת המשיבה כפי שהוצגה בהליך הנדון בפני החו״מ ע״י השמאי מטעמה (עמדה אשר לא נשללה ע״י נציגי המבקשת), קיבלתי <u>במקרה דנן</u> את עמדת שמאי המשיבה, לפיה אין מקום להפחית את עלויות ההריסה של המבנה הקיים משווי המבנה החדש.

(7) <u>לעניין השפעת התנאי להתכללות התכנית כפי שנקבע בהוראות התכנית</u>:

- בשומות קודמות שערך החו״מ במקרים דומים בעיר בת ים (מימוש בהיתר ע״י יזם), לא הובאה בחשבון הפחתה בגין תנאי התכללות שנקבעו בתכניות שם.
- החלטתי כאמור נבעה, בין היתר, מהסיבות הבאות:
  - במקרים הנידונים שם המדובר בתכניות נקודתיות אשר קודמו מלכתחילה ע״י היזם בשיתוף עם הדיירים ועיריית בת ים (להבדיל מהמקרה דנן הדן בתכנית מתארית שקודמה כאמור ע״י הוועדה המקומית)
  - אופי העסקות המקובלות בפרוייקטים דוגמת זה שבנדון / בתכניות דוגמת זו שבנדון, באמצעות התקשרות עם יזם במעין עסקת קומבינציה כנגד מתן שירותי בנייה, ללא ״עסקת מזומן״ הקשורה ברכישה / מכירה של הקרקע (נתון המקטין משמעותית בעיני יזם סביר את רמת הסיכון ועלויות המימון ביחס לרכישת קרקע בסדר גודל דומה בשוק החופשי). בכך, במימוש בהיתר בנייה, המיישם הלכה למעשה הסכם קודם שנחתם בין דיירי הבית המשותף לבין יזם (דוגמת המבקשת בענייננו), הסיכון הקשור <u>לתנאי התכללות התכנית</u> אותו נוטלים אותם יזמים (דוגמת המבקשת בענייננו) אינו בקשר ישיר לשווי הזכויות המוקנות במצב החדש, אלא קשור יותר בהוצאות אותן נוטל על עצמו היזם בעת ההתנהלות מול הדיירים לפני ואחרי השגת הרוב הנדרש לצורך הוצאת הפרוייקט אל הפועל.
  - במקרה דנן, לצד הוראת ההתכללות שבתכנית נקבע גם מנגנון להארכת תוקפה של התכנית ב- 5 שנים נוספות <u>וזאת בסמכות ועדה מקומית</u> (המביאה לתקופה

50 פרק יח׳ : שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ (עדכון מספר 1) ינואר 2020

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מצטברת בת 10 שנים למימוש הזכויות), כאשר נכון למועד הקובע (וביתר שאת אחריו), קיים רצון גדול מצד גורמי התכנון הרלוונטיים לעודד מימוש תכניות כגון זו שבנדון להתחדשות עירונית. מכאן שקונה / יזם סביר היה מביא בחשבון בסבירות גבוהה כי תוקפה של התכנית יוארך. יוער כי הח"מ בדעה כי קיימים מקרים בהם תנאי התכלות של תכנית כגון זו שבנדון, אומנם יוצרים אי ודאות וסיכון מסוים מחד אך "דוחפים" את כל הצדדים הנוגעים בדבר למימוש מהיר יותר מאידך. כלומר שלעיתים, תנאים אלה מקטינים את תקופת הדחייה למימוש. חיזוק לאמור (הן לעניין הרצון להאריך את תוקפה של התכנית והן לעניין הרצון "לדחוף" את מימוש התכנית בפרק זמן קצר יותר באמצעות תנאי ההתכלות), ניתן למצוא מהעולה מפרוטוקול החלטת ישיבת ועדת המשנה[51] לתכנון ובניה אשר דנה בהארכת תוקפה של התכנית הנידונה, שעה שבהחלטת הוועדה נקבע כדלקמן:

*"לאור קידום תכניות או"ח, הוחלט להאריך את תוקף התכנית הראשית ב- 3 שנים, **על מנת לתמרץ את הוצאת היתרי הבנייה**".* (ההדגשה אינה במקור, א.ח)

- בכך, קונה / יזם סביר אשר היה מבקש לנצל את זכויות הבנייה באמצעות התקשרות מול דיירי הבניינים הכלולים בתחום התכנית (ללא "עסקת מזומן" הקשורה ברכישה / מכירה של הקרקע וכמקובל בשוק החופשי במימוש תכניות דוגמת אלה שבנדון), היה מביא בחשבון הפחתה זניחה בגין מרכיב זה, בשיעור השואף ל "אפס" אחוז.

- בהתחשב בהחלטות ועדת ערר שהתקבלו לאחרונה[52] (שצוינו גם לעיל בהקשר אחר), בהם נקבע כי יש להתחשב בתנאי ההתכלות של התכנית במקרים דומים לזה שבנדון, ובמשתנים הקשורים למאפייני המקרה דנן (כפי שפורטו בסעיף קודם), הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמץ גם בעניינו את ההפחתה שנקבעה בהכרעתו[53] של חברי השמאי יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98 (אליה הפנה גם שמאי המבקשת), ובכך להעמיד אותה על שיעור של 2%.

- יובהר, כי את ההפחתה הנוספת, ככל ונדרשת, יש להחיל על הפער בין שני מצבי התכנון (דהיינו על ההשבחה כפי שטען שמאי המשיבה), שכן הזכויות במצב הקודם מוקנות לצמיתות (כפי שנהג גם חברי השמאי המכריע יגאל יוסף בתחשיב ההשבחה[54] בשומתו).

51 ישיבה מס' 20210001 מיום 18.01.2021.

52 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423 מיום 29.05.2025 ובעררים שמספרם בי/86010/0223 + 86009/0223 + 86008/0223 + 86007/0223 מיום 27.07.2025

53 ראו דיון והכרעה בנושא זה בעמודים 98-101 להכרעה.

54 זאת על אף שבסיכום הכרעתו המילולית קבע כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 2% משווי הזכויות ב"מצב חדש" (ולא מההשבחה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם</u>:**

(1) במקרה דנן אין מחלוקת כי:

- נכון למועד הקובע, המבנים הקיימים ע"ג החלקות הנידונות אינם מוגדרים כמבנים מסוכנים אשר פונו מדייריהם ו/או עתידים היו להתפנות מדייריהם.
- מצב דברים זה נמשך גם לאחר המועד הקובע, כך שפינוי הדיירים ו/או הריסת המבנים, בוצע בסופו של יום בקשר ישיר לאישורה של התכנית המשביחה בענייננו (וזו שאושרה מאוחר יותר לצורך מתן אפשרות להוצאת היתרי בנייה).
- קיימת יתרה נרחבת יחסית של זכויות בלתי מנוצלת.

(2) בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לכך כי המבנים הקיימים אינם ריקים מדיירים נכון למועד הקובע ו/או הוצא לגביהם צו פינוי (לפני ואחרי המועד הקובע) ובמועד זה הנם משמשים למגורים ללא הגבלות מיוחדות, כבר כאן (עוד בטרם עריכת בחינה כלכלית סדורה) אציין כי קיים ספק רב אם ניתן לקבוע את שווי המצב הקודם בענייננו בהנחה של קרקע ריקה ופנויה לבנייה, תחת הקביעה כי דיירי אותם בניינים, יתאגדו באופן עצמאי לצורך הריסת המבנים הקיימים והקמתם של מבנים חדשים תחתיהם, וזאת מכח זכויות הבנייה בתכניות התקפות בלבד, ואסביר:

- ככלל, במקרים בו מבקשים להרוס מבנה מגורים רווי קיים <u>שהנו בבעלות משותפת</u>, הבינוי המוצע הנו גדול משמעותית מזה הקיים בתכניות תקפות (בד"כ במסגרת פרוייקטים של התחדשות עירונית).
- חיזוק לעמדתי כאמור ניתן ללמוד מהמצב הקיים בעיר ת"א - יפו, בו ככלל בבנייה רוויה של מבנים "מתפקדים" שהנם <u>בבעלות משותפת</u>, הריסת מבנה קיים, נעשית בד"כ, כאשר מאושרת תכנית משביחה המגדילה באופן משמעותי את היקף זכויות הבנייה. קל וחומר באזורים בהם שווי מרכיב הקרקע נמוך משמעותית מזה הקיים בעיר ת"א – יפו.
- גם אם אקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי קיימת כדאיות כלכלית אובייקטיבית להריסת המבנים הקיימים וזאת לצורך הקמת מבנים חדשים המנצלים את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לקרקע במצב הקודם:

- לא ניתן במקרה דנן (בו אין מדובר במבנים שפונו מדייריהם נכון למועד הקובע או בכלל) שלא להביא בחשבון את החסם העיקרי להריסת המבנים, הקשור במצבם הקנייני של הנכסים בכלל והרכב הבעלים בפרט (שהנו במושעא של מס' רב יחסית של בעלים).
- אם נחיל <u>כנדרש</u> מקדם הפחתה משמעותי בגין מרכיב זה (בשיעור הנע בגבולות של 25%-30% המשקף דחייה בת 5-6 שנים), אזי גם אצל שמאי המשיבה תתקבל המסקנה כי עולה ספק רב אם השימוש המיטבי במקרה דנן הנו הריסת המבנים

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הקיימים, שכן חלוקת השווי המתקבל לאחר ההפחתה כאמור (כ- 25 מיליון ₪[55]) בשטח דירתי של המבנים הקיימים (2,721 מ״ר לפי שמאי המשיבה), מביא לשווי מ״ר בנוי דירתי בסך של כ- 9,200 ₪ (אל מול 10,000 ₪ למ״ר דירתי בנוי שנקבע בשומת המשיבה).

- האמור עוד בטרם הדיון הנדרש בנוגע למחלוקת הקשורה בשווי הדירות הקיימות במצב הקודם (שנקבע בשומת המשיבה לסך של 10,000 ₪ ובשומת המבקשת לסך של 17,500 ₪), לבחינת הצורך במתן הפחתות נוספות הקשורות בהריסתם של המבנים הקיימים והקמתם מחדש ולתרומת יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת לשווי המצב הקודם (כתוספת בנייה[56] לדירות הקיימות).

(3) לאור כל האמור, קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת, לפיה במצב הקודם הנדון בענייננו השימוש המיטבי הנו הותרת המבנים הקיימים על קנם. כעת אפנה לבחינת המחלוקת הנוגעת בערכי השווי של הדירות הקיימות.

(4) <u>מסד נתונים רלוונטי</u>:

- ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי שעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, לקביעת שווי הדירות הקיימות / המצב הקודם, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה (כפי שנהוג בבחינת שווי המצב הקודם במימוש במכר דירה יחידה המצויה בתחום קרקע שייעוד להתחדשות עירונית / פינוי בינוי).
- הנושא נדון לאחרונה במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין ״נועה לב״, בו נרשם לעניין זה, בין היתר, כדלקמן:

״.....

מכלל הפסיקה של בתי המשפט, ועדות הערר והשמאים המכריעים עולה, כי קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי. יוטעם, כי השיטות מתייחסות לשווי המצב החדש, **היות ושווי המצב הקודם אינו מעורר קושי מיוחד, והוא נאמד בדרכים הרגילות לקביעת שווי**.

.....

בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, **גם כאשר אלו מחייבות התאמות**, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

.....

בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, **הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה**

55 25,532,890 ₪ = 0.725 (מקדם הפחתה נדרש) X 35,217,780 ₪ (שווי מצב קודם כפי שנקבע בשומת המשיבה)

56 המוגבלת גם היא משמעותית בשל מצבו הקנייני, הפיזי והתכנוני של המקרקעין, נכון למועד הקובע

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט.

- אומנם האמור בפסק הדין הנו בנוגע לבחינת שווי דירת מגורים לאחר אישורה של התכנית (בעת בחינת שווי המצב החדש), אך אני סבור כי דברים אלה נכונים גם לבחינת שווי הדירות במצב הקודם הנדון בעניינו, כך במקרה בו קיימות עסקות השוואה, ניתן וראוי לבחון את שווי הדירות במצב הקודם גם ע"ב עסקות השוואה בפרוייקט עצמו.
- תכנית בי/515 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 06.01.2015.
- אין מחלוקת כי עוד טרם הפקדתה של התכנית, נעשו פעולות תכנוניות שונות הקשורות בקידומה של התכנית, שכן התכנית התקבלה אצל גורמי התכנון הרלוונטיים ביום 03.04.2013 וכן ניתנה החלטה בדיון בהפקדתה של התכנית ביום 30.09.2013.
- מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך למועד הפקדתה של תכנית בי/515, מגלמות לפחות חלק מהפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.
- יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית בכלל ובמבנה בו ממוקם הנכס הנדון בפרט, אני בדעה כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע (בשנת 2016), בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית בי/515 להפקדה ברשומות, ובכך אותו חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית זו, מתלכד עם הפוטנציאל הכללי, לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.
- לאור האמור, בחינת שווי מצב קודם תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה ישירות שנערכו בתחום המבנה בו ממוקם הנכס הנדון, בין השנים 2011-2014 (לפני פרסום הפקדתה של תכנית בי/515 ועד כארבע שנים לפני הפקדתה (מועד בו התכנית טרם התקבלה אצל גורמי התכנון הרלוונטיים)), בהתאמות הנדרשות. לצורך בחינת סבירות הן של המסקנה המתקבלת בשומות הצדדים והן של זו המתקבלת ע"י הח"מ, נבחנו גם עסקות מכר ממועדים מוקדמים יותר משנת 2010.
- בהתייחס לשונות המתקבלת לעיתים מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום תכניות פינוי בינוי, אני בדעה כי:
  - בכדי לבחון את שווי המצב הקודם בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.
  - יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.
- לעניין מסד הנתונים אשר הוצג בשומת המבקשת (מבלי להתייחס בשלב זה לטענות שהעלה שמאי המשיבה בנוגע לשטחה דירות אותו יש להביא בחשבון בעת ניתוח העסקות):

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- החי"מ בדעה כי ניתן וראוי לעשות שימוש בעסקות מכר אלה לצורך בחינת שווי הנכס הנדון במצב הקודם.
- הסיכוי לביצוע הליך תמ"א 38 בתחום המקרקעין בהם מצויות עסקות מכר אלה הנו נמוך בראיית קונה סביר, הן בהתייחס למאפייני הבינוי של חלק מהמבנים (בינוי בגובה של 7-8 קומות עם חזית מסחרית), והן בהתחשב בעובדה כי במועד ביצוע העסקות גם בסביבת הנכסים מושא ההשוואה קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית (הנעשית כלל במתכונת של פינוי בינוי). לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.
- החי"מ בדעה כי דווקא אותו פרסום משנת 2023[57] אליו הפנה שמאי המשיבה, מחזק את החלטתי כי בראיית קונה סביר נכון למועד ביצוע העסקות (בשנים 2016-2015), לא הובאו בחשבון ציפיות קונקרטיות מכח תכנית כזו או אחרת (אלה רק אותן ציפיות כלליות כאמור), שעה שרק לאחר כ- 8 שנים פורסמה אותה הודעה על הכנת תכנית שמטרתה התחדשות באזור זה.

(5) נתונים לאומדן השווי:

עסקאות מכר דירות, בתחום החלקות הנידונות בעניינו (שטח דירה כ – 55 מ"ר אקווי[58]):

תאריך	גו"ח	שטח אקווי'	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו אקווי'	הערות
14/12/2014	7153-376-1	55 מ"ר	1	₪ 1,000,000	₪ 18,182	לאחר קבלת התכנית ולפני פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית
19/05/2014[59]	7153-376-4		1	₪ 684,000	₪ 12,436	
19/03/2014	7153-376-12		3	₪ 915,000	₪ 16,636	
02/01/2014	7153-376-11		3	₪ 870,000	₪ 15,818	
13/05/2013[60]	7153-372-16		3	₪ 813,000	₪ 14,782	
03/04/2013	7153-375-13		2	₪ 820,000	₪ 14,909	
09/12/2012[61]	7153-376-6		2	₪ 700,000	₪ 12,727	לפני קבלת התכנית
05/03/2012[60]	7153-372-15		3	₪ 690,000	₪ 12,545	
22/11/2011	7153-376-1		2	₪ 675,000	₪ 12,273	
31/03/2011[62]	7153-376-2		1	₪ 700,000	₪ 12,727	לפני קבלת התכנית ולצורך בחינת סבירות שווי מצב קודם
06/04/2010	7153-374-8		2	₪ 568,000	₪ 10,327	
24/01/2010	7153-374-3		1	₪ 620,000	₪ 11,273	

57 לפיו בגין חלק מהמגרשים הנכללים בעסקות אליהן הפנו שמאי המבקשת, פורסמה בתאריך 21.05.2023 הודעה על הכנת תכנית "המבואה הצפונית", שמטרתה התחדשות באזור זה,

58 שטח ברוטו (כ – 47.5 מ"ר) הנו כפי העולה במדידה גראפית שערך הח"מ ע"ג תשריט הבית המשותף (בהצלבה גם לעולה מתכנית היתר הבנייה ובדומה לזה שנקבע בשומת המשיבה). מקדם שטח מרפסת (כ – 9.5 מ"ר) : 0.8.

59 עסקת קיצון (לא הובאה בחשבון בבחינת השווי).

60 בתחום חלקה סמוכה 372. מאפייני בינוי כמעט זהים. הובא בחשבון בבחינת השווי.

61 מכר מחצית הזכויות בתמורה לסך של כ- 350,000 ₪ (לא הובא בחשבון בבחינת השווי).

62 מכר של 31/40 חלקים ממהזכויות בתמורה לסך של 542,500 ₪ (לא הובא בחשבון בבחינת השווי). בתחום חלקה סמוכה 372. מאפייני בינוי כמעט זהים, לכן הובא בחשבון בבחינת השווי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) <u>שווי מצב קודם (ע"ב ניתוח עסקות מכר מתחום הפרוייקט)</u>:

- מניתוח עסקות המכר אשר נערכו <u>טרם</u> קבלת התכנית[63] אצל גורמי התכנון הרלוונטיים, עולה כי:
  - שווי מ"ר בנוי ברוטו אקווי' לפני התאמה למועד הקובע, נע בגבולות של 12,250 ₪ - 12,750 ₪, כ- 12,500 ₪ בממוצע.
  - עסקות מכר אלה נערכו במהלך השנים 2011-2012, בגבולות של כחצי שנה עד שנה וחצי טרם קבלת התכנית וכ- 2-3 שנים לפני החלטה בדיון בהפקדה ו/או פרסום ראשון להפקדה (שהנו מיום 29.12.2014).
  - שעה שערכי השווי כאמור הנם בהתייחס לדירות בתחום התכנית הנידונה וכי שטח הדירות הקיימות הנו זהה בכל המתחם, אזי אלה מגלמים את מאפייני הדירות הקיימות בכלל ואת שטחן האקווי' הקטן (כ- 55 מ"ר בלבד) בפרט.
  - יוער כי בהתייחס למסד הנתונים הנרחב יחסית של עסקות מכר שנערכו טרם קבלת התכנית, במקרה דנן העדיף החו"מ שלא להביא בחשבון עסקות מכר מאוחרות יותר על אף שאלה נערכו טרם הפקדתה של התכנית ברשומות (כאלה שנערכו לאחר קבלת התכנית וסמוך יותר למועד ההפקדה ברשומות). המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות אלה תשמש לבקרת סבירות.
- המועד הקובע לבחינת ההשבחה בענייננו, הנו 21.03.2016.
- לאור נסיבות המקרה דנן, עסקות ההשוואה שהוצגו ונותחו לצורך בחינת שווי המצב הקודם, נערכו מספר שנים קודם למועד הקובע.
- הניסיון ופרסומים רבים בנושא, מצביעים על מגמה של עליית מחירים בין מועד ביצוע עסקות אלה לבין המועד הקובע.
- לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל סקר השתנות מחירי הדירות – "אגף שומת מקרקעין – לשכת מנהל האגף":
  - הסקירה במועדים הרלוונטיים לענייננו נערכה ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, ומתייחסת למגמת השתנות המחירים בדירות בנות 4 חדרים בבנייה רוויה, המהוות מוצר שכיח בשוק הדירות העירוני הכללי.
  - מעיון בתוצאות הסקירה, עולה, בין היתר, כי רמת המחירים של דירות 4 חדרים במספר ערים הממוקמות במרכז הארץ (במרבית הסקירות לא נמצאה התייחסות מפורשת לעיר בת ים):

    עלתה בשיעור של כ- 15% בממוצע בין הרבעון הרביעי של שנת 2011 (עסקת המכר המוקדמת ביותר שהובאה בחשבון), לבין הרבעון הרביעי של שנת 2014 (מועד פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת התכנית), ובשיעור נוסף של כ- 10% בממוצע, בין הרבעון הרביעי של שנת 2014 לבין הרבעון הראשון של שנת 2016 (מועד אישורה של התכנית / המועד הקובע הנדון בענייננו).

63 לפני 03.04.2013.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- בהתייחס לאמור, סביר לדעתו של החו"מ לקבוע שווי מ"ר בנוי ברוטו אקווי' בנכס הנדון נכון למועד הקובע בעניינו (בשנת 2016), בגבולות של 15,000 ₪ - 16,000 ₪, כ- 15,500 ₪ בממוצע, המשקף הן את מאפייני הנכס הנדון, הן את אותו פוטנציאל כללי לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה והן התאמה בשיעור של כ- 25%[64] למועד הקובע.
- **בכך אני קובע שווי דירה קיימת במצב הקודם הנדון בעניינו לסך של כ- 850,000 ₪[65].**
- יובהר כי ערכי השווי כפי שנותחו לעיל, מגלמים תרומת זכויות בלתי מנוצלות ו/או תרומת זכויות מכח תכניות נושאיות כגון תכנית הגגות, שספק אם קיימת במקרה דנן (לאור מצבו הפיזי והמשפטי של המבנה נכון למועד הקובע), כפי שהיה רואה תרומה זו קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש דירה בבניין במועד הקובע[66]. מכאן, ככל ומסד נתונים זה מהווה את הבסיס לקביעת שווי המצב הקודם בעניינו, אין מקום לקבוע שווי נוסף בנפרד למרכיב זכויות אלה.

(7) <u>לעניין מסד הנתונים שהוצג בשומת המבקשת[67]</u>:

- ראשית אציין, כי בכדי לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא את מושא ההחלטה ואת מסד הנתונים המהווה בסיס לקביעת השווי, למכנה משותף.
- לחילופין, ככל ואלה אינם במכנה משותף, יש לבצע התאמות נדרשות (בין אם למושא ההחלטה ובין אם במסד הנתונים הרלוונטי), ולהביאם למכנה משותף, טרם קביעת השווי.
- למיטב בדיקתי, וכפי שגם טען שמאי המשיבה:
  - השטח המגולם בעסקות המכר בגושים הסמוכים, אותן הציגו וניתחו שמאי המבקשת, הנו שטח נטו / רשום, ולא שטח ברוטו דירתי, הכולל גם מרפסות מקורות.
  - כלומר שווי מ"ר בנוי המתקבל מניתוח עסקות אלה, בסך של כ- 17,500 ₪, הנו שווי מ"ר רשום / נטו. מכאן כי אם מבקשים להחיל ניתוח זהה לפי שטח ברוטו אקווי' (שטח עיקרי במקדם 1 ומרפסות מקורות במקדם 0.8), גם על המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה, מתקבל שווי מ"ר ברוטו אקווי' בסך של

64 יוער כי מאפייני הדירות הקיימות (שטח דירתי קטן ושווי נמוך מלכתחילה בערך מוחלט), מאפשרים ביתר קלות את עליית שוויין של הדירות בערך מוחלט בשוק החופשי אף מעבר לעליית השווי הכללית המשתקפת מסקר השמאי הממשלתי (אשר נבחנה בנוגע לדירות בשטח גדול יותר של 4 חדרים ובשווי גבוה יותר בערך מוחלט מלכתחילה).

65 852,500 ₪ = 15,500 ₪ x 55 מ"ר ברוטו אקוו'.

66 אשר היה מביא בחשבון גם את אותה אפשרות כללית (אותה נקבע בפסיקה כי ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם) להתחדשות עירונית בעתיד, אשר מונעת הלכה למעשה את אותו "דרבון" להרחיב את הדירות הקיימות ולחזק את המבנה הקיים שלא במסגרת תכנית התחדשות עירונית כוללת.

67 לגביו החליט הח"מ (כפי שפורט לעיל) כי ניתן וראוי לעשות בו שימוש לצורך בחינת שווי הנכס הנדון במצב הקודם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כ- 13,000 ₪ בממוצע.

- שווי מ״ר בנוי שנקבע ע״י החי״מ ע״ב עסקות המכר שבוצעו בתחום הפרוייקט נקבע לסך של כ- 15,500 ₪, שהנו גבוה בכ - 20% ביחס לשווי המתקבל מניתוח עסקות אלה.
- אם נביא בחשבון התאמות נדרשות, למועד הקובע (הנעה בגבולות של 0%-5%, ביחס למועד ביצוע העסקות) ולשוליות שטחים (שהנה בשיעור גבוה, בהתייחס לשטח דירתי אקווי׳ של כ- 95 מ״ר במושא ההשוואה אל מול שטח דירתי אקווי׳ של כ- 55 מ״ר במושא ההחלטה), אזי גם ניתוח עסקות אלה בהתאמות הנדרשות תומך בשווי שקבע החי״מ.
- יוער כי ביום 07.04.2016 (סמוך מאוד למועד הקובע הנדון בענייננו) נערכה עסקת מכר נוספת[68] באותם בניינים מהם לקחו שמאי המבקשת את מסד הנתונים. שטח הדירה עומד על כ- 63 מ״ר אקווי׳, ומחירה עמד ע״ס של 1,070,000 ₪, המשקף מחיר למ״ר ברוטו אקוו׳ בסך של כ- 16,985 ₪. המחיר המתקבל מניתוח עסקה זו תומך במקדם השוליות שהובא בחשבון ע״י החי״מ (ואף מצביע על מקדם גבוה יותר).

(8) לצורך בחינת סבירות, הן של מסקנת השווי אותה קבע החי״מ כאמור והן של מסקנת השווי שנקבעה בשומת המשיבה, הוצגו ונותחו גם עסקות מכר שנערכו במהלך שנת 2010 בתחום החלקות הנידונות בעניינו:

- ניתוח עסקות אלה מצביע על כך כי שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳, נע בגבולות של 10,300 ₪ - 11,300 ₪, כ- 10,800 ₪ בממוצע, לפני התאמה למועד הקובע, המשקף שווי דירה ממוצעת בסך של כ- 600,000 ₪, נכון לשנת 2010, מועד בו לדעתו של החי״מ אין חולק כי מחירי העסקות, אינן מגלמות ראייה או ציפייה קונקרטית של קונה סביר לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית בכלל ו/או של תמ״א 38 בפרט.
- שמאי המשיבה קבע שווי דירה ממוצעת במצב הקודם לסך של כ- 565,000 ₪. מכאן כי שווי הדירה כפי שנקבע בשומת המשיבה משקף <u>ירידת מחירים</u> בשיעור של כ - 6% ביחס לשווי הדירה המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה שנערכו <u>בשנת 2010</u>.
- הניסיון ופרסומים רבים בנושא (שאל חלקם הפנה החי״מ באמור לעיל), מצביעים על מגמה של עליית מחירים חדה בין מועד ביצוע עסקות אלה (בשנת 2010) לבין המועד הקובע (בשנת 2016), כזו המגיעה לשיעורים הנעים בגבולות 40%-50%, ואף למעלה מכך, המשקפת שווי דירה מתואם למועד הקובע, בסך של כ- 900,000 ₪.
- החי״מ בדעה כי המסקנה המתקבלת כאמור תומכת בהחלטתו של החי״מ לקבוע את שווי הדירה במצב הקודם לסך של כ- 850,000 ₪ וכן מצביעה על כך כי שווי הדירה שנקבע בשומת המשיבה במצב הקודם (בערך מוחלט של כ- 565,000 ₪) אינו סביר

68 עסקה מיום 07.04.2016 בנוגע לחלקת משנה 153 בגו״ח 7153/141 (רח׳ העצמאות 64), אשר לא הוצגה בשומת המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ביחס למאפייני הנכס הנדון והמועד הקובע (בין אם נקבל את טענתו לעניין תחולת תמ"א 38 בשווי המצב הקודם הנדון בעניינו ובין אם לאו ובין אם נקבל את טענתו כי כבר במהלך שנת 2011 יצא תקנון כזה או אחר[69] הקשור בתכנית הנידונה ובין אם לאו).

(9) בהתייחס לכלל המשתנים שפורטו כאמור, אני קובע את שווי המצב הקודם בעניינו לסך של 40,800,000 ₪, המשקף שווי מ"ר ברוטו אקווי', בסך של כ- 15,500 ₪, שהנו סביר וראוי ביחס לכלל הנתונים כפי שפורטו לעיל.

ג. **לעניין אופן חישוב חלק המבקשת החייב בהיטל השבחה:**

(1) אומנם קיימת הסכמה על חלק המבקשת במגרש הנדון במצב החדש (שהנו בשיעור של 96.5%), אך לא על אופן חישוב שווי חלק זה מתוך שווי המגרש המלא. האם כמכפלה מהשווי המתקבל לאחר ביצוע כל ההפחתות וההתאמות כפי שטוען שמאי המשיבה או כמכפלה משווי מצב חדש גולמי לפני ביצוע כל ההפחתות וההתאמות כפי שטוען שמאי המבקשת.

(2) במקרה דנן קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, שכן בהתחשב בכך כי קיימים משתנים הקשורים אך ורק לחלק של המבקשת בשווי (כגון, עלות מטלה ציבורית, תרומת שימוש ביניים של הדירות הקיימות וכיוב'), שהנם מופחתים או מתווספים לשווי הזכויות בערך מוחלט (ולא באמצעות פעולת כפל או חילוק), לא ניתן לקבוע את שווי חלק המבקשת במגרש הנדון כמכפלה מהשווי המתקבל לאחר ביצוע כל ההפחתות וההתאמות כפי שטען שמאי המשיבה. אלא שיש לנהוג בדרך בה נהג שמאי המבקשת.

(3) יובהר, כי אם אבחן את שווי הזכויות בחלק הנותר במגרש (בשיעור של 3.5%) באופן עצמאי ובהתחשב במשתנים הקשורים בחלק זה בלבד, ולאחר מכן אפחית שווי זה משווי המגרש השלם, תתקבל מסקנת שווי דומה לזו המתקבלת בדרך שתוארה בסעיף 2 לעיל. להשלמת התמונה והבהרת האמור ראו המחשה מספרית של האמור בסייפא של תחשיב ההשבחה להלן.

69 אשר למיטב בדיקתו של הח"מ לא הוצג או פורסם לציבור ובכל מקרה לא היה ידוע במועד ביצוע העסקות שנערכו כבר בתחילת שנת 2010.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.3 **<u>תחשיב ההשבחה[70] - תכנית בי/515 (שמאי מכריע):</u>**

1. <u>חלופה 1 (מצב חדש כשווי דחוי + תרומת שימוש ביניים)</u>

<u>מצב חדש (כולל שטחי ממ"ד, כפוף להחלטות כבוד ועדת הערר)</u>:

שווי גולמי מצב חדש		126,385,775 ₪ [71]
חלק יחסי של המבקשת	0.965	121,962,272 ₪
הפחתת עלות מטלה ציבורית		4,160,552 ₪ (-) [72]
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)		0.94
דחייה למימוש (5-5.5 שנים בריבית של 6%)		0.733 [73]
שווי חלק המבקשת במצב חדש לאחר דחייה וניכוי היטל השבחה		81,167,742 ₪
תוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה		6,637,078 ₪ [74]
סה"כ שווי מצב חדש		**87,804,819** ₪
שווי מצב קודם:		40,800,000 ₪
סה"כ השבחה:		**47,004,819** ₪
השבחה חייבת בהתחשב בסעיף ההתכלות:	**0.98**	**46,064,723** ₪

2. <u>חלופה 2 (לפי העקרונות שנקבעו ע"י כבוד בית המשפט המחוזי)</u>

<u>מצב חדש (כולל שטחי ממ"ד, כפוף להחלטות כבוד ועדת הערר)</u>:

שווי גולמי מצב חדש		126,385,775 ₪ [71]
חלק יחסי של המבקשת	0.965	121,962,272 ₪
הפחתת עלות מטלה ציבורית		4,160,552 ₪ (-) [75]
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)		0.94
שווי חלק המבקשת במצב חדש		110,733,617 ₪
שווי מצב קודם		40,800,000 ₪
השבחה גולמית:		**69,933,617** ₪
דחייה למימוש (5-5.5 שנים בריבית של 6%)		0.733 [76]
השבחה חייבת:		**51,261,342** ₪
השבחה חייבת בהתחשב בסעיף ההתכלות:	**0.98**	**50,236,114** ₪

70 המתבסס על כלל הכרעותיו של הח"מ כפי שפורטו לעיל.

71 כפי שנקבע בשומת המשיבה.

72 כפי שנקבע בשומת המשיבה ע"ב הסכם שנחתם עם המבקשת. יובהר כי הח"מ דוחה את טענת שמאי המבקשת כי לסכום זה יש להוסיף עלויות מימון הסך של כ – 200,000 ₪.

73 מקדם הפחתה משוקלל כפי שנקבע בשומת המבקשת ואומץ ע"י הח"מ.

74 Pmt=2,500 , n=63 , i=0.4167%

75 כפי שנקבע בשומת המשיבה ע"ב הסכם שנחתם עם המבקשת. יובהר כי הח"מ דוחה את טענת שמאי המבקשת כי לסכום זה יש להוסיף עלויות מימון הסך של כ – 200,000 ₪.

76 מקדם הפחתה משוקלל כפי שנקבע בשומת המבקשת ואומץ ע"י הח"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3. **<u>המחשה מספרית לעניין אופן חישוב חלק המבקשת מתוך שווי המגרש המלא</u>:**

<u>תחשיב עצמאי לחלק המגרש **שאינו** בבעלות המבקשת</u>

(1)	שווי גולמי מצב חדש:		₪ 126,385,775
(2)	שווי גולמי חלק יחסי נישום:	0.035	₪ 4,423,502
(3)	הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)		0.94
(4)	דחייה למימוש (5-5.5 שנים בריבית של 6%)		0.733
(5)	שווי חלק יחסי נישום:		₪ **3,047,881**

<u>תחשיב עצמאי לחלק המגרש **שהינו** בבעלות המבקשת</u>

(1)	שווי גולמי מצב חדש:		₪ 126,385,775
(2)	הפחתת עלות מטלה ציבורית:		(-) ₪ 4,160,552
(3)	הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)		0.94
(4)	דחייה למימוש (5-5.5 שנים בריבית של 6%)		0.733
(5)	שווי ביניים:		₪ **84,215,623**
(6)	הפחתת שווי חלק יחסי שאינו בבעלות המבקשת:		(-) ₪ 3,047,881
(7)	שווי חלק יחסי נישום:		₪ **81,167,742**

(8) דהיינו <u>במקרה דנן</u> שווי חלק המבקשת המתקבל באמצעות הפחתת שווי החלק היחסי במגרש שאינו בבעלות המבקשת <u>בערך מוחלט</u>, הנו זהה לזה המתקבל באמצעות מכפלה משווי מצב חדש גולמי לפני ביצוע כל ההפחתות וההתאמות. נתון זה מחזק גם מספרית את החלטתי לאמץ במקרה דנן את גישת שמאי המבקשת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. **<u>סיכום ההכרעה</u>:**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה[77]	היטל השבחה
בי/515	21.03.2016	₪ 50,236,114	₪ 25,118,057

סכום היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

77 בהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. נספח להחלטה:

10.1 טענות שמאי המשיבה כפי שהוצגו בתגובתו לשומה האחרת:

1. לעניין טענת המבקש כי סך שטח דירתי (פלדלת) של כל אחד מהבניינים הקיימים = 928 מ"ר:

1.1 הטענה אינה נכונה , והשטח הנכון הינו 904.9 מ"ר כמוכח להלן :

1.2 חישוב שטחים דירתיים בנכס הנדון - לפי תכניות הבניה המאושרות של הבנינים הקיימים

א) סך שטח קומה טיפוסית - כולל חדר מדרגות קומתי , ולא כולל מרפסות מקורות=	202.18 מ"ר
ב) תוספת שטח מרפסות מקורות =	37.80 מ"ר
ג) הפחתת שטח חדר מדרגות קומתי = 6.55 מ' אורך * 2.1 מ' רוחב =	-13.76 מ"ר
ד) סך שטח דירתי בקומה טיפוסית - כולל מרפסות מקורות=	226.23 מ"ר
ה) מספר קומות טיפוסיות בכל בנין	4 *
ו) סך שטח דירתי של כל אחד מהבנינים הקיימים (כולל מרפסות מקורות)=	904.90 מ"ר
ז) כמות בנינים קיימים בנכס	3 בנינים *
ח) סך שטח דירתי בכל הבנינים הקיימים שבנכס (כולל מרפסות מקורות)=	2,714.70 מ"ר
ט) כמות יח"ד בכל הבנינים שבנכס הנדון	48 יח"ד /
י) שטח דירתי ממוצע ל- 1 יח"ד בבנינים הקיימים בנכס הנדון	56.56 מ"ר/יח"ד

1.3 בהתאם לכך : השטח הדירתי ל-1 יח"ד הנטען ע"י המבקש - 58 מ"ר - אינו נכון /אינו מדוייק.

2. לעניין סיכום נושא שטחי הבניה הדירתיים (כולל מרפסות) הנכונים - בבניינים הקיימים:

שטח דירתי ל-1 יח"ד	56.56 מ"ר/יח"ד
סך שטח דירתי ל-1 בנין	904.9 מ"ר
סך שטח דירתי בנכס (3 בנינים)	2,714.7 מ"ר

3. לעניין טענת המבקש כי באומדן שווי מצב קודם - אין להביא בחשבון השפעת תכניות פינוי בינוי על השווי:

(1) הטענה נכונה. ואולם בנוסף - בהתאם למוכח בנספח 1 :

אין להביא בחשבון השפעת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה לפי סעיף 23 (בי/ 538 + בי/ 580) על השווי.

(2) בהתאם לכך :

באומדן שווי הדירות הקיימות במצב קודם - אין להתבסס על מחירי מכירה של דירות בבניינים שתמ"א 38 חלה עליהם.

4. לעניין טענת המבקש כי באומדן שווי מצב קודם יש להביא בחשבון זכויות בניה לחדרי יציאה לגג לפי תכנית בי/ 430:

(1) 2 תכניות 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/ 515 - יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

(2) הועדה המקומית לא חייבה אי פעם בהיטל השבחה בגין חדרי יציאה במכירת דירות בקומות העליונות בבניינים הנכללים בתכנית ובבניינים בסביבה הקרובה. עובדה זו מוכיחה כי שווי זכויות הבניה הללו כתוספת לבניינים הקיימים - הינו אפס.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) הטענה אינה נכונה , כמפורט: העובדה שקיימת אפשרות תאורטית להוספת חדרי יציאה לגג אינה אומרת שיש שווי לזכויות הללו כתוספת לבניינים קיימים.

(4) תכנית ב/ 328 אושרה בשנת 1985 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה עליונה. תכנית ב/ 430 אושרה בשנת 2000 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר לכל דירה עליונה.

(5) גג 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.

(6) 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.

(7) כל הדירות בבניינים הנדונים הן דירות קטנות (56.56 מ״ר / יח״ד), תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג - אפשרי רק ע״י ביטול הסלון ופגיעה גדולה בפונקציונליות של הדירה.

(8) מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לבניינים שבנדון אפילו פעם אחת:

- תכנית ב/ 328 אושרה בשנת 1985 , ולא מומשה בנכס הנדון אפילו פעם אחת, למרות שחלפו 30 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית ב/515.
- תכנית ב/ 430 אושרה בשנת 2000 , ולא מומשה בנכס הנדון אפילו פעם אחת, למרות שחלפו 15 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית ב/515.

(9) מבדיקת כל 5 הבניינים הנכללים בתכנית שבנדון , מתקבל כי בכולם לא נבנה אפילו חדר יציאה לגג אחד!!

(10) חוסר ההיתכנות הכלכלית לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים הקיימים שבנדון - מוכח גם מהעובדה שבכל הבניינים הרוויים הוותיקים המצויים באזור הנכס הנדון - ממערב לרח׳ עצמאות ומדרום לרח׳ רוטשילד- לא נבנו (כתוספת לבניינים) חדרי יציאה לגג, ולראיה - תצלומי אויר של האזור באתר הועדה המקומית (GIS).

(11) **סיכום:**

- בבניינם הנדונים, לזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג - קיים שווי כלכלי רק במועד תום תקופת החיים הכלכליים של הבניינים , דהיינו רק בתרחיש של מגרשים ריקים, ולא בתרחיש של בניין קיימים.
- בהתאם לכך , ובהתאם לעובדה שמדובר בתכניות חדשות שלא מומשו מעולם- בלתי אפשרי להביאן בחשבון שווי מצב קודם בשומת ההשבחה שבנדון.
- העובדות הנ״ל מוכיחות כי בתרחיש של תוספת חדרי יציאה לגג ע״ג המבנה שבנדון - שווי זכויות הבניה לח׳ יציאה לגג במצב קודם הוא אפס.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. **<u>לענין טענת המבקש כי עסקת פינוי בינוי זהה במהותה הכלכלית לעסקת קומבינציה - עמ׳ 14 לשומה</u>**

הטענה נכונה לחלוטין , בהתאם לכך :

מועד כניסת הסכם הפינוי בינוי לתוקף , הינו המועד שבו נמכרו ע״י הבעלים ליזם כל זכויות הבניה בנכס,

למעט הזכויות המשויכות לדירות התמורה , ובמועד זה נמכרו גם כל הממ״דים השייכים לדירות היזם.

6. **<u>לענין טענת המבקש כי בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לרח׳ הרצל 33 (גו״ח 7141/78,80) :</u>**

<u>עסקת פינוי בינוי שבנדון - מומשה בהיתר בניה, ולכן הממ״דים של היזם מומשו בהיתר בניה ופטורים מהיטל השבחה</u>

6.1 <u>כללי</u>

המבקש מסתמך בענין זה על קביעה בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן לרח׳ הרצל 33 (7141/78,80).

הקביעה הנ״ל בשומה המכרעת הנ״ל - הינה משפטית , ומאחר ולעמדת הועדה המקומית הקביעה הנ״ל שגויה -

הועדה המקומית הגישה לגביה ערר השבחה שטרם הוכרע , כך ששומה מכרעת זו אינה חלוטה.

בהתאם למפורט להלן , מוכח כי קביעה זו אינה רלבנטית לענייננו

6.2 <u>מועד כניסה לתוקף של הסכם הפינוי בינוי שבנדון</u>

א) בתאריך 18/12/2023 ניתן היתר הריסה, להריסת הבנינים הקיימים, שבבעלות הדיירים הקיימים (מצ״ב).

בהתאם לכך -

מאחר ובתאריך זה ניתן היתר להריסת כל דירות הבעלים ,

הרי שבתאריך זה הבעלים ״נפרדו״ מדירותיהם, לצורך ניצול זכויות הבניה המוקנות לנכס במצב החדש,

ולכן ברור שלכל המאוחר בתאריך זה נמכרו ליזם כל זכויות הבניה המוקנות לנכס במצב חדש ,

למעט הזכויות השייכות לדירות התמורה לבעלים.

ב) לסיכום :

העובדות הנ״ל מוכיחות כי לכל המאוחר ב- 18/12/2023 נכנס לתוקף הסכם הפינוי בינוי ,

ובמסגרתו נמכרו ע״י הבעלים ליזם כל זכויות הבניה המוקנות לנכס במצב חדש ,

למעט הזכויות השייכות לדירות התמורה לבעלים.

6.3 <u>מועד מימוש התכנית שבנדון בהיתר בניה</u>

היתר הבניה להקמת הפרויקט במצב חדש , לפי הזכויות המוקנות בתב״ע ב׳/515 ובתב״ע ב׳/1/515 -

ניתן בתאריך 27/10/2024 , דהיינו כ- 10.5 חודשים לאחר היתר הבניה להריסת הדירות הקיימות.

6.4 <u>סיכום</u>

א) מועד מכירת זכויות הבניה בנכס ליזם, במסגרת כניסת הסכם הפינוי בינוי לתוקף = 18/12/2023

ב) מועד מימוש התכנית שבנדון בהיתר בניה 27/10/204

ג) מסקנה :

מאחר ומכירת כל זכויות הבניה שהוקנו בתכנית ליזם (למעט הזכויות השייכות לדירות התמורה) -

התבצעה לפני מועד מימוש התכנית בהיתר בניה -

הרי שכל הממ״דים השייכים לדירות היזם - נמכרו ליזם לפני מועד מתן היתר בניה לבנייתם ,

ולכן הם חייבים בהיטל השבחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. **<u>כמות הממ"ים החייבים בהיטל השבחה</u>**

7.1 בהתאם לדיווחים במערכת מידע נדל"ן (שע"מ) :

נמכרו 6 דירות קיימות לאחר המועד הקובע שבנדון , ולפני הוצאת היתר בניה - כמפורט בנספח 2.

7.2 בהתאם לכך :

קיימת חבות בהיטל השבחה בגין 6 הממ"דים השייכים ל-6 הדירות הללו ,

וזאת בנוסף על 152 הממ"דים שנמכרו ליזם.

7.3 <u>סיכום</u>

א) כמות ממ"דים שנמכרו לרוכשים חיצוניים בשנים 2018 - 2020 =	6
ב) כמות ממ"דים שנמכרו ליזם , לכל המאוחר בתאריך 18/12/2023 =	152
ג) סך כמות ממ"דים שנמכרה לאחר המועד הקובע ולפני היתר בניה - החייבת בהיטל השבחה	<u>158</u>

8. **<u>לענין החלטת ועדת ערר בענין סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת (ערר 7053/16/48) - המוצגת בעמ' 14 לשומה</u>**

8.1 החלטה זו מוכיחה את נכונות עמדתי שיש לחייב בהיטל השבחה בגין ממ"דים שנמכרו ליזם,

ושוללת את עמדת המבקש שיש לפטור את הממ"ים הללו מהיטל השבחה.

8.2 בהחלטה זו 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 152 ממ"דים שנמכרו ליזם - חייבים בהיטל השבחה ,

וזאת בנוסף על 6 ממ"דים נוספים שנמכרו ע"י הבעלים לגורמים חיצוניים שאינם היזם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. **<u>לענין החלטת ועדת ערר בענין גבעת שמואל החדשה נ' ועדה מקומית לתו"ב גבעת שמואל (גש/8107/1122)</u>**

<u>בנושא חיוב היטל השבחה בגין ממ"דים</u>

9.1 ההחלטה הנ"ל , וכן ההחלטה בענין "סיגייט"[1] - אינן רלבנטיות לענייננו , כמפורט בסעיף 10.2 להלן.

9.2 תיק ההשבחה שבנדון אינו דומה להחלטות הנ"ל של ועדת ערר :

א) ההחלטה הנ"ל של ועדת ערר קובעת כי

בתרחיש שבו נמכרו **דירות** לפני הוצאת היתר בניה, ומכירתן מותנית בקבלת היתר בניה ,

ב) לעומת זאת , בתיק ההשבחה שבנדון , נמכרה ליזם **קרקע** ל - 152 יח"ד, ולרוכשים פרטיים - קרקע ל- 6 יח"ד,

ומכירת **הקרקע** הנ"ל נכנסה לתוקף לפני הוצאת היתר בניה מכח התכנית שבנדון - כמוכח בסעיף 6 דלעיל,

ולכן - קיימת חבות בהיטל השבחה בגין מכירת **קרקע** (זכויות בניה) ל- 158 ממ"דים סה"כ.

9.3 לענ"ד , ההחלטה הנ"ל (וכן ההחלטה בענין "סיגייט") אינה נכונה משפטית , כמפורט להלן :

9.4 <u>חיוב היטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים בפועל</u>

<u>והסכמים מותנים ומותלים קובעים לענין היטל השבחה כבר ממועד חתימתם</u>

א) לפי הוראות הדין וההלכה הפסוקה[2] :

החיוב בהיטל השבחה נעשה בהתאם לסדר המימושים בפועל ,

והסכמים מותנים ומותלים הם הסכמים לכל דבר וענין , <u>כבר ממועד חתימתם</u> , לצורך החיוב בהיטל השבחה.

בהתאם לכך -

גם אם נחתמו בענייננו הסכמי פינוי בינוי שנוסחו ע"י היזם כך שהם מותנים בקבלת היתר בניה לפרויקט -

הסכמים אלו מהווים מימוש זכויות במכר לכל דבר וענין , כבר במועד בו נחתמו , דהיינו -

מדובר במימוש נפרד ועצמאי שקדם להיתר הבניה ,

וככזה - יש לחייב בגינו בהיטל השבחה, נכון למועד המימוש במכר, ובהתאם לסוג המימוש שארע ,

ב) בהתאם לכך , כל הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו לאחר המועד הקובע -

יוצרים חבות בהיטל השבחה בגין הממ"דים החדשים השייכים להם , כבר במועד חתימתם.

ג) ביחס להסכמי פינוי בינוי שנחתמו לפני המועד הקובע לתכנית בי/515 - ראו סעיף 6 דלעיל.

1) ביחס להחלטה זו הוגש ערעור לבימ"ש מחוזי ע"י הועדה המקומית.

2) ע"א 1321/02 נוה בנין נ' הועדה לבניה למגורים, נבו 26.5.2003,

עמ"נ (נצרת) 24713-06-15 ברגות נ' ועדה מקומית נצרת, נבו 24.12.2015.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. **<u>שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי שקבעו חיוב בהיטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם</u>**

10.1 המבקש מציג שומה מכרעת המשרתת את אינטרס השומה שלו ,

ומסתיר שומות מכריעות אחרות שקבעו שיש לחייב היטל השבחה בגין הממ"דים שנמכרו ליזם , כמפורט

10.2 <u>שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים</u>

מיקום	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע
רח' השבטים	7122/93-98	בי/518	יגאל יוסף
רח' ירושלים - סוקולוב	7145/11,148,149	בי/531	יעל הרון
רח' עצמאות 28	7136/215	בי/564	דוד דדון

10.3 <u>שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום ערים אחרות</u>

מיקום	עיר	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע
טאגור 2,4,6,8,10	תל אביב	6649/229,250,251	תא/3853/מח	רינת וייס ר ביב
הסתדרות - דגניה	חולון	6021/283	505-0544395	דוד בריל
הסתדרות 62	חולון	7174/163	505-0548057	דוד דדון

10.4 <u>סיכום</u>

מרבית השומות המכריעות שהכריעו בנקודה ספציפית זו קבעו כי

הממד"ים שנמכרו ליזם - חייבים בהיטל השבחה .

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

11. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב חדש את עלות הריסת הבנינים הקיימים (400 ₪/ מ"ר)- עמ' 15 לשומה</u>**

11.1 נכון שבאומדן שווי הנכס (המגרש החדש) במצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת הבנינים הקיימים ,

אך מנגד - יש להביא בחשבון גם את תרומת מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנים הקיימים ,

ומהווה חיסכון של היטלי פיתוח בכל תרחיש של הוצאת היתרי בניה עתידיים.

11.2 הזיכוי של מרכיב היטלי הפיתוח בגין המבנה הקיים (לפחות 350 ₪ / מ"ר) -

שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנים הקיימים.

בהתאם לכך - 2 המרכיבים הללו מקזזים זה את זה, ולכן אין צורך להביא בחשבון את 2 המרכיבים הנ"ל.

11.3 <u>8 שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים הקובעות שאין להפחית עלות הריסת מבנים קיימים</u>

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
רוטשילד 2	7145/142	אלדד חיימי	55-56
עצמאות 28	7136/215	דוד דדון	235
כצנלסון - מגרש 102	7131/114-117	רמה מאור	164-165
כצנלסון - מגרש 101	7131/117-119	רמה מאור	167-168
בלפור 165- יצחק שדה 25	7137/165	אלדד חיימי	74

<u>מסקנה :</u>

כל השומות המכריעות לתכניות מסוג זה בתחום העיר בת ים -

למעט שומה מכרעת אחת (ארז כהן, לרח' הרצל 66, שהוצגה ע"י המבקש) -

לא הביאו בחשבון את עלות הריסת המבנים הקיימים, מהסיבה האמורה בסעיף 11.2 דלעיל.

בהתאם לכך, מוכח כי

השומה המכרעת היחידה התומכת בעמדת המבקש הינה חריגה מאוד , ולכן גם מסיבה זו לא נכון להסתמך עליה.

12. **<u>לענין טענת המבקש כי קיימות 2 שומות מכריעות אשר הביאו בחשבון את עלות הריסת המבנים הקיימים - עמ' 15</u>**

12.1 בהתאם לאמור בסעיף 11.1 לעיל :

באומדן 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 ,

12.2 בהתאם לכך :

ככל שמביאים בחשבון של עלות הריסת המבנים הקיימים -

חייבים להביא בחשבון גם את שווי הזיכוי מהיטלי פיתוח בגין המבנים הקיימים.

לפיכך ,

אם השומות המכריעות הנ"ל לא הביאו בחשבון שווי מצב חדש את הזיכוי (חיסכון) בהיטלי פיתוח בגין המבנים הקיימים

הרי שקיימת בהן טעות בנקודה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

13. **<u>לענין טענת המבקש כי עלות המטלה הציבורית שהוסכמה בין העיריה לבין היזמים (4,232,114 ₪) לא כוללת עלויות מימון ולכן תחשיב שומתו מוסיף עלויות מימון לעלות שהוסכמה בין היזם לבין העיריה (עמודים 7 + 16 לשומה)</u>**

13.1 הטענה - אינה רלבנטית, והתוצאה הנובעת ממנה - שגויה , כמפורט :

מאחר וה - "חוזה לבניית מבנה ציבור" - שהוסכם ע"י העיריה והיזמים - קובע שהסכום הנ"ל הוא אשר יובא בחשבון ההשבחה - הרי שזה הסכום הקובע לענין חישוב ההשבחה, בין אם הוא כולל סעיפי עלויות שאינם קיימים, ובין אם הוא משמיט סעיפי עלויות קיימים.

13.2 עצם העלאת הטענה - העומדת כאמור בניגוד מוחלט להסכם שנחתם עם העיריה - מהווה **הפרה של ההסכם** , ולכן יש לדחותה על הסף.

13.3 יודגש כי לשיטת המבקש , המחשב את העלות הנ"ל בניגוד להסכם - הרי שיש לבטל או להקטין את סעיף בצ"מ שחושב בשיעור מופרז ובלתי הגיוני של 10% מעלות הבניה הישירה - ולהעמידו לכל היותר על שיעור של 5% מעלות בניה ישירה , באופן המקטין את העלות הנ"ל בסכום של 150,716 ₪ למדד 12/2020.

14. **<u>לענין טענת המבקש כי תקופת הדחיה בגין אי זמינות תכנונית היא 3 שנים - עמ' 16</u>**

14.1 הטענה כלל לא הוכחה , והיא אינה נכונה , כמפורט

14.2 אי הזמינות התכנונית נובעת מהעובדה שתכנית בי/515 היא תכנית שלא ניתן להוציא היתרים מכוחה, משום שהיא לא כוללת איחוד וחלוקה מחדש. בהתאם לכך :

לאחר אישור תכנית בי/515 נדרש להכין תכנית איחוד וחלוקה מחדש (בפועל - תכנית בי/1/515).

14.3 נימוקים מדוע משך הזמן לייצור תכנית איחוד וחלוקה הינו קצר יחסית בנכס הנדון :

א) מדובר בתכנית איחוד וחלוקה פשוטה , משום שהיא מכילה 4 חלקות בלבד, כל הדירות (ב-3 חלקות המגורים) הן דירות זהות בשטחן ובתכונן , וכל בניני המגורים הינם זהים . ובנוסף : התכנית כוללת מגרש הקצאה אחד בלבד.

ב) מדובר במתחם פינוי בינוי , שנכון למועד הקובע לתכנית בי/515 - מרבית בעליו חתמו על הסכם הפינוי בינוי. בהתאם לכך , התמורות המגיעות לבעלים כבר נקבעו בהסכמי הפינוי בינוי , ולכן אין כמעט משמעות להקצאות שנקבעות בטבלת האיזון.

ג) כמות הבעלים קטנה יחסית - 48 בלבד.

14.4 משך הזמן שנדרש בפועל לייצור תכנית איחוד וחלוקה בנכס הנדון - הינו 1.71 שנים , כמוכח להלן :

א) מועד עריכת טבלת הקצאה ואיזון ע"י משרד השמאים גרינברג - אולפינר ושות' (מצ"ב) -	20/04/2021
ב) מועד עריכת טבלת הקצאה ואיזון ע"י החת"ם (הטבלא שאושרה לבסוף) - 06/10/2021	
ג) מועד אישור תכנית איחוד וחלוקה בי/1/515	05/07/2022
ד) משך זמן ממועד עריכת טבלת האיזון הראשונה (שלא אושרה) ועד למועד אישור התכנית=	15 חודשים
ה) תוספת זמן מירבית הנדרשת להכנת מסמכי התכנית הנדרשים להכנת טבלאות הקצאה ואיזון	6 חודשים
ו) סך משך זמן שנדרש לייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש בנכס הנדון	<u>21 חודשים</u>

14.5 הוכחות נוספות למשך זמן ייצור תכניות איחוד וחלוקה בתחום העיר בת ים - בסעיף 14 להלן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

15. <u>הוכחות למשך זמן נורמלי הנדרש לייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש בתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים</u>

15.1 <u>תכנית בי/1/479</u>

מתחם רח' בלפור 165- יצחק שדה 25 , הכולל 24 דירות קיימות ו- 120 יח"ד במצב חדש :

עפ"י מסך פרטי ישות תכנונית של "מנהל התכנון - תכנון זמין" ביחס לתכנית בי/1/479 -	
א) הודעה על הגשת התכנית לועדה המקומית פורסמה בתאריך	28/10/2018
ב) תאריך כניסה לתוקף של התכנית	18/06/2020
ג) סך משך זמן מהגשת התכנית לועדה המקומית ועד לכניסתה לתוקף	19.97 חודשים
ד) תוספת זמן נדרש להכנת מסמכי התכנית לצורך הגשתם לועדה המקומית	4 חודשים
ה) סך משך זמן ייצור בפועל של תכנית איחוד וחלוקה הנ"ל	<u>24 חודשים</u>

15.2 <u>תכנית בי/1/517</u>

מתחם כצנלסון 41 - 51 , הכולל 104 דירות קיימות ו-זכויות בניה ל- 470 יח"ד במצב חדש :

א) תאריך אישור התכנית הראשית - בי/517 (שאינה כוללת איחוד וחלוקה מחדש)	14/08/2015
ב) תאריך אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש - בי/1/517	12/09/2017
ג) סך משך זמן ייצור בפועל של תכנית איחוד וחלוקה הנ"ל	<u>25 חודשים</u>

15.3 <u>תכנית בי/1/410</u>

ביחס לתכנית בי/מק/1/410 , שהינה מתחם ענק בשטח כ- 550 דונם, בבעלות כ- 600 בעלים, המיועד לכ- 4,000 יח"ד :

נקבע ב- 23 שומות מכריעות של השמאית ש. שרביט ,

כי משך הזמן הריאלי לאישור תכנית איחוד וחלוקה הינו 2.68 שנים.

15.4 <u>מסקנה</u>

משך הזמן הנורמלי לאישור תכנית איחוד וחלוקה בנכס הנדון הינו לכל היותר 2 שנים.

16. <u>לענין שיעור הריבית להיוון שננקט במקדמי הדחייה בשומת המבקש - 6% לשנה</u>

16.1 שיעור הריבית הנ"ל אינו סביר :

המועד הקובע לתכנית בי/515 הינו 21/3/2016 ,

במועד זה שיעור הריבית במשק הינו בנקודת שפל בטווח של שנים רבות :

שיעור ריבית בנק ישראל =	0.1%	לשנה
שיעור ריבית הפריים =	1.6%	לשנה

16.2 בהתאם לכך :

שיעור ההיוון **המירבי** להיוון קרקע , המתאים למועד הקובע הנ"ל הינו 5% לשנה ,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

17. **<u>לענין מקדם ההפחתה (0.82) בגין אי זמינות תכנונית שנקבע בשומת המבקש - לפי : 3 שנים בריבית 6% לשנה</u>**

17.1 מקדם זה הינו שגוי - מעבר לכך שכל שהפרמטרים שבבסיסו (3 שנים , בריבית 6% לשנה) - אינם נכונים , כמפורט :

17.2 המקדם הנ"ל בשומת המבקש - שגוי , משום שהוא חושב בהיוון רגיל ,
ואינו מביא בחשבון את עלות היטל השבחה בגין היווצרות הזמינות התכנונית ע"י אישור תכנית איחוד וחלוקה.
בהתאם לכך , החישוב הנכון של המקדם , צריך להיות לפי נוסחת הזמינות , כפי שבוצע בשומתי , וכמוסבר להלן :

17.3 שווי מצב חדש ראשון לפי תכנית בי/515 , הינו שווי צופה פני עתיד ,
ומביא בחשבון את ההפחתות הגלומות בשווי מצב חדש הן בגין משך הזמן שיידרש לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה ,
והן בגין עלות היטל ההשבחה שידרש בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה.
כל רוכש פוטנציאלי נורמלי של הנכס במצב תכנוני חדש ראשון, בבואו לקבוע את המחיר שיהיה מוכן לשלם בעבור הנכס -
מביא בחשבון את 2 הגורמים הנ"ל , ואין היתכנות שיתעלם מעלות היטל ההשבחה הנ"ל ,
משום התעלמות מעלות היטל ההשבחה תגרום לכך שהוא שהוא ישלם מחיר גבוה מהשווי הנכון בסכום היטל ההשבחה,
משום שעם אישור התכנית הוא ידרש לשלם היטל השבחה בגינה, והמחיר שהוא שילם לא הביא בחשבון עלות זו.
להלן הצגת המחיר שיהיה מוכן לשלם רוכש פוטנציאלי לפי שיטתי (P1) , ולפי שיטת המבקש (P2)

סימולים :

V1 = שווי במצב חדש סופי , לפי תכנית בי/515 (כמושבח = לאחר תשלום היטל השבחה בגין התכנית)

T = היטל השבחה בגין תכנית בי/515

N = מספר שנים נדרש לצורך ייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש

I = שער ריבית להיוון

$$P1 = \frac{V1 - T}{(1+I)^N} + \frac{T}{(1+I)^N} = \frac{V1}{(1+I)^N}$$

$$P2 = \frac{V1}{(1+I)^N} + \frac{T}{(1+I)^N} = \frac{V1+T}{(1+I)^N}$$

<u>מסקנות :</u>

א) לפי שומתי : רוכש הנכס ישלם בסה"כ את שווי מצב חדש סופי (כמושבח) , כשהוא מהוון למועד הקובע .

ב) לפי שומת המבקש :
רוכש הנכס ישלם בסה"כ את שווי מצב חדש סופי (כמושבח) בתוספת היטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה ,
כשהם מהוונים למועד הקובע .
דהיינו : לפי שומת המבקש - קיימת כפילות בעלות היטל ההשבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה,
אשר כלולה בשווי המושבח וגם משולמת בנוסף.

ג) בהתאם לכך :
מבחינה לוגית מתמטית ,
מתחייב להביא בחשבון את עלות היטל השבחה בגין תכנית איחוד וחלוקה באומדן השווי החדש הראשון,
והשיטה הנכונה לבצע זאת היא באמצעות "נוסחת הזמינות".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

17.4 <u>שימוש בנוסחת הזמינות במסגרת שומות מכריעות</u>

להלן רשימה <u>חלקית</u> של שומות מכריעות

שבהן יושמה נוסחת הזמינות לצורך אומדן שווי מצב קודם לתכנית איחוד וחלוקה מחדש :

מיקום	עיר	תכנית מצב קודם	גו"ח	שמאי מכריע	הערה
רובע דרום מערב	בת ים	ב/410	גושים 5027 ,5026	שושי שרביט	23 שומות מכריעות לתכנית ב/410
צפון מערב העיר	גבעת שמואל	427-0397299	6191/14	גיל הרצברג	
רמתיים 100	הוד השרון	הר/במ/600	6456/7, 492	יגאל יוסף	
אחוזה 8	רעננה	רע/2011/ ב	6581/188	ארז כהן	
קריה אקדמית	פתח תקוה	פת/1601	6393/4	ערן ירקוני	
קריה אקדמית	פתח תקוה	פת/1601	6393/251	אליהו כהן	
קריה אקדמית	פתח תקוה	פת/1601	6393/259	רינת וייס	
קריה אקדמית	פתח תקוה	פת/1601	6393/257	אוולין דודזון	
גבעת המטוס	ירושלים	יא 5834	3282/8,25-43	ארז כהן	

17.5 <u>סיכום</u>

השיטה שלפיה מקדם הדחיה מביא בחשבון גם את היטל ההשבחה בגין תכנית האו"ח -

היא השיטה הנכונה הן מבחינה לוגית מתמטית והן מבחינה ישומית , כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות.

. <u>**לענין טענת המבקש כי נדרשת הפחתה של 10% משווי מצב חדש בגין "מורכבות הפרויקט וגודל" - עמ' 16**</u>

18.1 הפחתה זו מוגדרת בשומתי כדלקמן :

"הפחתה בגין דחיה עודפת עד למימוש התכנית , לרבות עקב מורכבות הפרויקט"

18.2 ההפחתה הנ"ל בשומת המבקש , משקפת דחייה נוספת של 2 שנים במימוש התכנית ,

מעבר לדחייה הנדרשת בגין הצורך בייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

18.3 דחיה נוספת זו אינה סבירה , משום שקיימת חפיפה בין תקופת הדחייה הנדרשת לייצור תכנית איחוד וחלוקה ,

לבין תקופת הדחייה הנוספת הנדרשת עד למימוש התכנית,

בהתאם לכך, בתקופת הדחייה הראשונה הנדרשת לייצור תכנית איחוד וחלוקה -

היזם גם ממשיך להחתים דיירים על הסכמי הפינוי בינוי , ועובד במקביל , ולא בטור...

18.4 בהתאם לכך ,

ההפחתה בגין "מורכבות פרויקט" נכללת לפחות בחלקה בתוך ההפחתה בגין דחייה לייצור תכנית איחוד וחלוקה,

ולכן לא סביר שנדרשת תקופת זמן של 2 שנים נוספות על מנת לפתור את בעיית "מורכבות הפרויקט".

18.5 <u>סיכום</u>

ההפחתה המקבילה שננקטה בשומתי (מקדם 0.92943) , שחושבה לפי דחיה נוספת של 1.5 שנים בריבית 5% לשנה -

היא הפחתה מירבית ואף מוטה כלפי מעלה ,

והמקדם המקביל שננקט בשומת המבקש (0.90) - אינו סביר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

19. **<u>לענין טענת המבקש כי קיימות 2 שומות מכריעות לתכניות דומות שבהן נקבעו הפחתות בגין "מורכבות" בשיעור 8% - 10%</u>**

19.1 <u>שומה מכרעת של דוד דדון לתכנית בעיר חולון - 8% הפחתה</u>

שיעור זה דומה לשיעור ההפחתה המקביל שנקבע בשומתי - 7%.

19.2 <u>שומה מכרעת של ארז כהן לרח' הרצל 66 בת ים - 10% הפחתה</u>

כאמור לעיל , שומה מכרעת זו הינה חריגה ביחס לכל השומות המכריעות שנערכו לתכניות דומות בתחום העיר בת ים,

והועדה המקומית הגישה ערר השבחה ביחס לנקודות רבות בשומה זו.

בהתאם לכך , לא נכון להתבסס על שומה מכרעת זו.

20. **<u>סיכום מרכיבי הדחייה בשומת המבקש</u>**

20.1 בהתאם למפורט לעיל , להלן סיכום של תקופות הדחייה שננקטו בשומת המבקש ובשומת החי"מ :

גורם דחיה	תקופת דחייה	
	שומת המבקש	שומת הועדה
ייצור תכנית איחוד וחלוקה	3 שנים	2 שנים
מורכבות פרויקט	2 שנים	1.5 שנים
סה"כ עד למימוש התכנית	5 שנים	3.5 שנים

20.2 <u>שומה מכרעת לתכנית פינוי בינוי ב'/479 , ברחוב בלפור 165 - יצחק שדה 25 (שמאי מכריע - אלדד חיימי)</u>

א) תיק השבחה זה דומה לתיק ההשבחה שבנדון ,

משום שבשני התיקים קיימות תכנית ראשית , שאינה כוללת תכנית איחוד וחלוקה ,

ובשניהם קיימת גם תכנית איחוד וחלוקה.

ב) בשומה מכרעת לתכנית ב'/479 - הובאה בחשבון תקופת דחיה מצרפית של 4 שנים,

ממועד אישור התכנית הראשית (ב'/479) ועד למועד מימוש התכנית (לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה).

ג) בהתאם לכך :

משך זמן הדחייה המצרפי שנקבע בשומתי (3.5 שנים) -

קרוב לדחייה המצרפית שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל,

ולעומת זאת :

משך זמן הדחייה המצרפי שנקבע בשומת המבקש (5 שנים) -

רחוק מהדחייה המצרפית שנקבעה בשומה המכרעת הנ"ל,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

21. **<u>לענין טענת המבקש כי יש להפחית 5% משווי הנכס במצב חדש בגין סעיף "התכללות תכנית" הקיים בתכנית שבנדון</u>**

21.1 הטענה (בעמ' 16 - 17 , 26 לשומה) אינה נכונה , ואינה הגיונית , כמפורט.

21.2 <u>ההפחתה הנ"ל - אינה קיימת במציאות</u>

מבחינה עובדתית : התכנית שבנדון - לא התכללתה , ולנכס הנדון ניתן היתר בניה בתאריך 27/10/2024

מכאן מתקבל שהמבקש טוען להפחתה שאינה קיימת במציאות .

בהתאם לכך , הטענה הנ"ל של המבקש הינה ניסיון לא הוגן לעשות עושר שלא במשפט.

21.3 <u>ההפחתה הנ"ל שגויה מבחינה משפטית , כמפורט להלן :</u>

א) ההפחתה הנ"ל מנוגדת לפס"ד "הפטריארך היוני" -

הקובע השבה מלאה של תשלום היטל ההשבחה , בתרחיש של התכללות 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 שישוב 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 להתכללות 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 התכללתה -

היטל ההשבחה מושב לנישום במלואו ולא חלקית .

לעומת זאת ,

בתרחיש שארע בפועל בנכס הנדון - המגרש מומש במכר ובהיתר בניה , דהיינו - התכנית מומשה ולא התכללתה,

ולמרות זאת לטענת המבקש עליו לשלם היטל השבחה חלקי.

21.4 <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 להתכללות 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' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

21.5 <u>לענין טענת המבקש כי כל קונה פוטנציאלי היה מביא בחשבון הפחתה לאי מימוש התכנית (עמ' 17)</u>

הטענה אינה רלבנטית ואינה נכונה משפטית ועובדתית , כמפורט :

א) <u>מבחינה משפטית</u>

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 20.4 לעיל.

ב) <u>מבחינה עובדתית</u>

עובדתית , בתחום העיר בת ים - לא קיימת אפילו תכנית "פינוי בינוי" אחת שהתכללתה !!

נתון זה נובע מ- סיבות עיקריות :

(1) התכניות הללו מקודמות ע"י יזמים, שמביאים אותן לשלב האישור, ובהמשך לשלב המימוש.

(2) התכניות הללו (לרבות התכנית שבנדון) כוללות בתוכן סעיפים המאפשרים להאריך את תוקפן ב-5 שנים לפחות,

באופן שסך תקופת הזמן האפשרית למימוש התכנית (כולל תכנית ב/515 שבנדון) היא **10 שנים** !

בהתאם לכך , כל קונה נורמלי הרוכש את המתחם הנדון במצב חדש , יודע שיש לו תקופת זמן של 10 שנים

לממש את הפרויקט , ומדובר בתקופה ארוכה מאוד, המקנה וודאות מלאה למימוש התכנית.

בנוסף :

הועדה המקומית היא "מגישת התכנית" שבנדון ,

ולפי התכנית, הסמכות להארכת תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות - מוקנות לועדה המקומית,

לפיכך, ההסתברות שהועדה המקומית לא תאריך תוקף של תכנית שהיא הגישה - הינה אפסית.

לסיכום : אי הוודאות הנטענת ע"י המבקש - אינה קיימת במציאות , ולכן ההפחתה הנטענת אינה נכונה.

21.6 <u>אופן ביצוע ההפחתה בגין "התכללות תכנית" בשומת המבקש - ביחס לשווי מצב חדש - שגוי מבחינה עקרונית</u>

בשומת המבקש , בגין סעיף ההתכללות הנ"ל - הופחתו 5% משווי מצב חדש, לפי תכנית ב/515.

אין שום הגיון בהפחתה המופעלת ביחס למלוא השווי במצב חדש , כמוסבר להלן :

הפחתה בשיעור של 5% ממלוא השווי במצב חדש, משמעותה -

שקיימת הסתברות של 5% לתרחיש שהתכנית תתכלה , ואז השווי במצב חדש יהיה **אפס** ,

וקיימת הסתברות של 95% שהתכנית לא תתכלה , ואז השווי במצב חדש יהיה שווי מלא (100%),

ואולם לא קיימת אפשרות כלשהיא שהשווי במצב חדש יהיה אפס ,

משום שאף בתרחיש חריג של התכללות התכנית -

השווי במצב חדש חוזר להיות זהה לשווי במצב קודם, ולא הופך להיות אפס !!

בהתאם לכך : מבחינה עקרונית -

ההפחתה בגין התכללות התכנית צריכה להיות מופעלת רק ביחס למרכיב ההשבחה, ולא ביחס למלוא השווי במצב חדש.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

21.7 התייחסות לנושא "התכללות תכנית" בשומות מכריעות לתחום העיר בת ים

א) רוב השומות המכריעות

רוב השומות המכריעות לתכניות שכללו מנגנון התכללות תכנית - לא בצעו הפחתה בגין התכללות תכנית.

להלן רשימה של 12 תכניות שלא בצעו הפחתה בגין התכללות תכנית :

כתובת	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע
ירושלים 3	7145/11,148,149	ב/531	יעל הרון
עצמאות 28	7136/215	ב/564	דוד דדון
רוטשילד 2	7145/142	ב/1/474	אלדד חיימי
יצחק שדה 25	7137/165	ב/479	אלדד חיימי
אורט ישראל 1	7129/29-30	ב/598	דוד דדון
אורט ישראל 50	7123/127	ב/537	שלומי יפה
אורט ישראל 56	7123/126	ב/533	שלומי יפה
האורגים 29	7123/131	ב/533	שלומי יפה
האורגים 27	7123/130	ב/546	איל יצחקי
העמל 14	7122/88	ב/434	ארז כהן
אורט ישראל 35-31	7123/114,115,119	ב/647	גיל הרצברג
אוסקר שינדלר 2	7146/257	ב/514	ערן ירקוני

ב) מיעוט השומות המכריעות

בחלק קטן מהשומות המכריעות לתחום העיר בת ים לתכניות שכללו סעיף התכללות - בוצעה הפחתה בגין התכללות, ובמרבית השומות שכללו הפחתה זו, ההפחתה יושמה ביחס למרכיב ההשבחה ולא ביחס למלוא השווי במצב חדש, וזאת בניגוד לטענת העוררת.

להלן רשימת 5 השומות המכריעות שבהן יושמה ההפחתה הנ"ל ביחס למרכיב ההשבחה, ולא ביחס למלוא השווי במצב חדש :

כתובת	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע	שיעור הפחתה מההשבחה
בורסקאי 4	7122/93-98	**ב/641**	דנה שיחור	10%
ניסנבוים - יוספטל	7129/17,57,58,59	ב/528	רינת וייס רביב	5%
קינמון 3, 5, 7	7129/115	ב/528	רינת וייס רביב	5%
קוממיות	7122/125	ב/697	בועז ברזילי	10%
השבטים	7122/98-93	ב/518	יגאל יוסף	2%
ממוצע				6%

בהתייחס לשומה מכרעת למתחם השבטים (יגאל יוסף) - המוזכרת בשומת המבקש :

ההפחתה בגין התכללות בשמה מכרעת זו בוצעה ביחס להשבחה , ולא ביחס לשווי מצב חדש כטענת המבקש - המבוססת על טעות סופר בשומה המכרעת , שלפיה ההפחתה היא משווי מצב חדש

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

22. **<u>לענין 5 נתוני מחירי מכירה של דירות ישנות לאומדן שווי מצב קודם לתכנית בי/515 - סעיף 7.1 לשומת המבקש (עמ' 17)</u>**

22.1 בלתי אפשרי להתבסס על עסקאות המכירה הללו , עקב הסיבות המצטברות שלהלן :

22.2 <u>כל העסקאות מושפעות מזכויות בניה עפ"י תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה לה ו/ או מפוטנציאל תב"ע לפינוי בינ</u>

א) בהתאם לסעיף 3 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' 17 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 (לפי סעיף 23) , המשביחה את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.

ג) בנוסף - מחירי המכירה בעסקאות הללו מושפעים גם מפוטנציאל תכניות פינוי בינוי , ולראיה :
המגרשים הנכללים בעסקאות מס' 1, 3 , 4 בטבלת העסקאות של המבקש - נכללים בתחום אזור לגבי
פורסמה בתאריך 21/5/2023 הודעה על הכנת תכנית "המבואה הצפונית" , שמטרתה התחדשות אזור זה.

ד) יודגש כי תוספת השווי בגין תמ"א 38 הנזקפת למחירי הדירות הנ"ל - הינה ממשית ומשמעותית ,
מאחר ובעיר בת ים אושרו בעשור האחרון למעלה מ- 250 פרויקטים של תמ"א 38, ולראיה :
מצ"ב רשימה של פרויקטי תמ"א 38 שאושרו באזור הנכס הנדון עד לחודש 3/2016.

ה) יצויין כי בעיר בת ים אושרו ומקודמות תכניות "פינוי בינוי" רבות, שבמסגרתן מתוכננות עשרות אלפי יח"ד חדשו
וברור לחלוטין שגם גורם זה משפיע על שווי דירות וותיקות קיימות.

22.3 <u>השטחים המדווחים של הדירות בעסקאות הללו אינם שטחי פלדלת , אלא שטחי רצפות רשומים בנסחי רישום</u>

א) 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.

ב) הוכחה להפרשים הנ"ל : ראה לדוגמא בסעיף 22.5 להלן :
בסעיף 22.5 להלן : שטח דירתי אמיתי= 98.11 מ"ר, שטח דירתי מדווח= 75 מ"ר , דהיינו פער של 23.6% !!
בסעיף 22.6 להלן : שטח דירתי אמיתי= 87.84 מ"ר, שטח דירתי מדווח= 67 מ"ר , דהיינו פער של 23.72% !!

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

22.4 עסקת מכר ברח' עצמאות 79 - גו"ח 7147/117

א) מחיר המכירה של הדירה ₪ 1,100,000

ב) עפ"י תכנית ההיתר של הבנין הבנוי בחלקה 117 (מצ"ב) :

כל הדירות בבנין בנות 3 חדרים ושטחן - כולל חלק יחסי בח' מדרגות קומתי

בגבולות 107.31 - 107.89 מ"ר =

בנכוי חלק יחסי בח' מדרגות ומבואה קומתית בשטח 6.75 מ"ר - מתקבל

שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד ,לרבות הדירה בעסקה הנ"ל = 100.85 מ"ר /

ג) מחיר מכירה ל-1 מ"ר דירתי 10,907 ₪/מ"ר

22.5 עסקת מכר ברח' עצמאות 43 - גו"ח 7148/151

א) מחיר המכירה של הדירה ₪ 1,290,000

ב) עפ"י תכנית ההיתר של הבנין (מצ"ב) :

כ"א מקומות 1-3 מכילה 2 דירות בנות 3.5 חדרים	
שטח כל קומה - כולל ח' מדרגות קומתי = 165.71 מ"ר + 39.24 מ"ר מרפסות=	204.95 מ"ר
הפחתת ח' מדרגות ומבואה קומתית	-8.74 מ"ר
שטח דירתי בכל קומה בקומות 1 - 3	196.21 מ"ר
שטח דירתי ממוצע ל-1 יח"ד ,לרבות הדירה בעסקה הנ"ל =	98.11 מ"ר 98.11 מ"ר /

ג) מחיר מכירה ל-1 מ"ר דירתי 13,149 ₪/מ"ר

ד) יצויין כי לפי תדפיס שע"מ של העסקה : שטח הדירה לפי ארנונה = 109 מ"ר , והשטח הרשום הוא 75 מ"ר , כך שבשומת המבקש הוצג בטעות השטח הרשום.

22.6 עסקת מכר ברח' עצמאות 64 - גו"ח 7148/151/114 - מתאריך 9/1/2015

א) מחיר המכירה של הדירה ₪ 1,150,000

ב) עפ"י תכנית ההיתר של הבנין (מצ"ב) :

כ"א מקומות הרגילות מכילות דירות 3 חדרים זהות , ששטחן כדלקמן :	
מידת אורך של כל דירה (כולל מרפסות סגורות ומקורות)	13.66 מ'
מידת רוחב של כל דירה	6.90 מ'
שטח ברוטו של כל דירה כולל חלק בח' מדרגות קומתי	94.25 מ"ר
הפחתת רבע משטח ח' מדרגות ומבואה קומתית - 20.6 מ"ר	-5.15 מ"ר
הפחתת מגרעת צמודה לח' שרותים	-1.26 מ"ר
שטח דירתי של כל דירה , לרבות בעסקה הנדונה	87.84 מ"ר 87.84 מ"ר /

ג) מחיר מכירה ל-1 מ"ר דירתי 13,091 ₪/מ"ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

22.7 עסקת מכר ברח' עצמאות 64 - גו"ח 7148/151/105 - מתאריך 21/7/2015

א) מחיר המכירה של הדירה ₪ 1,130,000

ב) עפ"י תכנית ההיתר של הבנין (מצ"ב) :

כ"א מהקומות הרגילות מכילות דירות 3 חדרים זהות , ששטחן כדלקמן :		
מידת אורך של כל דירה (כולל מרפסות סגורות ומקורות)	13.66 מ'	
מידת רוחב של כל דירה	6.90 מ'	
שטח ברוטו של כל דירה כולל חלק בח' מדרגות קומתי	94.25 מ"ר	
הפחתת רבע משטח ח' מדרגות ומבואה קומתית - 20.6 מ"ר	-5.15 מ"ר	
הפחתת מגרעת צמודה לח' שרותים	-1.26 מ"ר	
שטח דירתי של כל דירה , לרבות בעסקה הנדונה	87.84 מ"ר	87.84 מ"ר /

ג) מחיר מכירה ל-1 מ"ר דירתי 12,864 ₪/מ"ר

22.8 עסקת מכר ברח' עצמאות 59 - גו"ח 7148/18/12 - מתאריך 13/5/2015

א) מחיר המכירה של הדירה (דירת 3 חדרים לפי שע"מ) ₪ 1,035,000

ב) עפ"י תכנית ההיתר של הבנין (מצ"ב) :

כ"א מהקומות הרגילות מכילות 2 דירות 3 חדרים + 2 דירות 2 חדרים. להלן חישוב השטח הדירתי של דירות 3 חדרים ב כל קומה		
מידת אורך של כל דירה	14.60 מ'	
מידת רוחב של כל דירה = 0.5* 13.88 מ'	6.94 מ'	
סך שטח ברוטו עד כאן	101.32 מ"ר	
תוספת שטח מרפסת בולט לכיוון החזית = 0.4 מ' * 3.27 מ'	1.31 מ'	
הפחתת שטח מגרעת בצד הדירה = 5 מ' * 1.11 מ' =	-5.55 מ'	
שטח ברוטו של כל דירה כולל חלק בח' מדרגות קומתי	97.08 מ"ר	
הפחתת 30% שטח ח' מדרגות ומבואה קומתית = 0.3 * 4.7 מ' * 2.9 מ'	-4.09 מ"ר	
הפחתת שטח נוסף של ח' מדרגות ומבואה קומתית = 0.3 * 1.2 מ' * 1.5 מ' * 2 =	-1.08 מ"ר	
סך שטח דירתי של דירת 3 חדרים (לאחר יחוס 60% מח' המדרגות לדירות 3 ח'	91.91 מ"ר	91.91 מ"ר /

ג) מחיר מכירה ל-1 מ"ר דירתי 11,261 ₪/מ"ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

22.9 <u>סיכום נתוני מחירי מכירה של דירות ישנות שהוצגו ע"י המבקש</u>

בהתאם למפורט לעיל, ולאחר התעלמות מהעסקה שברח' עצמאות 79 עקב היותה חריגה, מתקבלות התוצאות שלהלן:

מיקום	תאריך	שטח דירתי	מחיר מכירה	מחיר מכירה ל-1 מ"ר דירתי
עצמאות 43	04/05/2016	98.11 מ"ר	₪ 1,290,000	₪ 13,149
עצמאות 64	09/11/2015	87.84 מ"ר	₪ 1,150,000	₪ 13,091
עצמאות 64	21/07/2015	87.84 מ"ר	₪ 1,130,000	₪ 12,864
עצמאות 59	13/05/2015	91.91 מ"ר	₪ 1,035,000	₪ 11,261
<u>ממוצע</u>				<u>₪ 12,591</u>

תזכורת:

מחיר המכירה הממוצע הנ"ל, כולל בתוכו את תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה,

וכן פוטנציאל לתכניות פינוי בינוי - כאמור בסעיף 22.2 דלעיל.

22.10 <u>נטרול תרומת תמ"א 38 על מחירי המכירה של דירות ישנות כוללים תרומת תמ"א 38</u>

א) בהתאם למפורט בעמ' 89 לשומה מכרעת (שמאי יגאל יוסף) למתחם השבטים (98-7122/93):

בהתבסס על עבודת דוקטורט - תרומת תמ"א 38 לשווי דירות הינה 17% מהשווי הבסיסי.

ב) בהתאם לכך,

להלן נטרול תרומת תמ"א 38 על מחיר המכירה הממוצע שהתקבל בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש:

שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש (סעיף 22.9 לעיל) =	₪ 12,591/מ"ר
מקדם נטרול תרומת תמ"א 38 על שווי המכירה	/ 1.17
שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש - בנטרול תרומת תמ"א 38	<u>₪ 10,762/מ"ר</u>

22.11 <u>אומדן שווי הדירות הקיימות - לפי מחיר המכירה הממוצע הנ"ל לאחר נטרול תרומת תמ"א 38</u>

א)	שטח דירתי של כ"א מהדירות הנדונות (סעיף 2 לעיל)	56.56 מ"ר/יח"ד
ב)	שווי מכירה ממוצע ל-1 מ"ר בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש - בנטרול תרומת תמ"א 38	₪ 10,762/מ"ר
ג)	שווי מכירה ממוצע ל-1 יח"ד בנכס הנדון	₪ 608,632
ד)	כמות יח"ד ב-1 בנין	16 יח"ד *
ה)	סך שווי הדירות הקיימות בכ"א מהבנינים שבנכס	₪ 9,738,116
ו)	כמות בנינים קיימים בנכס	3 *
ז)	<u>סך שווי הבנינים הקיימים בנכס (ללא תרומת תמ"א 38)</u>	<u>₪ 29,214,348</u>

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

23. **סיכום אומדן שווי הבנינים הקיימים בנכס לפי נתוני המכירות שהוצגו ע"י המבקש , כנגד שווי המגרשים כריקים**

חלקה	שווי הבנין לפי נתוני המבקש A	שווי המגרש כריק לפי שומתי כולל ממ"דים B	שווי המגרש כריק לפי שומתי ללא ממ"דים C	שווי מצב קודם (ללא ממ"דים) - לפי תוצאת השווי הגבוהה מבין A או C
374	₪ 9,738,116	₪ 17,004,060	₪ 15,354,060	₪ 15,354,060
375	₪ 9,738,116	₪ 11,024,520	₪ 9,974,520	₪ 9,974,520
376	₪ 9,738,116	₪ 10,939,200	₪ 9,889,200	₪ 9,889,200
סה"כ	₪ 29,214,348	₪ 38,967,780	₪ 35,217,780	₪ 35,217,780

מסקנה:

באומדן שווי מצב קודם לתכנית בי/515 :

גם אם נתבסס על נתוני המכירות של דירות ישנות שהוצגו ע"י המבקש -

מתקבלות תוצאות שלפיהן , שווי המגרשים כריקים גבוה משווי הבנינים , ולכן -

סך שווי הנכס במצב קודם הינו לפי שווי המגרשים כריקים, בסך ₪ 35,217,780

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

24. **<u>לענין אומדן סך שווי הנכס במצב קודם לפי שומת המבקש - תחילת עמ' 26 לשומה</u>**

24.1 <u>לענין טענת המבקש כי שווי ממוצע לכ"א מהדירות הקיימות - ללא זכויות לח' יציאה לגג = 1,000,000 ₪ / יח"ד</u>

הטענה אינה נכונה , אינה הגיונית , וחסרת היתכנות , כמפורט :

א) האומדן הנ"ל מבוסס על הנחת עבודה של המבקש, שלפיה : שטח כ"א מהדירות הקיימות בנכס = 58 מ"ר

הנחת עבודה זו הינה שגויה , כמוכח בסעיף 1.2 דלעיל , שלפיו : שטח כ"א מהדירות הקיימות = 56.56 מ"ר.

ב) האומדן הנ"ל מבוססעל אומדן שווי ל-1 מ"ר בנוי ישן בסך 17,250 ₪ / מ"ר.

אומדן זה הינו שגוי , גם לשיטת המבקש (המביאה בחשבון תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עלי על השווי) - משום שבהתאם למוכח בסעיף 22 דלעיל ,

שטחי דירות ההשוואה שבבסיס אומדן זה - גדולים בהרבה מהשטחים שלפיהם התקבל האומדן ,

באופן שחישוב מחיר המכירה בעסקאות הללו לפי השטחים הנכונים של דירות ההשוואה הנ"ל -

מביא לתוצאה ששווי המכירה הממוצע בעסקאות הללו הינו **12,591 ₪ / מ"ר** , ולא 17,250 ₪ /מ"ר כטענת המבקש.

ג) בהתאם לכך , אף אם נשגה , ונתעלם מתרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה על השווי -

הרי שלפי נתוני עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש -

שווי כ"א מהדירות הקיימות שבנדון = 56.56 מ"ר * 12,591 ₪ / מ"ר =	712,147 ₪
סך כמות דירות קיימות בנכס	48 יח"ד *
<u>סך שווי הנכס במצב קודם לפי נתוני עסקאות ההשוואה שבבסיס שומת המבקש -</u> <u>ללא נטרול תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה על השווי</u>	<u>34,183,054 ₪</u>

ד) מסקנה :

התבססות על עסקאות ההשוואה למצב קודם שהוצגו ע"י המבקש (ללא נטרול תרומת תמ"א 38 ונלוויה) -

מביאה לאומדן שווי מצב קודם בסך **<u>34,183,054 ₪</u>**

שהינו נמוך מאומדן שווי מצב קודם שנקבע בשומתי (35,217,780 ₪).

ג) לפי נספח 2 :

בסמוך לפני כניסת התכנית לתוקף (ב-12/2014) שווי המכירה המירבי של דירות קיימות בנכס היה 1,000,000 ₪/יח"

דהיינו : נמכרו דירות על בסיס תב"ע חדשה הכוללת כמות דירות של פי 5 מהכמות הקיימת,

באופן המבטיח לבעלים דירה חדשה במקום הדירה הישנה - במחיר מירבי של 1,000,000 ₪ .

בהתאם לכך , לא יתכן ששווי הדירה הישנה - ללא השפעת התב"ע החדשה - יהיה גם כן 1,000,000 ₪ .

ד) לפי נספח 2 :

כ-2 שנים לאחר כניסת התכנית לתוקף (ב-5/2018) שווי המכירה של דירות קיימות בנכס היה 1,000,000 ₪/יח"ד,

דהיינו : נמכרו דירות על בסיס תב"ע חדשה מאושרת הכוללת כמות דירות של פי 5 מהכמות הקיימת,

באופן המבטיח לבעלים דירה חדשה במקום הדירה הישנה - במחיר מירבי של 1,000,000 ₪ .

בהתאם לכך, לא יתכן ששווי הדירה הישנה - ללא השפעת התב"ע החדשה המאושרת - יהיה גם כן 1,000,000 ₪.

24.2 <u>לענין הכללת שווי זכויות בניה לח' יציאה לגג בשווי מצב קודם</u>

הכללה זו שגויה עקרונית ושמאית , כמפורט בסעיף 4 לעיל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

25. **<u>התייחסות ל- 3 העסקאות הראשונות המוצגות בטבלא שבעמ' 18 לשומת המבקש</u>**

25.1 העסקאות הללו אינן רלבנטיות להשוואה לאומדן שווי הנכס במצב חדש , מ-6 הסיבות המצטברות המפורטות להלן :

25.2 <u>התאמת זמן</u>

3 העסקאות הללו בוצעו כ-1 שנה לפני המועד הקובע שבנדון , באופן המחייב התאמת זמן כלפי מעלה.

25.3 <u>התאמת העדר פיתוח סביבתי</u>

העסקאות הללו בוצעו בשנת 2015 במתחם תכנית בי/4/450 , שבדרום מערב העיר.

במועד ביצוע העסקאות הללו טרם הוחל בביצוע עבודות פיתוח סביבתי במתחם זה (ראה תצ"א באתר העיריה),

ולמעט רחוב יוחנן הסנדלר לא היה קיים מרכיב פיתוח סביבתי כלשהוא במתחם זה. לגורם זה 2 השפעות :

א) דחיה של היתרי בניה ביחס למגרשים שאינם גובלים ברח' יוחנן הסנדלר (2 העסקאות הראשונות בטבלת המבקש)

ב) שווי נחות ביחס לנכס הנדון המצוי במתחם הכולל פיתוח סביבתי מלא.

25.4 <u>תכסית מרתף - 85% משטח המגרש</u>

תב"ע בי/4/450 מחייבת מרתף בתכסית מירבית של 85% משטח **המגרש**, ז"א חלחול מינימלי של 15% משטח המגרש.

לעומת זאת, התכנית שבנדון מאפשרת תכסית גדולה יותר , כמפורט בתקנון התכנית ,

וכמוכח באופן עובדתי מהבקשה להיתר בניה שבנדון הכוללת תכסית תת"ק בשיעור של 92%.

כתוצאה מכך, יעילות התכנון של המרתפים בתב"ע בי/4/450 - נמוכה ביחס למגרש הנדון,

דהיינו שטח בניה גדול יחסית ל-1 חניה , היוצר עלויות בניה עודפות יחסית לנכס הנדון.

25.5 <u>חניה ציבורית - בשיעור 20% מסך החניות האחרות</u>

תב"ע בי/4/450 מחייבת תוספת של חניה ציבורית בשיעור של 20% מתקן החניה הנדרש לשימושים האחרים.

דהיינו - תקן החניה (שכולו תת"ק) בעסקות ההשוואה גבוה בשיעור של 20% לעומת התקן במגרש הנדון,

וזאת במצב שתוספת החניה הנדרשת (הציבורית)- כלל אינה מבוקשת, ומייצרת עלות עודפת גבוהה !

כתוצאה מכך ,

כל הבקשות להיתרי בניה במתחם כללו הקלות לביטול החיוב בחניה ציבורית או הכללתה בתקן הנדרש עבור תעסוקה

25.6 <u>גובה מינימלי לקומת מגורים - 3.5 מ'</u>

תב"ע בי/4/450 מחייבת גובה מינימלי לקומות מגורים בסך 3.50 מ'.

חיוב זה גורם לעלות בניה עודפת , שאינה קיימת במגרש הנדון.

כתוצאה מכך ,

כל הבקשות להיתרי בניה במתחם כללו הקלה לביטול החיוב בגובה מינימלי של 3.5 מ' לקומות המגורים.

25.7 <u>עצימות ערוב שימושים (שיעור שטח עיקרי למסחר ולתעסוקה מתוך סך שטח עיקרי למגורים)</u>

א) שיעור ערוב השימושים (בנכס הנדון הינו 4.92%

ב) שיעור ערוב השימושים ב- 3 עסקות ההשוואה הנ"ל הינו : 31% , 22% , 16% , בהתאמה.

דהיינו : פי 3.25 עד פי 6.3 משיעור ערוב השימושים בנכס הנדון !

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

25.8 <u>סיכום</u>

הבאה בחשבון של כל 6 הגורמים הנ"ל מביאה בהכרח למסקנה כי

שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים במגרש הנדון - גבוה משמעותית מהמחירים שנקבעו בעסקאות ההשוואה הנ"ל.

26. <u>**התייחסות לעסקה האחרונה בטבלת העסקאות המוצגת בעמ' 18 לשומת המבקש**</u>

26.1 ניתוח העסקה - שלפיו המחיר הוא לפי 3,945 ₪ / מ"ר - שגוי עובדתית. להלן הניתוח הנכון :

סך מחיר העסקה =				₪ 78,862,640
סוג שטח	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל	
עיקרי רגיל	15,620 מ"ר	1.0	15,620 מ"ר	
עיקרי מרפ.	2,296 מ"ר	0.4	918 מ"ר	
ממ"ד	2,050 מ"ר	1.00	2,050 מ"ר	
סה"כ			18,588 מ"ר	18,588 מ"ר
מחיר ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל				4,243 ₪/מ"ר

26.2 בנוסף : התבססות על עסקת השוואה זו מחייבת ביצוע התאמות בגין זמן ובגין פגמים תכנוניים ופיזיים שונים , הקיימים במגרש ההשוואה הנ"ל , ואינם קיימים במגרש שבנדון , כמפורט :

26.3 <u>התאמת זמן</u>

העסקה הנ"ל בוצעה כ-1 שנה לפני המועד הקובע שבנדון , באופן המחייב התאמת זמן כלפי מעלה.

26.4 <u>תכסית מרתף - 85% משטח המגרש</u>

ראה המפורט בסעיף 25.4 החל במלואו גם כאן.

26.5 <u>חניה לאורחים - בשיעור 20% מסך החניות האחרות</u>

תב"ע בי/450/4 מחייבת תוספת של חניה לאורחים בשיעור 20% מתקן החניה הנדרש לשימושים האחרים.

לעומת זאת בתב"ע שבנדון - לא נדרשת חניה לאורחים.

דהיינו - תקן החניה (שכולו תת"ק) בעסקות ההשוואה גבוה בשיעור של 20% לעומת התקן במגרש הנדון,

וזאת במצב ששווי החניה עבור אורחים הינו נמוך ביותר , ומייצר עלות עודפת גבוהה ביותר !!

26.6 <u>גובה מינימלי לקומת מגורים - 3.5 מ'</u>

ראה המפורט בסעיף 25.6 החל במלואו גם כאן.

26.7 <u>התאמת העדר פיתוח סביבתי</u>

ראה המפורט בסעיף 25.3 החל במלואו גם כאן.

26.8 <u>סיכום</u>

הבאה בחשבון של כל 5 הגורמים הנ"ל מביאה בהכרח למסקנה כי

שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים במגרש הנדון - גבוה משמעותית מהמחיר שנקבע בעסקת ההשוואה הנ"ל.

ולראיה : ראה עסקה מס' 3 המוצגת בעמ' 12 לשומתי , שבוצעה ביחס לאותו מגרש (מס' 115) בתאריך 27/11/2016

דהיינו כ-8 חודשים לאחר המועד הקובע , ולאחר שהוחל בביצוע עבודות פיתוח במתחם - במחיר 6,166 ₪ / מ"ר ,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

28. **<u>התייחסות לעסקה הלפני אחרונה בטבלת העסקאות המוצגת בעמ' 18 לשומת המבקש</u>**

28.1 גם עסקה זו הללו אינה רלבנטית להשוואה לאומדן שווי הנכס במצב חדש , מהסיבות המצטברות המפורטות להלן :

28.2 <u>התאמת זמן</u>

העסקה הנ"ל בוצעה כ-1 שנה לפני המועד הקובע שבנדון , באופן המחייב התאמת זמן כלפי מעלה.

28.3 <u>התאמת העדר פיתוח סביבתי</u>

העסקה הנ"ל בוצעה בתחילת שנת 2015 במתחם תכנית בי/1/410 , שבדרום מערב העיר.

במועד העסקה, עבודות פיתוח סביבתי שבוצעו במתחם כללו רק עבודות עפר וכבישים היקפיים (ראה תצ"א באתר העיריה

באופן שבאותו זמן לא ניתן היה להוציא היתרי בניה להקמת בנינים במתחם[3] ,

בהתאם לכך, התבססות על מחיר עסקה זו - מחייבת 2 התאמות כלפי מעלה לצורך אומדן שווי הנכס הנדון במצב חדש :

א) העלאה בגין העדר בעיה של דחיה של היתרי בניה לעומת הדחייה הקיימת בעסקת ההשוואה הנ"ל.

ב) העלאה בגין העובדה שהנכס הנדון מצוי באזור הכולל פיתוח סביבתי מלא , לעומת העדר פיתוח בעסגת ההשוואה.

28.4 <u>התאמת מושע</u>

א) העסקה הנ"ל היא מכר של 59.5% ממגרש 40 (לפי תב"ע בי/1/410) המיועד ל- 148 יח"ד .

בהתאם לכך , נמכרו זכויות ל- 88 יח"ד במושע

ב) במגרש זה קיימת בעיית מושע עוצמתית

משום שמלבד זכויות רמ"י שנמכרו בעסקה זו - קיימים עוד 31 בעלים פרטיים שמחזיקים ביתרת 40.5% מהמגרש[4],

בהתאם לכך , ע"מ לממש בניה במגרש , על רוכש הזכויות מרמ"י להגיע להסכמים עם 31 בעלי זכויות !!

רוכש המגרש הינו יזם ותיק , ועקב בעיית המושע הוא הצליח לקבל אישור לבקשה להיתר רק בתאריך 25/12/2019

דהיינו , כמעט 5 שנים לאחר רכישת החלק הנ"ל (59.5%) מהמגרש.

ג) בהתאם לכך , התבססות על מחיר עסקה זו מחייבת התאמת העדר מושע ,

משום שהמגרש הנדון במצב חדש מוערך לתרחיש של מימוש התכנית ,

ע"י הפחתות שבוצעו בשומתי לצורך היווצרות תנאים למימוש התכנית

28.5 <u>סיכום</u>

הבאה בחשבון של כל 3 הגורמים הנ"ל מביאה בהכרח למסקנה כי

שווי 1 מ"ר זכויות בניה למגורים במגרש הנדון - גבוה משמעותית מהמחיר שנקבע בעסקת ההשוואה הנ"ל.

ולראיה : ראה ניתוח העסקה המוצגת בנספח 3 , שבוצעה ע"י אותו יזם שביצע את העסקה במגרש 40 (צרפתי שמעון)

ביחס לחלקים ממגרשים 12 + 52 , בתאריך 5/12/2016 , באותו מתחם תכנית בי/1/410,

דהיינו כ-8.5 חודשים לאחר המועד הקובע , ולאחר שהוחל בביצוע עבודות פיתוח במתחם - במחיר 6,213 ₪ / מ"ר ,

המביא בחשבון את התאמת הזמן ואת ההתקדמות בביצוע הפיתוח הסביבתי במתחם.

בהתאם לכך , לשיטת המבקש המסתמכת על מחירי קרקע במתחם תכנית בי/1/410 -

נכון יותר להתבסס על מחיר העסקה המוצגת בנספח 3 , ולא על מחיר העסקה הנ"ל המוצגת ע"י המבקש.

3) בקשה ראשונה להיתר בניה במתחם זה - אושרה ב- 6/8/2017.

4) ראה מספרים סידוריים להקצאות במגרש 40 , ממספר 394 עד מספר 424 - בטבלת האיזון לתכנית בי/1/410.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

29. **<u>התייחסות לעסקת אמד המנותחת בתחילת עמ' 19 לשומת המבקש</u>**

29.1 <u>מחיר העסקה אינו רלבנטי להשוואה , כמפורט</u>

א) בעסקה זו 75% מסך הזכויות העיקריות הן ביעוד תעסוקה ומסחר , ורק 25% מהזכויות העיקריות ביעוד מגורים, לעומת זאת , בנכס הנדון - 4.7% מסך הזכויות העיקריות ביעוד מסחר , ו- 95.3% ביעוד מגורים. בהתאם לכך , השוני בתמהיל בין הנכס לבין ההשוואה - גדול מאוד , ואינו מאפשר ביצוע השוואה.

ב) סך כמות הזכויות העיקריות בעסקה זו (72,880 מ"ר) הינו פי **3.4** מסך הזכויות העיקריות בנכס הנדון (21,403 מ"ר) באופן המחייב התאמה משמעותית בגין העדר הפחתה לגודל בנכס הנדון.

ג) לא קיימת אפילו שומה מכרעת אחת המסתמכת על עסקה זו , כעסקת השוואה.

ד) חוסר הרלבנטיות של עסקה זו כעסקת השוואה נקבע גם בשומה מכרעת (איל יצחקי) לרח' האורגים 27 (7123/130) ראו עמ' 15 - 16 לשומה.

29.2 <u>ניתוח העסקה בשומת המבקש הינו שגוי , כמפורט</u>

א) הניתוח מבוסס על הנחת עבודה שגויה שלפיה - **כל** שטח המסחר במגרש אמד מתוכנן בקומת קרקע. עפ"י חתכי נספח הבינוי של תב"ע בי/434 (לדוג' - רצ"ב חתך 1-1) - עולה כי זכויות הבניה למסחר במגרש אמד מתוכננות ב-2 קומות, ולא בקומה אחת, ואין היתכנות תכנונית לתכנן את כל הזכויות למסחר בקומה אחת. בהתאם לכך, ומאחר ומקדם שטח מסחר בקומה שניה דומה מאוד למקדם זכויות בניה למשרדים - המקדם המתאים לשטח המסחר בקומה 2 הינו 0.50 , שהינו מחצית מהמקדם של שטחי המסחר בק' קרק (1.0).

ב) הניתוח מתעלם מהעובדה שמחיר העסקה מגלם הפחתה גדולה מאוד בגין גודל, כאמור בסעיף 29.1 ב) דלעיל.

ג) הניתוח מתעלם מהעובדה שמחיר העסקה מגלם גם הפחתה בגין מושע , שכן לאחר העסקה הנכס הינו בבעלות 2 גורמים בחלקים שווים

ד) הניתוח מתעלם מהעובדה שמחיר העסקה מגלם גם סיכון לעליות גבוהות הנרשות להשקעה לצורך טיהור הקרקע.

ה) הניתוח מתעלם מהעובדה שהעסקה בוצעה ביחס למגרש המצוי במיקום נחות יחסית לנכס הנדון : מגרש ההשוואה מצוי באזור התעשיה של העיר , ואילו הנכס הנדון - בשכונת מגורים.

29.3 <u>ניתוח נכון של העסקה - בנספח 4</u>

בנספח 4 מוצג ניתוח נכון של מחיר העסקה , ולפיו מתקבל כי - המחיר בעסקה ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל ,

לפי מקדם 1.0 לשטח עיקרי למגורים , לפני התאמת מיקום = 6,005 ₪/מ"ר

לעומת זאת ,

אומדן השווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים שנקבע בשומתי = 5,700 ₪/מ"ר

בהתאם לכך , מחיר העסקה הנ"ל מוכיח כי :

אומדן השווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים שנקבע בשומתי = מוטה כלפי מטה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

30. **<u>לענין עסקה מותלית ביחס גו"ח 7123/126+131 - מתאריך 13/12/2018 - המנותחת בסוף עמ' 19 לשומת המבקש</u>**

30.1 לא ניתן להסתמך על עסקה זו ועל המחיר שנקבע בה - מהסיבות שלהלן :

30.2 העסקה מותנית ומותלית באישור סופי של תב"ע חדשה (ב'/1/533),

שמטרתה העיקרית היא המרת זכויות בניה מתעסוקה למגורים.

נכון למועד העסקה לא היה ברור אם התכנית תאושר, אם לאו , ולראיה - מצ"ב מסמך של מינהל התכנון המוכיח שהתכנית פורסמה להפקדה ב- 27/1/2020 , דהיינו יותר משנה לאחר החתימה על ההסכם המותנה.

30.3 העסקה היא עסקה מותנית ומותלית באישור סופי של תב"ע חדשה (ב'/1/533)

וזאת בתוך תקופה קצרה של 18 חודשים ממועד העסקה ,

30.4 בהתאם למפורט לעיל , אי הוודאות בהתממשות העסקה והקשיים הרגולטורים הצפויים בדרך לאישורה ,

והסיכונים הקיימים עקב התארכות החשיפה לגורם הזמן -

היו ידועים לצדדים לעסקה , ולכן הם גולמו במחיר המכירה ,

ובפרט שהקונה נדרש לשלם במועד העסקה סך של כ- 7.31 מיליון ₪ , המוקפאים מבחינתו עד להתממשות העסקה,

וזאת במקום להיות מושקעים בהשקעות אלטרנטיביות בפרויקטים "חיים" המייצרים רווחים באופן מיידי.

30.5 בשומה מכרעת לרח' אורט ישראל 31, 33, 35 (גו"ח 7123/114,115,119) -

נקבע כי עקב האמור לעיל ועקב סיבות נוספות - לא ניתן להתבסס על עסקה זו לקביעת ערכי שווי.

30.6 לא קיימת אפילו שומה מכרעת אחת המסתמכת על עסקה זו , כעסקת השוואה.

30.7 חוסר הרלבנטיות להשוואה של עסקה זו , נובעת גם מהעובדה שמיקום העסקה - באזור התעשיה של העיר ,

ואילו הנכס הנדון ממוקם בשכונת מגורים

31. **<u>לענין ערכי שווי למסחר שנקבעו בשומות מכריעות עמ' 20 לשומת המבקש</u>**

31.1 <u>שומה מכרעת לרח' אורט ישראל 1</u>

מיקום הנכס שנדון בשומה מכרעת זו הינו ברחוב צדדי , ללא חשיפה לצירי תנועה ראשיים ,

לעומת זאת הנכס חשוף לרח' עצמאות שהינו ציר תנועה ראשי.

בהתאם לכך , מתחייבת הפעלת התאמת מיקום כלפי מעלה ביחס לשווי שנקבע בשומה זו.

31.2 <u>שומה מכרעת לרח' קינמון 37</u>

מיקום הנכס שנדון בשומה מכרעת זו הינו פחות חשוף לתנועת רכב והולכי רגל יחסית לנכס הנדון.

בהתאם לכך , מתחייבת הפעלת התאמת מיקום כלפי מעלה ביחס לשווי שנקבע בשומה זו.

31.3 <u>שומה מכרעת לרח' ירושלים 40</u>

מיקום הנכס שנדון בשומה מכרעת זו דומה למיקום הנכס הנדון מבחינת חשיפה ,

ולכן אומדן השווי שנקבע בשומה מכרעת זו (6,400 ₪ / מ"ר) - מתאים לאומדן השווי הנכס הנדון.

31.4 <u>סיכום</u>

ערכי השווי שנקבעו בשומות נמכריעות הנ"ל , מוכיחים כי

אומדן השווי ל-1 מ"ר זכויות בניה עיקרי למסחר שנקבע בשומתי (5,700 ₪ / מ"ר) - מוטה כלפי מטה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

32. **<u>לענין ערכי שווי למגורים שנקבעו בשומות מכריעות - עמ' 20 לשומת המבקש</u>**

32.1 <u>רח' יוספטל 92 (גו"ח 7128/320) - שמאית לני וייל</u>

א) בהחלטה זו , נקבע כי

שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים , 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 שווי ביחס למגרש ריק

ג) 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 בגין עצימות ערוב שימושים בשיעור מינימלי של 10% לאומדן שווי הנכס הנדון (מקדם 1..

ד) יישום 2 ההתאמות הנ"ל - יביא בהכרח לאומדן שווי הגבוה בהרבה מזה שנקבע בשומתי (5,700 ₪ / מ"ר).

32.2 <u>רח' הגדוד העברי 19 (אריה אריאל) , רח' משה שרת 20 (נורית גירבי) , רח' משה שרת (18)</u>

א) ערכי השווי שנקבעו ב-3 השומות המכריעות הללו - אינו רלבנטי לחלוטין לענייננו , כמפורט

ב) מדובר בערכי שווי שנקבעו בפרויקטים מסוג "תמ"א - חיזוק" , ולא בבניה חדשה ע"ג מגרש ריק

בהתאם לכך , ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הללו מגלמים פחתים פונקציונללים ותכנוניים , לרבות :

תכנון מאולץ על בסיס התכנון הקיים, העדר חניה או פיתרון חניה במתקני חניה, חדר מדרגות ומבואה קומתית קטנים

ג) להערכתי , שיעור הפחת המצטבר הגלום בשווי זכויות מסוג זה ביחס לזכויות ע"ג מגרש ריק הינו כ- 15%.

בהתאם לכך :

שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל בפרויקטי "תמ"א - חיזוק" , לפי השומות המכריעות הנ"ל =	<u>5,000 ₪/מ"ר</u>
מקדם התאמה לזכויות רגילות המנוצלות ע"ג מגרש ריק =	/ 0.85
שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל עבור זכויות רגילות המנוצלות ע"ג מגרש ריק =	<u>5,882 ₪/מ"ר</u>

ד) מסקנה :

יישום ההתאמה הנ"ל בלבד , מביא לאומדן שווי הגבוה מזה שנקבע בשומת החי"מ (5,700 ₪ /מ"ר).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

32.3 <u>רח' קלויזנר 6 (דורית פריאל)</u>

א) שומה מכרעת זו רלבנטית לענייננו , אך התבססות עליה מחייבת התאמת קומות , כמפורט :

ב) מדובר בפרוייקט בניה חדשה ע"ג מגרש ריק , הכולל : 2 קומות מרתף חניה + ק' קרקע + 10 קומות מגורים.

אומדן השווי שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל (5,400 ₪ / מ"ר) הוא לקומה 5.

ג) בשומה מכרעת זו נקבע כי מקדם התרומה לשווי מרכיב קרקע בגין תוספת של כל קומה = 2% / קומה,

ולכן בגין ניוד זכויות מקומה ממוצעת 5 לקומה 10 - נקבע מקדם השבחה בשיעור 10%.

ד) קומת המגורים הממוצעת בנכס הנדון במצב חדש (בי/515) = קומה 9.

בהתאם לכך : ההפרש במספר הקומות בין השומה המכרעת הנ"ל לבין הנכס הנדון = 4 קומות.

בהתאם לכך , התבססות על אומדן השווי שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל - מחייבת התאמת קומות , כדלקמן :

שווי 1 מ"ר זכויות בניה בקומה 5 - לפי השומה המכרעת הנ"ל =	5,400 ₪/מ"ר
מקדם התאמה בגין תוספת ממוצעת של 4 קומות בנכס הנדון = 4 קומות * 2% קומה =	1.08 *
שווי 1 מ"ר זכויות בניה ממוצע בנכס הנדון - על בסיס השומה המכרעת הנ"ל =	5,832 ₪/מ"ר

ה) מסקנה :

גם השומה המכרעת הרלבנטית הנ"ל מוכיחה כי אומדן השווי הממוצע שנקבע בשומתי (5,700 ₪ / מ"ר) -

הינו נכון ואף מוטה כלפי מטה.

32.4 <u>רח' אורט ישראל 50 (שלומי יפה) - שומה מכרעת בלתי רלבנטית לענייננו</u>

א) חוסר רלבנטיות מבחינת מיקום :

מגרש השוואה זה ממוקם באזור התעשיה של העיר , ואילו הנכס הנדון ממוקם בשכונת מגורים

ב) חוסר רלבנטיות מבחינת עצימות ערוב שימושים :

במגרש השוואה זה זו 56% מסך הזכויות העיקריות הן ביעוד תעסוקה ומסחר ,

ורק 44% מהזכויות העיקריות הן ביעוד מגורים,

לעומת זאת , בנכס הנדון - 4.7% מסך הזכויות העיקריות ביעוד מסחר , ו- 95.3% ביעוד מגורים.

בהתאם לכך , השוני בתמהיל בין הנכס לבין ההשוואה - גדול מאוד , ואינו מאפשר ביצוע השוואה.

. **<u>שומה מכרעת רלבנטית להשוואה : רח' העצמאות 28 - בלפור 77 , שמאי מכריע דוד דדון , תאריך קובע - 26/8/2017</u>**

33.1 מדובר בשומה מכרעת לתכנית פינוי בינוי דומה (תכנית בי/564) הכוללת 120 יח"ד במצב חדש ,

ביחס למגרש המצוי במרחק של כ- 960 מ' מדרום לנכס ,

33.2 בשומה מכרעת זו נקבע שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל (מגורים) בסך של 6,150 ₪/מ"ר

זאת לעומת ,

אומדן שווי מקביל שנקבע בשומתי , לתאריך קובע 21/3/2016 , בסך של 5,700 ₪/מ"ר

33.3 בהתאם לכך :

לאחר הפעלת התאמת זמן בשיעור של כ -8% , בגין פער זמן של 1.4 שנים בין 2 המועדים הקובעים -

מתקבל כי האומדן שנקבע בשומתי תואם את אומדן השומה המכרעת הנ"ל

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

34. **לענין אומדן שווי ל-1 מ"ר ז"ב למגורים (4,500 ₪ /מ"ר מגלם מרפ.) שנקבע בתחשיב ההשבחה לתכנית בי/515 - עמ' 26 לשו**

34.1 אומדן זה הינו שגוי , וחסר היתכנות - בהתאם למחירי קרקע בבסיסי המידע המפורטים בשומתי ולהלן :

34.2 בסיס מידע 1 : מחירי המגרשים ב- 5 העסקאות המוצגות בעמ' 10 לשומתי:

א)	שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים במגרשים ללא חיוב בפיתרון חניה תת"ק, לקומה ממוצעת 2.4 =	6,050 ₪/מ"ר
ב)	הפרש קומות בין הנכס הנדון (9 קומות בממוצע) לבין מגרשי ההשוואה (2.4 קומות) = 6.6	
ג)	מקדם התאמה בגין הפרש קומות מגורים = 6.6 קומות * 2.25% לקומה =	1.1485 *
ד)	שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים מתואם לנכס הנדון , לפני התאמת חיוב במרתף חניה =	6,948 ₪/מ"ר
ה)	הפחתה בגין עלות עודפת של מרתף חניה [5]	1,212 ₪-
ו)	שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים מתואם לנכס הנדון , לאחר התאמת חיוב במרתף חניה =	5,737 ₪

ז) מסקנה:

מחירי העסקאות הללו מוכיחים כי אומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בנכס הנדון = 5,737 ₪/מ"ר

ואומדן השווי הנטען בשומת המבקש - בסך 4,500 ₪ / מ"ר , המגלם מרפסות - אינו נכון ורחוק מהמציאות.

34.3 בסיס מידע 2 : מחירי יחידות קרקע ב- 7 העסקאות המוצגות בעמ' 11 לשומתי:

א)	שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים במגרש הכוללים חיוב בפיתרון חניה תת"ק, לתאריך 27/3/14 =	5,742 ₪/מ"ר

ב) ביחס לשווי זה נדרשות 2 התאמות :

ג) התאמת זמן כלפי מעלה , בגין פער זמן של 2 שנים בין התאריך הממוצע של העסקאות לבין המועד הקובע שבנדון,

ד) התאמת הפחתה לגודל כלפי מטה, בגין העובדה שמדובר בעסקאות ליחידות קרקע בודדות ,

לעומת הערכת שווי המגרש הנדון בשלמות.

ה) להערכתי: 2 ההתאמות הנ"ל מקזזות זו את זו , באופן שהמחיר הממוצע הנ"ל הינו אומדן השווי בנכס הנדון.

ה) מסקנה:

מחירי העסקאות הללו מוכיחים כי אומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בנכס הנדון = 5,742 ₪/מ"ר

ואומדן השווי הנטען בשומת המבקש - בסך 4,500 ₪ / מ"ר , המגלם מרפסות - אינו נכון ורחוק מהמציאות.

34.4 בסיס מידע 3 : מחירי חלקים גדולים ממגרש 763 ב- 2 העסקאות המוצגות בסעיף 11.3 לשומתי:

המחיר הממוצע בעסקאות הללו (7,043 ₪ / מ"ר משוקלל) -

שבוצעו במגרש שחלות עליו מגבלות ופגמים תכנוניים המפורטים בסעיפים 25.4 - 25.7 לעיל -

מוכיחות כי אומדן השווי שנקבע בשומתי (5,700 ₪ / מ"ר זכויות בניה משוקלל) - מוטה כלפי מטה,

ואומדן השווי הנטען בשומת המבקש - בסך 4,500 ₪ / מ"ר , המגלם מרפסות - אינו נכון ורחוק מהמציאות.

34.5 בסיס מידע 4 : מחיר מגרש שלם , מס' 115 - המוצג בסעיף 11.4 לשומתי:

המחיר בעסקה זו (6,166 ₪ / מ"ר משוקלל) -

שבוצעו במגרש שחלות עליו מגבלות ופגמים תכנוניים המפורטים בסעיפים 26.4 - 26.7 לעיל -

מוכיחות כי אומדן השווי שנקבע בשומתי (5,700 ₪ / מ"ר זכויות בניה משוקלל) - מוטה כלפי מטה,

ואומדן השווי הנטען בשומת המבקש - בסך 4,500 ₪ / מ"ר , המגלם מרפסות - אינו נכון ורחוק מהמציאות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

34.6 סיכום

א) כל בסיסי המידע הקיימים מוכיחים כי

אומדן השווי הממוצע ל-1 מ״ר ז״ב משוקלל שנקבע בשומתי - בסך 5,700 ₪ /מ״ר - הינו נכון ואף מוטה כלפי מטה

ב) הטעות בנקודה זו בשומת המבקש , מתעצמת נוכח העובדה שהאומדן הנטען שם (4,500 ₪ / מ״ר) -

אינו ל-1 מ״ר משוקלל , אלא ל-1 מ״ר המגלם מרפסות ,

באופן שאומדן השווי ל-1 מ״ר זכויות בניה משוקלל בשומת המבקש הינו 4,299 ₪ / מ״ר !

. **<u>לענין ההפחתה בגין עלות המטלה הציבורית הנטענת בתחשיב ההשבחה לתכנית בי/515 - עמ׳ 26 לשומה</u>**

35.1 הסכום המוצג בשומת המבקש מהווה הפרה של ההסכם שנחתם בין העיריה לבין היזם , כמפורט בסעיף 13 דלעיל.

35.2 בנוסף :

סכום המטלה שנקבע והוסכם בין העיריה לבין היזם, הינו נכון למדד 12/2020 ,

בהתאם לכך , מתחייב למדד את הסכום שהוסכם למדד במועד הקובע שבנדון ,

ומידוד זה לא בוצע בשומת המבקש.

35.3 העלות הנכונה של המטלה הציבורית , עפ״י ההסכם בין העיריה לבין היזם - מחושב בביאור 4) בעמוד 18 לשומתי.

. **<u>לענין תוספת של שווי שימוש ב-48 יח״ד קיימות , לתקופה של 2.5 שנים, באומדן שווי מצב חדש לפי בי/515 - עמ׳ 26 לשומה</u>**

36.1 תקופת הזמן של שווי השימוש שננקטה בשומת המבקש - 2.5 שנים - הינה בסתירה לשומת המבקש :

36.2 בהתאם למפורט בסעיפים 18 +20 דלעיל :

לפי שומת המבקש - סך משך הזמן מהמועד הקובע לתכנית בי/515 ועד למימושה, הינו 5 שנים.

בהתאם לכך ,

לשיטת המבקש היה עליו לחשב את שווי השימוש בגין הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים, ולא לתקופה של 2.5 שנים.

5) עלות 1 חניה תת״ק = 52 מ״ר/ חניה (לפי הבקשה להיתר, ללא שטח מחסנים) * 2,500 ₪ / מ״ר [6] = -130,000 ₪

שטח ז״ב משוקלל ל- 1 יח״ד = 90 מ״ר עיקרי + 12.5 מ״ר ממ״ד + 12 מ״ר מרפ. במקדם 0.4 = 107.3 מ״ר /

עלות עודפת של חניה תת״ק ל- 1 מ״ר, בהתעלם משווי עודף של חניה תת״ק לעומת חניה עילית= -1,212 ₪

6) עלות בניה ישירה ל-1 מ״ר מרתף לפי מחירון דקל = 2,170 ₪ / מ״ר , + 15% עלויות עקיפות = 2,496 ₪/מ״ר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

37. **<u>לענין שיעור ריבית של 6% להיוון דמי השימוש בדירות הקיימות, באומדן שווי מצב חדש לפי בי/515 - עמ' 26 לשומה</u>**

37.1 שיעור הריבית הנ"ל (65 / שנה) שנטען בשומת המבקש - אינו נכון ואינו הגיוני ,
משום שמדובר בהיוון של שווי "דמי שכירות ראויים" לדירות מגורים.
בהתאם לכך , בהינתן ששיעור התשואה בגין דירות מגורים בתקופת המועד הקובע הינו כ- 3% לשנה -
הרי ששיעור ההיוון המירבי השנתי הינו 5% , ואין היתכנות לשיעור היוון של 6% עבור דירות מגורים.

37.2 שומות מכריעות שקבעו שיעור היוון של 5% לשנה , ובהתאם לכך -
היוונו את דמי השימוש הראויים לפי 0.4167% לחודש (12 / 5% = 0.4167%) - כפי שנקבע בשומתי:
או לפי 5% לשנה , או לפי פחות מ- 5% לשנה :

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	שיעור היוון דמי שימוש ראויים	
			שנתי	חודשי
ירושלים 3	7145/11,148,149	יעל הרון	3.6%	
השבטים	7122/93-98	יגאל יוסף	5%	
עצמאות 28	7136/215	דוד דדון		0.4167%
כצנלסון - מגרש 102	7131/114-117	רמה מאור		0.4167%
כצנלסון - מגרש 101	7131/117-119	רמה מאור		0.4167%
בלפור 165- יצחק שדה 25	7137/165	אלדד חיימי		0.4167%

37.3 <u>סיכום</u>:
לפי רוב השומות המכריעות - יש להוון את שווי השימוש לפי ריבית שנתית של 5% ,
באופן שהחיוב יבוצע לפי תקבול חודשי , בריבית של 4.167% לחודש

38. **<u>טעות בחישוב דמי השימוש המהוונים בשומת המבקש</u>**

38.1 ערך נוכחי של סדרת תשלומים חודשיים בסך 144,000 ₪ (3,000 ₪ * 48 יח"ד) ,
בריבית חודשית 0.5% , לתק' של 30 חודשים = <u>4,002,344 ₪</u>

38.2 בניגוד לכך , בשומת המבקש התקבלה תוצאה בסך של <u>3,900,000 ₪</u>

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

נספח 1

בסיס משפטי לקביעה שלפיה אומדן שווי מצב קודם אינו כולל את תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה

1. **פס"ד רלבנטי לצורך אומדן שווי מצב קודם בתכניות "פינוי בינוי" שאינן עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 -**

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

1.2 ביחס לתכניות פינוי בינוי - כדוגמת התכנית שבנדון (שאינן לפי סעיף 23 לתמ"א 38) -

קיים פס"ד "לביא" - הקובע לענין אופן עריכת אומדן שווי מצב קודם , כמפורט :

1.3 **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.

1.4 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"

1.5 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".

1.6 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".

1.7 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".

1.8 סיכום :

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

1.9 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 בי/538 + בי/580

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

1.11 בית המשפט העליון דן בבקשת רשות ערעור , שהוגש על פס"ד לביא ,

ובעקבות המלצתו , המערערים חזרו בהם מבקשת רשות הערעור, והיא נדחתה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

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 - 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 .

3. **<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.

4. **<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. **<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 קניה 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" .

6. **<u>החלטות ועדת ערר לרישוי מחוז ת"א ביחס לפרויקטי תמ"א 38 בתחום העיר בת ים</u>**

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 21-22 להוראותיה של התמ"א, שלא לאשר בקשות מכוחה".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. **<u>התייחסות לפס"ד של כב' השופט שקד בענין תכנית הרובעים בת"א (עמ"נ 12-18618)</u>**

7.1 לפי הפסיקה:

אין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38, מאחר והן לא מוקנות , כמפורט לעיל.

7.2 בפס"ד הנ"ל נקבע כי באומדן שווי מצב קודם - יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הנובע מתמ"א 38 , וזאת בהתייחס לתכנית הרובעים תא/3616 - החלה על "רובע 3"

7.3 פס"ד זה אינו רלבנטי לענייננו , כמפורט:

א) תכנית תא/3616 , היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 .

סעיף 23 לתמ"א 38 קובע כי הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות המבוססות על תמ"א 38.

ב) בסעיף 19 (ב) (10) (ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי

הפטור מהיטל השבחה ביחס לתכניות שאושרו על פי סעיף 23 לתמ"א 38 - יחול רק על הזכויות המותרות בתמ"א 38 , ואילו כל הזכויות שמעבר לזכויות המותרות בתמ"א 38 - חייבות בהיטל השבחה.

ג) בהתאם לכך-

פס"ד זה הקובע שיש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם -

תואם את סעיף הפטור הנ"ל בתוספת השלישית המתייחס לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38.

לעומת זאת -

התכנית שבנדון - אינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 , ולכן פסק הדין הנ"ל אינו חל עליה.

<u>נספח 2</u>

<u>פרוט עסקאות מכר של דירות בנכס הנדון , לפני ואחרי המועד הקובע לתכנית בי/515</u>

סוג עסקאות	גוש חלקה	מחיר מכירה	יום מכירה	ארועים תכנוניים על ציר הזמן
				30/09/2013 - החלטת ועדה מחוזית להפקיד התכנית
לפני כניסת התכנית לתוקף	7153-0376-011	₪ 870,000	02/01/2014	
	7153-0376-012	₪ 915,000	19/03/2014	
	7153-0376-002	₪ 684,000	19/05/2014	
	7153-0376-001	₪ 1,000,000	14/12/2014	
				21/03/2016 - כניסת התכנית לתוקף
לאחר כניסת התכנית לתוקף	7153-0374-011	₪ 1,000,000	07/05/2018	
	7153-0375-011	₪ 1,250,000	12/04/2019	
	7153-0376-001	₪ 1,170,000	06/04/2020	
	7153-0376-010	₪ 797,326	12/01/2021	
	7153-0374-015	₪ 1,150,000	25/01/2019	
	7153-0375-016	₪ 1,215,000	26/07/2020	
				18/12/2023 - היתר להריסת הבנינים הקיימים
				27/10/2024 - היתר בניה להקמת הבנינים החדשים לפי תכנית בי/515

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

נספח 3

ניתוח עסקה לרכישת 35.8% ממגרש 12 + חלק ממגרש מלונאות 52

תאריך עסקה	חלקה	גוש	מגרש	כמות יח"ד		שטח זכויות בניה שנמכר				מחיר מכירה (ללא מע"מ)			
				מגורים בלבד	לאחר שקלול מלונאות	עיקרי	ממ"ד	מרפ. ז"ז	סה"כ משוקלל	סה"כ	ל- 1 יח"ד מגלם ז"ב למלונאות	ל- 1 יח"ד בניכוי ז"ב למלונאות	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל
						1.0	12.5	12					
							1.0	0.4					
5/12/16	6	5026	12,52	49.408	52.712	5,848.0	658.9	632.5	6,760	₪ 41,996,630	₪ 850,000	₪ 796,717	₪ 6,213

נספח 4

ניתוח עסקת מכר מגרש אמד לחברת אשטרום נכסים - מתאריך 31/12/2017

1. פרטי המקרקעין בעסקה : חלקה 88 בגוש 7122.

   החלק הנמכר בעסקה : 50% מהחלקה

   מיקום המקרקעין בעסקה : רח' הקוממיות - רח' העמל , אזור התעסוקה בת ים

   מחיר הממכר בעסקה : ₪ 112,500,000 בתוספת מע"מ

2. שווי החלקה בשלמות לפיו בוצעה העסקה ₪ 225,000,000

   עלות מטלה ציבורית - לפי שומת המבקש ₪ 18,525,000

   סך מחיר העסקה (גם לפי שומת המבקש) ₪ 243,525,000

3. שקלול זכויות הבניה בעסקה

סוג זכויות בניה	סוג שטח	שטח	מקדם שקלול	שטח משוקלל
מגורים	עיקרי	18,200 מ"ר	1.00	18,200 מ"ר
מגורים	ממ"ד	2,736 מ"ר	1.00	2,736 מ"ר
מגורים	מרפסות	2,736 מ"ר	0.40	1,094 מ"ר
מסחר - בק' קרקע	עיקרי	6,500 מ"ר	1.00	6,500 מ"ר
מסחר - בקומה א'	עיקרי	6,500 מ"ר	0.50	3,250 מ"ר
משרדים	עיקרי	41,680 מ"ר	0.40	16,672 מ"ר
סה"כ				48,452 מ"ר

   \ 48,452 מ"ר

4. מחיר ל-1 מ"ר משוקלל במקדם 1.00 לפיו בוצעה העסקה - המגלם הפחתה לגודל = ₪ 5,026

5. מקדם הפחתה לגודל המגולם במחיר העסקה \ 0.90

6. מקדם הפחתה למושע המגולם במחיר העסקה (7%) הפחתה \ 0.93

7. מחיר ל-1 מ"ר משוקלל במקדם 1.00 לפיו בוצעה העסקה -בנטרול הפחתה לגודל ומושע = ₪ 6,005

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2 **<u>טענות שמאי המשיבה כפי שעלו בדיון שנערך בפני הח"מ במסגרת ניהול ההליך</u>:**

1. שווי מצב קודם:

- בתגובתי לקחתי את עסקות ההשוואה של שמאי המבקשת, ניתחתי אותן בצורה מעמיקה לפי שטחי הבנייה האמיתיים, והממוצע המתקבל הנו 12,500 ₪ למ"ר.
- לאחר נטרול תמ"א 38 מתקבל שווי מ"ר בסך של 10,762 ₪, מה שמוכיח כי השימוש המיטבי הנו להרוס את המבנים.
- מבהיר כי גם אם לא מעקרים את תרומת תמ"א 38 מערכי השווי, מגיעים למסקנה דומה.

מקדם ההפחתה שהביא בחשבון לצורך נטרול תרומת תמ"א 38 בשיעור של 17% הנו מתוך הכרעתו של השמאי יגאל יוסף לא בעיר בת ים, זאת על אף שלטענתו המקדם שהביא בחשבון השמאי המכריע יגאל יוסף אינו רלוונטי לעיר בת ים אלא לשאר ערי המרכז, שכן בעיר בת ים יש תוספת של 0.5 עד 1.5 קומות מעבר לזכויות תמ"א 38, וכן אושרה תכנית 580 המאפשרת ניצול זכויות מיטבי וגמישות תכנונית. לכן המקדם אמור להיות גבוה יותר. אך גם אם ניקח מקדם של 17% ולא מעבר לכך מתקבלת מסקנה דומה לזו שנקבעה בשומת המשיבה, לפיה השימוש המיטבי במצב הקודם הנו הריסת המבנים הקיימים וניצול מלוא זכויות הבנייה המוקנות לנכס בבינוי חדש ומודרני.

בכל מקרה יש להביא בחשבון כי ההשפעה של תמ"א 38 בבת ים הנה חזקה מאוד וגדולה יותר מ – 17% שקבע בהתייחסותו לשומה האחרת.

- <u>לעניין המצב הפיזי של הבניינים</u>:

את התמונות שנשלחו אליך צילם אחד הדיירים בבניין שכל הזמן לחץ עלי לערוך כמה שיותר מהר את השומה כדי שהפרויקט יבשיל וייצא אל הדרך.

תמונות שנשלחו הם מלפני 4 או 5 שנים וניתן לראות כי מצב הבניינים גרוע מאוד גם אם אלה לא הוכרזו כמסוכנים ע"י העירייה. נתון זה מחזק עוד יותר את הטענה לשימוש מיטבי של הריסה ובנייה מחדש.

- הריסת המבנים מאפשרת ניצול זכויות בנייה בשיעור של 158% בתוספת ממ"דים ומרפסות, מכאן כי אין ספק שאם לא היתה תמ"א 38 ו/או פינוי בינוי, הבניינים היו נהרסים ונבנים מחדש.
- לעניין הדוח שערך בשנת 2014: איני זוכר אותו, יכול להיות שהסיבה לנטען על ידו היא שבשנת 2014 לא נטרלתי את השפעות תמ"א 38, מה שלא רלוונטי כאשר עורכים שומה לכדאיות כלכלית ולא להיטל השבחה. אם יחליט השמאי המכריע לקבל את הדוח, יגיב עליו בהמשך.

2. מצב חדש:

- <u>עלויות הריסה</u>:

מתקזזות עם היטלי הפיתוח ולכן אין להביא בחשבון.

למעט השמאי המכריע ארז כהן כל השמאים המכריעים מקבלים עמדה זו.

- <u>התכלות התכנית</u>:

הערה זו חלה בכל התכניות של ההתחדשות העירונית.

שמאי המבקשת צודק באופן עקרוני אך יש לבחון זאת בשני היבטים: האחד שאף תכנית לא

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

התכלתה בפועל. השני את העובדה כי מדברים על עולם היטל ההשבחה בו לא בהכרח שווי שוק הנו שווי לצורך בחינת החבות בהיטל השבחה. בהיטל השבחה, השומה הולכת אחרי הדין ולא להיפך.

כפי שנקבע בפסק דייניש. על כן בעריכת שומת היטל השבחה יש להתעלם מתנאי זה. במקרה דנן יש ודאות לקבלת הזכויות ויש לשלם עליהן וזאת בהתאם לפס"ד דייניש.

כלומר אם קיבלת את מלוא הזכויות תשלם מלוא היטל השבחה ואם התכנית תתכלה ושילמת את היטל ההשבחה נחזיר לך 100% מההשבחה.

- <u>לעניין שווי מ"ר מבונה</u>:

שמאי המשיבה מציין כי קבע שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 5,700 ₪ משוקלל (כולל מרפסות) גולמי לפני הפחתות, כאשר הוא מבהיר כי כל עסקות ההשוואה נותחו על ידו במכנה משותף לאופן בו בחן את שווי המצב החדש.

אם ילך ב"גישה המגלמת" כפי שנהג שמאי המבקשת, ייווצר עיוות בתוצאה בין אם לטובתי ובין אם לרעתי. לכן הכי נכון לנתח את השווי בשקלול כל המשתנים כולל שטחי המרפסות.

מציין כי כמעט כל השמאים המכריעים בפרויקטים כאלה גדולים עובדים בשיטה דומה.

10.3 **<u>טענות שמאי המבקשת כפי שהוצגו בדיון שנערך בפני הח"מ במסגרת ניהול ההליך</u>:**

1. לעניין שווי המצב הקודם:

- בנושא זה יש פער גדול בין הצדדים.
- בשנת 2016 השימוש המיטבי היה הדירות במצבן כדירות מגורים.
- בשומה האחרת, לפי פס"ד לוסטרניק, הבאנו בחשבון עסקות השוואה מהסביבה שאינן מושפעות מהתכנית החדשה, ועל בסיס ניתוח עסקות אלה קבענו את שווי הדירות הקיימות.
- מבהיר כי עד לפני כחודשיים גרו בדירות והן היו ראויות למגורים, כאשר ממש לאחרונה המבנים הקיימים נהרסו לצורך מימוש הבנייה.
- באפשרותו להביא לשמאי המכריע הצהרת יזם ממנה עולה כי לכל אורך השנים הדירות היו ראויות למגורים ומאוכלסות, ללא בעיות של רטיבות ו/או נזילות, כלומר שהן שימשו למגורים לכל אורך הדרך.
- מבהיר כי הבניינים לא הוכרזו לעולם כבניינים מסוכנים ע"י עיריית בת ים ובטח שלא היה צו פינוי הבניינים.
- המועד הקובע הנו לפני כ – 12 שנים מכאן כי אם היו ראויות למגורים בחודשים האחרונים אז קל וחומר במועד הקובע.
- מפנה את תשומת הלב לכך כי בשנת 2014 ערך שמאי המשיבה חוות דעת כלכלית במסגרת הליכים מוקדמים לתב"ע בה הוא קובע את שווי דירות המגורים כדירות מגורים ולא בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה כפי שנהג בהליך שבנדון. אם ב – 2014 זה מצב הדברים אז כמובן גם בשנת 2016 (יעביר את הדוח לאחר הדיון לצדדים).

2. לעניין שווי מצב חדש:

- עלויות ההריסה לא הובאו בחשבון בשומת הוועדה, אך זה רלוונטי שכן יש להרוס את המבנים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מבהיר כי בתכנית של שנת 2022 אכן עלות זו מתקזזת בשני מצבי התכנון, אך בשנת 2016, ככל ותתקבל עמדתו כי השימוש המיטבי במצב הקודם הנו הדירות הקיימות, העלות אינה מתקזזת ויש להפחיתה משווי המצב החדש.
- התכלות התכנית: בתכנית נקבעה התכלות של 5+5 שנים, ורק היום אנחנו מוציאים היתר בנייה, כלומר יש מגבלה תב"עית שיש לכמת אותה. עבדתי על בסיס החלטות ועדת ערר ושמאים מכריעים כאשר כל קונה סביר היה מביא זאת בחשבון. בכל מקרה לא ניתן להתעלם מהוראה זו כפי שנהג שמאי המשיבה.

3. ערכי שווי:

- <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>: הפער בין הצדדים לא מהותי ושמאי המשיבה אף נמוך ממני.
- <u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>: אם בוחנים את השווי במכנה משותף לפי שווי מ"ר פלדלת, אזי יש פערים גדולים בשווי מ"ר מבונה למגורים, כ- 4,500 ₪ למ"ר פלדלת לשיטת שמאי המבקשת אל מול כ – 6,060 ₪ למ"ר פלדלת לשיטת שמאי המשיבה (למיטב בדיקתו).

4. עלות בנייני ציבור:

מבקש כי ל"אורך כל הדרך" עלות המטלה תיקבע לפי ההסכם שנערך מול הוועדה המקומית.

5. לעניין הממ"דים:

המדובר במחלוקת עקרונית שסביר כי תגיע לפתחה של ועדת הערר, כאשר בהכרעה קודמת שניתנה ע"י השמאי הדן בתיק זה נקבע כי יש להביא בחשבון הפחתה מלאה לשטחי ממ"דים ובנוסף ניתנה גם חלופה למידה שלא יקבלו את עמדתך. מבקש כי השמאי המכריע ינהג באופן דומה גם במקרה דנן (מתן שתי חלופות), כך שלא יידרשו לחזור לשולחנו פעם נוספת בסוגייה זו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com