ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 08/12/2024
מספר מינוי: 751-2024
מספרנו: 347-751-2024

לכבוד

המבקשת, קידום א.מ.ב התחדשות עירונית בע"מ
באמצעות השמאי דני טרשנסקי
בדוא"ל dani@ktap.co.il

המשיבה, ו' מקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי אשר פרוספר בן ישי
בדוא"ל asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 751-2024)
חלקות 60, 98-100, 109 בגוש 30169[1]
רחוב שדה יצחק 1, ירושלים

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי וכוללת הקלה.
הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשת: קידום א.מ.ב התחדשות עירונית בע"מ ע"י שמאי המקרקעין דני טרשנסקי.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ע"י שמאי המקרקעין אשר פרוספר בן ישי.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
101-0666032	06/04/2021

ב. ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 05/08/2024 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 16/07/2024 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

[1] חלקות חדשות 158, 168, 172 ו- 174 בגוש 30169.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשת:

- שומת השבחה מטעם הועדה המקומית ירושלים מיום 11/02/2024.
- שובר תשלום מיום 29/02/2024.
- שומה אחרת מיום 18/04/2024.

<u>לאחר מועד הדיון:</u>

- החלטת ועדת הערר נע/8001/0124, תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל.
- העתקי רישום מפנקס הזכויות שהופקו ביום 14/04/2024 - גוש 30169 חלקות: 60, 98, 99, 100 ו- 109.
- 8 קבצים תשריט בקשה להיתר בניה מספר 380427 - "התחדשות עירונית: בניית 3 מגדלי מגורים מעל בנייה מרקמית הכוללת מסחר וחניון".

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 25/06/2024 - תגובה לשומה האחרת.
- נספח מספר 6 לתכנית 101-0666032 - דו"ח חברתי.
- נספח מספר 5 לתכנית 101-0666032 - דו"ח כלכלי.
- מחירון דקל מרץ 2019.
- מחירון עלויות הקמת מבנה ציבור בירושלים מאפריל 2021.
- החלטת ועדת ערר רמה/8219/0819 הועדה המקומית לתו"ב רמה"ש נ' חוה רודניק.
- דו"ח ישיבת מועצה מספר 56 מיום 07/04/2022 - החלטת המועצה בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה בתכניות פינוי בינוי בירושלים.
- החלטת השמאי המכריע ערן ירקוני מיום 28/12/2022, חלקות שונות בגוש 6142, רחוב שלם 8-2 רמת גן.
- החלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי מיום 24/10/2019, גו"ח 30172/198, רחוב יהודה הנשיא 2 ירושלים.
- חוו"ד משפטית מיום 20/06/2024, עו"ד לירון רותם ב"כ הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- כתב ערר על החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן (קא/0823) הועדה המקומית לתו"ב קרית אונו נ' החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית קרית אונו.
- מצגת תכנית אב מתאר קטמונים ח-ט מיום 11/02/2015.
- מסמך מיום 21/11/2024, התייחסות המשיבה לסיכום הדיון.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	30169
חלקות *	60, 98-100 ו- 109
שטח חלקות רשום	8,267 מ״ר
תיאור הנכס	שלושה בנייני מגורים המיועדים לפינוי בינוי
כתובת	רחוב בר יוחאי 2 / יצחק שדה 1 / יעקב ברגר 7, שכונת קטמונים, ירושלים

* חלקות חדשות 158, 168, 172 ו- 174 בגוש 30169.

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כחלקות 60, 98-100 ו- 109 בגוש 30169, ממוקם בשכונת קטמונים, בדרום מערב העיר ירושלים.
סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים ותיקים לצד מבני ציבור כגון בתי כנסת, ישיבות, בתי ספר, גני ילדים וכיו״ב.
באזור הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 החלקות

חלקה 60

לחלקה 60 (חלק מחלקות חדשות 168, 172 ו- 174) בגוש 30169, ששטחה הרשום 3,482 מ״ר, צורה לא רגולרית.
על החלקה בנויים שני בנייני מגורים ותיקים:

- בניין בבינוי טורי הכולל 4 כניסות, 3 קומות, סה״כ 24 דירות (רחוב יצחק שדה 1, ירושלים).
- מבנה בן 2 קומות הכולל 8 דירות (רחוב יעקב פת 7, ירושלים).

חלקה 98

לחלקה 98 (חלק מחלקה חדשה 174) בגוש 30169, ששטחה הרשום 907 מ״ר, צורה לא רגולרית.
יעוד החלקה שטח לבנייני ציבור.
בחלקה בנוי מגרש משחקים (גן שעשועים לילדים).

<u>חלקה 99</u>

לחלקה 99 (חלק מחלקה חדשה 174) בגוש 30169, ששטחה הרשום 3,086 מ״ר, צורה לא רגולרית.
על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בבינוי טורי הכולל 8 כניסות, 4 קומות, סה״כ 64 דירות (רחוב בר יוחאי 2, ירושלים).

<u>חלקה 100</u>

לחלקה 100 (חלק מחלקה חדשה 168) בגוש 30169, ששטחה הרשום 685 מ״ר, צורה לא רגולרית.
יעוד החלקה שטח לבנייני ציבור.

<u>חלקה 109</u>

לחלקה 109 בגוש 30169, ששטחה הרשום 107 מ״ר, צורה לא רגולרית.
יעוד החלקה שטח לבנייני ציבור.

להלן גבולות ומידות חטיבת הקרקע:

צפון - צלע באורך של כ- 40 מ׳ לחלקה 59 עליה בנוי מבנה מגורים וחזית ברוחב של כ- 77 מ׳ לרחוב יצחק שדה.
דרום - חזית ברוחב של כ- 106 מ׳ הפונה לרחוב בר יוחאי.
מזרח - חזית ברוחב של כ- 78 מ׳ הפונה לרחוב יעקב פת.
מערב- צלע באורך של כ- 65 מ׳ הפונה לחלקות 159 ו- 122 עליהן בנויים מבני מגורים בבינוי טורי.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 להלן תכניות החלות בחטיבת הקרקע הנדונה:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
62	687	16/07/1959		אזור מגורים 5
3220	3009	29/12/1983		חלה על הבנין ברחוב יצחק שדה 1. אזור מגורים מיוחד. הרחבת דירות בחזית הדרומית.
3517	3593	15/11/1988	13/12/1988	חלה על הבנין ברחוב יעקב ברגר 7. אזור מגורים מיוחד. הרחבת דירות.
4253	4117	03/06/1993	21/07/1993	חלה על הבנין ברחוב בר יוחאי 2. אזור מגורים מיוחד. הרחבת דירות.
מק/13246	6126	18/08/2010	15/07/2010	חלה על הבנין ברחוב יצחק שדה 1. הרחבת דירות בחזית הצפונית
101-0209593	7423	12/01/2017	13/01/2017	רכבת קלה ירושלים
101-0666032	9497	22/03/2021	19/03/2021	פינוי בינוי

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

מצב קודם

תכנית 62 (פורסמה למתן תוקף ביום 16/07/1959):

בהתאם לתשריט התכנית חטיבת הקרקע הנדונה מסומנת בייעוד אזור מגורים 5 בו הותרו השימושים הבאים: בתי מגורים, בתי מגורים בקיר משותף, מגרשי משחקים ושעשועים, בניני ציבור, בתי מלון, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי הבראה, חנויות בתנאי ששימושן (בהתאם לנספח) הוא כדלקמן: קיוסקים של מי סודה וחנויות גלידה, בתי קפה ומסעדות, בתי מרקחת, חנויות טבק וסיגריות, מספרות, חנויות לממכר פרחים, חנויות לממכר לצרכי כתיבה וספרים, ספריות וחדרי קריאה, חנויות לתקון נעליים, חנויות לקבלת חפצים לכביסה, ניקוי יבש או צביעה.

יותרו 2 קומות בשטח רצפה של 50% בכל קומה.

תכנית 3220 (פורסמה למתן תוקף ביום 29/12/1983):

חלה על חלק מחלקה 60.

מטרת התכנית שינוי יעוד מאזור מגורים ג לאזורים מגורים מיוחד.

בבניינים הידועים כבנינים מס' 1 ו- 3 ברחוב יצחק שדה תותר תוספת בשטח של כ- 40 מ"ר נוספים לכל דירה.

בקצה המזרחי של בנין שברח' יצחק שדה מס' 1 נבנתה בשעתו תוספת שלא בהתאם לתכנית הסטנדרטית לתוספות. בבלוק זה תותר בניית ההרחבה בקצה המזרחי בקומות העליונות, בהתאם לצורת ההרחבה של התוספת הקיימת בקומת הקרקע.

תכנית 3517 (פורסמה למתן תוקף ביום 15/11/1988):
חלה על חלק מחלקה 60.
מטרת התכנית שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזורים מגורים מיוחד.
בכל בנין תותר תוספת בניה בחזית הקדמית בשטח של כ - 24 מ"ר ו/או בחזית האחורית בשטח של כ- 22 מ"ר. או בשניהם יחד כמסומן על התשריט.

תכנית 4253 (פורסמה למתן תוקף ביום 03/06/1993):
מטרת התכנית שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים 3-4 לאזור מגורים מיוחד.
תותרנה תוספות בניה בבניינים ברחוב בר יוחאי 101-103 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט.
סה"כ שטחי בניה לתוספות להלן:
בניין מס' 101 – 1,450 מ"ר לפי אלטרנטיבה א' או 2,060 מ"ר לפי אלטרנטיבה ב'.
בניין מס' 102 – 1,600 מ"ר.
בניין מס' 103 – 680 מ"ר, מתוכם 40 מ"ר לבית כנסת.

תכנית 13246 (פורסמה למתן תוקף ביום 18/08/2010):
התכנית מציעה הרחבות דיור מצפון לכל הדירות בבניין המערבי שבחלקה (ברחוב יצחק שדה 1), וכן להכשיר את העמודה הצפון מערבית בבניין, ביישור קו עם התוספות.
תכנית 3220 אישרה הרחבות דיור לכיוון דרום, ולא כללה את התוספות בעמודה הצפונית מערבית שכבר הייתה קיימת אז, ואותה מבקשים להכשיר, יחד עם תוספות הדיור הדומות לכל הדירות. אי לכך תכנית זו מבטלת את התוספות הדרומיות ומאשרת במקומן את התוספות הצפונית הקיימת. סך שטח כל דירה לא יעלה על 120 מ"ר.
סה"כ שטח בניה בתחום התכנית (מספר תא שטח 1 בחלקה 60 המהווה את הבניין ברחוב יצחק שדה 1) 2,640 מ"ר עיקרי + 164 מ"ר שירות.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>מצב חדש</u>

תכנית 0666032-101 (פורסמה למתן תוקף ביום 22/02/2021):
הקמת שלושה מבני מגורים חדשים (356 יח"ד), מגרש למבנה ציבור, שצ"פ, שביל ציבורי ומעבר הולכי רגל בין רח' יצחק שדה לרח' בר יוחאי ורח' פת (במסגרת התחדשות עירונית).

בהתאם לתשריט התכנית חטיבת הקרקע הנדונה מסומנת בייעוד מגורים ד' בו יותרו השימושים הבאים: מגורים, מסחר בחזית מסחרית, תעסוקה בחזית מסחרית כלפי רחוב בר יוחאי, משרדים, סטודיו, קליניקות וכדומה, 2 כיתות גני ילדים, בית כנסת, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מועדון דיירים, חדר שנאים, מתקנים לאיסוף אשפה, חניה תת קרקעית וחניית אופניים ציבורית.

להלן הוראות הבינוי:
- בניית מבנה מרקמי לאורך כביש יעקב פת וכביש בר יוחאי וכן 3 מגדלים בגובה 26-31 קומות ממפלס הכניסה הקובעת.
- תמהיל יח"ד יכלול לפחות 20% דירות קטנות ששטחן 50-85 מ"ר עיקרי.
- תכנית קומתית מרבית של מגדלי המגורים תהיה 650 מ"ר כולל מרפסות.
- תותר תוספת של עד 10% מהיקף יח"ד לעת מתן היתר בניה, ללא שינוי בסך הזכויות בניה ובהתאם להוראות הבינוי.
- לא יותרו דירות בקומת הקרקע של המבנים בחזית הפונה כלפי הרחוב ולא תותר הצמדת גינות במפלס קומת הקרקע כלפי הרחוב.
- שימוש ציבורי - בתא שטח מס' 1 ייבנו 2 כיתות גן ובית כנסת.
- באחריות היזם לבצע בית כנסת בגמר מלא.
- מסחר קמעונאי המשתלב באזור מגורים ובלבד שלא יגרום מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתכנית זו.
- תותר תעסוקה (משרדים) בקומת המסחר הפונה לרחוב בר יוחאי.
- תקן החניה יהיה באופן שיידרש מקום חניה אחד לכל יחידת דיור ממוצעת, ללא קשר לגודלה.

להלן טבלת זכויות הבניה (מ"ר):

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תא שטח	שטח	שימוש	שטחי בנייה עיליים		שטחי בנייה תת"ק		תכסית	יח"ד
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
1	4,571	מגורים	41,490	10,375		8,240		356
		מסחר ומשרדים	1,360	-	600	-		
		מוסדות ציבור	* 510	-	-	-		
		חניון	-	-	-	17,825		
		סה"כ	43,360	10,375	600	26,065	80%	
2	1,104	חניון	-	-	-	4,430		
		פארק	-	50	-	-		
		סה"כ	-	50	-	4,430		
3	1,731	מוסדות ציבור	1,750	600	-	2,350		
		מסחר	-	-	275	-		
		חניון	-	-	-	400		
		סה"כ	1,750	600	275	400	80%	

* 250 מ"ר בית כנסת ו- 260 מ"ר עבור 2 כיתות גן.

הערות:

1) תותר תוספת של עד 10% מהיקף יחידות הדיור לעת מתן היתר הבניה, ללא שינוי בסך זכויות הבניה ובהתאם להוראות הבינוי.
2) מספר מקומות החניה יהיה לפי מקום חניה אחד לכל יח"ד בממוצע. יותר להצמיד 2 חניות לדירה אחת ע"ח דירות שלא יוצמדו אליהן חניות כלל. בנוסף, 25 מקומות חניה לאורחים.
3) תותר תוספת מחסן לעגלות ואופניים בשטח כולל שלא יפחת מ- 8 מ"ר (בכל בניין) במסגרת שטחי הבניה.
4) לא יותר לנייד שטחי מסחר למגורים ולהפך.
5) יותר ניוד זכויות מעל הקרקע לתת הקרקע בלבד.
6) בניין 1, 31 קומות מעל קומת כניסה. בניין 2, 29 קומות מעל קומת כניסה. בניין 3, 26 קומות מעל קומת כניסה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

6.2 רישוי

6.2.1 היתרי בניה במתחם

בהתאם לשומות הצדדים, להלן פירוט היתרי בניה במתחם הנדון:

חלקה	מספר היתר	תאריך	מהות ההיתר
60	15913	03/07/1966	תוספת בניה בשטח עיקרי של 38.47 מ״ר
	1466	18/07/1977	תוספת בניה בשטח עיקרי של 45.26 מ״ר
	25029	05/02/1986	תוספת בניה בשטח עיקרי של 76.91 מ״ר
	33913	20/05/1992	תוספת בניה בשטח עיקרי של 25.15 מ״ר
	34280	23/07/1992	בניית גדר ופיתוח
	38604	19/06/1995	תוספת בניה בשטח עיקרי של 55.36 מ״ר
	41596	02/03/1997	תוספת בניה בשטח עיקרי של 46 מ״ר
	45699	19/01/2000	תוספת בניה בשטח עיקרי של 24.22 מ״ר
	35211	10/05/1993	תוספת בניה בשטח עיקרי של 59.70 מ״ר
	37947	09/02/1995	תוספת בניה בשטח עיקרי של 29.85 מ״ר
	39742	24/01/1996	תוספת בניה בשטח עיקרי של 23.18 מ״ר
	41429	29/01/1997	בניית מרפסת
	51101	22/06/2003	תוספת בניה בשטח עיקרי של 42.65 מ״ר
	103896	06/02/2012	תוספת בניה בשטח עיקרי של 65.07 מ״ר
	107086	21/05/2014	תוספת בניה בשטח עיקרי של 42.22 מ״ר
	109389	23/11/2015	חידוש היתר 107086
	111075	16/03/2016	הכשרת הרחבות דיור קיימות לפי תכנית 13246 ופרגולות
	112591	12/09/2017	תוספת ע״פ תכנית 13246
	113893	01/05/2018	עבודות הכנה לרכבת הקלה
99	46355	13/04/2000	פיתוח כבישים, מעברים, גינון, אשפה ומתקני משחקים
	113893	01/05/2018	עבודות הכנה לרכבת הקלה

סיכום שטחים בנויים במתחם:

חלקה	כתובת	מספר דירות	שטח כולל במ״ר	זכויות לא מנוצלות
60	יצחק שדה 1	24	1955.3	685.5
	יעקב ברגר 7	8	833.9	
99	בר יוחאי 2	63	4116.5	1541.4
סה״כ		**95**	**6905.7**	**2226.9**

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצייאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

6.2.2 בקשה להיתר בניה

בקשה להיתר בניה מספר 380427 **(המימוש הנדון)** ניתנה ל: "3 מבני מגורים חדשים. מבנה צפוני (1) בן 32 קומות, מבנה מזרחי (2) בן 30 קומות ומבנה מערבי (3) בן 27 קומות מעל 4-6 קומות ת"ק משותפות לשלושת הבניינים, סה"כ 392 יח"ד".

הבקשה כוללת הקלה לבניה ללא נסיגה של 2 מ' במגדלים.

להלן פירוט שטחי הבניה (מ"ר) בבניינים 1-3:

קומה	עיקרי						
	מגורים	מסחר	משרדים	בנייני ציבור	מרפסות	ממ"ד	סה"כ
סה"כ תת"ק		844.15					844.15
סה"כ עילי	39,204.25	885.50	32.22	479.43	4,698.94	328.51	45,628.85
סה"כ	**39,204.25**	**1,729.65**	**32.22**	**479.43**	**4,698.94**	**328.51**	**46,473.00**

קומה	שירות										אחר		סה"כ
	ממ"ד	ממ"ק	ממ"מ	מע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות	ק"ע מפולשת	סה"כ		מרפסות זיז	מרפסות גג	
סה"כ תת"ק			99.46	804.70	2,632.84	16,803.77	475.40	220.15	21,036.32				**21,880.47**
סה"כ עילי	4,343.44	168.80	151.19	852.28			5,962.76	281.01	11,759.48		516.28	2258.53	**57,388.33**
סה"כ	**4,343.44**	**168.80**	**250.65**	**1,656.98**	**2,632.84**	**16,803.77**	**6,438.16**	**501.16**	**32,795.80**		**516.28**	**2258.53**	**79,268.80**

הבקשה להיתר בניה אושרה בתנאים ביום 05/07/2023.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

7. מצב משפטי

להלן פירוט רישום מפנקס הזכויות שהופקו ביום 14/04/2024 :

ערך	פרט	
גוש	30169	
חלקה	60	98
שטח רשום	3,482 מ״ר	907 מ״ר
בעלים	בעלים שונים	רשות הפיתוח - 714/907 חלקים מדינת ישראל - 193/907 חלקים
משכנתאות	9 הערות על משכנתאות, בעלים שונים.	-
הערות	ביטול בית משותף שנרשם לפי שטר 3219/1966, ע״פ הוראת יו״ר הועדה המקומית לתו״ב י-ם ובהתאם לתכנית 101-0666032.	הערה על הפקדת תכנית ס׳ 123 לחוק התו״ב (תכנית 4253).
	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7. י.פ. 2557 מיום 02/08/1979.	הערה מיום 17/06/2024 על הפקדת תכנית ס׳ 125 לחוק התו״ב (תכנית 4253).
	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7. י.פ. 7687 מיום 29/01/2018.	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7. י.פ. 7687 מיום 29/01/2018.
	הערות מיום 11/04/2024 בדבר העברה לזרים למוטב מדינת ישראל. ס׳ 4 י״ז(ג)(2) לחוק מנהל מקרקעי ישראל תש״ך-1960.	
	הערות מיום 11/04/2024 לפי תקנה 27(א) וס׳ 126 לחוק, למוטב הועדה המקומית לתו״ב י-ם.	
	הערה מיום 11/04/2024 על יעוד מקרקעין - תקנה 27, למוטב הועדה המקומית לתו״ב י-ם.	
	הערות אזהרה סעיף 126 מיום 11/04/2024 למוטב קידום א.מ.ב.- התחדשות עירונית בע״מ בגין התחייבויות ממועדים שונים בשנים 2019-2022.	
	הערות אזהרה סעיף 126 למוטבים שונים על בעלויות שונות.	
	הערות בדבר צווי עיקול על בעלים שונים.	
	הערות על צווי הריסה, בימ״ש לענייניים מקומיים י-ם.	
	הערה מיום 11/04/2024 על ביטול הרשאה תקנה 26 על הבעלות של רוזיליו אורה מאיר וישראל, ברמי תמר, סבן מיכאל ובר חן שושנה.	
	צו מניעה מיום 11/04/2024, בימ״ש לענייני משפחה י-ם, על הבעלות של שמעון יחזקאל ומרים, בוסקילה אסתר.	
	הערה מיום 11/04/2024 על צו בימ״ש ס׳ 130 על הבעלות של גריונוולד יאיר.	
	הערה מיום 11/04/2024 לפי ס׳ 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), מס הכנסה חדרה, על הבעלות של סבן מיכאל.	

ערך	פרט		
גוש	30169		
חלקה	99	100	109
שטח רשום	3,086 מ״ר	685 מ״ר	107 מ״ר
בעלים	בעלים שונים	עיריית י-ם - בשלמות	עיריית י-ם - בשלמות
משכנתאות	31 הערות על משכנתאות, בעלים שונים.	-	-
הערות	ביטול בית משותף שנרשם לפי שטר 12492/2007, ע״פ הוראת יו״ר הועדה המקומית לתו״ב י-ם ובהתאם לתכנית 101-0666032.	-	מקרקעי יעוד - שביל.
	הערות מיום 11/04/2024 בדבר העברה לזרים למוטב מדינת ישראל. ס׳ 4 י״ז(ג)(2) לחוק מנהל מקרקעי ישראל תש״ך-1960.		
	הערות אזהרה סעיף 126 מיום 11/04/2024 למוטב קידום א.מ.ב.- התחדשות עירונית בע״מ בגין התחייבויות ממועדים שונים בשנים 2019-2022.		
	הערות אזהרה סעיף 126 למוטבים שונים על בעלויות שונות.		
	הערה מיום 11/04/2024 על מינוי אפוטרופוס למוטב גרשון מירנה ורביד קורין על הבעלות של תומה סמיר.		

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה את חלקות 60, 00-98 ו- 109 בגוש 30169, בדרום מערב העיר ירושלים.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת קטמונים ירושלים.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
101-0666032	06/04/2021	19,010,981 ₪	0 ₪

9.1 עמדת המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה.
להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מצב קודם - הובא בחשבון הבינוי הקיים הכולל בנייני מגורים ותיקים, 95 יח"ד, חלקם הורחבו ולחלקם יתרת זכויות בניה לניצול.

ב. מצב חדש - מגרש המיועד להקמת 3 מגדלי מגורים, 392 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים.
בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 30/03/2022, שטחי המגורים בתכנית הפינוי בינוי פטורים מתשלום היטל השבחה לפי סעיף 3א(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
לאור האמור לעיל, בחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית 101-0666032 נבחנה ביחס לשטחי המסחר והמשרדים בלבד.
בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% (בעוד שהמימוש בפועל הינו פחות מ- 3 שנים ממועד אישור התכנית) ומקדם התאמה לשטח הגלריות ולמשרדים ללא חשיפה לרחוב.

ג. הובא בחשבון כי ההקלה לביטול נסיגות במגדלים, זניחה ואינה משביחה את הנכס הנדון.

ד. בהתאם לפס"ד בר"מ/1621/18 שווי זכויות הבניה במצב החדש אינו כולל מע"מ.

ה. שווי מ"ר מבונה למסחר נקבע בהתאם לעסקאות מכר של שטחי מסחר בפרויקט פינוי בינוי ברחוב סן מרטין 25-23 (גו"ח) 30199/97:

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך	תת"ח	שנת בניה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
30/07/2023	1	2023	56.00	₪ 2,310,000	₪ 41,250
	4		60.00	₪ 2,310,000	₪ 38,500
	5		59.00	₪ 2,310,000	₪ 39,153
	1		59.00	₪ 2,310,000	₪ 39,153
	1		60.00	₪ 2,310,000	₪ 38,500
ממוצע					**₪ 40,000**
בהתאמה למיקום על ציר הרק"ל					₪ 35,000
חילוץ יזמות				1.25	₪ 28,000
קיזוז עלויות בניה (מגלם עלות עקיפה והעמסת שטחים נלווים)					₪ 8,000 -
שווי מ"ר מבונה					**₪ 20,000**

בהחלטת שמאי מכריע לנכס הידוע כגו"ח 30172/198 נקבע שווי מ"ר מבונה מסחר על ציר הרק"ל למועד הקובע 16/05/2018 לסך של 16,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

101-0666032		מועד קובע	06/04/2021
	שטח	שווי	
מסחר (עיקרי)	1397.00	₪ 17,000	₪ 23,750,700
גלריות ומשרדים	378.00	₪ 8,500	₪ 3,216,740
סה"כ שווי כזמין			₪ 26,967,440
מקדם דחייה			70.50%
סה"כ שווי בדחייה			**₪ 19,010,981**
היטל השבחה			**₪ 9,505,491**

הערה: מקדם התאמה בשיעור של 50% לשטח הגלריות ולמשרדים ללא חשיפה לרחוב.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשת</u>

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית 101-0666032 והבקשה להיתר בניה בשומת המבקשת:

א. המקרקעין הנדונים מהווים את חלקות 60,98,99,100,109 בגוש 30169.

ב. במקרקעין בנויים 3 בנייני מגורים טוריים בני 2-3 קומות הכוללים 95 יח"ד.

ג. ההשבחה נבחנה בהתאם למימוש בפועל על פי תכנית בקשה להיתר בניה מכח תכנית מפורטת 101-0666032.

ד. בהתאם להוראות החוק ולהלכות בית המשפט, יש לבחון את שווי כלל המקרקעין בין שני מצבי התכנון ואין להסתפק בשיטת ה"פער" (דלתא) אשר מביאה לעיוות בבחינת ההשבחה ואינה מביאה בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין.

ה. ביחס לזכויות המגורים במתחם קיים פטור גורף מהיטל השבחה ולכן ההשבחה ככל וחלה, תחול רק על רכיב הבניה בעבור שטחי התעסוקה.

ו. שמאי המבקשת מפנה להחלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן ברחוב לוי אשכול, קריית אונו (חלקות שונות בגוש 6497), מתחם בו קיים פטור מהיטל השבחה בגין רכיב המגורים, בה נקבע שיעור החלק היחסי של ההשבחה החייבת (עבור שטחי התעסוקה), בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן:

עמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב הרצליה, עסק באופן חישוב הפטור בהיתרי בנייה מכוח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ואשר כוללות זכויות בנייה מעבר לזכויות הפטורות.

אומנם פסק הדין עסק בחישוב ההשבחה כתוצאה מאישור היתר בניה מתכניות מכח תמ"א 38, אך רלוונטי גם לאופן חישוב ההשבחה במקרים בהם קיימים פטורים מלאים/חלקיים מהיטלי השבחה.

פסק הדין קבע שלבים בבחינת ההשבחה, כאשר **השלב הראשוני** ובעצם המהווה בכלל זה את הבסיס לגביית היטל השבחה, היא מציאת ההשבחה הכוללת, ככל וזו קיימת, במקרקעין בין שני מצבי תכנון, שווי מצב קודם ושווי מצב חדש:

*"**דרך זו של חישוב שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני מבטיחה, כי יתקיימו שני היסודות עליהם עמדנו לעיל**. ראשית, כי תובא בחשבון מלוא ההשפעה של האקט התכנוני, בין לחיוב ובין לשלילה, על המקרקעין כך שההשבחה שממנה ייגזר ההיטל תשקף את ההתעשרות. שנית, דרך זו מבטיחה כי ההשבחה הינה אכן תוצאה של האקט התכנוני ולא של גורמי שוק אחרים.*
...בשלב הראשון, יש לבדוק את ההשבחה הכוללת הנובעת מהאקט המשביח, ובמקרה שלפנינו מהיתר הבניה".

למעשה **רק במקרה בו מתקיימת התעשרות**, כלומר שווי מצב חדש עולה על שווי מצב קודם, נדרש לקבוע האם עילות החיוב חוסות תחת הפטורים מהיטלי השבחה כמפורט.
על דרך חישוב זו עמדו גם ועדות הערר השונות:

- ערר 8007/01/19 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
- ערר 8023/06/20 בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' הוועדה המקומית נתניה.
- ערר מס' 85092/16 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר חברת ק.ר נדל"ן בע"מ.

בשלב שני, קבע בית המשפט כי יש לבחון מהן הזכויות שהתווספו מעבר למותר במקרקעין ערב יום אישורה של התכנית, היינו הזכויות הבנויות במקרקעין ובהן זכויות שטרם מומשו ולחשב את החלק היחסי של הזכויות החייבות מתוך סך הזכויות שנוספו ואלו הם דבריו של כב' השופט גלעד הס לעניין זה:
*"חייב להיות מתאם בין היקף הזכויות הממומשות מכוח תמ"א 38 לבין הסכום שנייחס לזכויות אלו מסך ההשבחה הכוללת, וחייב להיות מתאם דומה בין היקף הזכויות הממומשות מכוח תכנית הר/2213 (או כל תכנון מפורט אחר שאינו פטור) לבין הסכום שנייחס לזכויות אלו מההשבחה הכוללת. **עיקרון זה שומר על הקשר ישיר בין היקף הזכויות הפטורות, היקף הזכויות שאינן פטורות וסך ההשבחה, ומכאן מתיישב הן עם עיקרון ההתעשרות והן עם עיקרון הפטור**".*

בשלב השלישי נקבע כי יש לחייב את ההשבחה בהתאם לשיעורו הנובע מחלוקת השטחים (במקרה הנדון ככל וקיימת השבחה מלאה בעבור שטחי התעסוקה):
"ובשלב השלישי, יוכפל היחס שנמצא בשלב השני בהשבחה הכללית שמצאנו בשלב הראשון (בניכוי ממ"דים והקלות). תוצאת המכפלה תהיה ההשבחה שאינה פטורה, ובגינה יישלם הנישום 50 אחוז היטל השבחה".

לאור האמור לעיל, ההשבחה תיבחן ראשית בין שני מצבי תכנון, ככל ומתקיימת השבחה ורק במקרה כזה, יש לבחון את "מקור" הזכויות, **יחושבו הזכויות הנוספות שמעבר לתכנון הקיים על המקרקעין ערב אישורה של התכנית**, כאשר יחושב שיעור הזכויות החייבות מסה"כ תוספת הזכויות במקרקעין.

ז. בבחינת שווי המצב הקודם הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

- שטחים בנויים -

הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו הבניינים הקיימים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות. לפיכך הובא בחשבון שווי השטחים הבנויים בפועל ושווי זכויות הבניה.

היות וקיים קושי לאתר את כל שטחי הבניה מהיתרי הבניה שאושרו בשנים האחרונות בחלקה 60, ושטחי הבניה הבנויים בפועל אינם חורגים מזכויות הבניה שנקבעו בתכניות, הובאו השטחים בהתאם לתשריטי המדידה.

- זכויות בניה נוספות -

שמאי המבקשת מפנה לעמ"נ 18618-12-22 שמואל לויתן נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א, מיום 08/01/2024, הדן בשאלה האם יש לקחת בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38.

נקבע כי יש לבחון את עליית השווי בשל השפעת תמ"א 38 בעת קביעת שווי המצב הקודם של הדירות:

"לפי סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה החיוב בהיטל השבחה נוצר בעת אישור תכנית מפורטת, להבדיל מתכנית כוללנית. במועד אישורה של תכנית מפורטת, ניתן כבר לבחון ברמת וודאות מספקת האם בעל הזכויות מפיק הנאה ממשית הניתנת למדידה עקב אישור התכנית, בעוד שתכנית כוללנית אינה מתאפיינת בפירוט אשר יכול להביא לוודאות בהערכת עליית השווי. בהקשר זה נקבע בפסיקה, כי שמה הרשמי של התכנית אינו הגורם הקובע אם מדובר בתכנית מפורטת, אלא יש לבחון את מידת הפירוט בה. לפיכך, גם תכנית מתאר ארצית עשויה להיחשב בגדר תכנית מפורטת אם היא מאפשרת להוציא מכוחה היתרי בניה.

בהקשר זה יש לציין, כי במישור העקרוני, השאלה האם מדובר בזכויות מוקנות נבחנת תוך בחינת הוראות התכנית ולא מתוך הערכה מהו אחוז מימוש התכנית או מתוך מימוש בפועל לאחר כניסתה לתוקף, אם כי למימוש הצפוי של התכנית עשויה להיות נפקות שמאית.

לגבי סוגיית ההתחשבות בתמ"א 38 בעת קביעת שווי המקרקעין ב"מצב קודם":

השאלה הינה האם ציפיית השוק - "קונה מרצון" - לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38 הינה נתון שעל השמאי המייעץ לשקלל בעת קביעת "מצב קודם" של המקרקעין. שאלה זו טרם הוכרעה מפורשות ע"י בית המשפט העליון.

מן האמור לעיל עולה, כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות.

ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק.

לאור האמור, הערעור התקבל בחלקו (לגבי טענתו העקרונית של המערער לפיה יש לבחון עליית שווי בשל השפעת תמ"א 38, בעת קביעת "מצב קודם" של הדירות)".

לסיכום, בהתאם לאמור לעיל, בתחשיב שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את שטח הדירות הבנויות + יתרת הזכויות בהתאם לתכניות מאושרות + זכויות מכח תמ"א 38.

- ערכי שווי -

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 24,000 ₪ מנוטרל פוטנציאל ושווי מ"ר מבונה מגורים 7,500 ₪.

ח. בבחינת שווי המצב החדש הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

- שטחי בניה -

הובא בחשבון כי המצב החדש משקף קרקע ריקה ופנויה, בהתאם לכך הובאו בחשבון זכויות הבנייה שאושרו בתכנית הבקשה להיתר בניה.

- דחייה -

הובאה בחשבון דחייה למושע ומימוש התכנית של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

- שימוש ביניים -

בעמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל נקבע כי אין להביא בחשבון שימוש ביניים במצב החדש מאחר ושימוש זה הותר כבר במצב הקודם.

"לדעתי - וכך סברה ועדת הערר - כאשר התכנית מבהירה כי יותר המשך שימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר - דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 12(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שווים של המקרקעין "עקב אישור התכנית" כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית".

בחינת השלב השני כאמור תיעשה ע"י חישוב החלק היחסי של השטחים החייבים מסה"כ תוספת השטחים שאושרו.
בשלב השלישי יוכפל סה"כ ההשבחה בשיעור החלק היחסי שחייב בתשלום היטל השבחה וממנו תיגזר ההשבחה החייבת.

- ערכי שווי ומקדמים -

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון ערכי שווי כדלקמן:

- שווי מ"ר מבונה מגורים 7,500 ₪.
- שווי מ"ר מבונה מסחר 11,000 ₪.

שטחי משרדים ומסחר בקומה א' הובאו במקדם 0.5.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ערכי השווי נקבעו בהתאם למסד הנתונים הבא:

תאריך	חלקה	כתובת	קומה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
30/03/2022	93	יצחק שדה 16	1	46.00	1,655,000 ₪	35,978 ₪
09/03/2022	9	סן מרטין 1	4	64.00	1,890,000 ₪	29,531 ₪
01/02/2022	13	הנוטרים 8	2	105.00	2,850,000 ₪	27,143 ₪
11/05/2021	22	דב הוז 11	1	36.00	1,110,000 ₪	30,833 ₪
17/10/2021	93	יצחק שדה 16	1	39.00	1,000,000 ₪	25,641 ₪
07/03/2021	99	בר יוחאי 2	1	48.00	2,240,000 ₪	46,667 ₪
03/03/2021	27	הנוטרים 7	1	66.00	1,700,000 ₪	25,758 ₪
09/02/2021	22	דב הוז 15	2	35.00	1,145,000 ₪	32,714 ₪
25/01/2021	122	בר יוחאי 4	2	48.00	1,360,000 ₪	28,333 ₪
04/11/2020	93	יצחק שדה 16	2	50.00	1,200,000 ₪	24,000 ₪
23/09/2020	26	הנוטרים 5	3	45.00	1,525,000 ₪	33,889 ₪
ממוצע						**30,000** ₪
נטרול פוטנציאל					80%	**24,000** ₪

ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	
					מסחר	מגורים
יעל הרון	05/12/2023	32000/13	בר יוחאי 4	21/11/2020	11,000 ₪	7,500 ₪
דנה שיחור	22/08/2021	30415/177	בוליביה 4	30/11/2019	9,000 ₪	-

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

101-0666032		מועד קובע	06/04/2021
שלב א' - בחינת ההשבחה בין שני מצבי התכנון			
מצב קודם	**שטח**	**שווי**	**מקדם**	
בנוי	7006.00	₪ 24,000	1	₪ 168,144,000
מחסנים	30.32	₪ 24,000	0.4	₪ 291,072
סה"כ				₪ 168,435,072
ז.ב. בלתי מנוצלות תמ"א/38	7322.85	₪ 7,500	0.9	₪ 49,429,238
ז.ב. בלתי מנוצלות תוכניות מאושרות	1914.89	₪ 7,500	0.9	₪ 12,925,508
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 230,789,817
מצב חדש				
עיקרי מגורים	39204.00	₪ 7,500	1	₪ 294,031,875
עיקרי מסחר	1480.00	₪ 11,000	1	₪ 16,284,510
עיקרי מסחר ק"א	249.00	₪ 11,000	0.5	₪ 1,370,820
עיקרי משרדים	32.00	₪ 11,000	0.5	₪ 177,210
עלות עודפת מטלה ציבורית	479.00	- ₪ 10,000	1	- ₪ 4,794,300
שווי מצב חדש כזמין				₪ 307,070,115
עלויות הריסה	7036.00	- ₪ 400		- ₪ 2,814,572
דחייה		10	6%	0.56
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 171,466,348
אין השבחה *				
שלב ב' - בחינת מקור הזכויות וחישוב חלקן היחסי מההשבחה **				
כתובת	יצחק שדה 1		יעקב פת 7	בר יוחאי 2
שטח בניה עיקרי	2,095.09		792.30	4,118.72
	הערות	**סה"כ**	**הערות**	**סה"כ**	**הערות**	**סה"כ**
שטח קומה טיפוסית נטו		669.2		426.7		1003.24
שטח קומה טיפוסית מורחבת	96	765.2	48	474.7	192	1195.24
חישוב זכויות בניה תמ"א/38:						
שטח בניה 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות	2.5	1913.00	2.5	1186.75	2.5	2988.10
שטח הרחבה בגין כל יח"ד קיימת	24*13	312.00	8*13	104.00	63*13	819.00
סה"כ שטח עיקרי מתמ"א/38		**2225.00**		**1290.75**		**3807.10**
חישוב זכויות התכניות תקפות:						
תכנית 62				951.00		3086.00
תכנית 13246		2640.00				

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תכנית 3517			23*8	184.00		
תכנית 4253						2060.00
סה"כ		**2640.00**		**1135.00**		**5146.00**
סה"כ שטח עיקרי מצב קודם		**4865.00**		**2425.75**		**8953.10**
מצב חדש						
שטח עיקרי מבוקש - מגורים						39204.00
שטח עיקרי מבוקש - מסחר ומשרדים						1762.00
שטח עיקרי מבני ציבור						479.00
שטח עיקרי מבוקש - ממ"דים						4698.00
שטח עיקרי מבוקש - מרפסות						329.00
סה"כ						46472.00
סיכום :						
סה"כ שטחי בניה שלא פטורים מהיטל השבחה						1762.00
סה"כ תוספת שטחי בניה (מעבר למותר ע"פ תכנית/תמ"א והבנוי)						30228.00
חלק יחסי של השטח החייב בהיטל השבחה ***						**5.829%**

* הואיל ובמקרה דנן לא מתקבלת השבחה בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני, אין רלוונטיות לבחון את יתרת השלבים שנקבעו במסגרת פסק הדין.

** למעלה מן הצורך נערך תחשיב המשקף את השלב השני במסגרת פס"ד המבטא את עמדת המבקשת לעניין חישוב שיעור מקור הזכויות החייבות בהיטל השבחה.

*** ככל והייתה מתקבלת השבחה, היה להכפיל את ההשבחה בחלק היחסי החייב בהיטל השבחה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות שמאי המשיבה לעיקרי הדברים שנטענו ע"י שמאי המבקשת:

א. כללי -

שמאי המשיבה מסכים עם עמדת שמאי המבקשת לפיה תחילה יש לבחון האם נוצרה השבחה כתוצאה מאישור התכנית ביחס לשטחי המגורים בלבד, אלא שהתשובה לשאלת קיומה של השבחה כתוצאה מאישור התכנית, פשוטה ומובהקת ואף אינה מחייבת עריכת תחשיבים שמאיים - תכנית הקובעת תוספת של 400% ביחס ליחידות הדיור הקיימות, ברור לכל כי היא מהווה תכנית משביחה.

קביעת שמאי המבקשת כי התכנית אינה מהווה תכנית משביחה (ואף תכנית פוגעת), אינה סבירה.

ב. מתודולוגיית ההשבחה עבור השטחים שאינם חוסים תחת הפטור -

לאחר שהובהר כי התכנית משביחה את המקרקעין באופן מובהק אף ללא רכיבי ההשבחה שאינם חוסים תחת הפטור, לעמדת שמאי המשיבה יש לאמוד את רכיבי ההשבחה שאינם חוסים תחת הפטור באופן עצמאי כעומדים בפני עצמם.

לטענת שמאי המבקשת ובהתבסס על פסקי הדין בעניין "קבוצת הירדן" ו"רינובו", בבחינת ההשבחה לשטחים שאינם חוסים תחת הפטור, תחילה יש לאמוד את מלוא ההשבחה בגין אישור התכנית ולאחר מכן לחשב את ההשבחה היחסית בגין השטחים שאינם חוסים תחת הפטור.

יישום המתודה בה נקט שמאי המבקשת, מביא לעיוותים בתוצאת התחשיב, לכפל פטור והוא מחייב חישובים מורכבים אשר אינם הכרחיים לשימוש בגישה שננקטה בשומת המשיבה.

כקבוע בפסיקה, גישת הדלתא נועדה למקרים בהם השימוש בגישת חישוב ההשבחה המלאה יוצרת עיוותים ומורכבות שלא לצורך, כמו בענייננו.
הגישה שנקבעה בפסקי הדין בעניין "קבוצת הירדן" ו"רינובו", ישימה רק במקרה בו קיים מכנה משותף בין כלל השטחים במצב החדש (קרי, כלל השטחים הינם בייעוד למגורים) והיא אינה רלוונטית במקרה הנדון.

עוד מציין שמאי המשיבה כי מאחר והפטור ניתן לרכיבי המגורים בלבד, הרי ששטחי המגורים מתקזזים בשני מצבי התכנון. חישוב ההשבחה בגישה בה נקט שמאי

המבקשת, מייחס חלק יחסי של הזכויות למגורים במצב הקודם לרכיבי ההשבחה שאינם חוסים תחת הפטור, תוך עיוות התחשיב ומתן כפל פטור.

יודגש כי מאחר ושווי מצב קודם מגלם זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתכניות 3220, 3517, 4253 ו- 13246 שטרם מומשו, הרי שככל ותחשיב ההשבחה נערך בגישת חישוב שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון, הרי שע"פ הלכת פמיני יש לראות זאת כמימוש לזכויות הבניה שטרם נוצלו ולחייב בהיטל השבחה בגין המימוש.

עוד מציין שמאי המשיבה כי על החלטת השמאי המכריע דוד טיגרמן שצורפה כנספח לשומת המבקשת, הוגש ערר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אונו (מצרף את כתב הערר).

מתודולוגית חישוב ההשבחה הינה סוגיה משפטית. שמאי המשיבה מפנה לחוות דעת משפטית מאת ב"כ הוועדה המקומית, בה פורטו הנימוקים והשיקולים המשפטיים העומדים בבסיס עמדת המשיבה בסוגיה.

ג. תמ"א/38 במצב הקודם -

שמאי המשיבה מפנה לחוות דעת משפטית המתבססת על החלטות ופסקי דין לפיהם אין להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל זכויות בניה מכח תמ"א/38.
מעבר לקביעה המשפטית לפיה אין מקום להביא בחשבון המצב הקודם את הפוטנציאל לזכויות בניה מכוח תמ"א 38, אף מהפן השמאי ובמבחן "שווי השוק", ניתן לקבוע כי לא קיימת תרומת שווי לפוטנציאל זכויות תמ"א 38 מעבר לפוטנציאל הכללי בשכונה וכפי שיפורט להלן:

- עיון בתכנית האב לקטמונים ח-ט מחודש פברואר 2015 מעלה כי החלקות שבנדון מיועדות לפינוי בינוי.
- ע"פ תכנית 10038 החלקות ממוקמות באזור המיועד לפינוי בינוי, התכנית מגבילה את תוספת הבינוי על גבי מבנים באזור המיועד לפינוי בינוי.

לאור האמור לעיל ניתן לקבוע כי בעיני קונה סביר לא קיימת תרומה לשווי בגין פוטנציאל זכויות תמ"א 38 מעבר לפוטנציאל הכללי בשכונה.
עוד מציין שמאי המשיבה כי בכל שטח שכונות קטמונים, אושרה בקשה להיתר אחת בלבד לחיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38 וזאת מאחר ולא ניתן היה לבצע פרויקט פינוי בינוי באותו הבניין.

כמו כן, אף סביר לקבוע כי תרומתן לשווי של זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הינה נמוכה עד אפסית.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שווי מ״ר בנוי של 33,500 ₪ מגלם פוטנציאל לתמ״א וזכויות בניה בלתי מנוצלות, בעוד שמניתוח עסקאות שנערך על ידי שמאי המבקשת מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 25,000-26,000 ₪.

למותר לציין, כי ככל ומביאים בחשבון במצב הקודם פוטנציאל תמ״א 38 וזכויות בניה בלתי מנוצלות כערך נפרד, אין זה סביר לא להביא בחשבון את מרכיבי הדחיה, עלויות החיזוק, מקדם בינוי חדש על ישן וכו׳ במצב הקודם (בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה של 10 שנים במצב החדש ובמצב הקודם היעדר דחייה).

התעלמות מהמרכיבים הנ״ל ואי היתכנות לביצוע פרויקט תמ״א 38 בנכס הנדון, הביאו לעיוות בתוצאה לפיה שווי מ״ר בנוי במתחם, מגלם פוטנציאל וזכויות בניה בלתי מנוצלות, גבוה ב- 31% מהשווי המתקבל בניתוח העסקאות.

ד. שווי מצב קודם -

לעמדת שמאי המבקשת שווי מ״ר בנוי מנוטרל פוטנציאל בדירות ותיקות הינו 24,000 ₪ ושווי מ״ר כולל פוטנציאל וזכויות בניה בלתי מנוצלות, הינו בגבולות של 30,000 ₪.

לעמדת שמאי המשיבה, בניתוח העסקאות בשומת המבקשת טעויות כדלקמן:

- מרבית העסקאות נותחו לפי השטח הרשום אך לא בוצעה התאמה לשטח ברוטו (התאמה מקובלת נעה בגבולות של 10-15%).
- התחשיב כולל עסקה בחלקה שבנדון המגלמת את ההשבחה בגין אישור התכנית.
- יש לבצע התאמה לזמן ביחס לעסקאות שבוצעו בשנת 2022.

לאחר תיקון הנ״ל, מתקבל שווי מ״ר בנוי מגלם פוטנציאל וזכויות בניה בלתי מנוצלות בגבולות של 25,000-26,000 ₪, כעולה מניתוח העסקאות שנערכו במתחם הנדון טרם פרסום התכנית להפקדה:

תאריך	תת חלקה	שווי מכירה	שטר ברוטו	חדרים	תמורה למ״ר	מדד מועד קובע	מדד מועד עסקה	מקדם	מתואם לזמן
20/06/2017	99-46	₪ 1,150,000	55.7	3	₪ 20,646	427	400.6	1.066	₪ 22,012
14/12/2017	99-11	₪ 1,215,000	55.7	3	₪ 21,813		400.6	1.066	₪ 23,256
04/09/2018	60-4	₪ 1,450,000	58.5	3	₪ 24,786		400.5	1.066	₪ 26,433
17/01/2019	60-32	₪ 1,300,000	47.8	2	₪ 27,197		389.1	1.098	₪ 29,853
12/08/2019	60-18	₪ 1,900,000	83.1	4	₪ 22,864		397.8	1.074	₪ 24,548
26/02/2020	99-35	₪ 1,500,000	55.7	3	₪ 26,930		409.8	1.042	₪ 28,067
23/09/2020	60-22	₪ 1,500,000	58.5	3	₪ 25,641		404.9	1.055	₪ 27,047
ממוצע									**₪ 25,888**

מאחר והליכי קידום התכנית החלו בשנת 2016 הרי שהעסקאות מגלמות את הפוטנציאל לאישור התכנית המשביחה. למרות זאת, על הצד הזהיר, הניח שמאי המשיבה כי המשמעות הכלכלית של הפוטנציאל הספציפי אינו חריג באופן משמעותי ביחס לפוטנציאל הכללי לקידום תכנית התחדשות עירונית, לרבות תמ"א 38, הקיים בכל השכונה.

לאור האמור לעיל, לעמדת שמאי המשיבה סביר לקבוע שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, מגלם פוטנציאל כללי וזכויות בניה בלתי מנוצלות, בגבולות של 25,500 ₪ ואין להביא בחשבון שטחים הבנויים ללא היתר בניה:

	שטח	שווי	סה"כ
שטח עיקרי בנוי למגורים	6,905.7	25,500 ₪	176,095,350 ₪
יתרת זכויות בניה	2,226.9	מגולם	-
סה"כ שווי מצב קודם			**176,095,350 ₪**

ה. שווי מ"ר מבונה מגורים במצב החדש -

בשומת המבקשת נקבע שווי מ"ר בדירות ותיקות ללא פוטנציאל לסך של 24,000 ₪. שמאי המשיבה טוען כי סביר ששווי מ"ר בדירה חדשה יהיה גבוה ב- 20% משווי מ"ר בדירה ישנה.

עסקאות פריסייל שבוצעו לאחרונה בפרויקט הנדון:

תאריך	תת חלקה	שווי מכירה	שטח	חדרים	תמורה למ"ר
19/05/2024	174/172	5,769,108 ₪	130.0	5	44,378 ₪
16/05/2024	174/252	4,269,457 ₪	138.0	5	30,938 ₪
16/05/2024	174/284	3,968,878 ₪	128.0	4	31,007 ₪
14/05/2024	174/282	4,928,826 ₪	127.0	5	38,810 ₪
14/05/2024	174/283	3,949,398 ₪	82.0	3	48,163 ₪
ממוצע					**38,659 ₪**

למרות שהעסקאות הן ממועד המאוחר בכ- 3 שנים מהמועד הקובע, בשל התוקף הגבוה לעסקאות מהנכס עצמו ע"פ הפסיקה, נותחו העסקאות תוך מתן התאמה לזמן ב- 2 חלופות: בהתאם לשינוי במדד מחירי בדירות חדשות ובהתאם לשינוי במדד מחירי הדירות בירושלים, כדלהלן:

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצייאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

ממוצע	₪ 38,659
מדד דירות חדשות מועד קובע/מועד עסקה	399.1/531.3
שווי בהתאמה לזמן (0.751)	**₪ 29,040**
מדד דירות בירושלים מועד קובע/מועד עסקה	427.1/543
שווי בהתאמה לזמן (0.787)	**₪ 30,408**

שמאי המשיבה מפנה לעסקאות מכר של דירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי "פנינת גבעתיים", גו"ח 30172/46,38 :

תאריך	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
17/06/2020	₪ 1,600,000	2021	50.0	₪ 32,000
20/07/2020	₪ 2,800,000		87.0	₪ 32,184
12/10/2020	₪ 2,800,000		107.0	₪ 26,168
19/11/2020	₪ 2,200,000		93.0	₪ 23,656
29/11/2020	₪ 2,135,000		85.0	₪ 25,118
26/01/2021	₪ 2,430,000		107.0	₪ 22,710
02/06/2021	₪ 2,060,000		74.0	₪ 27,838
14/10/2021	₪ 3,800,000		129.0	₪ 29,457
26/10/2021	₪ 2,570,000		79.0	₪ 32,532
19/10/2021	₪ 2,750,000		96.0	₪ 28,646
25/11/2021	₪ 2,300,000		74.0	₪ 31,081
07/11/2021	₪ 2,515,000		94.0	₪ 26,755
ממוצע				**₪ 28,180**

בחילוץ מע"מ, יזמות (20%) ועלות בניה כוללת בסך של ₪ 8,000 (עלות בניה בסיסית ע"פ דקל במועד הקובע כ- ₪ 5,000 למ"ר בתוספת עלויות עקיפות, העמסת שטחי שרות לרבות חניה תת"ק ותוספת בגין מיקום), מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות של ₪ 12,000, העולה בקנה אחד עם החלטות השמאים המכריעים נורית ג'רבי (גו"ח 30172/198) וד"ר בועז ברזילי (גו"ח 30143/199) לנכסים סמוכים בהתאמה לזמן ולעירוב שימושים.

עוד מציין שמאי המשיבה כי נתוני השוואה בפרויקט פינוי בינוי "סן מרטין" (גו"ח 30199/31, 30200/1) והנכס מושא החלטת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30200/13, אינם ברי השוואה למיקום המתחם הנדון.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

ו. שווי מ״ר מבונה מסחר במצב החדש -

הנכס הנדון ממוקם במיקום אסטרטגי, על ציר רק״ל, בסמיכות לצומת פת.
כאמור, החלטת השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 30200/13 אינה רלוונטית לנכס הנדון, יוער כי בהכרעתה קבעה השמאית הרון שווי מ״ר מבונה למסחר 13,000 ₪ (בשומת המבקשת צוין ככל הנראה בשגגה, כי בשומת הרון נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר ע״ס 11,000 ₪) למועד קובע נובמבר 2020. בהתאמה לזמן (5%) ולמיקום (25%) מתקבל שווי זהה לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

בהחלטת השמאית המכריעה נורית ג׳רבי לנכס סמוך (גו״ח 30172/198) נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר על ציר הרק״ל - 16,600 ₪, למועד קובע 16/05/2018. בהתאמה לזמן (7%) מתקבל שווי למ״ר מבונה בגבולות של 20,000 ₪.

ניתוח העסקאות לשטחי מסחר בפרויקט סן מרטין שנערך בשומת המשיבה, מעלה אף הוא כי השווי למ״ר מבונה מסחר שנלקח בחשבון בשומת המשיבה הינו על הרף הנמוך.
שטחי הגלריות והמשרדים נלקחו בחשבון במקדם של 0.5 (8,500 ₪ למ״ר).

ז. עלות הקמת מטלה ציבורית -

בהתאם להחלטת מועצת העיר, הפטור לרכיבי המגורים בתכניות של פינוי בינוי יינתן בכפוף לאישור מהנדס העיר, כי קיבל להנחת דעתו ולהנחת דעת מנכ״ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ״ש לעירייה, התחייבות מהחייב בהיטל ו/או יזם התכנית ובה הוא מתחייב להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי בינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור.

קרי, תמורת הקמת שטחי הציבור מקבל היזם מהעירייה תשלום מלא, בדמות הפטור על רכיבי המגורים בתכנית, הפחתת עלות ההקמה מרכיבי ההשבחה אשר אינם חוסים תחת הפטור, מהווה הלכה למעשה כפל תשלום.

כמו כן, בהתאם להוראות התכנית, לטבלאות ההקצאה והאיזון ולכתב ההתחייבות אשר נחתם ע״י היזם, על היזם להקים 2 כיתות גן ולמסור אותם לידי העירייה ללא תמורה.
עלות הקמת כיתת גן ע״פ מחירון שנערך ע״י אגף מבני ציבור בעירייה בחודש אפריל 2021, עומדת על 997,368 ₪ כולל מע״מ.
בנוסף, הפרויקט כולל הקמת בית כנסת, הזכויות בשטח בית הכנסת הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה והוא לא יימסר לעירייה (מהווה שטח סחיר).

מסקירת דמי השכירות הראויים של שטחי ציבור ברחבי העיר עולה כי דמי השכירות הראויים לשטחי ציבור (רובם במבנים ותיקים) נעים בגבולות של 80 ₪/מ״ר נטול חצר, בגישת היוון ההכנסות (6.7% ריבית), יזמות מופחתת (10%), ותרומת שווי מחוברים בסך של 5,000 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה לשטחי ציבור בגבולות של 8,000 ₪.
על הצד הזהיר, נלקח בחשבון שווי של 6,375 ₪/מ״ר (מגלם מקדם של 0.75 ביחס לשטחי הגלריות והמשרדים בהתאם לקווים המנחים).

ח. עלויות הריסה -

בהתאם למחירון דקל 2019, עלות הריסת מבנה בן 3.5 קומות, בשלמות או בחלקו, עשוי בלוקים או בטון, ריק מתכולה, לרבות הריסת יסודות, בשטח כולל מעל 200 מ״ר ועד 500 מ״ר, עומד על 170 ₪ (ע״פ מחירוני דקל, בין השנים 2019-2021 חלה עליה בעלויות הבניה בשיעור של 2%).
בתוספת עלויות עקיפות ועל הצד הזהיר, נלקחה בחשבון עלות הריסה בסך של 250 ₪/מ״ר.

ט. מקדם דחייה -

עסקינן בתכנית התחדשות עירונית שקודמה ע״י היזם לאחר שמרבית בעלי הזכויות חתמו על הסכמים לביצוע הפרויקט ולאחר שרכש מס׳ דירות בחלקות.
הבקשה להיתר נפתחה כשנה לאחר המועד הקובע ואושרה ע״י הוועדה המקומית כשנתיים לאחר המועד הקובע, פרק הזמן למימוש זהה למימושים במגרשים פנויים וריקים.
במצב הדברים המתואר לעיל, הטענה לדחייה בת עשר שנים אינה עומדת בכללי ההיגיון הבסיסיים.
בעניין זה, מפנה להחלטת השמאי המכריע ערן ירקוני בגוש 6142 (חלקות שונות) בה הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים.

י. תרומת שווי שימוש ביניים -

שמאי המשיבה חולק על עמדת המבקשת לפיה אין להביא בחשבון במצב החדש את תרומת השווי של שימוש הביניים, בהתבסס על ערר טבצ׳ניק.
המתודולוגיה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי נקבעה בתקן 21 אשר לו מעמד משפטי מחייב.
בערר רודניק, רמה/8219/0819, נדונה בהרחבה סוגיית תרומת השווי של שימוש ביניים בשומת השבחה בפרויקט פינוי בינוי. ההחלטה בערר ניתנה לאחר פרסום ההחלטה בערר טבצ׳ניק.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

שמאי המשיבה מבקש להדגיש כי ערר טבצ'ניק מתייחס למקרה ייחודי של בינוי פינוי ואינו דן בפרויקטים סטנדרטיים של התחדשות עירונית.

שמאי המשיבה מפנה להחלטתי בגוש 6142, חלקות שונות (מינוי 2022-1590) בה נקבע ביחס לשימוש ביניים, כי לבחירת שיעור ההיוון ודמי השכירות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה בהם עלולה להביא לעיוות ומכאן כי הפתרון הראוי הינו חישוב ההשבחה המלאה כאילו הייתה זמינה והפעלת מקדם הדחייה רק על ההשבחה:

סה"כ שווי מצב קודם			**176,095,350 ₪**
מצב חדש			
	שטח	**שווי**	**סה"כ**
עיקרי מגורים	39,204.25	12,000 ₪	470,451,000 ₪
ממ"ד	4,343.44	12,000 ₪	52,121,280 ₪
ממ"ד עיקרי	328.51	12,000 ₪	3,942,120 ₪
עיקרי מסחר	1,398.41	17,000 ₪	23,772,970 ₪
גלריות ומשרדים	363.67	8,500 ₪	3,091,195 ₪
שטח ציבורי עיקרי (בית כנסת)	237.42	6,375 ₪	1,513,553 ₪
ניכוי עלויות הריסה	6,905.70	- 300 ₪	- 2,071,710 ₪
עלות מטלה ציבורית ברוטו (2 כיתות גן)	2	- 997,368 ₪	- 1,994,736 ₪
סה"כ			550,825,672 ₪
ההשבחה			**374,730,322 ₪**
מקדם דחייה			70.50%
סה"כ השבחה כוללת			**264,184,877 ₪**

יא. חישוב חלקיות החיוב -

בקביעת יחס השטח החייב בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחים שלא הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה המלאה ושטחים אלה אף אינם בבעלות בעלי הזכויות בחלקה. בנטרול שטחים אלו מתקבל יחס שטח חייב בגבולות של 8%.
כאמור, לעמדת שמאי המשיבה יש לערוך את חישוב ההשבחה לרכיבי ההשבחה אשר אינם חוסים תחת הפטור באופן עצמאי, בין היתר מהטעם שהגישה שנקבעה בפס"ד "קבוצת הירדן" אינה ישימה במקרה הנדון.
שמאי המשיבה מציג תחשיב הממחיש לעמדתו את העיוות בשימוש הגישה שנקבעה בפס"ד הירדן:

תוספת על המצב התכנוני הקודם		שטח	שווי		
מגורים - תוספת שטח עיקרי וממ"דים		34743.6	₪ 12,000		₪ 416,923,200
מסחר - תוספת שטח עיקרי	B	1398.4	₪ 17,000		₪ 23,772,800
תוספת שטח גלריות ומשרדים		363.67	₪ 8,500	C	₪ 3,091,195
שווי מבנה ציבור		237.42	₪ 6,375		₪ 1,513,553
סה"כ תוספת	A	36743.09		D	₪ 445,300,748
יחס השטח החייב ביחס לכלל השטחים הסחירים שנוספו בתכנית				A/B	5.44%
יחס שווי השטח החייב ביחס לכלל השטחים הסחירים שנוספו בתכנית				C/D	6.37%
חישוב ההשבחה החייבת:					
שטח מסחר ומשרדים		6.37%	₪ 264,184,877		**₪ 16,978,356**

בהתאם לתחשיב הנ"ל, מאחר ושווי שטחי המסחר גבוה משמעותית משווי שטחי המגורים, היחס המתקבל בהשוואה של השטחים נמוך משמעותית (כ- 15%) מהיחס המתקבל בהשוואה בין השוויים.
מאחר וגישת היחס בין השוויים נדחתה במפורש בפסק הדין, הרי שלא ניתן לאמוד את ההשבחה החייבת באמצעות הגישה שנקבעה בפסק הדין והדבר עולה בקנה אחד עם עמדת המשיבה לפיה יש לערוך את חישוב ההשבחה לרכיבי ההשבחה אשר אינם חוסים תחת הפטור באופן עצמאי.

9.4 <u>חוות דעת משפטית מטעם המשיבה</u>

להלן עיקרי הדברים העולים בחוו"ד עו"ד לירון רותם, ב"כ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים במסמך מיום 20/06/2024 :

א. מתודולוגיית חישוב ההשבחה (שיטת "הדלתא") -

אין מחלוקת בין הצדדים כי השטחים המסחריים על פי התכנית אינם פטורים מהיטל השבחה שכן אילו אינן חוסים בגדרי מקור הפטור. הצדדים חלוקים ביניהם בשאלה מתודת החישוב ויישומה במקרה דנא.
כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה, נוכח המאפיינים השמאיים והתכנוניים הרלוונטיים, התכנית הינה תכנית משביחה אף אלמלא התווספו השטחים המסחריים על פי התכנית, ובהעדר השפעה שמאית תכנונית בין שטחי המגורים לשטחים המסחריים, הרי שתוספת השטחים המסחריים עצמאית ועומדת בפני עצמה. לפיכך, על פי לשון החוק, תכליתה, עקרונות הפסיקה וההיגיון הכלכלי יש לחשב את ההשבחה בגין שטחים אלו בשיטת הדלתא.

עוד יצוין כי אלמלא יעשה שימוש בחישוב ההשבחה בשיטת הדלתא, הרי שמשמעות הדברים הינה כפל פטור וכפל קיזוז עלויות עודפות.
הפטור אשר נקבע על ידי המחוקק במסגרת מקור הפטור, שקלל את זקיפתן של העלויות העודפות והתועלות הציבוריות מתוספת זכויות בניה למגורים על רכיב המגורים הפטור. שימוש נוסף בפטור זה בחלקו היחסי לצורך חישוב ההשבחה מהשטחים המסחריים על פי התכנית, מוביל כאמור לשימוש כפול בפטור זה ובכך גם נעדר הגיון שמאי - כלכלי.
בנוסף תטען הועדה המקומית כי אין ליישם עקרונות פסק הדין בענין עמ"נ (ת"א) 47521-12-22 קבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו 21/06/2023) (להלן – "פסק הדין בענין קבוצת הירדן") שכן בראשית הדברים פסק הדין דן במקרה בו ניתן היה להביא את כלל הזכויות לכדי מכנה משותף כמתבטא בשווי מ"ר (פסק הדין דן בזכויות למגורים בלבד). ודוק, במקרה דנא, עסקינן בזכויות למגורים ולמסחר.

לא זו אף זו, הן לפי שומת הועדה המקומית והן לפי שומת המבקשת, שווי מ"ר למסחר עולה על שווי מ"ר למגורים ולפיכך יישום השיטה הקבועה בפסק הדין בענין קבוצת הירדן בענייננו עומדת בסתירה לעקרון הבסיסי ביותר בהיטלי השבחה שכן היא מפחיתה שווי למ"ר, ובכך מרחיבה באופן מלאכותי את הפטור, ואינה ממסה את המבקשת בגין התעשרותה מכוח תכנית זו.

סיבה נוספת לכך שאין ליישם את פסק הדין בענין קבוצת הירדן הינה עצמאותם התכנונית והשמאית של השטחים המסחריים על פי התכנית משטחי המגורים.

על ההבחנה ועיתוי השימוש בין שיטת הדלתא לשיטה המסורתית לחישוב היטל השבחה (מצב קודם ומצב חדש) עמד כבוד השופט גלעד הס בעמ"נ (ת"א) 34680-03-22 שמי אשקלוני בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו 01/05/2023).

אין עוררין כי המתודה המועדפת בפסיקה הינה עריכת שומה לשווי המקרקעין באופן מלא לפני ואחרי התכנית. יחד עם זאת, לעמדת הועדה המקומית ונוכח העובדה שמבחינה תכנונית ושמאית הנגזרת מכך, השטחים המסחריים על פי התכנית אינם מושפעים ו/או משפיעים על שטחי המגורים, יש לשום את ההשבחה במלואה בשיטת הדלתא.

ראו נא לענין זה גם פסק הדין בענין קבוצת הירדן. במקרה שם, קבע כבוד השופט גלעד הס כלהלן:

"22. אציין כי במהלך הזמן פותחה דרך נוספת לתחשיב היטל ההשבחה, והיא מכונה "שיטת הדלתא". על פי דרך זו, לצורך קביעת ההשבחה מחשבים רק את ערך הזכויות שנוספו מכוח האקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.
דרך זו הינה ראויה אך ורק במקרים בהם אכן אין כל השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין מלבד התוספת עצמה, אולם היא עלולה להוביל לעיוות ההשבחה כאשר קיימת השפעה של תוספת הזכויות על המקרקעין.
כך, לדוגמא, כאשר קיימת תכנית המאפשרת תוספת קומה, אולם תוספת הקומה מחייבת הכשרת מקומות חניה נוספים, תחשיב שווי תוספת הקומה בלבד, מבלי להביא בחשבון את העלות של תוספת החניה, מעוות את חישוב ההשבחה ויוביל לחיוב בהיטל השבחה על מרכיב שאינו התעשרות".

כעולה מן האמור, על מנת לעשות שימוש בשיטת הדלתא, יש להוכיח כי תוספת הזכויות בגין השטחים המסחריים לפי התכנית לא השפיעה על זכויות הבניה למגורים במקרקעין.
במקרה דנא, היקפם המירבי של שטחי המסחר והמשרדים נקבע בטבלה 5. כמו כן, בייעוד מגורים ד', מסמנת התכנית חובת חזית מסחרית בסגול.
עוד קובעת התכנית בעטים של שטחים אלו הוראות המנטרלות את השפעתם של השטחים המסחריים על שטחי המגורים (מפנה לסעיף 4.1.2 (ב) להוראות התכנית).
אשר על כן, כאשר מטרתה של השומה לכמת את זכויות הבניה מכוח התכנית, ניתן אף לקבוע שגם מבחינה כלכלית ושמאית, קיומם וקביעתם של השטחים המסחריים נוכח הוראות התכנית שהובאו לעיל, אינם משליכים על שווי הזכויות למגורים.

לאור האמור לעיל, כאשר ניתן לבודד את ההשפעה התכנונית והשמאית של השטחים המסחריים על שטחי המגורים, כדין עשתה הועדה המקומית כאשר החילה את שיטת הדלתא על חישוב ההשבחה בגין השטחים המסחריים במסגרת שומה זו.

ב. קיזוז עלויות הריסה והקמת מבני ציבור -

בשומת המבקשת הופחת סכום של כ- 7,608,872 ₪ בגין עלויות הקמת מבני ציבור ועלויות הריסה מהשווי במצב התכנוני החדש.
עלויות אלו, לרבות השווי במצב הקודם שיחדיו מהווים את עלויות הקיזוז מהיטל ההשבחה, מיוחסים על פי שיטת המבקשת בחלקם לשטחים המסחריים על פי התכנית ורכיב זה מהווה כפל הפחתה שכן אלה כבר הופחתו במלואן בהחלטה על מתן הפטור מתשלום היטל ההשבחה.

כעולה מן האמור, כאשר העלות נלקחה בחשבון לשם יישום מקור הפטור, לא ניתן להביאה בחשבון שוב במסגרת חישוב ההשבחה, לחלק החייב בגין השטחים המסחריים על פי התכנית, שכן יש בכך כדי ליצור כפל קיזוז.
ודוק, שיטת הדלתא נותנת מענה אשר מונע כפל קיזוז זה מחד גיסא, ומפשטת את חישוב ההשבחה מאידך גיסא.

ג. זכויות בלתי מנוצלות וזכויות תמ"א/38 במצב הקודם -

נוכח מקור הפטור, ובהתחשב בכך שאין מחלוקת כי שטחי המגורים על פי התכנית הינם פטורים באופן מוחלט, וההשבחה הנדונה הינה מכוח זכויות הבניה לשטחים המסחריים על פי התכנית, הרי שאין כל רלוונטיות וכל נפקות להשוואה ולאנלוגיה ביחס לתחולתה של תמ"א 38 במצב הקודם הדנה בזכויות בניה למגורים בלבד.

עסקינן בתוכנית בעלת עצימות זכויות גבוהה מאוד במסגרתה במקום 6,905.97 מ"ר מבונה למגורים ו- 95 יח"ד, מקנה התכנית במצב המוצע 41,490 מ"ר שטחי בניה עיקריים למגורים להקמת 392 יח"ד, הפטורים כולם מהיטל השבחה על פי מקור הפטור.
העובדה שבסופו של יום אושרה במקרקעין תכנית פינוי בינוי המעצימה זכויות בניה באופן שהובא לעיל, מלמדת כי אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם את תמ"א 38 נוכח שיקול דעתה של הוועדה המקומית שבחרה לקדם במקרקעין תכנית פינוי בינוי ולהכריז על המקרקעין בתחום התכנית כמתחם לפינוי בינוי.

לחלופין ובנוסף, קל וחומר כאשר התכנית אינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם, ולפיכך בכל מקרה אין להשוות בין פסק הדין בענין עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו 08/01/2024) (להלן – "פסק הדין בענין לויתן") למקרה זה.
ודוק, מעבר לכך שבגין פסק הדין תלוי ועומד בבית המשפט העליון בר"מ 1975/24, הרי שפסק הדין בענין לויתן עוסק במימוש מכוח תכנית תא/3616 רובע 3 אשר מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, וברי כי אין זה המקרה העומד לפנינו לדיון.

בהחלטתה של ועדת הערר 8069-19 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' יעקב כהן (פורסם בנבו 21/09/2023), נקבע כי אין להביא זכויות מכוח תמ"א 38 כמצב קודם ויש לנטרל את עליית הערך הנובעת מהציפייה לאישור תמ"א 38 במצב קודם:

"עמדתנו שונה מעמדת ועדת הערר בירושלים בעניין רחביה. אנו סבורים, כי אין להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם. הנימוקים שפורטו בהרחבה בפסקי הדין והחלטות ועדת הערר

שלעיל מקובלים עלינו לחלוטין ואין טעם לשוב ולפרטם. גם אנו סבורים כי ההיתר לפי תמ"א 38 הינו חלק מההליך התכנוני עצמו ועל כן יש לראות בעליית ערך מכוחה של התמ"א כמיוחסת להליכי התכנון עצמם ועל פי פסק דין לוסטרניק אין להביאם בחשבון".

ב"כ המשיבה מפנה בנוסף להלכות ביהמ"ש העליון בהן נקבע כי זכויות תמ"א/38 הן זכויות מותנות שאינן זכויות מוקנות, ולפיכך, לא ניתן היה להוסיפן לתחשיב במצב הקודם:

- עע"מ 846/20 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב נגד אופקים ב.י. רוטשילד בע"מ ואח' (פורסם בנבו 13/09/2020).
- עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו 30/10/2016).
- רע"א 3002-12 הועדה המקומית לתכנון לבניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו, 15/07/2014).

כמו כן מפנה להלכות בית המשפט העליון הדוחות תביעות לירידת ערך בשל פגיעה בפוטנציאל תכנוני אשר ניתן להקבילן לענייננו לפוטנציאל הזכויות מכוח תמ"א 38:

- ברמ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נגד הועדה המקומית לתו"ב הרצליה (פורסם בנבו 01/04/2020).
- עמ"נ 50567-07-21 הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 ואח' (פורסם בנבו 17/05/2022).

ביחס לקיזוז ההשבחה בגין הפחתת זכויות בלתי מנוצלות מתוכניות מאושרות, משלא נוצלו זכויות אלו, ולא הוכח כי שולם בעד זכויות בניה אלו היטל השבחה, הרי שלא ניתן להוסיף לחישוב ההשבחה שווי מבונה בגין זכויות אלו.
לחלופין, ככל שיובא בחשבון שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם לענין חישוב ההשבחה, הרי שבהתאם לרע"א 4217-04 בענין פמיני, יש לראות בכך כמימוש המדרגה הקודמת ולחייב בהיטלי השבחה בגין הזכויות שהותרו מכוח תכניות קודמות וטרם מומשו.
עוד יצוין כי תחשיב המבקשת מתעלם מתרומת שווי מצב ביניים בניגוד לתקן 21 ובניגוד לפסיקה.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.5 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

טענות המבקשת -
במתחם הנדון מתוכנן פרויקט פינוי בינוי, הריסה של 95 יח"ד, הקמה של 392 יח"ד חדשות כולל שטחי תעסוקה, שטחים ציבוריים, שטחי מסחר ושטחי חניה.
בהתאם למפת אזורי היטלי השבחה לפינוי ובינוי בירושלים, המתחם כולו מצוי באזור בו קיים פטור מלא מהיטל השבחה.

- להלן התייחסות עו"ד זלמנוביץ, ב"כ המבקשת לטענות שהועלו בחוו"ד המשפטית מטעם המשיבה:

חולק על הנחת היסוד לפיה אין מחלוקת כי השטחים המסחריים אינם פטורים מהיטל השבחה שכן אלו אינם חוסים בגדרי מקור הפטור.

לעמדת ב"כ המבקשת הפטור הוא לא רק לדירות המגורים אלא לייעוד מגורים והייעוד במקרה הנדון הינו מגורים ד' לפיו המסחר הוא מסחר נלווה.

הפטור הינו ביחס למקרקעין למגורים. כשהמחוקק רוצה לתת פטור לדירת מגורים, בסעיף 19ב'10 בתוספת השלישית לדוגמה, מדובר על פטור לדירת מגורים. המחוקק יודע להבחין בין ייעוד למגורים לבין דירת המגורים.

במקרה הנדון מדובר במסחר המהווה שימוש נלווה. תקן 21 משקלל את כל האלמנטים במסגרת התמורות וקובע כי יש לקחת בחשבון את המטלות הציבוריות ואת כל עלויות היזם ובמקרה הנדון המסחר הוא חלק מהמכלול. כל הפרויקט פטור מתשלום היטל השבחה.

בהחלטת ועדת ערר 8178/11/18 נקבע כי הפטור אמור להינתן לכל המקרקעין, מגורים ומסחר נלווה למרות הפרסום ברשומות לפיו הפטור הוא לדירת המגורים. ואילו במקרה הנדון הסעיף בחוק מדבר על מקרקעין למגורים ולכן לעמדת המבקשת יש להחיל את הפטור גם לשטחי המסחר.

בתיקון 133 בבג"צ 5989/22 נקבע כי הרשות המקומית מוסמכת לשקול פטור מהיטל השבחה על בסיס שיקולים שונים בהיבטים של כדאיות כלכלית.
ביום 30/03/2022 עיריית ירושלים קבעה פטור מהיטל השבחה במתחמי פינוי בינוי לפיו באזורים מסוימים לא תחול חובת היטל השבחה בכפוף לתנאים ובינם אישור

מהנדס העיר, התחייבות למימון על חשבון היזם תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית וכו'.
למעשה, עיריית ירושלם ביקשה לאיין את תיקון 133 - בחרה לתת פטור מלא ולזכות באהדת הקהל ומאידך מאיינת את הפטור באמצעות מטלות ציבוריות.

גם אם נניח לחילופין שאין פטור מהיטל השבחה לשטחי המסחר, אז יש להפחית את המטלות הציבוריות לשיטת הוועדה המקומית מהמסחר בלבד ולחילופין באופן יחסי מהמסחר לפי מבחני שווי.
לעמדת המשיבה יש תכנית אחת למגורים ומטלות ציבוריות ותכנית נוספת למסחר.
קרי, תכנית אחת לדירת המגורים החוסה תחת סעיף 133 ותכנית שניה למסחר ומבני ציבור - מסחר בשורת ההכנסות ומטלה ציבורית בשורת העלויות.
הלכה למעשה, המשיבה מבקשת לנתק את קומת המסד ממבנה המגורים ולצרף למגורים את מבני הציבור למרות מיקומם בקרקע אחרת ובייעוד אחר.

לעמדת ב"כ המבקשת פסה"ד קבוצת הירדן רלוונטי בענייננו ויש להחיל את העקרונות שנקבעו בו. פסה"ד קובע כיצד למסות את ההתעשרות שלא זכאית לחסות תחת הפטור ומבקש לתת יחס זהה למ"ר שנוצל מכח תמ"א/38 ופטור ומ"ר מכח תכנית אחרת וחייב.

בדומה למימוש חלקי, יש למצוא מכנה משותף. לא ניתן ליצור מכנה משותף בכך שכל העלויות והפגיעות מיוחסות לחלק מסוים או לזכויות הפטורות.

לעמדת המשיבה יש לחלק את העלויות בין הזכויות הפטורות לאלה שחייבות.
עמדה זו חריגה ומבוססת על תפיסה משפטית לא חוקית בהתאם להבהרת המשנה ליועמ"ש לממשלה.
המשיבה מבקשת ליצור כפל מס ולמסות גם את הזכויות הפטורות - הפחתת העלויות העודפות מהפטור ולא מההשבחה.

- התייחסות שמאי המבקשת:

<u>מצב קודם</u> -
מפנה לפס"ד כבוד השופט יעקב שקד בעניין לויתן אשר קובע כי יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א/38.
ביחס לטענת המשיבה כי בסביבת הנכס אין פוטנציאל לתמ"א, מפנה לבקשות להיתר בניה ברחובות: אברהם אלמליח 144, בר יוחאי 18, בר יוחאי 15, והשומר 10 וסן מרטין 32 (שכבר בוצע).

לעניין זכויות בניה נוספות, שמאי המשיבה מסכים כי קיימות זכויות נוספות בחלקה אך חוטא בכך שאינו מביא אותן בחשבון בשווי, וקובע כי תרומתן נמוכה עד אפסית במועד הקובע. לעמדת שמאי המבקשת אמירה זו אינה יכולה לעמוד כאשר אנחנו רואים שבאזור בוצעו הרחבות לחלק מיחידות הדיור במתחם (מפנה לפרק הרישוי בחוות דעתו).

<u>נתוני השוואה</u> -
שמאי המשיבה טוען שבעסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המבקשת, הדירות גדולות ב- 15%. בשומת המבקשת, בחילוץ השווי הובא בחשבון השטח הגדול מבין השטח המדווח ושטח הארנונה.
במצב הקודם, היחידות הן של 2.5 חדרים בשטח ממוצע של כ- 70 מ"ר/יח"ד ובמצב החדש שטחי היחידות הם כ- 118 מ"ר פלדלת. לכן טענת שמאי המשיבה לפיה השווי ללא פוטנציאל במצב החדש יהיה גבוה ב- 20% שגויה כי אינה מביאה בחשבון שוליות.
בחוו"ד שמאית לתקן 21 של המתחם הנדון, פדיון למ"ר ביח"ד בשטח ממוצע 115 מ"ר הינו 23,500 ₪.

שמאי המבקשת יעביר את מכתבו של עוה"ד שדיווח על עסקאות "פריסיילי" במתחם הנדון לפיו ישנן טעויות בדיווח ושטחי המכר הדירתיים הינם:

- תת"ח 282 דווח 127 מ"ר צ"ל 160 מ"ר.
- תת"ח 283 דווח 82 מ"ר צ"ל 109 מ"ר.
- תת"ח 232 דווח 127 מ"ר, צ"ל 160 מ"ר.
- תת"ח 172 דווח 130 מ"ר, צ"ל 187 מ"ר.
- תת"ח 202 דווח 130 מ"ר, צ"ל 187 מ"ר.
- תת"ח 803 דווח 161 מ"ר, צ"ל 230 מ"ר.
- תת"ח 132 דווח 130 מ"ר, צ"ל 187 מ"ר.

(הערת הח"מ: נכון למועד קבלת ההחלטה, לא הועבר המסמך הנ"ל).

ניתוח נתוני המכר במתחם הנדון בהתאם לשטחים העדכניים ובהתעלם מעסקת הפנטהאוז, מתקבל ממוצע של כ- 33,000 ₪/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע בעניינו (לפי המדד הארצי) - 25,000 ₪/מ"ר.

עוד מציין שמאי המבקשת כי עסקאות במתחם המוצגות בשומת המשיבה הן של דירות בקומות הגבוהות (מעל קומה 20).

לגבי עלויות בניה במועד הקובע, יעביר לצדדים דיווחים של גשם וקרסו בירושלים על הסכמים פאושליים במתחם ארנונה ובמתחם גנות היובל לבינוי של 6-16 קומות לפי כ- 9,000 ₪/מ״ר סחיר לעלות ישירה בלבד (מרבית היחידות בפרויקט גשם הן דיור למשתכן ודיור ציבורי הידועות ברמת גמר נמוכה).
(הערת הח״מ: נכון למועד קבלת ההחלטה, לא הועבר המסמך הנ״ל).

בבדיקה הכלכלית של הפרויקט שאושרה על ידי שמאי הוועדה, מגיעים לעלות ישירה של כ- 8,000 ₪ ועלות כוללת של כ- 12,000 ₪/מ״ר המשקפת העמסה של 50%.
בהתייחס לשווי מ״ר בנוי בגבולות של 26-25 א׳ ₪ לפי הסכמים, בהתאמה לזמן, חילוץ מע״מ, יזמות ועלות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות 6,000 ₪/מ״ר.
בשומת המשיבה, למען הזהירות נקבע שווי בהתאם להחלטת השמאית המכריעה יעל הרון בחלקה סמוכה (רחוב בר יוחאי 7, גו״ח 30200/13).

לעניין שווי מ״ר מסחר, המסחר מחולק למפלסים וחזיתות שונות. מפנה לחוו״ד הכלכלית במתחם בה נקבע שווי מ״ר בנוי מסחר כולל מע״מ - 18,000 ₪/מ״ר המהווה ממוצע שווי מסחר במתחם במפלסים השונים.

בניגוד לעסקאות ולהחלטות שמציג שמאי המשיבה, המסחר בנכס הנדון הינו ללא מזון. כמו כן, בחוות דעתה של נורית ג׳רבי השטחים המסחריים הם בפתח תחנת רכבת, בעוד הנכס הנדון מרוחק יותר ויש שטחים מסחריים הפונים לבר יוחאי המהווה רחוב פנימי.

<u>גני ילדים</u> -
בהתאם לכתב התחייבות מפברואר 2024, על היזם לבנות את גני הילדים בגמר מלא, כולל חניות תת״ק בהתאם לתקן.

<u>שימוש ביניים</u> -
מפנה לפס״ד טבצ׳ניק שהינו פס״ד מחייב. לעמדת המבקשת, הדחיה צריכה להיות על המצב החדש בלבד. כל צורה אחרת של דחייה מעוותת את התחשיב ובעצם דוחים דירות מגורים בנויות ומגיעים לערכים אבסורדים.
היה ניסיון לפתרון על ידי דחיית ההשבחה, יעביר שני פסקי דין שקבעו שהשיטה אינה ראויה. ככל והיו זכויות בשני המקרים, אז זה אפשרי, אך אם יש דירה בנויה זו גישה בעייתית. (הערת הח״מ: נכון למועד קבלת ההחלטה, לא הועברו פסקי הדין הנ״ל).

פס"ד טבצ'ניק קובע שלא צריך לקחת בחשבון את שימוש הביניים. המתודה שמדברת על דחיית ההשבחה בשני המצבים חותרת תחת פסה"ד טבצ'ניק.

<u>ממ"דים</u> -
שמאי המשיבה מחיל את שטחי הממ"דים בתחשיב במצב החדש, יש החלטת וועדת ערר חדשה לפיה אין להביא בחשבון גם במכר וגם בהיתר שטחי ממ"ד שנמכרו קודם לצורך קיום הפרויקט ויש להביא בחשבון כי הממ"דים פטורים.

סיכום טענות המבקשת -
טענה משפטית לפיה יש פטור מלא לשטחי הפינוי בינוי, הן לשטחי המסחר והן לשטחי המגורים.
לחילופין, בהתחשב בהוראות הפטור והמטלות הציבוריות שניתנו ליזם כולל גני ילדים ובית כנסת ובהתאם למתווה פסה"ד, הרי שלא עלה שוויים של המקרקעין ואין השבחה.
מפנה לתקן 21 שמהווה חלק ממסמכי התכנית, שם נקבע שהתכנית אינה עומדת בתנאי הסף, נקבע שהיטל ההשבחה הינו 0 גם לשטחי המסחר.

טענות המשיבה -
ב"כ המבקשת מעלה טענה חדשה לפטור מוחלט החל גם על הרכיבים הנוספים ולחילופין טענות ביחס למתודולוגיית התחשיב.

התכנית במצב החדש מהווה תכנית משביחה ורווחית.
בחינת ההשבחה הינה ביחס לכלל הרכיבים ומכאן כי יש מקום לכלול ממ"דים. בבדיקה של הרכיבים הפטורים, הממ"דים נכנסים לפטור.

<u>טענת המבקשת לפטור מלא</u> -
סעיף 3א בו1 מאפשר לתת פטור, כפי שאכן קבעה והחליטה מועצת העיר ירושלים בישיבתה מיום 30/03/2022. תחולת הפטור שהחליטה המועצה, אינה משאירה מקום לספק: בסעיף 1ב צוין כי הפטור מיוחס לשימושי המגורים בלבד ועל כל יתר השטחים תחול ההשבחה בהתאם להוראות כל דין.

גם אם נלך לשיטת המבקשת, לפיה הפטור מתייחס לייעוד מגורים להבדיל משימוש למגורים, היטל ההשבחה שיוטל על המקרקעין הוא רבע מההשבחה (סעיף 3 א' בו נקבע שברירת המחדל לחיוב בתכנית בינוי-פינוי הוא רבע מההשבחה).

<u>מטלה ציבורית</u> -
לעמדת המשיבה יש להפחית את עלות המטלה הציבורית משימושי המגורים, בהתאם לכוונת המחוקק.
השטחים הציבוריים משרתים את שטחי המגורים. כנגד שטחים אלו ניתן מכפיל שטח כפי שנקבע בתכנית. לעמדת שמאי המשיבה הפחתה של עלות הקמת השטחים הציבוריים מהשטחים המסחריים, יוצרת כפל פטור.
כמו כן, המטלה היחידה שנקבעה בתכנית היא 2 כיתות גן מאחר ובית הכנסת נותר לבעלי הקרקע (מפנה לפס"ד אשדר).
לעמדת שמאי המשיבה מדובר במרכיבי השבחה חייבים. ביחס לעלויות כיתות הגן, מפנה לתחשיביו.

<u>זכויות תמ"א/38 במצב הקודם</u> -
לשיטת שמאי המשיבה אין כל רלוונטיות ליישום של פס"ד קבוצת הירדן (עמ"נ 47521-12-22) במקרה הנדון.
פסה"ד דן בחיוב בהיטל השבחה לתכנית 2213 שהיא תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א/38 ועוסקת רק בשטחים למגורים. אין בה מחלוקת לעובדה שבמקרקעין ניתן היה לאשר שטחים מכח תמ"א/38.
בתחשיב שבא לידי ביטוי בהתאם לפסה"ד הנ"ל, נקבעה השבחה כוללת המבחינה בין זכויות חייבות בהיטל לבין זכויות שאינן חייבות. במקרה הנדון שורת הנתונים שמבקשת המבקשת להביא לידי ביטוי מתייחסת לזכויות לא מנוצלות מכח תמ"א/38, שאין לקחת בחשבון נתונים אלה (זכויות מותנות).
עמדת המשיבה, החל מתכנית האב ועד הכרזת שטחים לפרויקט פינוי בינוי, הינה לא חיזוק ותוספות בניה מכח התמ"א, אלא פינוי בינוי. ככל ולא מתאפשר פינוי בינוי, מאפשרים ניצול זכויות בהתאם לתמ"א.
ככל ויוצגו ע"י המבקשת היתרי בניה / בקשות להיתרים למימוש תמ"א/38, המשיבה תעביר את התייחסותה.

<u>מתודולוגיית ההשבחה</u> -
ככל ונערך תחשיב מלא לשני מצבי התכנון כולל זכויות לא מנוצלות, יש לערוך תחשיב בהתאם לפס"ד פמיני, קרי, תחשיב השבחה לתכניות קודמות.
דרך זו מדגישה את המורכבות וחוסר הסבירות.

<u>זכויות לא מנוצלות</u> -
במהלך השנים חויבו תכניות אלה בתשלום היטל השבחה וזה היה נכון למועדים הקובעים שברובם לפני שנת 2000.

נכון למועד הקובע, אף בעל דירה לא היה משקיע מהונו להוסיף בנייה כי הציפיה להתחדשות עירונית הייתה די ידועה. לכן מטעם זה ומטעמים נוספים, הדרך לבודד את רכיב הזכויות הלא מנוצלות מעוותת את התוצאה.

<u>ערכי שווי ומקדמים</u> -
לעמדת שמאי המשיבה, הכי נכון להביא בחשבון עסקאות במתחם הנדון לפני פרסום התכנית ולהתאים לזמן למועד הקובע (מתקבל 25,800 ₪).
בהתחשב במורכבות ובעובדה שבמרבית הבניינים יש זכויות לתוספת בניה, לצד שאלת התמ"א והממ"ד, לא ניתן להתבסס על 8 עסקאות בלבד כדי לתקן פערים. בחוו"ד של השמאי אמיר חופשי, 30 עסקאות מהן מתקבלת מסקנה מובהקת ומספקת לבחינת השווי במצב הקודם.
שמאי המשיבה מסכים עם הטענה כי ככל ולדירות הנ"ל פוטנציאל לתמ"א, הוא כבר מגולם בשווי.
לגישת שמאי המשיבה יש לבחון את שווי המצב הקודם As is מאחר ונטרול פרמטרים מסוימים יוצרים עיוות בתוצאה.
עוד נטען ע"י המבקשת כי יש טעויות בדיווחים (טעויות בשטח הדירות). שמאי המשיבה מציין כי בהתחשב בניסיונו, אינו מקבל ערכי פדיון בסך של 33 א' ₪/מ"ר ומבקש בחינה נוספת של הדיווחים בסמוך למועד ההכרעה, בתקווה כי יהיו ברורים יותר.

שמאי המשיבה מסכים עם שווי מ"ר מבונה בסך 6,000 ₪ לשיטת המבקשת ומציין כי שווי זה נכון לשנים עברו ואינו רלוונטי לשנים האחרונות.

עיקר המחלוקת הינה ביחס לשווי למסחר ושיעור הדחייה.
בשומת המבקשת נקבע שווי של 11 א' ₪/מ"ר מבונה המביא לשווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי ומשקף דמי שכירות של כ- 110 ₪/מ"ר.
שמאי המשיבה חולק על ערכים אלו.
בשומת המשיבה נקבע השווי בהתבסס על דמ"ש של חנויות ותיקות בסביבת הנכס - 130-140 ₪/מ"ר.
כיום יש עסקאות בסך של 40,000 ₪ בסן מרטין הנחות במיקומו מהנכס הנדון.

מטרת מקדם הדחיה היא להשוות את הפרויקט לקרקע זמינה לבניה. זמן סביר עד להוצאת היתר בניה הינו כשנתיים.

<u>שווי ביניים</u> -
כפי שטען השמאי המכריע, יש אי נוחות מהגישה של תרומת שווי שימוש ביניים באמצעות היוון דמי השכירות. יש מקרים בהם יש דירה ששוויה 2 מ' ₪ ושווי הזכויות

הוא 3 מ' ₪, ברגע שתתבצע ההחלפה מהדירה לזכויות, הוא קיבל מיליון ₪, אחרי דחייה הוא בהפסד ומבחינה מתמטית שמאית התוצאה אינה סבירה / הגיונית. לא סביר שהמוצר החדש יהיה שווה יותר אבל עם הפעלה של מקדם דחיה, השווי במצב חדש יהיה נמוך יותר.
בהתאם לתקן, בדחייה של עד 4 שנים, העיוותים אינם ניכרים. תקופות דחייה ארוכות יותר מתקבלת תוצאה שאין לה שום מתאם עם ההשבחה היסודית.
מפנה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן בירושלים בה ננקטה גישה האומרת שזה מה שתרוויח כשתעשה את ההחלפה ומתייחס רק לדחייה של מימוש הרווח.

לעמדת שמאי המשיבה השיטה הנכונה היא דחיית ההשבחה.

לגבי עצם הטיעון של טבצ'ניק, שמאי המשיבה מציין כי וועדות הערר או שמאים מכריעים אינם מיישמים את העקרונות שנקבעו בפסק הדין ובכל מקרה מדובר בנקודה משפטית ולא סבירה.

כמו כן ערכי השווי שנקבעו בחוו"ד לפי תקן 21 הינם למועד קובע המוקדם כשנתיים למועד הקובע ולפיכך פחות רלוונטיים.

9.6 <u>התייחסות ב"כ המשיבה לפרוטוקול הדיון</u>

במסגרת הדיון שהתקיים ציינה המבקשת כי היא חולקת על עצם חיוב שטחי המסחר בהיטל השבחה, ולא רק על שיטת החיוב.

להלן התייחסות עו"ד לירון רותם, ב"כ הועדה המקומית לתו"ב ירושלים:

לעמדת המשיבה, לשון סעיף 3 א' לתוספת השלישית המתייחסת ל"מקרקעין למגורים" מחילה את הפטור מכח סעיף 3א' על מקרקעין בשימוש מגורים בלבד.
לחילופין, אף אם תדחה טענה זו, תטען המשיבה כי נוכח תוכן החלטתה הקונסטיטוטיבית של מועצת העיר מיום 30/03/2022 לתחולת הפטור, נובע כי במקרה זה לא ניתן לתת פטור לשטחים שאינם משמשים למגורים.

כתימוכין, מפנה המשיבה לדברי ההסבר לתיקון 133 לחוק, לסעיפי הפטור בתוספת השלישית ולהחלטות ועדת הערר 8178/1118 קדמת היובל טהון המתחדש מתחם 4 בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצייאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

במסגרת החלטת ועדת הערר בעניין טהון דנה ועדת הערר בטענת פטור שטחי מסחר כאשר הדיון נסוב על החלטת מועצת העיר משנת 2017 (החלטה שונה ונבדלת מהחלטת מועצת העיר משנת 2022 נשוא ההליך), ובמקרה שם קבע ב"כ המבקשת עו"ד זלמנוביץ', ביושבו אז כיו"ר ועדת הערר, כי מקרקעין למגורים הינם מקרקעין ביעוד מגורים אשר חוסים על שטחים נלווים למסחר. דא עקא, החלטת מועצת העיר משנת 2017 אינה מבחינה בין שטחים המשמשים למגורים לשטחים המשמשים למסחר, להבדיל מהחלטת מועצת העיר משנת 2022 הנדונה, אשר קובעת מפורשות את תחולת הפטור על שטחי המגורים בלבד.

ככל ויקבע לעניין תחולת הפטור והחלטת מועצת העיר משנת 2022, כי לא ניתן היה להבחין בין שטחי המגורים לשטחי המסחר, יוצא מכל אלה שטענת המבקשת הלכה למעשה הינה לקבוע כי החלטת מועצת העיר משנת 2022 כפי שהתקבלה אינה חוקית. ודוק, במקרה זה ברירת המחדל הסטטוטורית הינה לקבוע כי היטל ההשבחה במקרה הזה איננו פטור, כי אם יש להחיל היטל השבחה שיורי בשיעור של 25% מההשבחה בגין התכנית.
דא עקא, טענת המבקשת לאי חוקיות החלטת מועצת העיר משנת 2022 אינה טענה בסמכות השמאי המכריע כי אם מקומה בעתירה מנהלית אותה בחרה המבקשת לא להגיש.
כל עוד לא נקבע ע"י בית המשפט כי החלטת מועצת העיר משנת 2022 אינה חוקית, החלטה זו שרירה, קיימת ומחייבת, הקובעת פטור לשטחי המגורים בלבד!.

עוד מציינת המשיבה כי ביחס להחלטת מועצת העיר משנת 2022 לא נשמעה כל ביקורת בגין התנייתה את מתן הפטור לשימושי המגורים בלבד, בניגוד לטענת ב"כ המבקשת באומרו כי "המשנה ליועמ"ש הבהירה שהפטור ברור וניתן היה לתת אותו או לא אבל אסור היה להתנות עליו שום תנאים".

המשיבה חולקת על החלטת ועדת הערר נע/8001/0124 תירוש נ.ע. התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב נוף הגליל (פורסמה ביום 08/08/2024):

"28. ודוק: סעיף 3 א' לתוספת השלישית לחוק לא עושה כל הבחנה בין שטחי מגורים לבין שטחי מסחר ותעסוקה ומשכך, לטעמנו, מלשון החוק ברור כי כוונת המחוקק היתה לקבוע שיעור היטל מופחת לכלל ההשבחה שנוצרה בעקבות אישורה של תכנית פינוי בינוי באשר היא, על כל רכיביה, ללא כחל וסרק.
29. בעניין זה אין לנו אלא לקבל את עמדתה של העוררת לפיה לו היתה כוונת המחוקק לאפשר שיעור היטל מופחת רק ביחס לשטחי המגורים, כנטען על ידי הועדה המקומית, הרי שהיה עושה כן מפורשות ומנסח את סעיף 3א'(א) לתוספת השלישית לחוק באופן המבהיר כי היטל בשיעור של רבע מההשבחה בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי יחול ביעוד מגורים על פי תכנית זו".

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

לעמדת המשיבה, החלטת ועדת הערר הנ"ל מתעלמת מלשון החוק המתנה את תחולת הפטור "**במקרקעין למגורים**". כמו כן, לא ניתן להחיל את החלטת ועדת הערר הנ"ל בענייננו מאחר ושם לא ערכה מועצת העיר כל הבחנה בין שטחי מגורים לשטחי מסחר, ועל כן עסקינן בהשוואה בין שונים. בעניין זה, להלן לשון החלטת מועצת העיר נוף הגליל מיום 06/104/2022 מכוחה ניתן פטור לפי סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק:

*"מועצת העיר מאשרת פטור **<u>מלא</u>** מהיטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי ברחבי העיר כמפורט במצגת שצורפה ובהתאם לתיקון בחוק ההסדרים.."*.

10. <u>הכרעה</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן החלטתי:

10.1 <u>תכנית 101-0666032</u>

הנכס הנדון מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 8 דונם עליה מתוכנן פרויקט "פינוי בינוי" הכולל הקמת 3 מגדלי מגורים (392 יח"ד), שטחי מסחר, שטחי משרדים ושטחי ציבור, חלף 3 בנייני מגורים ותיקים הכוללים 95 יח"ד ושטחי ציבור (בית כנסת, גן שעשועים וכו').

10.1.1 <u>פטור</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי זכויות הבניה של שטחי המגורים פטורות מתשלום היטל השבחה בהתאם להחלטת מועצת עיריית ירושלים מיום 30/03/2022. לפיכך, ההשבחה בשומות הצדדים נקבעה ביחס לשטחי המסחר והמשרדים בלבד (הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית ההשבחה כפי שיפורט בהמשך).

במסגרת הדיון שהתקיים נטען ע"י ב"כ המבקשת כי גם שטחי המסחר והמשרדים פטורים מתשלום היטל השבחה מאחר ואלו מהווים שימוש נילווה לשטחי המגורים.
שמאי המשיבה חולק על טענת המבקשת ומפנה לסעיף 1ב' בו נקבע כי הפטור מיוחס לשימושי המגורים בלבד ועל כל יתר השטחים תחול ההשבחה בהתאם להוראות הדין.

הכרעה:
בהתאם לאמור לעיל, אני מקבל את עמדת המשיבה כי הפטור הינו ביחס לשטחי ושימושי המגורים בלבד כפי שנקבע בסעיף 1ב' להחלטת מועצת העיר מיום 30/03/2022:

"פטור לתכנית לפינוי ולבינוי, יינתן רק לגבי רכיבי ההשבחה לשטחי ולשימושי המגורים. לגבי כל יתר רכיבי ההשבחה תחול חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות הדין".

לטעמי, פרשנות המשיבה בעניין זה הינה סבירה יותר מאשר פרשנות המבקשת. אני סבור כי ככל וההחלטה היתה לפטור גם את שטחי המסחר והתעסוקה בפרויקטים מעורבים, היה מקום לציין זאת במפורש ולא להותיר נושא זה לפרשנות.

לאור האמור לעיל תבחן ההשבחה בפרויקט הנדון ביחס לשטחי המסחר והמשרדים בלבד.

10.1.2 מתודולוגיית ההשבחה

הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית בחינת ההשבחה בנכס הנדון.

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר ובפרויקט הנדון שטחי המגורים פטורים מתשלום היטל השבחה, נבחנה ההשבחה בגישת "הדלתא" המביאה בחשבון את תוספת שטחי המסחר והמשרדים בלבד. לגישתו, שיטה אחרת תביא לעיוותים וכפל פטור.

לעמדת שמאי המבקשת בהתאם להוראות החוק והפסיקה, יש לבחון את שווי כלל המקרקעין בין שני מצבי התכנון ואין להסתפק בשיטת ה"פער" (דלתא) אשר מביאה לעיוות בבחינת ההשבחה ואינה מביאה בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין.
בחינת החלק היחסי של ההשבחה החייבת (שטחי המסחר והמשרדים) נעשתה בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן וכפי שבא לידיי ביטוי בהחלטות השמאי המכריע דוד טיגרמן (חלקות שונות בגוש 6497) למתחם פינוי בינוי בקריית אונו בו אושרה תכנית הכוללת תמהיל שימושים בדומה לפרויקט הנדון וכן פטור לשטחי המגורים.

<u>הכרעה</u>:

ערר (ת"א)81077-07-21 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל (להלן: "ערר כספי") מיום 19/08/2024 דן בערעור על החלטת שמאי מכריע שנערכה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר של דירה ותיקה בפרויקט פינוי בינוי. השמאי המכריע קבע את שווי המצב החדש ב"גישת ההשוואה" למחירי דירות שנמכרו בתחום התכנית.

בערר סקירה של עררים ופסקי דין שניתנו ביחס לשומות היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי אשר אוזכרו ע"י הצדדים בהליך הנדון וכן סקירה של המאפיינים הכלליים של שתי גישות השומה העיקריות לקביעת שווי - גישת ההשוואה והגישה הכלכלית:

*"18. **<u>גישת ההשוואה</u>**: שיטה לשומת זכויות במקרקעין המבוססת על ניתוח עסקאות השוואה, מחירי היצע ומחירים אחרים למכר זכויות בנכסי מקרקעין דומים לנכס הנשום (מילון מונחים מקצועי של הוועדה לתקינה שמאית, אוגוסט 2007).*

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

20. יתרונותיה של גישת ההשוואה נעוצים בשלוש סיבות עיקריות: הגישה מדמה היטב את ההיגיון של השחקנים בשוק, רמת האינטואיטיביות של הגישה היא גבוהה, ורגישותה לשינויים בהנחות עבודה היא קטנה (יחסית לגישות השומה האחרות).

....

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

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

- *השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.*
- *משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.*
- *שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.*
- *עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).*

- *עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).*
- *החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.*

*29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), **באופן שפוגע ברמת התוקף שלה**. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה.*

כמו כן, בערר כספי הנ"ל מוצגת הבחנה בין היטל השבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת בגין מכר שנערך על ידי בעל הדירה:

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

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

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

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

במקרה הנדון, מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה מכוחה של תכנית פינוי בינוי 101-0666032, שהתבקשה על ידי יזם.
בהתאם להבחנה המוצגת בערר כספי, ראוי כי בחינת ההשבחה תעשה באמצעות "הגישה הכלכלית", קרי בחינת שווי כלל המקרקעין בשני מצבי התכנון המביא בחשבון את כלל מרכיבי ומאפייני המקרקעין.

10.1.3 <u>מצב קודם</u>

לעמדת שמאי המבקשת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הינו הבניינים הקיימים בתוספת שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בהתאם לתכניות החלות על הנכס וכן זכויות תמ"א/38 (במקדם שווי בשיעור 90%).

כאמור, בשומת המשיבה אין התייחסות לשווי / זכויות במצב הקודם מאחר וההשבחה נבחנה בשיטת "הדלתא" לתוספת שטחי המסחר והמשרדים בלבד.

ביחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות (תכניות 3220, 3517, 4253 ו- 13246), מציין שמאי המשיבה כי תרומתן לשווי נמוכה עד אפסית ובכל מקרה השווי במצב הקודם מגלם זכויות אלה. ככל ותחשיב ההשבחה יערך בגישת חישוב שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון, יש לחייב בהיטל השבחה בגין כל אחת מהתוכניות הנ"ל.
ביחס לזכויות תמ"א/38 מציין שמאי המשיבה כי לזכויות אלו אין כל תרומה לשווי מעבר לפוטנציאל הכללי בשכונה (אזור פינוי בינוי).
כמו כן במסגרת חוו"ד משפטית מטעם המשיבה, נטען כי מאחר וההשבחה הינה מכוח זכויות הבניה לשטחים המסחריים, הרי שאין כל רלוונטיות וכל נפקות להשוואה ביחס לתחולתה של תמ"א 38 במצב הקודם הדנה בזכויות בניה למגורים בלבד. בנוסף, כאשר התכנית החדשה אינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שאין להתחשב בזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם.

<u>הכרעה</u>:
איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
כאמור, במתחם הנדון אושר פטור מתשלום היטל השבחה ביחס לשטחי ושימושי המגורים. לעמדתי, במקרה כזה נכון להשתמש במנגנון אשר נקבע בפס"ד בעניין קבוצת הירדן, בשינויים המתאימים.
קרי, המצב הקודם יחושב בהתאם לשטחים הבנויים בהיתר בלבד ובהעדר היתרים, בהתבסס על תשריטי מדידה.
לאחר מכן תחושב ההשבחה המלאה בנכס, בהתבסס על כלל השטחים המבוקשים (כולל שטחי המגורים).
בהמשך יחושב החלק היחסי החייב בתשלום היטל השבחה, לאחר התחשבות בפטור לשטחי המגורים, אשר אינו מבחין באם מקור הזכויות הינו מהתכנית החדשה או מתכניות עבר.

ביחס לתחולתה של תמ"א 38 במצב הקודם, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון פוטנציאל זכויות בהתאם לתמ"א/38 וזאת בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי חיפה, עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הועדה המקומית לתו"ב חיפה:

"... המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות ע"פ תכנית מפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית בחיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק".

10.1.4 **<u>מצב חדש</u>**

בבחינת שווי המצב החדש, הובאו בחשבון בשומות הצדדים שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר בניה.
כמו כן, בשומת המבקשת קוזזה עלות המטלה הציבורית ביחס לשטחי בית הכנסת וגני הילדים וכן קוזזו עלויות הריסה של המבנים הקיימים בחטיבת הקרקע.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם להחלטת מועצת העיר, הפטור לרכיבי המגורים בתכניות של פינוי בינוי הינו בכפוף להתחייבות היזם להקים, לבצע ו/או לממן על חשבונו המלא, תשתיות ציבוריות שנקבעו בהוראות התכנית לפינוי בינוי, לרבות הקמה של מוסדות ציבור. קרי, תמורת הקמת שטחי הציבור מקבל היזם מהעירייה תשלום מלא, בדמות פטור על רכיבי המגורים בתכנית. הפחתת עלות ההקמה מרכיבי ההשבחה אשר אינם חוסים תחת הפטור, מהווה כפל תשלום.
על היזם להקים את 2 גני הילדים ולמסור אותם לידיי הרשות ללא תמורה.
בהתאם למחירון אגף מבני ציבור בעירייה, עלות הקמת כיתת גן 997,368 ₪ כולל מע"מ. ביחס לשטח בית הכנסת, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בשטח סחיר בבעלות בעלי הזכויות בחלקה והוא לא יימסר לעירייה.
ביחס לעלויות ההריסה, שמאי המשיבה חולק על העלות שנקבעה בשומת המבקשת (400 ₪/מ"ר) ומציין כי העלות הראויה הינה 250 ₪/מ"ר (בהתאם למחירון דקל ובתוספות עלויות עקיפות).

<u>הכרעה</u>:
ביחס לטענת המשיבה כי הפטור לרכיבי המגורים הינו בכפוף להתחייבות היזם להקים את שטחי הציבור שנקבעו בתכנית, איני מקבל טענה זו.

החלטת מועצת העיר בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה לגבי תכניות לפינוי ולבינוי במתחמים לפינוי ולבינוי בעיר ירושלים, הינה מיום 30/03/2022.
המועד הקובע לתכנית בענייננו הינו 06/04/2021.
קרי, במועד הקובע עוד לא היה ידוע על החלטת המועצה הנ"ל וכל שהיה ידוע הוא מה שנקבע בהוראות התכנית.

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ והלכת אברמוביץ המוזכרת בפס"ד אשדר, נקבע כי יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית:
"בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. ***לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית".*** (הדגשה שלי ע.י.).

לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה יקוזזו עלות בניית המטלות הציבוריות בהיקף שטחים כדלקמן:

	שטח	מקור
בנין ציבור ברוטו מגלם חצר (גן ילדים)	299.70 מ"ר	שטח מבוקש בתכנית הבקשה להיתר בניה כולל ממ"מ
4 חניות ציבוריות (קומה 2-)	160.00 מ"ר	לפי 40 מ"ר ברוטו / חניה

עלות הקמת גן הילדים תחושב לפי מחירון דקל מרץ 2021 בהתאם לפירוט הבא:

מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים	₪ 762,805
שטח גן ילדים ברוטו	128.00 מ"ר
מחיר בסיס למ"ר ברוטו (במעוגל)	₪ 6,000

לא הובא בחשבון עלות הקמת בית הכנסת מאחר ובהוראות התכנית רק ביחס לגן ילדים צוין כי ירשם ע"ש הרשות (סעיף 6.1.(13) וסעיף 6.14(5) בהוראות תכנית 101-0666032).

בנושא קיזוז עלויות הריסה מההשבחה, לעמדתי אין להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי המבנים הקיימים, בהנחה לפיה עלות ההריסה מתקזזת עם שימוש הביניים והחסכון באגרות ככל וקיים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10.1.5 <u>דחייה</u>

בתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 6% למימוש זכויות הבניה (בעוד שהמימוש בפועל הינו פחות מ- 3 שנים ממועד אישור התכנית).
לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% <u>במצב החדש</u> למימוש זכויות הבניה.

בהקשר של תרומת שימוש הביניים לשווי, שמאי המשיבה חולק על קביעת שמאי המבקשת לפיה אין להביא בחשבון במצב החדש את תרומת השווי של שימוש הביניים בהתבסס על ערר טבצ'ניק ומפנה להחלטתי בגוש 6142 (פרויקט פינוי בינוי) בה נקבע ביחס לשימוש ביניים, כי לבחירת שיעור ההיוון ודמי השכירות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה בהם עלולה להביא לעיוות ומכאן כי הפתרון הראוי הינו חישוב ההשבחה המלאה כאילו הייתה זמינה והפעלת מקדם הדחייה רק על ההשבחה.

<u>הכרעה</u>:
כפי שפורט בהכרעות רבות שערכתי לתכניות רובע 3 ורובע 4 בתל אביב, אני סבור כי לבחירת שיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים עלולה להיות השפעה רבה על חישוב השווי וכל סטייה קטנה בהם, עלולה להביא לעיוות בתחשיב.

הפתרון הראוי, לעמדתי, הינו חישוב ההשבחה המלאה במתחם כאילו הייתה זמינה, והפעלת מקדם הדחייה אך ורק על ההשבחה, אופן תחשיב זה מונע את העיוותים הנגרמים מהאמור לעיל.
יצוין כי בניגוד לטענת שמאי המבקשת אין הכוונה דחייה של שני מצבי התכנון, הגורמת לעמדתו לעיוות, אלא חישוב ההשבחה כאילו כלל המבנים סיימו את חייהם הכלכליים ואינם תורמים לשווי הנכס ולאחר מכן דחייה ראויה עד למועד שבו צפוי מצב זה.

10.1.6 <u>חלקיות החיוב</u>

לעמדת שמאי המבקשת יש לאמוד את ההשבחה המלאה בפרויקט ולחשב את החלק היחסי של השטח החייב בתשלום היטל השבחה מההשבחה המלאה. בבחינת החלק היחסי החייב, הובאו בחשבון שטחים כמפורט בתחשיב שמאי המבקשת הנ"ל.

לעמדת שמאי המשיבה ראוי לבחון את ההשבחה בנכס הנדון בגישת "הדלתא" המייתר את חישוב החלק היחסי של השטח החייב בתשלום היטל השבחה.
עוד מציין שמאי המשיבה כי בקביעת יחס השטח החייב בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחים שלא הובאו בחשבון בחישוב ההשבחה המלאה ואלה אף אינם בבעלות בעלי הזכויות בחלקה.

<u>הכרעה</u>:
משנקבע על ידי כי מתודולוגיית ההשבחה הראויה במקרה הנדון הינה בחינת שווי הפרויקט בשלמותו בשני מצבי התכנון, להלן תחשיב החלק היחסי של שטחי המסחר והמשרדים בפרויקט:

יעוד	שימוש		שטח	מקדם		
מגורים	עיקרי		41,490.00	1.00	A	41,490.00
	ממ"ד	356 יח"ד	4,450.00	1.00		4,450.00
מסחר ומשרדים	עיקרי (עילי)		1,360.00	2.13	B	2,901.33
	עיקרי (תת"ק)		875.00	2.13		1,866.67
סה"כ					A+B=C	50,708.80
חלק יחסי מסחר ומשרדים בפרויקט					**B/C**	**9.403%**

10.1.7 <u>ערכי שווי</u>

בשומות הצדדים נקבעו ערכי שווי למועד אישורה של תכנית 101-0666032 (06/04/2021) כדלקמן:

		שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מסחר		₪ 17,000	₪ 11,000
משרדים	**מבונה**	* ₪ 8,500	* ₪ 5,500
מגורים		-	₪ 7,500
מגורים	**בנוי**	-	** ₪ 24,000

* 50% משווי שטחי המסחר בהתחשב בשטח גלריות ומשרדים ללא חשיפה לרחוב.

** בנטרול פוטנציאל.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על עסקאות מכר של שטחי מסחר בפרויקט פינוי בינוי ברחוב סן מרטין 25-23 (גו"ח) 30199/97, בהתאמה למיקום הנכס הנדון.

משנקבעה ההשבחה ביחס לשטחי המסחר והמשרדים בלבד, אין התייחסות בשומת המשיבה לשווי מ״ר מבונה / בנוי מגורים.
במסמך תגובת המשיבה, ציין שמאי המשיבה עסקאות של דירות מגורים (ותיקות) במתחם הנדון מהשנים 2017-2020 מהן הוא מסיק שווי מ״ר בנוי של 25,500 ₪ המגלם פוטנציאל כללי וזכויות בניה בלתי מנוצלות. כמו כן מציין עסקאות ״פריסייל״ בפרויקט הנדון מהן הוא מסיק ממוצע של 30,408 ₪/מ״ר בנוי בהתאמה למועד הקובע בענייננו.
בנוסף, שמאי המשיבה מפנה לעסקאות מכר השנים 2020-2021 של דירות חדשות בפרויקט פינוי בינוי ״פנינת גבעתיים״ (30172/38,46) המצביעות על ממוצע של 28,180 ₪/מ״ר בנוי ו- 12,000 ₪/מ״ר מבונה, בדומה לעמדתו לערכים שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים נורית ג׳רבי (גו״ח 30172/198) וד״ר בועז ברזילי (גו״ח 30143/199) לנכסים סמוכים ודומים לנכס הנדון.

שמאי המבקשת קבע את ערכי השווי בהתבסס על נתוני מכירה של דירות מגורים ותיקות בסביבה (בקיזוז פוטנציאל) וכן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות השמאיות המכריעות יעל הרון (גו״ח 32000/13) ודנה שיחור (גו״ח 30415/177).

הכרעה:
להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים **לנכסים בסביבה**:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	
					מסחר	מגורים
יעל הרון	25/12/2023	30200/13	בר יוחאי 7	21/11/2020	13,000 ₪	7,500 ₪
נורית ג׳רבי	24/10/2019	30172/198	יהודה הנשיא 2	16/05/2018	16,600 ₪	9,900 ₪
בועז קוט	11/06/2023	30144/164	נתאי הארבלי 48	08/12/2018	13,000 ₪	11,000 ₪

בהתאם לנתוני עסקאות מכר שטחי מסחר בפרויקט פינוי בינוי, גו״ח 30199/97 (סן מרטין 25-23), יחידה בשטח ממוצע של כ- 60 מ״ר נמכרה תמורת סך של כ- 2.3 מיליון ₪ בתאריך 30/07/2023.
ניתוח העסקאות, בקיזוז יזמות (25%) ועלויות בנייה של כ- 8,000 ₪/מ״ר ובהתאמה למועד הקובע בענייננו, מתקבל שווי מ״ר מבונה של כ- 16,000 ₪.

ביחס לשווי מ״ר מבונה מגורים (במצב החדש), לאחר בחינת דו״ח שמאי שנערך לפרויקט הנדון בהתאם לתקן 21, התקבל צפי מכירה של כ- 23,000 ₪/מ״ר בנוי פלדלת.
לאחר קיזוז מע״מ, יזמות (25% בדומה לשומת המשיבה) ועלויות בניה בסך של 8,000 ₪/מ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 7,800 ₪.

בהחלטת השמאית המכריעה יעל הרון לנכס הידוע כגו"ח 30200/13, המצוי בסמיכות לנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 7,500 ₪ למועד הקובע 21/11/2020 (כ- 5 חודשים לפני המועד הקובע בעניינו).
בהתחשב בקרבה הפיזית ובסמיכות המועד הקובע בין הנכס שנדון בהחלטת השמאית המכריעה יעל הרון לנכס שבעניינו, ולשם זהירות, אני מאמץ את השווי שנקבע בהחלטת יעל הרון.

לאור האמור לעיל, אני קובע ערכי שווי כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למסחר	16,000 ₪
שווי מ"ר מבונה תעסוקה	8,000 ₪ (50% ממסחר)
שווי מ"ר מבונה מגורים	7,500 ₪
שווי מ"ר בנוי מגורים	24,000 ₪ *

* בדומה לקביעת שמאי המבקשת, קביעת השמאית המכריעה יעל הרון בהחלטה הנ"ל ובהתאם לממוצע נתוני מכר בסביבת הנכס הנדון.

10.2 הקלה

מקובלת על הסכמת הצדדים כי ההקלה לביטול נסיגות במגדלים, זניחה ואינה משביחה את הנכס הנדון.

10.3 תחשיב

101-0666032 (מימוש חלקי)		מועד קובע		06/04/2021
מצב חדש (בקשה להיתר)	**שטח**	**מקדם**	**שווי**	
מגורים	39,204.25	100%	7,500 ₪	294,031,875 ₪
ממ"דים (עיקרי)	328.51	100%	7,500 ₪	2,463,825 ₪
מרפסות (עיקרי)	4,698.94	50%	7,500 ₪	17,621,025 ₪
משרדים	32.22	100%	8,000 ₪	257,760 ₪
מסחר	1398.2	100%	16,000 ₪	22,371,200 ₪
מסחר ש"ש	198.16	50%	16,000 ₪	1,585,280 ₪
מסחר גלריה	331.45	50%	16,000 ₪	2,651,600 ₪
סה"כ שווי ביניים				340,982,565 ₪
עלות הקמת גני ילדים (כולל מע"מ)	299.70	100%	- 6,000 ₪	- 1,798,200 ₪
עלות הקמת חניות (תת"ק) ציבוריות (כולל מע"מ)*	160.00	100%	- 3,241 ₪	- 518,544 ₪
שווי מצב חדש				338,665,821 ₪

מצב קודם					
שטח בנוי במתחם					6,905.70
שווי מ"ר בנוי					₪ 24,000
שווי מצב קודם					₪ 165,736,800
ההשבחה לפרויקט במלואו					**₪ 172,929,021**
ההשבחה בדחייה	5	7%	71%		**₪ 123,296,002**
חלק יחסי של שטחי המסחר והמשרדים בפרויקט (בהתאם לתחשיב בסעיף 10.1.6)					9.403%
ההשבחה לחלק היחסי					**₪ 11,593,345**
היטל השבחה					**₪ 5,796,672**

* 4 חניות תת"ק לגן הילדים (בקומה -2) לפי שטח ברוטו של כ- 40 מ"ר/חניה ובהתאם למחירון דקל מרץ 2021.

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כחלקות 60, 98- 100 ו- 109[2] בגוש 30169 בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
101-0666032	06/04/2021	₪ 11,593,345	**₪ 5,796,672**

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

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

[2] חלקות חדשות 158, 168, 172 ו- 174 בגוש 30169.