אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

24 בינואר	2019
מספר מנוי:	1952-2018
מספרנו:	390
מספר מנוי:	1953-2018
מספרנו:	391

לכבוד

ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז
nuritgu@iplan.gov.il

העוררים - חברת אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ ואח'
ע"י גב' דברת אולפינר, שמאית מקרקעין
dovrat@agdo.co.il

העוררים - מר תמיר חכים ואח'
ע"י מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין
r-shamay@inter.net.il

המשיבה - הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מייעצת לוועדת ערר מחוז מרכז לעניין היטל השבחה
גוש 6404 חלקות 141-145
רחוב דוד וולפסון 39-41, פתח תקווה
עררים 7167-17-48, 8012-02-18

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז לעניין היטל השבחה, עקב אישורה של תכנית פת/52/1210/א ומימוש בדרך של מכר. שני תיקי המינוי ושני העררים עוסקים באותן חלקות ובאותה תכנית ולכן התיקים אוחדו על ידי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז קבעה בהחלטה מיום 10/10/2018, בין היתר, כדלקמן:

> **לאור הודעת העוררות בשני העררים ותגובת בא כוח הוועדה המקומית אנחנו מחליטים בשלב זה על מינוי שמאי מייעץ שיכריע במחלוקות השמאיות.**

2. <u>מועדים</u>

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 16/12/2011, מועד תחילתה של תכנית פת/52/1210/א.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 13/08/2018 וביום 23/01/2019.

2.3 ביום 26/12/2018 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6404
חלקות	141-145
שטח חלקות	3,496 מ"ר (3,206 מ"ר נטו לאחר הפקעה לדרך)
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב דוד וולפסון 41-39, פתח תקווה

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם ברחוב דוד וולפסון 41-39, בשכונת עין גנים, במרכז העיר פתח תקווה.

הנכס מהווה חלק ממתחם פינוי בינוי ("מתחם וולפסון") במסגרת תכנית פת/52/1210/א, הכולל גם את חלקות 147-146 ממערב, עליהן היו בנויים 2 מבני מגורים ותיקים (מבנה בכל חלקה) הכוללים 12 יח"ד במבנה (סה"כ 24 יח"ד).

רחוב וולפסון הינו רחוב ראשי דו סטרי המחבר בין רחוב א.ד. גורדון במזרח לרחוב ההסתדרות במערב.

הסביבה הקרובה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 2-6 קומות לצד מבני ציבור, כולל בית ספר (בצמוד למתחם וולפסון ממערב).

הפיתוח הסביבתי מלא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס כולל את חלקות 141-145 בגוש 6404.

על חלקות 141-143 היה מבנה חד קומתי ותיק ורעוע אשר שימש בעבר את ארגון בית הפועל. חלקות 144-145 שימשו כמגרש כדורסל עם טורבינה. בעת הביקור, המבנה והמגרש נהרסו וכך גם מבני המגורים שהיו בחלקות 146 ו- 147. במגרש מתבצעות עבודות חפירת מרתף.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/2/1210</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2063 מיום 17/11/1974.

התכנית מסווג את חלקות 141-145 כאזור לבניני ציבור עם זכויות כמפורט:

- מספר קומות - 3.
- שטח בניה - 30% בקומה (סה"כ 90% ב- 3 קומות).

5.1.2 <u>תכנית פת/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4004 מיום 14/05/1992.

הנכס מסומן ביעוד של "צפיפות מגורים בינונית". בהתאם לסעיף 1.4.4 בתכנית, תכנית פת/2/1210 שאושרה לפני תכנת פת/2000 תשאר בתוקף, כאשר במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יכריעו הוראות תכנית פת/2000.

התכנית קובעת כי זכויות הבניה במוסדות ציבור יהיו בשיעור של 35% בקומה (סה"כ 105% ב- 3 קומות).

התכליות והשימושים המותרים באזור בניני ציבור הינם:

מוסדות חינוך על מתקניהם, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, מוסדות דת, מוסדות סעד, מגרשי ומתקני חניה, בתי קפה ומזנונים לשירות המבנה הציבורי.

כמו כן יותרו שימושים נוספים לפי תכנית מפורטת (לאחר בדיקה למניעת מפגעים סביבתיים) כמפורט: בתי חולים (כולל בתי חולים לחולי רוח ולחולים כרוניים), מוסדות למפגרים, בתי אבות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2 מצב חדש - תכנית פת/52/1210/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 6329 מיום 01/12/2011.

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי הכוללת פינוי 24 יח"ד קטנות בשני מבנים ישנים בני 12 יח"ד כל אחד (חלקות 146 ו- 147) ואת מבני ומתקני "אולם הפועל" הישן (חלקות -141 145). התכנית מציעה בניית 2 מגדלי מגורים בגובה 19 קומות וקומת פנטהאוז מעל קומת עמודים. במרווח בין המבנים מוצע שטח שיפותח כגן ציבורי ע"ח וע"י יזמי התכנית ויהיה פתוח לציבור. בנוסף מציעה התכנית הגדלת המגרש הציבורי במערב המתחם על חשבון אחד ממגרשי המגורים המיועדים לפינוי.

התכנית מחולקת ל- 3 תאי שטח כמפורט:

תא שטח 001

- גודל מגרש - 3,848 מ"ר.
- יעוד - מגורים ד': המגרש מיועד לבניית 2 בתים משותפים בני 19 קומות וקומת דירות פנטהאוז למגורים. המרחק בין המבנים בתוך המגרש לא יפחת מ- 48 מ' ויהיה עפ"י נספח הבינוי לתכנית.
- שטח בניה עיקרי (מעל כניסה קובעת) - 15,600 מ"ר. תותר בניית 100 מ"ר נוספים בקומת הקרקע או המרתף לרווחת הדיירים (מועדון דיירים ו/או מועדון כושר).
- שטח שירות (מעל כניסה קובעת) - 5,000 מ"ר.
- שטח שירות (מתחת כניסה קובעת) - 5,500 מ"ר.
- תכסית - 40%.
- מספר יח"ד - 156.
- מספר קומות מעל כניסה קובעת: קרקע + 19 + קומת פנטהאוז.
- מספר קומות מתחת כניסה קובעת: 2 (יאושרו בקו בניין 0 ויבנו עפ"י תכנית פת/מק/2000ד'). השימושים המותרים - חניון, מתקנים הנדסיים, חדרי מכונות וכד'. יותר שימוש בקומת המרתף כשטח מחסנים לשימוש דיירי הבניין.

תא שטח 201

- גודל מגרש - 531 מ"ר.
- יעוד - מבני ומוסדות ציבור: מוסדות חינוך, מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- שטח בניה עיקרי (מעל כניסה קובעת) - 600 מ"ר.
- שטח שירות (מעל כניסה קובעת) - 100 מ"ר.
- שטח שירות (מתחת כניסה קובעת) - 450 מ"ר.
- תכסית - 40%.
- מספר קומות - מעל כניסה קובעת: 3, מתחת כניסה קובעת: 1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>תא שטח 101</u>

- גודל מגרש - 102 מ"ר.
- יעוד - מסחר: הפעלת מזנון לשירות מבני הציבור ובית הספר הסמוך.
- שטח בניה עיקרי (מעל כניסה קובעת) - 65 מ"ר.
- שטח שירות (מעל כניסה קובעת) - 10 מ"ר.
- תכסית - 90%.
- מספר קומות (מעל כניסה קובעת) - 1.

<u>חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות</u>

ניתן יהיה להעביר עד 20% משטחי הבניה בין קומה לקומה תוך שמירה על תכסית הקרקע, זכויות הבניה, קווי הבניין והוראות תכנית זו.

<u>תנועה וחניה</u>

תקן החניה בתכנית יהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד ללא מתקני חניה. לפחות 60% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים.

<u>גינון</u>

רצועת הקרקע שבין גבול המגרש הגובל ברח' וולפסון ובין המבנה תהיה מגוננת, למעט הכניסה לחניונים (עיליים או תת קרקעיים), שבילי גישה למבנים וכו'. שטח הגינון האפקטיבי יהיה לפחות 30%.

<u>שלבי ביצוע / מימוש התכנית</u>

- היתר בניה למבנה ראשון - רק לאחר חתימה על הסכם פינוי עם הדיירים בשני המבנים המיועדים להריסה.
- היתר בניה למבנה השני - רק לאחר הריסה בפועל של כל המבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית.
- באם לא תחל בנייתו של המבנה הראשון תוך 6 שנים מיום תחילתה של תכנית זו, לא יהיה עוד תוקף לתכנית והזכויות מכוחה יפקעו.

<u>נספח איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים</u>

התכנית כוללת נספח מחייב של איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, לפיו נכנסות לתכנית 7 חלקות (141-147). במצב יוצא, בעלי חלקות 141-145 מקבלים במושע 68.75% מהזכויות במגרש 001 (מגורים ד') ו- 100% במגרש 101 (מסחר). בעלי חלקות 146-147 מקבלים במושע 31.25% מהזכויות במגרש 001.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בסעיף 6.2 לנספח האיחוד וחלוקה נקבע:

"בין יזמי התכנית לבעלי הדירות המתפנות נחתמו הסכמים לפינוי ובינוי על פיהם יקבלו בעלי הזכויות בדירות המתפנות, דירות בבניינים שייבנו במגרש 001. הסכמות אלה באות לידי ביטוי בנספח הקצאת יחידות הדיור המהווה נספח לטבלת ההקצאות"

בנספח הקצאת יחידות הדיור האמור, מוצגת טבלה המפרטת את מספר החדרים בדירה שיקבל כל דייר (לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד).

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי העוררים
פת/52/1210/א	₪22,220,640	₪0

7. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>

7.1 <u>עמדת המשיבה</u>

<u>הנכס הנדון ואופן בחינת ההשבחה</u>

- הנכס הנדון מהווה את חלקות 141-145 בגוש 6404 ששטחן הכולל הינו 3,487 מ"ר ולאחר הפקעה להרחבת דרך השטח נטו הינו 3,143 מ"ר.

המכר והמימוש מתייחסים ל- 5 החלקות הנ"ל בלבד. בעלי 24 יח"ד בחלקות 146-147 לא מכרו את זכויותיהם והם אינם הנישומים.

- אין לערב בין זכויות הבעלים בחלקות 146-147 לזכויות הבעלים בחלקות 141-145, כמפורט:

<u>זכויות בעלי חלקות 141-145</u>

- מצב קודם: קרקע ביעוד למבני ציבור.
- מצב חדש: קרקע ל- 132 יח"ד בניכוי עלות הקמת 24 דירות המפונים.

<u>זכויות בעלי חלקות 146-147</u>

- מצב קודם: 24 יח"ד קטנות במבנים ותיקים.
- מצב חדש: 24 דירות חדשות בנויות בנות 3.5 חדרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- השווי הראוי למגורים הינו 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שווי ממוצע של 14,000 ₪ למ"ר בנוי למגורים (ממוצע בין שווי של 13,500 ₪ למ"ר בנוי בבינוי עד 6 קומות, לבין שווי של 15,500 למ"ר בנוי במגדלי מגורים).
במצב חדש הובא בחשבון שווי למגורים של 3,700 ₪ למ"ר מבונה, על הצד הזהיר, בהתחשב בהיקף ואופי הפרויקט (השווי שהובא בחשבון נמוך משמעותית משווי הקרקע שנפסק ע"י שמאים מכריעים בסביבה בסמוך למועד הקובע)[1].
- השווי הראוי למסחר הינו 5,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר חנויות בסביבה, ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים.
- במצב קודם יעוד החלקות למבני ציבור וזכויות הבניה הינן בשטח של כ- 3,300 מ"ר[2].

מצב קודם

- על חלקות 141-143 קיים מבנה חד קומתי ותיק ורעוע במצב פיזי ירוד מאוד, כאשר בינוי זה אינו מאפשר בניית קומות נוספות מעליו.
- בחינת השימוש היעיל והטוב במצב קודם מעלה כי השווי המיטבי במצב זה הינו בחלופה של הריסת המבנה הקיים, כמפורט:
  - חלופה השארת המבנה הקיים (קומה אחת):

שטח מגרש נטו	3,143 מ"ר	
זכויות בניה בקומה אחת	35%	
מקדם שווי למבני ציבור	0.70	
שווי מ"ר מבונה	₪4,000	
סה"כ		₪3,080,140
שטח חצר (60% משטח המגרש)	1,886 מ"ר	
מקדם שווי לחצר	0.25	
מקדם שווי למבני ציבור	0.70	
שווי מ"ר מבונה	₪4,000	
סה"כ		₪1,320,200
שטח בנוי	1,043 מ"ר	
שווי למ"ר בנוי במצבו	₪1,500	
סה"כ		1,564,500 מ"ר
שווי מצב קודם		**₪5,964,840**

[1] ניקי פרימו (גו"ח 6404/108), נורית ג'רבי (גו"ח 6404/268).
[2] 3,300 מ"ר = 3 קומות X 35% לקומה X 3,143 מ"ר שטח החלקות נטו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- חלופת הריסת המבנה:

שטח מגרש נטו	3,143 מ"ר	
זכויות בניה	105%	
שטח בניה	3,300 מ"ר	
מקדם שווי למבני ציבור (*)	0.70	
מקדם ניצול חלקי של הזכויות (**)	0.80	
שטח אקו' לבנוי		1,848 מ"ר
שטח חצר (60% משטח המגרש)	1,886 מ"ר	
מקדם שווי לחצר	0.25	
מקדם שווי למבני ציבור	0.70	
שטח אקו' לחצר		330 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		2,178 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪4,000
שווי מצב קודם		**₪8,712,000**

(*) מקדם שווי למבנה ציבור בהתאם לקווים המנחים פרק ב'.

(**) מקדם שווי 0.6-0.7 לקומות העליונות, כיוון שהן בד"כ לא מנוצלות (בדומה להפחתה שנקבעה בשומה מכרעת של גד נתן בגו"ח 6003/173)[3].

<u>מצב חדש</u>

- תכנית פת/52/1201/א (מצב חדש) מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ומחייבת בין היתר פינוי ובינוי מחדש של שני מבני מגורים הכוללים 24 יח"ד. הזכויות בתכנית הן לשטח עיקרי בסך 15,600 מ"ר עבור 156 דירות.
- שטח הפלדת של דירות המפונים הינו 2,112.5 מ"ר (בטבלת האיזון קיים נספח לפיו ההקצאה לדיירים תהיה של 23 יח"ד בנות 3.5 חדרים ויח"ד אחת בת 4 חדרים)[4].

[3] שמאי העוררים טענו בתגובה כי השומה המכרעת של גד נתן שונה מהמקרה הנדון שכן מתייחסת לקרקע מינהל ויתכן שישנן מגבלות על הזכויות.

[4] 2,112.5 מ"ר = 100 מ"ר X 1 יח"ד + 87.5 מ"ר X 23 יח"ד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עלות הטיפול בדיירים המפונים שיש להביא בחשבון הינה כמפורט:

דיור חלוף לדירה (36 חודשים)	₪126,000	
עלות הובלה לדירה	₪5,000	
הוצאות כלליות לדירה	₪20,000	
סה"כ הוצאות לדירה	₪151,000	
מס' דירות	24	
סה"כ		₪3,624,000
שטח דירות הדיירים	2,112.5 מ"ר	
עלות בניה למ"ר (*)	₪6,000	
סה"כ		₪12,675,000
סה"כ עלות הדיירים		**₪16,299,000**

(*) העלות בגילום שטחי שירות ועלות הבניה למרתף החניה, בהתחשב בכך שכ- 60% מהחניות יהיו תת קרקעיות והיתרה חניות עיליות.

- כחלק ממסמכי תכנית פת/52/1210/א צורפה טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ונרשם בה בין השאר:

> **"בין יזמי התוכנית לבעלי הדירות המתפנות נחתמו הסכמים לפינוי ובינוי על פיהם יקבלו בעלי הזכויות בדירות המתפנות, דירות שיבנו במגרש 001.**
> **הסכמות אלו באות לידי ביטוי בנספח הקצאת יחידות הדיור המהווה נספח לטבלת ההקצאות."**

לאור האמור לעיל, במועד אישור התכנית נחתמו הסכמים עם הדיירים, ולכן היתה ודאות מלאה למימוש התכנית. בהתאם לכך, אין להביא בחשבון הפחתה להתכלות התכנית במצב חדש.

לחילופין, ככל שהיו נדרשים להאריך את תוקף התכנית, היו עושים זאת בהליך קצר, במקביל להוצאת היתר הבניה. האינטרס של כל הצדדים (כולל הועדה) הוא לממש את התכנית ותנאי ההתכלות נועד רק לזרז את מימוש התכנית.

בנוסף, בהתאם לפס"ד בית המשפט העליון **ע"א 2761/09 הועדה המקומית ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים**, אין להביא בחשבון התכלות וככל שהיו משלמים היטל השבחה ובסופו של דבר לא בונים עד התכלות התכנית, היטל ההשבחה היה מוחזר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאי העוררים טענו בתגובה כי במועד הקובע לא היו הסכמים חתומים עם כל הדיירים[5]. ההסכמים שנחתמו היו הסכמי עקרונות המהווים אך ורק "הרשאת תכנון" להליך של פינוי ובינוי. בהסכמים אלה נקבעה אמנם התמורה של מספר חדרים וחניה, אך לא יתר הפרטים (כגון: קומה, כיוון, מפרטי טכני וכו')[6]. בנוסף אף נכתב כי ידוע לבעלי הדירות כי ייתכן ודירתם לא תיכלל בפרויקט, כך שאי הוודאות למימוש הפרויקט נותרה.

כל ההסכמים שנחתמו בוטלו בהודעה לרשויות המס (שכן התנאים המתלים בהם לא התקיימו), כאשר במהלך השנים 2016-2017 נחתמו הסכמים חדשים (ממש בסמוך למועד התכלות התכנית).

למרות טענת המשיבה, כלל לא ברור שהיו מאריכים את תוקף התכנית ואם היו מאריכים, אולי היה חל שוב היטל השבחה. ערכי השווי לתכנית מוארכת גבוהים יותר מהערכים במועד הקובע וגם לכך יש השפעה.

- שווי מצב חדש:

זכויות לשטח עיקרי	15,600 מ"ר	
שטח פלדלת של דירות המפונים	2,112.50 מ"ר	
שטח עקרי לשיווק 132 יח"ד		13,487.50 מ"ר
שטח ממ"דים לשיווק (*)	1,584 מ"ר	
מקדם שווי	0.80	
שטח אקו' לממ"דים		1,267.20 מ"ר
סה"כ שטח אקו'		14,754.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪3,700
שווי קרקע למגורים		54,589,800 מ"ר
שטח למסחר במגרש 101	75 מ"ר	
שווי למסחר	₪5,000	
שווי קרקע למסחר		₪375,000
סה"כ שווי למגורים ומסחר		₪54,964,800
עלות הדיירים הקיימים		- ₪16,299,000
סה"כ		₪38,665,800
מקדם דחיה עד למימוש / מושע (**)		0.80
שווי מצב חדש		**₪30,932,640**

(*) שטח ממ"דים ל- 132 יח"ד (מדובר במימוש במכר).

(**) במועד הקובע כבר היתה הסכמה לפינוי ולכן אלמנט המושע מינימלי.

[5] בהסכם המכר לנכס בשנת 2016 צורפה טבלה ובה פירוט של בעלי הדירות שחתמו על הסכמי פינוי בינוי ובעלי הדירות שלא חתמו (1/3 מבעלי דירות לא חתמו).

[6] לראיה, במהלך השנים שלאחר אישור התכנית התנהלו מספר הליכים משפטיים בין הדיירים ליזם הנוגעים בין היתר לתנאי העסקה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

השווי שהתקבל במצב חדש נמוך מהתמורה שהתקבלה בעסקה שבוצעה בנכס הנדון (נערכה בשנת 2011 ואושרה ביום 12/02/2012) עבור 51% מהזכויות בחלקות 141-145. בהתאם לעסקה זו, התמורה עבור החלקה בשלמות, בתוספת היטל השבחה החל על הקונה הינה כ- 39,400,000 ₪, הדומה לשווי שהתקבל ללא דחיה עד למימוש.

<u>השבחה</u>

שווי מצב חדש	₪30,932,640
שווי מצב קודם	₪8,712,000
השבחה	**₪22,220,640**

7.2 <u>עמדת העוררים</u>

שמאי העוררים הציגו שומות נפרדות בשני העררים, אך טענו טענות דומות ותחשיביהם זהים.

<u>הנכס הנדון ואופן בחינת ההשבחה</u>

- תכנית פת/52/1210/א הינה תכנית לפינוי בינוי "מתחם וולפסון", המבצעת איחוד וחלוקה של 7 חלקות (141-147) וע"י כך יוצרת מגרשים חדשים למגורים ד', מסחר מבני ציבור ודרך. היזמים התכוונו במקור להגיש תכנית עבור 5 חלקות בלבד (141-145), אולם הועדה הוסיפה גם את חלקות 146-147, שכן ביקשה לפתור שתי בעיות נוספות - פינוי מבני המגורים והגדלת שטחי הציבור בצמוד לבית הספר (חלקה 148).
- במצב קודם המקרקעין מהווים שני בנייני מגורים ותיקים בני 12 דירות בכל אחד ובסה"כ 24 דירות בנויות ומאוכלסות וכן חלקות המיועדות למוסדות ציבור בבעלות פרטית ועליהן מבנה ותיק.

  צריך לבחון את המקרקעין בשלמותם במצב קודם, שכן אומדן היטל ההשבחה נערך למקרקעין ולא ליזם או לדיירים. הסכמי המכר מתייחסים להסכמי הפינוי של הדירות, כך שעסקת המכר חלה על 7 החלקות. לא ניתן לבנות את הפרויקט על 5 חלקות בלבד, ללא הסכמי הפינוי.
- במצב חדש יש זכויות ל- 156 יח"ד עם מטלה לבניית דירות המפונים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי ככל שמתייחסים בשומה לחלקות 147-141, כולל החלקות עליהן המבנים המיועדים לפינוי וכוללים את שווי הדירות הבנויות במצב קודם, אין להפחית במצב חדש את עלות הבניה של דירות המפונים. לחילופין ניתן להפחית את עלות הבניה, אך להביא בחשבון גם את השווי הבנוי של דירות המפונים[7]. כמו כן, יש לערוך את התחשיב בהתאם לעקרונות המחייבים המפורטים במסמך "סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי" ובכלל זה להביא בחשבון את הגורמים הבאים:

- ❖ מאחר שבעלי הדירות הם הנישומים, אין להביא בחשבון את עלות דמי השכירות לדיירים בתקופת הבנייה.
- ❖ כאשר יש דחיה למימוש, יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי. לפיכך יש להוסיף את דמי השכירות בתקופת הביניים עד להריסת המבנים.

שמאי העוררים השיבו מנגד כי הם חולקים על מסמך השמאי הממשלתי הראשי עליו התבססה שמאית המשיבה. מעבר לכך, המקרה הנדון הינו מקרה מיוחד ולא תמיד צריך להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים, כפי שנקבע בשומה מכרעת של גבע בלטר (גו"ח 8228/108)[8].

<u>ערכי שווי</u>

לאחר בחינת נתוני השוואה וביצוע התאמות, השווי הראוי הינו 4,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים (מגלם ממ"דים ועלות עודפת לחניה תת קרקעית) ו- 5,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר (מגלם שטחי שירות).

<u>מצב קודם</u>

- באומדן שווי מצב קודם הובאו בחשבון שווי הדירות הבנויות ושווי הקרקע לחלקות המיועדות למוסדות ציבור, בהתאם לזכויות והוראות הבניה החלות עליהן.
- בתכנית כתוב כי שטח המגרש לבנייני ציבור הינו 3,206 מ"ר. המגרש הגדול מהווה יתרון שכן קומה בשטח 1,100 מ"ר מתאימה גם לדיור מוגן (מאפשר תכנון מחלקות יעילות).
- הובא בחשבון מקדם התאמה 0.90 למוסד ציבורי בבעלות פרטית בו מותרים שימושים נרחבים, בהתאם לתכנית פת/2000 (כגון: קופת חולים[9], דיור מוגן). המקדם נגזר מהקווים המנחים בהתאם לשווי מגורים בסביבה. מאחר שמדובר

[7] שמאי העוררים טענו מנגד כי בהתאם לגישה החליפית שהוצגה ע"י שמאית המשיבה, השווי המתקבל במצב חדש גבוה משמעותית משווי קרקע ל- 156 יח"ד, כך שחישוב זה אינו הגיוני.

[8] על שומה מכרעת זו הוגש ערר וועדת הערר מצאה שאין מקום להתערב בהכרעה.

[9] הוצגו מספר דוגמאות למוסדות ציבור בבעלות פרטית המשמשים כקופת חולים (רוטשילד 119, נחלת צבי 65, אורלנסקי 8).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

באזור במרכז העיר ובמוסד ציבורי פרטי, אינטנסיביות השימוש גדולה יותר. השווי המתקבל אחרי הכפלה במקדם השווי 0.90 הינו 3,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי שהינו שווי מקובל בפתח תקווה גם למרפאות וגם לדיור מוגן.

שמאית המשיבה טענה בתגובה כי בהתאם לתכנית פת/2000 השימושים האפשריים מוגבלים ואין אפשרות לדיור מוגן, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת המחייבת היטל השבחה. מעבר לכך, במידה שהיו מקימים במקום קופ"ח, היו מנצלים מקסימום קומה אחת בלבד. בדיון טענה (בניגוד לשומתה) כי יש לגזור את השווי לקופ"ח משווי למשרדים (אינו עולה על 2,000 ₪ למ"ר מבונה) ולא משווי למגורים.

<u>מצב חדש</u>

- תכנית פת/52/1210/א כוללת סעיף התכלות המתייחס לתחילת בניית המבנה הראשון תוך 6 שנים מיום תחילת התכנית (בד"כ סעיפי התכלות בתכניות מתייחסים למועד הוצאת היתר הבניה).

סוגיה דומה של מקדם הפחתה בגין סעיף התכלות נדונה בשומה מכרעת של משה נדם (גו"ח 6207/890,891), שם אומץ מקדם ההפחתה שהוסכם על הצדדים בשיעור 0.50. גם בשומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 6207/722) ניתן מקדם הפחתה בגין התכלות תכנית.

בפרויקט פינוי בינוי מרכיב השיתוף ואפשרות הוצאת היתר בניה מן הכוח אל הפועל הינו רב משמעות, שכן עפ"י החוק נדרשת הסכמת כל הבעלים. לפיכך, מקדם ההפחתה צריך לשקף את אי הודאות והשותפות המורכבת אשר עשויה להביא להתכלות התכנית.

בפרויקט הנדון, חתימת הדייר האחרון על הסכם הפינוי נערכה בספטמבר 2016, כ- 5 שנים לאחר אישור התכנית[10].

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם התכלות (בגין אי ודאות וסיכון), על הצד המקל, בשיעור 0.75. שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.80 שלא הובא בחשבון בשומת העוררים (לחילופין היה צורך להביא בחשבון מקדם דחיה). בהתאם לכך, המחלוקת היא למעשה בין מקדם 0.75 ל- 0.80.

- תחשיב ההשבחה נערך לשטח עיקרי ללא ממ"דים, שכן השווי מגלם את שטחי הממ"דים (ניתוח נתוני ההשוואה נערך לשטח עיקרי בלבד ללא ממ"דים).

[10] להבדיל מהרשום בשומת העוררים, בדיון שהתקיים נטען ע"י שמאי העוררים כי ההסכם האחרון עם הדיירים המפונים נחתם במאי 2017.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון כי פתרון החניה במגרש הינו בעיקרו בחניון תת קרקעי, בהתאם לנספח התנועה המנחה (2 מפלסי חניה תת קרקעיים ובהם 167 מקומות חניה).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם		
שווי דירות בנויות לפינוי		
מס' דירות קיימות	24	
שטח רשום לדירה	36 מ"ר	
שווי דירה	₪700,000	
סה"כ שווי דירות המגורים		₪16,800,000
שווי הקרקע למוסדות ציבור		
שטח קרקע נטו	3,206 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרי (105%)	3,366 מ"ר	
סה"כ שטחי שירות (20%)	673 מ"ר	
סה"כ שטח לבניה	4,040 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה למגורים	₪4,000	
מקדם התאמה למוסדות ציבור	0.90	
סה"כ שווי למוסדות ציבור		₪14,542,416
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל		**₪31,342,000**
מצב חדש		
מסחר		
שטח עיקרי	65 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪5,000	
סה"כ שווי למסחר		₪325,000
מגורים		
שטח עיקרי	15,600 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	₪4,000	
הפחתה לסיכון והתכלות התכנית	0.75	
סה"כ שווי קרקע למגורים		₪46,800,000
עלות פינוי הדיירים		
מספר דירות התמורה למפונים	24	
עלות בניה כוללת למ"ר	₪6,000	
שטח תמורה לדיירים	2,112.5 מ"ר	
סה"כ עלות בניה לדירות המתפנות	₪12,675,000	
סה"כ דמי שכירות חודשיים (3,500 ₪, 36)	₪3,024,000	
עלות הובלה (2,500 ₪, 2)	₪120,000	
הוצאות כלליות (20,000 ₪, 24)	₪480,000	
סה"כ עלות פינוי לדיירים		- ₪16,299,000
סה"כ שווי מצב חדש		**₪30,826,000**
השבחה		**אין השבחה**

הערה: במצב קודם, יש להביא בחשבון גם שווי לחצר שלא הובא בחשבון בתחשיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאחר הדיון, הוסיף שמאי העוררת מר שאול רוזנברג (ערר 8012-02-18) טענה חדשה:

> **"כפי שהתברר לנו לאחרונה בעקבות הדיון שנערך בפניך בסוגיית ההקלה בפרויקט, קיבולת הבניה שבתכנית פת/52/1210/א אינה ניתנת לניצול במגרש וזאת, בין היתר, בגלל מגבלת קווי הבניין והמרחק שבין הבניינים.**
> **מנתוני הרישוי עולה כי 3,566 מ"ר עיקרי לא ניתנים לניצול בגלל המגבלות הנ"ל. מתוך שטח זה 765 מ"ר עיקרי נוצלו במסגרת הקלה ויתרת השטח העיקרי הומרה לשטחי שירות.**
> **לאור האמור לעיל מן הראוי להביא בחשבון בעת אומדן השווי במצב החדש את המגבלה שלא איפשרה את ניצול זכויות הבניה כמפורט למעלה.**"

8. <u>הכרעה</u>

8.1 <u>הנכס הנדון ואופן בחינת ההשבחה</u>

- הצדדים חלוקים לגבי אופן הגדרת הנכס הנדון וכנגזרת מכך לגבי אופן בחינת ההשבחה.

שמאית המשיבה טוענת כי המימוש הנדון הוא מכר של חלקות 145-141 בלבד ואין כלל מימוש של חלקות 146 ו- 147, בהן ממוקמות 24 יחידות הדיור המיועדות לפינוי בינוי. בהתאם לכך, השווי במצב קודם נגזר משווין של חלקות 145-141 בלבד ביעוד למוסדות ציבור. אין להביא בחשבון במצב הקודם את שווי חלקות 146 ו- 147, כי אינן בבעלות העוררים וכן כי לא נמכרו.

במצב החדש שמאית המשיבה מביאה בחשבון את שווי זכויות הבניה שהוקצו לבעלי חלקות 145-141, קרי זכויות ל- 132 יח"ד (סה"כ בתכנית 156 יח"ד ובניכוי 24 דירות המפונים) ומכך מפחיתה את עלות הטיפול בפינוי בינוי (דיור חלופי בתקופת הבניה, עלות הובלות, הוצאות כלליות ובניית דירות המפונים). לאחר מכן בוצעה הפחתה של השווי במצב חדש, כדחייה למימוש בגין מושע.

שמאי העוררים לעומת זאת מביאים בחשבון במצב הקודם את שווי כלל המקרקעין הכלולים בתכנית (חלקות 147-141), כלומר גם את שווי הזכויות לבנייני ציבור וגם את שווי 24 הדירות הבנויות המיועדות לפינוי. במצב החדש הם מביאים בחשבון את שווי כלל הזכויות שאושרו (156 יח"ד) ומפחיתים בגין סיכון התכלות התכנית ובגין עלות הטיפול בפינוי בינוי.

- תכנית פת/52/1210/א הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. לתכנית נכנסות 7 חלקות (145-141 נשוא המימוש הנדון וכן חלקות 147-146).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במצב יוצא, בעלי חלקות 141-145 מקבלים במושע 68.75% מהזכויות במגרש 001 ביעוד מגורים ד' (שווה ערך לקרקע עבור כ- 107 יח"ד ממוצעות) ו- 100% במגרש 101 (מסחר). בעלי חלקות 146-147 מקבלים 31.25% מהזכויות במגרש 001 (שווה ערך לקרקע עבור כ- 49 יח"ד ממוצעות).

בפועל, בגין זכויות בעלי חלקות 146-147, נרקמה מעין עסקת קומבינציה עם יזמי התכנית (בעלי חלקות 141-145), לפיה בעלי הדירות הקיימות יקבלו 24 יח"ד חדשות.

עסקה זו מקבלת ביטוי בסעיף 6.2 לנספח האיחוד וחלוקה בתכנית, כמפורט:

> **"בין יזמי התוכנית לבעלי הדירות המתפנות נחתמו הסכמים לפינוי ובינוי על פיהם יקבלו בעלי הזכויות בדירות המתפנות, דירות בבניינים שייבנו במגרש 001.**
> **הסכמות אלה באות לידי ביטוי בנספח הקצאת יחידות הדיור המהווה נספח לטבלת ההקצאות."**

בנספח הקצאת יחידות הדיור האמור, מוצגת טבלה המפרטת את מספר החדרים בדירה שיקבל כל דייר (לכל דירה יוצמד מקום חניה אחד). הטבלה אינה מפרטת את שטח הדירה, הקומה והמפרט טכני.

- בהתאם להסכמי המכר שהוצגו, המימוש הוא של חלקות 141-145 בלבד. גם העררים שהוגשו מתייחסים לחלקות 141-145 בלבד. לפיכך, אני מקבל את גישת שמאית המשיבה כי תחשיב ההשבחה צריך להתייחס לחלקות 141-145 בלבד.

התכנית כוללת הוראות של פינוי בינוי ובכך משלבת את חלקות 146 ו- 147. בהתאם לנספח האיחוד וחלוקה, התכנית מטילה על היזם את ביצוע הפינוי והבינוי של חלקות 146 ו- 147. זוהי בפועל מעין מטלה ציבורית שמוטלת על בעלי חלקות 141-145. כתוצאה ממטלה זו, בידי היזם תישאר קרקע ל- 132 יח"ד[11] בלבד והוא נושא בעלויות הפינוי בינוי, קרי הענקת דיור חלופי בתקופת הבניה, הובלות, הוצאות נוספות ובניית דירות המפונים. הצדדים מסכימים כי עלות זו מסתכמת בסך של 16,299,000 ₪. לאחר שבחנתי את פירוט העלויות ואופן התחשיב, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

[11] 132 יח"ד = 24 יח"ד למפונים - 156 יח"ד בתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2 <u>סיכום דיון השמאי הממשלתי בנושא פינוי בינוי</u>

שמאית המשיבה הגישה מסמך סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי וטענה כי ככל שמתייחסים בשומה לחלקות 141-147 (כולל שתי החלקות עליהן המבנים המיועדים לפינוי), הרי שיש לערוך את השומה בהתאם לעקרונות המתחייבים בסיכום הדיון.

למסמך זה אין מעמד בקביעת גובה היטל ההשבחה, אשר נקבע בהתאם להוראות החוק והפסיקה בלבד. השמאי הממשלתי הראשי הבהיר[12] כי הכוונה הייתה להוציא סיכום ישיבה שיביע את דעתם של השותפים לישיבה בלבד, כאשר סיכום זה אינו מהווה הנחיות מקצועיות מטעם השמאי הממשלתי וודאי שאינו יכול לחייב. בהתאם לכך, השומה המכרעת תיערך בהתעלם ממסמך זה.

8.3 <u>ערכי שווי</u>

- הצדדים מסכימים כי השווי הראוי למגורים במצב קודם (ממנו נגזר השווי למבני ציבור) הינו 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

  לגבי השווי למגורים במצב חדש, שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה (בהתחשב בהיקף הפרויקט), כאשר שווי זה אינו מגלם ממ"דים אותם יש להביא בחשבון במקדם 0.80. שמאי העוררים לעומת זאת טוענים לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, כאשר שווי זה מגלם כבר את שטח הממ"דים.

  לגבי השווי למסחר במצב חדש, שמאית המשיבה טוענת לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו ואילו שמאי העוררים טוענים לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה נטו (שטח עיקרי בגילום שטחי שירות).
- לאחר שבחנתי נתוני עסקאות בסביבה בסמוך למועד הקובע, ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, וכן את העסקאות שהציגו הצדדים מצאתי כי השווי הראוי הינו כמפורט:
  - שווי למגורים - 4,000 ₪ למ"ר מבונה (לא מגלם שטחי ממ"דים).
  - שווי למסחר - 5,000 ₪ למ"ר מבונה (לא מגלם שטחי שירות).

[12] במייל ששלח ביום 19/08/2018.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4 <u>מצב קודם - מקדם התאמה למבני ציבור ומקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש</u>

- הצדדים מסכימים כי אומדן שווי קרקע למבנה ציבור צריך להתבסס על הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי פרק ב' (עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור).

שמאית המשיבה מביאה בחשבון מקדם שווי 0.70 למבני ציבור, ביחס לשווי למגורים (בדיון טענה כי יש לקבוע את השווי ביחס לשווי למשרדים ולא למגורים). כמו כן הביאה בחשבון הפחתה נוספת בשל אינטנסיביות שימוש נמוכה יותר בקומות ב' ו- ג' (מקדם 0.8).

שמאי העוררים לעומת זאת טוענים כי מקדם השווי הראוי למבני ציבור במקרה זה הינו 0.90 ביחס לשווי למגורים, לאור העובדה כי מדובר בשטח למוסד ציבורי בבעלות פרטית ולאור מיקומו המרכזי ושטחו הגדול (1,100 מ"ר לקומה המאפשר תכנון יעיל ושימושים כגון: קופ"ח ודיור מוגן).

- בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי פרק ב', נקבע כי לנוכח מיעוט העסקאות במבני ציבור יש לנקוט ב"גישת ההשוואה העקיפה". בהתאם לגישה זו, שווי הקרקע למבני ציבור ייגזר משווי מ"ר מבונה ביעוד אלטרנטיבי סחיר[13] הדומה ככל האפשר ושאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה. יחד עם זאת, בהעדר נתונים לשימוש דומה, יוכל השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי קרקע לשימוש השכיח בסביבה עפ"י שיקול דעתו, עליו יופעלו מקדמי התאמה בגין "סחירות וגמישות מועטה של שימושים" (הפחתה בין 5% ל- 30%) ובגין "אינטנסיביות שימוש" (הפחתה בין 0% ל- 30%)[14].

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה בדיון כי הייעוד האלטרנטיבי הסחיר, הדומה ביותר לשימושים במבני ציבור, הינו משרדים. יחד עם זאת, מאחר שהאזור מאופיין במבני מגורים ואין בסביבת הנכס הנדון שימושים למשרדים, הובא בחשבון יעוד אלטרנטיבי של מגורים.

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.70 למבנה ציבורי, הן לאור מגבלות השימוש הציבורי בהתאם לתכנית פת/2000 (רשימת שימושים ספציפית שבחלקה דורשת הוצאת תכנית מפורטת) והן לאור העובדה שהייחוס שבוצע הוא למגורים ולא למשרדים. בנוסף, הובא בחשבון מקדם התאמה לאינטנסיביות השימוש בשיעור 0.85 (מחצית הטווח המוצע בקווים המנחים), לאור העובדה שהשימוש בפועל אינו ידוע במועד הקובע.

---

[13] הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו השימוש הציבורי.
[14] מבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה וייתוסף למקדם הראשון בהכפלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.5 <u>מצב קודם - שווי לשטחי שירות</u>

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון שווי לשטח עקרי (105%) ללא מתן שווי לשטחי שירות ואילו שמאי העוררים מביאים בחשבון שווי לשטחי שירות בהיקף 20% מהשטח העיקרי.
- כאמור, השווי לשטחי הציבור העיקריים נגזרו מערכי שווי למגורים המיוחס לשטחי פלדלת בלבד (עיקרי + ממ"ד). בבנייני ציבור יש להביא בחשבון תרומה לשווי, בדומה למשרדים, גם לשטחי שירות. בהתאם לכך, אני מקבל את עמדת שמאי העוררים כי יש להביא בחשבון גם את תרומת השווי הנובעת משטחי השירות בהיקף סביר של עד 20% מהשטח העיקרי.

הובא בחשבון מקדם שווי לשטחי השירות בשיעור 0.50 מהשווי לשטחי הציבור העיקריים.

8.6 <u>מצב חדש - הפחתה להתכלות ומושע</u>

- תכנית פת/52/1210/א קובעת כי אם לא תמומש בתוך 6 שנים יפקעו הוראותיה וזכויות הבניה ישובו להיות אלה שבטרם אישורה.
- שמאית המשיבה טוענת כי במועד אישור התכנית היתה ודאות מלאה לגבי מימושה (לאור ההסכמים שנחתמו עם הדיירים המפונים) ולכן אין להביא בחשבון הפחתה להתכלות התכנית. יחד עם זאת הובאה בחשבון הפחתה של כ- 20% לדחייה בשל אלמנט המושע.

שמאי העוררים לעומת זאת טוענים כי במועד הקובע לא היו הסכמים חתומים עם כל הדיירים, ההסכמים שנחתמו היו הסכמי עקרונות כלליים וגם אלה בוטלו ונחתמו מחדש, בסמוך למועד התכלות התכנית. בהתאם לכך הובאה בחשבון הפחתה של 25%, המבטאת את אי הודאות והשותפות המורכבת אשר עשויה היתה להביא להתכלות התכנית.

- אני מקבל את עמדת שמאי העוררים כי ההסכמים שצוינו כקיימים בטבלת האיזון מהווים הסכמה עקרונית בלבד שאינה מספקת לצורך מימוש בניה. אילו הסכמים אלה היו שלמים וסופיים, הרי שבתכנית כלל לא היה צריך לקבוע תנאי לפיו היתר ראשון יינתן עם חתימה על הסכמים עם הדיירים.

לאור זאת, במועד הקובע קיימת אי ודאות לגבי התכלות התכנית המפחיתה מהשווי במצב חדש.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

סוגיית ההתחשבות בהתכלות תכנית נדונה בפסק דין של בית המשפט העליון ב**ע"א 2761/09 הועדה המקומית ירושלים נ' הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים** אשר קבע כי במקרה בו פקעה תכנית בטרם מומשה הבניה, יש להשיב את ההיטל ששולם, מכיוון שלא נוצרה התעשרות של הנישום. בית המשפט התייחס גם לשאלה האם רצוי להביא בחשבון את הוראות הפקיעה בעת חישוב היטל ההשבחה:

> **"ראשית, התחשבות במגבלת הזמן שבתכנית עשויה להוביל דווקא לדיוק בבואנו לשום את ההשבחה. משך תוקף התכנית עשוי להשליך על ערך ההשבחה ולשיקול זה יתכן שיינתן ביטוי בשומת ההשבחה ובגובה ההיטל שייקבע. <u>נראה זה הגיוני כי ערכה של תכנית משביחה שאינה מוגבלת בזמן, גבוה מזה של תכנית משביחה המוגבלת לפרק זמן קצר,</u> בבחינת חלון הזדמנויות רחב יותר שבמסגרתו ניתן להוציא את ההשבחה מן הכוח אל הפועל.**
>
> **...שנית, הפחתת ההיטל עקב מגבלת התוקף אין פירושה כי הציבור יצא נפסד בהכרח. אמת, תכליתו של היטל ההשבחה נעוצה ברעיון של צדק חברתי, הגוזר כי אזרח שהתעשר יחלוק התעשרותו עם הציבור. ברם, עריכת השומה בהתחשב בתוקף התכנית אינה עומדת בהכרח בסתירה לכך. יהיו מקרים שבהם ההשבחה תמומש בתוך תקופת התוקף באופן שיצדיק את תשלום ההיטל - אף שהוא מופחת, ויהיו מקרים שבהם ישולם ההיטל מבלי שמומשה ההשבחה לבסוף. כלומר יתרחש מעין קיזוז, כך שהציבור לא יצא נפסד בתמונה הכוללת.**
>
> **...<u>טעמים אלה עשויים להצדיק מנגנון אופציונאלי של הסדרה מראש, כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבחה יגולם בסכום ההיטל. היינו, סכום ההיטל יופחת במסגרת עריכת שומת ההשבחה בהתאם למגבלת התוקף הקיימת בתכנית</u>.**
> **...הרשות לא תוכל להגדיל את סכום ההיטל בדיעבד אם יתברר לבסוף שהנישום ניצל את מלוא ההשבחה, ומנגד הנישום לא יוכל לתבוע השבה במקרה שבו פקעה התכנית בטרם מימש הזכויות. במובן זה, שני הצדדים נוטלים סיכון אך מרוויחים סופיות וודאות.**" (ההדגשות אינן במקור).

בסעיף 52 לפסק הדין מותיר בית המשפט ללא הכרעה את האפשרות להביא בחשבון את סיכוני פקיעת התכנית מכיוון שסוגיה זו לא נדונה ישירות במקרה של פסק הדין. עם זאת, אני מוצא לנכון לאמץ את הגישה של התחשבות בסיכוני הפקיעה, כיון שלדעתי סיכוני הפקיעה של תכנית משפיעים על שווי השוק. יתירה מכך, אם בסופו של יום התכנית תבוטל יש לדעתי להשיב את ההיטל ששולם (למרות שהסיכון הובא בחשבון), כיוון שלא היתה התעשרות. אין בכך לדעתי משום פגיעה בציבור שלכאורה יצא נפסד מהפחתת היטל ההשבחה. קרקע בתכנית מתכלה שווה פחות מקרקע בתכנית קבועה. התכנית שהוכנה כוללת מנגנון פקיעה ולכן ההשבחה הנובעת ממנה פחותה. לו רצו רשויות התכנון לגרום להשבחה ודאית מלאה, היה עליהן להימנע מקביעת הוראות להתכלות התכנית. הוראות רבות בתכניות משפיעות על שווי המקרקעין וגם קביעת מנגנון התכלות משפיע על השווי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ועדת הערר חיפה ב**ערר 8071/14 רבינוביץ' שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא** הורתה לשמאי המכריע להביא בחשבון הפחתה בשווי בגין הוראות של פקיעת זכויות שנקבעו בתכנית:

> **"המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב התכנית, הנו מועד אישור התכנית ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה בלבד. במועד זה, ההוראה בדבר תמריצי הבניה בגין הריסה היתה בתוקף, ולכן לא ניתן להתעלם ממנה בעת חישוב ההשבחה שנגרמה עקב התכנית. עם זאת, ומאחר ומדובר בזכויות שתוקפן הוגבל בזמן (עם אפשרות לוועדה המקומית להורות על הארכת התקופה) ברי כי יש לקבוע מקדם סיכון מתאים, המשכלל את תקופת תוקפן של ההוראות, לתוך שווי הזכויות המתווספות... ותוך הנחיית השמאי המכריע לקבוע מקדם הפחתה מתאים לזכויות המתווספות כתמריץ הריסה, לנוכח הוראות סעיפים 2.10 ו- 2.11 לתכנית כ/222 והאמור לעיל."**

- בשומה מכרעת של משה נדם מיום 14/02/2012 (גוש 6207 חלקות 890, 891), נקבעה הפחתה לסיכוני פקיעת תכנית בהיקף של 50%. הפחתה זו נומקה בכך שהחלקה במושע והסיכוי לממש את הבניה בתוך התקופה המוגבלת, נמוך.
- בשומה מכרעת שערכתי בגוש 6207 חלקה 722 בגין תכנית רג/1510/א קבעתי מקדם הפחתה לסיכוני התכלות תכנית בשיעור 0.9 לנכס בבעלות יחידה[15].
- כאמור, הוראות לפקיעת תכנית משפיעות על השווי. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה בגין סיכון לפקיעת התכנית במקדם 0.9.
- הוראות הפקיעה מפחיתות מהשווי במצב חדש גם ללא קשר להרכב הבעלות. לפיכך מקדם המושע והצורך לחתום על הסכמים מלאים עם כל בעלי הדירות המתפנות הינו מקדם נפרד המוערך במקרה זה ב- 0.75 המשקף דחיה של 5 שנים בריבית 6%.

8.7 <u>אי יכולת לממש את מלוא הזכויות במצב חדש</u>

- שמאי העוררת מר שאול רוזנברג (ערר 8012-02-18) העלה טענה לפיה במצב חדש לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה בשל מגבלת קווי בניין.
- השומה המייעצת נערכת למועד הקובע ועפ"י המידע המצוי במועד זה. שמאי העוררת בהגינותו מציין כי העובדה שלא ניתן לממש את מלוא הזכויות התבררה לו רק במועד הדיון בפני, עת עלתה סוגיית ההקלה בקווי בניין (נדונה בפני בתיק נפרד, במינוי כשמאי מכריע). בהתאם לכך, גם לרוכשים במועד הקובע לא היה ידוע הפגם בתכנית ולכן השווי במועד הקובע אינו מושפע מכך.

[15] בתיק אחר בגו"ח 6207/794 קבע שמאי מטעם הועדה המקומית רמת גן הפחתה לסיכוני התכלות בשיעור 0.85.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.8 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
שטח מגרש נטו	3,206 מ"ר		
פרטים	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח בניה עיקרי (105%)	3,366.30 מ"ר	1.00	3,366.30 מ"ר
שטחי שירות (20% מעיקרי)	673.26 מ"ר	0.50	336.63 מ"ר
שטח חצר	1,859.48 מ"ר	0.25	464.87 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי גולמי			4,167.80 מ"ר
מקדם התאמה למבני ציבור		0.70	
מקדם התאמה לאינטנסיביות שימוש		0.85	
סה"כ שטח אקו'			2,479.84 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪4,000
שווי מצב קודם			**₪9,919,364**
מצב חדש			
מספר יחידות דיור לבעלי חלקות 141-145	132		
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	100 מ"ר		
שטח עקרי ל- 132 יח"ד			13,200 מ"ר
שטח ממ"דים עבור 132 יח"ד	1,650 מ"ר		
מקדם שווי	1.00		
שטח אקו' לממ"דים			1,650 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			14,850 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪4,000
שווי קרקע למגורים			₪59,400,000
שטח למסחר במגרש 101	75 מ"ר		
שווי למסחר	₪5,000		
שווי קרקע למסחר			₪375,000
סה"כ שווי למגורים ומסחר			₪59,775,000
עלות הטיפול בדיירים המפונים			- ₪16,299,000
סה"כ שווי מצב חדש גולמי			₪43,476,000
מקדם הפחתה לסיכון התכלות התכנית			0.90
מקדם דחיה למושע			0.75
שווי מצב חדש			₪29,346,300
השבחה			**₪19,426,936**

בהתאם לעסקה שנערכה בחודש ינואר 2011, נמכרו 51.2% מהזכויות בחלקות 141-145 בסכום של 14,753,430 ₪[16], המשקף שווי של כ- 28,815,000 ₪ לנכס בשלמותו. סכום זה אמור לשקף את כלל מאפייני הנכס במועד המכר (סמוך למועד הקובע). הסכום שהתקבל קרוב לסכום שנקבע בתחשיב כשווי במצב חדש.

[16] כפי שהוערך ע"י רשויות המס ומופיע באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (כולל גילום תשלומים שהרוכש לקח על עצמו).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית פת/52/1210/א למועד קובע 16/12/2011 ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

בעלים רשום	חלקים בבעלות	השבחה	היטל השבחה
אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ	51.252%	₪9,956,693	₪4,978,347
חכים תמיר	1.75%	₪339,971	₪169,986
מאיר שרון	1.75%	₪339,971	₪169,986
עמודי שחף בע"מ	45.248%	₪8,790,300	₪4,395,150
סה"כ	**100%**	**₪19,426,936**	**₪9,713,468**

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il