תאריך : **20.06.2023**
מס' בקשה/מינוי : **149-2023**
מספרנו : **8538**

לכבוד

מר יוסף ירון נועם
דוא"ל:
באמצעות מר משה סעד, שמאי מקרקעין
דוא"ל: saadmoshe@gmail.com
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקוה
דוא"ל: chens@gantik.org.il
באמצעות מר יעקב צפריר שמאי מקרקעין
דוא"ל: y@tsafrir.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6720, חלקה: 895, תת חלקה: 6

רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 149-2023 מיום 02.04.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה: תוכניות – 455-0153890, 455-0615948.
גורם המימוש: בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהסכמת הצדדים התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית בווידאו [אפליקציית Zoom] ביום 04.06.2023, להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.05.2023 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה.
גוש	:	6720.
חלקה	:	895.
שטח חלקה רשום[1]	:	1,300.0 מ"ר.
תת חלקה	:	6.
שטח תת חלקה	:	58.59 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה השלישית מעל עמודים במבנה מגורים טורי (בו 3 כניסות) בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בבניה רוויה ותיקה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יעקב צפריר מיום 07.12.2022.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר משה סעד ומר אסף שאול מיום 20.04.2023.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה במייל מיום 28.05.2023.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 16.04.2023.
6.5 העתק ממסמכי תיק בית משותף (תשריט וצו בלבד).
6.6 העתק מסמך מאת משרד עו"ד הררי טויסטר מיום 08.12.2022 לגבי גביית היטל השבחה מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
6.7 העתק הסכם רכישה מיום 19.10.2009.
6.8 העתק צו קיום צוואה מיום 21.10.2020.
6.9 העתק הסכם מכר מיום 07.11.2022.
6.10 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.11 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.12 מידע אודות בקשה להיתר בניה מס' 20200223 כפי שעולה מתיק הבניין.
6.13 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיים.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

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

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

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

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 455-0153890	24.10.2017	08.11.2017
תכנית 455-0615948	12.03.2020	27.03.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. סביבת הנכס

מיקום הנכס

רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה.

תיאור השכונה

שכונת צמרות הרמה מצויה בחלק המרכזי של גני תקווה, בקרבה לשכונות המזרחיות של העיר קריית אונו.

גבולות השכונה

מצפון ממערב ומדרום - שכונת גבעת סביון.
ממזרח - מרכז היישוב גני תקווה.

תיאור סביבת הנכס

שכונת צמרות הרמה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים דומים למבנה בו הדירה נשוא ההחלטה, מבני מגורים טוריים בעלי מס' כניסות הבנויים בבניה רוויה ותיקה בגובה של כ- 4 קומות מעל קומת עמודים.
רחוב הגליל מהווה רחוב ראשי בשכונה דו-סטרי לתנועת כלי רכב.
מוצאו של הרחוב מרחוב יחזקאל במערב וסיומו במזרח במעגל תנועה סמוך לרחוב הכרמל.
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המערבי של הרחוב ובפאה הצפונית שלו בפינה עם רחוב הרמה.
פתרונות חניה מתאפשרים לרוב לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה וכן במתחמי חניה ציבוריים.

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

נגישות לנכס : מרחוב הגליל מדרום.

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

8.2. תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש: 6720, חלקה: 895.
שטח חלקה רשום	:	1,300.0 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן אי-רגולרי עם פינה דרום-מערבית מעוגלת ומידותיה, להלן: אורך חזית דרומית הפונה לרחוב הגליל כ- 63 מ'. חזית מערבית לרחוב הרמה כ- 16 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בו 24 יח"ד (6 בכל קומה, ו- 8 יח"ד בכל כניסה).

8.3. תיאור הבינוי

הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה מס' 6 בשטח רשום של 58.59 מ"ר בקומה שלישית מעל עמודים מתוך 4 מעל עמודים, בכניסה א' (המערבית ביותר) של בניין מגורים טורי (רכבת) בו 3 כניסות הבנוי בבניה רוויה ותיקה בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

הבניין כולל סה"כ 6 יח"ד בכל קומה * 4 קומות = 24 יח"ד.

בכל כניסה 8 יח"ד (2 בכל קומה) * 3 כניסות = 24 יח"ד.

ניכר כי הבניין הוקם בהתאם להיתר בניה מס' 857 מיום 04.12.1972 ו- 4 דירות בו הורחבו לפי תכניות חלות בהיתר בשנת 1994.

סוג בניה

המבנה הבנוי על החלקה בנוי בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים, עם חיפוי חיצוני טיח. גג המבנה הינו גג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי מבנה המגורים במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילו הכרונולוגי והפיזי.

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

תמונת חזיתות הנכס

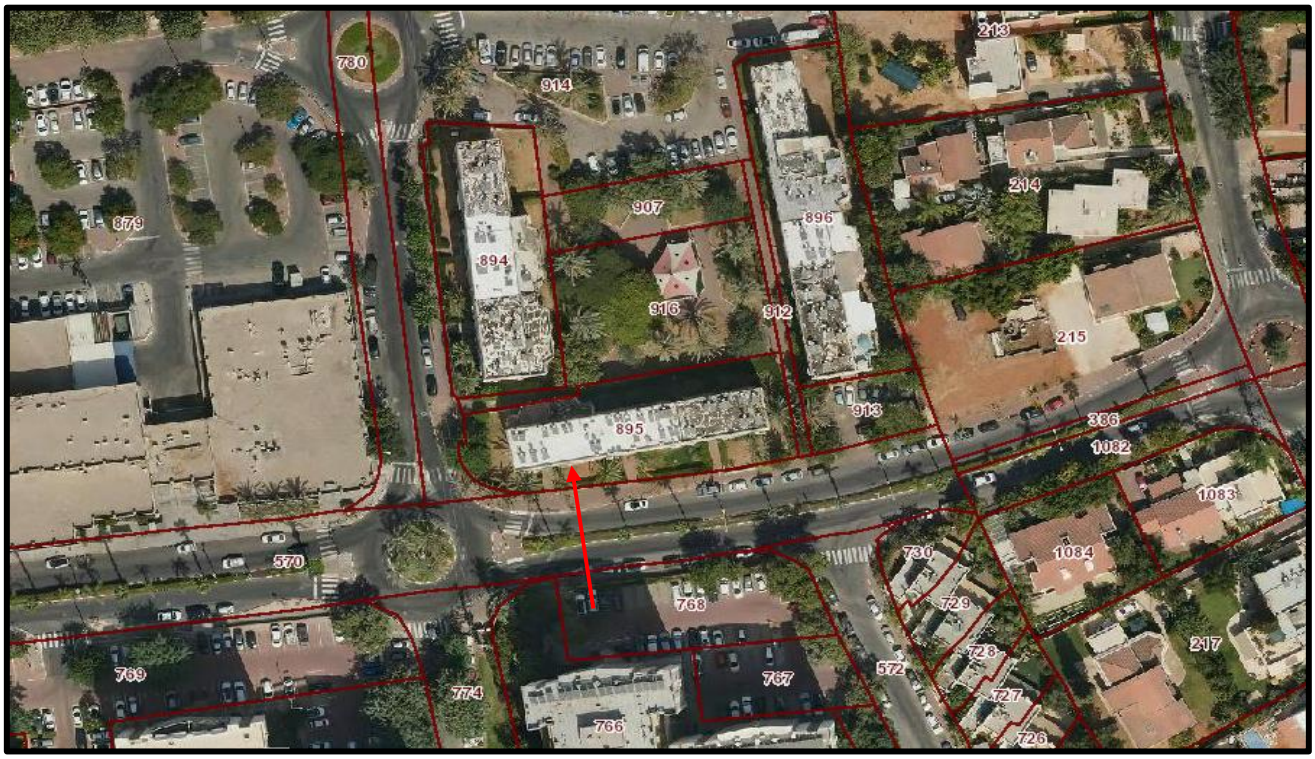




רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net



תצלום אוויר משנת 2022



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

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 107599 מיום 16.04.2023, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6720.
חלקה	:	895.
שטח חלקה	:	1,300.00 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
תת חלקה	:	6.
שטח תת"ח	:	58.59 מ"ר בקומה שלישית כניסה א'.
חלק ברכוש משותף	:	29/760 חלקים.
בעלות	:	אוליאל לירון – 1/2. אוליאל כרמית – 1/2.
משכנתאות	:	רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט.
הערות	:	רשומות הערות.

9.2. מסמכי בית משותף (תשריט וצו)

הועבר לידי צו רישום בית משותף ותשריט בית משותף, ממנו עולה כי המבנה הינו מבנה אחד בו 3 כניסות בכל כניסה 8 דירות, 4 קומות, סה"כ 24 דירות.
תת"ח מס' 6 הינה דירה בקומה שלישית בכניסה א' בשטח של 58.59 מ"ר.

9.3. הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה מיום 19.10.2009 שנערך בין אליאס יחזקאל ואליאס מלכה (להלן "המוכר") לבין יוסף שרה (75%) וירון נועם יוסף (25%) (להלן "הקונים"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר	:	דירת מגורים בת 3 חדרים הנמצאת בקומה השלישית של בית מגורים משותף שברח' הגליל 76, גני תקווה וידועה כתת חלקה מס' 6 בחלקה 895 בגוש 6720.
התמורה	:	790,000 ₪.
היטל השבחה	:	בגין תכנית שקיבלה תוקף עד חתימת הסכם זה יחול על המוכר.

9.4. צו קיום צוואה

בהתאם לצו קיום צוואה שהועבר לידי מיום 21.10.2020, מעלה כי בהסתמך על הצוואה של המנוחה יוסף שרה, העיזבון יחולק בין היורשים בצוואה.

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

9.5. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 07.11.2022 שנערך בין יוסף כפיר מאיר חיים, חברוני רות, יוספטל דניאל, יוסף דוד, קובלקובסקי אורה, יוסף בן, יוסף יגאל, יוסף ירון נועם, יוסף טל רצון (להלן "המוכרים") באמצעות כונסי נכסים, לבין אוליאל לירון ואוליאל כרמית[2] (להלן "הקונים"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר : דירת מגורים בכניסה א' הנמצאת בקומה השלישית של בית משותף ברח' הגליל 76, גני תקווה וידועה כתת חלקה מס' 6 בחלקה 895 בגוש 6720, בשטח 58.89 מ"ר.

התמורה : 2,080,000 ₪.

היטל השבחה : בגין תכנית שקיבלה תוקף עד חתימת הסכם זה יחול על המוכר.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי הסכמים ומסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

לפיכך, החלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

[2] שמות הרוכשים לא מופיעים בהסכם שהועבר לידי והינם לפי המפורט בשומת המשיבה.

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

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית ממ/10005 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985.
מטרת התוכנית:
קביעת הוראות בניה לקומת עמודים מפולשת בבתים משותפים.
תותר בניה:
- מחסנים לדירות, גודל יחידת מחסן לא יעלה על 3 מ"ר לדירה והיא תירשם בספרי המקרקעין כנספח לדירה.
- חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל 30 מ"ר אשר ירשם בספרי המקרקעין כרכוש משותף לכל הדיירים.
- סה"כ כיסוי הקרקע בקומת העמודים במקרה של מקלט תת קרקעי יהיה 25% משטחה של קומת מגורים טיפוסית ובמקרה של מקלט עילי יהיה 40%.

תכנית ממ/5008 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3546 מיום 24.03.1988.
מטרת התוכנית:
1. הגדלת שטח בניה להרחבת דירות קיימות.
2. קביעת קווי בניין צדדי/אחורי 3.0 מ', 1.0 עד שצ"פ.
3. הגדלת שטח לחניה ציבורית.
4. ביטול חניות ציבוריות ושינויים לחניות פרטיות.

תשריט התוכנית:
התכנית מסווגת את המקרקעין הנדונים, כאזור מגורים ג'.
מס' בית- 14.
בתשריט מסומנות הרחבות אפשריות של הבניה בבניין בחלקו הצפוני.
לוח שטחי הבניה, המופיע בתשריט התכנית:

מס' דירות בבניין	-	24.
שטח דירה	-	70.61 מ"ר **(ניכר כי השטח כולל גרמי מדרגות).**
שטח תוספת לדירה	-	33.55 מ"ר.
סה"כ שטח לדירה כולל תוספת	-	104.16 מ"ר.
שטח בניה עם תוספת בקומה	-	625 מ"ר.
שטח בניה עם התוספת לבית	-	2,500 מ"ר.
שטח מגרש קיים	-	1,206 מ"ר.
שטח מגרש מוצע	-	1,757 מ"ר.

הוראות התכנית:
היתרי בניה יינתנו לקבוצת דיירים כאשר בכל קבוצה יכללו כל הדירות בכניסה אחת בכל הקומות וכך תבוצע גם הבניה. החניות הפרטיות לא יוצמדו בספר המקרקעין לדירות.

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

תכנית תרש"צ/3/45/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3546 מיום 24.03.1988.
מטרת התוכנית:
קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
המקרקעין שבנדון (בניין מס' 14) מסווגים כאזור מגורים 4-3 קומות.

תכנוני – מצב חדש

תכנית ממ/5135 – 455–0153890 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7591 מיום 24.10.2017.
תכנית זו באה לטפל בשכונת מגורים ותיקה הבנויה בבניינים משנות ה- 50 וה- 60.
התכנית מציעה עיבוי בינוי תוך יישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה.
התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
התכנית מציעה להוסיף כ-204 יח"ד חדשות, בשתי קומות נוספות מעל הבתים הקיימים.
סה"כ מספר היחידות יגיע ל- 612.
הצפיפות המחושבת לשטח המגורים תגיע ל- 31 יח"ד/דונם.
זכויות הבניה יחסית לאותם שטחים יהיו כ- 320% שטחים עיקריים.
כמו כן, התכנית מציעה להכשיר מקומות חניה, לרבות עבור הדירות הקיימות.
שטחי החניה הוגדלו על חשבון שטחי מגרשי המגורים.
חלק ממקומות החניה יבנו בחניונים תת-קרקעיים מתחת לשצ"פ ולשטחי החניה.
כמו כן, יפותחו ויגוננו מחדש שטחי השצ"פים, אזורי החניה והרחובות הגובלים.
מטרת התוכנית:
1. עיבוי בינוי על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
2. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
3. הקמת חנייה תת - קרקעית.

עיקרי הוראות התכנית:
א. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
ב. תוספת יח"ד וזכויות בנייה, בהתאם לתמ"א 3/38.
ג. תוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
ד. תוספת שטחי שירות.
ה. קביעת קווי בניין.
ו. תוספת חניה תת קרקעית.
ז. פיתוח שצ"פים ואזורי חניה.

תשריט התכנית:
התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום תא שטח 1015 - כאזור בייעוד למגורים ד'.

הוראות התכנית וזכויות הבנייה:
שימושים - מגורים.
הוראות בינוי - א. גודל דירה: 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט דירות בקומות העליונות.
ב. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
ג. פרגולה: תותר בניית פרגולה בקומת הגג, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

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

תא שטח - 1015.
גודל מגרש - 1,300 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי - 4,097 מ"ר מעל כניסה קובעת.
שטח שירות - 1,655 מ"ר מעל כניסה קובעת.
סה"כ אחוזי בנייה - 442%.
מס' יח"ד - 36 (צפיפות - 32 יח"ד/לדונם).
מס' קומות - 7.
קווי בניין - 0 מ' בכל הכיוונים.

<u>חניה:</u>

א. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות ציבורית, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לחניונים, בהתאם לנספח התנועה. חניות אלו יהיו ציבוריות בלבד.
ב. בניית החנייה הציבורית התת והעל קרקעית תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית.
ג. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה המנחה.
ד. במידה ותקן החניה יחייב הקמת קומת חניה תת קרקעית נוספת, לא יהווה הדבר סטייה מהוראות תכנית זו.

<u>חניון:</u>

במגרש 5005 תוקם חניה ציבורית תת קרקעית.

<u>חיזוק מבנים תמ"א/38:</u>

התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/3/38.
ג. תקבע בהיתר שלביות ביצוע אשר תבטיח השלמת החיזוקים טרם השלמת היחידות הנוספות.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

א. אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
ב. הגשת תצ"ר מאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית למודד המחוזי.
ג. הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות. יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413.
ד. פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומקלוט.
ה. אישור מהנדס המועצה לתכנית פריסת מערכות טכניות בשכונה. כגון, חדרי שנאים, צוברי גז, מתקנים לפינוי אשפה, ברזי כיבוי אש וכדי
ו. יהיה אישור אדריכל המועצה לגמר החזיתות, החומר והגוון.
ז. אישור פקיד היערות בנוגע לעצים הבוגרים.
ח. הטמנת קו חשמל מתח גבוה או אישור חברת החשמל, ברחוב הרי יהודה.

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

ט. אישור פיקוד העורף.
י. אישור תכנון מפורט כאמור בסעיף 6.8 בתכנית.
יא. בקשה להיתר בנייה תכלול את החנייה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

מימוש התכנית:
תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.

תכנית 455–0615948 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8740 מיום 12.03.2020.

מטרת התוכנית:
1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם להוראות תכנית 455-0153890.
2. עיבוי בינוי תוך תוספת 51 יחידות בהתאם להוראות תמ"א 38 מכוח סעיף 23 לתמ"א וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.

עיקרי הוראותיה:
1. קביעת תחום לאיחוד וחלוקה (תא שטח מס' 4000 – המרכז המסחרי לא נכלל בתחום איחוד וחלוקה).
2. תוספת 51 יח"ד ע"י פיצול דירות עם חדרים על הגג וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.
3. שינוי קווי בניין.

תשריט התכנית:
התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום תא שטח 1015 - כאזור בייעוד למגורים ד'.

הוראות התכנית וזכויות הבנייה:
בקומות הנוספות תותר הבניה בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת ובלבד שלא תחרוג מזכויות הבניה המותרות עפ"י טבלה 5.

תא שטח - 1015.
גודל מגרש - 1,329 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי - 4,097 מ"ר מעל כניסה קובעת.
שטח שירות - 1,655 מ"ר מעל כניסה קובעת.
מס' יח"ד - 39.
מס' קומות - 7.
קווי בניין - קדמי – 1 מ' ולכל שאר הכיוונים 0 מ'.

חניה:
יינתן פתרון חניה בתחום המגרש על פי דין.
דירות החדשות, אשר לא ימצא להן פתרון חניה בתחום מגרשי המגורים, תחול חובת השתתפות בהתקנת מקומות אלו בחניון הציבורי.

טבלאות הקצאה ואיזון:
ניכר כי לבעלי הזכויות בתת חלקה מס' 6, 3.816% חלקים בזכויות במצב הנכנס והיוצא, ללא תשלומי איזון.

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

מסמכי תכנית תמ"א 38 – לאינדיקציה ורקע כללי

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.
התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.
מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.
מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.
התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

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

- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.
כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.
על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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

רישוי – מצב קודם

היתר בניה מס' 857 מיום 04.12.1972

התיר הקמת בית מגורים בן 4 קומות על עמודים, 24 יח"ד, 3 חדרים כ"א.

היקף השטחים לבניה לפי תכנית ההיתר:

קומה	שטח בנוי במ"ר
קרקע	369.12
קומה א'	323.76
קומה ב'	323.76
קומה ג'	323.76
סה"כ	323.76
חדרי מדרגות	45.36

היתר בניה מס' 44871 מיום 24.01.1994

התיר הרחבת 8 יח"ד בבית משותף.

שטח דירה מצב קודם 72.00 מ"ר+ 34.67 מ"ר הרחבה = 106.67 מ"ר שטח דירה מורחבת.

בפועל ניכר כי ההרחבה בוצעה ב- 4 יח"ד בלבד (4 דירות בכניסה של הנכס נשוא ההחלטה בקומות 1-2).

היתר בניה מס' 45051 מיום 22.03.1994

ביטול היתר מס' 44871.

התיר הרחבת 4 יח"ד בבית משותף.

שטח דירה מצב קודם 72.00 מ"ר+ 34.67 מ"ר הרחבה = 106.67 מ"ר שטח דירה מורחבת.

מעיון בתכנית ניכר כי ההרחבה מתייחסת ל- 4 דירות בכניסה של הנכס נשוא ההחלטה בקומות 1-2.

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

רישוי – מצב חדש לאינדיקציה כללית בלבד

בקשה להיתר בניה מס' 20200223

מעיון בתיק בניין מס' 180024400 באתר הוועדה המקומית, ניכר כי הוגשה בקשה להיתר הכוללת:

"חיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה הכולל: תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, הקמת לובי בכניסה בקומת קרקע, שינויים בחזיתות המבנה, צובר גז, חניות לדירות חדשות, שינויים בפיתוח, תוספת קומות 6+5 ו-7 קומה חלקית, 15 יח"ד חדשות (סה"כ 39 יח"ד: 24 יח"ד קיימות ו-15 יח"ד חדשות)."

הבקשה הוגשה ביום 25.11.2020, כאשר מעיון בגיליון דרישות עולה בין היתר:

"הצהרה של מבקש ההיתר להגשת הבקשה.	*הושלם 17/11/2021.*
קובץ תכנית ראשית	*הושלם 17/11/2021*
קובץ חישוב שטחים	*הושלם 17/11/2021*
קובץ מקוון של הסכמת כל בעלי זכויות במקרקעין לבקשה - יש 66.66% הסכמה	*הושלם 17/11/2021*
העתק אישור על תשלום פיקדון.	*הושלם 02/01/2022*
אישורים נוספים שנדרשו בתיק המידע	*הושלם 17/11/2021*

<u>תנאים מוקדמים לקליטת הבקשה תמ"א 38:</u>

חוברת חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה 2	*לא הושלם*
דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו	*לא הושלם*
חוברת חישובים לפי ת"י 413 להוכחת עמידות המבנה המחוזק.	*לא הושלם*
תכניות קונסטרוקציה לחיזוק	*לא הושלם"*

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

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

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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

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

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקש]	
תוכנית 455-0153890	08.11.2017	511,200 ₪	חלופה א'- 0 ₪	חלופה ב'- 39,068 ₪
תוכנית 455-0615948	27.03.2020	26,723 ₪	חלופה א'- 0 ₪	חלופה ב'- 3,630 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 07.12.2022

1. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

בעת אומדן ההשבחה הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקומם של המקרקעין במרקם הכללי של גני תקוה בכלל וברחוב הרמה בפרט.

1.2 מיקום, שטח וצורת המקרקעין נשוא חוות הדעת.

1.3 הובאו בחשבון ערכי שווי השוואתיים רלוונטיים של נכסי מקרקעין בסביבה הקרובה למקרקעין הנדונים מבני מגורים בעלי מאפיינים דומים בבנייה רב-קומתית, בסמוך למועד הקובע.

1.4 ההשבחה בשווי החלקות נובעת מעליית שווים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות 455-0153890, 455-0615948.

1.5 הובא בחשבון כי שטח הדירה הנדונה הרשום הינו 58.59 מ"ר, הבנויה בקומה ג' שמעל קומת הכניסה במבנה, והחלק היחסי של בעלי הזכויות ברכוש המשותף הינו 29/760 - (3.816%).

1.6 <u>הובאה בחשבון מהות ההשבחה</u>

<u>תכנית 455-0153890</u>

שינוי יעוד מאזור בייעוד למגורים ג' לאזור בייעוד למגורים ד'.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 36 יח"ד במצב החדש- לעומת 5 קומות ו- 24 יח"ד מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם.

<u>תכנית 455-0615948</u>

תוספת של 51 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבנייה שהוענקו בתכנית הקודמת.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד למגרש הנדון ובסה"כ 39 יח"ד, לעומת 36 יח"ד במצב הקודם.

1.7 הובאו בחשבון מקדמי התייחסות לשטחים בעלי תועלת שולית נמוכה.

1.8 הובאו בחשבון מקדמי התאמה לריבוי בעלים (מושעא) בשני המצבים בהתאם למס' הבעלים בקרקע.

1.9 המועד הקובע לכל תכנית משביחה, יפורט כדלקמן.

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

1.10 נתונים לאומדן השווי

תכנית 455-0153890

1.10.1 שווי מ"ר בנוי:

להלן יוצג פירוט עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה הממוקמות באזור רחוב הרמה, הרי יהודה והגליל בגני תקוה, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן), בשנים 2016-2017 בסמוך למועד הקובע.

דירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן ו/או דופלקס:

מס' סד'	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר
1	896	11.4.2016	₪ 1,360,000	59	2	₪ 23,051
2	895	10.7.2016	₪ 1,460,000	58	1	₪ 25,172
3	894	17.7.2016	₪ 1,355,000	59	2	₪ 22,966
4	895	12.9.2016	₪ 1,600,000	60	2	₪ 26,667
5	738	31.10.2016	₪ 1,449,999	70	3	₪ 20,714
6	888	12.9.2016	₪ 1,390,000	84	2	₪ 16,548
7	897	25.7.2016	₪ 1,400,002	86	4	₪ 16,279
8	894	10.7.2017	₪ 1,610,000	93	2	₪ 17,312
9	739	29.5.2017	₪ 1,360,000	75	2	₪ 18,133
10	738	14.9.2017	₪ 1,500,000	62	1	₪ 24,194
11	890	16.1.2017	₪ 1,455,001	75	1	₪ 19,400
12	897	4.1.2017	₪ 1,514,999	58	3	₪ 26,121
שווי מ"ר בנוי (ממוצע עסקאות בדירות גדולות)						**₪ 16,700**

1.10.2 שווי ק' ליח"ד

שטח יח"ד ממוצעת, במ"ר	85
שווי מ"ר בנוי, ללא מע"מ	₪ 16,700
בהפחתת יזמות (10%)	₪ 15,182
עלות הקמה למ"ר בנוי	-₪ 5,000
שווי מר"מ אקוי'	**₪ 10,182**
שווי קליח"ד (במעוגל)	**₪ 870,000**

תכנית 455-0615948

1.10.3 שווי מ"ר בנוי:

להלן, יוצג פירוט עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה הממוקמות באזור רחוב הרמה, הרי יהודה והגליל ביישוב גני תקוה, כפי שפורסמו באתר רשות המסים (מידע נדל"ן), בשנים 2019-2020 בסמוך למועד הקובע.

דירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן ו/או דופלקס:

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

מס' סד'	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר
1	895	28.1.2019	₪ 1,580,000	58	3	₪ 27,241
2	893	2.6.2019	₪ 1,500,000	58	1	₪ 25,862
3	894	16.9.2019	₪ 1,425,000	58	4	₪ 24,569
4	892	16.9.2019	₪ 1,650,000	89	2	₪ 18,539
5	896	19.9.2019	₪ 1,560,000	58	2	₪ 26,897
6	892	27.11.2019	₪ 1,560,000	58	1	₪ 26,897
7	892	26.11.2019	₪ 1,650,000	89	1	₪ 18,539
8	897	24.12.2020	₪ 1,450,000	59	3	₪ 24,576
9	896	10.6.2020	₪ 1,690,000	93	3	₪ 18,172
10	896	3.8.2020	₪ 1,650,000	92	3	₪ 17,935
11	897	6.9.2020	₪ 1,500,000	58	2	₪ 25,862
שווי מ"ר בנוי (ממוצע עסקאות בדירות גדולות)						**₪ 18,000**

1.10.4 *שווי ק' ליח"ד:*

שטח יח"ד ממוצעת, במ"ר	90
שווי מ"ר בנוי, ללא מע"מ	₪ 18,000
בהפחתת יזמות (20%)	₪ 16,364
עלות הקמה למ"ר בנוי	-₪ 5,200
שווי מר"מ אקוי'	**₪ 11,164**
שווי קליח"ד (במעוגל)	**₪ 1,000,000**

2. <u>תחשיבים בחוות הדעת:</u>

תכנית 455-0153890					
מהות	**רכיב**	**שטח בנוי במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי/מר"מ**	**מקדם דחיה**	**תוצאה**
שווי במצב קודם	שטח הדירה (לפי הרישום)	69.5	₪ 16,700		₪ 1,160,316
	שווי יתרת זכויות הבניה	34.7	₪ 10,182	0.840	₪ 296,474
	מקדם הפחתה למושעא לרכיב הזכויות				0.95
	שווי בסה"כ				**₪ 1,441,966**
שווי במצב חדש	שווי זכויות במצב קודם				₪ 1,441,966
	שווי מר"מ				₪ 10,182
	תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,741
	חלקי יחס בתוספת הזכויות				3.816%
	מקדם דחיה				0.840
	מקדם הפחתה למושעא				0.900
	תוספת השווי במצב החדש				₪ 511,161
	שווי במצב החדש				**₪ 1,953,127**
	ההשבחה				**₪ 511,200**

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

תכנית 455-0615948		
	תוספת 3 יח"ד, במגרש 1015	
רכיב	שטח במ"ר ליח"ד אחת	שטח 3 יח"ד בתוספת ממ"ד
שטח יח"ד טיפוסית בתכנית 455-0153890	104.17	348.50
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות	20%	
מקדם הפחתה למושעא	0.90	
שווי מר"מ אקוי'	₪ 11,164	
ההשבחה	₪ 700,295	
ההשבחה לחלק יחסי במימוש המבוקש	3.816%	₪ **26,723**

3. <u>השומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו דלעיל, הריני מעריך את ההשבחה בשווי המקרקעין הנדונים עקב אישורן של תכניות 455-0153890 ו- 455-0615948, למימוש מלוא הזכויות, בתת"ח 6 בחלקה 895 בגוש 6720 באמצעות מכר, כדלקמן:

<u>455-0153890</u>	
ההשבחה:	**₪ 511,200**
היטל ההשבחה (מחצית):	**₪ 255,600**
למועד הקובע:	**8.11.2017**
<u>455-0615948</u>	
ההשבחה:	**₪ 26,723**
היטל ההשבחה (מחצית):	**₪ 13,362**
למועד הקובע:	**27.3.2020**

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

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 20.04.2023

1. <u>גורמים ושיקולים:</u>

1.1 מיקום הנכס שבנדון בקומה שלישית בבניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ברחוב הגליל 76 בגני תקווה, בסמיכות למרכז מסחרי עם חזית דרומית לרחוב עם תנועת סואנת של כלי רכב ואוטובוסים.

1.2 המצב התכנוני הקודם.

1.3 המצב התכנוני החדש.

1.4 השומה תיערך עפ"י פס"ד פמיני (שיטת המדרגות).

1.5 <u>התאריכים הקובעים לבחינת ההשבחה:</u>

08/11/2017, 15 יום לאחר פרסום אישור תכנית 455-0153890.

27/03/2020, 15 יום לאחר פרסום אישור תכנית 455-0615948.

1.6 הובא בחשבון היקף הזכויות הבניה שאושרו במקרקעין שבנדון בתכנית 455-0153890 ותכנית 455-0615948 לצורך הקמת פרויקט התחדשות עירונית הכולל חיזוק הבניינים הקיימים, כאשר מימוש התכנית וביצוע הפרויקט מוגבלים ל- 15 שנים מיום אישור התכנית, הזכויות תתכלנה במידה ולא תמומש.

1.7 הובא בחשבון כי תנאי להתממשות הפרויקט והוצאתו לפועל של הפרויקט הוא רווח יזמי מקובל ליזם בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול של תוספת בניה וחיזוק, הכולל סגירה או מילוי של קומה מפולשת, הרחבת קומות קיימות ע"פ תכנית הבינוי, הקמה של 2 קומות נוספות למבנה על בסיס שטח הקומה המורחבת, הכשרת מקומות חניה לדירות והתקנת חניה ציבורית תת קרקעית, אם כלל ההוצאות אשר חלות על היזם בפרויקט, לא יניב רווח יזמי מקובל לא יצא הפרויקט אל הפועל.

1.8 תכנית 455-0153890 הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לניצול זכויות בניה מעל הבניין הקיים, לאחר חיזוקו ובכפוף לתנאים המפורטים בהוראות התב"ע.

1.9 תכנית 455-0153890 הינה תכנית שזכויותיה נובעות מתמ"א 38 וזו הוכנה בכפוף לסעיף 23 לתמ"א הפטורה מהיטל השבחה.

יתרה מכך, התכנית אינה מוסיפה לנישום שטחים מעבר לזכויות שיש לו מתכנית ממ/5008, אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר להוראות תמ"א 38 ואף להיפך.

כמו כן התכנית אינה משפרת את תנאי התמ"א אלא אף מגבילה ומתנה את הזכויות הנובעות ממנה, ומוסיפה עלויות ומגבלות המביאות לחוסר וודאות וחוסר כדאיות כלכלית.

1.10 בתחשיב ההשבחה הבאנו בחשבון תקופת מקדם סיכון ודחיה ל-10 שנים בשיעור היוון 6% בהתחשב, בהכנת תכנית למתחם הכולל 4 בניינים, להתארגנות דיירים ולמילוי תנאים.

1.11 הובא בחשבון כי בעלי הזכויות בדירה שבנדון אינם שותפים עם היזם ברווח היזמי בפרויקט.

1.12 הבאנו בחשבון בתחשיב היטל השבחה את ההשבחה מנקודת ראותו של הנישום, אשר היה מעוניין בביצוע הפרויקט באמצעות יזם/קבלן כמו בעלי זכויות נוספים בבניין.

הבעלים יחד ולחוד קיבלו תשובות ברורות מהיזמים כי שווי הזכויות שאושרו בתכניות, לא צפוי להניב רווח יזמי מקובל לכן אינם רוצים לבצע את הפרויקט.

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

גם אם היה רווח תיאורטי עדיין התנאים המגבילים של התכנית בין היתר: הכנת תכנית איחוד והחלוקה, הקמת מרתפים תת קרקעיים לחנייה יוצרים הכבדה של עלויות הצפויות וכן עיכוב של זמן בלתי ידוע.

1.13 יש להביא בחשבון בשווי קרקע למ"ר מבונה כי הדירות בפרויקט התיאורטי הינן מעל בניין קיים על כל המשתמע מכך.
שווי של דירה בנויה בפרויקט "תמ"א חיזוק" נמוכה בשיעור של בין 10%-15% יחס לשווי בפרויקט הריסה ובנייה באותו מיקום.
על כן, בקביעת השווי למ"ר מבונה הפדיון הינו נמוך והעלויות גבוהות ומורכבות מעבר לעלויות הרגילות ועל כן שווי למ"ר מבונה הינו מופחת.

1.14 שווי הנכס שבנדון במצב הקודם הינו שווי הדירה כבנויה בתוספת זכויות בנייה המאושרות במצב תכנוני קודם ובהתעלם מהשפעת התכנית להתחדשות עירונית.

1.15 בתאריך הקובע של תכנית 455-0615948- 27/3/2020, הבאנו בחשבון בחלופה ב' בתחשיב ההשבחה, כי במועד זה פרצה מגפת הקורונה ועל כן הבאנו מקדם סיכון ודחייה של 10 שנים על הצד הזהיר.

1.16 הובא בחשבון זכויות הבנייה בנכס שבנדון במצב קודם הינם 104.76 מ"ר שטח עיקרי+ ממ"ד + מחסן 3 מ"ר, זכויות הבניה בנכס שבנדון במצב החדש הינם 104.76 מ"ר+ ממ"ד+ מחסן 8 מ"ר.
המסקנה: אין תוספת זכויות בניה בנכס שבנדון המהוות תמריץ להצטרף לפרויקט להתחדשות העירונית.

1.17 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

1.18 **<u>שווי מ"ר מבונה:</u>**

1.18.1 שווי במועד 8/11/2017 מועד אישור תכנית 455-0153890 - 6,500 ₪/מ"ר.

1.18.2 שווי במועד 27/3/2020 מועד אישור תכנית 455-0615948 - 7,200 ₪/מ"ר.

1.19 **<u>השבחה עפ"י פס"ד פמיני, הוראות החוק והפסיקה:</u>**
ההשבחה הינה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון עם אישור תכנית, מתן הקלה או שימוש חורג.
בהתאם להגדרה לעיל, הרי שבבואנו לקבוע אם חלה השבחה בנכס הנדון, עלינו לבחון האם חלה עלייה בשווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית 455-0153890 ו-455-0615948, דהיינו יש להשוות בין שווים "במצב החדש" לאחר אישור התכנית, לעומת שווים "במצב הקודם", ערב אישורה.
במקרה הנדון, קיימות עסקאות במתחם, המאפשרות בחינה טובה ביותר של ההשבחה (שלא קיימת) המיישמת את הוראות חוק ההיטל ההשבחה, הפסיקה וועדת ערר.
ראה פירוט עסקאות "לפני ואחרי" של 2 תכניות בניין הנבחנות, ראה סעיף 9.

1.20 **מחירי דירות בתחום התבע בשנים 2017 עד 2020:**
ע"פ סקר מחירי דירות **<u>במתחם</u>** עולים הפרטים הבאים: מחיר מ"ר בנוי ביחס לשטח הרשום (נטו) בנוי הינו השוואה המיטבית ביותר שכן עסקאות השוואה מבניינים שנבנו בשנים דומות, משקפים לרוב שווי מ"ר המגלם את שטחי המרפסות, שטחי הקירות באופן המייתר הפעלת מקדמים.
הובא בחשבון השטח הרשום של דירות מגורים אלו כמפורט במערכת מידע נדל"ן.

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

2. תחשיבים:

חלופה א': עפ"י שווי "לפני" ושווי "אחרי":

להלן שווי דירות בנויות בפרויקט מתוך מאגר מס שבח (מידע נדל"ן):

									תוכנית בניין עיר	תאריך קובע
									455-0153890	08/11/2017
									עסקאות **לפני** אישור התכנית	
שטח רשום		חדרים	שטח	שנת בניה	ישוב	חלק נמכר	שווי מכירה בש"ח	תמורה מוצהרת בש"ח	יום מכירה	גוש חלקה
₪ 26,121	58	3	58	1970	גני תקווה	1	₪ 1,515,000	₪ 1,515,000	04/01/2017	006720-0897-013-00
₪ 25,086	58	3	75	1970	גני תקווה	1	₪ 1,455,000	₪ 1,455,000	16/01/2017	006720-0890-017-00
₪ 23,793	58	3	65	1990	גני תקווה	1	₪ 1,380,000	₪ 1,380,000	24/05/2017	006720-0901-032-00
₪ 27,759	58	4	93	1970	גני תקווה	1	₪ 1,610,000	₪ 1,610,000	10/07/2017	006720-0894-019-00
₪ 25,690	ממוצע						₪ 1,490,000			
									עסקאות **אחרי** אישור התכנית	
₪ 25,862	58	3	85	2000	גני תקווה	1	₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	04/02/2018	006720-0891-005-00
₪ 24,138	58	3	86	1970	גני תקווה	1	₪ 1,400,000	₪ 1,400,000	05/03/2018	006720-0898-007-00
₪ 25,517	58	3	65	1970	גני תקווה	0.2	₪ 1,480,000	₪ 296,000	29/04/2018	006720-0901-023-00
₪ 22,414	58	2	67	2000	גני תקווה	0.5	₪ 1,300,000	₪ 650,000	07/10/2018	006720-0900-010-00
₪ 26,724	58	3	65	1970	גני תקווה	1	₪ 1,550,000	₪ 1,550,000	08/11/2018	006720-0894-002-00
₪ 27,069	58	3	86	1970	גני תקווה	1	₪ 1,570,000	₪ 1,570,000	11/11/2018	006720-0897-005-00
₪ 25,287	ממוצע						₪ 1,466,667			
									תוכנית בניין עיר	תאריך קובע
									455-0615948	27/03/2020
									עסקאות **לפני** אישור התכנית	
₪ 27,241	58	3	87	1960	גני תקווה	0.25	₪ 1,580,000	₪ 395,000	28/01/2019	006720-0895-005-00
₪ 25,862	58	3	65	1960	גני תקווה	1	₪ 1,500,000	₪ 1,500,000	02/06/2019	006720-0893-012-00
₪ 24,569	58	3	86	1970	גני תקווה	1	₪ 1,425,000	₪ 1,425,000	16/09/2019	006720-0894-008-00
₪ 28,448	58	4	89	1998	גני תקווה	1	₪ 1,650,000	₪ 1,650,000	16/09/2019	006720-0892-020-00
₪ 26,897	58	3	88	1970	גני תקווה	1	₪ 1,560,000	₪ 1,560,000	19/09/2019	006720-0896-004-00
₪ 26,897	58	3	63	1970	גני תקווה	1	₪ 1,560,000	₪ 1,560,000	27/11/2019	006720-0892-005-00
₪ 25,517	58	3	70	1960	גני תקווה	1	₪ 1,480,000	₪ 1,480,000	18/12/2019	006720-0901-002-00
₪ 26,365	ממוצע						₪ 1,536,429			
									עסקאות **אחרי** אישור התכנית	
₪ 26,293	58	3	66	1960	גני תקווה	1	₪ 1,525,000	₪ 1,525,000	19/05/2020	006720-0901-019-00
₪ 23,534	58	3	63	1998	גני תקווה	1	₪ 1,365,000	₪ 1,365,000	16/07/2020	006720-0900-001-00
₪ 26,207	58	3	65	1960	גני תקווה	1	₪ 1,520,000	₪ 1,520,000	02/08/2020	006720-0890-010-00
₪ 25,888	58	0	0	0	גני תקווה	0.333	₪ 1,501,502	₪ 500,000	18/08/2020	006720-0901-009-00
₪ 27,005	58	0	0	0	גני תקווה	0.166	₪ 1,566,265	₪ 260,000	18/08/2020	006720-0901-014-00
₪ 26,724	58	3	86	1970	גני תקווה	1	₪ 1,550,000	₪ 1,550,000	06/09/2020	006720-0897-019-00
₪ 26,379	58	3	85	1970	גני תקווה	1	₪ 1,530,000	₪ 1,530,000	21/10/2020	006720-0890-001-00
₪ 25,345	58	3	74	1960	גני תקווה	1	₪ 1,470,000	₪ 1,470,000	06/11/2020	006720-0890-020-00
₪ 26,552	58	3	97	1970	גני תקווה	1	₪ 1,540,000	₪ 1,540,000	23/12/2020	006720-0901-011-00
₪ 25,000	58	3	86	1970	גני תקווה	1	₪ 1,450,000	₪ 1,450,000	24/12/2020	006720-0897-029-00
₪ 25,893	ממוצע						₪ 1,501,777			

מסקנה בחלופה א' – חלופה ראשית בשומה זו:

עפ"י מקבץ עסקאות ההשוואה "לפני ואחרי" במתחם הנדון לגבי שתי התוכניות הנבחנות, עולה, כי לא חלה השבחה במקרקעין כתוצאה מאישור תכניות 455-0153890 ו-455-0615948.

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

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

<u>חלופה ב' – כטענה חלופית בלבד לחלופה א' (למעלה מן הצורך ולשם הזהירות בלבד):</u>

<u>השבחה בגין תכנית 455-0153890, תאריך קובע 8/11/2017</u>

<u>ערכי שווי בתחום התכנית:</u>

יום מכירה	גוש חלקה	ישוב	שטח	חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
19/02/2017	006717-0162-000-00	גני תקווה צפון	103	4	2017	2,170,000	21,068
23/02/2017	006717-0001-035-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,360,000	21,852
16/03/2017	006717-0222-012-12	גני תקווה צפון	108	4	2017	2,066,920	19,138
20/04/2017	006717-0001-017-00	גני תקווה צפון	110	4	2018	2,220,000	20,182
26/04/2017	006717-0001-021-00	גני תקווה צפון	107	4	2016	2,256,000	21,084
15/06/2017	006717-0001-025-00	גני תקווה צפון	107	4	2017	2,270,000	21,215
03/07/2017	006717-0070-054-00	גני תקווה צפון	110	4	2016	2,272,000	20,655
05/07/2017	006717-0162-000-00	גני תקווה צפון	103	4	2018	2,250,000	21,845
27/07/2017	006717-0001-058-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,267,000	20,991
30/07/2017	006717-0001-007-07	גני תקווה צפון	107	4	2017	2,240,000	20,935
08/08/2017	006717-0067-050-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,256,999	20,898
17/08/2017	006717-0001-002-29	גני תקווה צפון	107	4	2017	2,299,000	21,486
25/09/2017	006717-0003-062-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,296,000	21,259
03/10/2017	006717-0001-001-13	גני תקווה צפון	107	4	2017	2,240,000	20,935
19/10/2017	006717-0001-001-58	גני תקווה צפון	108	4	2017	2,230,000	20,648
22/10/2017	006717-0001-066-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,310,000	21,389
13/11/2017	006717-0070-074-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,329,000	21,565
15/11/2017	006717-0070-070-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,317,999	21,463
23/11/2017	006717-0001-001-66	גני תקווה צפון	108	4	2017	2,294,000	21,241
07/12/2017	006717-0001-033-00	גני תקווה צפון	107	4	2016	2,370,000	22,150
14/12/2017	006717-0001-070-00	גני תקווה צפון	108	4	2016	2,310,000	21,389
31/12/2017	006717-0001-074-00	גני תקווה צפון	108	4	2018	2,325,000	21,528
					מחיר ממוצע		21,132

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

ערכי שווי בתחום התכנית:

מחיר בניכוי מע"מ	1.17	₪ 18,062
מחיר בניכוי יזמות	1.25	₪ 14,450
ע. בניה		₪ 6,000
סה"כ		₪ 8,450
הפחתה למיקום	0.85	₪ 7,182
הפחתה לדירות בבניין משופץ עיבוי	0.9	₪ 6,464
שווי מ"ר מבונה		₪ 6,500

תחשיב השבחה:

שווי הזכויות הנוספות שמקנה התכנית			
	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקוו' מ"ר
שטח עיקרי	1,597	1.0	1,597
ממד 12 יח"ד * 12 מ"ר	144	1.0	144
מחסנים 12 יח"ד * 8 מ"ר	96	0.5	48
סה"כ שטח אקוו'			1,789
שווי מ"ר מבונה			₪6,500
שווי זכויות הנוספות			**₪11,628,500**
עלויות לניצול הזכויות הנוספות			
	שטח מ"ר	עלות מ"ר ₪	סה"כ עלות ₪
שטחי בניה הרחבות לדיירים: 20 יח"ד * 34.67 מ"ר	693.40	[3]6,000	4,160,400
ממדים: 20 יח"ד * 12 מ"ר	240	6,000	1,440,000
חיזוק/ ממד בדירות בנויות: 4 יח"ד * 30,000 ₪			120,000
שטחי מחסנים: 24 יח"ד * 8 מ"ר	192	2,100	403,200
חיזוק בניין כולל התאמות לדירות: 24 יח"ד * 50,000 מ"ר			1,200,000
סה"כ עלויות בניה			7,323,600

מס' חניות במתחם 5 ע"פ תכנית תנועה וחניה	185	
חניות עיליות ע"פ תכנית בינוי: 99 מ.ח * 25 מ"ר * 500 ₪ / מ"ר	1,237,500	
חניות תת קרקעיות: 86 מ.ח * 40 מ"ר * 2,760 ₪/מ"ר	9,494,400	
סה"כ עלות ביצוע החניות	10,731,900	
חלק יחסי לבניין 36 יח"ד מ - 156 יח"ד במתחם	0.231	2,476,592
סה"כ עלויות		**9,800,192**
יתרה		**1,828,308**
חלק הנישום ברכוש המשותף	0.038	
חלקו של הנישום בש"ח כזמין		69,764
מקדם דחייה 10 שנים לפי 6%	0.56	
השבחה לדירה בדחייה		**₪39,068**
היטל השבחה		**₪19,534**

[3] מחירי דקל בתוספת עקיפות.

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

<u>השבחה בגין תכנית 455-0615948, תאריך קובע 27/3/2020</u>

<u>ערכי שווי בתחום התכנית:</u>

יום מכירה	גוש חלקה	ישוב	שטח	חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
05/02/2020	006717-0224-000-00	גני תקווה צפון	106	4	2020	2,320,000	21,887
27/02/2020	006717-0224-005-48	גני תקווה צפון	106	4	2020	2,376,000	22,415
27/02/2020	006717-0224-000-00	גני תקווה צפון	106	4	2020	2,320,000	21,887
15/03/2020	006717-0024-003-00	גני תקווה צפון	110	4	2019	2,350,000	21,364
18/03/2020	006717-0264-000-00	גני תקווה צפון	105	4	2016	2,350,000	22,381
29/03/2020	006717-0222-031-00	גני תקווה צפון	100	4	2019	2,350,000	23,500
26/05/2020	006717-0266-000-00	גני תקווה צפון	107	4	2018	2,750,000	25,701
16/06/2020	006717-0221-044-00	גני תקווה צפון	108	4	2018	2,540,000	23,519
25/06/2020	006717-0220-000-00	גני תקווה צפון	108	4	2017	2,550,000	23,611
							22,918

מחיר בניכוי מע"מ	1.17	₪ 19,588
מחיר בניכוי יזמות	1.25	₪ 15,671
ע. בניה		₪ 6,200
סה"כ		₪ 9,471
הפחתה למיקום	0.85	₪ 8,050
הפחתה לדירות בבניין משופץ עיבוי	0.9	₪ 7,245
שווי מ"ר מבונה		₪ 7,200

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

תחשיב:

מצב קודם	תוצאה
שטח עיקרי ליזם (במ"ר)	1,597
מס' יח"ד במצב קודם	12
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב הקודם (במ"ר)	133
מצב חדש	
מס' יח"ד במצב החדש	15
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב החדש (במ"ר)	107
שטח משופר תכנוני בשל הגדלת הצפיפות	312
בתוספת שטחי ממ"ד ל-3 יח"ד נוספות	36
סה"כ שטח משופר ((במ"ר)	348
מקדם שיפור תכנון	20%
שטח משופר (במ"ר)	70
שווי למ"ר מבונה	₪ 7,200
סה"כ שווי שטח משופר	₪ 501,120
בניכוי עלות חניה תת קרקעית (3 יח"ד * 40 מ"ר * 2,760)	₪ 331,200
יתרה	₪ 169,920
מקדם דחייה (10 שנים, 6%)	56%
שווי דחוי	₪ 95,155
חלק נשוא שומה	3.8%
ההשבחה בחלופה ב'	₪ 3,631
היטל ההשבחה	₪ 1,815

3. השומה:

לאור האמור והמפורט לעיל הננו מעריכים את ההשבחה לנכס שבנדון מאישור תכניות בנין עיר הרשומות לעיל, לתאריכים הקובעים, כדלקמן: (הסכומים במעוגל)

חלופה א':

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה - ₪**	**היטל השבחה - ₪**
תכנית 455-0153890	08/11/2017	אין	אין
תכנית 455-0615948	27/03/2020	אין	אין

חלופה ב':

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה - ₪**	**היטל השבחה - ₪**
תכנית 455-0153890	08/11/2017	₪ 39,068	₪ 19,534
תכנית 455-0615948	27/03/2020	₪ 3,630	₪ 1,815

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

<u>מכתב תגובת המשיבה כפי שנשלח במייל מיום 28.05.2023, כדלהלן:</u>

"שלום רב,

להלן תגובת המשיבה, כמפורט בחוו"ד היועמ"ש לוועדה המקומית בצירוף אסמכתאות."

למייל הנדון צורפו 2 עררים, ערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל, וכן ערר (י-ם) 403/17 אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים וכן מסמך מאת משרד עו"ד הררי טויסטר מיום 08.12.2022.
במסמך מאת ממשרד העו"ד צוין כי בהתאם להחלטה בעניין אדיב, יש לגבות היטל השבחה בגין 2 התכניות נשוא ההחלטה.

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

להלן עיטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:

כללי

המבקש: מר יוסף ירון נועם, ת.ז. 22648810.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: דירת מגורים המצויה בקומה שלישית.

הבניין: מבנה בן 4 קומות, מעל ק. עמודים, הכולל 3 כניסות, 8 יח"ד לכניסה [2 יח"ד * 4 קומות], סה"כ 24 יח"ד.

גוש: 6720 חלקה: 895 שטח חלקה רשום: 1,300 מ"ר מס' תת חלקות: 25 כניסות: 3 תקנון: מצוי.

תת חלקה: 6 שטח תת חלקה רשום: 58.59 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 29/760.

מס' מגרש: 1015 שטח מגרש: 1,329 מ"ר [לפי תכנית 455-0615948].

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, חוזה נכרת ביום 07.11.2022.

חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		
		שמאי משיבה	שמאי מבקש	שמאי מבקש
תכנית 455-0153890	08.11.2017	511,200 ₪	חלופה א' – 0 ₪	חלופה ב' – 39,068 ₪
תכנית 455-0615948	27.03.2020	26,723 ₪	חלופה א' – 0 ₪	חלופה ב' – 3,630 ₪

מהות השבחה, לגישת המשיבה

תכנית 455-0153890

שינוי יעוד מאזור בייעוד למגורים ג' לאזור בייעוד למגורים ד'.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 36 יח"ד במצב החדש, לעומת 5 קומות ו – 24 יח"ד מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם.

תכנית 455-0615948

תוספת של 51 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבנייה שהוענקו בתכנית הקודמת.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד למגרש הנדון ובסה"כ 39 יח"ד, לעומת 39 יח"ד במצב הקודם.

מר משה סעד ומר אסף שאול שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

התייחסותי למסמכי המשיבה, כדלהלן:

בסעיף 8.9 לשומה אחרת טענו כי הנישום זכאי לפטור מכיוון שהתכניות אושרו מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

לאחר שעיינו במסמכים שהועברו על ידי שמאי המשיבה אין לנו מחלוקת לעניין הפטור.

אין מחלוקת לעניין סוגיית הפטור אנו לא חולקים על שמאי המשיבה.

ראה שומה אחרת מפורטת לעניין יתר המרכיבים.

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

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין יעקב צפריר [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי והמסמכים שצורפו, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן</u>:

הואיל והמבקש חזר בו מטענתו לעניין סוגיית הפטור אתייחס למסד הנתונים כמפורט בסעיף 9.10.1 לחוות דעתי המפורטת, כפי שניתן לראות במועד הקובע ובסמוך לו נערכו עסקאות בדירות בסביבת המקרקעין חלקם דירות שהורחבו וחלקם בדירות שטרם הרחיבו ולהם קיים פוטנציאל הרחבה.

אומדן השווי של מ"ר מבונה נערך על בסיס הדירות המורחבות, כך שהתמורה שנתקבלה כולל פוטנציאל מצומצם ככול שישנו.

ומסכום זה הופחתו רווח יזמי, עלויות בניה של 5,000 ₪ מ"ר, וכך הגעתי לשווי מ"ר מבונה והכפלתי לקבל שווי מ"ר קרקע ליחידת דיור.

באותו אופן נעשה חילוץ שווי מ"ר מבונה לתכנית השנייה וזאת בהתבסס על דירות מורחבות.

בתחשיב השבחה נלקח בחשבון במצב תכנוני קודם שטח הדירה הבנוי בהיתר וכן יתרת זכויות הבניה ואילו במצב החדש נלקח בחשבון בנוסף לכל זאת החלק היחסי בתוספת הזכויות המוקנות על פי התכנית שממנה הופחת מקדם דחייה ומקדם מושאע, וכל זאת לאור פסק דין אשדר.

<u>תכנית שניה</u> – נלקחו בחשבון תוספת של אותם 3 יחידות דיור, בגין שוליות של 20 אחוזים.

המימוש הינו במכר ולא בקשה להיתר אין לקחת פטור לממ"ד לפי פסק דין מגדלי ציון חשדר.

לדעתי אין מקום להפחית את עלות הקמת מקום חניה שכן הקמתו תורמת לשווי המקרקעין בסכום על עלות הקמת החניה.

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

<u>מר משה סעד ומר אסף שאול שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שמאי הוועדה בעצם הקריא את שומת הוועדה, אין שום התייחסות לשומה אחרת, לכן אני מבקש מאת החת"מ שמול עיניו יש את שומת המשיבה להחליט האם יש השבחה או אין השבחה.

ברצוני להדגיש שבשומה אחרת הצגנו עסקאות לפני אישור התכנית ואחרי אישור התכנית מהם עולה כי אין השבחה במקרקעין.

אבקש להתייחס לעובדה שבאופן תיאורטי כדי להמחיש את הכדאיות הכלכלית במתחם על שמאי המשיבה שלא חלק על מה שכתבנו שכן קיימת חובה להכנת טבלת איחוד וחלוקה למספר מתחמים, כאשר הנכס הנדון ממוקם במתחם אחד מתוך המתחמים הללו, קיימת חובה להקמת חניות תת קרקעיות לדירות החדשות וציבוריות, קיימות התניות ומגבלות המפורטות בהוראות התכנית, צריך להביא בחשבון שהנכס ממוקם על ציר תנועה ראשי סואן לרבות תנועת אוטובוסים וחשמל ומרכז מסחרי צמוד.

אני רוצה לומר שיזם שבוחן עסקאות האם היה נכנס לתכנית עם מספר בניינים, מטלות או שהיה בוחר במבנה כזה כמו ברחוב הרי יהודה 46, גני תקווה, שיקבל היתר בשנת 2021, כאשר החלטת הוועדה הייתה 10.09.2019 שיכול להוסיף 2.5 קומות. וזאת בלי כל התניות ובלי חניות תת קרקעיות, איזה פרויקט יעדיף, ברור לחלוטין פרויקט של תמ"א 38 ללא כל התניות. כל הדברים הללו צוינו בשומה אחרת. לכן גם היזם שפעל באזור במשך 10 שנים הבין שאין יתרה כלכלית לכן לא נכנס לפרויקט והסיר את הערת אזהרה לטובתו.

ערכי השווי – שנקט שמאי המשיבה, הם גבוהים באופן משמעותי ביחס לשוק המקרקעין, לעומת ערכי שווי שהצגנו בשומה אחרת המבוססים על דירות חדשות בגני תקוה, ערכי שווי שנקטנו זה 6,500 ₪ מ"ר מבונה לשנת 2017. ו- 7,200 ₪ מ"ר מבונה לשנת 2020. תואם את ערכי השווי בקרית אונו הסמוכה, ראה שומות מכריעות, זה נע בין 5,500 ₪ ל 6,500 ₪, וגם נתונים אלו לא נסתרו על ידו.

לא הובאו בשומתו התאמות למיקום, עלות עודפת לחניה, דחיה וסיכון ובעלות משותפת.

התכנית משנת 2017 ואושרה בשנת 2020, רק במרץ 2020 התחילה הקורונה, כולם יודעים מה קרה לשוק הנדל"ן בתקופה הזאת.

שמאי המשיבה יוצא משווי של 18,000 ₪ כולל מע"מ, הביא עלות בניה ישירה בלבד, אין עלויות עקיפות, אין עלויות של חיזוקים לבית הקיים, לכן מאחר והנתונים שהצגנו לא נסתרו על ידי שמאי המשיבה אנו סבורים כי יש לאמץ את השומה אחרת והחישובים המצורפים אליה.

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

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת.

מהי מתודולוגיית חישוב ההשבחה על בסיסה יש לקבוע את ההשבחה במקרקעין ?

טענתם המקדמית של שמאי המבקש הינה כי בהתבסס על בחינת נתוני השוואה לפני ואחרי אישור כל אחת מהתכניות המשביחות נשוא ההחלטה, לא חלה השבחה בגין אישור התכניות.

בחנתי את טענות שמאי המבקש ומצאתי קושי רב לקבל אותם מסיבות רבות וזאת על אף שעל פניו, בתיאוריה, בחינת נתוני שווי לפני האקט התכנוני ואחרי האקט התכנוני, אמורים לשקף את ההשבחה או היעדר ההשבחה, בצורה הטובה ביותר.

ראשית יצוין כי כפי שכתב שמאי המבקש במייל מיום 15/06/2023 להשלמת מסמכים, עוד בשנת 2009 נחתם הסכם עם היזם - ה.ל.מ החברה לחיזוק מבנים.
בהתאם להודעת היזם על הפסקת פעילות שהועבר לידי משמאי המבקש, ניכר כי החברה הייתה פעילה כעשור בניהול וקידום פרויקט חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.
יתרה מזאת, מעיון בשלבי הטיפול בתכנית 455-0153890, ניכר כי החלה הגשתה מיום 23.08.2015.
לפי מסמך פרוטוקול ישיבה מספר : 2016033 לתאריך ישיבה מיום 13.11.16, של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, ועדת משנה להתנגדויות, עולים עיקרי הפרטים כדלהלן :

"השתלשלות האירועים בתכנית :
הועדה המקומית בישיבתה מיום 02.11.11 החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.
בתאריך 26.6.2013 התקבלה פניית הוועדה מקומית בדבר אישור פרסום הודעה בהתאם לסעיף 78-77 לחוק.
בתאריכים 27.03.15 ו- 22.08.12 התקיימו בלשכת התכנון ועדות היגוי לתכנית.
בתאריך 12.10.2015 דנה מליאת הוועדה בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים כמפורט בהחלטה.
בתאריך 20.7.2016 פורסמה התכנית בעיתונות להפקדה".

יצוין כי כבר מדיון זה, ניכר כי התכנית והציפיות לאישורה התגברו.

ברי לכל כי החלו להתפתח ציפיות לאישור האקט התכנוני, ציפיות אשר עשויות להשפיע על שווים של הזכויות במכר דירות מגורים, ועל התמורה שמוכן לשלם קונה מרצון תמורת זכויות אלו, עוד הרבה לפני אישור התכנית.
כידוע ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.

בהתאם לפסק דין לוסטרניק[4] שניתן בבית המשפט העליון, הנוגע לעניין הכללת פוטנציאל בהיטל השבחה, עולים עיקרי הדברים כדלהלן :

"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".

"כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי

[4] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

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

עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."

*"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, **ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**."* (ההדגשה אינה במקור).

מהנ"ל אני למד כי פוטנציאל כללי ערטילאי בגין מיקום של המקרקעין, אפשרויות בינוי עתידיות בהם ופוטנציאל כללי, הינו פוטנציאל כללי אותו יש להביא בחשבון ואילו פוטנציאל קונקרטי בגין הליכי תהכנון עצמם ובגין המהלך התכנוני החייב בהיטל, אין להביא בחשבון.

יתרה מזאת ראוי לציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:

"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.

לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.

לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהציפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.

לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל ניטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")." (ההדגשה אינה במקור).

יתרה מזאת, יצוין כי בהתאם להחלטת ועדת הערר ערר (ירושלים) 19-8129 מזרחי יעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 21.11.2022, ציינה ועדת הערר הנכבדה את עמדתה:

"2. תכנית נחלאות דורשת הכרעה בשתי שאלות עיקריות בהן דנו והכרענו בהחלטת ועדת הערר בערר (ירושלים) 403/17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 5.9.2022) (להלן: "עניין רחביה").

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

הראשונה, מהות הזכויות בתכניות אלו. השנייה, האם יש לנטרל משווי השוק של המקרקעין, במצב הקודם, השבחה תאורטית בגין תמ"א 38.
3. בהחלטת ועדת הערר בעניין רחביה הכרענו כי זכויות בתכניות דוגמת התכנית נשוא ערר זה הינן "זכויות צפות" כפי פרושן בפסיקת בית המשפט העליון. עוד קבענו כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 מהשווי במצב קודם, ככל שזו אכן קיימת. אנו חוזרים על הכרעתנו בערר בעניין רחביה ומחילים את הקבוע בה גם על המקרה שבפנינו.
4. ביחס לשאלה הראשונה הכרעתנו היא כי מדובר בזכויות צפות המתגבשות רק בעת אישור הבקשה להיתר."

לפיכך, קיים קושי לבסס את השווי במצב הקודם על עסקאות בקרקעות בתחום התכנית המשביחה, ללא נקיטת מקדמי התאמה, לאור העובדה כי להבנתי לא קיימים בפועל עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע, שאינן משקפות פוטנציאל קונקרטי (בנטרול הציפיה לאישור של תכנית ההתחדשות העירונית הנדונה, בהתאם לפסק דין לוסטרניק).

יתרה מזאת, מעבר לבעיית נטרול הפוטנציאל, ניכר כי ניתוח מסד הנתונים שהובא בחשבון אינו מספק ומשכנע באופן שניתן להסתמך עליו באופן בלעדי לחישוב ההשבחה ולהבנתי עלול לכלול הטיות גדולות, כפי שיבואר להלן.
ולדוגמא תצוין עסקה מיום 10.07.2017 במצב הקודם של תכנית 455-0153890.
מחיר מדווח הינו 1,610,000 ₪ ושטח רשום מדווח הינו 93 מ"ר, ברם חישוב שווי מ"ר בנוי חושב בחלוקה ל- 58 מ"ר בלבד ועל כן משקף שווי מ"ר גבוה.
יצוין כי לפי היתר בניה מס' 8494 מיום 06.12.1989 וכפי שניתן לראות בתצלומי אוויר, ניכר כי חלק הארי של הדירות בבניין הורחבו על כן ייתכן כי העסקה משקפת מכר דירה מורחבת וגדולה מ- 58 מ"ר שהובאו בחשבון.
בעניין זה יצוין כי לכלל העסקאות שמאי המבקש הביאו בחשבון שטח של 58 מ"ר דירה ואף כי ייתכן שחלק מהדירות הורחבו ושטחן גדול משטח זה.

יתרה מזאת, השונות וסטיית התקן במחירים להערכתי גבוהה יחסית דבר אשר בכל מקרה מקשה באופן ניכר על הסקת מסקנה חד משמעית ביחס לעליית השווי בשני מצבי התכנון.
השפעת סטיית תקן זו, הינה האפשרות כי ערכי השווי הממוצעים האמיתיים שונים באופן ניכר מהממוצע שהתקבל לכל קבוצת עסקאות.

על כן מעבר לפוטנציאל המגולם להערכתי בנתוני ההשוואה, גם ניתוח איכותני של העסקאות, לא בנמצא.

לסיכום, במקרה הנדון, שמאי המבקש לא הוכיחו בפני בטענות באופן מספק לטעמי כי לא חלה השבחה בהתבסס על נתוני השוואה, ובהתבסס על הנתונים הקיימים להערכתי קיים קושי רב לקבל את גישת שמאי המבקש, ותאומץ גישת שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה (אשר תואמת לגישת שמאי המבקש החלופית).

לפי בחינת ערכי השווי הממוצעים בגישת שמאי המבקש, ניכר כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש נמוך יותר בשתי מדרגות ההשבחה הנדונות משווי במצב הקודם ועל כן על פניו ניכר כי חלה ירידת ערך בגין האקט התכנוני.
התכניות המשביחות מוסיפות זכויות בניה, משפרות את זמינות זכויות הבניה, ומסירות מגבלות תכנוניות החלות על השטח.
קביעה ששווי מ"ר במצב הקודם גבוה משווי במצב החדש, מגלמת אנומליה שאינה סבירה.

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

<u>מהם ערכי השווי הראויים למועדים הקובעים ?</u>

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים.

<u>ביחס למועד הקובע של תכנית ממ/5135 - 455-0153890 (מועד קובע 08.11.2017):</u>

שמאי המשיבה גוזר שווי מ"ר קרקע מבונה לפי עסקאות בדירות שנמכרו במתחם הקרקע נשוא התכניות המשביחות.

יצוין כי להבנתי עסקאות אלו מגלמות נתונים שונים ומגוונים לרבות תרומת יתרת זכויות בניה, דחיה בגין ניצול זכויות בניה נוספות, ציפיות התכנית המשביחה וגורמים נוספים, אשר על כן קיים קושי להתבסס עליהם באופן בלעדי.

כמו כן שמאי המשיבה הביא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי בעסקאות הינו ללא מע"מ.

ערכי השווי מגלמים להערכתי את מרכיב המע"מ, שכן סביר כי נערכו בעסקאות בין פרטיים למכר דירות בנויות.

כמו כן השמאי נוקט ברווח יזמי נמוך של 10% לזכויות הנוספות ובעלות הקמה למ"ר נמוכה של 5,000 ₪.

לאור כל המפורט לעיל, לא מצאתי לנכון להתבסס על שיטת ניתוח זו, שכן עלולה ליצור עיוות גדול ביחס לשווי תוספת הזכויות ושווי מ"ר קרקע מבונה.

אמנם שמאי המבקש נוקטים בנתוני השוואה למכר דירות חדשות, ברם להבנתי בין היתר משקפות ערכי שווי במיקומים עדיפים משמעותית ממושא ההחלטה, בפרויקטי בניה חדישים בבנייה רוויה גבוהה, אשר עשוי לדרוש התאמות רבות כפי שנקטו וליצור הטיה בשווי מ"ר קרקע מבונה.

עיקר ההשבחה הינה בגין זכויות הבניה הנוספות, המהוות זכויות בניה לתוספת יח"ד בפרויקט של תמ"א 38 חיזוק מבנה קיים ותוספת בניה על גביו.

אני סבור כי ראוי שככל הניתן ערכי השווי יתבססו על עסקאות בדירות דומות לזכויות הבניה, המהוות זכויות לדירות חדשות על גבי מבנה קיים בפרויקט תמ"א חיזוק, כאשר אלה יגלמו את כלל מאפייניו של הפרויקט לרבות תוספת זכויות על גבי מבנה קיים, פרויקט חיזוק ועיבוי בינוי, וכד'.

אותרו מס' עסקאות למכר דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 עיבוי בינוי, הדומה במיקומו ובמאפייניו לנשוא ההחלטה:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר עסקה	ישוב	שנת בניה	קומה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה - היתר מיום 25/04/2017								
6720-547	13/03/2018	₪ 1,900,000	גני תקווה	2018	5	113	4	₪ 16,814
	17/08/2017	₪ 2,310,000	גני תקווה	2019	6	111	5	₪ 20,811
	05/06/2017	₪ 2,045,000	גני תקווה	2019	6	114	4	₪ 17,939
	28/05/2017	₪ 2,060,000	גני תקווה	2019	6	116	4	₪ 17,759
	30/04/2017	₪ 2,010,000	גני תקווה	2019	5	116	4	₪ 17,328
	30/03/2017	₪ 2,119,150	גני תקווה	2019	5	118	4.5	₪ 17,959
	22/03/2017	₪ 1,960,000	גני תקווה	2019	5	115	4	₪ 17,043
	15/02/2017	₪ 1,920,000	גני תקווה	2018	6	113	4	₪ 16,991
	15/02/2017	₪ 1,920,000	גני תקווה	2018	5	113	4	₪ 16,991
	14/02/2017	₪ 1,900,000	גני תקווה	2018	6	113	4	₪ 16,814
	14/02/2017	₪ 1,900,000	גני תקווה	2018	5	113	4	₪ 16,814
	24/01/2017	₪ 2,110,000	גני תקווה	2017	6	118	4.5	₪ 17,881
ממוצע	**02/05/2017**	**₪ 2,012,846**	**-**	**-**	**5.5**	**114.42**	**4.17**	**₪ 17,595**

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

שטח הדירות מהווה שטח פלדלת ותואם בקירוב למצוין בתכנית היתר מס' 65979 מיום 25/04/2017 לגבי דירות שדווח מספר הדירה, במערכת מידע נדל"ן.
בהתאם לדיווח העסקאות, ניכר כי לא כוללות מכר של חניה צמודה בחלקה ולפי היתר הבניה בעוד סה"כ הפרויקט כולל 52 יח"ד, קיימים 20 מקומות חניה בלבד.
על כן ייתכן כי חניות אלו "ניתנו" לדירות הקיימות במסגרת הסכם התמ"א.
עם זאת, ניכר כי קיימת חניה ציבורית ברחוב בקעת הירדן הצמוד לפרויקט וכן ביתר רחובות סמוכים, אשר תואם לפתרונות חניה שניתנו במקרקעין נשוא ההחלטה, ועל כן מגלמים דירה עם חניה ציבורית ברחוב.
תחשיב בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת ה"חילוץ"/"העלויות", כדלהלן:

מרכיב		**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי		₪ 17,600
בניכוי מע"מ	17%	₪ 15,043
בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 12,748
עלות הקמה למ"ר ישירות ועקיפות		₪ 5,663-
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה		**₪ 7,100**

עלות הקמה למ"ר הינה לפי מחירון דקל עלות למ"ר של 4,530 ₪ בתוספת העמסת עלויות עקיפות של 25%.

לסיכום מצאתי לנכון לאמוד למועד הקובע שווי מ"ר קרקע מבונה של 7,100 ₪.

ביחס למועד הקובע של תכנית 455-0615948 (מועד קובע 27.03.2020):

בדומה למפורט ביחס לתכנית קודמת לעניין גישת שמאי הצדדים, שמאי הצדדים מתבססים על אותה דרך, לחישוב שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הנדון.
במבחן התוצאה, שמאי המשיבה מביא בחשבון עליית שווי מ"ר קרקע מבונה של 9.6% (11,164/10,182) ושמאי המבקש מביאים בחשבון עליית שווי מ"ר קרקע מבונה של 10.7% (7,200/6,500).
לאור הקושי באיתור נתוני השוואה כפי שהובא בחשבון ביחס לתכנית קודמת, המהווים מכר דירות מגורים בבניה בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה, בפרויקט אשר קיבל היתר בניה סמוך למועד ביצוע העסקאות ועל כן מגלם דחייה לקבלת הדירות, במיקומים דומים המגלמים מאפיינים דומים/זהים לנשוא ההחלטה ולאור מהות ההשבחה בגין אישור התכנית והסכמת הצדדים הסבירה ביחס לעליית המחירים וכפי שמשתקפת בעסקאות שהוצגו בשומת הצדדים, מצאתי לנכון לקבל ולאמץ על הצד הזהיר עליית שווי של 10% בשווי מ"ר קרקע מבונה, המוסכמת בקירוב על הצדדים.
על כן, שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע הינו, כדלהלן:
7,100 ₪ למ"ר * 1.1 = כ- 7,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.

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

<u>השבחה בגין אישור תכנית ממ/5135 – 0153890–455 (מועד קובע 08.11.2017)</u>

<u>תוספת הזכויות מכוח התכנית המשביחה:</u>

בהתאם לגישה החלופית של שמאי המבקש[5], ניכר כי שמאי הצדדים מסכימים כי התכנית מוסיפה 1,597 מ"ר עיקרי + 144 מ"ר ממ"דים לדירות חדשות, סה"כ 1,741 מ"ר.

תכנית ממ/5008 מיום 24.03.1988 קבעה כי מס' דירות בבניין הינו 24 וסה"כ שטח לדירה כולל תוספת 104.16 מ"ר וסה"כ שטח בניה עם התוספת לבית- 2,500 מ"ר (ניכר כי שטח זה כולל גרמי מדרגות).

התכנית המשביחה קבעה שטח בנייה עיקרי- 4,097 מ"ר מעל כניסה קובעת + שטח שירות 1,655 מ"ר מעל כניסה קובעת, ב- 7 קומות, קווי בניין - 0 מ', מס' יח"ד - 36.

על כן מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה ביחס לתוספת השטחים שלעיל של 1,597 מ"ר עיקרי + 144 מ"ר שטחי ממ"ד ל- 12 יח"ד, החייבים בהיטל במימוש הנדון[6].

שמאי המבקש נוקטים בנוסף בתוספת שטח מחסנים של 96 מ"ר במקדם אקו' 0.5, לפי חישוב של 12 יח"ד חדשות * 8 מ"ר.

מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש בעניין זה ולהביא בחשבון גם את תוספת שטחי המחסנים הנ"ל.

<u>עלויות נוספות לניצול הזכויות הנוספות - עלויות בניה:</u>

שמאי המבקש מביאים בחשבון כי עלויות הבניה הנוספות החלות במקרה הנדון, מעבר למגולם בשווי מ"ר קרקע מבונה (שנקבע בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ, יזמות **ועלויות הקמה סטנדרטיות**), הינן:

1. **<u>שטחי בניה להרחבות דירות הדיירים לפי חישוב של 34.67 מ"ר ל- 20 יח"ד.</u>**

שטח הרחבת הדירות הקיימות הנ"ל הינו שטח שקיים בדירות עוד במצב הקודם, כפי שניתן לראות גם בתחשיב שמאי המשיבה, ואינו חלק מתוספת זכויות הבניה הנדונות ואינו קשור לתכנית המשביחה ועל כן אין להביא בחשבון כלל את הפחתת עלויות ההקמה הנדרשות בגינו.

לא ברור לי עד תום מדוע הובאו בחשבון עלויות אלו.

ייתכן כי נובע מהעובדה שציינו שמאי המבקש כי תנאי להתממשות הפרויקט הינו רווח יזמי מקובל וכי מדובר בעלות שתחום כביכול על יזם הפרויקט.

אני סבור כי בהתאם לעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, אין להביא בחשבון במקרה דנן את שיקולי היזם והרווח היזמי הנדרש ועלויות בהם יישא היזם של פרויקט.

"ועדת הערר אוחזת בדעה, בדומה לשמאי המכריע, כי ביחס לתוכנית 3850 יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט."

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

---

[5] בעקרונות וגורמים ציינו שמאי המבקש כי אין תוספת זכויות בניה מכוח התכנית.
בפועל קיימת כאמור תוספת זכויות בניה וייתכן כי כוונת השמאים הייתה כי לא קיימת תוספת זכויות ביחס להרחבת הדירות הקיימות במקרקעין.

[6] יצוין כי ניתן לטעון לגבי תוספת שטח שירות בתכנית המשביחה כמשחרר שטח גרמי מדרגות שנספרו כעיקרי במצב הקודם וניצולם כשטח שירות, ברם לאור העובדה כי ניכר לבדיקתי ששטח עיקרי שבוקש בבקשה להיתר שהוגשה, תואם לשטח שנוסף בתכנית ושטח שנותר לניצול עוד במצב הקודם בחלקה, לא יובא בחשבון שטח רעיוני אשר ייתכן כי אפשרי לניצול.

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

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל.

כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה.

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.

כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.

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

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין."

יוצא אפוא להבנתי כי אין לזכויות אלו שקיימות במצב הקודם כל רלוונטיות במצב החדש ובטח שלא נדרש להוסיף ולהעמיס רק את עלות ההקמה של זכויות שקיימות במצב הקודם על תוספת השווי בגין שטחים אחרים ונוספים במצב החדש.

לסיכום, אין להביא בחשבון כלל העמסת עלויות אלו במצב החדש שכן קיימות במצב הקודם וכן ממלא עלות ההקמה מגולמות בשווי מ"ר קרקע מבונה שהובא בחשבון לשטחים אלו בשני מצבי התכנון (ולא שווי הבנוי).

2. **<u>תוספת עלות של שטחי ממ"דים של 12 מ"ר ל- 20 יח"ד.</u>**

בדומה לעלות קודמת שצוינה, גם עלות הקמה של שטחי ממ"דים ל- 20 יח"ד קיימות הינה כחלק מהמצב הקודם ולזכויות אלו קיים שווי במצב הקודם ואינו רלוונטי ונובע מהתכנית המשביחה.

על כן אין להעמיס רק את עלות הקמת הממ"דים הנ"ל על הדלתא של תוספת הזכויות במצב החדש כפי שננקט בשומת המבקש.

3. **<u>חיזוק ממ"דים ב- 4 דירות שהורחבו בעבר לפי חישוב של 30,000 ₪ לממ"ד ביח"ד.</u>**

בדומה לסעיפים קודמים, לא מצאתי לנכון לקבל עלות זאת, שאינה חלה בגין המצב החדש בלבד.

אני סבור כי לא קיימת מניעה במצב החדש לתוספת ממ"דים לדירות הקיימות שהורחבו בעבר.

על כן אין להביא בחשבון עלויות חיזוק ממ"דים אלה שלא הוסבר והוכח באופן משכנע כי מדובר בעלות נדרשת להעמסה במקרה הנדון.

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

4. **<u>עלות הקמת שטחי מחסנים ל- 24 יח"ד קיימות לפי חישוב של 8 מ"ר ליח"ד ועלות 2,100 ₪ למ"ר.</u>**

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון במקרה דנן עלות נטענת זאת.
לא מצאתי הסבר משכנע מדוע צריך להביא בחשבון עלות זאת.
ביחס לתוספת שווי זכויות שהוסיפה התכנית, שמאי המבקש הביאו בחשבון תוספת 12 מחסנים בלבד ליח"ד חדשות בלבד, ומאידך בעלויות מכירים הם בעלות עודפת של בניית 24 מחסנים לדירות קיימות.
ראשית לא קיימת חובה לבנות שטחי מחסנים ל- 24 יח"ד קיימות.
מאידך, ככל שקיימת עלות כזאת, לא הובאה תרומתה לשווי המצב החדש.
ניתן לומר כי שווי מ"ר בנוי ללא יזמות ומע"מ ובניכוי עלות הקמה של מחסן מחייב הותרה של שווי למרכיב הקרקע/זכויות הבניה, למחסן, שכן לולא כן, לא יוקמו מחסנים בפרויקטים של מגורים.
ברי לכל כי קיימת תרומה לשווי הקרקע בגין שטחי מחסנים, אזי ככל שקיימת עלות הקמת מחסנים, התרומה של 24 מחסנים אלו לשווי חייבת להיות גדולה יותר מהעלות.
ככל שמביאים בחשבון עלות הקמת 24 מחסנים לדירות קיימות אזי יש להביא בחשבון את תרומתם של אותם מחסנים לשווי הדירות ולפי שווי מ"ר בנוי, במקדם אקו' מתאים.
לסיכום, לא אקבל עלות עודפת נטענת זאת, שאינה נדרשת במקרה הנדון.

5. **<u>חיזוק בניין כולל התאמות לדירות של 50,000 ₪ לדירה.</u>**

התכנית הנדונה מציעה עיבוי בינוי תוך יישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה והינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
לעניין חיזוק מבנים תמ"א/38 נקבע כי מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ובין היתר לאחר מילוי התנאי שכולל *"הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה."*
עוד נקבע כי *"על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/38/3."*
גם בתנאים למתן היתרי בניה נקבע כי *"הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות. יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413."*

יצוין כי תוספת זכויות הבניה הנדונות הינה מכוח תמ"א 38, קרי ניתנה לשם חיזוק המבנה והיח"ד הקיימות בפני רעידות אדמה.
על כן אכן כפי שטוענים שמאי המבקש, מדובר בעלויות עודפות אשר חלות במצב החדש לצורך ניצול זכויות הבניה הנדונות.
שמאי המבקש נוקטים בעלות של 50,000 ₪ ליח"ד קיימת.
שמאי המשיבה לא חלק על עלות זאת, ולא הציג נתונים אחר אשר תומכים בעלות אחרת.
על כן, על הצד הזהיר עם המבקש, ולאור סבירות העלות להערכתי בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה בו קיימות עוד במצב הקודם יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות לרבות הקמת ממ"דים, אקבל ואנקוט בעלות זו.

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

יצוין כי נבחנה בין היתר החלטת ד"ר גד נתן בגו"ח 6530/52, ברחוב הנדיב 14 הרצליה, שם נקט בעלויות חיזוק מבנה בן 3 קומות בו 10 יח"ד בו לא נוספו ממ"דים התורמים לחיזוק המבנה, של 1,500,000 ₪ (כ-150,000 ₪ ליח"ד) לפי חוו"ד מהנדס.

אשר על כן, בהיעדר נתונים אחרים מפורטים למקרה דנן נשוא עניינו שהוצגו מהצדדים ולאור עמדת שמאי המבקש, ואי מחלוקת מפורשת של שמאי המשיבה, אני סבור כאמור כי בצד הזהיר ראוי לאמץ עלויות אלו (אשר לכל הפחות משקפים עלויות התאמה של הבינוי החדש לישן).

<u>טענה מקדמית לגבי אי תחולת רווח יזמי מקובל בפרויקט הנדון:</u>

כפי שצוין זה מכבר, בהתאם לפסק דין אשדר, נקודת הראות של בחינת ההשבחה הינה בהתאם להשבחה החלה על הפרטיים ולא מנקודת ראותו של היזם, לרבות לעניין רווח יזמי.

תימוכין לטענת שמאי המבקש כי היזמים אינם רוצים לבצע את הפרויקט בשל העובדה כי לא קיים רווח יזמי מקובל, לא הועברו לידי.

יתרה מזאת, במסמך הודעת היזם על הפסקת פעילות שהועבר לידי מהמבקש נושא תאריך 04.01.2022, צוין כי:

"הנדון: פרויקט "צמרות הרמה" - סיום התקשרות

לאחר עשור של פעילות עבורכם בניהול וקידום פרויקט "צמרות הרמה" לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ולתוספת יחידות דיור במתחם, אנו מודעים בצער על הפסקת פעילותנו בפרויקט.

לאור העדפת חלק מבעלי הזכויות במתחם פרויקט של פינוי-בינוי על-פני חיזוק המבנים הקיימים, במידה כזו שאין קיים עוד רוב דרוש על-מנת להוציא אל הפועל היתרים לחיזוק המבנים ולהוספת יחידות דיור, תחדל ה.ל.מ, החברה לחיזוק מבנים בע"מ, לקדם בקשות להיתרים במתחם.

ממועד מכתבנו זה הנכם משוחררים מכל התחייבות כלפי חברתנו."

ניכר שהסיבה להפסקת פעילות החברה היזמית הינה בעקבות העדפות חלק מבעלי הזכויות במתחם ליזום תכנית פינוי-בינוי.

על כן לא מצאתי לנכון לקבל את טענות שמאי המבקש בעניין זה, שאף לא הוכחה.

<u>מקדם דחייה/מושע שיש להביא בחשבון:</u>

שמאי המשיבה נוקט במקדם דחייה של 0.84, ומקדם הפחתה למושע של 0.9.

שמאי המבקש נוקטים במקדם דחייה של 10 שנים – 0.56, ללא הפחתה למושע.

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים.

אני סבור כי כפי שהוגש בפועל, בבקשה להיתר בניה 20200223 מתאריך הגשה 25/11/2020, לחיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה הכולל תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, הקמת לובי, חניות לדירות חדשות, תוספת קומות 5+6 ו-7 חלקית, 15 יח"ד חדשות (סה"כ 39 יח"ד: 24 יח"ד קיימות ו-15 יח"ד חדשות), ואף בבקשות להיתר דומות בחלקות סמוכות, דחייה של 10 שנים למועד ניצול זכויות הינה ארוכה מאוד.

אני סבור כי כאשר מביאים בחשבון את הצורך בהסכמת הדיירים, ואת המצב העובדתי הקיים לרבות את כלל התנאים למתן היתרי בניה המפורטים בתכנית, ראוי לאמוד לכל היותר את הדחייה בכ- 5 שנים למועד הוצאת היתר בניה.

לבדיקתי את עקרונות טיוטת תקן שמאי מס' 21.1 ביחס לפרויקטים של פינוי בינוי, שם פורטו עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כדלהלן:

"ככלל, תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור התכנית.

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

ככל שהשמאי יקבע תקופת דחייה אחרת, ינמק את קביעתו.
שיעור ההיוון – 6%. ככל שהשמאי יקבע שיעור היוון אחר, ינמק את קביעתו."
אני סבור כי דחייה של 5 שנים עד למועד הוצאת היתר בניה המגלם את התקופה לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במצב החדש ותנאים נוספים למתן היתר בניה לפי התכנית הינה סבירה ועל כן אנקוט בה.
שיעור היוון לדחייה במועד הקובע הינו 6%.
יצוין כי מעיון בבקשה להיתר ובתיק הבניין, בגיליון הדרישות כפי שפורט בפרק הרישוי, ניכר כי מדובר בתקופת דחייה סבירה.
ניכר כי דחייה זו מגלמת בחובה את עיקר מרכיב המושע.
עם זאת, לאור מורכבות וחיכוך בין בעלי הזכויות ובין יזם/קבלן מבצע וסיכונים נוספים אשר יכול היה להביא בחשבון קונה מרצון סביר, יובא בחשבון מקדם מושע נוסף של 0.9 המגלם את המושע בביצוע הפרויקט, מעבר לדחייה שהובאה בחשבון עד למועד התחלתו.

לא מצאתי לנכון לקבל דחייה גדולה נטענת לאור השפעת מגפת הקורונה.
כפי שניתן לראות בתיקי הבניין של הנכס וחלקות סמוכות, קודמו היתרי בניה ונפתחו בקשות להיתר לניצול זכויות הבניה מכוח התכניות המשביחות, עוד בראשית תקופת הקורונה.
לא הייתה קיימת כל מניעה להתקדמות במתן היתר בניה בבקשות הנ"ל תוך תקופת זמן קצרה.
אמנם תחילת התקופה הייתה מלווה בחוסר וודאות, סגרים וקשיים לביצוע עסקאות, ברם, מדובר בעצירה רגעית בלבד שכאמור לא השפיעה על הליכי התכנון ועל המחירים לרעה, ולא על ייזום פרויקטים חדשים, אלא להיפך.

<u>עלויות נוספות לניצול הזכויות הנוספות - עלויות חניה:</u>
שמאי המבקש מביאים בחשבון חלק יחסי מההוצאות הנדרשות לפתרונות חניה בתכנית ממתחם 5.
ביחס לחניה נקבע בתכנית המשביחה כי:
א. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות ציבורית, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לחניונים, בהתאם לנספח התנועה. חניות אלו יהיו ציבוריות בלבד.
ב. בניית החנייה הציבורית התת והעל קרקעית תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית.
ג. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה המנחה.
עוד צוין כי במגרש 5005 תוקם חניה ציבורית תת קרקעית בחניון.
בין התנאים למתן היתרי בניה נקבע כי:
א. פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומקלוט.
ב. בקשה להיתר בנייה תכלול את החנייה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

על כן, אני סבור כי יש להביא בחשבון את העלות העודפת בגין מתן פתרונות החניה הנ"ל שלא מגולמת בעלויות וערכי השווי שנקבעו בגישת החילוץ, ובעובדה כי נתוני ההשוואה כן מגלמים בחובם שווי בפתרונות ציבוריים בחניה ציבורית בסביבתם.

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

בהתאם לנספחי התנועה ניכר כי המקרקעין מהווים חלק ממתחם מס' 5, ביחד עם 4 מגרשים מס' 1013-1016, בהם 104 יח"ד קיימות, 52 יח"ד נוספות, ולפי טבלת מאזן חניה במתחם 5 פתרונות חניה מוצעים, כדלהלן:

חניה עילית מוצעת - 99 מ.ח.

חניה תת"ק מוצעת - 86 מ.ח.

תחשיב עלות הקמת חניות:

מרכיב	**תוצאה**
מס' חניות למתחם 5	185
חניות עיליות ע"פ תכנית בינוי: 99 מ.ח * 25 מ"ר * 340 ₪/מ"ר	841,500 ₪
86 חניות תת קרקעיות: 2,600 מ"ר * 2,760 ₪/מ"ר	7,176,000 ₪
סה"כ עלות הקמת החניות	8,017,500 ₪
חלק יחסי לבניין 36 יח"ד/156 יח"ד במתחם	0.231
סה"כ עלות הקמת החניות למבנה	**1,850,192** ₪

שטח חניות תת קרקעיות הינו בהתאם למדידה גראפית מנספח החניה ועלות הינה בהתאמה לגישת המבקש על הצד הזהיר מגלם עלויות ישירות ועקיפות.

עלות הקמת חניות עיליות, לפי מחירון דקל ולפי חישוב של 25 מ"ר חניה כולל מעברים, מדרכות וכו'.

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

<u>תחשיב ההשבחה הסופי:</u>

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

תכנית 455-0153890					
<u>מהות</u>	**<u>רכיב</u>**	**<u>שטח בנוי במ"ר</u>**	**<u>שווי מ"ר בנוי/ קרקע מבונה</u>**	**<u>מקדם דחיה ושוליות והתאמה לבינוי קיים</u>**	**<u>תוצאה</u>**
שווי במצב קודם	שטח הדירה (נטו)	58.59	₪ 17,500		₪ 1,025,325
	יתרת זכויות הבניה	33.55	₪ 7,100	0.849	₪ 202,250
	מקדם הפחתה למושע לרכיב יתרת הזכויות				0.95
	שווי בסה"כ				₪ **1,217,462**
שווי במצב חדש	**שווי זכויות במצב קודם**				₪ **1,217,462**
	שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 7,100
	תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,741
	שטח אקו' מחסנים (96 מ"ר * 0.5)				48
	חלק יחסי בתוספת הזכויות				3.816%
	תוספת השווי במצב החדש - ביניים				₪ **484,678**
	חלקי יחסי בעלויות חיזוק מבנה (50,000 ₪ * 24 דירות * 3.816%)				-₪ 45,789
	חלקי יחסי בעלויות חניה (1,850,192 ₪ * 3.816%)				-₪ 70,599
	ביניים				₪ **368,289**
	מקדם דחיה (N=5, I=6%)				0.747
	מקדם הפחתה למושע וסיכון				0.90
	תוספת השווי במצב החדש				₪ **247,686**
	שווי במצב החדש				₪ **1,465,148**
ההשבחה במעוגל					₪ **247,700**
היטל השבחה 50%					₪ **123,850**

שווי מ"ר קרקע מבונה נקבע ביחס לשטח דירה נטו, שהינו לפי שטח דירה נטו רשום, כאשר ניכר כי שטח דירה ברוטו של 70.61 מ"ר שנקבע בתכנית מס' ממ/5008, ניכר כי כולל גרמי מדרגות וקירות חוץ.
מקדם דחייה ושוליות במצב הקודם ליתרת זכויות הבניה לפי חישוב של 1 שנה בשיעור היוון של 6% וכן מקדם שוליות והתאמה לבינוי קיים לתוספת השטחים של 0.9.

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

<u>השבחה בגין אישור תכנית 0615948–455 (מועד קובע 27.03.2020)</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת 3 יח"ד, ועל כן אומד את ההשבחה בגין שיפור תכנון וביטול שוליות במקדם 20% לשטח של 348.5 מ"ר.
שמאי המבקש מביאים בחשבון גם הם מקדם שיפור תכנון של 20% בגין תוספת יח"ד לשטח של 348 מ"ר, בניכוי תוספת עלות הקמת חניה תת"ק ובדחייה.

תכנית 455-0615948 קבעה הוראות של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וכן הוראות לעיבוי בינוי תוך תוספת 51 יחידות וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים של שטח עיקרי שירות.
בתא שטח מס' 1015 הנדון, אין שינוי בשטחי הבניה ונוספו 3 יח"ד, סה"כ 39 יח"ד במצב החדש לעומת 36 במצב הקודם.

ראשית שטח נשוא ביטול השוליות, חושב כהפרש בין סה"כ שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם אל מול סה"כ שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש.
מקדם השבחה בגין שטח שולי ביח"ד מותרות להקמה שהפך לגרעיני ביח"ד חדשות, בגובה 20% שנוקטים בו שמאי הצדדים מקובל וסביר ותואם להחלטות שמאים מכריעים אחרים ועל כן אאמץ אותו.

אני סבור כי לתוספת שטחים אקו' אלו בגין ביטול שוליות יש להוסיף את השטח הסחיר שנוסף בגין ממ"דים, במלואו.
בעניין זה יצוין כי שמאי המבקש הפעילו מקדם ביטול שוליות על שטחי ממ"ד באופן שלהערכתי אינו נדרש ומביא בחשבון את ההשבחה בגינם באופן חלקי בלבד, שכן שטחי הממ"ד נוספו יש מאין במקרה של תוספת יח"ד, ולא התאפשרו לניצול במצב הקודם.

סביר לקבל, על הצד הזהיר עם המבקש, את עמדת שמאי המבקש כי תוספת יח"ד גוררת הקמת 3 מקומות חניה נוספים בקומת מרתף תת"ק.
שטח מרתף למקום חניה הינו לפי השטח הממוצע למקום חניה (שטח לבניה בקומת מרתף לפי נספח הבינוי 2,600 מ"ר בחלוקה למספר מקומות חניה מסומנים במרתף 86 מ.ח, כ- 30 מ"ר למ.ח).

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

<u>תחשיב ההשבחה הסופי:</u>

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	4097	36	113.81	8.75	315.2
מצב חדש	4097	39	105.05		
מקדם השבחה - 20%					20%
השבחה בגין ביטול שוליות במ"ר אקו'					63.03
תוספת שטח ממ"דים ל- 3 יח"ד					36.00
השבחה במ"ר אקו'					**99.03**
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 7,800
ההשבחה ביניים					₪ 772,440
בניכוי עלות הקמת 3 מ.ח נוספים (3 * 30 מ"ר * 2,760 ₪)					-₪ 248,400
סה"כ השבחה					**₪ 524,040**
חלק יחסי בתוספת הזכויות					3.816%
מקדם דחיה (N=2.5, I=6%)					0.864
מקדם מושע וסיכון					0.90
ההשבחה במעוגל					**₪ 15,600**
היטל השבחה 50%					**₪ 7,800**

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין האפשרות להתכללות הזכויות בהתאם להוראות התב"ע ?</u>

שמאי המבקש ציינו כי הזכויות הינן זכויות מתכללות.

לבדיקתי את ההוראה בתכניות לעניין מימוש זכויות, לא צוין בהן במפורש כי במידה ולא תנוצלנה הזכויות תוך פרק זמן מסוים תתכללנה הזכויות.

הסעיף המציין את מימוש התכנית, אינו גורם להבנתי בפועל להתכללות הזכויות ומדובר בסעיף סטנדרטי בתכניות שאינו בעל השפעה.

על כן אין אני יכול לקבל את עמדת השמאים בעניין זה.

<u>האם הזכויות מכוח התכנית פטורה מהיטל השבחה ?</u>

בתחילת הדיון שמאי הצדדים היו חלוקים האם זכויות הבניה בתכנית המשביחה שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, פטורות מהיטל השבחה.

בדיון המקצועי שנערך, ולאחר חוות דעת משפטית שהועברה ע"י המשיבה, אין מחלוקת בין הצדדים לעניין העובדה כי לא מוקנה הפטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות.

אקבל את הסכמות הצדדים בעניין זה אשר תואמות לחוו"ד משפטית שהועברה.

יודגש כי ככל שהצדדים חלוקים ביחס לעצם החבות בהיטל ולגבי תחולת פטור מהיטל השבחה אזי מדובר במחלוקת משפטית קרדינלית, אותה ראוי להפנות לערכאה משפטית (וועדת הערר/בית משפט), שכן חזקה שבחר המבקש בהליך שמאי מכריע כי אינו חולק על עצם החבות.

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6720, חלקה: 895, תת חלקה: 6, רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה, בגין מימוש בדרך של מכר, כמפורט להלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תוכנית 455-0153890	08.11.2017	₪ 247,700	₪ 123,850
תוכנית 455-0615948	27.03.2020	₪ 15,600	₪ 7,800

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 20.06.2023.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



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