מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: כ״ד אב תשפ״ה

תאריך לועזי: 18 אוגוסט 2025

מספר מינוי: 397-2025

לכבוד,

המבקשת:

אלמוג פינוי בינוי בע״מ

באמצעות:

דני טרשנסקי ואסתי עמר מצגר, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב פתח תקווה

באמצעות:

גדעון קרול, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקה 185 בגוש 6715

השטח התחום בין הרח׳ יוספסברג, מיכל לייב כץ 96-94 ויצחק בן צבי, פתח תקווה

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין, מיום 19.01.2025.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתם של דני טרשנסקי ואסתי עמר מצגר, שמאי מקרקעין, מיום 12.03.2025.
- בתאריך 20.04.2025 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 15.05.2025 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

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

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

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

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

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
410-0755355	10.01.2023	26.12.2022, בעיתונים, י.פ 10999

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בתאריך 02.04.2025 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	השטח התחום בין הרח' יוספסברג 9, מיכל לייב כץ 96-94 ויצחק בן צבי, פתח תקווה.
גוש	:	6715
חלקה	:	185 (בשלמות)
שטח רשום של החלקה	:	5,888 מ"ר
תיאור הנכס	:	מצב קודם - קרקע בייעוד מגורים ב', ע"ג בנויים שלושה בנייני מגורים וותיקים בני 4 קומות כ"א, הכוללים סה"כ 56 יח"ד. מצב חדש - 2 מגדלי מגורים בני 22 קומות מעל 3 קומות מרתף לחניה, הכוללים סה"כ 227 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית (בבניין B).
זיהוי הנכס	:	עפ"י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב"ע ותכניות היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים ד' (בו תתאפשר הקמת חזית מסחרית) הכלולה בתכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי", הממוקמת בשטח התחום בין הרח' יוספסברג 9, מיכל לייב כץ 96-94 ויצחק בן צבי, שכונת אחדות, פתח תקווה.

שכונת "אחדות" ממוקמת בקצה הדרומי של העיר פתח תקווה, מצפון לכביש 471, מדרום לשכונת "מחנה יהודה", ממזרח לשכונת "שעריה" וממערב לשכונות "מפ"ם" ו- "כפר גנים". הנכס שבנדון ממוקם סמוך לקצה הדרומי של השכונה, מדרום לקרן הרחובות "מיכל לייב כץ" ו- "יוספסברג". סביבת הנכס מתאפיינת בבנייה רוויה וותיקה בבינוי של 3-6 קומות לצד מגדלי מגורים חדשים שהוקמו במסגרת התחדשות עירונית שעוברת סביבת הנכס. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות מלאות.

בקטע הסמוך לנכס שבנדון רח' **יצחק בן צבי** הנו רחוב פנימי חד סטרי, חלקו מרוצף אבנים משתלבות ובחלקו מרוצף אספלט, רח' יוספסברג גם הוא רחוב פנימי חד סטרי ורח' **מיכל לייב כץ** מהווה דרך דו סטרית הכוללת בקטע הנדון נתיב אחד לכל כיוון.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 185 בגוש 6715, הנו 5,888 מ"ר, צורתה אי-רגולרית דמוית משולש והיא בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. לחלקה חזית צפונית-מערבית של כ- 119 מ' לכיוון רח' יוספסברג, חזית צפונית-מזרחית של כ- 148 מ' לרח' מיכל לייב כץ וחזית דרומית של של כ- 90 מ' לכיוון רח' יצחק בן צבי.

<u>גבולות החלקה</u>:

צפון-מערב : חזית חזית לרח' יוספסברג ומעברו 2 מגדלי מגורים.

צפון-מזרח : חזית לרח' מיכל לייב כץ, ומעברו בנייני מגורים בבנייה רוויה ובבנייה נמוכה.

דרום : חזית לרח' יצחק בן צבי ומעברו בניינים וותיקים בני 2 קומות.

5.3 <u>תיאור הבינוי הקיים</u>:

ע"ג החלקה ממוקמים שלושה מבני מגורים בבנייה רוויה וותיקה בני 4 קומות מעל קומת עמודים. מבנה א' כולל 24 יח"ד, ומבנים ב' ו- ג' כוללים 16 יח"ד כ"א, סה"כ 56 יח"ד.

5.4 <u>תיאור המצב החדש / הפרוייקט הצפוי להיבנות ע"ג הקרקע</u>:

2 מגדלי מגורים בני 22 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות + קומה טכנית, מעל 3 קומות מרתף לחניה, הכוללים סה"כ 227 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית (בבניין B).

סה"כ שטחי בניה למגורים: 19,076 מ"ר עיקרי + 10,353 מ"ר ש"ש עיליים + 18,207 מ"ר ש"ש תת"ק.

סה"כ שטחי בנייה למסחר: 300 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות עילי + 100 מ"ר ש"ש תת"ק.

ביום הביקור נמצא כי הקמת הפרויקט טרם החלה, וכי המבנים הוותיקים עדיין עומדים על תילם.

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

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23.01.2025[2], בין היתר התברר העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון	שטור יוצר
עיריית פתח תקווה	5,888 מ"ר	6715	185	57	מצוי	514/68

בעלויות

56 תתי חלקות בבעלות פרטיים שונים (בשלושה מבנים)

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	על הבעלות של	שם המוטב
		הערת אזהרה סעיף 126	**על כל הבעלים**	נקסט התחדשות עירונית בע"מ
24352/2002/1		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	י.פ 5102 מיום 15.08.2002 עמוד 5641 בשטח של 680 מ"ר לדרך.	

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 22.05.1968, הבית מורכב משלושה מבנים:

מבנה א' בן 4 קומות המכילות 24 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1-6	49.90	ראשונה	17/824
7-12	49.90	שניה	17/824

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
13-18	49.90	שלישית	17/824
19-24	49.90	רביעית	17/824

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 1,197.6 מ"ר**.

מבנה ב' בן 4 קומות המכילות 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1-4	40.10	ראשונה	13/824
5-8	40.10	שניה	13/824

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9-12	40.10	שלישית	13/824
13-16	40.10	רביעית	13/824

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 641.6 מ"ר**.

מבנה ג' בן 4 קומות המכילות 16 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1-4	40.10	ראשונה	13/824
5-8	40.10	שניה	13/824

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9-12	40.10	שלישית	13/824
13-16	40.10	רביעית	13/824

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 641.6 מ"ר**.

2 והועבר לידי ע"י שמאי המבקשת.

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

7. רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
פת/5/1002		**תכנית מתאר מקומית,** הנכס שבנדון, כלול בייעוד **"מגורים ב".** **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** שטח מגרש : 650 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. ז.ב לקומה : 25% לקומה ב- 3 קומות, סה"כ 75%. מס' קומות : 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. במגרשים שיהרסו בהם מבנים ישנים ויקבע בינוי וחלוקה חדשה ושטח המגרש מינ' של 1 דונם, תתיר הועדה המקומית בנייה של 100% ב- 4 קומות.
פת/3/1002ב	20.05.1971 (י.פ 1722)	**תכנית מתאר מקומית,** הנכס שבנדון, כלול בייעוד **"מגורים ב".** **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** שטח מגרש : 650 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. ז.ב לקומה : 25% לקומה ב- 2 או 3 קומות + 60% מהשטח המבונה בקומת עמודים (כולל חדר מדרגות). קווי בניין : צדדי - 1/5 מרוחב המגרש, בטווח של 3 מ' עד 4 מ' אחורי - 6 מ'. הוועדה רשאית להתיר חריגות לגבי מרפסות וגזוזטראות בתנאים הרשומים בהוראות התכנית.
פת/3/1002ד'	31.05.1973 (י.פ 1922)	**הוראות בניה,** תכנית תקנון, התכנית מתקנת ומגבילה הוראות בניה. **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** ז.ב לקומה : 27.5%, הבניה תותר על ק.ע.מ בלבד. מרפסות : סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא יחושבו באחוזי הבניה לפי החלטת הוועדה המקומית. ז.ב לחד"מ : 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות. סככה : תותר הקמה סככה למכונית בשטח של 15 מ"ר בקו בניין 1 מ' לחזית.
פת/1238	02.10.1977 (י.פ 2372)	קובעת הוראות בניה והפקעות לצרכי ציבור. ע"פ תשריט התוכנית חלק מהחלקה שבנדון מסווגת בייעוד מגורים ב' (מגרש 68 בשטח 4,258 מ"ר), יתרת השטח בייעוד דרך ושצ"פ. **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** שטח מגרש : 650 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. ז.ב : 22.5% לקומה, סה"כ 82.5%. במגרשים שיהרסו בהם מבנים ישנים ויקבע בינוי וחלוקה חדשה ושטח המגרש מינ' של 1 דונם, תתיר הועדה המקומית בנייה של 100% ב- 4 קומות מס' קומות : 3 מעל ק.ע.מ
פת/1273	17.06.1986 (י.פ 3347)	**חדרי יציאה לגג,** התכנית מתירה בניה של חדר יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בשטח של עד 23 מ"ר ברוטו כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות. - היציאה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מדירת המבקש ובתנאי ששטח הגג צמוד

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

		לדירתו כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או לחלופין, קיימת הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין. חדר היציאה לגג ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה. - בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות על פי תכנית המתאר. - בבניינים קיימים או בניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר בניה של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
פת/5/1238	20.12.1988 (י.פ 3601)	התכנית מבטלת את הדרך בתחום חלקה 185 וקובעת את השטח בייעוד מגורים על 5,323 מ"ר. בנוסף מתירה התכנית תוספת בניה בהתאם לנספח בינוי ובניה אחידה כדלקמן: טיפוס בניין 4 : 12 מ"ר / ליח"ד. טיפוס בניין 5 ו- 6 : 22 מ"ר / ליח"ד.
פת/14/2000	30.04.1992 (י.פ 3998)	**צפיפות,** קובעת הנחיות לחישוב הצפיפות המותרת. **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** צפיפות : 9 יח"ד לדונם נטו. תותר תוספת של 2 יח"ד לדונם נטו, בנות 3 חדרים בשטח מירבי של 75 מ"ר כ"א. במקרה של פינויים תותר 10 יח"ד לדונם נטו (היחידה הנוספת תהיה בת 3 חדרים, 75 מ"ר). הוראות התכנית יחולו על בנית מבני מגורים חדשים ולא על מבנים קיימים תותר בניה עפ"י הוראות תכנית פת/2000 באם אין מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.
פת/2000	14.05.1992 (י.פ 4004)	**תכנית מתאר,** הנכס שבנדון, כלול בייעוד **"מגורים ב"**. **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** שטח מגרש : 650 מ"ר שטח מגרש מינימאלי. אורך חזית : 18 מ' אורך חזית מינימאלי. מס' קומות : 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. צפיפות : 9 יח"ד לדונם. ז.ב לקומה : 30% לקומה, סה"כ 120%. קווי בניין : צדדי – 1/5 מרוחב המגרש, בטווח של 3 מ' עד 4 מ'. אחורי – 6 מ'. הוועדה רשאית להתיר חריגות לגבי מרפסות וגזוזטראות בתנאים הרשומים בהוראות התכנית.
פת/2000/ד'	11.02.1997 (י.פ 4490)	**תכנית שינוי מתאר פתח תקווה,** תכנית תקנון, קובעת שינויים והוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי לעניין גובה מירבי, מספר מבנים, ניוד שטחים, פרגולות, גזוזטראות, מעליות ומרתפים. **<u>הוראות באזור מגורים ב:</u>** תכסית : 45% (באזור מגורים א', ב', ג', צמוד קרקע) בניה בקיר משותף : באזור מגורים ב' תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות. ניוד ז.ב בין הקומות : תותר באישור אדריכל העירייה העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה תוך שמירה על סה"כ אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר, ללא חריגה מקווי בנין, ללא חריגה מגובה / מס' קומות.

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

		מרתפים : לפי קונטור הבניין, או לפי קו הבניין עפ"י התכנית החלה על המגרש, (לפי הגדול מבניהם).
פת/2000/א'	28.04.1999 (י.פ 4745)	**שינוי לתכנית מתאר פת/2000 - תכנית תקנון,** קובעת הוראות בדבר היקף שטחי שירות בבניה למגורים צמודי קרקע, הוראות להקמת חדרי יציאה לגג והוראות להקמת מרתפים. בין יתר הוראות התכנית: - התכנית מתירה בניה של חדר יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ברוטו. - מתירה מחסנים דירתיים בגודל של עד 6 מ"ר ליח"ד.
מצב חדש		
410-0755355	26.12.2022 (י.פ 10999)	**תכנית להתחדשות עירונית "פינוי בינוי" במתחם 11 בין הרחובות יוספסברג, כץ ויצחק בן צבי, תכנית נקודתית לחלקה שבנדון.** התכנית כוללת הריסת 3 מבני מגורים הכוללים 56 יח"ד לטובת הקמת 227 יח"ד ב- 2 מגדלי מגורים בשילוב עם מסחר (הפונה לרחוב כץ) וכן הקצאת שטח לבנייני ציבור, שצ"פ ודרך. **<u>זכויות בניה</u>:**

תא שטח	שטח מגרש	יעוד	שטחי בניה				תכסית	מס' בניינים מירבי	מס' יח"ד	גובה	מס' קומות		קו בניין	
			מעל 0.00±		מתחת 0.00±						עילי	תת"ק	צידי-ימני	קדמי
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות								
101	4,335	מגורים	19,076(1)	10,353		18,207(2)	35%	2	227	95 מ'	24(3)	3	(4)	(5)
		מסחר	300	100		100					1(6)	4		-7

(1) מתוכם 250 מ"ר עבור שטח לרווחה הדייר ים בקומת הקרקע אשר אינם ניתנים להעברה.

(2) ש"ש תת"ק כוללים תוספת שטחים בשיעור 40%, להבטחת הקמת שטחי מרתפים וקומות בהתאם לדרישות עדכניות.

(3) 22 קומות ע"ע + 2 קומות חלקיות + קומה טכנית.

(4) לבניין A – קו בניין צידי מערבי לכיוון מבנים ומוסדות ציבור 7 מ', קו בניין צדי מזרחי 48 מ', קו בניין דרומי לבן צבי 3 מ', לבניין B קו בניין לכיוון השצ"פ 5 מ'.

(5) לבניין A – קו בניין לרח' יוספסברג 5 מ', לבניין B קו בניין לרח' כץ 5 מ' ולרח' יוספסברג 20 מ'.

(6) קומת מסחר בקומת קרקע + קומת גלריה.

(7) קו בניין לרחוב כץ 5 מ' לרחוב יוספסברג 20 מ'.

<u>הוראות ברמת הטבלה</u>

- 20% מכמות יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח כולל (פלדלת) של עד 75 מ"ר, יתר הדירות יהיו בשטח ממוצע כולל (פלדלת) של 100 מ"ר. שטחי המרפסות יהיו 15 מ"ר ליח"ד.
- המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ- 18 מ'.
- שטח למסחר נלווה לשימוש העיקרי בשב"צ יהיה 100 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המותרות.
- תותר בניית מרפסות סוכה בחזיתות המבנים הפונים לרחובות.

<u>הוראות בניה ופיתוח</u>:

1. תותר הקמת 2 מגדלים על גבי 1 קומת קרקע מסחרית גבוהה.
2. לפחות 30% משטח המגרש יהיה מגונן.
3. מועדון הדיירים ימוקם בקומת הקרקע ויירשם כרכוש משותף של כל בעלי הזכויות בבניין.
4. לא יתאפשרו דירות גן.

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

		<u>הוראות בניה ופיתוח לעניין שטחי המסחר:</u> 1. בבניין B תקבע חזית מסחרית עם חזיתות פעילות לכיוון רחוב כץ והרחבה הפתוחה מכיוון צפון (כמסומן בתשריט) עבור מסחר ומשרדים וכיו"ב. 2. תכנון הרחבה יכלול שבילים מרוצפים, מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, הצללה, תאורה וגינון, ויאפשר גישה נוחה לחזיתות המסחר הפונות לרחוב. 3. בבניין B תקבע חזית מסחרית עם חזיתות פעילות לכיוון רחוב כץ והרחבה הפתוחה מכיוון צפון (כמסומן בתשריט) עבור מסחר ומשרדים וכיו"ב. 4. תקבע הפרדה בין הכניסה למגורים לבין המסחר. 5. בבניין B לאורך רחובות יוספסברג וכץ תבנה חזית מסחרית/פעילה רציפה בדופן של 80% לכל הפחות מהחזית הפונה לרחובות. 6. גובה קומת קרקע מסחרית מירבי 7.0 מ'(מרצפה לתקרה). 7. תותר בקומת המסחר הקמת גלריה או קומות חלקיות אשר שטחן יכלל בסך השטח המותר לבניה. קומות אלו לא יחושבו במניין הקומות. 8. מפלס המסחר יהיה בהתאם למדרכה הגובלת. 9. הפיתוח בחזית המסחרית יהיה רציף למדרכה הגובלת וללא הפרדה או מכשולים. 10. לא יותרו שטחי אחסנה לחזית המסחרית בבניין B. 11. תשתית פינוי האשפה של המסחר תהיה בנפרד מתשתית פינוי האשפה של מבנה המגורים. פינוי האשפה יהיה על-קרקעי. 12. מערכות המיזוג של המסחר ימוגנו במסתור אקוסטי. 13. תתאפשר יצירת רחבה מסחרית פעילה בחזיתות המסחר הפונות לרחוב שתאפשר הוצאת שולחנות/ כיסאות, סגירות חורף ושימושים מושכי קהל בהתאם להוראות כל דין החלים בעניין. 14. בשטח הרחבה ובחזיתות המסחר הפונות לרחוב כץ ויוספסברג ניתן יהיה להעמיד ריהוט רחוב נייד לשרות בתי אוכל ובתי קפה ובלבד שיישאר 3 מ' נטו עבור מעבר חופשי. **<u>הוראות נוספות:</u>** - שימושים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים[3], מחסנים בקומת הקרקע למסחר. חזית מסחרית בקומת הקרקע – מסחר קמעוני לסוגיו, שאינו מהווה מטרד למגורים. בנקים, דואר, שירותי בריאות ללא לינה, בתי קפה, מסעדות, שירותים עסקיים. - תותר הקמת 2 מגדלים מעל 1 קומת קרקע. - תקבע הפרדה בין הכניסה למגורים לבין המסחר. - לפחות 30% מהשטח יהיה מגונן. - מועדון דיירים ימוקם בקומת הקרקע ויירשם כבית משותף.
רישוי בניה		
2006425	29.10.2006	היתר לתוספת 41.4 מ"ר ליח"ד בשטח של 48.40 מ"ר בקומת הקרקע ובסה"כ 90.20 מ"ר ברחוב כץ 96 א', מצורפת טבלה המרכזת את טיפוסי הדירות והשטחים הקיימים:

3 כגון: מועדון דיירים, חדר כביסה לשימוש דיירי הבניין, משרד, סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים, חדרי שירות כגון מחסנים דירתיים, חדר אשפה וחדרים טכניים.

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

כתובת	שטח קיים במ"ר			מס' יח"ד	שטח עיקרי +	
	טיפוס דירה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ		
יוספסברג	5A	57.9	4.3	62.2	12	746.4	1,493.8
	5B	57.9	4.3	62.2	12	746.4	
[illegible]	6A	48.8	3.8	52.6	8	420.8	841.6
	6B	48.8	3.8	52.6	8	420.8	
[illegible]	6A	48.8	3.8	52.6	8	420.8	841.6
	6B	48.8	3.8	52.6	8	420.8	
סה"כ							**3,176 מ"ר**

20240074

בהתאם לאישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 20231101 מיום 10.10.2024 אושר היתר להריסת 3 מבני מגורים הכוללים 56 יח"ד והקמת 2 מגדלי מגורים בני 22 קומות מגורים ל- 227 יח"ד וקומת קרקע מסחרית (בשטח של 299.66 מ"ר) בבניין B וזאת מעל 3 מרתפי חניה.

להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר של בניין **A**:

	שטח עיקרי במ"ר		**שטח שירות במ"ר**						
	מגורים	פנאי ותרבות	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	אחר
1		120.7	52.7	176.4	103.5	44.9	0	37.3	3.27
1-9	336.1		52.7	84.3					
10	336.5		52.7	83.9					
11-21	336.1		52.7	84.3					
22	336.8		52.7	83.7					
23	232		26.4	79.7					
24	172.7		13.2	79.4					
25				24.1	39.6				
סה"כ	7,800	120	1,198	2,214	143.2	44.9	0	37.3	3.27

להלן ריכוז שטחי הבניה בתכנית ההיתר של בניין **B**:

	שטח עיקרי במ"ר			**שטח שירות במ"ר**					
	מגורים	מסחר והסעדה	פנאי ותרבות	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	אחר
מרתף 3-					86.97	136.7		2,809.6	571.3	
מרתף 2-					83.55			2,884.2	577.4	
מרתף 1-					83.10	180.67		2,857.4	445.3	
קרקע		299.66	129.2		248.66	108.94	67.53		527.8	100
1	455.5			79.9	96.5					
2-22	465.7			80	96.4					
23	325.9			26.7	93.9					
24	233.4			26.7	93.6					
25					26.3	42.8				
סה"כ	10,795	299	129.2	1,814	2,838	469	67	8,551	2,121	100

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

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[4]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
410-0755355	10.01.2023	0 ₪ בתחשיב חלופי[5]: 274,893 ₪	0 ₪ בתחשיב חלופי: 137,447 ₪	2,268,000 ₪	1,134,000 ₪

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 עקרונות, גורמים ושיקולים באמדן ההשבחה:

א. ע"פ הבקשה להיתר מס' 20240074 מבוקשת במסגרת תוכנית 410-0755355 להתחדשות עירונית במסלול "פינוי בינוי" הריסת 3 בנייני מגורים הכוללים 56 יח"ד, ובמקומם הקמת 2 מגדלים בני 22 קומות מגורים ל227- יח"ד, כאשר בקומת הקרקע של בניין (B בחזית לרחוב יוספסברג) יוקם מסחר בשטח של 300 מ"ר.

ב. בישיבת מועצה מס' 46 מתאריך 24/04/2022, אישרה הוועדה קביעת שיעור היטל ההשבחה, שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (תיקון 133), וזאת בהתאם למפת האזורים.

ע"פ מפת האזורים המתחם שבנדון נכלל במתחם 2 "אחדות", שבו נקבע כי שיעור היטל ההשבחה הינו "0", כאשר נקבע שהפטור לא יחול על שטחי בנייה שאינם למגורים.

ג. ע"פ הנחיה שהתקבלה מהוועדה גם ביחס לתוכניות קודמות (שחלקן מהוות חלק מהרצף התכנוני החל על המקרקעין במצב החדש) לא חלה חבות בהיטל השבחה.

ד. לפיכך, בהתאמה לאמור לעיל, ההשבחה בגין אישור תוכנית 410-0755355 חושבה ביחס לתוספת השטחים המסחריים בלבד.

8.2.2 נתונים לשווי (שומת המשיבה):

א. מסד נתונים רלוונטי: בשים לב להעדר נתונים למסחר בסביבה הקרובה, הובאו בחשבון עסקאות מכר, נתוני דמי שכירות ופסיקת שמאי מכריע, מאזורים בעליי מאפיינים זהים ככל הניתן ובהתאמות המתבקשות.

ב. מעבר לאמור מפנים את תשומת הלב לכך כי בשכונה קיימות שתי מכולות שכונתיות בלבד וכי קיים ביקוש גבוה לשטחי מסחר.

ג. בהתחשב האמור, שווי מ"ר מבונה למסחר "שכונתי" נקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 9,000 ₪, ע"ב מסד הנתונים כדלקמן:

4 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

5 לחילופי חילופין וככל וטענת הסף של שמאי המבקשת לזכאות לפטור מלא מהיטל השבחה לא תתקבל.

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

עסקות מכר לשטח ״מסחר שכונתי״:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	תמורה	שנת בנייה	שטח רשום [מ"ר]	מס' חניות	שווי בניכוי חניה (לפי 70K למקום חניה)	שווי מ"ר בנוי
13.06.2023	6402/9	מנחם רצון 6, מחנה יהודה	₪ 1,638,000	2024	51	2	₪ 1,498,000	₪ 29,373
13.06.2023	6402/9	מנחם רצון 6, מחנה יהודה	₪ 2,457,000	2024	61 + 55 מ"ר מחסן	4	₪ 2,177,000	₪ 24,599
07.02.2022	6321/188	דרך מנחם בגין, הדר גנים	₪ 1,000,000	1995	31	-	₪ 1,000,000	₪ 32,258
29.06.2022	6386/215	בן יהודה 39, מרכז העיר דרום	₪ 800,00		34 + 10 מ"ר חצר	-	₪ 800,00	₪ 21,918

נתוני שכירות:

מקור	כתובת	דמ"ש חודשיים	שטח	דמ"ש למ"ר	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי
חוזה	צלח שלום, שכונת עמישב	₪ 5,500	33	166.7	7%	₪ 28,571
חוזה	צלח שלום, שכונת עמישב	₪ 5,100	33	154.5	7%	₪ 26,494
יד 2	חפץ חיים 9, המרכז השקט	₪ 3,500	18	194.4	7%	₪ 33,333

החלטת שמאי מכריע:

בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בחלקה 12 בגוש 6384 רחוב קלישר 15 ו- 17, שכונת מחנה יהודה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר לתאריך הקובע 31/08/2023 לפי בסיס של 8,500 ₪.

ד. בשקלול הנתונים שהוצגו לעיל, ובהתחשב בהתאמות המתבקשות בגין מיקום והיעדר שטחי מסחר בסביבה לצד ביקוש גבוה לשטחים אלה, קבע שווי מ״ר מבונה עיקרי מתואם בנכס הנדון, לסך של כ- **9,000 ₪.**

8.2.3 **תחשיב ההשבחה לתכנית 410-0755355 (שומת המשיבה):**

מהות	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי למסחר	300 מ"ר	₪ 9,000	₪ 2,700,000
דחייה למימוש		0.84	₪ 2,268,000
סה"כ השבחה			**₪ 2,268,000**
סה"כ היטל השבחה			**₪ 1,134,000**

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

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

א. **לעניין טענת עצם החבות / תחולת הפטור - שטחי המסחר:**

(1) בישיבה מס' 46 מתאריך 24/04/2022 בישיבה מס' 46, אישרה מועצת העיר את קביעת שיעור היטל ההשבחה ,שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי לפי סעיף 3א' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תיקון 133, זאת בהתאם למפת האזורים ובהתאם לחומר שהובא בפניה שכלל מסמך מתאריך 12.02.2022 "היטל השבחה בתוכניות פינוי בינוי", בו צוין במפורש "**למען הסר ספק – פטור כאמור לא יחול על שטחי הבניה שאינם למגורים**".

כל שלבי ההליך האמור אושרו בליווי המחלקה המשפטית של עיריית פ"ת, אשר בחנה בקפידה את כלל ההיבטים וההשלכות המשפטיות הנוגעות לעניין.

(2) שמאי הבעלים טוענים להעדר השבחה וזאת בהתבסס על החלטת וועדת ערר מס' 18-8178-11 - *קדמת היובל טהון המתחדש מתחם 4 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים*, וכן החלטה מס' נע/8001/0124 - *נ. ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל*.

(3) ראשית, ביחס לערר נע/8001/0124, ניתן בתאריך 06/04/2025 בבית המשפט לעניינים מנהלים תוקף של פסק דין להסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים, המורה על ביטול החלטת וועדת ערר מיום 08/08/2024.

שנית, בכל מקרה הנושא אינו נכנס בנעלי הפטור בו יכול לדון השמאי המכריע (כפי שמנסים שמאי המבקשת לצייר), שכן בהחלטת מועצת העיר רשום ברחל בתך הקטנה שהפטור לא חל על שטחים שאינם למגורים. עובדה שגם השמאי טובי גרש הביא בחשבון היטל השבחה צפוי בגין שטחי המסחר. כלומר לא ניתן מצד אחד לצורך הדוח הכלכלי (בו בוחנים את שיעור הרווח בצפוי ביחס לזכויות הבנייה המוקנות בתכנית), להגדיל את הזכויות באמצעות תשלום צפוי של היטל השבחה ומאידך בשלב היתר הבנייה לטעון שהפטור חל גם על שטחים אלה.

שלישית, הטענה האמורה שעלתה ע"י שמאי הבעלים הינה טענה "לעצם החיוב", דהיינו מדובר בטענה משפטית גרידא שדינה לדון בערכאה המתאימה בפני וועדת ערר. משבחרה המבקשת לבחור במסלול של שמאי מכריע למעשה בחירה זאת מאיינת את האפשרות להעלאת טענות משפטיות בפני השמאי המכריע. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לקטעים רלוונטיים מתוך החלטת וועדת ערר[6] ומתוך פס"ד בעתירה מנהלית[7].

(4) בהתאם לאמור לעיל, ובשים לב לפסיקות נוספות שניתנו בעררים אשר עסקו בסוגיה זו, לרבות ערר 8315-05-18 עדנה מינץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, ערר 8070/14 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, וכן ערר 8070/14 מנשה אלונה נ' סיגל ושחר אשורי — ולאור העובדה כי במסגרת דיוני מליאת מועצת העיר צוין במפורש כי חבות היטל

6 ערר 892/14 גילעם חברה לבניה ופיתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יקנעם עילית.

7 עמ"נ 41051-10-15 נאות מזרחי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

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

ההשבחה חלה על שטחים שאינם מיועדים למגורים — יש לקבוע כי דינה של טענת "עצם החבות" להידחות על הסף.

ב. **לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה / טענה חליפית לאופן חישוב ההשבחה:**

(1) ביחס לאופן חישוב היטל ההשבחה במקרה דנן, ולאור העובדה כי במצב הקיים בתחום החלקה לא קיימים שטחי מסחר בבעלות בעלי הזכויות, עולה המסקנה כי כלל שטחי המסחר אשר נוספו, נועדו לשיווק על-ידי היזם בלבד. בנסיבות אלה, החלת שיטת החישוב ה"קלאסית", המבוססת על השוואה בין מצב קודם למצב חדש, עלולה להוביל לעיוות משמעותי בשומת ההשבחה ולפגוע בגובה ההיטל לו זכאית הרשות המקומית, ובכך להסב נזק לקופה הציבורית.

מבהירים כי כאשר ערכו את שומת ההשבחה, לא היו בידם הדוח הכלכלי של השמאי טובי גרש ו/או את הבדיקה מטעם הוועדה המקומית שנערכה על ידי השמאית ורד בניטה. כלומר גם השמאים האחרים וגם הם ראו לנגד עיניהם שניתן לחשב את ההשבחה בשיטת הדלתא, שכן כל השטחים שייכים ליזם ובמצב הקיים אין שטחי מסחר ומי שנהנה משטחים אלה הוא היזם. בכל אופן גם בחלופה נוספת שתוצג להלן, מתקבלת השבחה דומה להשבחה שנקבעה במקור.

(2) גובה היטל ההשבחה שנקבע בשומת הבעלים בסך של 137,447 ₪ אינו מתיישב עם היטל ההשבחה שחושב ע"י שמאי היזם מר טובי גרש, לפיה נקבע היטל השבחה ביחס לשטח המסחרי (בשיטת הדלתא) בסך 1,945,714 ₪, כדלקמן (קטע רלוונטי משומת גרש):

היטל השבחה שטח מסחרי				
שטח מסחרי שנוסף במצב חדש			400	מ"ר
שווי מ"ר בנוי מסחר			₪ 11,100	
שווי השבחה			₪ 4,440,000	
ניכוי עלות עודפת לחניה				
דמ"ש חודשיים לחניה באיזור		₪ 400		
שיעור היוון		7.00%		
שווי חניה		₪ 68,571		
מס' חניות נדרשות למסחר		16		
שווי חניות		₪ 1,097,143		
מחצית מהשווי		0.5		
ניכוי עלות עודפת לחניה			₪ -548,571	
סה"כ השבחה בניכוי עלות עודפת לחניה תת קרקעית			₪ 3,891,429	
היטל השבחה			0.5	
			₪ 1,945,714	

(3) יצוין כי גובה היטל ההשבחה האמור נבדק ונבחן ע"י שמאית הוועדה ורד בניטה ואומץ בבדיקה הכלכלית שנערכה מטעם הוועדה המקומית.

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



ורד בניטה שמאות מקרקעין
Vered Benita Real Estate Appraisal

שמאית מקרקעין
מהנדסת תעשיה וניהול B.Sc
מוסמכת במנהל עסקים M.B.A

תקציב הבניה

סעיף	מגורים		כמות	סה"כ לפרויקט
קרקע				
מס רכישה	6%	מעלות התמורה (5% - עד 24 חודשים)	48,324,058	₪ 2,899,443
היטל השבחה (לא מגורים)	אומדן			₪ 1,945,714
דיור חלופי לבעלי הדירות	₪ 3,500	לדייר, לתקופת הבניה	2,352	₪ 8,232,000

(4) לפיכך היטל ההשבחה שנקבע בשומת הוועדה בגובה של 1,134,000 ₪ הינו על הצד הזהיר וברף הנמוך של הנתונים וזאת לאור קביעתו של שמאי הבעלים מר טובי גרש ואף של שמאית הועדה. סביר להניח כי באם התיק היה מגיע לפתחו של מר טובי גרש המייצג אף הוא את הבעלים לא היה נפתח הליך שמאי מכריע כלל לאור קביעתו לחיוב גבוה יותר. קביעתו של מר גרש כשמאי מטעם היזם, עדיפה על עמדתו של חברי כשמאי מייצג אשר מטרתו בסופו של יום הינה הפחתת ההיטל וכמה שיותר.

ג. **לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר:**

(1) בשומת הבעלים הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 7,000 ₪ לעומת שווי מ"ר מבונה שנקבע בדו"ח מטעם היזם בסך של 11,100 ₪ ובשומת הוועדה נקבע שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 9,000 ₪.

(2) הנכס שבנדון ממוקם בשכונת אחדות שעוברת הליך התחדשות עירונית מהותי, הכוללת הגירה של משפחות צעירות לצד משפחות ווותיקות, כאשר בתחום השכונה קיים מחסור מהותי של שטחי מסחר שכונתי המשרתים את המגורים בסביבה (קיימות 2 מכולות שכונתיות בלבד).

(3) השטח המסחרי ימוקם בקומת הקרקע של בניין B בגובה פנים של 7 מ' הכולל שימושי מסחר קמעוני לסוגיו, שאינו מהווה מטרד למגורים, כגון בנקים, דואר, שירותי בריאות ללא לינה, בתי קפה, מסעדות ושירותים עסקיים.

(4) מסד הנתונים שהוצג ע"י שמאי הבעלים בעיקרו אינו רלוונטי למאפייני מסחר שכונתי הזהה למאפייני הנכס הנדון, וזאת בנקודות הבאות:

- במרכז העיר קיים היצע גדול של חנויות רחוב ישנות, הנמצאות במצב פיזי ירוד, כאשר נכון להיום חלק מהחנויות מושכרות למהגרים, כאשר רק עכשיו האזור עובר תהליך של אישור תכניות לשיפר פניו. על כן לא ניתן להשוות שטחים אלה לנכס הנדון.
- קביעת שווי מ"ר בהתבסס על דמ"ש ופסיקות שמאים מכריעים מאזורי התעשייה שהינם בעלי מאפיינים שונים בתכלית. ניתן ללמוד זאת משתי הכרעות שניתנו ע"י כבוד השמאי המכריע דכאן בעיר פתח תקווה:

בהכרעתו בגו"ח 6372/468, בקרן הרחובות דנמרק ודגניה נקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו בקומת הקרקע למסחר שכונתי לתאריך הקובע 30.10.2020 בסך של 11,250 ₪.

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

בהכרעתו בגו"ח 6386/233, ברחוב המגשימים 3, אזור התעשייה רמת סיב, נקבע לתאריך הקובע 06/05/2023 שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 6,750 ₪ המהווה שווי מ"ר מבונה ברוטו בגבולות של כ – 5,900 ₪.

דהיינו מתקבל פער בין שווי מ"ר מבונה למסחר שכונתי לבין שווי מ"ר מבונה למסחר באזור התעשייה של כ- 90%, וכל זאת על הצד הזהיר וללא התאמה המתבקשת בגין מרכיב הזמן.

- בהתאמה לנתונים שהוצגו ע"י שמאי הבעלים יש להעמיד את שווי מ"ר מבונה על בסיס עסקאות השוואה באזור התעשייה בסך של 13,000 ₪.

(5) אם נסתכל על מסד הנתונים אותו הציגו וניתחו שמאי המשיבה, קיימות שתי עסקות מכר שנערכו בשכונת מחנה יהודה שהנן רלוונטיות מאוד לנכס הנדון.

בעסקות אלה נמכרו שטחי מסחר בפרוייקט תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש, לפי שווי מר בנוי ממוצע של 27,000 ₪. אם נוריד רווח יזמי בשיעור של 18% ועלויות בנייה של 7,000 ₪ (על הצד הגבוה), מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 15 אלף ₪. על כן אולי צריכים לעדכן את "דוח האפס" של הפרוייקט הנדון בענייננו. בכל מקרה האמור מעיד על כך כי השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של כ – 9,000 ₪, הננו נמוך ביותר.

ד. **לעניין מקדם דחייה:**

(1) בשומת הבעלים הובא בחשבון מקדם דחייה של 4 שנים לעומת 3 שנים בשומת הוועדה – כאשר הדחייה שהובאה בחשבון בשומת הוועדה ארוכה מהדחייה שלקח עד להוצאת היתר הבנייה שהינו שנה אחת בלבד (כפי העולה מאתר הוועדה המקומית).

(2) יצוין כי במועד הקובע היה שיעור חתימות של 85%, כאשר ההפחתה למורכבות וגודל חופפת להפחתה בגין מרכיב הדחייה.

(3) מברור שערכו בנוגע לטענתו שמאי המבקשת לעניין היתר הבנייה אליו הפנו בתגובתם לשומה האחרת, התקבלה תשובת נציגי הוועדה המקומית כדלקמן[8]:

"בהמשך לתגובתי מיום 21.05.25 קיבלתי עדכון מאד' עינב עצמון המנהלת אצלנו את מינהלת התחדשות עירונית כרמים. לפיכך מבקש להעביר עדכון לשמאי המכריע:
עודכנתי ע"י מנהלת התחדשות עירונית כרמים, אד' עינב עצמון, שהוצאת ההיתר לחפירה ודיפון בוצעה אכן לבקשת ובתיאום המינהלת בעירייה, עובדה שלא הייתה ידועה לי.
עם זאת, לטענת היזמים עדיין קיימים דיירים סרבנים, טענה שאין לי ידיעה לגביה וככל שעומדים בטענתם, עליהם להציג בפני השמאי המכריע את התביעה נגדם."

(4) גם אם טענות נציגי המבקשת לעניין "היתר החפירה והדיפון" נכונות, טוענים כי מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומתם (של 3 שנים בריבית של 6%), הנו זמן סביר לפרוייקט שבמועד הקובע כבר היו בו 85% חתימות.

8 האמור מתייחס לתגובתו של מר ירון יהודה (סגן מנהל אגף בעיריית פתח תקווה) מיום 25-06-05.

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

(5) מבהירים שיש חפיפה בלוחות הזמנים בין כל מרכיבי ההפחתה, כך שלא ניתן להביא בחשבון הפחתה מצטברת לכל אחד מהמשתנים בנפרד.

(6) לדעתם הפרוייקט בשל ובכל מקרה אין פער כזה גדול במרכיב הדחיה שהובא בחשבון בשומות הצדדים (3 שנים אל מול 4 שנים).

ה. **לעניין שימוש ביניים:**

בשומת הבעלים לא הובא בחשבון שווי שימוש והנאות ביניים / תשלומי שכ"ד בתקופה שעד להריסת הקיים וזאת בהתאמה לערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חוה רודניק מיום 01/06/2023. בהתאמה לאמור, הובא בחשבון שכ"ד חודשי של 3,500 ₪ לדירה.

ו. **לעניין עלויות הריסה:**

כמקובל בפרוייקטים להתחדשות עירונית (וכעולה מהדוחות הכלכליים) אומדן עלויות הריסה מתקזזות עם חיסכון באגרות הבנייה עבור השטחים שבהיתר הבנייה ולפיכך אין להביא בחשבון את ההפחתה האמורה.

ז. **לעניין שווי מ"ר בנוי במצב קודם:**

(1) בשומת הבעלים הובא שווי מ"ר בנוי בגובה של 22,000 ₪ לאחר התאמה של 10% בגין שטח דירה בנשוא השומה ביחס לשטח הדירות ברחוב לייב כץ 80 ו- 99 שבהכרעת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג נקבע שווי מ"ר בנוי של 20,100 ₪ למועד הקובע 10/08/2023.

(2) לדעתם יש להביא בחשבון 2 התאמות נוספות ששמאי הבעלים התעלמו מהן, האחת להעדר חנייה בנכס נשוא השומה לעומת חניות צמודות בדירות השוואה (התאמה של 10%) והשנייה מועד הקמת הבניין בשנת 1976 (לעומת שנות ה- 50-60 בנשוא השומה) וצורת הבינוי "קובייה" של 3 קומות לעומת בינוי "רכבת" של 4 קומות (התאמה של 10%). בהתאמה לאמור לעיל, יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בגבולות של 18,000 ₪.

(3) ממול המתחם שלנו יש מתחם דומה מאוד במאפייניו לזה שבנדון, שגם עליו חלה תכנית ההרחבות (ללא משהו קונקרטי של פינוי בינוי). נמכרו שם דירות במחיר הנע בגבולות של 800-מיליון ₪, בשטח רשום קטן. אם נעמיס על השטח הרשום 20% בגין מעבר לשטח רישוי, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ – 18,245 ₪. כלומר גם בבדיקה זו נמצא כי ה – 18 אלף שנקבע בתגובת הוועדה ביחס לשווי במצב קודם, מגלם את כל יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות וזאת מעבר לעובדה שבמתחם שבנדון יצא היתר בנייה אחד להרחבה על פני תקופה של 20 שנים.

(4) מברור שערכו לבקשת השמאי המכריע, נמצא כי בגו"ח 6715/185 לא קיימות שומות השבחה קודמות לעניין תכנית פת/צק/18/1280 וכי לאורך השנים יצאו פטורים מחבות בהיטל, בין היתר בעקבות סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

(5) לעניין הכרעתו של השמאי ארנון גולדברג, מדגישים שוב כי הם בדעה שיש להביא בחשבון התאמה בגין היעדר חניה צמודה למבנה (גם אם יש חניה ברחוב / ברחבות פנויות), שכן קיימת מצוקת חניה אדירה בגלל תנופת הבנייה כאשר יש גם קושי אדיר היום למצוא דירות להשכרה בשכונה ובמרכז העיר בכלל מה שמשפיע על דמי השכירות. האמור נכון גם בקשר

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

להתאמה נדרשת לאופי בינוי (רכבת אל מול בנייה סטנדרטית של מבנה רגיל) ולעובדה כי הבניין שבנדון נבנה כ – 26 שנים קודם למועד הקמת המבנים מושא ההשוואה בשומת המשיבה.

ח. **להלן תחשיב ההשבחה בתיקונים המתבקשים והמתחייבים:**

(1) <u>קביעת שיעור היחסי של המסחר במתחם</u>:

שימוש	שטח	מקדם	מ"ר אקוי'
מגורים עיקרי שנוסף	11,808	1.00	11,808.00
מסחר (לפי שווי מ"ר מבונה שנקבע בדו"ח הכלכלי)	300.00	1.42	426.92
סה"כ מ"ר אקוי'			12,234.92
חלק יחסי מסחר במתחם			**3.49%**

(2) <u>שווי מצב קודם כבנוי</u>:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטח עיקרי למגורים	3,217	₪ 18,000	₪ 57,906,000
שווי מצב קודם המיוחס לחלקה בשלמות			**₪ 57,906,000**

(3) <u>שווי מצב חדש</u>:

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי דירות קטנות - 46 יח"ד (ע"פ היתר הבניה)	2,760	₪ 8,580	₪ 23,680,800
שטח עיקרי דירות ממוצעות (181 יח"ד)	16,066	₪ 7,800	₪ 125,314,800
מסחר קומת קרקע (בדומה לקביעה בדו"ח הכלכלי)	300	₪ 11,100	₪ 3,330,000
סה"כ שווי מגרש 101 כזמין			**₪ 152,325,600**
דחייה		N=3,I=6%	0.84
שווי מגרש 100 לאחר דחייה			**₪ 127,895,511**
תוספת שווי בגין שימוש ביניים:	56 יח"ד	₪ 3,500	**₪ 6,527,064**
סה"כ שווי מצב מוצע מגרש 100			**₪ 134,422,575**

(4) <u>סה"כ השבחה</u>:

סה"כ השבחה לחלקה 185 בשלמות	**₪ 76,516,575**
השבחה המיוחסת למרכיב המסחרי	**₪ 2,669,955**
היטל השבחה	**₪ 1,334,977**

(5) בהתאמה לאמור לעיל, מתקבלת המסקנה כי גם בתחשיב "מצב קודם" מול "מצב חדש" מתקבל היטל השבחה דומה לזה שנקבע בשומת הוועדה ועדיין נמוך מהיטל ההשבחה שנקבע ע"י שמאי היזם בדו"ח הכלכלי, אשר לה כמובן משקל רב לאור הנתון כי מדובר בשמאי המייצג אף הוא את הבעלים, כאשר לדעתו עמדתו עדיפה אל מול עמדה שמטרתה היא אך ורק הפחתת גובה החיוב ובכמה שיותר.

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

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:**

8.3.1 **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים באמדן ההשבחה</u>:**

א. תכנית 410-0755355 מהווה תכנית פינוי-בינוי לה נקבע בסעיף 3א לתוספת השלישית היטל השבחה בשיעור 25% מההשבחה לתכניות פינוי בינוי, בנוסף ניתנה אפשרות לוועדות המקומיות לקבוע היטל בשיעור אחר ואף אפס בתוך המועדים הקבועים בחוק.

ב. ביום 01.05.2022 ניתנה הודעה על החלטה בעניין חלוקה לאזורים בתחום הרשות המקומית וקביעת שיעור היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי לפי חוק התו"ב . במסגרתה נקבע, בהתאם לתוקף סמכותה של הרשות מכוח סעיף 3א(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הנ"ל, היטל השבחה בשיעור אפס לתכנית פינוי-בינוי כהגדרתה בחוק, באזור אחדות דנן.

ג. בהתאם לאמור במפורט לעיל, לאור העובדה שתכנית 410-0755355 מהווה תכנית פינוי בינוי אשר עליה נכון למועד ההיתר <u>קיימת החלטה לפטור מלא מהיטל השבחה</u>, הרי שהפטור הינו ביחס לכלל המימושים הייעודים בתכנית, וזאת בהתאם להחלטות ועדות ערר (ים) 18-11-8178 קדמת היובל טהון המתחדש מתחם 4 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים וכן החלטה בערר נע//8001/0124 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל, אשר קבעו כי הפטור ניתן לכלל התכנית.

ד. עם זאת, ערכו תחשיב חליפי לגישת הוועדה המקומית בו לא מתקיים הפטור לשטחי המסחר בהתאם לעקרונות כמפורט מטה.

ה. לעניין עמדת המשיבה בנוגע לתחולת הפטור בענייננו, מרחיבים שמאי המבקשת וטוענים כי:

(1) הם חולקים על עמדת הוועדה המקומית כך שהפטור מהיטל השבחה תקף רק לשטחי המגורים, זאת בניגוד להוראות החוק וכן בניגוד לפסיקה הקיימת.

(2) בהתאם להוראות החוק, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים, היינו שייעודם למגורים בשל אישור תכנית פינוי בינוי יכול שייקבע בשיעור אפס, כמו במקרה דנן. הוראות החוק מאוד ברורות ואינן עורכות הבחנה בין השימושים בתוך תכנית הפינוי בינוי, ולמעשה מתנות את הפטור בשני תנאים מצטברים, האחד שייעוד המקרקעין הינו למגורים, השני כי אושרה בהם תכנית פינוי בינוי, ולהיטל בשיעור אפס כי ניתנה הודעה על ידי הרשות.

(3) אין חולק כי בענייננו , המקרקעין הנדונים עומדים על שלושת התנאים המצטברים המוזכרים לעיל ולכן חיוב בהיטל השבחה בגין שטחי המסחר המהווים שטחים נלווים למגורים בתוך תכנית פינוי בינוי מהווה חיוב בניגוד להוראות החוק.

(4) חיזוק לאמור ניתן למצוא בהחלטות ועדת הערר אליהן הפנו בשומתם האחרת בכלל ובזו שניתנה ברחוב טהון בירושלים בפרט.

(5) גם במקרה שלפנינו (כפי שהיה במקרה הנדון בפני ועדת ערר ב"עניין טהון", שטח המסחר מהווה שימוש נלווה למגורים בהיקף הנמוך מ- 2% מהשטח למגורים המשקף שימוש עירוני רגיל.

(6) כמו כן, הפטור נועד לעודד פרויקטים מסוג פינוי בינוי אשר באים לעודד התחדשות עירונית ועונה בין היתר על הצרכים העירוניים של היישוב, כגון תשתיות, מבנה ציבור ושימושים נלווים לדיירים, כך בתיקון 133 לחוק התכנון והבנייה תוקן סעיף 3 והוסף סעיף 3א לתוספת

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

השלישית בו נקבעה ברירת מחדל להיטל השבחה במקרקעין למגורים מכוח תכניות פינוי בינוי היטל בשיעור 25% מההשבחה.

(7) עם זאת, תתי הסעיפים לסעיף 3א קבעו שיקול דעת לוועדות המקומיות למתן פטור מלא, חלקי והיטל השבחה מלא, גמישות ושיקול דעת שיאפשר לפרויקטים מסוג פינוי בינוי לצאת לפועל.

(8) הוראות סעיף 3א לתוספת השלישית קבעו את היקף ההיטל למקרקעין למגורים, היינו מקרקעין שייעודם למגורים, המתנה את מתן ההטבה למקרקעין שייעודם למגורים ולא בשימושים בתוך תכנית הפינוי הבינוי או ספציפית לדירת המגורים שנבנית, זאת במובחן למשל מפרויקטים מסוג תמ"א 38 שם סעיף 19 (ב)(10) קבע באופן מפורש כי הפטור יינתן לבניית דירת מגורים: רוצה לומר, כי מקום בו המחוקק רצה לקבוע פטור לשימושי מגורים בלבד ציין זאת במפורש , שלא כמו במקרה שלפנינו. חיזוק לכך ניתן לקבל מהפסיקה אליה הפנו במסגרת שומתם האחרת.

(9) מהאמור בפסיקה עולה, כי המבחן העיקרי לפטור הינו ייעוד המקרקעין במצב הנכנס, בטרם אישורה של התכנית פינוי בינוי, כאשר אין כל ספק כי גם במבחן זה הנכס הנדון עומד שכן מדובר במקרקעין בייעוד למגורים עובר לאישורה של תכנית 410-0755355, מכאן שיש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה לכלל המימושים מכוח התכנית ואין לאבחן את השימושים השונים כפי שנהגה הוועדה המקומית.

8.3.2 **<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה (לחילופי חילופין ובהנחה כי טענת הסף של שמאי המבקשת לתחולת פטור מלא מתשלום היטל השבחה במקרה דנן, לא תתקבל)</u>:**

א. המקור לגביית היטל השבחה מצוי בסעיף 196א לחוק התכנון והבנייה, הוראות לאופן גביית היטל ההשבחה מצויים בתוספת השלישית לחוק. "השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת: "השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג"

ב. מושכלות היסוד של היטל השבחה הינם צדק חברתי באמצעות שיתוף הציבור בהתעשרות הפרט עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית, זאת בהתאם לפעולות התכנוניות המנויות בחוק ומוזכרות לעיל. בהתאם למשתמע מהוראות החוק וכמו כן לפסיקה הענפה בעניין זה, הדרך הנכונה והעדיפה ביותר לאמוד השבחה במקרקעין היא השוואה בין שני מצבי תכנון, שווי כלל המקרקעין במצב הקודם לעומת שווי כלל המקרקעין במצב החדש, ראה פסקת בימ"ש העליון ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון בניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ:

> "שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה ,לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה .ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית"

ג. כמו כן, בית המשפט בעמ"נ 47521-12-22 קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, אשר עסק באופן חישוב הפטור בהיתרי בנייה מכוח תכניות שהוכנו לפי סעיף 23 לתמ"א 38, ואשר

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

כוללות זכויות בנייה פטורות וזכויות שאינן פטורות.
הפסיקה אמנם עסקה בהיתר מכוח תמ"א 38, ואולם עם זאת התוותה עקרונות ברורים לחישוב השבחה בעת מתן היתר בהריסה ובנייה מחדש כאשר חלק מהזכויות הנוספות, מעבר לתכנון הקיים, פטורות וחלקן חייבות.

ד. פסק הדין קבע הלכה למעשה את אופן חישוב ההשבחה החייבת (ככל וחייבת) במקרים בהם קיימות זכויות בניה פטורות, בשיטה התלת שלבית:

(1) שלב הראשון - יש לחשב את ההשבחה הכוללת בין שני מצבי תכנון, כאשר במצב הקודם יש להביא את שווי הבנוי בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות ככל ואלו קיימות ובמצב החדש את הזכויות כפי שאושרו בפועל.

(2) בשלב השני - יש לחשב את החלק היחסי של הזכויות החייבות ושאינן חייבות בסך הזכויות הנוספות <u>מעבר</u> לתכנון הקיים.

(3) בשלב השלישי - יש להכפיל את החלק היחסי של הזכויות החייבות בהשבחה הכוללת שהתקבלה בשלב הראשון ולחייב בהיטל השבחה לפי החוק.

ה. לאור האמור לעיל, נערך חישוב השבחה חליפי בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן.

ו. שמאי הועדה מחשב את ההשבחה דנן בשיטת ה"דלתא", הם חולקים על גישה זו וסבורים כי הגם שאינה נכונה ואינה מתאימה, שיטה זו נוגדת את הפסיקה.

ז. חישוב ההשבחה ישירות לזכויות החייבות לכאורה, מבלי לבחון את ההשבחה הכוללת במקרקעין, יביא להשבחה גבוהה בכל מצב, השבחה מעוותת שאינה מביאה בחשבון את כלל מאפייני המקרקעין ומורכבות התכנית המפורטת, ולכן לא מתקיימת בחינה אובייקטיבית באם עלה שווים של המקרקעין בגין הפעולה התכנונית ומה שיעורה. גישה זו נפסלה הן על ידי ועדות הערר והן על ידי בית המשפט בעניין קבוצת הירדן המוזכרת לעיל, במסגרתן נקבע כי שיטת הדלתא לא מתאימה במקום בו קיים בנוי במצב הקודם וקרקע ריקה במצב החדש, ומכאן כי לא ניתן לבודד את הזכויות העודפות.

ח. בהתייחס לאמור, יש לבחון את ההשבחה במקרקעין בשיטה התלת שלבית שנקבעה בפס"ד קבוצת הירדן.

8.3.3 **<u>משתנים רלוונטיים לבחינת השווי (שומת המבקשת):</u>**

א. **מצב קודם:**

(1) הובא בחשבון השימוש הטוב והיעיל בנכס, הבנוי בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

(2) היקף הבנוי הינו בסך של כ- 3,217 מ"ר.

(3) ז"ב בנכס הינן בשיעור 120% בניכוי חדר יציאה בשטח של 23 מ"ר לכל יח"ד עליונה, בתוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 60 מ"ר לחדר לכל יח"ד בקומה העליונה.

(4) מכאן כי הובאו זכויות בנייה בלתי מנוצלות להרחבת הדירות בסך של כ- 2,661 מ"ר במקדם התאמה בשיעור 0.7 המבטא את המושעא וההתאמה הנדרשת לבינוי חדש על ישן.

(5) כמו כן, הובאו בחשבון זכויות בנייה לחדרי יציאה לגג ל- 14 הדירות בקומות העליונה, בסה"כ

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

840 מ״ר במקדם אקווי׳ 1.2 המגלם את מרפסות הגג ומקדם מושע והתאמה שבאה לידי ביטוי בעיקרה כבר בזכויות להרחבות הנ״ל, בשיעור 0.9.

ב. **מצב חדש:**

(1) הובאו בחשבון שטחי הבנייה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטח למסחר בקומת הקרקע ושטחים למגורים בקומות העליונות.

(2) הובא בחשבון מקדם דחייה למימוש של 4 שנים בשיעור היוון 6% כמקובל בתכניות מסוג זה, כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% המשקף את מורכבות וגודל הפרוייקט וכן דחייה לשיווק.

ג. **מציאת החלק היחסי:**

הובא בחשבון החלק היחסי של שטחי המסחר בסך זכויות הבנייה הנוספות מעבר לתכנון הקיים:

מהות	סה"כ
סה"כ זכויות בנייה לפי תכנון קיים	6,718
סה"כ זכויות בנייה במצב החדש	19,121
סה"כ זכויות בנייה מעבר לתכנון קיים	**12,402**
שטח עיקרי למסחר	300
חלק יחסי של המסחר בזכויות הנוספות	**0.024**

8.3.4 **<u>נתונים לשווי (שומת המבקשת):</u>**

א. <u>ערכי שווי למגורים</u>:

(1) שווי בנוי / מבונה למגורים בבנייה ותיקה: 22,000 ₪ / 7,800 ₪ (בהתאמה), בהתאם להחלטת השמאי המכריע ארנון גולדברג ברחוב מיכל לייב כץ 88 ו 90 (גו״ח 6715/190,191), שניתנה בנוגע לנכס שמיקומו סמוך לנכס הנדון ולמועד הקובע 10.08.2023.

(2) התאמות נדרשות לנכס הנדון: 10% בגין שוליות שטחים (גודל דירות בהחלטה 80-75 מ״ר אל מול שטח ממוצע לדירה בנכס הנדון של כ – 56 מ״ר בלבד).

ב. <u>ערכי שווי למסחר</u>:

(1) שמאי המבקשת חולקים על ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת הוועדה.

(2) לטענתם השווי למסחר כפי שנקבע בשומת הוועדה הינו גבוה ואינו משקף את מאפייני הנכס הנדון, הן לאור שוליות גבוהה והן לאור מיקום טוב יותר של נכסי ההשוואה, שכן נתוני שכירות של שטחים כגון 18 מ״ר ו- 33 מ״ר מגלמים שוליות מאוד גבוהה, יש לומר כי נכסי מסחר בשטח כה קטן מהווים יחידה כלכלית ולא ברי השוואה עם שטחי מסחר של כ – 100 מ״ר כמו בנכס הנדון. בנוסף יש להביא בחשבון כי הנכס הנדון ממוקם בשכונת אחדות, בקצה הדרומי ולכן המדובר במיקום שאינו מרכזי.

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

(3) נתוני השוואה רלוונטיים - עסקאות מכר מתוך אתר מידע נדלן של רשות המיסים:

מועד עסקה	גו"ח	שטח רשום במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר בנוי
24.4.2023	6395/2	80	₪ 1,875,000	₪ 23,438
24.1.2023	6380/239	47	₪ 800,000	₪ 17,021
31.5.2023	6380/76	42	₪ 700,000	₪ 16,667
17.10.2023	6383/97	31	₪ 650,000	₪ 20,968

יוער כי מדובר בעסקאות ממרכז העיר מאזור מסחרי ולכן יש לבצע התאמה למיקום נשוא חוו"ד המהווה מיקום נחות ביחס לעסקאות ההשוואה בשיעור 5%.

(4) נתוני היצע:

- ברחוב בן צבי מוצעת חנות להשכרה בשטח בנוי של 220 מ"ר עבור דמ"ש חודשיים בסך של 16,000 ₪, המגלמים דמ"ש חודשיים בסך של 73 ₪ / מ"ר.
- בכפר גנים א מוצעת חנות למכירה בשטח בנוי של 65 מ"ר עבור 1,450,000 ₪, על פי המודעה החנות מושכרת תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 8,100 ₪ / מ"ר המגלמים דמ"ש בסך של 124 ₪.
- ברחוב הסיבים באזור התעשייה "רמת סיב" מוצעת להשכרה חנות בשטח בנוי של 130 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 13,000 ₪ המגלמים דמ"ש חודשיים של 100 ₪ / מ"ר.
- ברחוב ברקת באזור התעשייה "רמת סיב" מוצעת להשכרה חנות בשטח בנוי של 103 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים בסך של 10,300 ₪ המגלמים דמ"ש חודשיים של 100 ₪ / מ"ר.

(5) שומות מכריעות:

- השמאי המכריע אלדד חיימי בגו"ח 6368/233, ברחוב מגשימים, 3 קבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 6,750 ₪.
- השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6194/17,18 ברחוב ז'בוטינסקי 114, המהווה רחוב ראשי, קבע שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך של 6,900 ₪.

(6) **לאור האמור במפורט לעיל, אנו סבורים כי שווי מ"ר מבונה עיקרי בנכס הנדון הינו בגבולות של 7,000 ₪.**

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

8.3.5 **<u>תחשיב ההשבחה – לחילופי חילופין (שומת המבקשת)</u>:**

א. <u>שווי מצב קודם</u>:

שווי מצב קודם					
			5,167	שטח המגרש	
			6,200	120%	סה"כ שטח בנייה
₪ 70,782,800	₪ 22,000	1	3,217	שטח בנוי	
₪ 14,529,060	₪ 7,800	0.7	2,661	ז"ב לא מנוצלות (לא כולל חדרי יציאה לגג)	
₪ 7,076,160	₪ 7,800	1.08	840	60*14	חדרי יציאה לגג
₪ 92,388,020	**סה"כ שווי מצב קודם**				

ב. <u>שווי מצב חדש</u>:

שווי מצב חדש			
₪ 2,100,000	₪ 7,000	300	שטח עיקרי למסחר
₪ 145,047,786	₪ 7,800	18,596	שטח עיקרי למגורים
₪ 147,147,786	שווי מצב חדש גולמי		
₪ 1,608,700	₪ 500	3,217	עלויות הריסה להפחתה
0.79	מקדם דחייה למימוש		
0.90	מקדם הפחתה למורכבות, שיווק וגודל		
₪ 103,752,529	**סה"כ שווי מצב חדש**		

ג. <u>השבחה</u>:

מהות	סה"כ
השבחה כוללת	₪ 11,364,509
חלק יחסי של שטחי המסחר החייבים	0.024
סה"כ השבחה חייבת המיוחסת לשטחי המסחר	**₪ 274,893**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 137,447**

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

א. **לעניין טענת עצם החבות / תחולת הפטור - שטחי המסחר:**

(1) אין מדובר בטענה לעצם החיוב, אלא בטענה הקשורה בזכות לפטור.

(2) כבר נקבע בפסיקה שכאשר מדובר בסוגיית פטור אין מדובר בהשגה על עצם החיוב אלא על גובה החיוב, זאת מאחר וקיימת הבנה שחלה פה השבחה אלא שהיא פטורה.

(3) מבהירים כי נושא של פטורים נטענים ונידונים אצל שמאים מכריעים כדבר שבשגרה ולדעתם אין כל מניעה לדון בנושא זה גם ביחס למקרה דנן.

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

ב. **לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:**

(1) שטחי המסחר כלולים בהוראות התכנית והם מהווים חלק מהליך תכנוני אחד עם שטחי המגורים, בתוך הליך ההתחדשות העירונית. כלומר לא ניתן לבדל שטחים אלה כאילו ניתנו כתוספת לתכנית. אלא שיש תכנית אחת, מועד קובע אחד ולכן ההשבחה נבחנת בהתאם להוראות החוק.

(2) שמאי הוועדה בוחנים את ההשבחה ב"שיטת הדלתא" שאינה מתאימה במקרה הנדון, שכן במצב הקודם קיים שטח בנוי אל מול קרקע ריקה במצב החדש. בכך חיוב ב"שיטת הדלתא" יביא תמיד להשבחה שכן לא יבחן את כלל השפעות התכנית על המקרקעין (לחיוב או לשלילה).

(3) הנושא נבחן רבות בפסיקה ונקבע באופן מפורש שאת "שיטת הדלתא" יש ליישם במקרים מאוד מסוימים, זאת כאשר יש שווי שמתקזז בין שני מצבי התכנון, מה שלא נכון במקרה דנן.

(4) שטחי המסחר הם חלק מהתכנית ויש לבחון את ההשבחה בעיני הבעלים ולא בעיני היזם. לעסקת הקומבינציה שנערכה מול היזם ו/או לעובדה שבעסקה זו הוא זה שקיבל את שטחי המסחר, אין כל קשר לבחינת ההשבחה הנידונה בעניינו. נתון זה רק ממחיש עוד יותר כמה אי אפשר לבחון את ההשבחה בשיטת הדלתא וזו תהיה טעות.

(5) מעבר לכך טוענים כי אומנם העקרונות שנקבעו בקבוצת הירדן דיברו על תכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38, אך פסק הדין עסק בעקרונות של תכנית הכוללת בתוכה זכויות פטורות וזכויות חייבות. לכן המקרה הנדון אינו שונה מהמקרה הנדון שם ויש להחיל גם בעניינו את העקרונות שנקבעו בפסק דין זה.

ג. **לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר (מצב חדש):**

(1) אין מדובר באזור מרכזי להקמת שטחי מסחר אלא במסחר שמיקומו בשולי השכונה.

(2) בשומה האחרת הביאו בחשבון עסקות לחנויות ישנות אבל מאזורי מסחר מובהקים בהם הביקוש למסחר גבוה, המצריכות התאמות.

(3) <u>לעניין שומת תקן 21 אשר נערכה ע"י השמאי טובי גרש</u>:

- בתגובה לשומה האחרת הפנה שמאי הוועדה לתחשיב של השמאי טובי גרש אשר נערך לתכנית במסגרת שומת תקן 21 (בחינת כדאיות כלכלית).
- ראשית גם השמאי גרש ערך את שומתו ב"שיטת הדלתא", כאשר שומה זו לא מהווה את התורה כולה ובחינת החבות בהיטל השבחה אינו המטרה שלה.
- שנית, מה שהיה נכון בשנת 2021 (מועד כתיבת השומה של השמאי גרש) אינו נכון במועד הקובע, עולם שלם עבר בשנים האלה. בכל אופן אם שמאי טעה אין צורך לרכב על טעותו ולגלול את הטעות הלאה והלאה.
- שלישית, השמאי גרש הביא בחשבון 400 מ"ר מסחר ולא 300 מ"ר, וקבע שווי בנוי של כ – 20 אלף ₪, הדומה לקביעתנו, אלא שחילוץ מרכיב הקרקע אותו ערך השמאי גרש אינו מדוייק משתי סיבות. אחת היא שהביא בחשבון עלויות בנייה של 6,000 ₪. עלות זו נמוכה מאוד ויש להביא בחשבון לכל הפחות עלות בנייה של 8,000 ₪ למ"ר. השנייה

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

היא שבמקרה הנדון יש גם עלות עודפת לחניה. אם ניקח את השווי שקבע ונפחית עלות עודפת זו נגיע לשווי שנקבע על ידינו. את העלות העודפת יש לקבוע כדלקמן:
עלות הקמת מקום חניה הנה כ – 144,000 ₪, בהתייחס לשטח מקום חניה של 45 מ״ר ועלות הקמה בסך של כ – 3,200 ₪ למ״ר (על הצד הזהיר ולפני העמסת עלויות עקיפות).
דמ״ש לחניה לשטחי מסחר: כ – 400 ₪ לחודש / כ – 4,800 ₪ לשנה למקום חניה, המשקפים שווי מקום חניה בהיוון של 6.5%, בסך של כ – 74,000 ₪.
עלות עודפת למקום חניה: 70,000 ₪, ובהתחשב במספר מקומות החניה הנדרשים לטובת שטחי המסחר, מתקבלת עלות עודפת בסך של כמיליון ₪.
מבהירים כי דוח האפס של הפרוייקט תומך בנתונים שהוצגו באמור, שטח מקום חניה של כ – 45 מ״ר, עלות בנייה למ״ר חניה בסך של כ – 3,700 ₪ ועלות בנייה ישירה למסחר של כ – 5,000 ₪ לפני העמסות (המצביעה על עלות דומה לזו שהוצגה לעיל לאחר ההעמסות הנדרשות), ושווי בנוי בסך של כ – 21,000 ₪.
מעבר לכך מציינים כי יש להביא בחשבון כי דוח האפס נערך כשנתיים לאחר המועד הקובע, לכן בהתאמה קלה לשווי , המדובר באותם מספרים שנקבעו בשומה האחרת ובטח לא באלה שנקבעו בשומת הוועדה.

(4) טענת שמאי המשיבה לפיה אין עלות עודפת בגין הקמת החניה לשטחי המסחר נטענה ללא כל ביסוס. יוער כי בשומת טובי גרש עליה נתלים שמאי הוועדה, נתנה עלות עודפת לחניה. בכל אופן להגיד ללא ביסוס כי אין עלות עודפת זה לא ראוי.

(5) בהתחשב באמור, טוענים כי השווי שמתקבל בשומה האחרת (בסך של כ – 7,000 ₪ למ״ר מבונה), הנו שווי זהיר, אשר מגלם את העלות העודפת לחניה.

ד. **לעניין תרומת שימוש ביניים לשווי המצב החדש:**

(1) יש פסיקה ענפה בנושא, כאשר גם בפסק דין טבצ׳ניק וגם בהחלטות ועדת ערר שניתנו אחריו, קבעו שיש ליישם את העולה מפסק דין זה.

(2) יש לנהוג עפ״י הפסיקה בעניין זה.

ה. **לעניין תקופת הדחייה אותה יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש:**

(1) משומת המשיבה עולה כי הדחייה קשורה רק באחוז החתימות נכון למועד הקובע. שמאי המבקשת דוחים את עמדת שמאי הוועדה, שכן ידוע שמספיק דייר אחד שיתקע את הפרוייקט שנים קדימה גם אם יינתן היתר בנייה.

(2) העובדה היא שעד היום לא יצא היתר בנייה (למרות שאנחנו בשלב בקרת תכן). יש עוד דרך, יש פינויים ויש עוד זמן עד שהפרוייקט יצא אל הפועל. החתימות הן לא חזות הכל בנוגע למשך הדחייה הנדרשת.

(3) מעבר לכך טוענים כי זה שהיזם התקדם במהירות זה לא אומר שיש להעניש אותו על כך, אלא שיש לבחון את הדחייה הנדרשת בראייה נקייה בעיני קונה סביר נכון למועד הקובע.

(4) מעבר לכך מרחיבים שמאי המבקשת בעניין זה וטוענים כי:

- בשומת הוועדה יש טעות במועד הקובע, התכנית אושרה בסוף דצמבר 2022, המועד

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

הקובע המדוייק הנו 10.01.2023 ולא כפי שנכתב בשומת המשיבה. סביר להניח כי טעות זו הביאה גם לטעות בתגובה לעניין מקדם הדחייה, שכן שמאי הוועדה סברו כי תוך שנה הוצא היתר בנייה.

- לעניין היתר הבנייה אליו הפנו שמאי המשיבה בתגובתם לשומה האחרת, מבהירים כי היתר הבנייה המופיע באתר הוועדה המקומית הנו תולדה של בקשה שהעלתה מנהלת ההתחדשות העירונית בעיריית פתח תקווה, שדרשה שנוציא היתר בנייה לחפירה בדיפון לצורך עמידה ביעדים סטטיסטיים פנימיים כאלה ואחרים. אך אנחנו לא מצליחים להתחיל את הפרוייקט, חצי שנה לאחר הוצאת ההיתר עוד לא התחלנו לבנות ואף לא פנינו בבקשה למתן צו התחלת עבודה. זו היתה דרישה של הוועדה המקומית ונלחמנו לעזור לה ואין להעניש אותנו על כך.
- נכון להיום נמצאים שנתיים וחצי אחרי אישור התכנית ובתהליכים להוצאת היתר ובמקביל מנהלים הליכים עם דיירים סרבנים גם בימים אלה, כלומר גם 3 שנים לאחר אישורה של התכנית הם בלי היתר בנייה.

ו. **לעניין שווי המצב הקודם:**

(1) <u>לעניין שווי יתרת זכויות הבנייה</u>:

- הם דוחים את טענת שמאי הוועדה כי לזכויות אלה אין כלל שווי, שכן בשכונה יש לא מעט הרחבות ולא ניתן להתעלם מזכויות אלה.
- הרי אם יש שתי דירות, באחת יש זכויות בלתי מנוצלות בשטח נרחב ובשנייה אין, האם ישלמו מחיר זהה עבור שתי הדירות?! ברור שלא. לכן לא ניתן לטעון שהזכויות שוות אפס, כאשר גם בנכס הנדון הורחבה דירה אחת.
- מכאן המקדם שניתן על ידם לשווי זכויות אלה (0.7) הנו סביר וראוי ומגלם את כל ההתאמות הנדרשות.

(2) <u>לעניין שווי מ״ר בנוי</u>:

- בתגובת הוועדה נטען כי יש להביא בחשבון שתי התאמות ביחס לנכס הנדון, האחת 10% הפחתה בגין היעדר חניה והשנייה 10% הפחתה למועד הקמת הבניינים הנידונים. הם חולקים על שתי טענות אלה של שמאי הוועדה.
- לעניין השפעת החניה למגורים במצב הקודם:

אם דירה בפרוייקט שווה 1.4 מיליון ₪ אזי ההפחתה להיעדר חניה כפי שנקבעה בשומת המשיבה משקפת שווי חניה בסך של כ – 140,000 ₪. אין לכך שום בסיס וזה לא הוכח, קל וחומר כאשר אין מצוקת חניה ואף דייר לא ישלם ולו שקל אחד עבור החניה שתשב לו מתחת לבית.

יש להסתכל על שני בניינים שבאחד חניה בקומת עמודים ובשני אין. האם אני בתור דייר בבניין מוכן לשלם על החניה ובכך להעלות את שווי הדירה שלי. אין מצוקת חניה בסביבה ודייר בבניין לא ישלם כ – 150,000 ₪ עבור חניה בקומת העמודים, שעה שיש חניה ברחוב במרחק של כ – 50 מ״ר בלבד. אין מדובר באוכלוסייה שמוכנה לשלם סכומים נכבדים עבור חניה (כפי הנהוג לדוגמה בעיר ת״א – יפו).

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

- לעניין שנת הקמת הבניין:

לא מוצאים יתרון משמעותי לבניין שנבנה בשנות ה – 70 (עסקת ההשוואה) אל מול כזה שנבנה בשנות ה – 60 (הנכס הנדון), שכן בשני המקרים מדובר בבניין ישן ללא מעלית שנדרשת בו התחדשות עירונית.

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>טענת סף לפטור מחבות בהיטל השבחה בגין שטחי המסחר שנוספו במסגרת התכנית</u>:

(1) ראשית ועיקר, אציין כי רובן ככולן של הטענות והסוגיות אותן העלו הצדדים בנושא זה, קשורים בנושאים משפטיים אשר ראוי אילו היו מתבררים בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.

(2) שנית, אציין כי אכן כפי שטענו שמאי המבקשת, מקרה דומה נדון במסגרת החלטת ועדת ערר נע/8001/0124[9], אשר החלטתה תומכת בעמדתם העקרונית של שמאי המבקשת כפי שנטענה ביחס למקרה דנן. אם כי כפי שציין שמאי המשיבה, במסגרת פסק דין שניתן ביום 06.04.2025 בקשר לעתירה מנהלית[10] שהוגשה כנגד החלטה זו של ועדת ערר, ניתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה (שלא אותר ו/או הוצג בפני הח"מ) אליו הגיעו הצדדים שם, במסגרתו הורה כבוד בית המשפט גם על <u>ביטול</u> החלטת ועדת הערר מיום 8.8.2024 שניתנה בתיק נע/8001/0124 - נ. ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל. במצב דברים זה קיים קושי להסתמך על החלטת ועדת ערר זו כפי שנהגו שמאי המבקשת. יוער כי החלטת ועדת הערר הנוספת אליה הפנו שמאי המבקשת (בעניין "רחוב טהון") מלכתחילה פחות רלוונטית למקרה דנן, שכן היא ניתנה ביום 16.01.2020, עוד בטרם אישורו של תיקון 133 לחוק התכנון והבנייה.

(3) שלישית, אציין כי במקרה דנן כבר בהחלטתה של מועצת העירייה מיום 22.02.2022 (כשנה קודם לאישורה של התכנית הנידונה בעניינו), הובהר למען הסר ספק, כי הפטור לא יחול על שטחי בניה שאינם למגורים. דהיינו שהתכנית הנידונה בעניינו אושרה "בצילה" של החלטה זו. מכאן סביר להניח כי החלטה זו גם הובאה בחשבון בהליך אישורה של התכנית בכלל ובבחינת הכדאיות הכלכלית של התכנית והתמורות הראויות במצב החדש.

(4) רביעית, אציין כי במצב דברים זה, בשימת דגש, לעמדת מועצת העיר כפי שנקבעה בכתב כבר כשנה טרם אישורה של התכנית הנידונה בעניינו (וסביר להניח כי היתה ידועה לכל העוסקים במלאכה), ולאפשרות שעמדה בפני המבקשת לפנות בעניין זה הן לוועדה המקומית (במסגרת הליך אישורה של התכנית) והן לועדת הערר (בטרם הדיון בנוגע למחלוקות השמאיות אשר עלו בפני הח"מ), לא מצאתי כי יש במתן הכרעתי בנושא זה, כדי לשפר את יעילות הדיון הנדון בפני, אלא שבמקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת הערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.

9 תירוש נ.ע התחדשות עירונית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל מיום 08.08.2024.

10 עמ"נ 60817-09-24 הועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל נ' תירוש נ.ע. התחדשות עירונית בע"מ.

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

(5) יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

ב. כעת, שעה שהחלטתי כי איני מכריע בסוגייה המשפטית שבמחלוקת, אפנה לבחון את גובה ההשבחה, כתוצאה מתוספת שטחי המסחר במצב החדש.

ג. <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

(1) <u>תחולת פסק דין "קבוצת הירדן" בעניינו</u>:

- אין חולק כי המקרה דנן אינו <u>זהה</u> לזה הנדון בפסק דין "קבוצת הירדן". בכך לדעתו של הח"מ, ראוי היה כי טענת שמאי המבקשת לעצם תחולתו של פסק דין זה גם במקרים כגון זה שבנדון, היתה מתבררת גם היא בערכאה השיפוטית המתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.
- בכך שעה שטרם התקבלה החלטה סדורה לפיה יש להחיל פסק דין זה גם במקרים דוגמת זה שבנדון (המביאה בחשבון את כל אותם משתנים הייחודיים למקרים אלה, אשר לעניות דעתו של הח"מ לא נדונו בפסק דין "קבוצת הירדן"), סבור הח"מ כי אין להחיל פסק דין זה בבחינת ההשבחה הנידונה בעניינו.
- מעבר לאמור, אציין כי:

במקרה דנן לא אושרה תכנית מפורטת מכח תכנית מתאר ארצית (מכח תמ"א 38 במקרה הנדון שם), המגדילה את הזכויות מכח תכנית המתאר הארצית (שבעת מימוש בהיתר זכויות שאושרו מכוחה פטורות מתשלום היטל השבחה). מכאן שבמקרה דנן מלכתחילה הדיון בנוגע לחלוקה בין ההשבחה החייבת להשבחה הפטורה, שונה מזו שנדונה בפסק דין "קבוצת הירדן".

במקרה דנן החוק ו/או החלטת מועצת העיר שהתקבלה מכוחו, דנים באפשרות לקבוע <u>שיעור</u> היטל השבחה שונה מברירת המחדל שנקבעה בחוק לגבי תכניות התחדשות עירונית כגון זו שבנדון (25%), וזאת ביחס <u>לכל</u> שטח התכנית. הם אינם דנים בשטח פטור אל מול שטח שאינו פטור ו/או בחלוקת החבות בגין שטחים אלה (הנושאים שנדונו בעניין "קבוצת הירדן"). דהיינו שהחלטת מועצת העיר דנה בקביעת שיעור היטל ההשבחה אותו ראוי להחיל במקרה דנן על <u>כל</u> שטח התכנית, וקבעה אותו ל"אפס" ביחס <u>לכל</u> שטחי המגורים ול - 50% ביחס <u>לכל</u> שטחי המסחר.

כלומר הלכה למעשה, יישום <u>החוק</u> (בהנחה כי בסמכותה של מועצת העיר לקבוע שיעור גבייה שונה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים) פטר את כל שטחי המגורים מתשלום היטל השבחה והטיל חבות <u>מלאה</u> על כל שטחי המסחר.

במצב דברים זה הח"מ לא מצא סיבה או צורך להשתמש במקדמי יחס כאלה או אחרים (בהם גם אלה שנקבעו בעקרונות פס"ד "קבוצת הירדן"), בכדי לקבוע את ההשבחה החייבת <u>במקרה דנן</u> ו/או את היטל ההשבחה בו אמורה לשאת המבקשת במקרים כגון זה שבנדון.

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

בנוסף יש להביא בחשבון כי במקרה דנן עסקינן בשטח מסחרי חייב ולא בשטח שייעודו למגורים בלבד (כפי שנדון בפסק דין "קבוצת הירדן"). מכאן כי גם אם מבקשים ליישם את עקרונות פס"ד הירדן בענייננו, לעניות דעתו של הח"מ, לכל הפחות יש להתאימו לנסיבות המקרה דנן ולא ניתן להחילו "באופן אוטומטי" כפי שנהגו שמאי המבקשת.

(2) אם נשאיר להחלטתם של הגורמים המשפטיים הרלוונטיים את השאלה בדבר סמכותה של מועצת העיר לקבוע שיעור גבייה שונה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים, אזי לדעתו של הח"מ השאלה אשר עמדה לפתחו של הח"מ הנה מהו שוויו האובייקטיבי של המצב החדש בכלל ושל זכויות הבנייה לשטחי המסחר בפרט נכון למועד הקובע, כאשר "תוצר הלוואי" המתקבל מהתשובה לשאלה זו מהווה את אותו "שיפור תכנוני" הנוגע לשטח החייב עפ"י החלטת המועצה בהיטל השבחה.

מכאן, הח"מ בדעה כי בחינת שווי שטחי המסחר החייבים בהיטל השבחה במצב החדש, משולה בענייננו למדרגת השבחה תיאורטית נוספת, בה "שווי המצב הקודם" נגזר משווי "מגרש" ע"ג בנויים 56 יח"ד ב – 3 מבני מגורים וותיקים המיועדים להריסה לטובת הקמת 227 יח"ד בשני מגדלי מגורים ו"שווי המצב החדש" נגזר משווי "מגרש" ע"ג בנויים 56 יח"ד ב – 3 מבני מגורים וותיקים המיועדים להריסה לטובת הקמת 227 יח"ד בשני מגדלי מגורים + שטחי מסחר (כ – 300 מ"ר עיקרי).

בכך, שעה שיישום האמור מביא לכך כי <u>בשני מצבי התכנון</u> ברור כי השימוש המיטבי הנו קרקע ריקה ופנויה (עם / בלי תרומת שימוש ביניים לשווי), וכי תוספת שטחי המסחר באותו מצב חדש תיאורטי, אינה מביאה לשינוי, בין היתר, בערכי שווי של שטחי המגורים, היקף הבינוי, מורכבות הבנייה, מקדם הדחייה הנדרש למימוש וכיוב', ניתן לבחון במקרה דנן את ההשבחה "בשיטת הדלתא". שכן כל יתר המרכיבים הקשורים בבחינת ההשבחה נותרים ללא שינוי כלל בשני מצבי התכנון.

לדעתו של הח"מ, בדרך זו:

גם ניישם את מהות החוק והחלטת מועצת העיר הנסמכת עליו (בכפוף לאותה בחינה משפטית אליה התייחס הח"מ באמור לעיל), למתן פטור <u>מלא</u> בגין שטחי המגורים בתכנית ולגביית היטל ההשבחה <u>מלא</u> בגין שטחי המסחר (אשר אושרו בתכנית בנוסף לשטחי המגורים הפטורים).

וגם "נזקק" (ככל שניתן) את ההשבחה בגין החלק החייב בהיטל השבחה (כפי שהוגדר בהחלטת מועצת העיר), מבלי להביא לכך שמשתנים המצויים במחלוקת וקשורים בעיקר (אם לא רק) לחלק שהנו פטור מתשלום היטל השבחה מלכתחילה, יבואו לידי ביטוי גם בעת בחינת שווי החלק החייב בהיטל. בכך גם נקבל את אותה ודאות נדרשת להשבחה החייבת (בעיני יזם / קונה סביר), תוך עריכת תחשיב פשוט יחסית הנוגע לשטחי המסחר, וללא צורך בדיון בכל אותם עקרונות ומשתנים רחבים הרבה יותר, הקשורים באופן חישוב היטל השבחה הנוגע לתכנית התחדשות עירונית שבמלואה אינה פטורה מתשלום היטל השבחה (נושאים המצויים גם הם במחלוקות (חלקן משפטיות) במסגרת תיקים רבים)).

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

(3) לעניין האפשרויות לבחינת ההשבחה במקרים המגוונים הנובעים מאישורן של תכניות התחדשות עירונית והחקיקה הקשורה לתכניות מעין אלה, אפנה גם לסייפא של פסק הדין שניתן בעניין "נועה לב" בו נכתב כדלקמן:

"....."

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

(4) יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות. יחד עם זאת, אציין כי ככל והחלטתי בנוגע לאופן בחינת ההשבחה במקרים כגון זה שבנדון לא תתקבל ע"י ערכאה משפטית גבוהה יותר, אזי מלבד הנושאים המשפטיים אשר עלו במסגרת הטיפול בתיק שבנדון (בין היתר, בדבר סמכותה של מועצת העיר לקבוע שיעור גבייה שונה בין שטחי המסחר לשטחי המגורים, ובדבר אופן תחולתם של העקרונות שנקבעו בפס"ד קבוצת הירדן גם בעניינו), יש מקום לדיון וקבלת החלטה גם לעניין תחולת פסק הדין שניתן בעניין "נועה לב" בעניינו בכלל והשפעתו על אופן בחינת ההשבחה בגין החלק החייב בהיטל השבחה בעניינו בפרט.

ד. <u>ערכי שווי (שטחי מסחר)</u>:

(1) <u>כמפורט לעיל</u>:

- שמאי המשיבה מציג ומנתח עסקות מכר לחנויות בנויות ששטחן הרשום נע בגבולות 31-61 מ"ר מהשנים 2022-2023 (2 עסקות מכר של חנויות שמיקומן בחזית מבנה חדש שנבנה במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית במסלול של תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ו – 2 עסקות נוספות המשקפות לטענתם אופי מסחר שכונתי הדומה לזה שבנדון) וכן מפנים לנתוני שכירות של שטחי מסחר ולשומות מכריעות (נתונים התומכים לטענתם בשווי מ"ר בנוי המתקבל מניתוח עסקות המכר כאמור). על בסיס מסד נתונים זה קבעו את שווי <u>הבסיס</u> בשומתם לסך של כ- 9,000 ₪ למ"ר מבונה <u>עיקרי</u>, המגלם תרומת שטחי השירות למסחר וכן את מיקומו של הנכס בכלל ואת רמת הביקוש הגבוהה לשטחי מסחר במיקום זה בפרט.
- שמאי המבקשת מציגים ומנתחים גם הם עסקות מכר לחנויות בנויות ששטחן הרשום נע בגבולות 31-80 מ"ר[11] משנת 2023 (4 עסקות מכר שמיקומן במרכז העיר פתח תקוה) וכן מפנים לנתוני היצע של שטחי מסחר (הן של מכר והן של שכירות, המגלמים דמ"ש

11 יוער (א.ח) כי על אף טענתם של שמאי המבקשת לעניין שטח החנויות שהוצגו בנתוני דמי השכירות בשומת המשיבה, גם שמאי המבקשת מביאים בחשבון נתוני השוואה של חנויות בנויות בשטח קטן עד בינוני בלבד. בחשבון בשומת המשיבה

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

חודשי למ״ר הנע בגבולות של 75 ₪ - 124 ₪) ולשומות מכריעות. על בסיס מסד נתונים זה קבעו את שווי הבסיס בשומתם לסך של כ- 7,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם תרומת שטחי השירות למסחר, את מיקומו של הנכס וכן את העלות העודפת בגין הדרישה להסדרת מקומות חניה לטובת שטחי המסחר.

(2) לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן את טענות הצדדים בקשר למסד נתונים זה כפי שעלו במסגרת ההליך הנדון בפני החי״מ, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמץ במקרה דנן את ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

(3) להלן פרוט הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי:

- לעניין עסקות המכר אליהן הפנו שמאי המבקשת בשומתם האחרת:

ראשית, אציין כי בבדיקה שערך החי״מ במסמכי תיק הבית המשותף הנוגע לעסקת המכר מיום 24.04.2023 בת״ח 13 בגו״ח 6395/2, נמצא כי שטחה הרשום של החנות (הרשומה בפועל כאולם ונוחיות) הנו 64.89 מ״ר (ולא 80 מ״ר כפי שצויין[12] בשומת המבקשת). אם אביא בחשבון שטח רשום של 64.89 מ״ר, מתקבל שווי מ״ר בנוי רשום בסך של כ – 28,895 ₪ (אל מול כ – 23,440 ₪ המתקבל מניתוח העסקה כפי שנערך בשומת המבקשת).

שנית, אציין כי בגו״ח 6395/2 אותר ע״י החי״מ דיווח על עסקת מכר נוספת מיום 26.06.2023, במסגרתה נמכרה ת״ח 10 בשטח רשום של 59.79 מ״ר (הרשומה כאולם ונוחיות) בתמורה לסך של 1,153,846 ₪, המשקף מחיר למ״ר רשום בסך של כ – 19,300 ₪. אומנם השווי המתקבל נמוך משמעותית מזה של העסקה אליה הפנו שמאי המבקשת (ייתכן וכתוצאה ממאפייני הנכס ומיקומו), אך החי״מ בדעה כי אם מבקשים להביא בחשבון עסקות מכר מחלקה זו אזי יש להביא בחשבון גם עסקה זו.

שלישית, אציין כי בבדיקה שערך החי״מ במסמכי תיק הבית המשותף הנוגע לעסקת המכר מיום 24.01.2023 בת״ח 9 בגו״ח 6380/239, נמצא כי אומנם שטחה הרשום של החנות הנו 47.8 מ״ר, אך שטח זה נחלק בין קומת קרקע לקומת גלריה (ששטחה כ – 20 מ״ר ואף למעלה מכך). אם אביא בחשבון מקדם 0.5 לשטח הגלריה, מתקבל שווי מ״ר בנוי רשום בסך של כ – 21,150 ₪ (אל מול כ – 17,000 ₪ המתקבל מניתוח העסקה כפי שנערך בשומת המבקשת).

רביעית, אציין כי בבדיקה שערך החי״מ בנסח הרישום[13] הנוגע לעסקת המכר מיום 31.05.2023 בת״ח 46 בגו״ח 6380/76, נמצא כי שטחה הרשום של החנות הנו 28.7 מ״ר (ולא 42 מ״ר כפי שצויין[14] בשומת המבקשת). אם אביא בחשבון שטח רשום של 28.7 מ״ר, מתקבל שווי מ״ר בנוי רשום בסך של כ – 24,390 ₪ (אל מול כ – 16,650 ₪ המתקבל מניתוח העסקה כפי שנערך בשומת המבקשת).

12 ככל הנראה ע״ב העולה מפלט המידע של מס שבח כפיש עודכן במערכת מידע נשלן של רשות המיסים.
13 יוער (א.ח) כי נכון למועד כתיבת החלטה זו לא ניתן היה להוריד את מסמכי תיק הבית המשותף הקשורים בנכס זה.
14 ככל הנראה ע״ב העולה מפלט המידע של מס שבח כפיש עודכן במערכת מידע נשלן של רשות המיסים.

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

חמישית וכנגזרת מהאמור, אציין כי השווי הממוצע המתקבל למ״ר בנוי מניתוח עסקות המכר אליהן הפנו שמאי המבקשת הנו כ – 22,940 ₪[15] (אל מול כ – 19,500 ₪ המתקבל מניתוח העסקות כפי שנערך בשומת המבקשת).

אם נפחית 5% למיקום (כפי שטוען שמאי המבקשת), רווח יזמי שחוק בשיעור של כ – 10% (בהתייחס לשנת הבנייה של המבנים, שנות ה – 50 וה – 60 של המאה הקודמת), ועלות בנייה הנעה בגבולות של 6,000 ₪ - 5,000 ₪ (על הצד הזהיר), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של בסך של כ – 14,300 ₪. האמור עוד בטרם הדיון בנוגע להתאמה למיקום (אם נדרשת או לא), להתאמה לבינוי פונקציונלי חדש ומודרני בנכס הנדון, ולתוספת תרומת שטחי השירות הסחירים (כגון שטחי אחסנה וכיוב׳, הקיימים בנכס הנדון ולמיטב בדיקתי אינם קיימים במושאי ההשוואה).

מכאן אני בדעה כי גם מניתוח מסד נתונים זה, ניתן ללמוד כי השווי שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 9,000 ₪ למ״ר עיקרי הנו ראוי (ואף נוטה לצד הזהיר) ביחס למאפייני המקרה דנן (כולל לדרישה להסדרת מקומות חניה במרתף ולמורכבות וגודל הפרוייקט).

- לעניין השומות המכריעות אליהן הפנו שמאי <u>המבקשת</u> בשומתם האחרת:

ראשית, אציין כי שומות אלה קשורות בנכסים שמיקומם בא.ת רמת סיב שמיקומו בחלק המערבי של העיר פתח תקוה, המתאפיין בשימושי קרקע מעורבים של מבני משרדים, תעשייה עתירת ידע, שימושי מסחר בקומת הקרקע ומבני תעשייה מסורתיים. מכאן אני מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המשיבה כי מיקום הנכסים הנידונים בהכרעות אלה אינו רלוונטי להשוואה לנכס הנדון.

שנית, אציין כי ערכי השווי שנקבעו בהכרעות אלה (בדגש על הכרעתו של החי״מ) מגלם, בין היתר, היקף עסקה גדול (בבינוי של עשרות אלפי מ״ר[16]) ואת הציפייה לתוספת נרחבת של שטחי תעסוקה ומסחר בסביבת הנכס (כזו אשר תביא מחד לשינויו התחדשותו והפיכתו של אזור התעשייה לאזור תעסוקה ומסחר, ומאידך ל״הצפה״ מסוימת בשטחי משרדים ומסחר בטווח הזמן הקצר והבינוני). נתונים אלה מחזקים עוד יותר את החלטתי כי מיקום הנכסים מושא ההכרעה אינו רלוונטי למקרה דנן, שכן מצב הדברים בסביבת הנכס הנדון (בדגש על זה הנוגע לשטחי המסחר) שונה מהותית מזה הקיים בסביבה מושא ההכרעות אליהן הפנו שמאי המבקשת (בין היתר בכך ששטחי המסחר הנידונים בעניינו צפויים לשרת מאות דירות מגורים הנבנות <u>בסביבתו המיידית</u>, סביבה בה קיימים שטחי מסחר בהיקפים נמוכים בכלל ולא כאלה שיש בהם להביא ל״הצפה״ של שטחי מסחר בטווח הזמן הקצר והבינוני בפרט).

מכאן (אם בכל זאת מבקשים לבחון את שווי הנכס הנדון ביחס לעולה מהכרעות אלה), אזי בהתאמות הנדרשות, השווי כפי שנקבע בשומת המשיבה, הנו ראוי וסביר גם ביחס

15 22,940 ₪ = 5 / (20,968 ₪ + 24,390 ₪ + 21,150 ₪ + 19,300 ₪ + 28,895 ₪)

16 מכאן ככל שמסתמכים על נתון זה, אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות, שיווק וגודל (כפי שנקבעה בשומת המבקשת).

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

למסד נתונים זה.

יובהר כי איני מקבל את האופן בו בחן שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת, את ההתאמה הנדרשת בין א.ת רמת סיב לבין הנכס הנדון, באמצעות השוואה בין הכרעותיו של הח"מ בגו"ח 6372/468 למסחר שכונתי ובגו"ח 6386/233 למסחר בא.ת רמת סיב, שכן בהכרעתי בגו"ח 6372/468 אימצתי על הצד הזהיר את השווי שנקבע בשומת המשיבה שם בסך של 7,250 ₪ למ"ר מבונה (למועד קובע בשנת 2020), ולא קבעתי אותו לסך של 11,250 ₪ כפי שטען שמאי המשיבה בתגובתו). מכאן כי שיעור ההתאמה המתקבל על בסיס המסקנה הסופית שנקבעה בשתי הכרעות אלה אינו בשיעור של כ – 90% כפי טען שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת.

- מהאמור אני למד כי ניתוח מדויק יותר של מסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי בשומת המבקשת, מצביע על שווי דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה (ואף גבוה ממנו), ובכך הלכה למעשה מייתר כמעט לחלוטין את המחלוקות בין הצדדים בעניין זה.
- יובהר כי הן עסקות המכר שהוצגו בשומת המשיבה (בדגש על עסקות המכר של החנויות החדשות שנערכו בתחום מבנים אשר נבנו במסגרת התחדשות עירונית במסלול של הריסה ובנייה מחדש) והן השומה המכריעה אליה הפנה שמאי המשיבה בשומתו (השמאי המכריע ג'קי פז בגו"ח 6384/12, לפי שווי של כ – 9,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי המגלם[17] את תרומת שטחי שירות סחירים למסחר), תומכות אף הן בהחלטת הח"מ לאמץ במקרה דנן את שווי הבסיס שנקבע בשומת המשיבה.

בהתחשב במצב הדברים שנוצר במקרה דנן, בו ניתוח מסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי בשומת המבקשת, מצביע גם הוא על שווי דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה (ואף גבוה ממנו), לא מצאתי צורך או מקום להציג בחינה פרטנית של נתוני ההשוואה אליהם הפנה שמאי המשיבה.

(4) בהתחשב באמור ובהביאי בחשבון את העובדה כי שטחי המסחר בענייננו מהווים חלק מזערי מפרוייקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם[18], אימצתי את שווי הבסיס שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 9,000 ₪ למ"ר עיקרי.

ה. דחייה למימוש / הפחתה למורכבות, שיווק וגודל:

(1) בשומת המשיבה, הובאה בחשבון דחיה של 3 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 6%.

(2) בשומת המבקשת:

- הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 6%.
- בנוסף הובאה בחשבון בנפרד הפחתה נוספת בשיעור של 10% (מקדם 0.9), בגין

17 למיטב בדיקתו של הח"מ השווי שצוין בשומת המשיבה בסך של כ – 8,500 ₪ הנו לפני העמסת תרומת שטחי השירות אשר חושבה בנפרד.

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

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

מורכבות, שיווק וגודל.

- בכך ההפחתה המצטברת שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בגין דחייה / גודל ומורכבות הפרוייקט הנה בשיעור של 28.7% (מקדם הפחתה משוקלל של 0.71), המשקפת דחייה של 5.5-6 שנים בריבית של 6%.

(3) לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את שנות הדחייה ושיעור ההיוון כפי שנקבעו <u>בשומת המבקשת</u> (דחייה של 3 שנים בריבית של 6%), ואסביר.

(4) ראשית (כפי שמוסכם גם על הצדדים), אציין כי ככלל במקרים בהם מוקנות זכויות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית, אלה אינן זמינות לבנייה מיידית במועד מתן התוקף של התכנית כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, זאת בין היתר לאור הצורך האובייקטיבי, בהגעה להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בקשר "לאם ואיך" להוציא את הפרויקט אל הפועל, בפינוי מבנים קיימים, בטיפול בדיירים המתנגדים למימוש הזכויות / דיירים סרבנים וכיוצא באלה, כאשר קיימים מקרים (לא המקרה דנן) בהם נדרשים בנוסף גם לאישור תכנית איחוד וחלוקה בכדי לאפשר הוצאת היתר בנייה ומימוש בפועל של הזכויות.

(5) שנית, אציין כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בין היתר בהתייחס לגודל ומורכבות הפרויקט, למספר החלקות הנכללות בתחום התכנית, להרכב הבעלים בחלקות, למספר ומצבם הפיזי של המבנים הנכללים בתחום התכנית, למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי וכיוצא באלה. כלומר, הדחייה הנדרשת כפי שהיה רואה אותה יזם / קונה / דייר סביר, משתנה בין מקרה למקרה ואינה אחידה.

(6) שלישית, אציין כי בבחינת שנות הדחייה הנדרשות יש להתייחס לחפיפה אשר לעיתים קיימת בין מרכיבי הדחייה השונים, המאפשרת טיפול במספר גורמי דחייה במקביל, כך שלא ניתן להחיל את כלל המשתנים להם השפעה על מרכיב הדחייה באופן מלא ומצטבר.

(7) <u>מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**</u>:

- במקרה דנן תכנית 410-0755355 הנה תכנית נקודתית, אשר קודמה ואושרה ביוזמתם של דיירי הבית המשותף (בשיתוף עם עיריית פתח תקוה), באמצעות יזם מטעמם. מכאן שאין מדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" גדול, אותו לעיתים יוזמות הוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבנייה.
- שטח התכנית הנו כ- 5.888 דונם ונכללת בה חלקה אחת בלבד והיא מציעה להרוס 56 יח"ד (הבנויות ב- 3 מבני מגורים שונים) ולבנות במקומם 227 יח"ד (בבינוי של 2 מגדלים בני 24 קומות) + שטחי מסחר (בחלק מחזיתות המבנים החדשים העתידים להיבנות בתחום התכנית).

מכאן שמחד מדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" בהיקף בינוני, אך מאידך בתכנית המהווה תכנית נקודתית הנוגעת לחלקה הנידונה בלבד, המאפשרת תכנון מפורט והוצאת היתרי בנייה <u>ללא צורך</u> בהליך תכנוני נוסף של אישור תכנית איחוד וחלוקה (המביא במקרים רבים לעיכוב נוסף במימוש הזכויות).

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

- מעיון במסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית 410-0755355, לא מצאתי כי הוגשו התנגדויות לאישור התכנית מצד בעלי הזכויות בחלקה 185 (המחזיקים בדירות במבנים הקיימים), אלא רק מצד היזם עצמו (שהוסרה לאחר מכן) ומצד דייר אחד המתגורר בסמוך המקומית (שהתנגדותו נדחתה ע"י הוועדה המחוזית). במצב דברים זה סביר להניח כי התנגדות, ככל שתגיע מצד דייר כזה או אחר לאחר אישורה של התכנית, תיסוב בשאלת זהות היזם ו/או התמורות הניתנות לדיירים, ולא בשאלה הנוגעת לעצם הרצון בביצוע הפרוייקט בכלל.
- הקמת המבנים הקיימים ע"ג החלקה החלה בשנות ה- 60 של המאה הקודמת, כ- 60 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2023). נתון המהווה לדעת הח"מ גורם מזרז לביצוע הפרויקט בעניינו. במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף שעה שבמועד הקובע הנדון בעניינו, מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים הקיימים הנו ירוד (אף מאוד).
- ככלל ככל שתוספת הזכויות מכח התכנית הנה גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר להוציא אל הפועל את הפרויקט. במקרה דנן סל הזכויות מכח תכנית 410-0755355, הנו משמעותי ביחס לבינוי הקיים, ומהווה תמריץ וגורם מזרז לביצוע הפרויקט בעיני דייר סביר.
- בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, אני בדעה כי מס' שנות הדחייה הראוי במקרה דנן נע בגבולות 2.5-3.5 שנים ובכך אני מאמץ את מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה ל- 0.84 (המשקף תקופת דחייה בת כ – 3 שנים בריבית של 6%).
- יובהר כי תקופה זו משלבת בתוכה גם את ההפחתה הנדרשת לגודל הפרוייקט ומורכבותו, כאשר במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף שעה ששווי מ"ר מבונה שנקבע לשטחי המסחר מגלם כבר את העובדה כי שטחי המסחר בעניינו מהווים חלק מזערי מפרוייקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם[19].
- חיזוק נוסף להחלטתי כאמור, ניתן למצוא בהכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרח' יצחק שדה 25 ובלפור 165) ובגו"ח 7153/374-376 (רח' שד' העצמאות 72,74,76, בת ים).

ו. **לאור כל האמור, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לסך של 2,268,000 ₪, ובכך, אני מותיר אותה ללא שינוי.**

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

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

9. **<u>סיכום ההכרעה</u>:**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של היתר בנייה, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
410-0755355	10.01.2023	₪ 2,268,000	₪ 1,134,000

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

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

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

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