תאריך: 29.08.2024
מס' בקשה/מינוי: 438-2024
מספרנו: 4015

לכבוד

המבקשים – ניסים לוי ואח'

באמצעות מר אלי סידאוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: esidawi@netvision.net.il

המשיבה – הוועדה המרחבית לתכנון ובניה מצפה אפק
דוא"ל: aviran@vmm.co.il

באמצעות מר אפרים מרגלית שמאי מקרקעין
באמצעות מר תום לייביקר שמאי מקרקעין
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
היטל השבחה

גוש: 4537 **חלקה:** 37

כתובת: רח' מאיר בעל הנס 25, שכ' הרצל, באר יעקב

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 438-2024 מיום 26.02.2024, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכניות מס' - ממ/825, ממ/1/10.004, ממ/1004, ממ/2/10.004, ממ/1488, 455-0321877 (התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב).

גורם המימוש: בקשה למידע מוקדם (prerolling) - בהתאם להוראות סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

מהות הנכס: קרקע (חלקה), עליה בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, חד קומתי, בבניה ותיקה.

3. מועד דיון

ביום 08.05.2024, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 10.07.2024, ע"י החת"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' מאיר בעל הנס 25, שכ' הרצל, באר יעקוב.
מס' גוש	:	4537.
מס' חלקה	:	37 (המספרים הישנים של החלקה 4537/1).
שטח חלקה רשום[2]	:	367 מ"ר.
זכויות רשומות[3]	:	בעלות, ע"ש רשות הפיתוח, בשלמות, הזכויות רשומות בפנקס הזכויות.
חכירה[4]	:	חכירה, ע"ש לוי נסים (1/4 חלקים), לוי שלום (1/4) חלקים, לוי אברהם (1/4 חלקים) אלימלך צילה (1/4 חלקים).
מהות הנכס	:	קרקע (חלקה), עליה בית מגורים צ"ק, חד משפחתי, חד קומתי, בבניה ותיקה.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר - שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר אלי סידאוי - שמאי מקרקעין.
- העתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון, שנערך ונחתם ביום 27.08.2018.
- העתק קבלה / חשבונית מס, מיום 25.06.2018, בגין תשלום דמי היוון ודמי חכירה שנתיים.
- העתק הודעת רשות מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות מיום 05.08.2018, העתק הודעה על רישום זכות בנכס מיום 17.08.2018.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 21.02.2024.
- העתק מכתב דרישת תשלום, השבחה מספר 30541, מיום 18.01.2024.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- העתק טופס מידע תכנוני לפי סעיף 119 א' לחוק התו"ב (אינו חתום), מיום 10.04.2024.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- פס"ד, החלטות שמאים מכריעים.
- גיליון תצ"ר מס' 909/2003, גליון תצ"ר מס' 563/1970.
- רשיון בניה בנכס הנדון.
- תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 02.05.2024.

---

[2] כעולה מחוות דעת הצדדים והעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 21.02.2024.

[3] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות, מיום 21.02.2024.

[4] בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון, שנערך ונחתם ביום 27.08.2018.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק טבלת הקצאה ואיזון עבור תכנית מס' 455-1090455, מיום 14.09.2023 (התקבל מאת המשיבה), הבהרות שונות מטעם המשיבה בהודעת דוא"ל.
- תוכניות (תרש"צים) רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- שונות (תצ"אות שונות, עסקאות מכר, תחשיבי הצדדים, וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

סע' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סע' 119(א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, 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 לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תכנית מס' ממ/825	18.06.1982	פורסם ברשומות, י.פ 2820, 03.06.1982
תכנית מס' ממ/1/10.004	18.05.1985	פורסם ברשומות, י.פ 3193, 03.05.1985
תכנית מס' ממ/1004	**26.08.1985**	**פורסם ברשומות, י.פ 3237, 11.08.1985**
תכנית מס' ממ/2/10.004	**19.05.1989**	**פורסם ברשומות, י.פ 3654, 04.05.1989**
תכנית מס' ממ/1488	[5]08.03.1993	פרסום אחרון בעיתונים, 21.02.1993
תוכנית מס' 455-0321877 **התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב**	**[6]18.12.2021**	**פרסום אחרון בעיתונים, 03.12.2021**

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה קרקע (חלקה), עליה בית מגורים צמוד קרקע, חד משפחתי, חד קומתי בבניה ותיקה. כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין האינטרנטי הנכס הנדון ידוע כחלקה מס' 37 בגוש 4537 בשטח רשום של 367 מ"ר.

תיאור החלקה: החלקה בעיקרה בעלת צורה רגולרית, בהתאם לסימון מידות החלקה כמפורט בגיליון תצ"ר מס' 909/03, כדלקמן: אורך החזית הצפונית (גובלת בחלקה 33) 31.39 מ', רוחב החזית המזרחית (רח' מאיר בעל הנס) 12.61 מ', אורך החזית הדרומית (גובלת בחלקה 23) 30.54 מ' (16.00 מ' + 13.04 מ' + 1.50 מ'), רוחב החזית המערבית (גובלת בחלקה 23) 11.20 מ'.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: מבנה מגורים / חלקה מס' 33.

<u>דרום ומערב</u>: מבני ציבור / חלקה מס' 23.

<u>מזרח</u>: דרך סלולה אספלט / רח' מאיר בעל הנס.

---

[5] קיימת טעות בחוות דעת הצדדים בהן מפורט כי המועד הקובע הינו 15.12.2021 – 15 יום לאחר הפרסום ברשומות (04.02.1993) בהתאם להוראות סע' 119 (א) לחוק התו"ב, יש למנות 15 יום ממועד הפרסום האחרון ברשומות **או** בעתון.

[6] קיימת טעות בחוות דעת הצדדים בהן מפורט כי המועד הקובע הינו 15.12.2021 – 15 יום לאחר הפרסום ברשומות (30.11.2021) בהתאם להוראות סע' 119 (א) לחוק התו"ב, יש למנות 15 יום ממועד הפרסום האחרון ברשומות **או** בעתון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה הדרומי - מזרחי של שכ' הרצל הנמצאת בצדו המערבי (מקטע מרכזי) של תחום שיפוט העיר באר יעקב.

רח' מאיר בעל הנס הינו חד סיטרי לתנועה ברובו ובעל צורה כעין מעגלית המתפצל מרח' קרן היסוד בהתאם למפורט בדברי ההסבר לתכנית מס' 455-0321877 (שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב), מתחם הרצל משתרע בין הרחובות מדרום הרב משה שמאול שפירא, ממזרח קרן היסוד וממערב מתחם יב' תכנית בהליכי רישוי, שטח המתחם 94.869 דונם.

תכנית מתחם הרצל הינה תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כיום כ-449 יחידות דיור, רובם במבנים בני 4 קומות על קומת עמודים ו- 6 יח"ד בבתים צמודי קרקע, רובם ככולם נטולי מרחבים מוגנים ומבני ציבור.

מתחם המגורים נבנה בשנות ה-50 וכיום הוא במצב רעוע מאוד.

המבנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה ותקנים אחרים כגון: בטיחות, נגישות וכו'. במרכז השכונה קיים שטח רחב היקף בן כ-18 דונם המיועד למבני ציבור, אשר בחלקו הגדול אינו מפותח. התכנון החדש צפוי לשפר את איכות הסביבה ואת איכות החיים של הדיירים, תוך התחברות אורבנית לשכונות המגורים, לדרכים ולשטחים ירוקים המצויים בסביבה.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, מדרכות, תאורת רחוב, דרך סלולה מחופה אספלט חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הנגישות לנכס הנדון הינו מצדו המזרחי (מרח' מאיר בעל הנס).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון בתי כנסת, גני ילדים, גינות ציבוריות מועדון נוער, מגרשי ספורט ועוד.

שונות: פתרונות החניה מתאפשרים בין היתר לאורך הרחוב, בצידי הדרך (יוער, כפי שנראה ביום הביקור קיימת חניה מקורה בתחום החלקה).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מפורטת מס' תגפ/467

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 414, ביום 12.05.1955.

מטרת התכנית: שיכון עולים.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג ביעוד אזור מגורים ג'.

מס' מגרש: 74 (חלק).

טבלת זכויות בניה באזור מגורים ג':

שטח מינימום של החלקה	מס' הקומות	% הבנין	בנייני עזר	קווי בנין	מס' יח"ד במגרש
900 מ"ר	1	15% או 180 מ"ר, לפי הפחות	25 מ"ר	חזית – בהתאם לתשריט, צד – 3 מ' לכל שתי חלקות קיר משותף כבתשריט מאחור – 5 מ'.	2

תכנית מפורטת מס' 3/467

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 2087, ביום 30.01.1975.

מטרת התכנית: לקבוע אזור מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, להתוות דרכים חדשות, תיקון תוואי דרכים קיימות וביטול חלק מדרכים קיימות.

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג כחלק ממגרש ביעוד "אזור בנינים ציבוריים".

מצב חדש[7]

תכנית מתאר מקומית ממ/825

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 2820, ביום 03.06.1982.

מטרת התכנית: קביעת מסגרת חוקית לפיתוח באר יעקב, יצירת אפשרות לאיכות מגורים נאותה וקיום שירותים ציבוריים ומסחריים מתאימים ונגישות טובה בין חלקי הישוב בינם ובין עצמם ובין הישוב לאיזור כולו.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הנכס מסווג ביעוד מגורים אזור מגורים ג', מגרש מס' 374 (חלק).

טבלת זכויות הבנייה באזור מגורים ג':

% בניה לקומה	% בנייה לכל הקומות	מס' קומות	מס' יח"ד מקסימלי למגרש	קווי בניין	מידות מגרש מינימלי
30	90	3 + ע'	6	חזית – לפי תשריט, צידי – 5 מ', אחורי – 8 מ'	1,160 מ"ר

[7] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, "מצב תכנוני חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית ממ/825 מיום 30.06.1982, בחוות דעת המבקשים לא הוגדר "מצב חדש".

בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 28.08.2018, "תקופת החכירה" הינה 98 שנים, מ-01.04.1951 ועד 31.03.2049. לפיכך, הגדרת "מצב קודם/מצב חדש" לצורכי החלטה זו הינה בהתחשב בחכירה ההיסטורית לתוכניות החל מיום 01.07.1975. יובהר כי נדרשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר חלקית מס' ממ/1/10.004</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 3193, ביום 03.05.1985, עמ' 2179.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים.

בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים ב' תותר בניית מרתף בהתאם ל-2 אפשרויות:

א. <u>בבניין צמוד קרקע</u> - בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים ובמקום מחסן חיצוני, עפ"י תכניות מאושרות לכל יחידת דיור תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר. כל זה מותנה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו.

ב. <u>בבניין על קומת עמודים מפולשת</u> - בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים ובמקום מחסנים וסככות חיצוניות עפ"י תכניות מאושרות, לכל יחידת דיור תותר בנית מרתף בגודל 50 מ"ר. כל זה מותנה בצפיפות של 4 יח"ד לדונם נטו ובמסגרת קונטור מבנה המגורים.

<u>מגורים בבתי קומות</u>: בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בנית מרתף בתנאים.

<u>תכנית מפורטת מס' ממ/1004</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות ב י.פ 3237, ביום 11.08.1985.

התכנית מהווה תיקון לתכנית מפורטת מס' ממ/3/467 א.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, סיווג הנכס הנדון שונה מ-"שטח לבנייני ציבור" ל-"אזור מגורים א" – מגרש מס' 23 בשטח 400 מ"ר, יח"ד אחת בקומה אחת (כמפורט בלוח שטחים (בערך)).

טבלת זכויות הבנייה באזור מגורים א':

מס' קומות מקסימלי	גודל מגרש מינימלי	יח"ד למגרש	אחוזי בניה	קווי בניין
1 או קוטג'	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	25% לקומה, 40% בכל הקומות	במבנים קיימים לפי התשריט

<u>תכנית מתאר חלקית מס' ממ/2/10.004</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 3654, ביום 04.05.1989, עמ' 2814.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים, לדירות צמודות קרקע.

הוראות הבניה: בנית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה (תוספת שניה תש"ל 1970) כדלקמן:

א. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.2 מ'. חלל בגובה העולה על 2.25 מ' יחשב מבחינת אחוזי הבניה כקומת מגורים.

ב. שטח חלונות מרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות 40 ס"מ נטו בלבד. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה גובה רצפת קומת הכניסה לא תעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה. באזור יציאת החירום מהמקלט (בלבד) גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני הקרקע.

<u>תכנית מס' ממ/1488</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4082, עמ' 1411, 04.02.1993. פרסום אחרון בעיתונים 21.02.1993.

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות בשטח המגרשים של אזורי מגורים א' לרבות בשטח פרטי פתוח הצמוד לתחום המגורים.

<u>הוראות בניה</u>: גודל מגרש מינימלי 700 מ"ר (ליח"ד אחת).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 455-0557835 (ממ/12030 – תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9587, עמ' 5776, 04.05.2021. פרסום אחרון בעיתונים 06.05.2021.

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית לבאר יעקב אשר על פי הוראותיה יוכנו תכניות מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

הנכס הנדון נכלל במתחם 1 – הרצל ורמב"ם, המתחם כולל את השכונות הוותיקות הרצל ורמב"ם וכן שטח נוסף ממערב לשכונת הרצל (המכונה מתחם י"ב) ומיועד לבניה חדשה.

שטחו כ-633 דונם.

השכונות מאופיינות ברובן בבניה צמודת קרקע ובמבני שיכון בעלי 4-6 קומות. השכונות מיועדות לשמירה על תבנית הבניה הקיימת, להוציא המתחמים שסומנו בתשריט ל"התחדשות עירונית" בהם התכנית מעצימה את זכויות הבניה ולהוציא מתחם י"ב שהוא מתחם בניה חדש.

<u>תכנית מס' 455-0321877 – שם התכנית: התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב</u>

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 10025, עמ' 1724, ביום 30.11.2021. פרסום אחרון בעיתונים 03.12.2021.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>: מתחם הרצל משתרע בין הרחובות מדרום הרב משה שמאול שפירא, ממזרח קרן היסוד וממערב מתחם יב' תכנית בהליכי רישוי, שטח המתחם 94.869 דונם.

תכנית מתחם הרצל הינה תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כיום כ-449 יחידות דיור, רובם במבנים בני 4 קומות על קומת עמודים ו 6- יח"ד בבתים צמודי קרקע, רובם ככולם נטולי מרחבים מוגנים ומבני ציבור. מתחם המגורים נבנה בשנות ה-50 וכיום הוא במצב רעוע מאוד.

המבנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה ותקנים אחרים כגון: בטיחות, נגישות וכו'. במרכז השכונה קיים שטח רחב היקף בן כ-18 דונם המיועד למבני ציבור, אשר בחלקו הגדול אינו מפותח.

התכנית מורכבת משני מתחמים, האחד A - מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, לו מצורפת טבלת הקצאות ואשר הינו מתחם שניתן להוציא בו היתרי בניה, והשני B - מתחם לאיחוד וחלוקה ללא טבלת הקצאות (בשלב הנוכחי), במתחם זה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה.

<u>היתרים או הרשאות</u>: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

<u>מטרת התכנית</u>: התחדשות עירונית למתחם הרצל.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>: קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה, סה"כ 1880 יח"ד כדלקמן:

א. איחוד וחלוקה מגרשים במתחם A ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ב. איחוד וחלוקה מגרשים במתחם B, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. למגרשים אלה תוכן בהמשך תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

ג. שינוי יעודי הקרקע מהייעודים: מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, דרכים קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור ליעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים, מגורים ומסחר.

ד. קביעת זכויות והוראות בינוי.

ה. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

הנכס הנדון מסווג ביעוד מגורים ד', כחלק ממגרש מס' 117 במתחם B.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>יעוד קרקע ושימושים – מגורים ד':</u>

שימושים:

א. מגורים.

ב. מחסנים.

ג. מרתפים: חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים.

ד. בקומות המגורים: מגורים.

ה. קומה טכנית בגג המבנה.

<u>הוראות:</u>

<u>קומת קרקע</u>: לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר.

<u>קומת גג</u>: תהא קומה חלקית בנסיגה של כ 2.0- מ' בחזית הקדמית בקו המבנה של הקומה אשר מתחת לקומת הגג למרפסות גג ופרגולות.

<u>קומת מגורים טיפוסית</u>: דירות מגורים, ממ"דים, מרפסות וגינות תלויות.

<u>קומת מרתף</u>: חניונים ו/או דרכי גישה, מחסנים לדיירים, מחסנים משותפים, ח. טכניים. יותר חיבור מרתפי חניה בין מגרשי המגורים השונים, תינתן זיקת הנאה למעבר רכב בין החניונים התת קרקעיים במידה וחדר הכושר ו/או המועדון יהיו במרתף, תותר הוספת חצר אנגלית בצמוד לחדר כושר ו/או מועדון דיירים. חצר זו יכולה שתהיה במפלס חדר הכושר ו/או המועדון עם אפשרות יציאה אליו.

<u>הוראות נוספות</u>:

<u>חניה</u>:

1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
2. החניה לאורחים תהיה בשיעור של 25% ממספר יחידות הדיור, כולל חניות בזכות הדרך.
3. ינתנו פתרונות לפריקה וטעינה עבור מסחר לתאי שטח 201, 204.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

1. תנאי למתן היתר בניה למתחם B - הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
3. לא יוצא היתר בנייה למתחם למעט היתר בניה לביצוע הריסה, אלא לאחר הגשת התכניות הבאות ואישור הועדה המקומית:
   א. תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
   ב. תכנית פיתוח.

<u>איחוד וחלוקה</u>:

1. ביחס למתחם B - לאחר אישורה של תכנית זו, על הרשות המקומית להגיש תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית, בה ייקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לסימן ז' לחוק ביחס למתחם B ואשר תכלול טבלאות הקצאה.
2. יעוד הקרקע הנכנס בתכנית איחוד וחלוקה עתידית יהיה לפי היעוד שקדם לאישורה של תכנית זו.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה למתחם B יהיה הפקדת כתב שיפוי ע"י יזם התכנית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – שטחים סחירים במתחם B – מצב מוצע:

יעוד	מתחם	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה					מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות –בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד'	מתחם B	117	3656	(3) 18920	8944	--	41412	10968	172	3	23	(2) 2580
מגורים ד'	מתחם B	119	3411	(3) 20680	9776	--	43509	10233	188	3	25	(2) 2820
מגורים ד'	מתחם B	120	3800	(3) 20680	9776	--	44676	11400	188	3	25	(2) 2820
מגורים ד'	מתחם B	121	5479	(3) 11030	5474	--	33783	16437	98	3	9	(2) 1470
מגורים ד'	מתחם B	122	2146	(1) 9460	4472	--	21660	6447	86	3	23	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם B	123	2624	(1) 5500	2600	--	16722	7872	50	3	9	(2) 750
מגורים ד'	מתחם B	124	1293	(1) 9460	4472	--	19101	3879	86	3	23	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם B	125	2050	(1) 10340	4888	--	22788	6150	94	3	25	(2) 1410
מגורים ד'	מתחם B	126	1199	(1) 9460	4472	--	18819	3597	86	3	23	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם B	201	4300	(3) 20680	9776	--	46176	12900	188	3	25	(2) 2820
מגורים ד' מסחר	מתחם B	201	--	1200	500	--	(4) 1700	--	--	--	--	--
מגורים ד'	מתחם B	204	2275	(1) 10340	4888	--	23463	6825	94	3	25	(2) 1410
מגורים ד' מסחר	מתחם B	204	--	420	105	--	(4) 525	--	--	--	--	--

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 50 מ"ר למטרת מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים.

(2) שטח מרפסת של 15 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.

(3) בכל בניין 150 מ"ר למטרת מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים. ובסה"כ 300 מ"ר.

(4) כולל שטח למסחר בקומת גלריה. קומת הגלריה לא תהיה יותר מ 50% מהשטח המסחר בקומת הקרקע.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערות ברמת הטבלה:

א. 20% מסך יחידות הדיור במגרשים 111-127, 201, 204 יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר + ממ"ד. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.

ב. קווי הבניין המינימליים כמפורט בתשריט.

ג. מחסנים בבנייני המגורים במגרשים 111-127, 201, 204 יהיו בשטח של עד 8.0 מ"ר.

ד. יותר ניוד שטחים בתוך המתחם שבו תא השטח.

שלביות: הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים - כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל, באישור אגף מהנדס הועדה המקומית. כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.
בכל שלב יינתן המענה הנדרש לתשתיות ולצרכי ציבור הנדרשים פרוגרמתית עבור כלל יחידות הדיור באותו שלב.

רישוי

בהתאם למידע שנמסר, בין היתר, מאת הצדדים, וכפי שאותר בתיק הבניין האינטרנטי באתר המשיבה להלן תמצית מידע הרישוי:

רשיון לבניה מס' 4731 – מיום 19.10.1961.

לכבוד ה' לוי יוסף.

ביום 29.09.1960 אישרה הוועדה הגלילית לבניה ולתכנון ערים את הבקשה לתוספת חדר מטבח, נוחיות ושינויים פנימיים בגוש 3831 חלקה 74 א בבאר – יעקב.

בהתאם למפורט בתשריט הרשיון:

שטח החלקה: 974 מ"ר.

שטח בניה קיים: 56.46 מ"ר.

שטח בניה מבוקש: 56.60 מ"ר.

סה"כ 107.06 מ"ר.

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי, האמור הינו בין היתר בהתאם לחוות דעת הצדדים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 42081 מיום 21.02.2024, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 4537.

חלקה : 37 (המספרים הישנים של החלקה 4537/1).

רשויות : מ.מ. באר יעקב.

שטח חלקה : 367 מ"ר.

בעלויות :

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
2853/2007/5	18.01.2007	פיצול	רשות הפיתוח	בשלמות

העתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון

בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה (בניה נמוכה) מהוון שנערך ונחתם ביום 27.08.2018 בין רמ"י (להלן "המחכירה"), לבין:

1. לוי ניסים (החלק בנכס - 1/4), **2.** לוי שלום (החלק בנכס - 1/4), **3.** לוי אברהם (החלק בנכס - 1/4) **4.** אלימלך צילה (החלק בנכס- 1/4) (להלן: "החוכר"), להלן עיקרי תמציתו:

המקום: באר יעקב, **השטח:** 367 ממ"ר בערך, **גוש רשום:** 4537, **חלקות:** 37 (בשלמות).

"תקופת החכירה": 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ - 01.04.1951 ועד – 31.03.2049.

"מטרת החכירה": בנייה לא רוויה.

"קיבולת הבניה": 160 מ"ר מבונים.

העתק הודעת רשות מקרקעי ישראל בקשר להעברת זכות שכירות, מיום 05.08.2018, לנכס הנדון, הננו מאשרים ביצוע העברת זכות השכירות משם: לוי יוסף (החלק:1/1), לשם: לוי ניסים (החלק: 1/4), לוי שלום (החלק:1/4), לוי אברהם (החלק: 1/4), אלימלך צילה (החלק: 1/4).

שונות

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. יובהר כי החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה וכעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים.

יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת "עצם החיוב" הינו עניין משפטי ככל שהמבקשים (בעלי הזכויות) חולקים על "עצם החיוב" ועל "חלק/שיעור החיוב" בזכויות אילו עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכה מהגשת ערר.

ג. הנישומים/מבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות הנישומים/החייבים".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה 2C, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

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

"**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

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

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(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;.....

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה, רמת הפיתוח והתשתיות.

11.6 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.7 מועדים קובעים.

11.8 **למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.**

11.9 גורם המימוש - בקשה למידע מוקדם (prerolling) – ע"פ הוראות סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

11.10 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות הנישומים/החייבים".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשים
תכנית מס' ממ/825	18.06.1982	היעדר השבחה	היעדר השבחה
תכנית מס' ממ/1/10.004	18.05.1985	היעדר השבחה	היעדר השבחה
תכנית מס' ממ/1004	**26.08.1985**	**2,755 ₪**	**2,756 ₪**
תכנית מס' ממ/2/10.004	**19.05.1989**	**396 ₪**	**396 ₪**
תכנית מס' ממ/1488	08.03.1993[8]	היעדר השבחה	היעדר השבחה
תוכנית מס' 455-0321877 **התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב**	**18.12.2021**[9]	**2,561,424 ₪**	**47,891 ₪**

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. גורם המימוש – בקשה למידע מוקדם (prerolling) – ע"פ הוראות סע' 4(4)(א) לתוספת השלישית.

ב. רישוי – הנחה כי הנכס נבנה ע"פ דין כמבנה מגורים.

ג. שטח החלקה – 367 מ"ר.

ד. גורם ההשבחה – אישורן של תכניות כמפורט לעיל.

ה. מצב משפטי.

ו. מועדים קובעים.

ז. רישוי.

ח. מצב תכנוני:

תכנית מס' ממ/825

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, התוכנית הינה תוכנית המתאר של באר יעקב, הכוללת תשריט בקנה מידה של 1:50,000.

שבה השכונה הכוללת את החלקה נשוא השומה מסומנת בייעוד מגורים ג', ללא סימון ו/או שינוי שטחים לצורכי ציבור, שצ"פים וכו'.

(כאשר על לפי תוכנית ממ/1004 שאושרה בשנת 1985, מסומנת החלקה שבנדון בייעוד למבני ציבור כאשר סיווג זה שונה בתוכנית ממ/1004 למגורים א').

לפיכך בתחשיב ההשבחה לא ניתנה התייחסות לתוכנית מס' ממ/825.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, תוכנית מס' ממ/825 לא השביחה את המקרקעין, וזאת כמפורט בחוות דעת המשיבה.

במקרה הנדון ובנסיבותיו קיבלתי את הסמכות הצדדים, תכנית מס' 3/467 מיום **30.01.1975** סיווגה את החלקה הנדונה כחלק ממגרש ביעוד "אזור בנינים ציבוריים", תכנית מס' ממ/825 מיום **03.06.1982** סיווגה את הנכס (חלקה) הנדון ביעוד מגורים ג', אולם בלוח השימושים המותרים כמפורט בהוראות התכנית, נקבע כי שטח מגרש מינימלי באזור ג' הינו 1,160 מ"ר.

[8] ראה הערת שוליים מס' 5.

[9] ראה הערת שוליים מס' 6.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שטח החלקה הנדונה הינו 367 מ"ר, שטח החלקה עפ"י המפורט בתשריט רשיון לבניה מס' 4731 מיום 19.10.1961 הינו 974 מ"ר. לפיכך, עולה ההנחה כי נכון למועד הקובע לאישורה של תכנית מס' ממ/825, החלקה הנדונה לא עומדת בתנאי שטח מגרש מינימלי.

כמו כן, בהתאם למפורט בתשריט תכנית מס' ממ/1004 מיום **03.05.1985**, (במסגרת מצב קיים) סיווג הנכס הנדון שונה מ-"שטח לבנייני ציבור" ל-"אזור מגורים א".

בהתאם למפורט בתשריט ("מצב קיים"), פורטה תוכנית מס' ממ/3/467א כמאושרת ויעוד הנכס שבנדון כשטח לבנייני ציבור, קרי, תכנית מס' ממ/1004 "דילגה" מעל תכנית מס' ממ/825.

במילים אחרות, מבחינת ציר הזמן התכנוני נראה כי תכנית מס' ממ/825 מיום 03.06.1982 לא שינתה את יעוד הנכס הנדון בפועל.

עוד עולה, כי בהתאם לתרש"צ מס' 3/58/5 אשר אושר ביום **03.05.1983** בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים, קרי **לאחר** אישורה של תכנית מס' ממ/825 (03.06.1982) **וטרם** אישורה של תכנית מס' ממ/1004 (11.08.1985), כמפורט בתשריט (לא אותר התקנון), החלקה שבנדון סווגה כמגרש מס' 17 (בשטח 450 מ"ר בהתאם למפורט באתר רמ"י) ביעוד אזור מגורים קומה אחת, זאת בקירוב למצב התכנוני בהתאם לתוכנית מס' ממ/1004 ורחוק מהמצב התכנוני בהתאם לתוכנית מס' ממ/825.

<u>תכנית מס' ממ/1/10.004</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בשים לב כי במועד הקובע החלקה שבנדון מסווגת בייעוד למבני ציבור לפיכך לא חושבה השבחה בגין אישורה של תב"ע זו.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, תכנית זו לא השביחה את המקרקעין, וזאת כמפורט בחוות דעת המשיבה.

במקרה הנדון ובנסיבותיו קיבלתי את הסמכות הצדדים, הנני סבור כי במועד הקובע לאישורה של תכנית זו יעוד הנכס הנדון נותר כ - "אזור בנינים ציבוריים".

<u>תכנית מס' ממ/1004</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, על פי התוכנית הנ"ל סווג שטח נשוא השומה בהיקף של 367 מ"ר בייעוד מגורים א'. בשים לב לעובדה כי בשטח הנ"ל קיימת יח"ד מאושרת על פי היתר בשטח של 107 מ"ר וזאת בשטח המסווג על פי תוכנית ממ/3/467א (משנת 1975) בייעוד לבנייני ציבור לפיכך, חושב השווי הקודם בהתאם להיקף הניצול הקיים (107 מ"ר) וללא אפשרות להרחבתו.

אפשרויות הניצול המוצע מסתכמות ב-40% דהיינו 147 מ"ר+50 מ"ר מרתף שיחושב בדחייה לתום החיים הכלכליים של הבניין המוערכים בכ-30 שנה דהיינו במקדם של 0.17 ביחס לשטח שמעבר לקיים הובא בחשבון הוצאות התאמה בשיעור של 20%, עפ"י מסד הנתונים המפורט בהמשך שווי מ"ר מבונה נקבע לסך של 70 $ ובערכים שקלים לפי שע"ח 1$=1.20 ₪ בסך של כ-78 ₪.

<u>מסד נתונים</u>:

- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה אוולין דודזון מתאריך 18.10.2023, בגו"ח 4544/13, קרן היסוד באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה לתוכנית ממ/1016 לתאריך הקובע 07.07.1985 בסך של 70$.
- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה נתלי הוכטייל מתאריך 05.05.2023, בגוש 4544 חלקה 28, הגפן 6 באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה לתוכנית ממ/1016 לתאריך הקובע 07.07.1985 בסך של 70$.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- עפ"י פסיקת השמאי המכריע גיל הרצברג מתאריך 12.03.2020 בחלקה 580 גוש 4040 ביישוב באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה לתוכנית ממ/825 לתאריך הקובע 18.06.1982 בסך של 1.67 ₪ המסתכמים במונחים דולרים ($1 =0.0235) בסך של $71.
- עפ"י פסיקת השמאי המכריע מר' בועז קוט מתאריך 08.01.2020 בחלקה 579 גוש 4040 ביישוב באר יעקב נקבע שווי למ"ר מבונה עיקרי לתוכנית ממ/825 לתאריך הקובע 18.06.1982 בסך של 1.67 ₪ המסתכמים במונחים דולרים ($1 =0.0235) בסך של $71.
- עפ"י פסיקת השמאי המכריע עאטף אעלם, מתאריך 10.2.2019, בגוש 3837 חלק מחלקה 25 במושב תלמי מנשה נקבע שווי מ"ר מבונה לתוכנית ממ/1012 בסך של $65.

בהתאמה לאמור לעיל, נקבע שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה בסך של **$70.**

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, מקבל את תחשיבו של שמאי הוועדה שנמצא על ידי סביר לאחר בחינת שומות מכריעות בבאר יעקב ואיני חולק עליו.

בעניין זה, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה יש להביא בחשבון במסגרת "המצב הקודם" את המבנה הבנוי בפועל עפ"י רשיון בניה מס' 4731 מיום 19.10.1961.

במסגרת "המצב החדש", שטח המרתף יובא במקדם **0.46**, וזאת בהתאם למחקר דלפי (מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר) מהדורת פברואר 2017 – שאלה מס' 7, ובמקדם דחייה בסך 0.174 המגלם דחייה של 30 שנה בשיעור היוון של 6%.

יתרת זכויות הבנייה עפ"י תכנית מס' ממ/1004 יובאו במקדם **0.6**, המגלם לטעמי את חוסר הוודאות באפשרות לתוספת קומה שנייה כאשר קומת הקרקע חורגת מ-25% המותרים לקומה (המבנה הבנוי בפועל בקומה אחת מהווה כ-29.17% משטח המגרש – 367 מ"ר / 107.06 מ"ר) ואת שוליות השטחים בתוספת קומה בהתחשב במועד הקובע הנדון.

בעניין שווי מ"ר מבונה, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים מהסביבה, למועדים קובעים הקרובים למועד הקובע בענייננו עולה, כדלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	יישוב	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	4544/13	באר יעקב	07/07/1985	$ 70
נתלי הוכטייל	4544/28	באר יעקב	07/07/1985	$ 70
עאטף עאלם	3837/25	תלמי מנשה	16/03/1984	$ 65
ממוצע:				**$ 68.33**

כעולה מהמפורט בבטאון מקרקעין וערכם דצמבר 1985, שווי מגרש בשטח 350-400 מ"ר במזכרת בתיה הינו 20,000 $ - 25,000 $, באם נביא בחשבון מגרש תיאורטי בשטח 400 מ"ר לפי שווי בסך 20,000 $, שווי מ"ר מבונה איקוו' הינו כדלהלן:

מהות	שטח	מקדם איקוו'	מ"ר איקוו'
שטח קומה א	100	1	100.00
שטח קומה ב'	60	0.8	48.00
מרתף	50	0.46	23.00
חצר	300	0.25	75.00
סה"כ מ"ר איקוו'			**246.00**
שווי מגרש בשטח 400 מ"ר			$ 20,000
שווי מ"ר מבונה איקוו'			**$ 81.30**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מהמפורט לעיל, הנני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך כ- 75 $[10], שער חליפין יציג למועד הקובע – 26.08.1985 הינו 1.4928. לפיכך, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של כ-**110 ₪.**

הערה – בחוות דעת המשיבה נאמד שווי מ"ר מבונה בסך של **70$**, כאשר המועד הקובע במקרה הנדון הינו 26.**08**.1985 ובו שער הדולר היציג הינו 1.4928 ₪, המשיבה כמפורט בעמ' 13 בחוות דעתה הביאה בחשבון את המועד הקובע 26.**06**.1985 בו שער הדולר היציג הינו 1.2072 ₪.

בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 78 ₪, אולם נראה כי גם כאן נפלה המשיבה לידי טעות, מכפלת 70$ בשער דולר יציג בסך של 1.2 כמפורט בחוות דעת המשיבה אמור להביא לשווי מ"ר מבונה בסך של 84 ₪.

לאור האמור, בהתאם לעמדת המשיבה שווי מ"ר מבונה הינו 70$ נכון למועד הקובע, אזי בהמרתו לש"ח (לפי שער חליפין 1.4928 $/₪), יביא לשווי מ"ר מבונה בסך של כ- **104.50 ₪** (במעוגל) המביא להשבחה בסך של כ- **3,691 ₪** (35.32 מ"ר איקוו' * 104.50 ₪/מ"ר מבונה).

כעולה מחוות דעת המבקשים, מקבל את תחשיבו של שמאי הוועדה שנמצא סביר לאחר בחינת שומות מכריעות בבאר יעקב ואיני חולק עליו.

תכנית מס' ממ/2/10.004 (מרתפים)

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תכנית זאת הגדילה את היקף שטח המרתף לתכסית ק"ק ליח"ד 90 מ"ר לעומת 50 מ"ר במצב קודם. הובאה בחשבון דחייה בניצול קומת המרתף בתום החיים הכלכליים לתקופה של 26 שנה דהיינו במקדם 0.22, שווי מ"ר מבונה במרתף חושב כולל מרכיב שוליות במקדם משוקלל בשיעור של 0.3, שווי מ"ר מבונה עפ"י המסד הנתונים מסתכם ב-150 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה: 40 מ"ר תוס' שטח במרתף * 150 ₪ מ"ר מבונה * 0.3 מקדם שווי * 0.22 דחייה = 396 ₪.

מסד נתונים:

- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה מתאריך 18.10.2023, בגוש 4544 חלקה 13 רחוב קרן היסוד באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה לתוכנית ממ/2/10004 לתאריך הקובע 19.05.1989 בסך של 150 ₪
- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה נתלי הוכטייל מתאריך 05.05.2023, בגוש 4544 חלקה 28 רחוב הגפן 6 באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה לתוכנית ממ/2/10004 לתאריך הקובע 19.05.1989 בסך של 150 ₪

כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, מקבל את תחשיבו של שמאי הוועדה שנמצא על ידי סביר לאחר בחינת שומות מכריעות בבאר יעקב ואיני חולק עליו.

בעניין זה, קיבלתי את פרשנות הצדדים לפיה יש להביא בחשבון שטח מרתף בתכסית קומת הקרקע תכסית קומת הקרקע המותרת לפי תכנית מס' ממ/1004 הינה 91.75 מ"ר (25% * 367 מ"ר), לפיכך תובא בחשבון תוספת שטח במרתף בסך 41.75 מ"ר (50 מ"ר – 91.75 מ"ר) במקדם התאמה איקוו' 0.46 ובמקדם שוליות 0.7. קיבלתי את עמדות הצדדים בעניין ערכי השווי הנסמכים על החלטות שמאים מכריעים עבור התכנית הנדונה ובעניין מקדם הדחייה שיש להביא בחשבון.

[10] משקף את הממוצע בין החלטות השמאים המכריעים לניתוח האומדן ע"פ מקרקעין וערכם.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' ממ/1488 (בריכות שחיה)</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, לא חושבה השבחה בגינה של תכנית זו, קיבלתי את הסכמות הצדדים בעניין זה, בהתאם להוראות התכנית, גודל מגרש מינימלי 700 מ"ר ליח"ד אחת, לפיכך החלקה הנדונה שהינה בשטח רשום בסך 367 מ"ר אינה עומדת בתנאי התכנית.

בנוסף, את התרומה יש לבחון בהתאם למועד הקובע הנדון (08.03.1993), לא הוכח כי במועד זה ישנה תרומה כלכלית לתוספת הבריכה.

<u>תכנית מס' 455-0557835 (תכנית כוללנית)</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, לא חושבה השבחה בגינה של תכנית זו, וזאת בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב.

בעניין זה, קיבלתי את הסכמות הצדדים, בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, השבחה בגין תכנית כוללנית, ככל שישנה, תיווסף לשומת השבחה בעת אישורה של תכנית נוספת[11].

ט. שיעור היטל ההשבחה – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים שיעור היטל ההשבחה מכוחה של תוכנית מס' 455-0321877 (התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב) הינו 50% (האמור הינו בהתייחס לסעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב). בעניין זה, אין מחלוקת בין הצדדים. יוער כי עניין זה הינו משפטי הנוגע "לעצם החיוב" ואין בסמכותי להכריע בעניינה של סוגיה זו.

[11] בעניין זה, ראה גם מכתב המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (אזרחי) עו"ד רז קמיניץ מיום 05.11.2018 לעניין פרשנות סעיף 4(5א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>טענות הצדדים ביחס לתכנית מס' 455-0321877 (התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב)</u>

<u>עובדה ראשונה</u> – <u>אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם"</u>

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, להלן עסקות השוואה במגרשים בלתי מבונים בבאר יעקב:

גוש/ חלקה /חלקת משנה	שטח מגרש	תאריך	מחיר עסקה בש"ח	מ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה בש"ח	התאמה למועד קובע	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
4040/80	233	09/12/21	2,000,000	227.6	8,788	1	0.9	7,909
4040/227	483	27/05/21	3,900,000	506	7,708	1.1	0.9	7,631
4040/164	490	15/07/20	3,205,600	512	6,255	1.1	0.9	6,192
4040/438	262	19/03/20	1,900,000	265	7,183	1.12	0.9	7,240
4040/244	256	08/02/20	1,870,000	245	7,633	1.12	0.9	7,694
4040/437	239	06/01/20	1,900,000	238	7,983	1.12	0.9	8,047

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים בבאר יעקב</u>:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בש"ח	התאמה מועד קובע	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
יהודה פלד	6382/56	חבצלת 10, שכונת רמב"ם	09/09/20	6,000	1.1	----	6,600
חגית רובינסון	4040/438,437	דרך החיים	28/12/20	6,881	1.1	0.9	6,812
יגאל יוסף	4041 חלקות 172-195	מתחם הקוטג'ים של רוטשטיין	28/05/19	6,400	1.15	0.9	6,624

בהתאמה לנשוא השומה ליד מבנה ציבור: שווי מ"ר מבונה: **<u>6,650 ₪</u>**.

בהתחשב בבינוי הקיים הכולל בית מגורים חד משפחתי בבינוי חד קומתי בשטח של כ- 107 מ"ר למועד ההרחבה (1961), השווי הקודם יחושב על פי השימוש המיטבי ב- 2 החלופות הבאות:

חלופה א' על פי הבינוי הקיים + זכויות בניה בלתי מנוצלות ובהתחשב בהוצאות התאמה, ללא זכויות בניה למרתף (בהתחשב בבינוי הקיים).

שווי מרכיב המחוברים שנלקח: 4,200 ₪ למ"ר.

חלופה ב' על פי חלופת קרקע ריקה עם אפשרויות ניצול של 40% עיקרי + 25% בניה במרתף.

שווי מ"ר מבונה תוך ביצוע התאמות: <u>6,650 ₪</u>.

<u>חלופה א' על פי הבינוי הקיים:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / בנוי בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
שטח בנוי בייחס לבניה אופיינית	107	1	6,650	711,550
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	40	0.6	6,650	159,600
חצר	260	0.3	6,650	518,700
תרומת המחוברים	107		4,200	449,400
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת השארת הבינוי הקיים				**1,839,250**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חלופה ב' על פי חלופת קרקע ריקה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / בנוי בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
שטח עיקרי 40%	147	1	6,650	977,550
ממ"ד	12	1	6,650	79,800
מרתף בתכסית 25%	92	0.6	6,650	367,080
חצר	263	0.3	6,650	524,685
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת קרקע ריקה				**1,949,115**

ב. שמאיי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בשים לב לבינוי הקיים בחלקה הכולל יח"ד חד משפחתית בבינוי חד קומתי בשטח של 107 מ"ר (מהווה שיעור ניצול של 30% עיקרי) ולמועד ההרחבה (1961), השווי הקודם יחושב על פי השימוש המיטבי ב-2 החלופות הבאות:

חלופה א' – על פי הבינוי הקיים + זכויות בנייה בלתי מנוצלות כולל הוצאות התאמה ללא זכויות בנייה למרתף. בהתחשב בגיל הבניין ומצב בדקו הובא בחשבון שווי מרכיב מחוברים לפי בסיס למ"ר של 4,000 ₪.

מהות	שטח בנוי	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה/בנוי	סה"כ שווי
שטח בנוי ביחס ליח"ד אופיינית	107	1.00	₪ 6,500	₪ 695,500
יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות	40	0.50	₪ 6,500	₪ 129,350
חצר	260	0.25	₪ 6,500	₪ 422,500
סה"כ מרכיב הקרקע	--	--	--	₪ 1,247,350
תרומת מחוברים	107	--	₪ 4,000	₪ 428,000
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת השארת הבינוי הקיים				₪ **1,675,350**

חלופה ב' – על פי חלופת קרקע ריקה עם אפשרויות ניצול של 40% עיקרי + 25% מרתף, על פי מסד הנתונים נקבע מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה כולל ההתאמות המתבקשות בסך של 6,500 ₪.

מהות	שטח מבונה	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי 40%	147	1.00	₪ 6,500	₪ 954,200
ממ"ד	12	1.00	₪ 6,500	₪ 78,000
מרתף בתכסית (25%)	92	0.50	₪ 6,500	₪ 298,188
חצר	263	0.25	₪ 6,500	₪ 427,781
סה"כ שווי מצב מוצע בחלופת קרקע ריקה				₪ **1,758,169**

להלן עסקאות השוואה במגרשים בלתי מבונים ביישוב באר יעקב:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד הקובע	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
09.12.2021	4040	80	233	₪ 2,000,000	227.6	₪ 8,788	1	0.88	₪ 7,734
27.05.2021	4040	227	483	₪ 3,900,000	506	₪ 7,708	1.1	0.88	₪ 7,461
15.07.2020	4040	164	490	₪ 3,205,600	512	₪ 6,255	1.1	0.88	₪ 6,055
19.03.2020	4040	438	262	₪ 1,900,000	265	₪ 7,183	1.12	0.88	₪ 7,080
08.02.2020	4040	244	256	₪ 1,870,000	245	₪ 7,633	1.12	0.88	₪ 7,523
06.01.2020	4040	437	239	₪ 1,900,000	238	₪ 7,983	1.12	0.88	₪ 7,868
שווי מ"ר מבונה ממוצע						₪ **7,592**	--	--	₪ **7,287**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עפ"י פסיקת השמאי המכריע מר יהודה פלד בחלקה 56 בגוש 6382 רח' חבצלת 10 ,שכונת רמב"ם נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 09.09.2020 בסך של 6,000 ₪, ובהתאמה למועד הקובע (1.1) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,600 ₪.

עפ"י פסיקת השמאית המכריעה גב' חגית רבינסון בחלקות 437, 438 גוש 4040 רח' דרך החיים נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 28.12.2020 בסך של 6,881 ₪. ובהתאמה למיקום (0.88) והתאמה למועד הקובע (1.1) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,600 ₪.

עפ"י פסיקת השמאי המכריע מר יגאל יוסף במתחם הקוטגים של רוטשטיין בגוש 4041 חלקות 172 – 195 נקבע שווי מ"ר מבונה (בבינוי דו משפחתי) לתאריך הקובע 28.05.2019 בסך של 6,400 ₪ ובהתאמה למיקום (0.88) והתאמה למועד הקובע (1.15) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 6,500 ₪.

בהתאמה לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 15.12.2021 בסך של 6,800 ₪ ובהתאמה לנשוא השומה בגין סמיכות למבנה ציבור נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **6,500** ₪.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לאחר בקרה וניתוח של עסקאות ההשוואה, הנני סבור כי עסקאות המכר עליהן התבססו הצדדים כמפורט בחוות דעתם, הינן מהימנות וניתן להתבסס עליהן בהתאמות הנדרשות בעניינה של החלטה זו.

הובא בחשבון, כדלקמן: מקדם התאמה למרתף 0.46 ומקדם שוליות למרתף 0.7 לשטח העולה על 50 מ"ר ליח"ד, מקדם התאמה למיקום 0.9 לעסקאות השוואה אשר נמצאות במיקום חדש ועדיף יותר, מקדם התאמה לזמן בשיעור 10% לשנה, מקדם התאמה סמיכות למבני ציבור 0.95.

בעניין עסקאות המכר בגוש 4040 חלקות 438-437, לא קיבלתי את עמדת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בסך של 100,000 ₪ מהתמורה המדווחת ברשות המיסים וזאת בגין הוצאות היתר. בהיעדר הסכם המכר (ובהסתמך על דיווח העסקה) למען הזהירות לא הופחתו סכומים מהתמורה המדווחת. כמו כן, היתר הבנייה בפועל עבור חלקה 438, ניתן לאחר מועד עסקת המכר (היתר הבנייה ניתן ביום 01.10.2020).

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה, בהתאם למפורט לעיל:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר במ"ר	מחיר מכירה	מ"ר איקוי'	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן 10% לשנה	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
09/12/2021	4040	80	234	₪ 2,000,000	206.45	₪ 9,688	1.00	0.9	₪ 8,719
27/05/2021	4040	227	483	₪ 3,900,000	496.05	₪ 7,862	1.05	0.9	₪ 7,430
29/06/2020	4040	164	490	₪ 3,205,600	502.25	₪ 6,383	1.14	0.9	₪ 6,558
19/03/2020	4040	438	262	₪ 2,000,000	260.47	₪ 7,678	1.17	0.9	₪ 8,062
20/08/2020	4040	244	251	₪ 1,870,000	245.00	₪ 7,633	1.13	0.9	₪ 7,728
06/01/2020	4040	437	262	₪ 2,000,000	238.00	₪ 8,403	1.19	0.9	₪ 9,013
שווי מ"ר מבונה ממוצע									**₪ 7,918**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן החלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד קובע	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
יהודה פלד	6382/56	חבצלת 10, שכ' רמב"ם	09/09/20	₪ 6,000	1.13	----	₪ 6,600
חגית רובינסון	4040/438,437	דרך החיים	28/12/20	₪ 6,881	1.14	0.9	₪ 6,812
יגאל יוסף	4041 חלקות 172-195	שכונת צמרות	28/05/19	₪ 6,400	1.15	0.9	₪ 6,624
שווי מ"ר מבונה ממוצע							**₪ 6,815**

סיכום ערכי השווי:

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
החלטות שמאים מכריעים	₪ 6,815	0.50
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 7,918	0.50
ממוצע		**₪ 7,366**
מקדם התאמה בגין סמיכות למבני ציבור		0.95
שווי ממוצע (במעוגל)		**₪ 7,000**

במקרה הנדון ובנסיבותיו, קיבלתי את הסכמות הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת המבנה הקיים וקבלת מגרש ריק ופנוי, להלן שווי הנכס במסגרת "המצב הקודם":

מהות	שטח מבונה (מ"ר)	מקדם שווי	סה"כ מ"ר איקוי'
שטח עיקרי 40%	147	1.00	146.80
ממ"ד	12	1.00	12.00
מרתף עד 50 מ"ר	50	0.46	23.00
מרתף שטח שולי	41.75	0.322	13.44
חצר	263.3	0.25	65.81
סה"כ מ"ר איקוי'			**261.06**
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,000
שווי קרקע ריקה ופנויה (במעוגל)			**₪ 1,827,000**

מהמפורט לעיל, הנני סבור כי שווי הנכס במסגרת "המצב הקודם" הינו **1,827,000 ₪**.

יובהר, אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב הקודם" הינו לצורכי תחשיב היטל ההשבחה בהחלטה זו בלבד, זאת נכון למועד הקובע 18.12.2021, אין להסתמך על אומדן שווי זה לכל מטרה אחרת.

עובדה שניה – מתודת תחשיב אומדן השווי במסגרת "המצב החדש"

א. **שמאי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, בהתאם להוראות התוכנית במתחם B שבנדון יהרסו המבנים הקיימים הכוללים 353 יחידות מגורים בבניה רוויה + 5 בתים צמודי קרקע ובמקומם יוקמו 1,330 יח"ד בשטח עיקרי של 146,550 מ"ר (כ- 110 מ"ר עיקרי לדירה) + 1,620 מ"ר למסחר. הבינוי יכלול 9 מבנים של 23-25 קומות ו- 2 מבנים של 9 קומות.

סה"כ השטח העיקרי המוצע במתחם B מסתכם ב-146,550 מ"ר עיקרי + 15,960 מ"ר ממ"דים ל-1,330 יח"ד + 1,620 מ"ר למסחר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשים, שווי מצב מוצע לנכס הנדון, עפ"י זכויות הבנייה המפורטת לעיל, במכפלת 0.0087 חלקים במתחם בהתאמה לחוות דעת שמאי הוועדה.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מחוות דעת המשיבה, עפ"י החלטת ביהמ"ש בעמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר מתאריך 26.08.2021, כוללת קביעה מפורשת לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, שלפיה יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל שווי הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות.

כאשר השווי במצב קודם יקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

עפ"י תוכנית מס' 455-0321877 במתחם B שבנדון יהרסו המבנים הקיימים הכוללים 353 יח"ד בבנייה רוויה + 5 יח"ד צ"ק ובמקומם יוקמו 1,330 יח"ד בשטח עיקרי של 146,550 מ"ר (כ- 110 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד) + 1,620 מ"ר עיקרי למסחר בבינוי אופייני של כ- 23- 25 קומות.

עפ"י הוראות התוכנית הוצאת היתרי בנייה במתחם B מותנית באישור תוכנית איחוד וחלוקה כאשר הוועדה (בהתאמה לסעיף 7.1 להוראות התב"ע) רשאית להתיר בנייה בשלבים.

בהעדר טבלת איחוד וחלוקה ובשים לב לצורך לקבוע את השווי היחסי של יח"ד נשוא השומה על פי חלקו בכלל שווי הזכויות במצב הקיים, ועל פי השווי היחסי שהתקבל ייגזרו הזכויות במצב המוצע בהתאמה לכלל שווי הזכויות במצב המוצע ובניכוי תרומת המחוברים (על פי שווים במצב קודם) ושווי זכויות יחסיות כוללות אלו, יישום ביחס לשווי זכויות יח"ד במצב המוצע וזאת לאחר ניכוי מרכיב המחוברים, כאשר בנוסף לכך יתווסף לזכויות המתקבלות במצב המוצע מרכיב שווי ספציפי של שווי הבנייה המיוחס ליח"ד נשוא השומה.

נוכח העובדה כי ביחס לתוכנית המוצעת הוגשה ע"י הבעלים הצעה לאישור טבלת איזון הנבחנת על ידינו ובשים לב לעובדה כי השווי היחסי שיקבע ביחס לטבלת האיזון המוצעת אמור להיות תואם גם לשווי היחסי ביחס לתוכנית 455-0321877, הובא בחשבון בשומתנו השווי היחסי המוצע בטבלת האיזון, כאשר בהתאמה לשווי היחסי הנ"ל ייגזר השווי הספציפי המיוחס ליח"ד נשוא השומה בהתאמה לשווי הכולל של התוכנית כפי שיקבע על ידנו נכון לתאריך הקובע 15.12.21. **לפיכך, השווי היחסי של יח"ד נשוא השומה נקבע בהתאמה לטבלת האיזון שבהכנה בשיעור של 0.0087.**

השווי הכולל במצב המוצע (לפני התחשבות בגורמי דחייה להוצאת היתר, מושע וטבלת איזון) נקבע על בסיס נגזרת משווי כלל זכויות הניצול שניתנו בכלל המתחם הכוללות 1,330 יח"ד בשטח מבונה עיקרי של 146,550 מ"ר + 15,960 מ"ר ממ"דים + 1,620 מ"ר למסחר.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, הנכס נשוא ההחלטה במסגרת "המצב החדש" מהווה חלק ממגרש תמורה מס' 117 במתחם B. מתודת התחשיב בה נקטו הצדדים מתייחסת לכלל מתחם B וגזירת החלק היחסי **מהמתחם**. בעניין זה, יוער תחילה כי אין מחלוקת בין הצדדים כי חלקו היחסי של הנכס הנדון הינו בהתאם למפורט בטבלת הקצאה ואיזון למתחם B (אשר הינה בהכנה וטרם אושרה).

לטעמי, נכון לחשב את חלקו היחסי של הנכס הנדון במגרש התמורה ולא בכל המתחם, היות ומתודה זו מקטינה את הסטייה בערכי השווי וחשופה לפחות עיוותים. כמו כן, איננה מביאה בחשבון ערכי שווי למסחר שלא לצורך, בהתאם למפורט בטבלת ההקצאה והאיזון, הנכס הנדון לא קיבל הקצאה במגרש עם שטחי מסחר אלא הקצאה במגרש מס' 117 שאינו כולל כלל מסחר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יש לזכור כי במקרה הנדון, מדובר על חלקה בודדת כאשר לא ישים כי המוכר ו/או הקונה "הסביר" מבצעים תחשיב רחב היקף של "סל הזכויות" אותה מקנה התכנית הנדונה, לכל היותר מתבצע תחשיב למגרש התמורה העתידי אשר הינו אמור להתקבל בסופו של יום.
רוצה לומר, עלינו לבחון את המקרה הנדון בהתאם "למבחן השוק". קרי, התחקות אחרי "התנהגות השוק", כאשר במצב דברים שכזה אין המוכר ו/או הקונה יזמים אשר יוציאו את התכנית מהכוח אל הפועל, בחינתם לרוב תהיה מבוססת על המגרש שבו קיבלו את ההקצאה ("מגרש התמורה").

בהתייחס לעמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021, עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 (אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020 לעיל, **שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי** – שם, בית המשפט קיבל את עמדתה של העוררת.
בענייננו, כפי שפורט בסע' 38 לפסק הדין, ציטוט: *"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"*** *(בר"מ 7255/17* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין****, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין* ***בורשטיין****").*
קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי".

ובהמשכם של דברים, כפי שפורט בסע' 55 לפסק הדין, ציטוט: ***"אעיר, כי אין בהחלטתי זו לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".***

קרי, לא נקבעה כל מתודה שמאית נכונה לתחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כאשר לעניין מתודה זו, כב' השופטת מפנה **למשל** לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל** (פורסם בנבו) פס' 23 (6.9.2020) כך מדברי כב' השופטת, *"כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר") ולפיה, ציטוט: *"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל.*

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה <u>במתחם הפינוי בינוי</u>. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות <u>במתחמי פינוי-בינוי אחרים</u> או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה.

משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". (ההדגשות אינן במקור).

במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים מס' תיק: 8121/19+8127+8126+8012/20, וועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' 1. אמבנה אייהלו. 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון, מיום 9 ביוני 2021, וועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין אשדר להלן החלק הרלוונטי מהחלטה, ציטוט: *"לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, ערר מס' תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' 1. מר יובל קיכל 2. הגב' ליאת רבינוביץ' קיכל, בעניין גוש 6100 חלקה 221, תת חלקה 4 – מתחם "דפנה – ארלוזורוב – נמיר", תל אביב -יפו, מיום 06.09.2020 להלן החלק הרלוונטי מההחלטה לעניין גישות השומה, ציטוט:

- *"**שומה בדרך של השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה*** *(בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57* ***בעניין אשדר****). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין*** *- דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".*

החלטת ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, תא/81077/0721, הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' אברהם כספי ז"ל, בעניין גוש 6133 חלקה 337, ת"ח 17, מיום 19.08.2024.

בהחלטתה זו, מתייחסת וועדת הערר לעמ"נ 52383-10-20, להלן: פס"ד "אשדר", ששם הגישה העיקרית שנדונה בפני בית המשפט הינה "הגישה הכלכלית" ובית המשפט לא שלל את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות וכי גישה זו איננה פסולה. וועדת הערר סוקרת שתי גישות שומה עיקריות לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש", כדלקמן: **1.** גישת ההשוואה – הגישה העדיפה, המתבססת על עסקאות בהתאמה. **2.** הגישה הכלכלית – הערכת שווי הזכויות העתידיות בהתאמות ובהנחות עבודה והינה רגישה לשינויים קטנים.

וועדת הערר עושה את ההבחנה, כדלקמן: **1.** מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה שנתבקשה ע"י יזם – הבחינה תיטה לגישה הכלכלית. **2.** מימוש בדרך של מכר של דירת מגורים בודדת (טרם מימוש בדרך של היתר בניה) – הבחינה תיטה לגישת ההשוואה הישירה.

מכל מקום, סבורה הוועדה כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין.

כעולה מהמפורט בפסק הדין והחלטות וועדות הערר כפורט לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), יש להתבסס על גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר כאשר גישה זו היא העדיפה והרצויה ביותר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אולם, **במובחן**, במקרה הנדון ובנסיבותיו, זאת להבדיל מדירה טיפוסית בבניין מגורים, גישת ההשוואה הישירה איננה ישימה כלל וזאת לאור העובדה כי לא קיימות בנמצא עסקאות השוואה לפני ואחרי אישורה של התכנית הנדונה.

במקרה זה, מדובר על חלקה (צמוד קרקע) עליה בנוי מבנה מגורים ותיק כך שלא ניתן להסיק מהשתנות המחירים בנכסים אחרים בסביבה כתוצאה מאישורה של התכנית, על הנכס הנדון. לפיכך עלינו לבחור בגישה בעלת סטיית התקן הנמוכה ביותר בנסיבות העניין.

הנני סבור כי הערכת שווי מגרש התמורה וגזירת החלק היחסי משקפת בנסיבות העניין בצורה מהימנה יותר את "חשיבת השוק", במיוחד לאור העובדה כי בהתאם להוראות סעיף 7.1 לתקנון התכנית (שלבי ביצוע), הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים. קרי, למיטב ההבנה, עולה כי אין כל דרישה לבניית כל מתחם B בהינף אחד.

במילים אחרות, במקרה הנדון ובנסיבותיו, הגישה העדיפה הינה לאומדן החלק היחסי ממגרש התמורה וזאת בהתאמות הנדרשות.

לפיכך, בהחלטה זו, מתודת תחשיב אומדן השווי במסגרת "המצב החדש" תיגזר מחלקו היחסי של הנכס הנדון במגרש התמורה, שהינו 6.64% מתוך מגרש מס' 117.

<u>עובדה שלישית</u> – <u>ערכי שווי במסגרת "המצב החדש"</u>

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, מפנה לעסקות בניה רוויה למגורים בקרבת הנכס.

להלן ערכי שווי אשר נקבעו ע"י שמאים מכריעים בבאר יעקב:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה מועד קובע	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
רינת וייס רביב	4041/197	27/01/21	₪ 6,100	1.1	0.9	₪ 6,039
אלי כהן	4245/33	25/11/20	₪ 4,900	1.1	1	₪ 5,390
יגאל יוסף	4041 ח' 195-172	26/05/19	₪ 5,400	1.15	0.9	₪ 5,589
יהודה פלד	4041/323	17/05/19	₪ 5,450	1.15	0.9	₪ 5,460
עומר סרחאן	4245/16	27/02/19	₪ 4,000	1.15	1	₪ 4,600

שווי מ"ר מבונה מגורים בהתחשב בהפחתה לגודל פרויקט: **<u>5,400 ₪ למ"ר</u>**.

להלן ערכי שמאים מכריעים בבאר יעקב ושומות שנערכו לעניין שימוש מסחרי:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש / חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בש"ח
רינת וייס	4041/197	היהלום 5	09/10/23	11,400 (במרכז מסחרי)
יהודה פלד	4041/323	שדרות האלונים	10/08/21	11,000 (במרכז מסחרי)

בטבלת איזון שנערכה ע"י משרד שמאים בלייר כץ אהרונוב בתוכנית תמ"ל 3008 מתחם 5 בבאר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר למועד קובע 05/22 בסך של: 12,000 ₪ למ"ר מבונה.

שווי מ"ר מבונה מסחר בנשוא השומה תוך התאמת זמן ומיקום: **<u>11,000 ₪</u>**.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, להלן עסקאות השוואה למכר בחלקות 94 – 95 בגוש 4041 הסמוך למתחם נשוא השומה:

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יום מכירה	תמורה	שטח רשום	חדרים	שווי מ"ר בנוי
18/02/2020	₪ 2,050,000	118	4	₪ 17,373
05/04/2020	₪ 2,020,000	100	4	₪ 20,200
17/06/2020	₪ 2,000,000	117	4	₪ 17,094
03/08/2020	₪ 1,800,000	90	3	₪ 20,000
13/09/2020	₪ 2,100,000	111	4	₪ 18,919
27/10/2020	₪ 2,050,000	116	4	₪ 17,672
07/03/2021	₪ 2,065,000	87	4	₪ 23,736
29/12/2020	₪ 2,022,500	90	4	₪ 22,472
27/01/2021	₪ 2,320,000	123	5	₪ 18,862
03/02/2021	₪ 1,810,000	96	3	₪ 18,854
12/01/2021	₪ 2,000,000	86	4	₪ 23,256
18/02/2021	₪ 2,080,000	116	4	₪ 17,931
12/05/2021	₪ 2,600,000	128	5	₪ 20,313
20/04/2021	₪ 2,180,000	107	4	₪ 20,374
13/06/2021	₪ 2,050,000	101	4	₪ 20,297
28/07/2021	₪ 2,070,000	116	4	₪ 17,845
23/06/2021	₪ 2,560,000	86	4	₪ 29,767
24/06/2021	₪ 2,110,000	122	4	₪ 17,295
31/08/2021	₪ 2,390,000	100	4	₪ 23,900
18/04/2021	₪ 1,830,000	96	3	₪ 19,063
02/11/2021	₪ 2,350,000	86	4	₪ 27,326
ממוצע	**--**	**104.38**	**--**	**₪ 20,598**
שווי מ"ר בנוי ממוצע				₪ 20,598
בניכוי מע"מ בשיעור 17%				₪ 17,605
בניכוי רווח יזמי 18%				₪ 14,919
עלויות בנייה				₪ 8,500
שווי מ"ר מבונה ממוצע				**₪ 6,419**

להלן החלטות שמאים מכריעים בתחום היישוב באר יעקב:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך קובע	גוש	חלקה	מגרש	שווי מ"ר מבונה	התאמה למיקום	התאמה לגורם הזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
רינת וייס רביב	27.01.2021	4041	197	168	₪ 6,100	0.88	1.1	₪ 5,905
יהודה פלד	17.05.2019	4041	323	2001	₪ 5,450	0.88	1.15	₪ 5,515
יגאל יוסף	28.5.2019	4041	195-172	101-124	₪ 5,400	0.88	1.15	₪ 5,465
עומר סרחאן	27.02.2019	4245 (מתחם י"ב)	16	101, 102, 103, 104, 107	₪ 4,000	1	1.15	₪ 4,600
אלי כהן	25.11.2020	4245 (מתחם י"ב)	33	110	₪ 4,900	1	1.1	₪ 5,390
ממוצע								**₪ 5,375**

בהתאמה לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה לתאריך הקובע 15.12.2021 בסך של **6,000 ₪**.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן מסד נתונים למסחר:

- בפסיקת השמאית המכריעה גב' רינת וייס רביב מתאריך 09.10.2023 בחלקה 197 בגוש 4041 רחוב היהלום 5 באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר (במרכז מסחרי) למועד הקובע 27.01.2021 בסך של 11,400 ₪.
- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י פז כלכלה והנדסה, בתאריך 23.02.2021 למועד הקובע 31.12.2020 במתחם הכולל מגורים ומסחר בגוש 4245 חלקות 28 ו 33 מתחם י"ב באר יעקב (הסמוך למתחם נשוא השומה) נקבע דמ"ש מקובלים בסך של 150 ₪.
- בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י השמאים אברהם ז"ל ויונתן לוי בתאריך 10.03.2021 למועד הקובע 31.12.2020 ביחס לקומה מסחרית בבנייני מגורים שמגרש 508 במתחם הנרקיסים בראשון לציון (במרחק של כ- 1.5 ק"מ ממתחם נשוא השומה) נקבע דמ"ש בסך של 146 ₪ המבטאים שווי מ"ר בנוי בגובה של 25,000 ₪ ובחילוץ למרכיב הקרקע מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 13,200 ₪.
- בטבלת איזון שנערכה ע"י בלייר כץ-אהרונוב בתוכנית תמל/3008 מתחם 5 באר יעקב נקבע שווי בנוי למסחר למועד הקובע 05.2022 בסך של 25,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך של 12,000 ₪.
- בפסיקת השמאי המכריע מר יהודה פלד מתאריך 10.08.2021 בחלקה 323 בגוש 4041 רחוב שדרות האלונים באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר (במרכז מסחרי) למועד הקובע בסך של 11,000 ₪.

בהתאמה לאמור לעיל, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר במתחם נשוא השומה לתאריך הקובע 15.12.2021 בסך של **12,000 ₪.**

בתשובת המשיבה, נטען כי על פי מסד עסקאות לבניה רוויה שהוצג בשומת הבעלים (שלא נותח) מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של 21,320 ₪, ובהתאמה לחילוץ שחושב בשומת הוועדה מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 6,940 ₪, ובהתאמה יש לכל הפחות לקבוע שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת הוועדה.

יצוין כי בטבלת איזון שנערכה ע"י בלייר כץ אהרונוב ביחס לתוכנית תמל/ 3008 מתחם 5 באר יעקב נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 05.2022 בסך של 10,000 ₪.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה במסגרת "המצב החדש", הובאו בחשבון עסקאות השוואה מבנייני מגורים הממוקמים בגוש 4041 חלקות 94-95, מדובר בבנייני מגורים אשר הינם בני 14-15 קומות ונבנו עפ"י היתרים משנים 2014-2015 הממוקמים בקרבה לנכס הנדון.

לאור העובדה כי בתקופה שטרם המועד הקובע חלה עליית מחירים משמעותית ברחבי הארץ, הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 10% בשנה.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום 0.9 - למרות הקרבה הפיזית בין שכונת פארק המושבה (נכסי ההשוואה), לבין, שכ' הרצל (בו ממוקם הנכס הנדון), מדובר בחתך וצביון אוכלוסייה שונה, ההנחה הינה כי גם לאחר בניית מבנים חדשים בשכ' הרצל, מחירי הדירות בין 2 השכונות לא יהיו זהים באופן מיידי אלא מדובר בתהליך הדרגתי.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות ההשוואה:

יום מכירה	תמורה מוצהרת	שטח (מ"ר)	חדרים	מחיר למ"ר	התאמה לזמן 10% לשנה	מחיר למ"ר מתואם
02/11/2021	₪ 2,350,000	86	4	₪ 27,325.58	1.01	₪ 27,553.29
31/08/2021	₪ 2,390,000	100	4	₪ 23,900.00	1.03	₪ 24,497.50
28/07/2021	₪ 2,070,000	116	4	₪ 17,844.83	1.03	₪ 18,439.66
08/07/2021	₪ 3,850,000	148	6	₪ 26,013.51	1.04	₪ 27,097.41
24/06/2021	₪ 2,110,000	122	4	₪ 17,295.08	1.04	₪ 18,015.71
23/06/2021	₪ 2,560,000	86	4	₪ 29,767.44	1.04	₪ 31,007.75
13/06/2021	₪ 2,050,000	101	4	₪ 20,297.03	1.05	₪ 21,311.88
12/05/2021	₪ 2,600,000	128	5	₪ 20,312.50	1.06	₪ 21,497.40
20/04/2021	₪ 2,180,000	107	4	₪ 20,373.83	1.06	₪ 21,562.31
18/04/2021	₪ 1,830,000	96	3	₪ 19,062.50	1.07	₪ 20,333.33
07/03/2021	₪ 2,065,000	87	4	₪ 23,735.63	1.08	₪ 25,515.80
18/02/2021	₪ 2,080,000	116	4	₪ 17,931.03	1.08	₪ 19,425.29
03/02/2021	₪ 1,810,000	96	3	₪ 18,854.17	1.08	₪ 20,425.35
27/01/2021	₪ 2,320,000	123	5	₪ 18,861.79	1.08	₪ 20,433.60
12/01/2021	₪ 2,000,000	86	4	₪ 23,255.81	1.09	₪ 25,387.60
29/12/2020	₪ 2,022,500	90	4	₪ 22,472.22	1.09	₪ 24,532.18
27/10/2020	₪ 2,050,000	116	4	₪ 17,672.41	1.11	₪ 19,586.93
13/09/2020	₪ 2,100,000	111	4	₪ 18,918.92	1.13	₪ 21,283.78
03/08/2020	₪ 1,800,000	90	3	₪ 20,000.00	1.13	₪ 22,666.67
17/06/2020	₪ 2,000,000	117	4	₪ 17,094.02	1.15	₪ 19,658.12
05/04/2020	₪ 2,020,000	100	4	₪ 20,200.00	1.17	₪ 23,566.67
18/02/2020	₪ 2,050,000	118	4	₪ 17,372.88	1.18	₪ 20,557.91

להלן שווי מ"ר מבונה:

"חילוץ" שווי מ"ר מבונה – גישת השווי השיורי	
שווי מ"ר בנוי - ממוצע	**₪ 22,471**
התאמה למיקום - 0.9	₪ 20,224
בניכוי מע"מ בשיעור 17%	₪ 17,285
בניכוי רווח יזמי 18%	₪ 14,648
עלויות בנייה	₪ 8,500
שווי מ"ר מבונה ממוצע (במעוגל)	**₪ 6,100**

בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס רביב בגוש 4041 חלקות 197,299,300,302, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך ₪ 6,100 למועד הקובע 27.01.2021.

לא מצאתי במקרה הנדון כל צורך להתבסס על ערכי שווי מתוך החלטות נוספות של שמאים מכריעים אשר נערכו עבור מועדים רחוקים יותר, ובמיקומים שונים.

לפיכך, לצורכי החלטה זו יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בבנייה רוויה במסגרת "המצב החדש" בסך **6,100 ₪ / מ"ר מבונה.**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עובדה רביעית – מקדמי התאמה ותקופת שימוש הביניים

א. שמאי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, בקביעת שווי למימוש בדרך של הריסה ובנייה מחדש של מתחם שלם, מרכיב הדחייה משמעותי ביותר ולעיתים יכול לאיין את כל ההשבחה בשל הסיכוי הנמוך להגשמתו.

מקדם הדחייה בעת הריסה והבניה ארוך מאוד, לפחות 15 שנים.

להלן מקדמים / הפחתות אשר הובאו בחשבון:

מהות המקדם	מקדם שווי
הפחתה ראשית הנדרשת להשלמת הליכים עד הוצאת ההיתר לתקופה של 15 שנים לפי שיעור היוון של 6%	0.417
הפחתה נוספת בגין הצורך בהכנת טבלת איחוד וחלוקה לתקופה של 3 שנים לפי שיעור היוון של 6%	0.84
הפחתה נוספת בגין גורם המושאע, מורכבות והעדר רישום בטאבו.	0.75
שימוש ביניים	לא נלקח בחשבון במסגרת התחשיב (ראה הסבר להלן)
עלויות הריסה ופינוי לשטח בניה הכולל במתחם בהיקף של 27,500 מ"ר	350 ₪ למ"ר

נושא שימוש ביניים לעניין מצב חדש כמפורט בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בהתייחס לנכס הממוקם ברחוב הרב צירלסון מס' 23 תל אביב (גוש 6212 חלקה 1342 / חלקת משנה 5).

להערכתי המקצועית בתחשיב ההשבחה אין לקחת בחשבון את נושא שימוש הביניים.

בדיון, בהוראות התכנית, סעיף 7.2, רשום שזמן משוער לביצוע התכנית הינו 15 שנים, זה שונה לדוגמא מהתחדשות עירונית למשל ח-619 בעיר חולון ששם נקבע בהוראות התכנית 7 שנים ויש סמכות להארכה. קרי, עצם העובדה שבהוראות התכנית פורט 15 שנים אזי ברור כי ישנו כאן מתחם לא פשוט, המתחם כולל (מתחם B) 365 יח"ד קיימות בבנייה רוויה ועוד 5 יח"ד צמודי קרקע, גם אם נקבל שהחלק היחסי הינו 0.0087 שמהווה מצב מוצע בהתאם לשומת המשיבה של 11.57 יח"ד אם יש 5 צמודי קרקע שכל אחד יקבל 11.57 יח"ד, קרי בין 55 ל-60 יח"ד, להזכיר כי קיים מרכיב אי וודאות כי לא ידוע מה יאושר ויש עוד 353 יח"ד קיימות, קרי 413 יחידות שהיזם יצטרך לתת לקיימים, סה"כ במתחם, כלומר היחס שנותר כאן הוא בעייתי לפינוי – בינוי, יחס של 3.2, כלומר התכנית מבחינת המספרים היא לא פשוטה.

במיוחד שבהוראות התכנית, ישנם דרישות שונות, כגון יח"ד קטנות.

מעבר לנ"ל, בהוראות התכנית נרשם חד משמעית כי תנאי להתקדמות של המתחם הינו מתן מענה נדרש לתשתיות ולצרכי ציבור, שכונת הרצל הינה שכונה ותיקה, שהתוספת במתחמים מדברת על 1,880 יח"ד וזה משהו שיכול ליצור עיכובים.

בחוות דעת המבקשים פורט כי קיים מתחם נוסף למחיר למשתכן ודירות להשכרה שהוא מקודם בימים אילו ויש עוד מתחמים, כלומר יש לקחת בחשבון שאישורה של תכנית בלבד לא מהווה אסמכתא להשבחה מהותית, כי מה שבסוף יכול לאיין את ההשבחה זה הדחייה ומורכבויות נוספות ולכן בהרבה מאוד פרויקטים נותנים דחייה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לגבי דחיה בגין טבלת איזון תכנית מפורט וכיוצ"ב, המשיבה קובעת מקדם שנה אחת לדחייה ואני קבעתי 3 שנים, יוער כי חלפו כבר שנתיים וחצי מאישורה של התכנית, שנה למתחם כזה הינו בעייתי לא יכול להיות שדירה רגילה תקבל 25 מ"ר ובית פרטי יקבל 11 יח"ד, יש משהו לא סביר וזה צריך להדליק "נורות אדומות" לשמאי המכריע, זה רק בהכנה ועדיין לא אושרו בפועל.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, בהתייחס לגורמי הדחייה שיש להביא בחשבון במצב המוצע (דחייה נדרשת להוצאת היתר, להכנת טבלת איחוד וחלוקה והפחתה בגין גורם המושע) קיימת חפיפה שמשמעותה לכאורה מצריכה התחשבות בגורם הדחייה הארוך בלבד.
על הצד הזהיר הובאו בחשבון בתחשיבנו גורמי דחייה (בהתחשב אלמנט חפיפה חלקי בלבד) כדלהלן:

- הפחתה (ראשית) הנדרשת להשלמת הליכים עד הוצאת ההיתר לתקופה של 8 שנים דהיינו מקדם שווי של 0.63.
- הפחתה נוספת בגין הכנת טבלת איחוד וחלוקה לתקופה של שנה דהיינו מקדם שווי 0.94.
- הפחתה נדרשת בגין גורם המושע ומורכבות במקדם 0.8.

כאשר מאידך תובא בחשבון בגין עובדה זאת שווי שימוש ביניים המתקבל עפ"י חישוב תאורטי של תקבולי שכ"ד ליח"ד אופיינית בפרויקט לתקופה האמורה לפי בסיס חודשי של 4,000 ₪, בנוסף הובאו בחשבון עלויות הריסה לשטח בנוי הכולל במתחם בהיקף של כ- 27,500 מ"ר לפי בסיס למ"ר של 250 ₪.

בתשובת המשיבה, השומה שבנדון מהווה מקרה שאינו שכיח המתייחס ליח"ד צ"ק (הכוללת מבנה בשטח של - 107 מ"ר מבנייה ותיקה) הנכלל בתוכנית בינוי, ושלה הוקצו זכויות ל 11.77 יח"ד, עובדה שמשמעותה יצירת השבחה חריגה בשיעור מאות אחוזים בהתייחס לשווי הקודם (1,758,000 ₪ בשומת הועדה ו-1,949,000 ₪ בשומת הבעלים וזאת למרכיב הקרקע בלבד) ולשווי זכויות במצב מוצע של למעלה מ 8 מיליון ₪, עובדה שבאופן טבעי מצביעה על שיעור השבחה גבוה במיוחד.
למרות המצוין לעיל תחשיבי הבעלים כללו מקדמי דחיה בלתי סבירים בעליל הכוללים דחיה לתקופה של - 15 ש', דחיה נוספת של 3 ש' בגין העדר טבלת איזון והפחתה נוספת בגין מושע ומורכבות בשיעור 25% באופן שהתקבלה דחייה כוללת בשיעור מקורב של כ 74%.
מיותר לציין כי שעורי הדחיה האמורים שונים מהותית ממקדמי הדחייה שיושמו בפסיקות שמאים מכריעים כמפורט בהמשך.
דווקא השימוש הבלתי מבוקר בעליל בגורמי הדחיה, שקיבל ביטוי בשומת הבעלים יש בו כדי להוכיח את אי הסבירות הבולטת ביישום מתודיקה לפיה מופעלת הדחיה ביחס לכלל השווי במצב המוצע באופן שמתאפשרת מסקנה אבסורדית לפיה השווי במצב המוצע (לאחר הדחיה) נמוך מהשווי במצב הקודם וזאת למרות עליית השווי בשיעור של מאות אחוזים של המצב המוצע ביחס למצב הקודם כאשר מצב אבסורדי זה מצביע על נכונות מתודיקה שונה לפיה יש להפעיל את הדחיה ביחס למרכיב ההשבחה בלבד (באופן שמבטלת במקביל את ההזדקקות לתוספת שווי בגין דמ"ש הביניים תוספת שמתקנת רק באופן חלקי את העיוות המתואר).
להלן התייחסות סקירה למקדמי דחייה שנקבעו בפסיקות שמאים מכריעים:

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערה מקדימה: בהתייחס לגורמי הדחייה שיש להביא בחשבון במצב המוצע (דחייה נדרשת להוצאת היתר, דחייה להכנת טבלת איחוד וחלוקה והפחתה בגין גורם המושע ומורכבות) קיימת חפיפה בין גורמי ההפחתה שמשמעותה למעשה צורך בהתחשבות בגורם הדחייה הארוך בלבד.

יצוין כי תקופה דחייה של - 9 שנים (לפני הפחתה בגין מורכבות), כפי שהובאה בחשבון בשומת הוועדה תואמת ואף זהירה בשים לב לפסיקות שמאים מכריעים המפורטים בהמשך (במיוחד בשים לב לתנופת הפיתוח הביקושים הגבוהים המאפיינים בתקופה האחרונה את העיר באר יעקב).

עוד יובהר כי התנאים המתייחסים להוצאת היתרים במתחם A (שבו קיימת טבלת איחוד וחלוקה) המותנים באישור טבלת איחוד וחלוקה במתחם B מהווים זרז לאישור תוכנית איחוד וחלוקה במתחם זה שאכן נמצאת כיום בשלבים מתקדמים מאוד כאשר מצב זה מקבל ביטוי בהיעדר שונות ביחס למחירי יח"ד בשני המתחמים A ו- B.

במאמר מוסגר יצוין כי בשים לב לעובדה שהשווי המיטבי במצב הקודם מתייחס למרכיב הקרקע בלבד (ולא למרכיב היחידה הבנויה מבניה ותיקה בהיקף של 107 מ"ר) בוודאי שאין מקום לקבוע מקדם דחיה עד "לקבלת מפתח".

מצרף סקירת החלטות שמאים מכריעים הכוללת התייחסות למרכיב הדחיה.

מצרף מסד עסקאות שנקשרו במתחמים A ו - B (אשר כאמור אינן מצביעות על פערי שווי). בהתייחס לשימוש הביניים בתקופת הדחייה, לדעתנו במקרה של החלת גורם הדחיה על כלל השווי הקודם (שכאמור כפי שפורט לעיל אינה מהווה את המתודיקה המיטבית, במיוחד כאשר קיימים גורמי דחיה משמעותיים כמו בנשוא השומה) הכללת שווי מהוון של דמ"ש בתקופת הדחיה מתבקשת ואף מקטינה את העיוות הקיים בחלופת חישוב זאת.

בעניין זה, הננו להפנות להחלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון מיום 17.01.2024 בגוש 6693 חלקה 64 שבה התייחס לעמ"נ 55750-12-12 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל.

להלן תימוכין נוספים בדבר הצורך להכללת מרכיב שימוש ביניים בחישוב המצב המוצע (וזאת ללא התייחסות להוצאה דמי שכירות בתקופת הבנייה) שאומצה בשומות מכריעות כדלהלן:

- החלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בחלקה 50 בגוש 6362 רח' אש שלום 1 פ"ת.
- החלטת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 6110/229 מתחם פינוי בינוי דפנה ארלוזורוב נמיר ת"א.
- החלטת השמאית אורית גלן בחלקה 7 בגוש 7098 שכונת יד אליהו ת"א.

יצוין כי ברובן המכריע של החלטות שמאים מכריעים נכלל שווי שימוש הביניים במסגרת השווי החדש, כדוגמת ההכרעות הרצ"ב:

- החלטת השמאי המכריע יעקב פז בחלקות 562 – 564 בגוש 8274 רח' ויצמן סוקולוב נתניה.
- החלטת השמאי המכריע בועז קוט בחלקות 178 – 180 בגוש 8232 רח' הרצוג נתניה.
- החלטת השמאי המכריע דוד ברייל בחלקות 33 ו 34 בגוש 6416 רח' דרך השלום תל אביב.
- החלטת השמאית המכריעה רמה מאור בחלקה 231 בגוש 6108 רח' הלסינקי תל אביב.
- החלטת השמאי המכריע גיא צדיק בחלקה 5 בגוש 7213 שדרות מרדכי אור יהודה.
- החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה 115 בגוש רח' בית אל תל אביב.
- החלטת השמאי המכריע יהודה פלד בחלקה 127 בגוש 6337 רח' אח"י דקר ת"א.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, נטען כי כמו שנאמר ומוסכם המתודה דכאן היא מתאימה לאור הנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון (לדעת המשיבה הינה נכונה גם ביתר המקרים), לפיכך יש לדון במקדם דחייה ראוי, כולל ביחס למה להחילו למצב קודם או למרכיב ההשבחה כאשר כל הנושאים קשורים לשימוש הביניים שיש להביאו בחשבון.

בעניין מקדם הדחייה הראוי, מקדם הדחייה שיש להביאו הוא חופף ביחס לכלל הגורמים שמשפיעים עליו, כגון: הזמן הנדרש לארגון הדיירים לשם הוצאת היתר כאשר הנושא של טבלת האיזון הינו חופף הרי כאן נטען שעד היום אין טבלת איזון, לא נכון יש היום הצעה לטבלת איזון, למה זה צריך לבוא לאחר ולא במקביל, יש להביא את מקדם הדחייה הארוך ביותר, זאת אומרת כנ"ל לגבי מורכבות ומושע זה הכל למעשה יש להם מרכיבים חופפים וזה דבר ראשון שיש להתייחס.

הישענות על הוראות התכנית למשך הזמן הוא לא נכון ולא רלוונטי וזה תקף גם למתחם A, ולשיטת המבקשים הינו כבר זמין ואין הבדל בהוראות בין המתחמים.

יתרה מזאת, בתכנית יש התניה בין ההתקדמות במתחם B (הכנת טבלת האיזון) לבין הוצאת היתר במתחם A, כאשר עובדה זו יש גם כדי להוות תמריץ לקידום ואישור מהיר של מתחם B.

אנו למדים על העדר פערי שווי מהותיים בין שני המתחמים גם מעיון ממסד נתוני השוואה של דירות שפורט על ידי שלפיהן התקבל שווי דומה לעסקאות ביחידות רוויות במתחם A ו – B (אם כי זה לא תמיד המדד היחידי לשווי).

אני מפנה למסד של פסיקות שניתנו במתחמי איחוד וחלוקה שונים שבכולם מקדם הדחייה שהובא בחשבון נמוך מהותית ממה שהובא ע"י המשיבה. יוער כי מסד הנתונים המראה על אי פער משמעותי ביחידות הדיור בשווי בין שני המתחמים יש בו כדי להצביע על התייחסות השוק לפיה אין פערי דחייה מהותיים בין שני המתחמים כאשר אם לקבל את עמדת המבקשים לפיה במתחם A הזמינות היא כמעט מיידית הרי בהתאמה יש ליישם את אותה זמינות קרובה למתחם B ובאופן זה ברור שגם ערכי הדחייה שהובאו בשומת המשיבה הם גבוהים מהמתבקש.

אי הסבירות / נכונות של החלת מקדם דחייה בשיעורים האמורים כפי שנקבעו בשומת הבעלים מקבלת הוכחה לדעת המשיבה בעובדה שאם אנו מפעילים את מקדם הדחייה על המצב החדש בכללותו אנחנו יכולים להגיע לא רק למצב שאין השבחה, אלא למצב שיש ירידת ערך ועובדה זו מראה כי המתודיקה איננה נכונה/מתאימה בעליל.

ניתן למנוע את הסתירה האמורה באם נאמץ את המתודיקה לפיה יש להפעיל את הדחייה רק על מקדם ההשבחה בלבד כאשר שיטה זו תמנע א העיוות או הסתירה שלא יכול להיות שתכנית פינוי – בינוי תגרום למצב של ירידת ערך. לדעת המשיבה, נכון יותר להפעיל את המתודיקה לפיה הדחייה תיוחס רק לגורם ולמרכיב ההשבחה עובדה שבין היתר תמנע את הצורך בהתייחסות לשימוש ביניים.

לדעת המשיבה, השימוש ביניים מהווה רק תיקון עיוות חלקי לגורם הדחייה שהובא לכלל המצב החדש (שחושב בשיעורי היוון של 6%) כאשר דמי השכירות מהווים רק 2.5-3 אחוז משווי הנכס ובאופן הנ"ל ההיוון שלהם נותן מענה חלקי לפער שבין היוון של 6% ל-2.5% וזאת מבלי להתייחס לסך הערך הנוכחי של אותן דחיות ותוספות.

במאמר מוסגר ברצוני להביע את דעתי האישית לפיה המתודיקה שנערכה בשומת המשיבה ובשומת הבעלים היא הנכונה ותואמת את פסיקת אשדר שלפיה יש להביא בחשבון את כלל הזכויות שניתנו

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לבעלי יחידות הדיור המקוריות ובמקרה הנדון ניתנו להם 11.5 יח"ד. כאשר השיטה שמתחשבת רק בתמורה הצפויה במקרה של התקשרות עם יזם היא לא נותנת מענה למקרים שבהם חלוקת התמורה היא וייתכן איננה מיטבית.

שימוש ביניים, מפנה למפורט בתשובת המשיבה, שם הובאו הסיבות למה יש להביא את שימוש הביניים שהינו גם גורם בפני עצמו שהינו "גורם שווי" בסיטואציה הנדונה שיש לנו אפשרות להשתמש בהכנסות של דמי השכירות של אותה דירה עד להוצאת ההיתר.

טבלת האיזון של 11.5 יח"ד וזה פי 4 ממה שמקבלים דירות רגילות נעשתה ע"י שמאי היזמים ואושר עקרונית ע"י שמאי הוועדה שזה אני, לפיכך אין ספק שבעלי הדירות צמודות הקרקע מקבלים יותר ובעצם לקבל 4 יח"ד בנויות, קבלת הדירות הללו יש לקבל כעובדה מוגמרת. הטבלה נעשתה על ידי היזמים והיא בשלב מאוד מתקדם.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה במסגרת "המצב החדש" בדחייה.

כמו כן, כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעתם, בוצעה הבחנה בין הדחייה הכללית למימושן של הזכויות ובין הדחייה בגין היעדר טבלת איחוד וחלוקה (קרי, הצורך בטבלאות איחוד וחלוקה).

מקדם דחייה מבטא את פער הזמנים שבין המועד הקובע לאישורה של התכנית (18.12.2021) למועד אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם B וקבלת מגרש התמורה כריק ופנוי לאחר פינוי ההריסות.

בעניין זה, כעולה מהמפורט בתקן שמאי מס' 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי (תקן שהינו בתוקף במועד הקובע), צוין כי תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים.

<u>להלן הפרמטרים לדחייה</u>: מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי תכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.

- מספר בעלי הזכויות בנכס – ריבוי שיתופים – מושע גדול יותר.
- מצב משפטי / קנייני – יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל שקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר.
- גודל המתחם (כמות היחידות האמורות המתוכננות ורמת הביקוש), מגבלות בשטח, ועוד.

כעולה מהוראות תכנית מס' 455-0321877, במתחם B לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה טרם אישור תכנית איחוד וחלוקה, תכנית מס' 455-1090455 המהווה תכנית איחוד וחלוקה למתחם B נמצאת בסטאטוס "בדיקת תנאי סף – קיום תנאי סף" מיום **26.12.2023.**

קרי, נכון למועד כתיבתה של החלטה זו, חלפו למעלה משנתיים וחצי ממועד אישורה של תכנית מס' 455-0321877 וטרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה למתחם B. יחד עם זאת, יש לבחון מה "הקונה הסביר" ראה לנגד עיניו **במועד הקובע** (18.12.2021) לאישורה של תכנית מס' 455-0321877.

רוצה לומר, כי לא ניתן לבחון בדיעבד כמה שנים עברו לצורך תכנון תכנית לאיחוד וחלוקה. לטעמי הזמן הסביר שיש להביא בחשבון לטובת הכנתה של תכנית איחוד וחלוקה הינו כ-3 שנים, לפיכך יובא בחשבון מקדם דחייה עד להכנתה של תכנית איחוד וחלוקה בסך **0.84** המגלם דחייה של 3 שנים בשיעור היוון בסך 6%.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש תמורה מס' 117 במתחם B, אשר הוקצה לבעלים רבים ושונים ובניהם רשות הפיתוח, יכלול 172 יח"ד לאחר הריסת מבנה הנכס הנדון, מבנה המגורים הממוקם בחלקה מס' 33 ומבנה ציבור הממוקם בחלקה מס' 23.

לאור כל האמור, בהתייחס לכלל מאפייני התכנית הנדונה, בנסיבות העניין להערכתי, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם דחייה נוסף, זאת לאחר אישורה של תכנית איחוד וחלוקה, בסך **0.469** המבטא דחייה של 13 שנים בשיעור היוון של 6%.

קיבלתי את עמדת המשיבה כמפורט במכתב תשובתה לפיה קיימת חפיפה בין גורמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון ע"י הצדדים, תקופת הדחייה מגלמת את מרכיב המושע לצורך התארגנות בעלי הזכויות במתחם, ולכן אין צורך להביא מרכיב זה במקדם הפחתה נוסף.

בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, סך מקדמי ההפחתה (דחיה, היעדר טבלת איחוד וחלוקה מושע ומורכבות) מסתכמים ב- **0.4737,** מקדם כולל שהינו בקירוב למקדם הדחייה שהובא על ידי.

<u>ערכי שווי למ"ר בנוי ודמ"ש ראויים</u>: כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון היוון דמ"ש בתקופת הביניים ("שימוש ביניים"), כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, לא הובא בחשבון מרכיב זה.

הנני סבור כי יש לכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס הנדון, וככל שמביאים בחשבון ערך עתידי (בדחייה) הרי כי יש להביא בחשבון את הדמ"ש בתקופת הביניים.

התועלות הכלכליות אותן רואה "הקונה הסביר" כוללות שני נדבכים, כדלקמן: <u>הנדבך הראשון</u> הינו חלק במגרש התמורה העתידי אשר יתקבל וזאת בדחייה היות ואיננו מתקבל במיידית, <u>הנדבך השני</u> עד לקבלתו של החלק במגרש התמורה, על הנכס הנדון בנוי ברשיון מבנה מגורים בשטח של כ-107 מ"ר, המפיק תועלת כלכלית וכימותה הינו בדרך של שכ"ד (היוון הכנסות), כפי שיפורט בהמשך גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה - המשקיע/הבעלים "חוסך" הוצאה בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה עד למימוש מגרש התמורה הנדון.

לאור האמור, לא קיבלתי את עמדת המבקשים בעניין זה, עם אישורה של התכנית נוצרה האפשרות לקבלת זכויות בחלק ממגרש תמורה עתידי, דמי השכירות האמורים הינם נכללים בעניין הגדרת "שווי השוק" של הנכס הנדון כפי שרואה "הקונה הסביר" לאחר אישורה של התכנית.

בהתייחס לפסק דינו של כבוד השופט ה' קירש מיום 18.01.2023 בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, שקבע כי אין להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת. בעניין זה, לטעמי, <u>מדובר בשאלה שמאית גרידא</u>.

מפנה לספרו של מר מנחם מלוכנא המהווה אבן יסוד "בתורת השמאות" – מבוא לשמאות מקרקעין פרק 7 – השימוש המיטבי, ציטוט: *" "השימוש המיטבי" הוא אותו שימוש "ההגיוני והחוקי של קרקע או נכס מושבח, שניתן לממש אותו, פיזית ומימונית, ולגביו מתקבל "ערך נוכחי" הגבוה ביותר של זרמי הכנסה תפעולית נטו".*

ובהמשך, פרק 11 – גישת היוון ההכנסות, ציטוט: *"גישת היוון ההכנסות מושתת על ניתוח והבנה של הקשר הקיים בין "שווי הנכס" לבין היכולת שלו **להניב "תשואה"**. זו יכולה לנבוע מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד, או **משילוב של שני***

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

***הגורמים. גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**: המשקיע "חוסך" הוצאה, בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה"* (ההדגשות אינן במקור).

מפנה לתקן מס' 2.0 בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" – מרץ 2007, סע' 5 – שימוש בגישת הוון ההכנסות: "הגישה מבוססת על תחשיב הוון התשואה הראויה בנכס כמניב (גם אם אינו משמש בפועל כנס מניב)".

מפנה לספרו של פרופ' אהרן נמדד - היטל השבחה (2011), עמ' 174, סעיף 506 - עקרון השווי בשימוש *"השימוש בשווי השימוש כדאי לעשותו במיוחד במקרקעין הנמצאים **בשימוש ביניים**..... גם את "השווי בשימוש" של נכס **יש לגזור לפי שווי השוק ולא לפי שווי סובייקטיבי של משתמש ספציפי**. השווי צריך להיגזר לפי מבחנים אובייקטיביים המקובלים בשוק החופשי ובהתייחסות לשימוש מסוים בנכס".*

רוצה לומר, מאחר ואומדן השווי "במצב החדש", הוערך לפי השווי העתידי בחלק ממגרש התמורה שווי הנכס בשימוש המיטבי במקרה הנדון כולל 2 נדבכים, האחד הוא שווי הנכס "במצב החדש" בדחיה והשני הוא שווי **בשימוש הביניים** עד לתום תקופת הדחיה.

אינני רואה כיצד יש להתעלם מהנדבך השני, הרי "בשוק החופשי" לדוגמא לא יכולה להיות זהות בין שווי דירות חדשות "על הנייר", לבין, דירות חדשות כזמינות באופן מיידי. כמו כן, לא יכולה להיות זהות בין שווי זכויות עתידיות לשווי זכויות זמינות באופן מיידי.

לצורך הדוגמא, במצב דברים שבו קונה פלוני מקבל דירה "על הנייר" ובזמן זה עליו לדאוג בעצמו לדיור חלופי, אזי אין להביא בחשבון את תקופת "שימוש הביניים" וזאת מאחר ודמ"ש בתקופת הביניים משולם ע"י הקונה, אולם במצב דברים **כבענייננו** שבו הבעלים מחזיקים בנכס "בתקופת הביניים", צומחת מכך במישרין תועלת כלכלית אשר לא ניתן להתעלם ממנה בהערכת אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" וזאת בתנאי "שוק חופשי" (קרי, כימות "התועלות הכלכליות").

ככל שתעלה הטענה כי המבקשים (בעלי הזכויות) הם אלו שגרים בנכס ונהנים ממנו בתקופת הביניים (הנאה אשר הובהר והוסבר כי אין להתעלם ממנה), באם נניח כי המבקשים הינם משקיעים שאינם מתגוררים בנכס ומקבלים דמ"ש מדיירים אחרים בתקופת הביניים האם גם אז טענה זו תיוותר בעינה כי אין להביא בחשבון את הדמ"ש בתקופת הביניים?

לצורכי הערכת "שווי שוק" בגישת "היוון ההנאות העתידיות" אין כל רלוונטיות לשאלה האם מדובר במשקיע המקבל דמ"ש, או, בעלים המתגורר בנכס, "שווי השוק" הינו נתון אובייקטיבי הנגזר אך ורק מהתכונות ומהגורמים שיש בהם בכדי להשפיע על המחיר שהקונה הסביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בתנאי "שוק החופשי".

בגישת "היוון ההנאות העתידיות" **גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**, לפיכך, לא ניתן "לאחוז את המקל משני קצותיו", מחד לטעון כי יש להביא את הזכויות במגרש התמורה בדחייה, מאידך לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הביניים וזאת בהתאם לפסק הדין.

בנוסף, יוער, ככל שמתעלמים מדמי השכירות בתקופת הביניים, הרי כי יש להחיל את הדחייה על ההשבחה בלבד ולא על "שווי מצב חדש", קרי לבחון את ההשבחה בנקודת זמן אחידה ואותה להביא בדחייה, מתודה שלא ננקטה ע"י הצדדים במקרה זה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת המשיבה, לפיה יש להביא בחשבון דמ"ש בגובה 4,000 ₪ לחודש בתקופת הביניים וזאת על הצד הזהיר, דמ"ש בשיעור היוון 4%.

בהתאם למפורט בהוראות סע' 5.15.3 לתקן 21.1 (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי), כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים - דירות, חנויות וכו'), במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים תהיה לא יותר מ 3.5 שנים).

בעניינו, כפי שפורט לעיל הובאה בחשבון תקופת דחיה כוללת בת 15 שנים, הכוללת דחייה של 3 שנים עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה ודחיה של 12 שנים עד למימושן של הזכויות, לפיכך, תקופת השימוש הזמני בקיים (בנכס הנדון כבנוי) תהיה בת 14.5 שנים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבים

תכנית מס' ממ/1004

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מ"ר איקוו'**
מבנה בנוי קיים עפ"י רשיון בניה	107.06	1	107.06
חצר	259.94	0.25	64.99
סה"כ מ"ר איקוו'			**172.05**
-			

מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**מ"ר איקוו'**
מבנה בנוי קיים עפ"י רשיון בניה	107.06	1	1	107.06
יתרת זכויות בניה	39.74	0.6	1	23.84
מרתף	50	0.46	0.174	4.00
חצר	259.94	0.25	1	64.99
סה"כ מ"ר איקוו'				**199.89**
-				
תוספת שטח איקוו'				**27.85**
שווי מ"ר איקוו'				₪ 110
השבחה				**₪ 3,063**
היטל השבחה				₪ 1,532

תכנית מס' 2/10.004/ממ

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם איקוו'	מקדם שוליות	מ"ר איקוו'
תוספת שטח מרתף	41.75	0.46	0.7	13.44
מקדם דחיה (26 שנים, 6%)				0.220
סה"כ שטח איקוו'				**2.96**
שווי מ"ר מבונה איקוו'				₪ 150
השבחה				**₪ 443**
היטל השבחה				₪ 222

תכנית מס' 455-0321877

מצב קודם

מהות	שטח מבונה (מ"ר)	מקדם שווי	סה"כ מ"ר איקוו'
שטח עיקרי 40%	147	1.00	146.80
ממ"ד	12	1.00	12.00
מרתף עד 50 מ"ר	50	0.46	23.00
מרתף שטח שולי	41.75	0.322	13.44
חצר	263.3	0.25	65.81
סה"כ מ"ר איקוו'			**261.06**
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,000
שווי קרקע ריקה ופנויה (במעוגל)			**₪ 1,827,000**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש

מהות	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר/₪ / מקדם	סה"כ שווי
שטח עיקרי במגרש תמורה מס' 117	18,920	₪ 6,100	₪ 115,412,000
שטחי ממ"דים	2,064	₪ 6,100	₪ 12,590,400
בניכוי עלויות הריסה ופינוי	2,193	₪ 400	- ₪ 877,024
שווי מגרש תמורה מס' 117 כזמין			**₪ 127,125,376**
דחייה לאישור תכנית איחוד וחלוקה (כ-3 שנים, היוון 6%)		0.840	₪ 106,736,917
דחייה ל-13 שנים בשיעור היוון של 6%		0.469	₪ 50,042,432
שווי מצב מוצע ביחס לנכס הנדון המהווה 6.64% במגרש תמורה מס' 117			**₪ 3,322,817**
שווי שימוש ביניים, דמ"ש 4,000 ₪/חודש, היוון שנתי 4%		**10.84**	**₪ 520,487**
שווי מצב חדש בנכס הנדון			**₪ 3,843,304**
-			
השבחה			**₪ 2,016,304**

<u>בחינת סבירות ההשבחה</u>:

כאמור, בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, שווי "המצב החדש" הוערך לפי חלקו היחסי של הנכס הנדון במתחם שהינו 0.87%.

בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים, שווי כל המתחם לאחר הפחתות הינו <u>229,540,919 ₪</u> ומכאן כי שווי הנכס הנדון במצב החדש הינו <u>1,997,006 ₪</u> (0.87% * 229,540,919 ₪).

לצורך בחינת סבירות התוצאה, ניקח לשם הדוגמא דירת מגורים הבנויה בחלקה מס' 33 (סמוכה מצפון לנכס הנדון) אשר גם לה חלק יחסי במתחם ובמגרש התמורה, לת"ח מס' 7 בחלקה 33 בגוש 4537 קיים חלק יחסי בשיעור 0.21% במתחם, בהתבסס על שווי המתחם שנאמד ע"י המבקשים במכפלת חלקה היחסי של ת"ח מס' 7 כאמור, יתקבל כ- **<u>482,035 ₪</u>** (0.21% * 229,540,919 ₪).

ת"ח מס' 7 מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה 2 בבניין מגורים ותיק הממוקם מצפון לנכס הנדון האם ניתן להניח כי "שווי השוק" של דירת 3 חדרים באזור זה, למועד הקובע (18.12.2021) הינו כ-480 אלף ₪ בלבד? נראה כי תוצאה זו חורגת משמעותית ממבחן הסבירות.

בהתאם למפורט באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ת"ח מס' 7 נמכרה ביום 30.06.2022 (לאחר אישורה של התכנית) תמורת 1,730,000 ₪.

בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, שווי כל המתחם לאחר הפחתות הינו <u>460,845,841 ₪</u>, מכאן כי חלקה היחסי של ת"ח מס' 7 הינו 967,776 ₪ (0.21% * 460,845,841 ₪), לכך יש להוסיף שווי בשימוש ביניים בסך של כ-560 אלף ₪ (דמ"ש חודשיים בסך כ-4,000 ₪, לתקופה של 14.5 שנים, בשיעור היוון של 6%), מכאן מתקבל שווי "מצב חדש" בגבולות של 1.53 מיליון ₪, שווי זה נמוך מהתמורה שנקבעה בעסקת המכר לת"ח מס' 7, אולם הינו עומד במתחם הסבירות (על הצד הנמוך) לדירת 3 חדרים ותיקה מהאמור, עולה כי תחשיב המשיבה הינו במתחם הסבירות, וגובה ההשבחה נובע למעשה מהיקף זכויות הבנייה הנגזרות מחלקו היחסי של הנכס הנדון במגרש התמורה.

במגרש תמורה מס' 117 זכויות בנייה ל-172 יח"ד, לנכס הנדון, כאמור, חלק יחסי בשיעור 6.64% (במגרש התמורה) קרי, **כ-11 יח"ד**.

לפיכך, בנסיבות העניין לא ייתכן "במבחן השוק" כי גם לאחר מתן כל מקדמי ההפחתה יתקבל שווי בסך 1,997,006 ₪ במסגרת "המצב החדש" (בקירוב לשווי "מצב קודם") כנטען ע"י המבקשים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תכנית מס' ממ/1004	26.08.1985	₪ 3,063	**₪ 1,532**
תכנית מס' ממ/2/10.004	19.05.1989	₪ 443	**₪ 222**
תוכנית מס' 455-0321877 התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל - באר יעקב	[12]18.12.2021	₪ 2,016,304	**₪ 1,008,152**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, 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 ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 29.08.2024.

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

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



[12] ראה הערת שוליים מס' 6.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח – תחשיבי הצדדים:

תחשיב המבקשים - תכנית מס' 455-0321877:

שווי מצב חדש:

מהות	מ"ר מבונה עיקרי	שווי מ"ר מבונה ₪	סה"כ שווי ₪
שטח עיקרי ל- 1,330 יח"ד	146,550	5,400	791,370,000
שטחי ממ"דים בהתחשב במקדם הפחתה של 10% לשוליות.	14,364	5,400	77,565,600
שטחי מסחר סחיר כולל 20% שטחי שרות	1,312	11,000	14,432,000
הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי	27,500	350	-9,625,000
שווי מצב מוצע לכלל המתחם לפני הפחתות.	---------	---------	873,742,600
הפחתה ראשית הנדרשת להשלמת הליכים עד הוצאת ההיתר לתקופה של 15 שנים לפי שיעור היוון של 6%	-	0.417	364,350,664
הפחתה נוספת בגין הצורך בהכנת טבלת איחוד וחלוקה לתקופה של 3 שנים לפי שיעור היוון של 6%	-	0.84	306,054,558
הפחתה נוספת בגין גורם המושאע, מורכבות והעדר רישום בטאבו.	-	0.75	229,540,919
שווי מצב מוצע בייחס ליח"ד נשוא השומה המהווה 0.0087 חלקים במתחם בהתאמה לחוות הדעת של שמאי הוועדה.			**1,997,006**

שווי מצב תכנוני קודם:

חלופה א' על פי הבינוי הקיים

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / בנוי ₪	סה"כ שווי ₪
שטח בנוי בייחס לבניה אופיינית	107	1	6,650	711,550
יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	40	0.6	6,650	159,600
חצר	260	0.3	6,650	518,700
תרומת המחוברים	107		4,200	449,400
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת השארת הבינוי הקיים				**1,839,250**

חלופה ב' על פי חלופת קרקע ריקה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה / בנוי ₪	סה"כ שווי ₪
שטח עיקרי 40%	147	1	6,650	977,550
ממ"ד	12	1	6,650	79,800
מרתף בתכסית 25%	92	0.6	6,650	367,080
חצר	263	0.3	6,650	524,685
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת קרקע ריקה				**1,949,115**

להלן סיכום ההשבחה לתוכנית בהתייחס לנשוא השומה:

שווי מצב חדש	1,997,006 ₪
שווי מצב קודם	1,949,115 ₪
ההשבחה המיוחסת לנשוא השומה	**47,891** ₪
היטל ההשבחה המיוחס לנשוא השומה	23,946 ₪

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תחשיבי המשיבה</u>

<u>תכנית מס' ממ/1004</u>

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שוו	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי קיים על פי היתר	107	1	107
חצר	260	0.25	65
סה"כ מ"ר אקוי'			172
שווי מ"ר מבונה			₪ 78
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 13,416**

מצב מוצע				
מהות	שטח	מקדם שוו	מקדם דחיה	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי קיים על פי היתר	107	1	1	107
תוספת שטח עיקרי	39.8	0.8	1	31.84
מרתף	50	0.4	0.17	3.482202618
חצר	260	0.25	1	65
סה"כ מ"ר אקוי'				207.3222026
שווי מ"ר מבונה				₪ 78
סה"כ שווי מצב מוצע				**₪ 16,171**

ומתקבלת השבחה בגין אישור ממ/1004 בסך	**₪ 2,755**

<u>תכנית ממ/2/10.004</u>: 40 מ"ר תוס' שטח מרתף*150 ₪/מ"ר מבונה*0.3 מקדם שווי*0.22 דחייה = 396 ₪.

<u>תכנית מס' 455-0321877</u>

שווי מצב חדש			
מהות	**מ"ר מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי ל 1,330 יח"ד	146,550	₪ 6,000	₪ 879,300,000
שטחי ממ"דים (כולל מרכיב שוליות 10%)	14,364	₪ 6,000	₪ 86,184,000
שטח מסחר (סחיר כולל 20% ש.ש)	1,512	₪ 12,000	₪ 18,144,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	27,500	₪ 250	₪ -6,875,000
שווי מצב מוצע כלל המתחם לפני הפחתות			**₪ 976,753,000**
דחייה ל-8 שנים בשיעור היוון של 6%		0.63	**₪ 612,826,916**
הפחתה בגין העדר טבלת איחוד וחלוקה		0.94	**₪ 576,057,301**
הפחתה בגין גורם המושע ומורכבות		0.8	**<u>₪ 460,845,841</u>**
שווי מצב מוצע ביחס ליח"ד נשוא השומה המהווה 0.0087 חלקים במתחם			**₪ 4,009,359**
ובתוספת דמ"ש בגובה ₪ 4,000 לחודש בשיעור היוון 5% לתקופת ביניים של 8 שנים		6.46	**₪ 310,234**
ומתקבל שווי מצב מוצע ביחס ליח"ד נשוא השומה			**₪ 4,319,593**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>שווי מצב קודם</u>:

<u>חלופה א'</u> – על פי הבינוי הקיים + זכויות בנייה בלתי מנוצלות כולל הוצאות התאמה ללא זכויות בנייה למרתף. בהתחשב בגיל הבניין ומצב בדקו הובא בחשבון שווי מרכיב מחוברים לפי בסיס למ"ר של 4,000 ₪.

מהות	שטח בנוי	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה/בנוי	סה"כ שווי
שטח בנוי ביחס ליח"ד אופיינית	107	1.00	₪ 6,500	₪ 695,500
יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות	40	0.50	₪ 6,500	₪ 129,350
חצר	260	0.25	₪ 6,500	₪ 422,500
סה"כ מרכיב הקרקע	--	--	--	₪ 1,247,350
תרומת מחוברים	107	--	₪ 4,000	₪ 428,000
סה"כ שווי מצב קודם בחלופת השארת הבינוי הקיים				**₪ 1,675,350**

<u>חלופה ב'</u> – על פי חלופת קרקע ריקה עם אפשרויות ניצול של 40% עיקרי + 25% מרתף, על פי מסד הנתונים נקבע מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה כולל ההתאמות המתבקשות בסך של 6,500 ₪.

מהות	שטח מבונה	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי 40%	147	1.00	₪ 6,500	₪ 954,200
ממ"ד	12	1.00	₪ 6,500	₪ 78,000
מרתף בתכסית (25%)	92	0.50	₪ 6,500	₪ 298,188
חצר	263	0.25	₪ 6,500	₪ 427,781
סה"כ שווי מצב מוצע בחלופת קרקע ריקה				**₪ 1,758,169**

<u>השבחה</u>:

שווי מצב מוצע	**₪ 4,319,593**
שווי מצב קודם	**₪ 1,758,169**
השבחה המיוחסת לנשוא השומה	**₪ 2,561,424**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101