אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

אבי אברס, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

תאריך עברי: כ״ז כסלו תשפ״ו
תאריך לועזי: 17 דצמבר 2025
מספר מינוי: 1276-2025

לכבוד,

המבקש:
מר עמנואל בר
באמצעות גיל בר - לב, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב נתניה
באמצעות אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקת משנה 6, חלקה 411 בגוש 8260[1]
רח׳ ברודצקי 18, נתניה.
״מתחם התחדשות עירונית – ברודצקי - הגליל״

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה אפרים מרגלית ואדיר קניזו, שמאי מקרקעין, מיום 31.07.2024.
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של ה״ה גיל בר-לב, שמאי מקרקעין, מיום 22.07.2025.
- בתאריך 19.08.2025 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 28.09.2025 נערך בפני[2] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 החלקות אוחדו במסגרת תכנית 408-1108695 לתא שטח מס׳ 1 בשטח קרקע של 4,069 מ״ר.
2 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

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

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
נת/מק/54/548	10.01.2024	27.12.2023, ברשומות, י.פ 11941

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בתאריך 31.08.2025 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	ברודצקי 18, נתניה.
גוש	:	8260
חלקה	:	411
תת חלקה	:	6
שטח רשום של החלקה	:	1,031 מ״ר.
שטח היחידה	:	75 מ״ר רשום. כ- 80 מ״ר ברוטו (כולל מרפסות מקורות).
תיאור הנכס	:	דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה, בבניין מגורים וותיק בן 3 קומות.
החלק ברכוש המשותף	:	75/915
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב״ע ותכנית היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה דירת מגורים הממוקמת ברח' ברודצקי 18, שכונת מרכז העיר דרום, נתניה.
הדירה ממוקמת ע"ג קרקע בייעוד מגורים ד' הכלולה בתכנית התחדשות עירונית ל"פינוי בינוי" הידועה כ"מתחם התחדשות עירונית – ברודצקי - הגליל".
שכונת "מרכז העיר דרום" ממוקמת מדרום לשכונת "צפון מערב מרכז העיר", ממערב לשכונת "רמת אפרים", ממזרח ל"יים התיכון" שד' ירושלים ומצפון לשכונת "הפארק הירוק". הנכס שבנדון ממוקם במרכז השכונה, מדרום רחוב "טשרניחובסקי", מצפון שד' ירושלים.
רח' ברודצקי הנו רחוב חד סטרי המחבר בין רח' דוד רמז מצפון לרח' טשרניחובסקי מדרום.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 411 הנו 1,031 מ"ר, צורתה רגולרית ובעלת טופוגרפיה מישורית נוחה במפלס הרחוב. החלקה ממוקמת בצידו המערבי של רחוב ברודצקי ולה חזית מזרחית ברוחב של כ-18 מ' לכיוון רח' ברודצקי ובעומק של כ- 55 מ'. ע"ג החלקה בנוי בניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות על הקרקע הכולל, לפי מסמכי תיק הבית המשותף, 12 תתי חלקות (ללא הרכוש המשותף), הרשומות כדירות מגורים.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>:

דירת מגורים הממוקמת בקומה השנייה, בשטח רשום של 75 מ"ר, כ- 80 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות מקורות) בהתאם למדידה גראפית[3] מתוך תשריט הבית המשותף. לדירה כיוון אוויר לצפון ולדרום.

5.4 <u>תיאור המתחם במצב החדש</u>:

המתחם משתרע בין רחוב ברודצקי במזרח לרחוב הגליל במערב, בצמוד לגינה ציבורית קיימת מדרום ועליו חלה תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" ("מתחם ברודצקי-הגליל"), במסגרתה מבקשים להרוס 5 מבני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות (הבנויים בתחום חלקות 226,227,228,**411**,412), סה"כ כ - 60 יח"ד ולהקים תחתיהם לפי הוראות תכנית מפורטת נת/מק/54/548, 205 יח"ד חדשות + 2 מחסנים (יחידות עצמאיות) ו- 2 גני ילדים, ב-3 בנייני מגורים. בניין רב קומות ברח' ברודצקי בן 26 קומות[4] + 2 בניינים גבוהים ברח' הגליל בני 10 קומות[5] כ"א ומעל 3 קומות מרתף הכוללות חניות תת"ק.

שטחם המרבי של המבנים בהתאם להוראות התכנית עומד על כ – 33,040 מ"ר עילי, מתוכם 20,390 מ"ר עיקרי למגורים (כולל 300 מ"ר לשטח פנאי), 3,075 מ"ר למרפסות, 230 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור וכ- 9,345 מ"ר שטחי שירות עיליים. בנוסף כ– 12,207 מ"ר שטחי שרות תת"ק (בעיקר לצרכי חניה). **ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרים או הרשאות.**

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

3 הח"מ אינו מודד מוסמך.
4 קומת קרקע גבוהה + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה.
5 קומת קרקע + 8 קומות מגורים + קומה מגורים חלקית עליונה.

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

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 20.05.2025[6], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

- **חלקה 411 בגוש 8260, בשטח קרקע רשום של 1,031 מ"ר.**
- על החלקה רשום בית משותף הכולל 12 חלקות משנה.

תיאור הנכס

תיאור דירה	תיאור קומה	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח במ"ר	חלק ברכוש המשותף
דירה	שניה	ברודצקי 18	8260	411	6	75	75/915

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13411/2020/1	14/06/2020	מכר ללא תמורה	בר עמנואל	ת.ז	311231005
					החלק בנכס
					בשלמות

הערות

מס' שטר	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	
28448/2022/4	הערת אזהרה סעיף 126	א.גינאדי השקעות ובניה (1192) בע"מ	חברה	511710436
7070/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	שביט יעל	ת.ז	204527188
21149/2024/1	הערת אזהרה סעיף 126	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
	הלווים: שביט יעל			

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 27.03.1961, הבית רח' ברודצקי 18 (חלקה 411) הוא בן 3 קומות, 2 כניסות כאשר בכל כניסה 6 דירות ובסה"כ 12 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	80.00	ראשונה	80/915
2	75.00	ראשונה	75/915
3	75.00	ראשונה	75/915
4	75.00	ראשונה	75/915
5	80.00	שניה	80/915
6	**75.00**	**שניה**	**75/915**
7	75.00	שניה	75/915
8	75.00	שניה	75/915

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	80.00	שלישית	80/915
10	75.00	שלישית	75/915
11	75.00	שלישית	75/915
12	75.00	שלישית	75/915

סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 915 מ"ר**.

6 והועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקש.

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

6.3 <u>הסכם רכישה / תחילת בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- לא הוצג בפני העתק הסכם הרכישה של הנכס הנדון, ו/או מסמך אחר המעיד על מועד תחילת בעלות המבקש בנכס הנדון.
- בבדיקה שנערכה מצא החי"מ, כי בקשר לתת חלקה 6 הנידונה <u>לא</u> דווחה במערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים עסקת מכר.
- בהיעדר מידע מדויק אודות מועד תחילת הבעלות של המבקש ו/או של הבעלים בנכס הנדון, בחינת החבות בהיטל השבחה בהחלטתי, נערכה תחת הנחה כי הבעלות בנכס הנה היסטורית (לפני 01.07.1975).
- מעבר לאמור אציין כי הצדדים מסכימים כי השבחה, ככל שקיימת במקרה דנן, נובעת מאישורה של תכנית נת/מק/54/548 בלבד. בחינת החבות נערכה בהתאם להסכמת הצדדים כאמור.

6.4 <u>הסכם מכר דירה (גורם המימוש הנדון בעניינו)</u>:

הוצג בפני העתק הסכם שנערך ונחתם ביום 20.02.2024, לפיו מכר המבקש את זכויותיו בנכס שבנדון, בתמורה לסך של **1,850,000** ₪. מיסים ותשלומים (בהם היטל השבחה) ישולמו כחוק. בהסכם המכר צוין כי רשומה הערת אזהרה לטובת א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ כחלק מהיתכנות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

6.5 <u>"הסכם פינוי בינוי"</u>[7]:

מעיון בהסכם מותנה אשר נערך ונחתם ביום ה- 18.01.2022, בין חברת א.גינאדי השקעות ובניה (1992) בע"מ (להלן: "היזם") לבין בעלי הזכויות בגוש 8260 חלקות 412-411 (ברודצקי 16 ו-18), בגוש 8260 חלקה 228 (הגליל 19) ובגוש 8260 חלקות 227-226 (הגליל 15 ו – 17) נתניה (להלן: "הבעלים") עולה, בין היתר כי:
היזם הציע לבעלים להתקשר עימו בעסקה מסוג פינוי בינוי – לפיה היזם יפעל לאישורה של תכנית בנין עיר, אשר תחול על מקרקעי הפרויקט, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בנייה למקרקעי הפרויקט.
הבעלים יפנו את הדירות הקיימות, הדירות הקיימות יהרסו, והיזם יבנה על המקרקעין, מבנה/מבנים חדשים למגורים ו/או לשימושים נוספים.
לכל יחיד מהבעלים תינתן במבנה/במבנים החדשים דירה חדשה בשטח זהה לשטח של הדירה הקיימת ובתוספת של כ – 12 מ"ר לשטח זה.
בנוסף לתוספת השטח כאמור, לכל דירת בעלים תוצמד מרפסת בשטח של כ – 12 מ"ר; וכן מקום חניה אחד; וכן מחסן בשטח של כ – 6 מ"ר ברוטו.
בנוסף מפורטים בהסכם תנאים מתלים ותנאים מפסיקים למימוש הפרוייקט.

7 הועברו לידי הח"מ במסגרת ניהול ההליך.

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

7. רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
נת/100/ש/1	14.06.1987 (י.פ 3459)	**תכנית מתאר – נת/100/ש/1** מטרת התכנית : קביעת הוראות בניה בתחומי התכנית שתכליתן הורדת צפיפות הבניה, הסדרת השימושים המעורבים באזורים המסחריים והסדרת שימושי מבני העזר (מחסנים, מרתפים, וכו') וקביעת כללים לנושאי חניה בשילוב עם אלה שנקבעו בתכנית מס' נת/7/400 ובתקנות התכנון והבניה 1983, שינוי לתכניות מס' נת/100 (1936) ומס' נת/100 (1973), ביטול הפקדת כפי תכנית מס' נת/100/ש/1 (1985) שפורסמה בילקוט מיום 29.3.1985. - עפ"י תשריט התכנית חלקות 226, 227, 228, 411 ו- 412 מסווגת ביעוד מגורים ה'. **חלקות 226-228** : יעוד- מוגרים ה' ז.בניה מקסימלי לקומה : 30% מס' קומות : 5 סה"כ ז.בניה : 6% + 2.5%+ 127.5% קווי בניין : קדמי – 5 מ' צדדי – 5 מ' אחורי – 6 מ' תכסית : 30% **חלקות 411, 412** : יעוד- מוגרים ה' ז.בניה מקסימלי לקומה : 30% מס' קומות : 6 סה"כ ז.בניה : 6% + 2.5%+ 130% קווי בניין : קדמי – 5 מ' צדדי – 5.8 מ' אחורי – 6 מ' תכסית : 30% **תוספות** : בסמכות ועדה מקומית, תוספת 6% בהיתר בניה לאחר הריסת המבנה.

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

		<u>אפשרויות ניצול נוספות</u> : <u>דירות גג</u> - תותר הקמת דירת גג או יציאות לגג מדירות בקומה עליונה לרבות מבני עזר לדירות האמורות, בכל האזורים בהם מותר לבנות **3 קומות** ומעלה. <u>לבנייה זו תינתן תוספת של **2.5%** משטח המגרש כפוף לתנאים הבאים:</u> א) מספר הדירות הכללי לא יעלה על האמור בסעיף 4ב' לעיל. ב) הבניה תתבצע בנסיגה של 2 מ' לפחות מצידי הבנין, 2.5 מ' בנסיגה מחזית קדמית ואחורית. ג) הבניה על הגג <u>לא תכסה</u> יותר מ-50% משטח הגג. ד) מעל גג הבניה האמורה בסעיף זה לא תותר כל בנייה נוספת. <u>קומות מפולשות</u> - בקומת עמודים מפולשת מותר לבנות כפוף ל-נת/7/400 רק עמודי קונסטרוקציה, חדר כניסה לחדר מדרגות, חדר הסקה, מעלית, ביתן לאשפה, תא למיכלי גז וכן מחסן לצרכי הדיירים לאחסון: עגלות ואופניים, כלי גינון וכיו"צ, ששטחו <u>לא יעלה</u> על **12 מ"ר או 1 מ"ר** לכל דירה לפי המספר הגדול. <u>בניני עזר</u> : שטח בניני העזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט מוסכי חניה לרכב פרטי שיתוכננו ויוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הועדה המקומית ובלבד שהמרחק לא יפחת מ-3 מ' מגוף הבניין הראשי כולל מרפסותיו. <u>מרתפי חניה</u> : מרתפי חנייה תת קרקעיים יותרו בקו "0" של הבניין. <u>מרתפים - מגורים בתי קומות</u> : במרתף יותרו מחסנים פרטיים לדיירים בלבד. המרתף ירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ' ליחידה דיור (מלבד מקלט, חנייה, חדרי הסקה). ככל שלכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.	
נת/86/7/400	08.09.1988 (י.פ 3581)	**<u>תכנית מתאר מקומית נת/86/7/400</u> – גגות ומרפסות.** שינוי לתקנות תכנית מתאר נת/7/400. עפ"י הוראות התכנית, בתכוניות בנין עיר שלא כוללות תכנית בינוי, יהיה שטח חדר היציאה לגג, **23 מ"ר ליח"ד**, בנוסף לזכויות הבניה המוקנות מאותן התכניות והוראות סעיף זה תחול רק על בנינים שבנייתם הושלמה טרם ל- 31.12.87.
נת/400/7/ג	17.01.2019 (י.פ 8083)	**<u>תכנית נת/7/400/ג – גגות נתניה</u>** (מפורטת, ניתן להוציא מכוחה היתרים). <u>בין מטרות התכנית</u> - הגדלת זכויות בניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג ביעוד מגורים. הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל- 40 מ"ר ליח"ד אך לא יותר מ- 65% משטח הגג לכל יחידת דיור. <u>בתקנון נקבע כי הוראות תכנית זו לא תחול על מבנים ביעוד מגורים העומדים בתנאי תמ"א 38 על תיקוניה.</u>

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

נת/מק/54/548	27.12.2023 (י.פ 11941)	מצב חדש

מתחם התחדשות עירונית – "ברודצקי הגליל",

<u>מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה</u> :

פרוייקט "ברודצקי - הגליל" הוא מתחם התחדשות עירונית בן כ-4 דונם.
התכנית המוצעת מציעה הריסה של 5 בניני מגורים קיימים משנות השישים, במתחם המשתרע בין רחוב ברודצקי במזרח לרחוב הגליל במערב, בצמוד לגינה ציבורית קיימת מדרום. במקום הבינוי הקיים מוצעות בנייתם של 205 יח"ד חדשות + 2 מחסנים - יחידות עצמאיות ו-2 גני ילדים.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התחדשות עירונית עפ"י סעיף 62א(א2)(1) לחוק התכנון והבניה כמפורט:

1. שינוי ייעודי קרקע מ-מגורים ה' ודרך, ל-מגורים ד' ודרך.
2. קביעת שימושים של מגורים ומבני ציבור.
3. קביעת מספר יחידות הדיור בתחום התכנית על סך **205 יח"ד**.
4. קביעת שטחי בניה וקווי בנין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר רגלי ולרכב.
7. קביעת מספר קומות.
8. הבלטת מרפסות.

<u>זכויות בניה (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שימוש	שטחי בניה				גובה	מס' יח"ד	מס' קומות		קו בנין			מס' מבנים
				מעל כניסה		מתחת	סה"כ שטחי בניה			מעל	מתחת	צידי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	שרות									
1	4,069	מגורים ד'	מגורים	20,390 **(1)**	9,315	12,207	41,912	**(2)**	205	**(3)**	3	**(4)**	**(4)**	**(4)**	3
			מבנים ומוסדות ציבור	230	30		260 **(5)**								

<u>הוראות טבלה 5</u> :

א. יותרו קווי בנין למרתפים עד 0 ובתנאי עמידה בדרישות סעיף 6.7 ניהול מי נגר.
ב. יותר ניוד זכויות מעיקרי לשירות בכל שימוש באופן עצמאי.
ג. מעל הקומה האחרונה תתווסף קומת גג טכני אשר לא נמנית עם מספור הקומות.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע</u> :

(1) כולל 300 מ"ר לשטחי פנאי : 160 מ"ר לבניין רב קומות לכיוון רח' ברודצקי ו- 70 מ"ר לכל בנין לכיוון רח' הגליל.

(2) בנין לכיוון רח' ברודצקי - 100 מ' ו-2 בניינים לכיוון רח' הגליל - 40 מ'.

(3) בניין לכיוון רח' ברודצקי סה"כ 26 קומות: קומה קרקע גבוהה + 24 קומות מגורים + קומה מגורים חלקית עליונה. 2 בניינים לכיוון רח' הגליל סה"כ 10 קומות: קומה קרקע + 8 קומות מגורים + קומה מגורים חלקית עליונה ..

(4) כפי שמסומן בתשריט.

(5) השטח מוקצה ל-2 גני ילדים ולכל גן תוקצה חצר בגודל 185 מ"ר.

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

<u>שימושים</u> :

מפלסי תת הקרקע	:	מקומות חניה, שטחי שירות לרווחת הדיירים.
מפלס קומת קרקע	:	שטחים משותפים נלווים למגורים כגון מבואה ראשית למגורים, ומבואה נפרדת למוסדות ציבור/גני הילדים, שטחי פנאי לשימוש הדיירים. גני ילדים ושימושים נלווים. חניה עילית עבור חניות לגני ילדים.
קומות מגורים	:	מגורים, שטחי שירות ושטחי פנאי לרווחת הדיירים.
קומת הגג	:	דירות גג וגג טכני הכולל מתקנים טכניים, חדרי מדרגות ויציאות לגג.

<u>הוראות בינוי</u> :

1. בתא שטח 1 ייבנו עד 3 בניינים למגורים, בניין רב קומות ברח' ברודצקי ועוד 2 בניינים גבוהים ברחוב הגליל.
2. בקומת הקרקע של הבניין רב הקומות יבנו גני הילדים בעורף הבניינים ויקבעו זיקות הנאה מרח' ברודצקי ורח' הגליל למעבר רגלי רציף ופתוח לציבור בהתאם למסומן בתשריט.
3. בבניין הרב קומות, גובה של קומת הקרקע גבוהה לא יעלה על 6.5 מ' ברוטו מעל מפלס הכניסה הקובעת. תותר קומת ביניים מעל גן הילדים עבור שטחי שירות בלבד וללא מתקנים טכניים או הנדסיים.
4. במפלס קומת הקרקע ושאר קומות המגורים בבניינים תותר בניית שטחי שירות, מחסנים ושטחי פנאי לרווחת הדיירים.
5. <u>20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות.</u>
6. <u>80% מסה"כ הדירות יהיו בשטח ממוצע של כ- 116 מ"ר פלדלת.</u>
7. לדירות התמורה <u>יתווספו 12 מ"ר + מרפסת.</u> גודל דירה לא יפחת מ- 60 מ"ר.
8. יותרו דירות גן בבניינים הפונים לרחוב הגליל אך לא בבניין רב הקומות.
9. לא יותרו דירות עם כיוון אוויר אחד.
10. גובה קומת מגורים טיפוסית תהיה עד 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.
11. המרחק העילי בין מגדל מגורים רב קומות ברחוב ברודצקי ובין הבניה הגבוה ברחוב הגליל לא יפחת מ-14 מ'. המרחק העילי בין בניינים גבוהים ברחוב הגליל לא יפחת מ-10 מ'.
12. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בנין אחורי וצידי לכיוון חלקה 414 (שב"צ ושצ"פ קיים) ועד 1.2 מ' לקווי בנין קדמיים (רחובות ברודצקי והגליל). לא תותר הבלטת מרפסות בקו בנין צידי צפוני.
13. שטחי גינון לא יפחתו מ-15% מכל תא השטח.

<u>גן ילדים</u> :

1. בקומת הקרקע ייבנו 2 גן ילדים בשטח <u>שלא יפחת מ 130- מ"ר</u> בנוי/כיתת גן.
2. שטחי הגינון והפיתוח של חצר גן הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש, בשטח שלא יפחת מ - 185 מ"ר חצר.
3. תוצמד חניה לשטח הציבורי עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה שתהיה במפלס הקרקע ככל הניתן.
4. השטח הציבורי ירשם כיחידה תכנונית נפרדת ויכלול תשתיות נפרדות כגון חדר אשפה, כניסה נפרדת ויציאת חרום ודרכו לא יעברו תשתיות של הבניין אשר אינן משרתות באופן ישיר את

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

		מבנה הציבור. (כגון שוחות, פירי אוורור וכדומה) 5. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב תהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. 6. כניסה לגנים תהיה נפרדת מכניסה למגורים ו/או שימושים אחרים ,תהיה קרובה למבנה עצמו ויעשה דרך זיקת הנאה לציבור. 7. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה, כפי שיאושר בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. 8. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקני חשמל, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. 9. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה. 10. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 11. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע. 12. שטחי הגינון והפיתוח של חצרות גני הילדים יגודרו ויופרדו משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש. א. יש להתקין גג/ מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י תקן. יותר קירוי חצר גן הילדים עד גבולות המגרש. ב. גובה קומת גני הילדים לא תעלה על גובה קומת הקרקע, ייבנה כיחידה ומקשה אחת ללא פיצול בקומות. 13. במידת הצורך ועפ"י התכנון ניתן להוסיף זיקות הנאה בהתאם לתכנון המפורט שיוגש בעת בקשה להיתר בניה עבור גני הילדים ע"מ להתיר גישה לשטחים המבונים והחניות. 14. חניות גני הילדים ימוקמו ברחוב ברודצקי כפי שמופיע בנספח תנועה וחניה. 15. רוחב החצר בחלק המיועד למתקני משחקים לא יפחת מ- 5 מ'. **<u>חניה</u>** : 1. כל החניה תהיה תת קרקעית למעט חניה לשטח הציבורי שתהיה במפלס קרקע ככל הניתן ולבעלי מוגבלות. 2. במקרה של ביצוע בשלבים: א. תובטח אפשרות גישת רכב אל החניון התת-קרקעי שאינו מבוצע בשלב ההתחלתי. ב. יותרו כניסות ויציאות זמניות מהחניונים, לרבות רכבים תפעוליים, באישור מהנדס העיר. **<u>הנחיות מיוחדות</u> :** **מחסנים** - יחידות עצמאיות. א. 2 המחסנים העצמאיים בגודל 22 מ"ר ו- 44 מ"ר מהיתר קיים (כולל תוספת 12 מ"ר) לא יבנו בסמיכות אחד לשני. ב. שטחי המחסנים ייבנו מסל שטחי שירות לתכנית. ג. לא יותרו מגורים במחסנים אלו.

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

רישוי בניה		
5401 (חלקה 226)	11.05.1959	רישיון להקמת בית מגורים משותף המכיל מקלט בשטח 33 מ"ר במרתף, דירה אחת בת שני חדרים, ושתי דירות בנות שלושה חדרים וחדרי שירות בשטח 243 מ"ר בכל אחת מהקומות א', ב' ו – ג'.
7227 (חלקה 227)	21.06.1964	רישיון להקמת בית מגורים משותף המכיל במרתף מקלט ושלושה מחסנים בשטח 87 מ"ר, דירה בת שני חדרים ודירה בת שלושה חדרים בשטח 143.8 מ"ר, שלוש דירות בנות שלושה חדרים וחדרי שרות בשטח 260.4 מ"ר בכ"א מקומות א', ב' ו- ג'.
6295 (חלקה 228)	01.01.1961	רישיון להקמת בית מגורים משותף המכיל במרתף מקלט בשטח 32 מ"ר. שתי דירות בנות שני חדרים וחדרי שירות בשטח 147 מ"ר בקומת עמודים. ארבעה דירות בנות 2 חדרים וחדרי שירות בשטח 283 מ"ר, בכ"א מהקומות א', ב' ו- ג'.
5938 (חלקה 411)	10.01.1961	הקמת בנין מגורים המכיל במרתף מקלט בשטח 26.46 מ"ר וארבע דירות בנות שלושה חדרים וחדרי שרות בשטח 329.65 מ"ר בכל אחת מהקומות א', ב' ו- ג' ולהקמת בנין עזר בשטח 8.8 מ"ר.
10410 (חלקה 411)	21.02.1974	להוסיף מרפסות בשטח של 47.73 מ"ר.
7783 (חלקה 412)	31.12.1965	הקמת בנין מגורים המכיל מקלט במרתף, 2 דירות בנות שלושה חדרים וחדרי שרות בשטח 210 מ"ר בק"ק, 4 דירות בנות שלושה חדרים וחדרי שרות בשטח 393 מ"ר בכ"א מהקומות א', ב' ו- ג'.

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

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

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקש		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/54/548	10.01.2024	₪ 160,000	₪ 80,000	₪ 1,863,462	₪ 931,731

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:

א. במצב קודם:

(1) 5 חלקות בשטח קרקע של 4,160 מ״ר, ע״ג בנויים 65 יחידות משנה, מתוכן 60 יח״ד בהיתר + 5 תתי חלקות בשימושים שונים[9], הבנויים ב-5 בנינים בבינוי של 2-3 קומות עמודים המיועדים להריסה.

(2) סה״כ שטח דירתי אקו׳ קיים: כ- 5,126 מ״ר[10] (כולל שטחי מחסנים/שטחים ללא היתר שחושבו במקדם 0.5).

(3) תוספת זכויות בנייה לא מנוצלות: 597 מ״ר במקדם 0.35. לעניין זה מרחיב שמאי המשיבה וטוען כי:

- בהתחשב בבינוי במועד הקובע, שלא כלל מימוש הרחבות כלשהן (מימושן כרוך בדחייה או בעלויות התאמה מהותיות), מתבקשת המסקנה כי השווי של יתרת זכויות הינו מזערי.
- על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי ביחס לזכויות הבלתי מנוצלות במקדם של 0.35.

(4) תוספת זכויות בנייה להקמת חדרי יציאה לגג: 414 מ״ר במקדם 0.45. לעניין זה מרחיב שמאי המשיבה וטוען כי:

- הובאה בחשבון תוספת שווי בגין האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בדירות הגג בשטח של 23 מ״ר (עפ״י תכנית נת/86/7/400).
- בהתחשב בכך כי לא מומשה בפועל בנייה של חדרי גג ובכך שלאף אחת מהדירות לא קיימת הצמדה של גג, מקדם שווי זכויות אלה (לאחר הסדרת הנושא הקנייני) נקבע ל - 0.45.

(5) סה״כ שטח עיקרי קיים: 5,025 מ״ר[11], המהווים ניצול של כ- 88.14% מהזכויות המוקנות[12] לקרקע ע״ג בנויים המבנים.

(6) סה״כ שטח בנוי ברוטו קיים: 5,227 מ״ר[13], המהווים ניצול של כ – 91.7% מהזכויות המוקנות לקרקע ע״ג בנויים המבנים, בהתאם להתפלגות השטחים כדלקמן:

---

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

9 ניתנו היתרי בניה ל- 60 יח״ד. בטבלת האיזון המאושרת במתחם הוקצו זכויות בגין 5 תתי חלקות שאינן יח״ד על פי היתר (בשימוש - מחסן/מכבסה/שטח מבונה בקומת עמודים), לשטח זה יוחס שווי מופחת ביחס לשטח מ״ר בנוי בשיעור - 50%.

10 שטח דירות גדולות - 4,148 מ״ר; שטח דירות קטנות - 978 מ״ר.

11 עפ״י מדידה על גבי היתר בניה.

12 עפ״י- נת/100/ש/1 (זכויות בסיסיות + 2.5% (להקמת דירת גג/יציאה לגג) + 6% (תוספת בהיתר בניה לאחר הריסת המבנה).

13 כולל יחידות ללא היתר / מחסנים.

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

חלקה	ייעוד	שטח במ"ר	שטח עיקרי קיים לפי היתר עפ"י מדידה	בנוי ברוטו (כולל יחידות ללא היתר/מחסנים)	כמות יח"ד לפי היתר	שטח דירה ממוצע
226	מגורים ה'	675	713	741.83	9	79
227		675	914	962.59	11	83
228		675	966	989.81	14	69
411		1,030	1,071	1070.88	12	89
412		1,105	1,362	1461.95	14	97
סה"כ		**4,160**	**5,025**	**5227.06**	**60**	**84**

<u>הערה</u>: שטח המקלט בחלקה 228 אשר נרשם כתת חלקה נפרדת ושויך לבעלות משותפת של כלל דיירי הבניין, לא הובא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם (במצב המוצע חולק שווי ההקצאה היחסי של תת חלקה זו בין כלל בעלי הזכויות בחלקה).

ב. <u>במצב חדש</u>:

(1) הערכת השווי במצב המוצע / מצב חדש חושבה בהתאמה לעקרונות פס"ד אשדר, על בסיס היקף הזכויות שהותרו לניצול עפ"י תב"ע נת/מק/54/548 כפיש יפורט להלן.

(2) מגרש ריק המיועד להקמת 205 יח"ד, ב- 3 בנינים, מגדל מגורים בן 24 קומות בחזית לרחוב ברודצקי, ו- 2 בנייני מגורים בני 10 קומות כ"א, בבניה מרקמית עם חזית לרחוב הגליל.

(3) סה"כ שטח מבונה <u>עיקרי</u> במגרש בשלמות מסתכם ב - 20,390 מ"ר (כולל 300 מ"ר לטובת שטחי פנאי לדיירים, וכן מטלה ציבורית בהיקף של 260 מ"ר לגני ילדים + 370 מ"ר חצרות לגנים הממוקמים בקומת הקרקע של מגדל המגורים ברמת מעטפת).

ג. <u>תמהיל הבנייה עפ"י תב"ע</u>:

(1) הוראות התכנית קובעות כי 20% מכלל יח"ד בפרויקט יהיו בשטח עיקרי של 70 מ"ר.

(2) לפיכך הובא בחשבון תוספת שווי בגין דירות קטנות במקדם של – 1.15, ביחס לשטח של 41 "דירות קטנות" בשטח של כ – 70 מ"ר ליח"ד <u>ובסה"כ 2,870 מ"ר</u>.

ד. <u>זמינות בנייה / דחיה עד למימוש התכנית</u>:

(1) המקרקעין שבנדון הינם בהיקף מצומצם (5 בניינים במצב קיים הכוללים 60 יח"ד), כאשר עוד קודם לתאריך אישור התוכנית המשביחה נרשמו בשנת 2020 הערות אזהרה לטובת החברה היזמית ביחס למעל ל - 75% מהדיירים (כאשר גם ביחס לחלקה בה לא נרשמו הערות אזהרה בנסח הרישום קיימת התקשרות מחייבת עם החברה היזמית).

(2) עפ"י אישור מנהלת אגף תב"ע והשבחה בעירייה גב' ציונה הופמן אין כיום כל מניעה להגשת בקשה להיתר ואישורו בהליכים הרגילים.

(3) העובדות האמורות, כולל אפשרות ביצוע הליכי פינוי הדיירים במקביל ובמשך פרק הזמן הנדרש לאישור ההיתר בהליך הרגיל, מתבקשת לכאורה המסקנה כי במקרה ייחודי זה נדרשת התחשבות מינימלית בגורם הדחייה למימוש בפרויקט נשוא השומה.

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

(4) יצוין בנוסף כי בהתאם למדיניות הוועדה המקומית הנהוגה בשנים האחרונות, מתחמי פינוי בינוי זוכים לקדימות, והליכי הוצאת היתר בניה מתחילים עם כניסת התוכנית לתוקף.

(5) למרות האמור לעיל, ועל הצד הזהיר (כולל התחשבות בעובדה כי נכון למועד הקובע טרם הושלמו הליכי ייחוד יח״ד התמורה לבעלים) חושבה דחייה של שנה וחצי (מעבר למועד אישור התב״ע) למימוש הפרויקט וזאת במקדם של – 0.916.

(6) במקביל יש להביא בחשבון יתרון כלכלי הנובע משימוש ביניים ביח״ד הקיימות וזאת על הצד הזהיר בתקופת דחייה של שנה מיום אישור התב״ע לפי בסיס של דמ״ש חודשיים ליח״ד בסך של כ – 4,000 ₪.

ה. עירוב שימושים:

(1) על הצד הזהיר (נוכח המגמה הנהוגה לאחרונה שלא לראות בעירוב שימושים מצומצם גורם מפחית), הובאה בחשבון הפחתת שווי בגין קיום עירוב שימושים הכולל מגורים מעל גן ילדים ביחס לשטחי המגורים הממוקמים בסמוך מעל גני הילדים.

(2) ההפחתה חושבה ביחס לשטחי המגורים הממוקמים בסמוך ומעל גני הילדים אשר נאמדו על ידי שמאי המשיבה בכ- 2,000 מ״ר, וזאת לפי שיעור הפחתה מוערך במקדם של 5%.

(3) סה״כ הפחתה שהובאה בחשבון בגין עירוב שימושים הינה בסך של – 800,000 ₪[14].

ו. מטלה ציבורית:

(1) באומדן שווי מצב חדש הופחתה עלות בניית גני ילדים ברמת מעטפת שנקבעה בתכנית שבנדון.

(2) הובאה בחשבון עלות הקמת 2 גני ילדים ברמת מעטפת וזאת לפי 5,850 ₪ למ״ר כולל מע״מ.

(3) העלות האמורה לעיל מתבססת על מחירון דקל לחודש ינואר 2024, לפיו עלות הקמת גן ילדים בשטח ברוטו של 128 מ״ר מסתכמת בסך כולל (גמר מלא) של 865,376 ₪, המשקפים עלות למ״ר בסך 6,760 ₪ כולל מע״מ, פיתוח תכנון ופיקוח ברמת גמר מלא.

(4) בהתחשב בהפחתה בגין עלויות גמר ובינוי כחלק מפרויקט נרחב מתקבלת עלות של 5,850 ₪ למ״ר.

(5) שטח המטלה הציבורית הינה בהיקף של 260 מ״ר לגני ילדים + 370 מ״ר חצרות לגנים אשר תרשם ע״ש העירייה.

(6) עלות מטלה ציבורית לצורך הפחתה משווי מצב חדש: 1,561,000 ₪.

(7) בנוסף הובאה בחשבון עלות הקמת 2 מקומות חניה עיליות בעלות כוללת של 40,000 ₪.

ז. עלויות הריסה לבינוי הקיים:

(1) הובאו בחשבון עלויות הריסה לבינוי הקיים בסך 1,568,118 ₪[15].

(2) עלויות הריסה חושבו לפי בסיס למ״ר בסך של 300 ₪ וזאת על הצד הזהיר, ובהתחשב בעובדה כי לא הובא בחשבון יתרון כלכלי בפטור מאגרות בגין שטח זה.

14 800,000 ₪ = 5% x (2,000 מ״ר x 8,000 ₪ שווי מ״ר מובנה)

15 1,568,118 ₪ = (300 ₪ x 5,277 מ״ר ברוטו קיים)

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

ח. <u>ממ"דים</u>:

(1) בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו לא הובאו בחשבון זכויות הבניה לממ"דים המיועדים לדירות הבעלים. דהיינו, לא הובאו בחשבון 60 ממ"דים סה"כ.

(2) יתרת שטחי הממ"דים במצב חדש (140) נמכרו ע"י הבעלים ליזם - ולכן חייבים בהיטל השבחה, והובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה.

(3) הרציונל המחייב הכללת שטחי הממ"דים של דירות היזם בשווי החדש נובע מהעובדה שאישורה של תכנית פינוי בינוי המהווה מימוש לתנאי המתלה שנקבע בהסכם הפינוי בינוי שנחתם קודם לאישור התכנית בין היזם לדיירים (כאשר היתר הבניה המאוחר למועד זה אין בו כדי להשפיע על עובדה זאת). משכך ברור שלאחר מועד אישור התכנית כלל זכויות הבעלים שנמכרו ליזם בהסכם חייבות בהיטל השבחה לרבות בגין שטחי הממ"דים.

(4) לאור האמור, שטח הממ"דים של דירות היזם, העומד על 1,680 מ"ר (בשווי כולל בסך של 13,440,000 ₪[16]), חייב בתשלום היטל השבחה.

(5) <u>לחיזוק עמדתם בעניין זה מפנים שמאי המשיבה ל -</u>:

- ערר 7053/16 סלונימסקי נ. ועדת מקומית פתח תקווה מיום 27.10.2017 שם נקבע כי בהסכם קומבינציה המותנה באישורן של זכויות שטרם באו לעולם, רואים כמימוש הזכויות את המועד במתקיים התנאי המתלה של אישור זכויות הבניה בתכנית ולא במועד החתימה על הסכמי הקומבינציה.
- ערר 85315/15 איילון אמינוב אהובה ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה מיום 8.2.2017, שם נדחה הניסיון לייחס לעסקת קומבינציה בשונה מעסקת מכר אחרת את מועד המימוש כמועד הוצאת ההיתר ולא עסקת המכר.
- החלטה של השמאית המכריעה רינת וייס רביב מיום 18.12.2022 בחלקות 229 , 250 ו-251 בגוש 6649 ברחוב טאגור 2,4,6,8,10 אשדר נ' הועמ"ק תל אביב.

8.2.2 **<u>נתונים לאומדן השווי (שומת המשיבה)</u>:**

א. <u>מצב קודם</u>:

<u>נתוני השוואה - שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח מדוד מהיתר	מחיר	מחיר למ"ר מדוד	חניה	מעלית	מחיר מתואם למ"ר
05.12.23	8260/592/17	לבונטין 38	90	95	₪ 1,840,000	₪ 19,368	1	1.05	₪ 18,446
03.12.23	8260/453/1	טשרניחובסקי 8	84	100	₪ 2,060,000	₪ 20,600	1.05	1.05	₪ 18,685
14.12.23	8260/370/13	זמנהוף 12	86	97	₪ 1,850,000	₪ 19,072	1.05	1.05	₪ 17,299
03.01.24	8260/370/11	זמנהוף 12	79	85	₪ 1,940,000	₪ 22,824	1.05	1.05	₪ 20,702
07.01.24	8260/323/13	בן אבי 27	68	75	₪ 1,670,000	₪ 22,267	1.05	1.05	₪ 20,197

16 13,440,000 ₪ = (8,000 ₪ x (12 מ"ר x 140 יח"ד).

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

24.01.24	8260/462/7	בן יהודה 29	88	100	₪ 1,850,000	₪ 18,500	1.05	1.05	₪ 16,780
04.02.24	8260/148/9	זמנהוף 25	91	98	₪ 1,950,000	₪ 19,835	1.05	1.05	₪ 17,991
ממוצע :				91	₪ 1,880,000	₪ 20,352			**₪ 18,586**
מחיר ממוצע למ"ר בנוי בסביבה בהתאמה מתבקשת למועד הקמת המבנים במתחם הנדון בתחילת שנות ה-60 (הפחתה של כ- 10%)									**₪ 17,000**

בהתאמה למסד הנתונים המפורט לעיל, בהתחשב במיקום ובהתאמה למועד הקמת המבנים במושא השומה, קבעו שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי מתואם לסך של - 17,000 ₪.

ב. מצב חדש:

(1) פרוט וניתוח של עסקאות מכר דירות בסביבה תוך חילוץ שווי מ״ר מבונה:

- עסקאות מכר לדירות חדשות ברח׳ שד׳ ירושלים 28-30 חלקות 223– 224 בגוש 8260 – פרוייקט תמ״א 38 הריסה ובניה מחדש להקמת בניין בן 9 קומות:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	תמורה ללא חניה (לפי 100,000 ₪ למ״ח)	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי (ללא חניות)
008260-0224-000-00	25/05/2022	₪ 2,610,000	₪ 2,510,000	98	4	6	₪ 25,612
008260-0223-004-00	29/06/2022	₪ 2,250,000	₪ 2,150,000	101	4	1	₪ 21,287
008260-0224-018-00	06/07/2022	₪ 2,470,000	₪ 2,370,000	98	4	5	₪ 24,184
008260-0224-026-00	28/07/2022	₪ 2,560,000	₪ 2,460,000	99	4	7	₪ 24,848
008260-0224-019-00	17/08/2022	₪ 2,510,000	₪ 2,410,000	100	4	5	₪ 24,100
008260-0224-002-00	21/09/2022	₪ 2,911,400	₪ 2,811,400	105	4	1	₪ 26,775
008260-0224-017-00	02/10/2022	₪ 2,700,000	₪ 2,600,000	99	4	5	₪ 26,263
008260-0224-022-00	14/03/2023	₪ 2,640,000	₪ 2,540,000	109	4	6	₪ 23,303
008260-0224-003-00	21/03/2023	₪ 2,500,000	₪ 2,400,000	110	4	1	₪ 21,818
ממוצע				**102**	4		**₪ 24,243**

שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 24,243
בניכוי מע״מ 17%	₪ 20,721
בהפחתת רווח יזמי בשיעור 20%	₪ 17,560
עלויות בנייה בסך	₪ 9,500
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בסך	**₪ 8,060**

- עסקאות מכר לדירות חדשות (ללא נוף לים) – רח׳ ירושלים 2 פינת אוסישקין חלקות 42-43 בגוש 8262 – פרוייקט תמ״א 38 הריסה ובניה מחדש להקמת בניין 15 קומות:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	תמורה ללא חניה (לפי 100,000 ₪ למ״ח)	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
008262-0042-034-00	25/07/2022	₪ 2,700,000	₪ 2,600,000	105	4	7	₪ 24,762
008262-0042-011-00	26/12/2022	₪ 2,800,000	₪ 2,700,000	104	4	3	₪ 25,962
ממוצע				**105**	4	5	**₪ 25,362**

שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 25,362
בניכוי מע״מ 17%	₪ 21,677
בהפחתת רווח יזמי בשיעור 20%	₪ 18,370
עלויות בנייה בסך	₪ 9,500
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בסך	**₪ 8,870**

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

- עסקאות מכר דירות חדשות – רח' הלפרין 6-8 חלקות 100 ו- 101 בגוש 8259 - פרוייקט "פינוי בינוי" מתחם הלפרין להקמת בניין בן 16 קומות:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	תמורה ללא חניה (לפי 100,000 ₪ למ"ח)	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
008259-0101-000-00	30/05/2022	₪ 2,810,000	₪ 2,710,000	105	4	10	₪ 25,810
008259-0101-034-00	30/06/2022	₪ 2,850,000	₪ 2,750,000	105	4	9	₪ 26,190
008259-0101-058-00	14/06/2022	₪ 2,950,000	₪ 2,850,000	105	4	15	₪ 27,143
008259-0100-063-00	01/08/2022	₪ 3,600,000	₪ 3,400,000	131	5	16	₪ 25,954
008259-0100-053-00	23/08/2022	₪ 2,980,000	₪ 2,880,000	105	4	14	₪ 27,429
008259-0100-055-00	22/09/2022	₪ 3,500,000	₪ 3,300,000	131	5	14	₪ 25,191
008259-0100-049-00	25/08/2022	₪ 2,970,000	₪ 2,870,000	105	4	13	₪ 27,333
008259-0100-051-00	29/12/2022	₪ 3,500,000	₪ 3,300,000	131	5	13	₪ 25,191
008259-0100-052-00	03/04/2023	₪ 3,550,000	₪ 3,350,000	131	5	13	₪ 25,573
ממוצע				**117**		**13**	₪ **26,201**

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 26,201
בניכוי מע"מ 17%	₪ 22,394
בהפחתת רווח יזמי בשיעור 20%	₪ 18,978
עלויות בנייה בסך	₪ 10,000
ומתקבל שווי מ"ר מבונה בסך	₪ **8,978**

(2) <u>עסקאות מכר - מגרשים ריקים</u>:

- <u>עסקת מכר מיום 31.07.22 - חלקות 417 ו- 418 בגוש 8238</u>:

הממכר, מגרש עם זכויות ל- 36 יח"ד + 550 מ"ר מסחר בק"ק ו- 130 מ"ר גן ילדים[17]

תמורה			₪ 36,000,000
מרכיב מסחר להפחתה בשטח ברוטו של 550 מ"ר לפי שווי של 10,000 ₪.			- ₪ 5,500,000
מטלה ציבורית להפחתה - (ע. הקמה ברמת מעטפת של 5,000 ₪ כולל מע"מ).			- ₪ 855,000
יתרת שווי קרקע המיוחס למגורים			**₪ 29,645,000**
מהות	**שטח**	**מקדם**	
שטח פלדלת 120 מ"ר	4,327	1	4,327
6 מ"ר (מעבר ל- 120 מ"ר)	216	0.5	108
סה"כ מ"ר אקו'			4,435
מתקבל שווי מ"ר מבונה			**₪ 6,684**
מקדם התאמה למיקום ביחס לנשוא השומה		1.2	**₪ 8,021**

- <u>עסקת מכר מיום 11.05.2023 - חלקה 502 בגוש 8238</u>:

הממכר, מגרש בשטח של 1,706 מ"ר עם זכויות בנייה ל – 28 יח"ד בשטח מבונה "פלדלת" של 3,427 מ"ר בבינוי של 7 קומות.

תמורה: 24,640,000 ₪

שווי קרקע ליח"ד בשטח "פלדלת" של 122 מ"ר: 880,000 ₪

שווי מ"ר מבונה "פלדלת": 7,100 ₪[18].

התאמה למיקום: 1.15

שווי מ"ר מבונה מתואם: 8,165 ₪.

17 מטלה ציבורית

18 כך במקור (א.ח), בפועל מתקבל כ – 7,200 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת".

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

- עסקת מכר מיום 10.07.2022 שנקשרה בחלקה 152 בגוש 8256:

הממכר, 12007/100000 חלקים ממגרש 1406 בתכנית נת/556/ב/1 המתייחס ל- 9.6 יח"ד.

תמורה: 9,000,000 ₪

שווי מ"ר מבונה בהתייחס לשטח "פלדלת" של 125 מ"ר: 7,500 ₪.

(3) פסיקות שמאים מכריעים בסביבה:

- על פי פסיקת השמאי המכריע מר מישל אשור בחלקה 663 בגוש 8260, נקבע שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 7,000 ₪, לתאריך קובע 16.05.2022.

(4) ערכי שווי - תכניות איחוד וחלוקה (כפי שנקבעו ע"י שמאי הבעלים בתחום תכנית נת/542/א):

- בטבלת איזון[19] ביחס לתכנית נת/542/א/18 (מתחם 1), וכן ביחס לתכנית נוספת בתחום תכנית נת/542/א שמספרה נת/542/א/19 במצב מוצע למועד הקובע 21.03.2023, נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של - 10,600 ₪.
- בטבלת איזון[20] ביחס לתכנית נת/542/א/20 (מתחם 9) שאושרה בתאריך 03.01.24 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים במצב מוצע למועד קובע - 08.06.2023 בסך של - 9,800 ₪.

ג. סיכום אומדני שווי מ"ר בנוי / מבונה בשני מצבי התכנון:

מצב תכנוני	שווי מ"ר	הערות
מצב קודם	17,000 ₪ למ"ר בנוי	בנוסף הובא בחשבון מקדם תוספת שווי של 10% בגין "דירות קטנות"
מצב חדש	8,000 ₪ למ"ר מבונה	בנוסף הובא בחשבון מקדם תוספת של 15% לשווי 41 "דירות קטנות".

8.2.3 **תחשיב שווי מצב קודם:**

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה / בנוי**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שווי דירות קטנות - בחלקה 228 (שטח ממוצע של 69 מ"ר)	978	₪ 17,000	1.1	₪ 18,287,572
שווי דירות גדולות – חלקות 227-226 ו- 412-411	4,148	₪ 17,000	1	₪ 70,521,525
תוספת בגין יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות	597	₪ 8,000	0.35	₪ 1,671,432
תוספת בגין 18 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר	414	₪ 8,000	0.45	₪ 1,490,400
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 91,970,929**
שווי מצב קודם הנכס הנדון - ת"ח 6 בגו"ח 8260/411				**₪ 1,427,942**

19 נערכה ע"י משרד קמיל טרשנסקי רפאל.

20 נערכה ע"י משרד ישראל יעקב.

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

8.2.4 **<u>שווי מצב חדש לפי תכנית נת/מק/54/548:</u>**

שווי מצב חדש					
מהות	שטח מבונה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי	
שטח מבונה עיקרי (ל- 164 יח"ד)	17,220	₪ 8,000	1	₪	137,760,000
41 יח"ד קטנות בשטח עיקרי 70 מ"ר כ"א	2,870	₪ 8,000	1.15	₪	26,404,000
140 ממ"דים דירות יזם	1,680	₪ 8,000	1	₪	13,440,000
שווי מצב מוצע - ביניים				**₪**	**177,604,000**
הפחתה בגין מגורים מעל ש.ב.צ (גן ילדים)				₪	800,000
הפחתה בגין עלות הקמת גן ילדים ברמת מעטפת (לפי 5,850 ₪ למ"ר כלל מע"מ)				₪	1,561,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	5,227	₪ 300		₪	1,568,118
סה"כ שווי בניינים לפני דחייה עד להוצאת היתר				₪	173,674,882
דחייה של שנה למימוש ההיתר			0.9163	**₪**	**159,139,583**
תוספת בגין דמ"ש לפי בסיס של 4,000 ₪ ביחס ל- 60 יח"ד לתקופת הדחייה פחות חצי שנה				₪	2,880,000
מתקבל שווי במצב המוצע בסך של (מביא בחשבון את התוספת בגין שימוש ביניים)				₪	**162,019,853**
שווי מצב חדש – ת"ח 6 בגו"ח 8260/411 - שווי יחסי בתכנית לפי לוח איזון (2.03%)				₪	**3,291,404**

8.2.5 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית נת/מק/54/548 – מועד קובע 10.01.2024 (שומת המשיבה):</u>**

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב מוצע - חדש	₪ 3,291,404
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,427,942
סה"כ השבחה	**₪ 1,863,462**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 931,731**

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

א. **ערכי שווי:**

(1) בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה משוקלל במצב החדש (הכולל מגדל מגורים בן 26 קומות + שני בניינים בני 10 קומות) לפי בסיס של 8,170 ₪, זאת כאשר מסד נתונים מורחב כפי שיפורט להלן, בהתאמה למיקום הנכס במרכז העיר (עם חזיתות לרחובות הגליל וברודצקי המהווים רחובות פנימיים מבוקשים) מצביע על שווי גבוה יותר הנע בגבולות של 9,000 ₪ - 10,000 ₪.

(2) בנוסף בחנו את עלות הבנייה אותה יש להביא בחשבון בחילוץ מרכיב הקרקע, בין היתר בהתחשב בטענות שמאי המבקשת להתייקרויות הבנייה נכון למועד הקובע, וקבע אותן לסך של 252,689,019 ₪ לכלל הפרוייקט מושא השומה ולסך של 11,060 ₪ למ״ר ״פלדלת״ (בהתחשב בשטח ״פלדלת״ כולל של 22,850 מ״ר), לפי התחשיב הבא:

שטח מגורים עילי	29,705	₪ 5,510	₪ 163,674,550
שטח מגורים תת קרקעי	12,207	₪ 2,720	₪ 33,203,040
מרפסות	3,075	₪ 1,715	₪ 5,273,625
סה"כ עלות בניה ישירה			₪ 202,151,215
בתוספת עלויות בניה עקיפות 25%		1.25	₪ 252,689,019
שטח פלדלת בפרויקט			22,850
סה"כ עלות בניה למ"ר פלדלת			**₪ 11,060**

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

(3) לחיזוק עמדתו, לפיה שווי מ״ר מבונה נע במקרה דנן בגבולות של 9,000 ₪ - 10,000 ₪, מפנה שמאי המשיבה למסד הנתונים הבא:

- <u>פרוייקט ״צרפתי וויו״ בגו״ח 7932/449,505</u>:

הפרוייקט כולל מרקמי בינוי זהים לאלה של מושא השומה ומיקום נחות בסמוך לציר תנועה סואן.

ניתוח עסקות מכר מצביע על שווי ממוצע למ״ר פלדלת בסך של כ – 29,500 ₪, מגלם חניות תת״ק ומרפסות שמש (לדירות בשטח ממוצע של 96 מ״ר).

בהתאמה בשיעור של 5% למיקום, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך של כ – 31,000 ₪, המשקף שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 11,395 ₪ (בניכוי מע״מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בנייה בסך של 11,060 ₪).

- <u>מסד הנתונים בשומת המשיבה</u>:

בהתחשב בהתאמה למועד ולמיקום שווי מ״ר בנוי המתקבל מניתוח נתוני השווי שהוצגו בשומת המשיבה הנו בסך של כ – 30,290 ₪, על בסיס הניתוח כדלקמן:

פרויקט	שווי למ"ר בנוי		מועד ממוצע	התאמה חלקית למועד ומיקום	שווי למ"ר בנוי מתואם	
שד' י-ם 30-28 - 8260/223-224	24,243	₪	20/09/2022	1.25	30,304	₪
שד' י-ם פ' אוסישקין - 8262/42-43	25,362	₪	10/10/2022	1.20	30,434	₪
הלפרין 8-6 - 8259/100-101	26,201	₪	08/09/2022	1.15	30,132	₪
ממוצע שווי למ" ר בנוי פלדלת מתואם מיקום והתאמה חלקית למועד					**30,290**	**₪**

שווי מ״ר בנוי כאמור, משקף שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 10,880 ₪ (בניכוי מע״מ 17%, רווח יזמי 18% ועלות בנייה בסך של 11,060 ₪).

- <u>מכרז רמ״י מס׳ 306/2024 מיום 31.12.2024</u>:

מגרש 1 בתחום תכנית נת/542/א/20, להקמת 186 יח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 98 מ״ר ליח״ד, מעל קומת מסחר בשטח של 1,560 מ״ר.

מניתוח תוצאות המכרז על בסיס מחיר הזכייה בתוספת הוצאות פיתוח (כולל הוצאות פיתוח עודפות) ובניכוי מרכיב שטחי המסחר, מתקבל מחיר למ״ר פלדלת בסך של כ – 8,830 ₪.

הנכס מושא המכרז:

פונה מחד לרחוב בן גוריון הסואן ומאידך נהנה מנוף חלקי לים.

כולל עירוב שימושים (מגורים מעל מסחר).

ממוקם בסביבה לא מפותחת.

מצריך התאמה למועד הקובע (בהתייחס לתאריך המכרז 30.12.2024 אל מול התאריך הקובע 10.01.2024).

בשים לב לכל האמור ובהתחשב בהתאמה משוקללת יש לקבוע שווי מ״ר מבונה מינימלי בנכס הנדון בסך של 9,000 ₪.

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

(4) <u>מעבר לאמור מרחיב שמאי המשיבה וטוען כי</u>:

- שמאי המבקשת מציג לפנינו רצף אירועים הכולל תחילתה של מלחמה וקשיי ריבית, וטוען לירידת מחירים מהותית שנגרמה בעקבות אירועים אלה, אך מתעלם מנתונים של עסקות השוואה של מכר דירות באותן תקופות שמצביעות על מחיר של למעלה מ – 30 אלף ₪ למ״ר בנוי. כך גם קרה במגרשים ריקים כפי שמפרט לדוגמה להלן:

עסקת קומבינציה בתחום חלקה 71 בגוש 9137, שנמכרה בתאריך 14.10.2024 לפי כ - 9,340 ₪ למ״ר מבונה, לפי שיעור קומבינציה של 42%.

עסקת מכר לזכות ליח״ד בתחום תכנית 556/1, חלקה 129 בגוש 8254 מיום 24.12.2024, ב – 2 מיליון ₪, שמצביעה על שיעור קומבינציה של כ – 35%.

מדובר בנתונים שחבל ששמאי הבעלים בחר להתעלם מהם.

- עוד התעלם מסקר של משרד דנוס – להט, שלדעתו נערך ברמה גבוהה מאוד, אשר לא מצביע על ירידות מחירים אלא להיפך, כאשר אנחנו נעזרים בסקר של משרד דנוס להט, מגיעים לערכים גבוהים מאלה שנקבעו על ידם.
- שמאי הבעלים מסתמך בעיקר על שתי עסקות מול רמ״י, וגם בניתוח שלהן נשמטות עובדות מהותיות: במכרז ברחוב בן גוריון שכח שמאי הבעלים לציין כי, רחוב בן גוריון הנו רחוב סואן ביותר (המהווה את הכניסה לעיר מכיוון דרום), האזור לא מפותח כלל, יש שם עירוב שימושים גבוה (הכולל קומת קרקע מסחרית מלאה). להזכיר כי שומתם הנה לנכס במרכז העיר ברחוב שקט יחסית הכולל פיתוח מלא ושימושים תומכים בנויים (מוסדות ציבור, גני ילדים וכיוב׳).

מבהירים כי אומנם רחוב הגליל בו ממוקם הנכס הנדון מהווה רחוב צר אך יש להביא בחשבון כי רחוב רחב כמו שד׳ בן גוריון מפחית את השווי של הנכסים ולא תורם להם. שמאי הבעלים מתעלם מנקודה זו. לעניין מצב הפיתוח במגרשים מושא המכרז בשד׳ בן גוריון, טוענים כי ניתן לראות באתר GIS של עיריית נתניה שגם בשנת 2025 אין פיתוח.

- <u>לעניין גישת החילוץ</u>:

העובדות הקיימות בשטח סותרות את טענות שמאי המבקשת לעניין עלויות הבנייה ולעניין יתר המשתנים אותם יש להביא בחשבון בגישת החילוץ.

מציין כי אף שמאי בעלים בהליכים אחרים, לא קבע עלות בנייה העולה על 11,200 ₪ למ״ר (אל מול כ – 14,000 ₪ למ״ר בשומת המבקשת הנוכחית).

לעניין העלויות העקיפות, העלויות שנקבעו בשומת המשיבה הן לפי התקן השמאי, כאשר לא נמצאה כל אסמכתא לקביעת עלויות בשיעור של 35% כפי שטוען שמאי המבקשת.

- <u>לעניין ״מתחם הבננה״ (אליו הפנה שמאי המבקשת כנתון השוואה)</u>:

המדובר באזור שאינו בר השוואה לנכס הנדון שכן מיקומו בגבול המזרחי של העיר באזור שלא מפותח ובעיקר באזור שהתכנית החלה בו הביאה בחשבון דחייה של 5 שנים לאור שלביות גבוהה מאוד כתוצאה של צורך בפיתוח חיצוני לאזור (חיבור מחלפים, העתקת קווי מתח עליון וכיוב׳), הנדרשים לצורך מימוש הזכויות.

העסקה שהביא בחשבון נערכה שנתיים אחרי המועד הקובע במכרז, דהיינו נותרו עוד 3

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

שנות דחייה שיש להביא בחשבון וזאת לפי השומה המכריעה שנערכה לתכנית זו.
אם ננטרל את מרכיב הדחייה ונוסיף את המסקנה לערכים שנקבעו על ידי שמאי המבקשים, נגיע ל – 8,500 ₪ לפני התאמת מיקום.
כלומר עדיין קיימת דחייה בגין כניסות ויציאות לשכונה הקשורים לחיבורים לכבישים ארציים, וכן קיימת שלביות מגורמים אחרים של הסטת נחל וכיוב', כאשר גם נתוני המכרז מצביעים על דחייה נדרשת של כשנתיים עד מימוש. בכך, אם נביא את ההפרשים בשווי בגין המיקום, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪.

- מרוב טיעונים שוכחים שיש לנו עסקות השוואה באזור שלנו כגון "פרוייקט צרפתי" שהנו נחות ביחס לנכס הנדון ובו מוכרים ב – 30 אלף ₪ למ"ר בנוי. חילוץ מרכיב הקרקע לפי מקובלות שמאיות, מביא לשווי של 11,400 ₪ למ"ר מבונה, כאשר הם קבעו בשומתם פחות מ – 9,000 ₪. לכן לא ברור איך אפשר לטעון להפחתה נוספת מעבר לכך?!
- אם באזורים דרומיים יותר ולא מפותחים מתקבל שווי מר מבונה בסך של 9,000 ₪, איך בנכס הנדון מתקבל שווי נמוך יותר ביחס לכל ההתאמות הנדרשות?! גם אם מכרז רמ"י במיקום טוב יותר, ההתאמות האחרות מקזזות זאת, כך שגם לפי תוצאות אלה של מכרזי רמ"י, אמורים לקבל 9,000 ₪ למ"ר מבונה בנכס הנדון.
- בנוסף מפנה לעסקות ההשוואה שמופיעות בשומת הוועדה המקורית, בשדרות ירושלים וברחוב הלפרין. אם נביא בחשבון התאמה מתבקשת למועד קובע משנת 2022 לתחילת 2024, אזי יש עלייה של כ – 40% בשווי הנכסים הבנויים (לפי מדד דנוס), לכן גם אם נביא בחשבון את התייקרות עלויות הבנייה ועליית שיעור הריבית, מתקבל שווי מ"ר בנוי / מבונה התומך בשווי שנקבע בשומת המשיבה ואף גבוה מכך, כאשר הם קבעו בשומה שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 8,000 ₪ ולדעתם בטעות, שכן לכל הפחות יש לקבוע שווי בסך של כ – 9,000 ₪ למ"ר מבונה, ובכך לתקן את שומתם בעניין זה.
- לעניין שומת עומר סרחאן אליה הפנה שמאי המבקשת (ברחוב שד' בנימין), אם נביא בחשבון רק את ההתאמה למועד מפברואר 23 לינואר 24 (לפי מדד דנוס), מתקבל שווי של כ – 29,500 ₪ למ"ר בנוי.
- כלומר מכל כיוון שלא בוחנים את מסד הנתונים מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ – 30 אלף ₪, ואיך שלא נבצע את החילוץ מתקבל שווי בסך של כ – 11 אלף ₪ למ"ר מבונה, כאשר נתוני השווי המתקבלים בגישת ההשוואה אף הם תומכים בזה.
- בהתחשב בכל האמור מבקשים מהשמאי המכריע לקבוע שווי מ"ר מבונה מינימלי לסך של כ – 9,000 ₪, ולא כפי שנקבע בשומת המשיבה המקורית בסך של כ - 8,000 ₪.

ב. **דחייה למימוש:**

(1) יש להביא בחשבון כי הפרוייקט קטן וכולל 60 יח"ד קיימות בלבד.

(2) יש להביא בחשבון כי אחוז ההחתמות במועד הקובע הנו 98.3%.

(3) יש להביא בחשבון כי גם לפי האישור של גב' ציונה הופמן ממחלקת הרישוי, אין שום מניעה להגשה מיידית של בקשה להיתר בנייה. אלא מה הבעלים ביקשו לעשות שינוי לתכנית הבינוי

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

וכל העיכוב באי הגשת ההיתר נובע אך ורק מבקשה זו של הבעלים. אם לא היו מבקשים בקשה זו אין כל מניעה מיום אישור התב״ע להגיש בקשה להיתר בנייה. מכאן עולה השאלה למה העירייה צריכה לשאת בדחייה הקשורה בבקשות הבעלים לשינוי תכנית הבינוי?!

(4) מעבר לכך יש להביא בחשבון כי יש חפיפה ביחס לתקופת הזמן הנדרשת להוצאת היתר רגיל לבין הזמן הנדרש להגעה להסכמות מול בעלי הזכויות. אם נקזז את החפיפה אז הדחייה הנוספת מעבר למקובל, של שנה וחצי היא סבירה בהחלט.

(5) יש להביא בחשבון כי מדיניות עיריית נתניה היא לתת קדימות גדולה מאוד לפרוייקטים של פינוי בינוי. לראייה מהפקדת התכנית הנידונה ועד אישור התב״ע חלפו כ – 4 חודשים בלבד. זה מראה על רצון הוועדה לקדם פרוייקטים מעין אלה בפרק הזמן המהיר ביותר. בעניין זה יש לשים לב להתייעלות העירייה בשנים האחרונות. מקרים כגון זה שתואר על ידי שמאי המבקשים (ליווי תכנית במשך כ – 7 שנים) שונה מהותית ממצב הדברים בתכניות חדשות כגון זו שבנדון. היתר הבנייה מונפק בפרק זמן של 2-2.5 שנים מיום אישור התכנית ועד הנפקת היתר בנייה.

(6) בהתחשב בעובדה שקיים יזם כבר הרבה לפני המועד הקובע עם שיעור חתימה של למעלה מ – 98%, מביא למסקנה כי לא צריכים להביא בחשבון הפחתה למושעא בשיעור של 5%, כפי שהביא בחשבון שמאי הבעלים.

ג. **עלויות הריסה - מצב חדש:**

(1) בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסה מקובלת בסך של כ – 300 ₪, בעוד שמאי המבקשת טוען לעלות הריסה בסך של כ – 400 ₪.

(2) בנוסף יש להביא בחשבון את היתרון באגרות בנייה של שטחים אלה שאמורים לייתר את ההפחתה הנדרשת לעלות הריסה, שכן שוויין כ – 400 ₪ למ״ר.

(3) על הצד הזהיר הביאו בחשבון הפחתה בסך של כ – 1.5 מיליון ₪ (לפי 300 ₪ למ״ר), אך לא ברור מדוע נדרשים להפחתה נוספת מעבר לכך.

ד. **הפחתה נדרשת משווי המצב החדש בגין פעולות ייזום:**

(1) זו פעם ראשונה שהם נתקלים בטענה מעין זו.

(2) הטענה אינה במקומה ויש לדחות אותה על הסף.

ה. **קביעת ההשבחה למכר דירה בודדת:**

(1) במקביל לתיק זה, הדן בבקשה למידע מוקדם של מימוש כולל בהיתר בנייה, נידונות שתי שומות נוספות של מימוש במכר דירה בודדת.

(2) מוסכמים עליהם עקרונות פס״ד נועה לב (של כבוד השופט הס), לפיהם במידת האפשר יש לחשב את שיעור ההשבחה בגין מכירת דירה בודדת בשיטת ההשוואה הישירה (וזאת כמימוש חלקי ביחס להשבחה הכוללת בפרויקט המחושבת בשיטה הכלכלית).

(3) ובהתאמה לאמור לצמצם נקודות מחלוקת, אין להם התנגדות לקבל את ערכי ההשבחה הנומינליים שנקבעו ביחס למכירה בודדת בשומת הבעלים שם וזאת מבלי שתהיה בכך הסכמה

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

לשווי הדירה הקיימת ולאופן קביעתו במצב נכנס בתאריך הקובע. לעניין זה מרחיבים שמאי המשיבה וטוענים כי:

- להבנתם את העולה מפסק הדין בעניין נועה לב, היזם אמור להשלים את הפער בין המימוש החלקי לבין המימוש המלא גם בקשר לאותם יחידות בגינם בוצע מימוש במכר.
- במצב דברים זה אין מניעה מבחינתם לקבל את ההשבחה שנקבעה בשומת המבקשים בגין מימושים אלה, כל עוד השלמת ההשבחה תתבצע על ידי היזם במסגרת המימוש המלא.
- מבהירים כי יש להפחית את ההשבחה שנקבעה בשומת המבקשים בערך מוחלט ולא לפי חלקם היחסי של אותן דירות / בעלי זכויות ברכוש המשותף.

ו. **שווי מצב קודם:**

(1) עומדים על השווי שנקבע בשומתם.

(2) מפנים את תשומת הלב לכך כי בשומה אשר נערכה ע"י הבעלים במסגרת תקן 21, נקבעו למצב הקודם ערכי שווי נמוכים אף יותר מאלה שנקבעו על ידינו.

(3) לאור האמור מבקשים לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומתם למצב הקודם.

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשת:</u>**

8.3.1 <u>מהות ההשבחה / המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. במקרה הנדון נבחנה ההשבחה לדירה הנדונה במסגרת מימוש במכר, עקב אישור תכנית 408-1108695 (נת/מק/54/548).

ב. לעניין המתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בעניינו, מפנה שמאי המבקשת לפסיקה שניתנה לאחרונה בנושא זה, כדלקמן:

(1) פס"ד מיום 18.05.2025, בעמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי ואח', בו נקבע כי בחירתו של שמאי מכריע לבחון את ההשבחה במקרה כגון זה שבנדון בגישת ההשוואה הנה ראויה ותואמת גם את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר.

(2) פס"ד מיום 26.06.2025, בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' נועה לב ואח', בו נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרוייקט התחדשות עירונית או פינוי בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנערכו במתחם, לרבות העסקה נשוא היטל ההשבחה. עוד נקבע כי בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוסיף שווי שימוש בתקופת הביניים וכי במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

- בשלב ראשון שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית.
- בשלב שני שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה ליום אישור התכנית, ללא שווי שימוש בתקופת הביניים.
- בשלב שלישי יקבע מקדם דחייה לתקופת הדחייה וריבית ההיוון הרלוונטית.
- בשלב רביעי תקבע ההשבחה מכוח התכנית כהפרש בין שווי במצב חדש לשווי במצב קודם כאשר ההפרש מוכפל במקדם הדחייה.

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

ג. לאור האמור, בהתחשב בנתוני ההשוואה אשר עמדו לרשותו (למכר דירות במצב קודם וחדש) ובמימוש הנדון בעניננו (מכר דירה בודדת), אמדו שמאי המבקשת את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה[21].

8.3.2 <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה – גישת ההשוואה</u>:

א. <u>במצב הקודם</u>:

(1) דירת מגורים בקומה 2 בשטח רשום של 75 מ״ר ובשטח מדוד של כ – 80 מ״ר, לה 75/915 חלקים ברכוש המשותף.

(2) לשם חישוב שווי המצב הקיים הביא בחשבון את שטח היחידה הקיימת בפועל, מסמכי הרישוי ומסמכי הבית המשותף.

(3) <u>יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת</u>:

- בהתאם לתכניות התקפות במצב הקודם, קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות הן מכוח נת/100/ש/1 כמפורט להלן:

חלקה	שטח קרקע במ״ר	זכויות בנייה לניצול	סה״כ עיקרי במ״ר	עיקרי שנוצל	יתרה
411	1,031	1.325	1,366	996	370
412	1,104	1.325	1,463	1,399	64
226	675	1.295	874	731	143
227	675	1.295	874	881	0
228	675	1.295	874	953	0
סה״כ יתרת זכויות לניצול במתחם					577

- מעבר לנ״ל בכל חלקה זכויות בשיעור 6% (תוספת בגין הריסה).
- לדירות העליונות בכל בניין זכות לניצול חדרי יציאה על הגג בשטח של 23 מ״ר.
- סה״כ זכויות לא מנוצלות ליחידה: 24.6 מ״ר + 5 מ״ר בהריסה.

(4) <u>שווי דירות במצב קודם</u>:

<u>מסד נתונים רלוונטי</u>:

- מסד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה כולל עסקאות השוואה לדירות בבניינים ישנים הכוללים מעלית וחניה בבינוי של 5 קומות או יותר ולפיכך נטרל למעשה את רכיב הפוטנציאל להתחדשות.
- לטענת שמאי המבקשים הגישה צריכה להיות הפוכה. בבניינים בעלי פוטנציאל להתחדשות, קיים רכיב פוטנציאל אשר הינו חלק מרכיב השווי ואשר אינו נובע מקידום התכנית הספציפית במתחם. כזה הנובע מהשיח הער המתקיים בשנים האחרונות בכל הקשור להתחדשות מצד כל הגורמים הרלוונטיים בתחום.
- בחלק מהמתחמים נגרמת עליית מחירים עם תחילת פעילות של מחתימים או לאחר שרוב דרוש מתגבש סביב יזם. כך גם במתחם שבנדון, החלה החתמת דיירים על הסכמי פינוי

21 יוער (א.ח) כי במסגרת השומה נטען כי הוצג תחשיב חלופי בגישה הכלכלית. תחשיב חלופי זה הוצג בשומת המבקשת בהליך המתנהל במקביל להליך זה (בגין מימוש בהיתר בנייה).

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

בינוי עוד בשנת 2021, זמן רב טרם אישורה של התב"ע או אפילו טרם תחילת הסכמות עם גורמי התכנון בוועדה לגבי התכנון שיאושר במתחם. אירוע זה, המביא לשינוי במחירי העסקאות אינו אירוע תכנוני.

- סיבות אלו גרמו לכך כי שבשנים האחרונות הציפייה לפינוי בינוי גולמה בשווי דירות ישנות בבניינים המתאימים לפינוי ואשר אין בהם מניעה ברורה כלשהי.
- בנוסף יש להביא בחשבון כי במצב הקודם המדובר בדירות הממוקמות בבניינים טעוני חיזוק שנבנו לפני 01.01.1980, המושפעים גם מתכנית תמ"א 38. לעניין זה מפנה לפס"ד בעניין לויתן, בו נקבע כי יש להביא בחשבון תמ"א 38 במצב קודם (במקדם שווי מתאים). חיזוק לאמור ניתן ללמוד מכך שבחלקה 228 (רח' הגליל 19), אף הוגשה בקשה לתמ"א 38 (חיזוק ותוספת) בשנת 2019 ואף בוצע תיקון של הבית המשותף הקשור בכך. רוצה לומר, בעלי הזכויות כבר החלו בהתארגנות להתחדשות עירונית, דבר אשר השפיע על פוטנציאל השווי של הדירות הקיימות.

<u>נתוני השוואה (דירות מבניינים דומים בעלי פוטנציאל התחדשות עירונית)</u>:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר נטו
8260/241	הגליל 28	14.4.2024	2.5	3	70	₪ 1,810,000	₪ 25,857
8260/181	הכרמל 8	24.3.2024	3	1	70	₪ 1,700,000	₪ 24,286
8260/158	שד בנימין 32	11.3.2024	3	2	89	₪ 1,900,000	₪ 21,348
8260/172	ברודצקי 13	6.3.2024	3	3	74	₪ 1,800,000	₪ 24,324
8260/195	הכרמל 3	19.2.2024	3	1	69	₪ 1,905,000	₪ 27,609
8260/290	הגלבוע 4	31.1.2024	3	4	80	₪ 1,330,000	₪ 16,625
8260/190	ברודצקי 2	21.12.2023	2	1	67	₪ 1,350,000	₪ 20,149
8260/169	ברודצקי 7	17.8.2023	3	3	82	₪ 1,829,000	₪ 22,305
8260/243	הגליל 24	16.8.2023	2	2	60	₪ 1,550,000	₪ 25,833
8260/173	ברודצקי 15	31.7.2023	2	3	63	₪ 1,400,000	₪ 22,222
8260/199	הגליל 6	23.4.2023	2	2	80	₪ 1,600,000	₪ 20,000
8260/243	הגליל 24	4.4.2023	2	2	48	₪ 1,700,000	₪ 35,417
8260/309	הר ציון 9	23.3.2023	1	1	74	₪ 1,880,000	₪ 25,405
8260/161	שד בנימין 26	5.3.2023	2	1	83	₪ 1,750,000	₪ 21,084
8260/205	הגליל 8	22.1.2023	3	1	78	₪ 1,620,000	₪ 20,769
8260/233	הנגב 3	8.1.2023	2	1	57	₪ 1,600,000	₪ 28,070
8260/218	ברודצקי 37	6.11.2022	3	3	70	₪ 1,740,000	₪ 24,857

- ניתוח העסקות כאמור מצביע על ממוצע למ"ר בנוי (ללא חריגים) בדירות של 78-89 מ"ר (ללא חריגים) בסך של 21,101 ₪ ובדירות של 57-74 מ"ר בסך של 24,861 ₪.
- בהתחשב בכך כי ברח' הר ציון 9 הופקדו מסמכי תכנית בתאריך 26.03.2025 וברחוב הנגב 3 הופקדו מסמכי תכנית ביום 16.03.2026 והתכנית אושרה בתחילת שנת 2024, העסקות שנערכו בכתובות אלו נוטרלו מהממוצע המתקבל כאמור.
- בהתחשב באמור, ובכך כי שטח הדירה הנדונה הנו 80 מ"ר, קבעו שווי מגורים לבינוי קיים <u>בגבולות של 21,000 ₪ למ"ר</u>.

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

ב. <u>שווי דירות במצב חדש (לאחר אישור התכנית)</u>:

(1) במתחם הפרוייקט שבנדון בוצעו מספר עסקאות לאחר אישור התכנית.

(2) כמו כן אותרו עסקאות נוספות במתחמים סמוכים במצב דומה (מתחם שד' ירושלים 32-34 ומתחם סמילנסקי 29-31). העסקות מצביעות על נתוני שווי דומים לאחר אישור תכנית להתחדשות עירונית.

(3) בהתחשב בכך שמדיניות העירייה הינה קשיחה מאוד, כאשר העירייה מקפידה על בחינת התמורות לדיירים כך שלא יעלו על 12 מ"ר תוספת לדירה + מרפסת ומקום חניה, מקפידה על מיקום דירות התמורה בקומות הנמוכות ומניעת תמורות נוספות לדיירים, הרי שסביר כי עיקר ההשפעה בין דירות חדשות (לאחר אישור תכנית) תהיה בגין מיקום הפרוייקט ושטח הדירה.

(4) <u>נתוני השוואה (עסקאות במתחם שבנדון ובמתחמים סמוכים לאחר אישור תכנית</u>:

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר נטו
הגליל 15-19 וברודצקי הנדון תב"ע 408-1108695 אושרה בתאריך 26.12.2023							
8260/411	ברוצדקי 18	21.5.2024	3	3	80	₪ 1,600,000	₪ 20,000
8260/412	ברודצקי 16	4.4.2024	3	4	89	₪ 1,800,000	₪ 20,225
8260/411	ברוצדקי 18	20.2.2024	4	2	80	₪ 1,850,000	₪ 23,125
סמילנסקי 29-31 תב"ע 408-0639328 אושרה בתאריך 26.12.2023							
8264/71	סמילנסקי 31	7.1.2024	3	2	89	₪ 1,890,000	₪ 21,236
שד' ירושלים 32-34 תב"ע 408-0856955 אושרה בתאריך 27.12.2023							
8260/418	ירושלים 34	21.1.2024	2	3	71	₪ 1,850,000	₪ 26,056

(5) העסקה ברחוב ברודצקי 18 (נשוא הליך הקשור לתיק זה) – חריגה כלפי מטה, כאשר מדובר בעסקה של תושב חוץ.

(6) התכנית בשדרות ירושלים אושרה כשנה לפני ביצוע העסקה. קרי העסקה משקפת התקדמות לכיוון מימוש (להבנתם חישוב של כ – 8% שנתי בסביבת הריבית הנוכחית). מתחם ברודצקי הגליל במיקום עדיף.

(7) מתחם סמילנסקי 29-31 – במיקום נחות במעט ביחס לברודצקי, הגליל וירושלים.

(8) בהתחשב באמור, ובכך כי שטח הדירה הנדונה הנו 80 מ"ר, קבעו שווי מגורים לבינוי קיים <u>בגבולות של 23,000 ₪ למ"ר</u>.

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

8.3.3 **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשת):</u>**

א. <u>גישת ההשוואה (למכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית)</u>:

(1) <u>שווי מצב קודם</u>:

שטח הדירה	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי מצב קודם
80 מ"ר	₪ 21,000	₪ 1,680,000

(2) <u>שווי מצב חדש</u>:

שטח הדירה	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי מצב קודם
80 מ"ר	₪ 23,000	₪ 1,840,000

(3) <u>השבחה</u>: **160,000 ₪.**

8.3.4 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המשיבה</u>[22]:

א. **שווי מצב חדש בגישת ההשוואה הישירה:**

(1) הוצג על ידם מסד נתונים תומך בשווי שנקבע בשומה האחרת. נתונים אלה מציגים תמונה ברורה של שווי במצב חדש.

(2) מבהיר כי התמורות בנתניה אחידות בכל הפרוייקטים, מכאן כי אין שוני בין נתונים חדשים לבין נתונים קודמים וההשפעה העיקרית קשורה למיקום הנכס ו /או לזמן הצפוי למימוש הפרוייקט.

ב. **שווי מצב קודם – גישת ההשוואה הישירה:**

(1) ערכו את השינויים הנדרשים בהתחשב בפסיקה בעניין "כספי", "נועה לב" ו"לויתן".

(2) בהתאם לפסיקה נטרלנו את הפוטנציאל מהתכנית הספציפית הנידונה בענייננו אך לא את הפוטנציאל הכללי להתחדשות עירונית הקיים מזה שנים רבות בסביבת הנכס, אותו יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

(3) הנתונים שהציגו בשומה האחרת כוללים פוטנציאל זה ותומכים בשווי שנקבע בשומה.

(4) לעניין הערכים שנקבעו בשומת תקן 21, מפנה לכך שבתקן 21 נקבע גם אומדן היטל השבחה בסך של כ – 9,500,000 ₪ אל מול זה שנקבע בשומת המשיבה בסך של כ – 35,000,000 ₪. מבהיר כי המועד הקובע לחישוב היטל ההשבחה בתקן 21 הנו למועד קובע בחודש אפריל 2023 וכן כי אימוץ ההשבחה שנקבעה כעת בשומת המשיבה תקבור את הפרוייקט והוא לא ייצא אל הפועל. בכל מקרה לא ניתן ללמוד משומות תקן 21 על ההליך הנדון בענייננו, שכן בהליך שם אין חופש מקצועי מוחלט לשמאי לקבוע בצורה אובייקטיבית את הדברים.

22 האמור להלן הנו בנוגע לנושאים הקשורים בגישת ההשוואה הישירה / מימוש במכר של דירה בודדת במתחם. לטענות משלימות של שמאי המבקשת בנוגע לחישוב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית ("גישת שווי כל התכנית") ראו הכרעתו של הח"מ בהליך מקביל להליך זה (הדן במימוש בהיתר בנייה).

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

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

8.4.1 <u>רקע כללי / מתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. התיק שבנדון, הנוגע לבחינת ההשבחה בגין מימוש <u>במכר</u> של דירת מגורים בודדת (אשר נמכרה לאחר אישורה של התכנית המשביחה הנידונה בעניינו), נדון במקביל לתיק נוסף הנוגע למימוש <u>במכר</u> של דירת מגורים נוספת (גם היא נמכרה לאחר אישורה של התכנית המשביחה הנידונה בעניינו) ובמקביל לתיק נוסף הנוגע לבקשה למידע מוקדם בגין מימוש מלא <u>בהיתר בנייה</u>.

ב. המשיבה ערכה שומת השבחה כוללת מיום 31.07.2024, על בסיסה קבעה את ההשבחה הנובעת מ – 3 המימושים הנידונים בעניינו (במסגרת תיקים מקבילים), בעוד המבקשים ערכו 3 שומות השגה נושאות תאריך 22.07.2025 (שומה נפרדת לכל אחד מהמימושים הנידונים בעניינו).

ג. לעניין המצב הקודם, שמאי שני הצדדים מסכימים כי שווי המצב הקודם הנו כשווי הדירות הקיימות / המבנים הקיימים לפני אישורה של התכנית, כאשר עיקר המחלוקת בעניין זה נוגעת לערכי שווי, תרומת יתרת זכויות בנייה ולפוטנציאל התכנוני אותו יש להביא בחשבון בבחינת השווי.

ד. בכך, עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים (בכל הנוגע למתודולוגיה לבחינת ההשבחה), נוגעת לאופן בחינת שווי המצב החדש בכלל, ולאופן בחינת שווי המצב החדש בעת הוצאת היתר בנייה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרוייקט פינוי בינוי"</u> בפרט.

ה. בעוד שמאי המשיבה בדעה כי בהתייחס <u>לכל המימושים הנידונים בעניינו</u> (הן במכר דירה בודדת והן במימוש בהיתר בנייה), יש לקבוע את שווי המצב החדש, ב"גישת שווי כל התכנית", הבוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש (אל מול המקרקעין בשלמות במצב הקודם), עמדת שמאי המבקשות היא כי בהתייחס <u>לכל המימושים הנידונים בעניינו</u> יש לקבוע את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, עפ"י מחירי דירות שבוצעו לאחר אישורה של התכנית (אל מול שווי הדירות במצב הקודם לפני אישורה של התכנית), שכן אלה משקפים לטענתו את שווי המקרקעין <u>בשלמות</u> (בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו).

ו. <u>יובהר כי</u>:

(1) בכל הנוגע למימוש מלא בהיתר (בהליך המקביל להליך זה), ערך שמאי המבקשת בחינת השבחה נוספת בגישה הכלכלית ("גישת שווי כל התכנית"), כאשר בסופו של יום קבע את ההשבחה בשומתו האחרת עפ"י המסקנה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה (שבמקרה דנן לטענתו הינה גבוהה יותר מזו המתקבלת בגישה הכלכלית).

(2) במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני החו"מ, הבהירו שמאי המשיבה כי מוסכמים עליהם עקרונות פס"ד נועה לב (של כבוד השופט הס), לפיהם במידת האפשר יש לחשב את שיעור ההשבחה בגין מכירת דירה בודדת בשיטת ההשוואה הישירה (וזאת כמימוש חלקי ביחס להשבחה הכוללת בפרויקט המחושבת בשיטה הכלכלית). לעניין זה הדגישו שמאי המשיבה, כי למיטב הבנתם את העולה מפסק הדין בעניין נועה לב:

- היזם אמור להשלים את הפער בין המימוש החלקי לבין המימוש המלא גם בקשר לאותם יחידות בגינם בוצע מימוש במכר.

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

- במצב דברים זה אין מניעה מבחינתם לקבל את ההשבחה שנקבעה בשומת המבקשים בגין המימושים האחרים במכר (הנידונים בהליכים מקבילים להליך זה), כל עוד השלמת ההשבחה תתבצע על ידי היזם במסגרת המימוש המלא (ומבלי לקבל את שווי המצב הקודם כפי נקבע בשומות אלה).
- יש להפחית את ההשבחה שנקבעה בשומת המבקשים בערך מוחלט ולא לפי חלקם היחסי של אותן דירות / בעלי זכויות ברכוש המשותף.

ז. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיה וחסרונותיה של הגישות שהוצגו באמור, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנושא ולשומות מכריעות קודמות שניתנו במתחמי פינוי בינוי שונים ברחבי המדינה בכלל ובעיר נתניה בפרט.

ח. לעניין "גישת אשדר" (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו- 85224/14), פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר".

ט. עניינו העיקרי של פסק דין זה מיום 26.08.2021, הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי", במסגרתו נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) בית המשפט המחוזי דחה את "גישת אשדר", ובכך בעצם ביטל את החלטת ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי".

(2) לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את <u>מלוא</u> שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("מצב קודם") ולאחריה ("מצב חדש").

(3) היטל ההשבחה יחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

(4) ככלל את השווי האובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש, יש להעריך בגישות המתייחסות לשווי הזכות לבנות על הקרקע (להבדיל מהשווי הבנוי כפי שנקבע ע"י ועדת ערר), תוך התחשבות במכלול העלויות כדי לממש זכות זו.

(5) בית המשפט קבע כי אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת ("גישת שווי כל התכנית") היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי – בינוי, ואף הפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל.

י. בהתייחס לאמור, וכל עוד לא ייקבעו כללים אחרים, בין אם בחקיקה סדורה בנושא ובין אם בפסיקה של ערכאה גבוהה יותר, ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי תיקבע בהתאם למתווה שנקבע בפסיקת בית המשפט המחוזי.

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

יא. <u>מעבר לאמור אציין כי</u>:

(1) הנושא נבחן ע"י החת"מ בהרחבה[23], הן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש מכר דירה יחידה בפרוייקט המצוי בתחום פרוייקט פינוי בינוי (דוגמת המקרה דנן), והן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש בהיתר (דוגמת ההליך המקביל המתנהל במקרה דנן). בהתייחס לכך כי הנושא נבחן לאחרונה במסגרת פס"ד של כבוד בית המשפט המחוזי (בעניין נועה לב כפי שיפורט להלן) לא מצאתי למקום להרחיב בנושא במסגרת החלטתי בתיק הנדון (אלא להפנות להחלטות קודמות בהן פורטה עמדתי בעניין זה בהרחבה).

(2) כאמור הנושא נבחן לאחרונה גם במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב"[24], כאשר להבנתו של החת"מ אף הוא תומך בגישה בה נקט שמאי המשיבה ביחס למימוש בהיתר בנייה (בחינת שווי המצב החדש ב"גישת שווי כל התכנית") המוסכמת גם על החת"מ, שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

- כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין <u>מכירת יחידת דיור</u> הנכללת בפרויקט פינוי - בינוי, הדרך הראויה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה.
- כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה במימוש <u>בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט</u>, יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרוייקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי, למעט, במקרים מסוימים, לצורך קביעת שווי למ"ר מגורים.
- <u>בנוסף</u> קבע כבוד בית המשפט את הדרך הראויה לדעתו, לחישוב ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון בכלל ולחישוב שווי המצב החדש בפרט (תוך התייחסות לסוגיית תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים לשווי המצב החדש). לעניין נושאים אלה וגם אחרים (כפי שעולים מפסק הדין), ראו הרחבה בהחלטתי להלן.

(3) בהכרעות <u>קודמות</u> שערך החת"מ, אשר התייחסו <u>למכר דירה יחידה</u>, הגעתי לכלל דעה כי:

- ככל וקיים פער בין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, לבין זו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית", ניתן להחיל על מקרים דוגמת זה הנדון שם את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, זאת בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה הנדון שם, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>, לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".
- את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית"

23 ראו לדוגמה החלטותי, בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17 גבעתיים), בגו"ח 7145/142 (קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים), ובגו"ח 6110/222 (רח' ארלוזורוב 196, ת"א – יפו), במסגרתן ניתנה סקירה נרחבת על הנושא תוך הפניה לפסיקה ענפה שהתקבלה במהלך השנים.

24 במסגרת עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב – יפו נ' לב ואח'.

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

לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, ולא בדומה למימוש הנדון בענייננו).

- במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מהמימושים בגין מכר דירות בודדות, יש לקבוע את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, של מכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית, כאשר מההשבחה המתקבלת במימוש מלא (ההליך הנדון כאן), יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, בערך מוחלט, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף[25].
- לעניות דעתו של הח"מ, חיזוק לעמדתי כאמור ניתן למצוא בהחלטת כבוד ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 אשר ניתנה ביום 19.08.2024[26] וכן בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

"....

כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, **ההתעשרות האמיתית של הנישום המוכר את דירתו**, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.

.....

איני חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי **כלל** הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות **המוקנות לבעל דירה בודדת,** משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

יובהר כי לא נסתר מעיני הח"מ כי לעניין מהותה של הזכות הנמכרת בעת מימוש של מכר דירה יחידה, נרשם בפסק הדין בעניין "נועה לב", כדלקמן:

"....

בטרם אעסוק בכך, ברצוני לציין, כי סוגיה נוספת העולה בהקשר זה, הינה **האם המימוש בדרך של מכירת יחידת דיור הינו מימוש חלקי או מלא.**

25 ראו עמדתי בנושא זה כפי שפורטה בהרחבה בעמודים 60-63 להחלטה קודמת שניתנה ע"י הח"מ בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17 גבעתיים).

26 ראו עמדתי בנושא זה כפי שפורטה בהרחבה בעמודים 53-63 להחלטה קודמת שניתנה ע"י הח"מ בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17 גבעתיים).

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

כאמור לעיל, קבעתי כי כאשר נמכרת יחידת דיור במקרקעין עליהם חלה תכנית פינוי-בינוי יש לקבוע את היטל ההשבחה בראש ובראשונה לפי שיטת ההשוואה הישירה. **שאלה נלווית לכך**, והיא יכולה להיות רלוונטית גם כאשר נערך החישוב בדרך אחרת, **האם מכר זה מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות לדירה מכוח התכנית, או מימוש חלקי בלבד**.

מדובר בשאלה מורכבת ומסובכת, החורגת באופן מהותי ממסגרת הדיון בערעור זו, **ולכן אשאיר את הסוגיה בצריך עיון**."

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

דהיינו שלמיטב הבנתו של החי"מ, בכל הנוגע לאופן גביית יתרת ההשבחה (ההפרש (ככל שקיים) בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה ב"גישת ההשוואה הישירה"), אותה יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט (בשלב מאוחר יותר ולאחר מימוש מכר דירות בפרוייקט), הותיר כבוד בית המשפט "בצריך עיון".
מכאן שעל אף שלדעתו ולהבנתו של החי"מ חלקים מפסק דין זה תומכים בעמדתי בנושא זה, ראוי להבהיר כי הנושא טרם הוכרע ונותר "בצריך עיון".

- לאור האמור, אני בדעה כי במקרה דנן אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "שווי כל התכנית" (בה נקט שמאי המשיבה), כאשר יובהר שוב כי מההשבחה המתקבלת במימוש מלא (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, ולא בדומה למימוש הנדון בענייננו), יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, בערך מוחלט, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.
- בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").
- האמור לדעתו של החי"מ מקבל משנה תוקף שכן:

הנכס שבנדון נמכר ביום 20.02.2024 (כחודש לאחר אישורה של התכנית) במחיר של 1,850,000 ₪, המשקף שווי נמוך משמעותית משווי המצב החדש שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 3,290,000 ₪ ב"גישת שווי כל התכנית" (נכון למועד הקובע בחודש ינואר 2024).
האמור מחזק לדעתו של החי"מ את החלטתי לבחון את ההשבחה במקרה דנן (מכר דירה יחידה) בגישת ההשוואה הישירה.

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

8.4.2 <u>בחינת ההשבחה - גישת ההשוואה הישירה</u>:

א. מצב חדש – **<u>לאחר</u>** אישורה של תכנית נת/מק/54/548:

(1) ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי שעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, במקרה של מכר דירה יחידה, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה.

(2) קביעת השווי על בסיס עסקות אלה מייתר את הצורך במתן התאמות מלאכותיות רבות אשר ייתכן ויביאו לעיוות במסקנת השווי, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות (דחייה, מרכיב סיכון וכו'), והן את תרומתה של התכנית <u>לשווי דירה יחידה בפרוייקט</u>, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

(3) על אף האמור, ובהתייחס לשונות המתקבלת לעיתים מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום תכניות פינוי בינוי, אני בדעה כי:

- בכדי לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל שאפשר לאלה של הנכס הנדון (שטח דירה, קומה וכיו').
- ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לדעת הח"מ לבחון את שווי המצב החדש על בסיס גישה זו.

ב. מצב קודם – **<u>לפני</u>** אישורה של תכנית נת/מק/54/548:

(1) ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי שעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, לקביעת שווי הדירות הקיימות / המצב הקודם, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה (כפי שנהוג בבחינת שווי המצב הקודם במימוש במכר דירה יחידה המצויה בתחום קרקע שייעוד להתחדשות עירונית / פינוי בינוי).

(2) כאמור, הנושא נדון לאחרונה במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב", בו נרשם לעניין זה, בין היתר, כדלקמן:

"....."

מכלל הפסיקה של בתי המשפט, ועדות הערר והשמאים המכריעים עולה, כי קיימות שלוש שיטות מרכזיות לאמוד את היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי. יוטעם, כי השיטות מתייחסות לשווי המצב החדש, **היות ושווי המצב הקודם אינו מעורר קושי מיוחד, והוא נאמד בדרכים הרגילות לקביעת שווי.**

.....

בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, **גם כאשר אלו מחייבות התאמות**, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש.

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

.....

בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, **הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות**, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט.

(3) אומנם האמור בפסק הדין הנו בנוגע לבחינת שווי דירת מגורים לאחר אישורה של התכנית (בעת בחינת שווי המצב החדש), אך אני סבור כי דברים אלה נכונים גם לבחינת שווי הדירות במצב הקודם הנדון בענייננו, כך במקרה בו קיימות עסקות השוואה, ניתן וראוי לבחון את שווי הדירות במצב הקודם גם ע"ב עסקות השוואה בפרוייקט עצמו.

(4) לצורך ניתוח מהימן, ניתוח עסקות המכר בבחינת שווי המצב הקודם, ייערך על בסיס אותם קריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, בנוגע לבחינת שווי המצב החדש.

(5) תכנית נת/מק/54/548 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 06.08.2023.

(6) אין מחלוקת כי עוד טרם הפקדתה של התכנית, נעשו פעולות תכנוניות שונות הקשורות בקידומה של התכנית, שכן התכנית התקבלה אצל גורמי התכנון הרלוונטיים ביום 17.05.2023 וכן נחתמו הסכמי פינוי בינוי ברוחה של תכנית זו (או דומה לה) כבר בחודש ינואר 2022.

(7) מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך למועד הפקדתה של התכנית ואף כשנה עד שנה וחצי קודם לכן, מגלמות לפחות חלק מהפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

(8) יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית בכלל ובמבנה בו ממוקם הנכס הנדון בפרט, אני בדעה כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע (בשנת 2024), בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית נת/מק/54/548 להפקדה ברשומות ו/או כשנה וחצי קודם לכן, ובכך אותו חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית זו, מתלכד עם הפוטנציאל הכללי, לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.

(9) לאור האמור, ובכדי לנקוט גם משנה זהירות לעניין הפוטנציאל הכללי אותו מבקשים להביא בחשבון בבחינת השווי, בחינת שווי מצב קודם תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה ישירות שנערכו בתחום המבנים בו ממוקם הנכס הנדון, בין השנים 2020-2018 (כשלוש שנים קודם לקבלתה הרשמית של התכנית אצל גורמי התכנון הרלוונטיים ועד כחמש שנים לפני הפקדתה (מועד בו בראיית קונה סביר נכון למועד ביצוע העסקות (בשנים 2020-2018), לא הובאו בחשבון לדעתו של הח"מ ציפיות קונקרטיות מכח תכנית כזו או אחרת (אלה רק אותן ציפיות כלליות כאמור), בהתאמות הנדרשות. לצורך בחינת סבירות הן של המסקנה המתקבלת בשומות הצדדים והן של זו המתקבלת ע"י הח"מ, נבחנו גם עסקות מכר ממועדים מוקדמים יותר משנת 2017.

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

ג. נתונים לאומדן השווי (בשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו):

עסקאות מכר דירות, בתחום החלקה הנדונה ובחלקות נוספות הכלולות בתחום התכנית[27]:

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו	ק'	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	הערות
21/05/2024[28]	8260-411-10	79.6	3	₪ 1,600,000	₪ 20,090	לאחר אישור התכנית
20/02/2024[29]	8260-411-6	79.6	2	₪ 1,850,000	₪ 23,230	
25/01/2024[30]	8260-226-2	80	1	₪ 1,500,000	₪ 18,750	
04/04/2024[31]	8260-412-15	88.6	3	₪ 1,800,000	₪ 20,318	
14/05/2023[32]	8260-228-6	68.9	2	₪ 1,502,674	₪ 21,800	מס' ימים לפני קבלת התכנית לבדיקת תנאי סף אצל הגורמים הרלוונטיים
26/12/2022	8260-227-5	84.9	1	₪ 1,900,000	₪ 22,379	לפני קבלת התכנית אצל גורמי התכנון ולאחר חתימה על הסכמים מול יזם
02/10/2022	8260-411-4	102	1	₪ 2,250,000	₪ 21,973	
23/03/2022	8260-412-15	88.6	3	₪ 1,800,000	₪ 20,318	
23/12/2020	8260-228-7	69.1	3	₪ 1,240,000	₪ 17,935	לפני קבלת התכנית ולצורך בחינת שווי מצב קודם
27/06/2019	8260-226-8	85.6	3	₪ 1,262,000	₪ 14,743	
21/10/2018	8260-226-4	85.2	2	₪ 1,350,000	₪ 15,828	
02/08/2018[33]	8260-412-2	94	ק'	₪ 1,250,000	₪ 13,297	
30/08/2017	8260-412-11	88.6	2	₪ 1,400,000	₪ 15,803	לפני קבלת התכנית ולצורך בחינת סבירות שווי מצב קודם
19/04/2017	8260-228-8	69.37	2	₪ 949,999	₪ 13,695	
09/01/2017	8260-227-7	86.6	1	₪ 1,349,998	₪ 15,576	

27 שטח ברוטו דירתי כולל מרפסות מקורות במקדם שווי של 100% (במכנה משותף למדידה שנערכה ע"י הצדדים וע"י הח"מ לשטח המבנים הקיימים).

28 מימוש מכר דירה לאחר אישורה של התכנית, הנדון ע"י הח"מ בהליך מקביל. לפי הסכם המכר, היטל השבחה חל על הקונה.

29 מימוש מכר דירה לאחר אישורה של התכנית, הנדון ע"י הח"מ בהליך מקביל.

30 מברור שנערך עולה כי המדובר בהעברה ללא תמורה שהמחיר הנקוב בה אינו משקף שווי שוק. נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת השווי.

31 מברור שנערך עולה כי המדובר בהעברה ללא תמורה של 1/3 חלקים בדירה. נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת השווי.

32 מברור שנערך עולה כי המדובר במכר של מחצית מהזכויות בדירה (המוחזקת ע"י 3 בעלים שונים). נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת השווי.

33 עסקת קיצון (מכר שנערך ע"י מס' יורשים). לא הובאה בחשבון בבחינת השווי.

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

(1) <u>שווי מצב קודם (ע"ב ניתוח עסקות מכר מתחום הפרוייקט)</u>:

- מניתוח עסקות המכר אשר נערכו <u>טרם</u> קבלת התכנית[34] אצל גורמי התכנון הרלוונטיים <u>וטרם</u> התקשרות עם יזם[35], עולה כי:
  - שווי מ"ר בנוי ברוטו לפני התאמה למועד הקובע, נע בגבולות של 14,750 ₪ - 17,950 ₪, כ- 16,250 ₪ בממוצע (למועד קובע 03/10/2019).
  - עסקות מכר אלה נערכו במהלך השנים 2018-2020, כ – 3-5 שנים טרם קבלת התכנית[36] וכ- 2-4 שנים לפני חתימות על הסכמים מול יזם.
  - ערכי השווי כאמור הנם בהתייחס לדירות בשטח בינוני של כ – 80 מ"ר ברוטו בממוצע
  - ערכי השווי כאמור הנם בהתייחס לדירות בשטח ממוצע של כ – 80 מ"ר, המשקף בקרוב את השטח הממוצע המשוקלל של הדירות במצב הקיים, מכאן כי אלה מגלמים את מאפייני הדירות הקיימות בכלל ואת שטחן הממוצע בפרט, על כן לא מצאתי לנכון לבצע הפרדה בין דירות בשטח "קטן" (של כ – 70 מ"ר) ולדירות בשטח "גדול" (של כ – 90 מ"ר).
  - יוער כי בהתייחס למסד הנתונים הנרחב יחסית (כולל אלה שנערכו גם בשנת 2017) של עסקות מכר שנערכו טרם קבלת התכנית וטרם ההתקשרות מול היזם (במהלך שנת 2022), במקרה דנן העדיף החי"מ שלא להביא בחשבון עסקות מכר מאוחרות יותר על אף שאלה נערכו טרם הפקדתה של התכנית ברשומות (כאלה שנערכו לאחר ההתקשרות מול היזם וסמוך יותר למועד ההפקדה ברשומות). המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות אלה תשמש לבקרת סבירות (וכן לבחינת שווי המצב החדש בהליכים המקבילים הנידונים בפני החי"מ בגין מימוש מכר דירות בודדות).
- המועד הקובע לבחינת ההשבחה בענייננו, הנו 10.01.2024.
- לאור נסיבות המקרה דנן, עסקות ההשוואה שהוצגו ונותחו לצורך בחינת שווי המצב הקודם, נערכו מספר שנים גדול יחסית קודם למועד הקובע.
- הניסיון ופרסומים רבים בנושא, מצביעים על מגמה של עליית מחירים בין מועד ביצוע עסקות אלה לבין המועד הקובע.
- <u>לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל -</u>:
  - **סקר השתנות מחירי הדירות – "דנוס להט שמאי מקרקעין":**

הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה במשרד המשפטים, ומתייחסת למגמת השתנות המחירים בדירות בנות 4 חדרים בבנייה רוויה, המהוות מוצר שכיח בשוק הדירות העירוני הכללי.

34 לפני 17.05.2023.

35 לפני שנת 2022.

36 פרק זמן דומה גם טרם הפקדתה של התכנית ברשומות (מיום 06.08.2023).

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

מעיון בתוצאות הסקירה, עולה, בין היתר, כי רמת המחירים של דירות 4 חדרים בעיר נתניה:

עלתה בשיעור של כ- 18% בין הרבעון הרביעי של שנת 2019 (ממוצע המועדים של עסקות המכר שהובאו בחשבון), לבין הרבעון הרביעי של שנת 2022 (סמוך למועד קבלת התכנית אצל גורמי התכנון).

עלתה בשיעור נוסף של כ- 35% בין הרבעון הרביעי של שנת 2022 (לבין הרבעון הראשון של שנת 2024 (המועד הקובע הנדון בעניינו). כפי שפורט בהכרעתי בנוגע למימוש בהיתר בנייה[37] הח"מ הגיע לכלל דעה כי "מדד דנוס", הנוגע לתקופה זו, אינו משקף את השתנות מחירי הדירות הריאלית בתקופה זו, כך שמשתנים נוספים ולא קשורים השפיעו על שיעור העלייה שנקבע במדד זה, כפי שאף הוסבר ונומק במסגרת הסקירה הנערכת לצורך הכנת מדד זה.

- **סקר למ"ס - "שינוי במחירי שוק הדירות":**

מעיון בתוצאות הסקירה, כפי שפורסמה ביום 14.02.2020, 15.02.2021, 15.01.2023, ו – 15.04.2024, עולה כי מחירי הדירות עלו בכ- 8% במהלך השנים 2018-2020, ובכ- 20% במהלך השנים 2021-2023, כ- 28% במצטבר.

- בהתייחס לאמור, ובשימת דגש למסקנה המתקבלת מסקר הלמ"ס (לאור הבעייתיות הנקודתית הנוגעת למסקנות המתקבלות ב"מדד דנוס" ביחס לעיר נתניה), סביר לדעתו של הח"מ לקבוע שווי מ"ר בנוי ברוטו בנכס הנדון נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2024), <u>בסך של כ- 20,500 ₪ בממוצע</u>, המשקף הן את מאפייני הנכס הנדון, הן את אותו פוטנציאל כללי לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה והן התאמה ריאלית בשיעור של כ- 25% למועד הקובע.
- יובהר כי ערכי השווי כפי שנותחו לעיל, מגלמים תרומת זכויות בלתי מנוצלות ו/או תרומת זכויות מכח תכניות נושאיות כגון תכנית הגגות, שספק אם קיימת במקרה דנן (לאור מצבו הפיזי והמשפטי של המבנה נכון למועד הקובע), כפי שהיה רואה תרומה זו קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש דירה בבניין במועד הקובע[38]. מכאן, ככל ומסד נתונים זה מהווה את הבסיס לקביעת שווי המצב הקודם בעניינו, אין מקום לקבוע שווי נוסף בנפרד למרכיב זכויות אלה (כפי שנהג במקרה דנן גם שמאי המבקשת).

37 לעניין זה ראו עמוד 56 להכרעתי בהליך מקביל (בגין מימוש בהיתר בנייה).

38 אשר היה מביא בחשבון גם את אותה אפשרות כללית (אותה נקבע בפסיקה כי ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם) להתחדשות עירונית בעתיד, אשר מונעת הלכה למעשה את אותו "דרבון" להרחיב את הדירות הקיימות ולחזק את המבנה הקיים שלא במסגרת תכנית התחדשות עירונית כוללת.

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

- אני בדעה כי מסד הנתונים הרחב יותר שנותח בטבלת עסקות המכר לעיל, מצביע על כך כי:
  - השווי <u>המשוקלל</u> שקבע שמאי המבקשת למ״ר בנוי, בסך של כ – 21,500 ₪[39], הנו נוטה לצד הגבוה וסביר להניח כי מגלם ציפיות קונקרטיות מכח התכנית הנדונה (ולא רק ציפיות כלליות אותן נקבע בפסיקה כי ניתן להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם), שכן עסקות המכר שנערכו בתחום החלקות הנידונות במהלך שנת 2022, לאחר ההתקשרות מול היזם (על בסיס רוחה של התכנית המשביחה הנידונה בעניינו ובכך בהתחשב בציפיות קונקרטיות מכוחה), מצביעים גם הם על שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך של כ – 21,500 ₪.
  - השווי המשוקלל שקבע שמאי המשיבה למ״ר בנוי, בסך של כ – 18,000 ₪[40], הנו נוטה לצד הנמוך, שכן עסקות מכר שנערכו בשנים 2017-2018 ובשנת 2020 (זמן רב לפני הפקדת התכנית ולפני ההתקשרות שנערכה מול יזם), כבר משקפות מחיר למ״ר בנוי בסביבות 16,000 ₪ ו – 18,000 ₪ (בהתאמה). מכאן החי״מ בדעה כי לא ניתן לקבוע שווי דומה ו/או זהה לזה הנהוג בשנים 2017-2020, בהתחשב במועד הקובע הנדון בעניינו (בחודש ינואר 2024).

- בהתייחס לכלל המשתנים שפורטו כאמור, אני קובע את שווי המצב הקודם בעניינו <u>לסך של 1,640,000 ₪</u>[41], שהנו סביר וראוי ביחס לכלל הנתונים כפי שפורטו לעיל.

(2) <u>שווי מצב חדש (ע״ב ניתוח עסקות מכר מתחום הפרוייקט)</u>:

- מהאמור עולה כי:
  - <u>לאחר</u> ובסמוך לאישורה של התכנית, נערכו 5 עסקאות, כאשר רק אחת מהן (עסקת המכר של הנכס הנדון מיום 20.02.2024) מהווה עסקת מכר בשוק חופשי שלדעתו של החי״מ ניתן להביא בחשבון בבחינת השווי (היתר קשורות בהעברות ללא תמורה ו/או במכר של חלקים בלתי מסויימים בדירה ו/או במכר במסגרתו נטל על עצמו הקונה את תשלום היטל ההשבחה, שהמחיר הנקוב בהן אינו משקף שווי שוק). ניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון, מצביע על שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך של כ - 23,230 ₪.
  - במהלך שנת 2022 נערכו שלוש עסקות מכר נוספות שניתוחן מצביע על שווי מ״ר בנוי ברוטו, הנע בגבולות של 20,320 ₪ - 22,380 ₪, כ- 21,550 ₪ בממוצע. אומנם המדובר בעסקות מכר שנערכו לפני אישורה של התכנית (ואף לפני הפקדתה), אך הן נערכו לאחר התקשרות שנערכה מול יזם לביצוע פרוייקט פינוי בינוי ברוחה של תכנית זו (או דומה לה) מחודש ינואר 2022 ולאחר שנעשו פעולות תכנוניות שונות

39 21,489 ₪ = 5,152 מ״ר / 110,715,240 ₪ (שווי מצב קודם כפי שנקבע בשומת המבקשת)
40 17,942 ₪ = 5,126 מ״ר / 91,970,929 ₪ (שווי מצב קודם כפי שנקבע בשומת המשיבה)
41 1,640,000 ₪ = 80 מ״ר X 20,500 ₪.

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

הקשורות בקידומה של התכנית. בכך ניתן ללמוד מניתוח עסקות אלה על שווי הדירות במצב החדש כפי שרואה אותם קונה סביר בשוק החופשי, אשר מביא בחשבון (בעת רכישת הדירה בשנת 2022, לאחר התקשרות מול יזם) גם את העובדה כי היזם הוא זה שצפוי לשאת בתשלום היטל ההשבחה בעת מימוש עתידי של הפרוייקט בהיתר בנייה. בהביאי בחשבון התאמה בשיעור של כ - 10% (בגין שיפור הודאות הקיימת למימוש הפרוייקט בעיני קונה סביר לאחר אישור התכנית ומועד קובע) מתקבל שווי מתואם בסך של כ – 23,750 ₪ (בדומה למחיר המתקבל מניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון בסך של כ – 23,230 ₪).

- בהתייחס לאמור אני בדעה כי שווי המצב החדש ראוי כי ינוע בגבולות של 23,000 ₪ - 24,000 ₪, כ – 23,500 ₪ בממוצע.

- **בכך אני קובע את שווי המצב החדש בעניינו לסך של כ - 1,880,000 ₪**[42].

ד. **תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע):**

(1)	שווי מצב חדש	1,880,000 ₪
(2)	שווי מצב קודם	1,640,000 ₪
(3)	**סה"כ השבחה (במעוגל)**	**240,000** ₪

42 1,880,000 ₪ = 23,500 ₪ x 80 מ"ר ברוטו.

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

9. **<u>סיכום ההכרעה</u>:**

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/54/548	10.01.2024	₪ 240,000	₪ 120,000

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

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

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

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