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: 1181-2025

לכבוד,

המבקשת:
א. גינאדי השקעות ובניה (1992) בע״מ
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

חלקות 411 – 412, 226 – 228 בגוש 8260[1]
ברודצקי 16, 18 הגליל 15, 17, 19, 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 ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה אפרים מרגלית ואדיר קניזו, שמאי מקרקעין, מיום 31.07.2024.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של ה״ה גיל בר-לב, שמאי מקרקעין, מיום 22.07.2025.
- בתאריך 19.08.2025 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- 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. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (למימוש בהיתר) לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית[3].

2. המועד הקובע:

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. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 31.08.2025 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	: רח' ברודצקי 16-18 ממזרח ורחוב הגליל 15-17-19 ממערב.					
גוש	: 8260					
חלקות	: 226	227	228	411	412	
מיקום	: הגליל 15	הגליל 17	הגליל 19	ברודצקי 18	ברודצקי 16	
שטח רשום של החלקות	: 675 מ"ר	675 מ"ר	675 מ"ר	1,031 מ"ר	1,104 מ"ר	
שטח כלול בתכנית נת/מק/54/548	: 675 מ"ר	675 מ"ר	675 מ"ר	1,031 מ"ר	1,104 מ"ר[4]	
סה"כ			4,160 מ"ר			
תא שטח בתכנית נת/מק/54/548	: תא שטח מס' 1, מגרש ביעוד מגורים ד', בשטח 4,069 מ"ר[5].					
תיאור הבינוי הקיים	: 5 בנייני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות, המיועדים להריסה במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית (בהליך של "פינוי בינוי").					
זיהוי הנכס	: עפ"י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף ותכניות בניין עיר החלות על המקרקעין.					
הזכויות בנכס	: בעלות					

3 לעניין זה ראו גם הערת שוליים מס' 1 בשורת המשיבה בה נרשם כי המועד הקובע נקבע: *"בשים לב למהות הבקשה הכוללת בקשה למידע מוקדם ביחס לתכנית המשביחה בלבד"*.

4 יוער כי חלק מחלקה 412 יועד ל"דרך מוצעת".

5 בנוסף כלולים בתחום תכנית נת/מק/54/548, תא שטח מס' 831 בשטח 90.6 מ"ר ביעוד דרך מוצעת, ותאי שטח 821, 822 בשטח 640.05 מ"ר ביעוד דרך מאושרת.

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים הכלולה בתחום תכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי", הממוקמת ברח' ברודצקי 16, 18 וברח' הגליל 15, 17, 19 בשכונת "מרכז העיר דרום" בעיר נתניה.

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 והגליל הינם רחובות חד סטריים המחברים בין רח' דוד רמז מצפון לרח' טשרניחובסקי מדרום.

5.2 <u>תיאור החלקות / הבינוי הקיים - מצב קודם</u>[6]:

5.2.1 <u>חלקה 226</u>:

שטחה הרשום של חלקה 226 הנו 675 מ"ר, צורתה רגולרית ובעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. החלקה ממוקמת בצידו המזרחי של רח' הגליל ולה חזית מערבית ברוחב של כ- 23 מ' לכיוון רח' הגליל בעומק ממוצע של כ – 30 מ'. ע"ג החלקה בנוי בניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות הכולל לפי מסמכי תיק הבית המשותף, 10 תתי חלקות (ללא הרכוש המשותף), הרשומות כדירות מגורים (אחת מהן רשומה כדירה בקומת המרתף).

5.2.2 <u>חלקה 227</u>:

שטחה הרשום של חלקה 227 הנו 675 מ"ר, צורתה רגולרית ובעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. החלקה ממוקמת בצידו המזרחי של רח' הגליל ולה חזית מערבית ברוחב של כ- 23 מ' לכיוון רח' הגליל בעומק ממוצע של כ – 30 מ'. ע"ג החלקה בנוי בניין מגורים בבניה וותיקה בן 4 קומות הכולל לפי מסמכי תיק הבית המשותף, 14 תתי חלקות (ללא הרכוש המשותף), 11 מהן רשומות כדירות מגורים ו – 3 כמחסנים.

5.2.3 <u>חלקה 228</u>:

שטחה הרשום של חלקה 228 הנו 675 מ"ר, צורתה רגולרית ובעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. החלקה ממוקמת בצידו המזרחי של רח' הגליל ולה חזית מערבית ברוחב של כ- 23 מ' לכיוון רח' הגליל בעומק ממוצע של כ – 30 מ'. ע"ג החלקה בנוי בניין מגורים בבניה וותיקה בן 4 קומות הכולל לפי מסמכי תיק הבית המשותף, 16 תתי חלקות (כולל הרכוש המשותף), 14 מהן רשומות כדירות מגורים + מקלט במפלס המרתף (1-) שסומן כיחידה נפרדת.

5.2.4 <u>חלקה 411</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.

---

6 הבניינים הוקמו בהתאם להיתרים שניתנו בין השנים 1959-1965.

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

5.2.5 <u>חלקה 412</u>:

שטחה הרשום של חלקה 412 הנו 1,104 מ״ר, צורתה רגולרית ובעלת טופוגרפיה מישורית נוחה במפלס הרחוב. החלקה ממוקמת בצידו המערבי של רחוב ברודצקי ולה חזית מזרחית ברוחב של כ-20 מ׳ לכיוון רח׳ ברודצקי ובעומק של כ- 55 מ׳. ע״ג החלקה בנוי בניין מגורים בבניה וותיקה בן 3 קומות הכולל, לפי מסמכי תיק הבית המשותף, 15 תתי חלקות (ללא הרכוש המשותף), הרשומות כדירות מגורים.

5.3 <u>תיאור המצב החדש</u>:

תכנית להתחדשות עירונית ״פינוי בינוי״ (״מתחם ברודצקי-הגליל״), במסגרתה מבקשים להרוס 5 מבני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות, סה״כ כ - 60 יח״ד (במתחם המשתרע בין רחוב ברודצקי במזרח לרחוב הגליל במערב, בצמוד לגינה ציבורית קיימת מדרום) ולהקים תחתיהם לפי הוראות תכנית מפורטת נת/מק/54/548, 205 יח״ד חדשות + 2 מחסנים (יחידות עצמאיות) ו- 2 גני ילדים, ב-3 בניינים מגורים. בניין רב קומות ברח׳ ברודצקי בן 26 קומות[7] + 2 בניינים גבוהים ברח׳ הגליל בני 10 קומות[8] 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.

7 קומת קרקע גבוהה + 24 קומות מגורים + קומת מגורים חלקית עליונה.

8 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[9], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון	כתובת	הערות
עיריית נתניה	675 מ"ר	8260	226	11	מצוי	הגליל 15, נתניה	
	675 מ"ר		227	15	מצוי	הגליל 17, נתניה	
	675 מ"ר		228	16	מוסכם	הגליל 19, נתניה	
	1,031 מ"ר		411	13	מצוי	ברודצקי 18	
	1,104 מ"ר		412	16	מצוי	ברודצקי 16	

בעלויות

גוש	חלקה	שטח רשום	מס' חלקות משנה המהוות דירות	בעלויות		
				פרטיים	רשות הפיתוח	קק"ל
8260	226	675 מ"ר	10[10]	10		
	227	675 מ"ר	11	11		
	228	675 מ"ר	14	14		1
	411	1,031 מ"ר	12	12		
	412	1,104 מ"ר	15	15		

הערות

מהות פעולה	הערות	על הבעלים של	שם המוטב
הערת אזהרה סעיף 126	------	מרבית חלקות המשנה שבבעלות פרטית	א.גינאדי השקעות ובניה (1192) בע"מ

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 25.12.1959, הבית ברח' הגליל 15 (חלקה 226) הוא בן 3 קומות, כניסה אחת ובסה"כ 9 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	79.34	ראשונה	79/731
2	79.34	ראשונה	79/731
3	69.36	ראשונה	69/731
4	84.46	שניה	84/731
5	84.46	שניה	84/731
6	69.36	שניה	69/731
7	84.46	שלישית	84/731
8	84.46	שלישית	84/731
9	69.36	שלישית	69/731
11	29.65	מרתף	30/731

9 והועבר לידי הח"מ ע"י שמאי המבקשת.

10 כולל יחידה הרשומה כדירה בקומת המרתף.

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

סה״כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 734.25 מ״ר**.

6.2.2 עפ״י צו רישום בית משותף מיום 06.01.1965, הבית רח׳ הגליל 17 (חלקה 227) הוא בן 4 קומות, כניסה אחת ובסה״כ 11 דירות:

תת חלקה[11]	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	5.00	קרקע	5/685
2	5.00	קרקע	5/685
3	32.00	קרקע	32/685
4	37.00	ראשונה	37/685
5	58.60	ראשונה	58/685
6	62.00	שניה	62/685
7	62.00	שניה	62/685
8	58.60	שניה	59/685

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	62.00	שלישית	62/685
10	62.00	שלישית	62/685
11	58.60	שלישית	59/685
12	62.00	רביעית	62/685
13	62.00	רביעית	62/685
14	58.60	רביעית	58/685

סה״כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 685.4 מ״ר**.

6.2.3 עפ״י צו רישום בית משותף מיום 17.08.1999, הבית רח׳ הגליל 19 (חלקה 228) הוא בן 4 קומות, כניסה אחת ובסה״כ 14 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	50.00	ראשונה	50/724
2	50.00	ראשונה	50/724
3	50.00	שניה	50/724
4	50.00	שניה	50/724
5	50.00	שניה	50/724
6	50.00	שניה	50/724
7	50.00	שלישית	50/724
8	50.00	שלישית	50/724

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	50.00	שלישית	50/724
10	50.00	שלישית	50/724
11	50.00	רביעית	50/724
12	50.00	רביעית	50/724
13	50.00	רביעית	50/724
14	50.00	רביעית	50/724
[12]16	23.73	מרתף - 1	24/724

סה״כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 723.73 מ״ר**.

6.2.4 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

11 תת חלקות – 1, 2 ו-3 מסומנות כמחסנים המהווים יחידות רשומות עצמאיות.

12 בוצע תיקון בצו הרישום כדלהלן : הוצאת המקלט מהרכוש המשותף ויצירת יחידה חדש מס׳ 16 בשטח 23.73 מ״ר אליה תוצמד קרקע בשטח 523 מ״ר וגג בשטח 281.54. היחידה תרשם בבעלות כל הבעלים הרשומים כיום, כל אחד לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף.

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

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

6.2.5 עפ״י צו רישום בית משותף מיום 09.08.1967, הבית רח׳ ברודצקי 16 (חלקה 412) הוא בן 4 קומות, 2 כניסות כאשר בכניסה א׳ 8 דירות ובכניסה ב׳ 7 דירות ובסה״כ 15 דירות :

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	68.96	קרקע	1/15
2	68.96	קרקע	1/15
3	66.06	קרקע	1/15
4	66.06	ראשונה	1/15
5	68.90	ראשונה	1/15
6	68.96	ראשונה	1/15
7	66.06	ראשונה	1/15
8	66.06	שניה	1/15

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	קומה	חלקים ברכוש המשותף
9	68.96	שניה	1/15
10	68.96	שניה	1/15
11	66.06	שניה	1/15
12	66.06	שלישית	1/15
13	68.96	שלישית	1/15
14	68.96	שלישית	1/15
15	66.06	שלישית	1/15

סה״כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 1,014.1 מ״ר**.

6.3 ״הסכם פינוי בינוי״[13] :

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 לשטחה 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.

13 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 : 127.5%+ 2.5% + 6% 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 : 130%+ 2.5% + 6% 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

מצב חדש

נת/מק/54/548	27.12.2023 (י.פ 11941)	**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. <u>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</u> **<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

שימושים :

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.

הוראות בינוי :

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. 20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות.
6. 80% מסה"כ הדירות יהיו בשטח ממוצע של כ- 116 מ"ר פלדלת.
7. לדירות התמורה יתווספו 12 מ"ר + מרפסת. 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.

גן ילדים :

1. בקומת הקרקע ייבנו 2 גן ילדים בשטח שלא יפחת מ 130- מ"ר 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

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

		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 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[14]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשת		שומת המשיבה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
נת/מק/54/548	10.01.2024	₪ 10,935,265	₪ 5,467,633	₪ 70,048,654	₪ 35,024,327

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[15], הבנויים ב-5 בנינים בבינוי של 2-3 קומות עמודים המיועדים להריסה.

(2) סה״כ שטח דירתי אקו׳ קיים: כ- 5,126 מ״ר[16] (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[17], המהווים ניצול של כ- 88.14% מהזכויות המוקנות[18] לקרקע ע״ג בנויים המבנים.

(6) סה״כ שטח בנוי ברוטו קיים: 5,227 מ״ר[19], המהווים ניצול של כ – 91.7% מהזכויות המוקנות לקרקע ע״ג בנויים המבנים, בהתאם להתפלגות השטחים כדלקמן:

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

15 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%.

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

17 עפ״י מדידה על גבי היתר בניה.

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

19 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 ₪[20].

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 ₪[21].

(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.

20 800,000 ₪ = 5% x (2,000 מ״ר x 8,000 ₪ שווי מ״ר מובנה)

21 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 ₪[22]), 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

22 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״ר)	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 בסד	₪ 9,500
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בסד	**₪ 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״ר)	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**		**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 בסד	₪ 9,500
ומתקבל שווי מ״ר מבונה בסד	**₪ 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[23]

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 ₪[24].

התאמה למיקום: 1.15

שווי מ"ר מבונה מתואם: 8,165 ₪

23 מטלה ציבורית

24 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[25] 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[26] 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 ₪**

25 נערכה ע"י משרד קמיל טרשנסקי רפאל.

26 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**

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	₪ 162,019,583
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 91,970,929
סה"כ השבחה	**₪ 70,048,654**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 35,024,327**

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.

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

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

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

להגשה מיידית של בקשה להיתר בנייה. אלא מה הבעלים ביקשו לעשות שינוי לתכנית הבינוי 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

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

הנומינליים שנקבעו ביחס למכירה בודדת בשומת הבעלים שם וזאת מבלי שתהיה בכך הסכמה 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. בקשה למידע מוקדם אודות ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית 408-1108695 (נת/מק/54/548), בגין מימוש <u>מלא</u> של הפרוייקט.

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), אמד שמאי המבקשת את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, תוך הצגת תחשיב חלופי בגישה הכלכלית. יוער (א.ח) כי ההשבחה נקבעה בהתאם לגישה בה התקבלה ההשבחה הגבוהה יותר, ובמקרה דנן גישת ההשוואה הישירה למכר דירות.

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

א. <u>במצב הקודם</u>:

(1) 5 חלקות בשטח קרקע של 4,160 מ״ר, ע״ג על כל אחת מהן בנוי בניין מגורים ותיק המיועד להריסה במסגרת הפרויקט.

(2) מס׳ יחידות בבניינם הקיימים: 62 דירות מגורים בשטח פלדלת כולל של 5,152 מ״ר + 3 יחידות הרשומות כמחסן בשטח בנוי רשום של 42 מ״ר. סה״כ שטח בנוי של 5,194 מ״ר. לעניין זה מרחיב שמאי המבקשת וטוען כי:

- שמאי המשיבה לקח בחשבון במצב הנכנס 60 יח״ד על פי היתרי הבניה הקיימים בחלקות.
- בחלקה 412 קיימת יחידת דיור נוספת בקומת הקרקע בשטח של 102 מ״ר. יחידה זו רשומה במסמכי תיק הבית המשותף כתת חלקה 1.
- בחלקה 226 קיימת יחידת דיור נוספת בקומת המרתף בשטח של 29 מ״ר. יחידה זו רשומה במסמכי תיק הבית המשותף כדירת מגורים, תת חלקה 11. מדובר בזכויות קנייניות רשומות אשר אף מקבלות ביטוי בטבלאות איזון והקצאה שהוכנו כחלק ממסמכי התכנית. היזם מחוייב להחזיר תמורות ליחידות אלה (שכאמור הנן יחידות רשומות).
- לאור האמור, יש לכלול את היחידות הנ״ל בחישוב השווי במצב הנכנס בשווי רגיל (בכפוף לגריעת שטחיהן מיתרת זכויות הבניה, ככל שרלוונטי).

(3) בחישוב שווי הבינוי הקיים, הובאו בחשבון שטחי היחידות הקיימות על פי מדידות בפועל, מסמכי הרישוי ומסמכי הבית המשותף.

(4) <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

- חישוב השטח שנוצל והיתרה מביאים בחשבון את שטחי היחידות לגביהן לא אותר היתר.
- 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.

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

(5) <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 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

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

- 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, קבעו שווי מגורים לבינוי קיים לדירות גדולות <u>בגבולות של 21,000 ₪</u> למ״ר ולדירות קטנות (עד לשטח של 74 מ״ר) <u>בגבולות 23,000 ₪ למ״ר</u>.

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, קבעו אומדן שווי מגורים במתחם לאחר אישור התכנית בגבולות 23,000 ₪ למ״ר בדירות גדולות וכ – 25,000 ₪ למ״ר בדירות קטנות.

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

(9) מס' יחידות בבניינם הקיימים: 62 דירות מגורים בשטח פלדלת כולל של 5,152 מ"ר + 3 יחידות הרשומות כמחסן בשטח בנוי רשום של 42 מ"ר. סה"כ שטח בנוי של 5,194 מ"ר. לעניין זה מרחיב שמאי המבקשת וטוען כי:

- שמאי המשיבה לקח בחשבון במצב הנכנס 60 יח"ד על פי היתרי הבניה הקיימים בחלקות.
- בחלקה 412 קיימת יחידת דיור נוספת בקומת הקרקע בשטח של 102 מ"ר. יחידה זו רשומה במסמכי תיק הבית המשותף כתת חלקה 1.
- בחלקה 226 קיימת יחידת דיור נוספת בקומת המרתף בשטח של 29 מ"ר. יחידה זו רשומה במסמכי תיק הבית המשותף כדירת מגורים, תת חלקה 11. מדובר בזכויות קנייניות רשומות אשר אף מקבלות ביטוי בטבלאות איזון והקצאה שהוכנו כחלק ממסמכי התכנית. היזם מחוייב להחזיר תמורות ליחידות אלה (שכאמור הנן יחידות רשומות).
- לאור האמור, יש לכלול את היחידות הנ"ל בחישוב השווי במצב הנכנס בשווי רגיל (בכפוף לגריעת שטחיהן מיתרת זכויות הבניה, ככל שרלוונטי).

8.3.3 <u>משתנים רלוונטיים לבחינת ההשבחה – הגישה הכלכלית</u>:

א. <u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות (מצב קודם)</u>:

(1) כאמור, בחלקות קיימת יתרת זכויות בניה לניצול (כפי שהוצג בטבלה לעיל) של 577 מ"ר סה"כ.

(2) השטח המותר לבנייה הינו ללא שטחי השירות לחדרי מדרגות (כ- 232 מ"ר סה"כ).

(3) הזכויות זמינות לבניה בהתאם לתכנית נת/100/ש:

- בתחשיב השווי הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי על קיים + מושע 0.7 x 432 = 302.4 מ"ר אקו'.
- כלל המקדמים לזכויות לא מנוצלות בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית לילך בן פורת מיום 06.11.2023 (פינוי בינוי ויצמן בארי, גו"ח 8274/516-521).

(4) בנוסף קיימות זכויות בשיעור של 6% מכוח תכנית 100/ש אשר מותנות בהריסת הבנייה הקיימת. זכויות אלה הובאו בחשבון בדחייה לתום החיים הכלכליים לחלקות 412-411 ו – 226 אשר להן נשארו זכויות נוספות לבנייה.

זכויות אלה הובאו בחשבון בדחייה לתום החיים הכלכליים שהם כ – 17 שנים לחלקה 411; 21 שנים לחלקה 412; ו – 15 שנים לחלקה 226 (בהנחת חיים כלכליים של כ – 80 שנה לכל המבנים בחלקות). קרי כ – 168 מ"ר, במקדם 0.35 (משוקלל למספר שנים לכל החלקות, 6% ריבית) = 59.04 מ"ר.

(5) <u>סיכום ביניים</u>:

סוג	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
זכויות זמינות	543	0.70	380.17
זכויות דחויות	168	0.35	59.04
סה"כ			**439.21**

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

(6) בנוסף יש להביא בחשבון זכויות בנייה דחויות למחסנים בשטח 3 מ״ר לכל דירה (21.56 מ״ר אקוו׳ סה״כ לאחר הפעלת מקדם שווי למחסן של 0.4 ומקדם דחייה למימוש של 0.35) וזכויות בחדרי יציאה לגג ל – 18 יח״ד בשטח של 23 מ״ר ליחידה (362.25 מ״ר סה״כ, לאחר הפעלת מקדם שווי חדר יציאה לגג של 1.25 ומקדם התאמה לבינוי על קיים של 0.7).

(7) <u>תחשיב סיכום זכויות לא מנוצלות למתחם בשלמות</u>:

סוג	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם דחייה / בניה על קיים	סה״כ אקו
זכויות זמינות	543	1.00	0.70	380.17
זכויות דחויות	168	1.00	0.35	59.04
מחסנים	153	0.40	0.35	21.57
חדרי גג	414	1.25	0.70	362.25
סה״כ זכויות למתחם בשלמות				**823.03**

ב. <u>בחינת שווי המצב החדש</u>:

(1) <u>רקע כללי / תנודות ושינויים בשוק המקרקעין</u>:

- במהלך 3 השנים האחרונות חלו שינויים קיצוניים בשוק המקרקעין בכלל ובשוק הנכסים המניבים בפרט, לאור שינוי המדיניות המוניטרית במשק.
- במהלך תקופה ארוכה מאוד נהנה שוק המקרקעין מסביבת ריבית אפסית, כאשר ריבית בנק ישראל נעה בטווח של 0.1% - 0.25%. ואילו בתקופה שהחלה באפריל 2022, לאור מצב השוק וכחלק מהטיפול באינפלציה הגואה, החל בנק ישראל בשינוי המדיניות המוניטרית ונקט בהעלאות ריבית מהירות, כך שבמועד הקובע הגיע שיעור ריבית בנק ישראל ל – 4.5%. שיעור ריבית שנותר על קנו מתחילת 2024 ועד היום.
- הפעולות שנקט בנק ישראל הביאו לכך שבסוף שנת 2022 החלו ירידות מחירי קרקע בכל סוגי הקרקעות, כאשר בנכסים מניבים הירידות היו חזקות במיוחד, עד כדי חוסר היענות למכרזי קרקע בחלק מהתקופה.
- לחיזוק עמדתו כאמור מפנה למכרזי רמ״י לקרקעות למגורים (במתחם שדה דוב בת״א – יפו, צפון נתניה, שכונת קרית משה ברחובות ועוד) מהם ניתן ללמוד כי מתחיל שנת 2023 קיימת מגמה מובהקת לפיה מכרזי קרקע למגורים ברחבי הארץ נסגרים במחירים המצביעים על ירידות מחירים בשיעורים של 30%-50% ובחלק מהמקרים אף למעלה מכך וזאת לאור גידול מהותי בעלויות המימון לקרקע ועלויות המימון להקמת הפרוייקטים.
- בנוסף, לאחר תחילת מלחמת חרבות ברזל חל גידול מהותי בעלויות הבניה למגורים, לאור מחסור חמור בכח אדם ופגיעה בשרשרת האספקה למדינה.
- כך עולה גם מפרסומים שונים ומהודעות רמ״י, בהן צוין כי הרשות רואה ירידות של 30%-40% במחירי הקרקעות בין השנים 2022-2024.

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

- קביעת שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה, התבססה על חילוץ מעסקאות מכר של דירות מגורים אולם ללא כל התאמה לעלויות בניה עדכניות אשר גבוהים בעד 30% ביחס לעלויות החילוץ שמוצגות בשומת המשיבה, וכן על עסקאות השוואה לקרקע כאשר רוב הנתונים הם משנת 2022 שבסופה כאמור, החלו שינויים אלו.

(2) <u>עסקות השוואה / שווי מ״ר מבונה</u>:

- <u>עסקה מתאריך 11.05.2023 בגו״ח[27] 8238/504 (הוצגה בשומת הוועדה)</u>:

שטח קרקע: 1,706 מ״ר

תמורה: 24,640,000 ₪

זכויות בנייה לפי תכנית 408-0529420: 28 יח״ד, 3,431 מ״ר פלדלת + מרפסות בבינוי של 7 קומות.

שווי מ״ר מבונה: 7,180 ₪.

משתנים ייחודיים: הבינוי כולל 2 דירות גן ו 2 דירות גג. לאור הטופוגרפיה המדרונית מתוכננת קומת חניה חת חלקית, קומת חניה בקרקע עליונה, וחניות עליות. הבניה בשכונה חדשה בסמוך למגרשים ריקים ולא במרכז העיר העמוד כמו הנכס הנדון, בבינוי מרקמי ובסמוך למתקני ציבור וחינוך רבים.

שווי מ״ר מבונה מתואם: **כ – 6,800 ₪.**

- <u>עסקה מתאריך 31.07.2022 בגו״ח[28] 8238/494-495 (הוצגה בשומת הוועדה)</u>:

שטח קרקע: 1,989 מ״ר

תמורה: 36,000,000 ₪

זכויות בנייה: 4,333 מ״ר פלדלת + מרפסות בטח 18 מ״ר + 550 מ״ר ברוטו למסחר + גן ילדים בשטח 130 מ״ר. בבינוי של 7 קומות.

משתנים ייחודיים: כאמור לעיל מדובר בשכונה חדשה, מגרשים סמוכים ריקים ולא במרכז העיר העמוס כמו הנכס שבנדון. על כן להבנתם אין צורך בהתאמה כפי שבוצעה בשומת הוועדה.

- <u>עסקה מתאריך 10.07.2022 בגו״ח 8256/152 (הוצגה בשומת הוועדה)</u>:

הממכר: 10007/100000 חלקים בחלקה.

תמורה: 9,000,000 ₪

זכויות בנייה למגרש בשלמות: 80 יח״ד, 10,011 מ״ר פלדלת + מרפסות מוגדלות, בבינוי של 22 קומות.

שווי מ״ר מבונה: 7,400 ₪.

משתנים ייחודיים: בבדיקה שנערכה על ידם הזכויות נרכשו ע״י היזמים הבונים את הבניין הצמוד בחלקה 151, אשר מתקשרים עם כלל בעלי הזכויות (ברכישה ובקומבינציה) ומהווים רוכשים מיוחדים. כמו כן המיקום עדיף בשכונת נוף הטיילת החדשה, מגרשים סמוכים ריקים ולא במרכז העיר העמוס.

27 בשומת הוועדה קיימת טעות סופר במספר החלקה (שנה שזיהו את העסקה בתחום חלקה 502)

28 בשומת הוועדה קיימת טעות סופר במספר החלקה (שנה שזיהו את העסקה בתחום חלקות 417-418)

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

שווי מ״ר מבונה מתואם (זמן 3%, מיקום 0.95, קונה מיוחד 0.95) : **כ – 6,880 ₪.**

- <u>עסקות שונות אשר נערכו בשנים 2021-2022 (אליהן הפנה שמאי המבקשת)</u> :

עסקה מתאריך 10.08.2022 בגו״ח 8256/148 לרכישת 0.022 חלקים המהווים כ - 154 מ״ר מבונה במגרש 1402 תמורת 925,000 ₪, המשקפת **כ – 6,000** ₪ למ״ר מבונה.

עסקה מתאריך 13.01.2022 בגו״ח 8256/148 לרכישת 0.044 חלקים המהווים כ - 308 מ״ר מבונה במגרש 1402 תמורת 1,777,500 ₪, המשקפת **כ – 5,770** ₪ למ״ר מבונה.

עסקה מתאריך 08.01.2021 בגו״ח 8256/148 לרכישת 0.035 חלקים המהווים כ - 230 מ״ר מבונה במגרש 1402 תמורת 1,155,000 ₪, המשקפת **כ – 5,000** ₪ למ״ר מבונה.

- <u>שומות מכריעות (רחבי העיר נתניה)</u> :

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה - מגורים	זמן	לאחר התאמה
8267/236	החשמונאים 22	דוד בריל	14.7.2023	₪ 7,100	1.00	₪ 7,100
8233/390	הרצל 87	שלומי יפה	15.5.2023	₪ 5,500	1.00	₪ 6,600
8260/418	ירושלים 34	עומר סרחאן	8.2.2023	₪ 7,000	1.00	₪ 7,000
8260/663	הגלבוע 5	מישל אשור	16.5.2022	₪ 7,000	1.03	₪ 7,210
8238/485	רש״י 18	יהודה פלד	5.9.2022	₪ 6,200	1.02	₪ 6,324
8256/151	גרינטל פינת בן גל	אלי כהן	1.8.2022	₪ 7,000	1.02	₪ 7,147
8259/91	השבעה 17	עומר סרחאן	25.3.2021	₪ 6,000	1.10	₪ 6,600
8257/45	בן ציון אריאל	יעקב פז	1.2.2022	₪ 6,000	1.05	₪ 6,300

ממוצע מתואם של נתוני שומות מכריעות : **6,785** ₪ למ״ר מבונה.

נתוני עסקאות הקרקע כפי שצוינו לעיל מצביעות על ממוצע של **6,788** ₪ למ״ר מבונה.

- <u>מכרז רמ״י 86/2023 שכונת חבצלת השרון נתניה (09.04.2024)</u> :

ניתוח נתוני המכרז :

מס״ד	מגרש	שטח קרקע במ״ר	שימוש	מס׳ קומות	עיקרי במ״ר	מס׳ יח״ד	סה״כ פלדלת במ״ר	פלדלת ממוצע ליח״ד	שטח מרפסות
1	607A	3,440	מגורים	10	9,031	83	10,027	120.8	1,245
2	200A	7,562	מגורים	23	14,752	136	16,384	120.5	2,040
			מבני ציבור		1,075				
			תעסוקה		2,312				
			מסחר		1,902				
3	201A	6,196	מגורים	23	14,752	136	16,384	120.5	2,040
			מבני ציבור		300				
			תעסוקה		2,312				
			מסחר		1,926				
4	202A	5,348	מגורים	23	17,320	160	19,240	120.3	2,400
			מבני ציבור		1,074				
			תעסוקה		2,312				
			מסחר		1,593				

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

מס״ד	מחיר זכייה כולל פיתוח (A)	היטלי פיתוח לקיזוז לפי חוק עזר (B)	סה״כ קרקע (A-B)	מגורים בניכוי רכיבי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי מתואם קרקע ליח״ד	שווי למ״ר מבונה פלדלת
1	₪ 89,301,949	₪ 7,190,607	₪ 83,355,316	**₪ 83,355,316**	₪ 1,004,281	₪ 8,313
2	₪ 159,712,800	₪ 16,900,344	₪ 142,812,456	**₪ 121,733,456** -₪ 7,525,000 ₪ 5,780,000 ₪ 22,824,000	₪ 895,099	₪ 7,430
3	₪ 170,371,920	₪ 16,367,012	₪ 154,004,908	**₪ 127,212,908** -₪ 2,100,000 ₪ 5,780,000 ₪ 23,112,000	₪ 935,389	₪ 7,764
4	₪ 187,286,776	₪ 18,439,425	₪ 168,847,351	**₪ 151,469,351** -₪ 7,518,000 ₪ 5,780,000 ₪ 19,116,000	₪ 946,683	₪ 7,873
סיכום וממוצע לדירת 120 מ״ר פלדלת						**₪ 7,845**

ניכוי שווי שטחי מסחר ומשרדים נערך לפי שווי מ״ר מבונה בסך של ₪ 12,000 / ₪ 2,500 (בהתאמה).

התאמה למיקום: הנתונים הנ״ל במיקום עדיף מהותית מזה של הנכס הנדון, בשכונת מגורים חדשה, בקרבה לחוף הים ועם חיבור ישיר לכביש מס׳ 2.

עלות הבניה ליזמים תהיה זולה ביחס למרכז העיר לאור נוחות הגישה לביצוע עבודות מחיר המכירה בשכונת חבצלת השרון נע בגבולות 35-40 אלף ₪ למ״ר ואף למעלה מכך. בהתחשב בכך שמחירי הדירות במיקום זה גבוהים בשיעור של לפחות 20% ביחס למיקום הנכס הנדון, הרי שבהתאמה למיקום (0.75) ומצב הפיתוח (שנתיים, 0.08), מתקבל שווי של **6,850** ₪ **למ״ר** מבונה פלדלת למגורים.

- <u>מכרז רמ״י 315/2024 - מתחם הבננה (23.12.2024)</u>:

ניתוח נתוני המכרז:

מס״ד	מס׳ מגרש	שטח המתחם במ״ר	שטח עיקרי במ״ר	מס׳ יח״ד	סה״כ שטח פלדלת במ״ר	שטח פלדלת ממוצע ליח״ד	שטח ברוטו למסחר	סה״כ מחיר זכיה בניכוי מסחר ובניכוי עלות פיתוח חוקי עזר	מחיר למ״ר מבונה פלדלת
1	102	4,844	8,232	84	9,240	110	390	₪ 45,600,334	₪ 4,935
2	119	6,698	15,220	155	17,080	110	539	₪ 112,309,725	₪ 6,576
3	120	4,628	13,828	141	15,520	110	373	₪ 99,430,385	₪ 6,407
4	122	6,225	15,896	162	17,840	110	501	₪ 114,319,681	₪ 6,408
5	123	6,660	15,112	154	16,960	110	537	₪ 114,168,049	₪ 6,732
ממוצע למ״ר מבונה פלדלת / קרקע ליח״ד, במעוגל כולל פיתוח									**₪ 6,200**

ניכוי שווי שטחי מסחר (במגרשים עם חזית מסחרית) נערך לפי שווי מ״ר מבונה בסך של 10,000 ₪ למ״ר ברוטו (עיקרי + 15%).

ניכוי הוצאות פיתוח ששולמו במסגרת המכרז – סך של 110,000 ₪ ליח״ד בהתאם לחוקי העזר העירוניים. היתרה מהווה הוצאות פיתוח עודפות המיוחסות לשווי הקרקע.

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

ג. <u>פטור בגין שטחי ממ"ד</u>:

(1) בתחשיב מצב חדש בשומת הועדה המקומית הובאו בחשבון זכויות הבנייה לממ"דים.

(2) לטענת שמאי המבקשת המדובר בטעות המביאה להגדלת ההשבחה במיליוני ₪ שלא בצדק וכי קיימת הצדקה מלאה ליישום פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(19) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אשר קובע פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן.

(3) לשם בחינת תחולת הפטור, יש לבחון את תוכן ומהות ההסכם המותנה שנחתם בין דיירי המתחם ליזם ובו נקבעו מספר תנאים מתלים ובין היתר אישור התכנית למתחם והוצאת היתר בנייה לפרוייקט. דירות התמורה נשוא ההסכם המותנה עם היזם יווצרו רק בהיתר בנייה, וללא קבלתו, לא מתגבש ההסכם, הדירות לא קיימות וממילא לא קיימת חבות במס. על כן מהות ההסכם המותנה מחייבת את החלת הוראות הפטור בגין בניית ממ"דים.

(4) לחיזוק עמדתו מפנה לפסיקה אשר לטענתו תומכת בעמדתו כאמור (החלטת ועדת ערר תא 81015-02-22 והחלטת ועדת ערר מרכז מתאריך 22.07.2024 בעניין גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית גבעת שמואל.

(5) לאור כל האמור טוענים כי אין לכלול בתחשיב ההשבחה את שטחי הממ"דים במצב החדש וכי יש להביא בחשבון פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לבניית ממ"ד הנובע מחתימת ההסכם המותנה בקבלת היתר הבניה לפרוייקט.

ד. <u>התאמות נדרשות</u>:

(1) <u>עירוב שימושים</u>:

- מדובר בפרוייקט הכולל בקומת קרקע שני גני ילדים בשטח של 130 מ"ר + 20 מ"ר שירות + 185 מ"ר חצר. חצרות הגנים נמצאות בתווך בין שלושת המבנים, הכניסה לגנים מרחוב ברודצקי (באמצעות זיקת הנאה מתוך המגדל אל הגנים) וחצרות הגנים גובלות בדירות הגן. בנוסף בחזית לרחוב ברודצקי ימוקמו מקומות חניה לטובת גני הילדים.
- בהתחשב במקור נתוני ההשוואה ממתחמי חבצלת והבננה הכוללים עירוב שימושים, לא בוצעה התאמה נוספת לשווי מ"ר מבונה.

(2) <u>גודל מורכבות ומושעא</u>:

- מדובר בפרוייקט הכולל פינוי והריסה של 5 בנייני מגורים קיימים, הקמת 3 מרתפים משותפים, בינוי ברחובות צרים וצדדיים במרכז העיר, שיווק של 143 דירות יזם אותם ידרש היזם לשווק בתקופה מאתגרת מאוד של אי וודאות מחירים.
- רכיב המושעא – בגין מעבר לבעלות משותפת של 5 הבניינים במגרש החדש.

(3) <u>עלות הקמת מבני ציבור – גני הילדים</u>:

- בהוראות התכנית קיימת הוראה להקמת גני ילדים ולגידור והפרדת שטח חצר גן הילדים משטח המגרש למגורים עם כניסה נפרדת, מונגשת ותואמת שימוש. בנוסף יש להתקין גג / מערכת הגנה מעל חצרות גני הילדים עפ"י התקן.
- <u>שטחים מבונים</u>:

260 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות.

עלות הקמה: 5,850 ₪ כולל מע"מ / 1,755,000 ₪ סה"כ.

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

- <u>פיתוח חצר</u>:
  370 מ״ר.
  עלות פיתוח חצר כולל מע״מ: 1,750 ₪ למ״ר / 647,500 ₪ סה״כ.
- עלות כוללת: 2,402,500 ₪ כולל מע״מ ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור מופחת של 1.25 (ללא שיווק ומשפטיות וכולל מימון מוגדל לאור היעדר תזרים הכנסה), 3,003,125 ₪ סה״כ.
- העלות הכוללת כאמור משקפת עלות בסך של כ – 10,000 ₪ למ״ר ברוטו מבני ציבור אשר תואמת למקובל נכון למועד הקובע.
- לחיזוק עמדתו מפנה להכרעתם של השמאים, יהודה פלד בגו״ח 6337/127 (ברח׳ אחי דקר בת״א – יפו) ובועז קוט בגו״ח 6977/282.
- לאור האמור, יש לדחות את ההפחתה שנקבעה להקמת גני הילדים בשומת המשיבה לסך של כ – 1,561,000 ₪ בלבד.

(4) <u>הפחתות נוספות</u>:

- עלויות הריסה: 400 ₪ למ״ר (לפי מחירון דקל), בהתייחס לשטח מבנים כולל של 5,591 מ״ר.
- קרן תחזוקה הונית: בהתאם להוראות התכנית הפקדת סכום קרן התחזוקה מהווה תנאי לאכלוס המבנה הראשון. בהתאם לכרטסת מתחם 42 באתר העירייה נדרשת קרן תחזוקה עבור לא פחות מ – 75% מהדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. בחישוב הפרש של 450 ₪ לחודש לדירה X 62 דירות X 60 חודשים X 75%, מתקבל סך של 1,255,500 ₪.
- רווח יזמי חלקי: בהתאם לפס״ד בעניין אשדר, ניתן להביא בחשבון רווח יזמי סביר בגין הוצאות ארגון וביצוע פעולות הנדרשות לשם מימוש התכנית. הם סבורים כי בגין תקופה של מספר שנים של ביצוע פעולות נדרשות לארגון הדיירים, תיאומים, עבודה מול היועצים השונים של הדיירים, סיוע באיתור דירות חלופיות, ראוי להביא בחשבון סכום כולל של כ – 500,000 ₪.

ה. <u>דחייה למימוש</u>:

(1) בקביעת מקדם הדחייה יש להביא בחשבון כי:

- המדובר בפרוייקט פינוי בינוי בעל מורכבויות ורגישויות רבות, הכולל 5 בנייני מגורים בהם 62 בעלי זכויות, איתם יש צורך להתקשר, לארגן, להגיע להסכמות ולתאם מהלכים לפני ואחרי אישור התכנית. כלומר אין מדובר בפרויקט רגיל אלא רחוק מאוד מכך.
- בעלי הזכויות מיוצגים על ידי מס׳ יועצים, אשר איתם נדרש היזם לאשר ולתאם כל מהלך הקשור לפרוייקט.
- יש לבחון את רכיב הדחייה באופן אובייקטיבי, כאשר בהתחשב במשתנים שפורטו לעיל, כמעט בכל המקרים הוצאתם לפועל של פרוייקטים לפינוי בינוי אורכת תקופה כוללת של 5-10 שנים לאחר אישור התכנית.
- אין בשיעור גבוה מהרוב הדרוש כדי להעיד על היעדר מורכבות וקיצור לוחות זמנים, שכן

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

בכל פרויקט שיעור החתימות הדרוש הוא החלק "הקל" לכאורה ואילו השלמת החתימות עד הסכמה מלאה היא החלק המורכב. כך גם בפרוייקט שבנדון, כאשר נכון להיום, כשנה וחצי לאחר המועד הקובע, טרם התגבש תכנון סופי של הפרוייקט (לאור מספר המבנים הקיים אל מול אלה הצפויים להיבנות).

- נדרשים הליכי פינוי ואיתור דירות להשכרה, כאשר לאור העובדה כי בעיר מתקיימים הליכי התחדשות מואצים, נוצר מחסור מהותי בדירות מגורים להשכרה לדיירים מפונים, מה שמקשה על הליכי פינוי דיירים ואף מביא בתורו לעלייה בדמי השכירות אותם נדרש היזם לשלם.
- מעבר למורכבות הנובעת מעצם היות הפרוייקט פינוי בינוי קיימת גם מורכבות הנובעת מהוראות התכנית כגון הצורך באישור תצ"ר, אישור תכנית בינוי ועיצוב, תכנון שטחי ציבור וכיוב'.
- במקרה דנן קיים מרכיב מושע נוסף שכן במסגרת התכנית וטבלת ההקצאות הוקצו זכויות גם לעירייה בגין מבני ציבור. זכויות אלה מוסיפים על רכיב המושע ומעצימים אותו.
- לכל הנ"ל יש להוסיף את התזמון ומצב השוק במועד הקובע. כאשר השוק חזק ועולה ללא סוף סוגיה זו מתגמדת אולם במצב השוק הנוכחי מתווספים הסיכונים ואי הוודאות הגדולה שגם הם מאריכים את תקופת המימוש.
- מקדמי דחייה שנקבעו במסגרת שומות מכריעות קודמות:

גו"ח	שמאי מכריע	מועד קובע	פרויקט	יח"ד קיימות	יח"ד חדשות	דחייה	N	I
8274/516-521	לילך בן פורת	10.3.2018	ויצמן בארי, נתניה	72	292	0.705	6	6%
		28.11.2019				0.86	2.5	6%
8274/562-564	יעקב פז	10.10.2015	ויצמן סוקולוב, נתניה	62	264	0.51	10	7%
		18.6.2019				0.86	2	6%
7959/28	אלי כהן	26.1.2019	קרן היסוד 16-10, נתניה	208	872	0.705	6	6%
8272/178-180	בועז קוט	18.5.2018	נורוק - טהון, נתניה	48	150	0.84	3	6%
10751/19,51	אלי כהן	8.11.2017	שלמה המלך - חיפה	74	437	0.65	6	6%
חלקות בגושים 10743 10756 10738	לילך בן פורת	5.10.2020	נווה דוד בחיפה	219	1219	0.575	9.5	6%
6205/97	חיים מסילתי	8.12.2020	הגפן רמת גן	33	100	0.84	3	6%
2074/46-51 ונוספות	אלי כהן	13.12.2017	מתחם המרגנית- אשדוד	144	648	0.7	6	6%
6337/115	עומר סרחאן	10.7.2021	בית אל 3 תל אביב	451	1159	0.747	5	6%
6125/529-530	ערן ירקוני	17.8.16	שד' התמרים - רמת גן	64	198	0.665	7	6%

במרבית המקרים נוהגים השמאים המכריעים להביא בחשבון תקופת דחייה של 3-10 שנים בשיעור היוון של 6-7%, וזאת בסביבת ריבית בשיעור השואף ל – 0%.
בהתחשב בשיעור ריבית בנק ישראל במועד הקובע הנדון בעניינו (4.5%) יש להביא בחשבון שיעור היוון של 8% לכל הפחות במשך תקופת הדחייה.

(2) בהתחשב בכל האמור קבעו שמאי המבקשת מקדם דחייה למימוש של 0.63, המשקף תקופת דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 8%.

(3) בהתאם לפס"ד נועה לב, תחשיב הדחייה יהיה רק לרכיב ההשבחה.

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

ו. <u>דמי שימוש / שכירות בתקופת הביניים</u>:

(1) קיימת פסיקה רבה הקובעת כי אין להביא בחשבון דמי שימוש לתקופת הביניים.

(2) לאחר פס"ד נועה לב, שבו ניתנו הנחיות ברורות והוכרעה המחלוקת, סוגיית דמי השימוש מתייתרת כאשר הדחייה מחושבת רק להשבחה.

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

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

(1) <u>שווי מצב קודם</u>:

	כמות יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
דירות מגורים בשטח עד 74 מ"ר	19	1,263	₪ 23,000	₪ 110,715,240
דירות מגורים בשטח העולה על 74 מ"ר	43	3,889	₪ 21,000	

(2) <u>שווי מצב חדש</u>:

	כמות יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
דירות מגורים בשטח עד 74 מ"ר	19	1,263	₪ 25,500	₪ 121,650,505
דירות מגורים בשטח העולה על 74 מ"ר	43	3,889	₪ 23,000	

(3) <u>השבחה</u>: **10,935,265 ₪.**

ב. <u>הגישה הכלכלית</u>:

(1) <u>שווי מצב קודם</u>:

	כמות יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
דירות מגורים בשטח עד 74 מ"ר	19	1,263	₪ 23,000	₪ 110,715,240
דירות מגורים בשטח העולה על 74 מ"ר	43	3,889	₪ 21,000	
סה"כ יתרת זכויות בנייה מתואמות				846.81
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,800
סה"כ שווי יתרת זכויות				מגולם בשווי הבנוי
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				**₪ 110,715,000**

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

(2) <u>שווי מצב חדש</u>:

	כמות יח"ד	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
שטח עיקרי במ"ר, ללא שטח פנאי לדיירים				20,090
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,800
מגורים מעל גני ילדים (ללא מקדם בהתחשב בנתוני ההשוואה)				1
מקדם מושע				0.95
סה"כ שווי מגורים				**₪ 129,781,400**
הפחתה בגין עלויות הריסה				- ₪ 2,127,000
הפחתה בגין עלות הקמת גן ילדים				- ₪ 3,003,125
הפחתת קרן תחזוקה הונית				- ₪ 1,255,500
הפחתת רווח יזמי בגין פעולות ארגון				- ₪ 500,000
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 122,895,775**
סה"כ השבחה לפני דחייה				**₪ 12,180,775**
דחייה למימוש				0.63
השבחה לאחר דחייה				**₪ 7,675,954**

ג. בהתחשב באמור קבע את ההשבחה בענייננו לפי זו המתקבלת בגישת ההשוואה (ההשבחה הגבוהה יותר המתקבלת בין שתי הגישות), <u>לסך של 10,935,265 ₪.</u>

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

א. **רקע כללי:**

(1) מציינים כי הם רחוקים מרישוי ויש הליך ארוך טרם תכנון סופי והגעה להסכמות מול הדיירים לצורך ביצוע הפרוייקט.

(2) במשרדם של שמאי המבקשת יש מחלקה של ליווי פרוייקטים שמלווה יזמים מכל הקצוות כולל רמ״י. להבנתם כתוצאה מההבנה של מה שקורה היום בשוק (ובמועד הקובע 01.24), מתחיל אירוע שנגזר מתהליך העלאת הריבית שמגיע לשיאו בתחילת 2023, ומתחילתה של מלחמת חרבות ברזל מאוקטובר 2023, שרואים את השפעתה בברור רק היום.

(3) לדעתם שמאי הוועדה לא הפנימו באופן מלא את ההשפעות של שני המשתנים שפורטו לעיל, מבחינת עלויות הבנייה של היזמים (בכלל זה גם עלויות שכר העובדים ועלויות המימון). היינו 15 שנה בריצה בכיוון אחד והיום יש ״הרמת בלם יד קשה״ מאוד שהשפעתה טרם התבררה במלואה.

(4) על כן הפחתת עלות בנייה כוללת של 11 אלף ₪ למ״ר בעת חילוץ מרכיב הקרקע, מצביעה על כך שאף אחד לא מבין את מצב הדברים, שכן הכיוון הוא עלות בנייה של כ - 14 אלף ₪ למ״ר.

(5) אנו נמצאים בתקופה מאוד בעייתית בשוק הנדל״ן המקומי. כמעט אין היום פרוייקט במדינה שנכנס לתהליכים בשנים 2021-2023 שהוא לא בבעיה, כאשר כולם ברווחיות נורא נמוכה הנושקת ל – 10% בלבד. לטענתו צריכים לשים לב לקולות מסביב שאנו נמצאים בתקופה קשה,

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

שומעים את זה מכל הגורמים הרלוונטיים בשוק הנדל"ן. לכן צריכים להיות עם אצבע לא קלה על ההדק ולא לקבוע את ההשבחה על בסיס אומדנים שאנו מכירים מתקופה שכבר אינה קיימת.

ב. **שווי מ"ר מבונה - מצב חדש (גישת החילוץ / מכרזי רמ"י):**

(1) מיקום מושא המכרזים נח, ללא מורכבות של בנייה בתחום מרכז העיר.

(2) המכרזים הנם בנוגע למגרשים ריקים אשר משווקים לטובת הקמת שכונות חדשות, תשתיות חדשות וכיוב'.

(3) למרות האמור, עדיין מהמכרזים האלה ניתן לראות שווי קרקע נמוך משמעותית ממה ששמאי הוועדה קובעים בשומותיהם.

(4) בשכונת חבצלת מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 7,800 ₪, למגרשים שרואים ים ובמרחק הליכה מהים, במיקום עדיף משמעותית על מיקום הנכס הנדון. נמכרות שם דירות בסביבות 35 אלף ₪ למ"ר ועדיין שילמו על מרכיב הקרקע סך של כ - 7,800 ₪ למ"ר מבונה. אם היינו מחלצים את מרכיב הקרקע ממחיר המכירה (בסך של 35 אלף ₪) בשיטה בה נהגו שמאי המשיבה היינו מקבלים שווי מ"ר גבוה בהרבה מזה שניתן במסגרת המכרז לרכישת הקרקע. האמור ממחיש בצורה ברורה כמה גישת החילוץ בכלל והדרך בה יושמה בשומת המשיבה בפרט, בעייתית ליישום במצב הדברים במועד הקובע.

(5) לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון התאמה כלפי מעלה ביחס לעסקות המכר של הדירות הבנויות, כך שהשווי מגיע לסך של כ – 31,000 ₪ למ"ר בנוי ולסך של כ – 11,400 למ"ר מבונה. לאחר מכן מתייחס שמאי המשיבה למכרז רמ"י בכוכב הים. בבדיקה שנערכה על ידם עבור יזם לקראת המכרז, בו מתקבל 8,800 ₪ למ"ר מבונה במקום שיימכרו בו דירות לפי שווי של 35,000 ₪ למ"ר בנוי, בעוד אצלנו מדברים על 25-26 אלף ₪ למ"ר בנוי. לכן שווי מרכיב הקרקע במקרה הנדון אמור להיות נמוך בהרבה מזה שהתקבל מתוצאות מכרז זה. בכך, המסקנה אליה הגיע שמאי המשיבה מניתוח עסקות המכר בפרוייקט צרפתי (11,400 ₪, במיקום שהנו נחות יותר), אינה עומדת בקנה אחד עם המסקנה המתקבלת מניתוח מכרזים, במסגרתם רכשו קרקעות במיקום טוב יותר לפי שווי מ"ר של כ – 8,800 ₪. מכאן שהמסקנה אליה הגיע שמאי המשיבה אינה רלוונטית לבחינת ההשבחה בענייננו.

(6) ניתוח המכרזים כאמור ממחיש באופן הטוב ביותר את הבעתיות בשימוש בגישת החילוץ במקרה דנן ובהתחשב במשתנים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בפרט.

(7) מבהירים שגם במכרז האחרון בכוכב הים בשד' בן גוריון, הממוקם בחלקים שהנם זמינים לבנייה מיידית, מתקבל שווי נמוך בהרבה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

(8) מעבר לאמור מרחיב שמאי המבקשת וטוען כי:

- מתנגד לזה ששמאי המשיבה עושים תיקון לשומתם במסגרת הדיון הנדון בפני שמאי מכריע. עליהם לעמוד מאחורי שומתם ולא לנסות לשפר את מצבם בעת הדיון. מדובר בהליך לא תקין בתגובה לשמאי בעלים שקבע שווי נמוך מזה שנקבע בשומתם המקורית.

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

לגבי העסקות שהוצגו בשומה האחרת:

<u>לעניין מתחם הבננה</u>

- המגרשים ששווקו במכרז הם אלה שלגביהם פעלו רמ״י והעירייה להחריג מהשלביות שנובעת מפינוי והזזה של קו מתח גבוה. המדובר במגרשים הממוקמים בגבול של פיתוח קיים, והם זמינים לבנייה. לחיזוק מפנה למסמכים שצורפו למסמכי המכרז התומכים בעמדתו כאמור.
- מכאן כי מדובר במכרזים למגרשים שאמורים להימסר ליזמים לתחילת עבודות בתוך 8 חודשים (כפי העולה מהסכם התשתיות שצורפו למסמכי המכרז) והנושא אף קיבל ביטוי בתשובות לשאלות הבהרה אותן הגישו יזמים במסגרת ניהול המכרז.
- מיקום: אכן מיקום מגרשים אלה נחות במעט ממיקומו של הנכס הנדון, אך מאידך מדובר בבנייה באזור ללא הפרעה (כזו הקיימת בעת בנייה במרכז עיר פעיל וסואן). משתנים אלה מקזזים חלק מההתאמה הנדרשת למיקום, כאשר בסופו של יום לאור מיקומו הטוב יותר של הנכס הנדון קבע בשומתו שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 6,800 ₪ ולא 6,200 ₪ כפי שמתקבל מניתוח תוצאות המכרז במתחם הבננה.

<u>לעניין המכרז בשד׳ בן גוריון</u>

- באזור המכרז, כבר בשנת 2023 יש גישה לכיוון רח׳ אוסקר שינדלר והחלו בעבודות הפיתוח, גם בתוך המגרשים ולא רק בסביבתם. לכן אין פה עניין של היעדר פיתוח ו/או היעדר זמינות כאשר מיקומו עדיף בהרבה מזה של הנכס הנדון.
- מדגיש שרחוב הגליל בו ממוקם הנכס הנדון, הנו רחוב צר וצפוף מאוד והגישה אליו בעייתית בכלל ולביצוע בנייה בפרט. מה שמייקר משמעותית את עליות הבנייה.
- בשונה משמאי הוועדה יש במשרדו מחלקה המלווה כ – 70 פרוייקטים, וביותר מ – 25% מהפרוייקטים נקלעו לקשיים ביישום הפרוייקט לאור עליית מחירי עלויות הבנייה ולקשיים במכירת דירות (מלבד אלה שנמכרות במבצעי מכירה אגרסיביים).
- לדוגמה עלות הקמת מרתפים הנה מעל 3,200 ₪ כבר שנים אחורה אז לא ניתן להביא בחשבון עלות בנייה במרתף בסך של כ – 2,700 ₪. כאשר במועד הקובע עלויות אלה מגיעות לכ – 3,400 ₪ למ״ר. ניתן לראות זאת גם מסקר שערכה הלשכה בנושא. כאשר גם עלות זו לא תספיק ברחוב הגליל לאור המורכבות שלו.

<u>לעניין סקר דנוס – להט</u>

- המחירים מושפעים כולם מכך שבמהלך 2023-2024 נמכרו דירות במסגרת מבצעי מימון. ברגע שעצרו אותם רואים דבר הפוך המצביע על ירידת מחירים של 5-10 אחוזים, שכן לא מצליחים למכור דירות ללא מבצעי מימון אגרסיביים אלה.
- מעבר לסטייה בעלות בנייה הישירה הבעיה היא בעלויות העקיפות שעברו את ה – 25% לאור עלויות המימון שעלו משמעותית, והן צריכות לעמוד על כ – 35%.

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

ג. **מקדם דחייה - מצב חדש:**

(1) מכבד את הגישה שמציגים שמאי המשיבה, לפיה יש לדחות את מימוש הפרוייקט בשנה עד שנה וחצי בלבד, תחת הנחה כי זוהי דעתם המקצועית בנושא.

(2) יחד עם זאת, מציין כי הוא מטפל בכ – 20 תכניות דומות ברחבי העיר נתניה, ובשלב מסוים בו הוועדה הבינה כי למרכיב הדחייה יש חלק משמעותי בקביעת ההשבחה בפרוייקטים כגון אלה, היא "נעמדה על הרגליים האחוריות", ואמרה שהיא לא מוכנה שתובא בחשבון דחייה העולה על 1.5 – 2 שנים.

(3) אינו מכיר פרוייקט התחדשות עירונית שיצא לדרך וקיבל היתר שנה וחצי אחרי אישור התכנית, כל שכן לא פרוייקט התחדשות עירונית שנכנסים 5 בניינים במצב הקודם בתוך התב"ע. זה מורכב מאוד, מתנהלים מול ריבוי יועצים שונים, ללא אחידות אינטרסים בין בעלי הזכויות בכל מבנה. על כן להגיד שנה וחצי דחייה זה לעג לרש.

(4) אם יש "הנחתה" של הוועדה שלא להביא בחשבון דחייה ארוכה יותר המקובלת בשוק, אז זה בסדר, אבל זה לא הדחייה אותה יש להביא בחשבון בעת בחינת החבות בהיטל השבחה.

(5) בסופו של דבר כדי להביא את התב"ע להפקדה צריכים את הרוב הדרוש, אך משם עד להגעה ל – 100 אחוז זה מאוד מורכב ומסובך, כולל הליכים מול דיירים סרבנים וכיוב'. כלומר עצם אישורה של התכנית אינו מעיד על אפשרות להוציא את הפרוייקט אל הדרך בטווח זמן סביר.

(6) מבהיר כי לא נפתח תיק היתר וכי כל הנושא התכנוני עדיין מצוי בבחינה פנימית מול בעלי הזכויות.

(7) לחיזוק עמדתו מפנה לפרוייקט ממש קרוב, בו מדובר בשני בניינים במצב קודם, וגם שם קבעו 1-1.5 שנות דחייה. והנה אנחנו עוד רגע 3 שנים ממועד אישור התכנית וגם שם אנחנו רחוקים מקבלת היתר ותחילת בנייה. קל וחומר במקרה דנן בו יש 5 בניינים שנכנסים לתכנית במצב הקודם.

(8) מבהיר כי לא ניתן לממש את הפרוייקט בשלבים, היזם ניגש לפרוייקט של כ – 180 יח"ד, ויש לדבר הזה משמעות בהכנסות מהפרוייקט ובדרך האופטימלית למימושו מול גורמים שונים כגון בנק מלווה, קבלני ביצוע וכיוב'. כלומר היזם לא יכול למכור את הפרוייקט בטווח זמן ארוך של 10 שנים ובכך להנות מהמחיר הגבוה ביותר לכל דירה.

(9) במקרה דנן קיימים משתנים שלא קשורים ביזם או בעיריית נתניה שכן מדובר בפרוייקט של פינוי בינוי ולא בבנייה ע"ג קרקע ריקה. זוהי המורכבות שגורמת לדחייה למימוש ולא המשתנים אליהם הפנה שמאי המשיבה.

(10) לעניין משך אישור התכנית מיום ההפקדה עד אישורה, נתון זה אינו רלוונטי לבחינת הדחייה הנדרשת, שכן העירייה מעבירה את התכנית להפקדה רק לאחר ש"הכל לעוס" ולאחר 4-5 שנים של עבודה משותפת מול היזם. מכאן שאין בנתון זה להעיד על הדחייה הנדרשת למימוש התכנית.

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

ד. **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.

ה. **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.

ו. **שווי מצב חדש – הגישה הכלכלית / גישת שווי כל התכנית:**

(1) לטענתם יש להביא בחשבון הפחתה של רכיב יזמי בסך של כ – 500,000 ₪.

(2) הוצאה זו מותרת לניכוי לפי העולה מפסק דין אשדר, לכן היא מופיעה בתחשיב ההשבחה שנערך על ידינו.

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 לבקשה למידע מוקדם בגין מימוש מלא <u>בהיתר בנייה</u>, נדון במקביל לשני תיקים נוספים הנוגעים לבחינת ההשבחה בגין מימוש <u>במכר</u> של 2 דירות מגורים בודדות (אשר נמכרו לאחר אישורה של התכנית המשביחה הנידונה בעניינו).

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, 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.
- במצב דברים זה אין מניעה מבחינתם לקבל את ההשבחה שנקבעה בשומת המבקשים בגין המימושים האחרים במכר (הנידונים בהליכים מקבילים להליך זה), כל עוד

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

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.

יא. <u>מעבר לאמור אציין כי</u>:

(1) הנושא נבחן ע"י הח"מ בהרחבה[29], הן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש מכר דירה

29 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.

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

יחידה בפרוייקט המצוי בתחום פרוייקט פינוי בינוי (דוגמת ההליכים המקבילים המתנהלים במקרה דנן), והן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש בהיתר (דוגמת המקרה 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"[30], כאשר להבנתו של הח"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 הח"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 הח"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" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט).
- <u>במקרה דנן</u> אין מחלוקת בין הצדדים, כי המימוש הנדון בעניינו הנו למלוא זכויות הבנייה הנובעות מאישורה של התכנית במקשה אחת, דהיינו בדומה לבקשה למתן היתר בנייה, המצריך בחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית

30 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

נת/מק/54/548 במקשה אחת. מכאן כי הדרך הראויה לבחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית בעניינו, הנה בגישת "שווי כל התכנית", הדרך בה נהגו שמאי המשיבה.

- כנגזרת, לדעתי גם אין צורך לקבוע את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, של מכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית כלל, שכן גם אם במקרה דנן תתקבל השבחה נמוכה יותר בגישה זו, אין לכך כל משמעות, שכן מאחר וכאמור דעתי היא כי במקרים כגון אלה, את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, הוא המימוש הנדון בעניינו.
- מכאן שבמקרה דנן (כפי שטוען שמאי המשיבה), אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "ההשוואה הישירה", שכן ההשבחה במלואה (כנדרש במימוש הנדון בעניינו), מגולמת במסקנה המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית".
- יובהר כי במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מהמימושים הנוספים בגין מכר דירות בודדות (ההליכים המתנהלים במקביל להליך זה), 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[31].
- 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[32] 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

31 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).

32 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

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.**

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 הח"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 הח"מ חלקים מפסק דין זה תומכים בעמדתי בנושא זה, ראוי להבהיר כי הנושא טרם הוכרע ונותר "בצריך עיון".

8.4.2 בחינת ההשבחה - גישת "שווי כל התכנית":

א. נתונים רלוונטיים לבחינת שווי **מצב חדש:**

(1) תחילה, אבהיר כי בהתחשב בהחלטתי כאמור לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה במימוש הנדון בענייננו (כשל היתר בנייה) בכלל ולעניין בחינת שווי המצב החדש בפרט, במסגרת הליך זה לא מצאתי לנכון לבחון ו/או לנתח עסקות השוואה ישירות של מכר דירות ותיקות במתחם שבנדון לאחר אישורה של התכנית ו/או במתחמים דומים לו. כנגזרת גם לא מצאתי לנכון להתייחס לעסקות המכר אליהן הפנה שמאי המבקשת[33].

33 יובהר כי התייחסות לנתונים אלה ואחרים ניתנה במסגרת הדיון וההכרעה בהליכים המקבילים להליך זה (הדנים במימוש במכר של דירות בודדות במתחם).

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

(2) בכל הנוגע לבחינת שווי המצב החדש בגישה הכלכלית ("גישת שווי כל התכנית"), שמאי הצדדים הציגו בשומתם מסד נתוני השוואה נרחב (הן בסביבתו הקרובה של הנכס והן בסביבתו הרחוקה יותר) הכולל עסקות מכר לדירות בנויות (מהן חולץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות), עסקות מכר למגרשים ריקים (הן כאלה שנמכרו בין חברות ו/או פרטיים והן כאלה ששווקו במסגרת מכרזי רמ"י) ושומות מכריעות (למועדים קובעים סמוכים ככל שניתן). כמו כן ניתנה על ידם התייחסות למשתנים שונים אותם יש להביא בחשבון בעת ניתוח עסקות ההשוואה ובין היתר להתאמות נדרשות, למיקום, מצב פיתוח, דחייה למימוש וכיוב'. במצב דברים זה, לא מצאתי צורך לבחון מסד נתונים נוסף מעבר לזה שפורט בשומות הצדדים (ובאמור לעיל), אלא רק לזקק את כל אותן העסקאות וההתאמות הרלוונטיות ביותר לנכס הנדון בכלל ולמועד הקובע בפרט.

(3) לאחר שבחנתי את מסד הנתונים הרלוונטי כאמור, הגעתי לכלל דעה כי בהתייחס, למועד הקובע הנדון בענייננו (10.01.2024), למיקומו של הנכס בכלל ובסביבה עירונית מפותחת בפרט ולאופי הבינוי הצפוי בפרוייקט (המשלב בנייה בשני מבנים של 10 קומות לצד מגדל שגובהו הצפוי עולה על 20 קומות), ניתן וראוי לקבוע שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של 7,700 ₪, ואסביר.

(4) <u>גישת החילוץ</u>:

- <u>בשומתם</u> המקורית, הפנו שמאי המשיבה לעסקות מכר של דירות מגורים שנערכו בשלושה פרוייקטים חדשים של התחדשות עירונית, אשר נבנו בסביבתו <u>המיידית</u> של הנכס הנדון.

<u>האחד</u> בבינוי של 10 קומות ברח' שד' ירושלים 30-28 (גו"ח 8260/675) שמיקומו <u>צמוד</u> לנכס הנדון. <u>השני</u> בבינוי של 15 קומות (מעל קומת כניסה) ברח' שד' ירושלים 2 פינת רח' אוסישקין (גו"ח 8262/42,43) שמיקומו כ – 500 מ' (בקו אווירי) מערבית לנכס הנדון, בסביבה עירונית מפותחת הדומה לזו של הנכס הנדון ובסמיכות יתר לקו החוף (כ – 300 מ' בקו אווירי). <u>השלישי</u> בבינוי של 21 קומות (הכוללות קומת כניסה כפולה, 18 קומות מגורים וקומת גג טכנית חלקית) ברח' הלפרין 8-6 (גו"ח 8259/100,101) שמיקומו כ – 650 מ' (בקו אווירי) דרומית מערבית לנכס הנדון, בסביבה עירונית מפותחת הדומה לזו של הנכס הנדון ובסמיכות יתר לקו החוף (כ – 300 מ' בקו אווירי). ניתוח נתוני עסקות שנערכו בשנים 2022-2023 בפרוייקטים הנ"ל, הצביע לטענת שמאי המשיבה על שווי מ"ר בנוי "פלדלת" (למיטב הבנתי מנוטרל מרכיב חניה) הנע בגבולות של 24,250 ₪ (בפרוייקט הצמוד לנכס הנדון) – 26,200 ₪ (בפרוייקט ברח' הלפרין). בהביאם בחשבון, מע"מ בשיעור של 17%, רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בנייה (למיטב הבנתו של הח"מ ללא מרכיב החניה) בגבולות של 9,500 ₪ - 10,000 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה ע"ב נתונים אלה, הנע בגבולות של 8,050 ₪ (בפרוייקט הצמוד לנכס הנדון) – 9,000 ₪ (בפרוייקט ברח' הלפרין).

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

- <u>בתגובתם</u> לשומה האחרת:

הפנו שמאי המשיבה למסד נתונים נוסף של עסקות מכר לדירות מגורים חדשות, בפרוייקט "צרפתי וויו" שמיקומו כ – 2.5 ק"מ (בקו אווירי) דרומית מזרחית לנכס הנדון, במיקום גאוגרפי שונה ובסביבה עירונית שונה שהנה בהתהוות. ניתוח נתוני עסקות שנערכו במחצית השנייה של שנת 2023 בפרוייקט זה, הצביע לטענת שמאי המשיבה על שווי ממוצע למ"ר בנוי "פלדלת" (למיטב הבנתי כולל מרכיב חניה) בסך של כ – 29,500 ₪ בממוצע. לאחר התאמה למיקום עדיף של הנכס הנדון (לטענתם בשיעור מינימלי של 5%) קבעו שווי מ"ר בנוי מתואם לנכס הנדון לסך של כ – 31,000 ₪. בהביאם בחשבון, מע"מ בשיעור של 17%, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלויות בנייה (למיטב הבנתו של הח"מ כולל מרכיב החניה) של 11,060 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה ע"ב נתון זה, בסך של כ – 11,400 ₪.

בנוסף, ערכו התאמה למסקנה המתקבלת מניתוח מסד הנתונים שהוצג בשומתם המקורית (המתייחס לפרוייקטים בשד' ירושלים, שד' י-ם פינת רח' אוסישקין ורח' הלפרין שפורטו לעיל), כך שקבעו שווי מ"ר בנוי מתואם (למיקום ולמועד קובע 01/24, בשיעור הנע בגבולות של 15%-25%, בין היתר על בסיס "סקר דנוס – להט" הבוחן את השתנות מחירי הדירות אליו הפנה במסגרת ניהול ההליך) בסך של 30,290 ₪.

בהביאם בחשבון, מע"מ בשיעור של 17%, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות בנייה (למיטב הבנתו של הח"מ כולל מרכיב החניה) של 11,060 ₪, קבעו שווי מ"ר מבונה <u>עדכני</u> ע"ב נתונים אלה, בסך של כ – 10,880 ₪ (אל מול 8,636 ₪ שקבעו ע"ב נתונים אלה בשומתם המקורית).

- ראשית, אציין כי הח"מ בדעה כי מסד הנתונים אליו הפנו שמאי המשיבה בשומתם המקורית (3 הפרוייקטים שמיקומם בסביבתו המיידית של הנכס הנדון), הנם המתאימים ביותר להשוואה לנכס הנדון.
- שנית, אציין כי שעה שקיים מסד נתונים נרחב יחסית של עסקות השוואה למכר דירות חדשות בסביבתו <u>המיידית</u> של הנכס הנדון בכלל ובפרוייקט שמיקומו צמוד לנכס הנדון בפרט, אין כל צורך ו/או יתרון בבחינת מסד נתונים נוסף (שגם הוא בוחן את היתרה למרכיב הקרקע בגישת החילוץ) בסביבה גאוגרפית רחוקה ושונה מזו של הנכס הנדון, שכן שימוש בנתונים אלה מייתר את הצורך במתן התאמות כאלה ואחרות (מיקום, מצב הפיתוח, אופי בינוי וכיוב'), אשר לעיתים יש בהן כדי להביא לעיוות מסוים במסקנת השווי. מכאן אני בדעה כי אין צורך לבחון מסד נתונים נוסף של מכר דירות בנויות מעבר לכך. האמור נכון גם בהתייחס למכר דירות בנויות בפרוייקט "צרפתי וויו" אליו הפנו שמאי המשיבה בתגובתם לשומה האחרת.
- שלישית, אציין כי האמור מקבל משנה תוקף שעה שכפי שיפורט להלן, אותרו ע"י הח"מ עסקות מכר דירות נוספות אשר נערכו באותם פרוייקטים אליהם הפנו שמאי המשיבה <u>בשומתם המקורית</u> (כאלה שנערכו סמוך יותר למועד הקובע הנדון בענייננו). כבר כאן אציין שניתוחן של עסקות אלה אינו מעיד על רמת המחירים אותה קבעו

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

שמאי המשיבה בתגובתם לשומה האחרת, בסך של כ – 31,000 ₪ למ״ר בנוי על בסיס ניתוח עסקות המכר בפרוייקט ״צרפתי וויו״ בהתאמה לנכס הנדון ו/או בסך של כ – 30,300 ₪ על בסיס ניתוח עסקות בפרוייקטים שמיקומם בסביבתו המיידית של הנכס (לאחר התאמות שהובאו בחשבון בתגובה לשומה האחרת). כלומר, כבר כאן אציין כי רמת המחירים הנהוגה נכון למועד הקובע בסביבתו המיידית של הנכס הנדון, מצביעה על רמת מחירים אחרת מזו שנקבעה בתגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת למ״ר בנוי מתואם בנכס הנדון.

יובהר כי רמת מחירים זו (כפי שתפורט להלן), היא העומדת בפני קונה / יזם סביר בשוק החופשי, המבקש לרכוש דירה / לבנות פרוייקט יזמי בסביבתו המיידית של הנכס הנדון. כנגזרת, היא גם רמת המחירים ממנה עלינו לחלץ את שווי מרכיב הקרקע במקרה דנן.

- רביעית, אפנה לעסקות מכר דירות חדשות נוספות[34], באותם פרוייקטים אליהם הפנו שמאי המשיבה בסביבתם המיידית של הנכס הנדון:

תמ״א 38 ״הריסה ובניה מחדש״ - שד׳ ירושלים 30-28 (גו״ח 8260/675[35]):

תאריך העסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
29/09/2025	8260-675	99	4	7	₪ 2,450,00	₪ 24,747
11/02/2025		118	4	6	₪ 3,125,000	₪ 26,483
06/02/2024		186	4	8+9	₪ 5,900,000	₪ 31,720
15/05/2023		101	4	6	₪ 2,510,000	₪ 24,851
21/03/2023		110.6	4	1	₪ 2,500,000	₪ 22,604
14/03/2023		110.6	4	6	₪ 2,640,000	₪ 23,870
12/02/2023		98	4	7	₪ 2,750,000	₪ 28,061

- **הערות**:

- ״שטח במ״ר״ שנקבע בטבלה, מהווה שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), כפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לפרוייקט בו ממוקמות העסקות מושא ההשוואה.
- למיטב בדיקתי השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח הנע בגבולות של 12-14 מ״ר והצמדה של מקום חניה אחד ומחסן, זאת בדומה למצב הדברים הצפוי בנכס מושא ההחלטה.
- ניתוח עסקות המכר שנערכו במהלך שנת 2023 מצביע על הממוצעים הבאים:

שטח דירה: כ – 105 מ״ר.

קומה: 5.

מקום חניה: 1

34 אשר נערכו במועדים סמוכים יותר למועד הקובע ורובן לא הוצגו בשומת המשיבה.

35 חלקות ישנות 223,224.

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

מועד קובע : 23.03.2023.

שווי מ״ר בנוי : **24,850** ₪ (לפני התאמה לקומה ממוצעת 10 בנכס הנדון).

- עסקת המכר מיום 06.02.2024 הנה לנכס מיוחד המהווה דירת ״פנטהאוז״ בשטח פלדלת של כ – 186 מ״ר, הכוללת, בין היתר, מרפסת בשטח של כ – 195 מ״ר, גג של 18 מ״ר, 3 חניות תת קרקעיות ובריכת שחייה. נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת שווי מ״ר בנוי ממוצע, אם כי יש בו כדי להצביע, הן על רף עליון לרמת המחירים בסביבתו המיידית של הנכס הנדון והן על רמת מחירים סבירה לדירות ממוצעות בסביבה זו סמוך למועד הקובע (שאמורה להיות נמוכה ואף משמעותית ממחיר דירה מיוחדת זו ולא בגבולות השווי שנקבע בתגובת שמאי המשיבה בגבולות של 31-30 אלף ₪).
- בהיעדר עסקות מכר בין חודש מאי 2023 (מלבד זו שנערכה בדירת הפנטהאוז בחודש פברואר 2024 כאמור), הוצגו ונותחו גם עסקות מכר משנת 2025, זאת לצורך בחינת סבירות התוצאה ולצורך השלמת התמונה באשר להשתנות המחירים בין השנים 2022 (מועד מרביתן ככולן של עסקות המכר שהוצגו בשומת המשיבה מפרוייקט זה) לבין שנת 2025. יוער כי מניתוח מסד הנתונים שהוצג, הן בשומת המשיבה (שם עסקות המכר שנערכו במהלך שנת 2022 מצביעות על שווי מ״ר בנוי בסך של כ – 25,500 ₪, כולל חניה) והן באמור לעיל, לא נמצאה בטווח שנים אלה מגמה ברורה של עליית מחירים במחירי הדירות בפרוייקט בכלל וכזו המצביעה על עלייה בשיעור של 25% (אותה קבעו שמאי המשיבה בתגובתם לשומה האחרת, בין חודש ספטמבר 2022 למועד הקובע הנדון בעניינו בחודש ינואר 2024) בפרט.

תמ״א 38 ״הריסה ובנייה מחדש״ - שד׳ ירושלים 2 פינת אוסישקין (גו״ח 8262/185[36]) :

תאריך העסקה	גו"ח	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר
31/01/2024	8262-42,43	104.8	4	8	₪ 2,820,000	₪ 26,908
14/01/2024		104.8	4	9	₪ 2,850,000	₪ 27,195
27/12/2023		110.9	4	1	₪ 2,830,000	₪ 25,518
23/11/2023		104.8	4	7	₪ 2,775,000	₪ 26,479
27/08/2023		104.8	4	4	₪ 2,800,000	₪ 26,718
23/07/2023		104.8	4	2	₪ 2,515,000	₪ 23,998
26/12/2022		104.8	4	6	₪ 2,800,000	₪ 26,718

- **הערות** :

- ״שטח במ״ר״ שנקבע בטבלה, מהווה שטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), כפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לפרוייקט בו ממוקמות העסקות מושא ההשוואה.

36 חלקות ישנות 42,43 לפי דיווח לאתר ״מידע נדלן״ של רשות המיסים.

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

- למיטב בדיקתי השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח הנע בגבולות של 11-17 מ״ר והצמדה של מקום חניה אחד ומחסן, זאת בדומה למצב הדברים הצפוי בנכס מושא ההחלטה.
- ניתוח עסקות המכר שנערכו לאחר 07.10.2023 / לאחר פתיחת מלחמת חרבות ברזל ועד סמוך מאוד למועד הקובע הנדון בעניינו בחודש ינואר 2024 מצביע על הממוצעים הבאים:

שטח דירה: כ – 106 מ״ר.

קומה: 6.25.

מקום חניה: 1.

מועד קובע: 31.12.2023.

שווי מ״ר בנוי: **26,500** ₪.

- ניתוח עסקות המכר שנערכו לפני 07.10.2023 / לפני פתיחת מלחמת חרבות ברזל, מחודש דצמבר 2022 ועד חודש אוגוסט 2023, מצביע על הממוצעים הבאים:

שטח דירה: כ – 105 מ״ר.

קומה: 4.65.

מועד קובע: 26.05.2023.

שווי מ״ר בנוי: **25,810** ₪.

בהתאמה לקומה (לפי כ - 1.5% לקומה) מתקבל שווי כמעט זהה לזה המתקבל מניתוח העסקות שנערכו לאחר 07.10.2023 עד סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו.

- בהתחשב באמור ובכך שאותר מסד נתונים נרחב יחסית סמוך מאוד למועד הקובע, לא מצאתי צורך לנתח עסקות מכר נוספות (במועדים מוקדמים יותר או מאוחרים יותר).
- יוער כי מניתוח מסד הנתונים שהוצג, הן בשומת המשיבה (שם עסקות המכר שנערכו במהלך שנת 2022 מצביעות על שווי מ״ר בנוי בסך של כ – 26,250 ₪, כולל חניה, בקומה 5) והן באמור לעיל, לא נמצאה בין סוף שנת 2022 לבין המועד הקובע מגמה ברורה של עלייה במחירי הדירות בפרוייקט בכלל וכזו המצביעה על עלייה בשיעור של 20% (אותה קבע שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת, בין חודש אוקטובר 2022 למועד הקובע הנדון בעניינו בחודש ינואר 2024) בפרט. דהיינו שלא נמצאה מגמה ברורה המצביעה על שינוי במחיר המכירה הנובע ממועד ביצוע העסקה.
- בכל מקרה עסקות המכר אשר נערכו סמוך מאוד למועד הקובע הנדון בעניינו בפרוייקט עצמו אינן מצביעות על שווי מתואם בסך של 30,434 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה ביחס לנתון זה בתגובתו לשומה האחרת. יובהר כי החי״מ בדעה כי מיקום הנכס מושא ההשוואה אינו נחות משל הנכס הנדון ואף טוב ממנו (לאור קרבתו היחסית העדיפה לחוף הים).

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

"פינוי בינוי" - רח' הלפרין 6-8 (גו"ח 8259/100,101):

תאריך מכירה	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
29/12/2022	13	5	₪ 3,500,000	126	₪ 27,778
30/03/2023	13	4	₪ 3,300,000	102	₪ 32,353
03/04/2023	13	5	₪ 3,550,000	126	₪ 28,175
21/06/2023	14	5	₪ 3,500,000	126	₪ 27,778
24/07/2023	12	5	₪ 3,600,000	126	₪ 28,571
21/09/2023	12	4	₪ 3,200,000	102	₪ 31,373
20/12/2023	15	5	₪ 3,736,107	126	₪ 29,652
09/01/2024	10	4	₪ 2,950,000	102	₪ 28,922
07/02/2024	15	5	₪ 3,750,000	126	₪ 29,762
22/02/2024	9	4	₪ 2,900,000	102	₪ 28,431
02/05/2024	7	5	₪ 3,100,000	126	₪ 24,603
31/03/2024	6	5	₪ 3,100,000	126	₪ 24,603
18/06/2024	5	5	₪ 3,090,000	126	₪ 24,524
18/08/2024	4	5	₪ 3,080,000	126	₪ 24,444
19/08/2024	8	5	₪ 3,300,000	126	₪ 26,190
19/09/2024	2	5	₪ 3,015,000	126	₪ 23,929
10/12/2024	1	5	₪ 3,238,000	126	₪ 25,698
09/04/2025	3	5	₪ 3,100,000	126	₪ 24,603
30/04/2025	1	4	₪ 2,600,000	92	₪ 28,261
21/07/2025	2	4	₪ 2,550,000	92	₪ 27,717
31/03/2025	10	4	₪ 3,000,000	102	₪ 29,412

- **הערות**:

- "שטח במ"ר" שנקבע בטבלה, מהווה שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד), כפי העולה מתכנית היתר הבנייה שניתן לפרוייקט בו ממוקמות העסקות מושא ההשוואה.
- למיטב בדיקתי השווי מגלם תרומת מרפסת מקורה/פתוחה בשטח הנע בגבולות של 15-20 מ"ר, מרפסת שירות נוספת בשטח הנע בגבולות של 3-5 מ"ר, והצמדה של מקום חניה אחד בדירות 4 חדרים ושל שתי חניות (בד"כ עוקבות) בדירות 5 חדרים ומחסן (שבחלק מהדירות ממוקם בקומת המגורים), זאת בשונה במעט ממצב הדברים בנכס מושא ההחלטה.
- ניתוח עסקות המכר שנערכו לאחר 07.10.2023 / לאחר פתיחת מלחמת חרבות ברזל ועד לחודש יוני 2024 (סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו בחודש ינואר 2024) מצביע על הממוצעים הבאים:

שטח דירה: כ – 119 מ"ר.

קומה: 9.6.

חניה: 1.7.

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

מועד קובע : 07.03.2024.

שווי מ״ר בנוי : **27,215** ₪.

- ניתוח עסקות המכר שנערכו לפני 07.10.2023 / לפני פתיחת מלחמת חרבות ברזל, מחודש דצמבר 2022 ועד חודש ספטמבר 2023, מצביע על הממוצעים הבאים :

שטח דירה : כ – 118 מ״ר.

קומה : 12.8.

חניה : 1.65.

מועד קובע : 16.05.2023.

שווי מ״ר בנוי : **29,338** ₪.

בהתאמה לקומה (לפי כ - 2% לקומה כפי שמתקבל בקרוב מניתוח עסקות ההשוואה בפרוייקט עצמו) מתקבל שווי דומה בקרוב לזה המתקבל מניתוח העסקות שנערכו לאחר 07.10.2023 עד סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו.

- הוצגו ונותחו גם עסקות השוואה שנערכו מחודש אוגוסט 2024 עד לתחילת שנת 2025, הן מתוך רצון לשקף את רמת המחירים המתקבלת מניתוח עסקות בתמהיל דירות מגוון כמה שיותר (בהן גם דירות בשטח של 92 מ״ר) והן לצורך בחינה נוספת של השפעת השינוי בקומה על רמת המחירים. ניתוח עסקות המכר שנערכו החל מחודש אוגוסט 2024 ועד לתחילת שנת 2025, מצביע על הממוצעים הבאים :

שטח דירה : כ – 115 מ״ר.

קומה : 3.875.

חניה : 1.625.

מועד קובע : 14.01.2025.

שווי מ״ר בנוי : **26,280** ₪.

- יוער כי מניתוח מסד הנתונים שהוצג, הן בשומת המשיבה (שם עסקות המכר שרובן ככולן נערכו במהלך שנת 2022 מצביעות על שווי מ״ר בנוי בסך של כ – 27,000 ₪, כולל חניה, בקומה 13) והן באמור לעיל, לא נמצאה בין אמצע שנת 2022 לבין המועד הקובע מגמה ברורה של עלייה במחירי הדירות בפרוייקט בכלל (מעבר לאחוזים בודדים (3%-5%) וכזו המצביעה על עלייה בשיעור של 15% (אותה קבע שמאי המשיבה בתגובתו לשומה האחרת, בין חודש ספטמבר 2022 למועד הקובע הנדון בעניינו בחודש ינואר 2024) בפרט. דהיינו שלא נמצאה מגמה ברורה המצביעה על שינוי במחיר המכירה הנובע ממועד ביצוע העסקה.
- בכל מקרה עסקות המכר אשר נערכו סמוך למועד הקובע הנדון בעניינו בפרוייקט עצמו (כפי שפורטו לעיל) אינן מצביעות על שווי מתואם בסך של 30,132 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה ביחס לנתון זה בתגובתו לשומה האחרת. יובהר כי החי״מ בדעה כי מיקום הנכס מושא ההשוואה אינו נחות משל הנכס הנדון ואף טוב ממנו (לאור קרבתו היחסית העדיפה לחוף הים).

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

- <u>סקר השתנות מחירי הדירות – "דנוס. להט. שמאי מקרקעין"</u>:

- לחיזוק עמדתם לעניין השתנות מחירי הדירות בין סוף שנת 2022 למועד הקובע הנדון בענייננו (1/24) הפנו שמאי המשיבה לסקר השתנות מחירי הדירות אשר נערך ע"י משרד "דנוס. להט. שמאי מקרקעין" ול"מדד דנוס", המצביע לטענתם על עליית מחירים בשיעור של 35%-40% במחירי הדירות בעיר נתניה (בתקופה הרלוונטית).
- ראשית – ועיקר, אציין כי אותר ונותח ע"י הח"מ מסד נתונים נרחב יחסית של עסקות מכר אשר נערכו סמוך (לעיתים מאוד) למועד הקובע הנדון בענייננו. בכך מתייתר מלכתחילה הצורך בדיון והכרעה בנוגע להתאמה, ככל ונדרשת, בין מועד ביצוע עסקות ההשוואה לבין המועד הקובע.
- שנית ולא פחות חשוב, אציין כי מסד נתונים <u>נרחב יותר</u>, כפי שהוצג ונותח ע"י הח"מ בקשר עם התקופה הרלוונטית אליה מפנה שמאי המשיבה, אינו תומך בטענתם של שמאי המשיבה.
- שלישית, אציין כי אכן כפי שטוענים שמאי המשיבה עיון ב"מדד דנוס", מצביע על עליה בשווי ממוצע של דירת 4 חדרים בעיר נתניה, בין הרבעון השלישי של שנת 2022 לרבעון הראשון של שנת 2024, בשיעור של 40.4%. יחד עם זאת מעיון מעמיק יותר בתוצאות "מדד דנוס" ובסקירת השתנות מחירי הדירות עליו מבוסס מדד זה (לדוגמה זה הדן בהשתנות מחירי דירות ברבעון הראשון של שנת 2024), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

השינוי הארצי הממוצע בין שני הרבעונים שנבחרו כאמור בהתאם לסקירה הוא +8.2%.

השינוי הארצי שנמדד לאותה התקופה במדד מחירי הדיור של הלמ"ס הוא +2.5%

בס' ג' לסקירה (עליה מתבסס כאמור "מדד דנוס"), הדן בהסבר המגמות בשינוי המחיר בדירות שנצפו נרשם לעניין העיר נתניה כדלקמן: *"עליית מחירים שנתית חריגה*[37] *בעיר נתניה כתוצאה ממכירות גדלות בפרויקטים חדשים יחסית".*

- רביעית, וכנגזרת מהאמור, "מדד דנוס", הנוגע לעיר נתניה בתקופה הרלוונטית אליה הפנו שמאי המשיבה, 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. האמור מקבל משנה תוקף שעה שהשינוי הארצי הממוצע בין שני הרבעונים שנבחרו הנו +8.2% ו – 2.5% + בלבד, בהתאם ל"מדד דנוס" ומדד מחירי הדיור של הלמ"ס (בהתאמה).
- בכך <u>במקרה דנן</u>, אני דוחה את טענתם של שמאי המשיבה, לפיה "מדד דנוס" (שאכן הנו מדד ראוי ומקובל כפי שטוענים שמאי המשיבה) בתקופה הרלוונטית, מצביע על עליית מחירים בשיעור של 35%-40% במחירי הדירות בעיר נתניה.

37 בשיעור של 25% בין הרבעון הראשון של שנת 2023 לרבעון הראשון של שנת 2024.

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

- בהתייחס לכל האמור, ובהביאי בחשבון: שטח דירה משוקלל בפרוייקט הנדון (110 מ״ר[38]); גובה קומה ממוצעת (10); הצמדה של מקום חניה מקורה אחד ומחסן; השפעה צפויה של גני הילדים על שווי כלל הפרוייקט (שהנה מתונה מאוד עד זניחה שעה שמחילים אותה על כלל שטחי הבנייה בפרוייקט); מועד קובע (10.01.2024); מיקום גיאוגרפי בסביבה מפותחת ובמרחק יחסי גדול יותר מקו החוף; דגש על המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות המכר בבניינים הסמוכים לנכס הנדון (בשד׳ ירושלים 30-28), הגעתי לכלל דעה כי נכון לקבוע שווי מ״ר בנוי ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בעניינו בגבולות של 26,000 ₪ - 27,000 ₪, כ<u>– 26,500 ₪ בממוצע</u>.
- <u>חילוץ שווי מ״ר מבונה</u>:

חילוץ שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)		
שווי מ"ר בנוי ממוצע, מתואם למועד הקובע		₪ 26,500
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 22,222
בניכוי רווח יזמי מקובל נכון למועד הקובע[39]	1.2	₪ 18,874
עלות בניה (ללא מע"מ)		₪ 11,200
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)		₪ 7,675

תחשיב עזר - עלות בניה		
עלות בניה ישירה (מחירון דקל – ינו' 24 / סקר לשכת שמאים יוני 25)		₪ 6,250
תוספת בצ"מ ועלויות עקיפות[40]	1.25	₪ 7,812
תוספת העמסת שטחי שירות	1.25	₪ 9,765
העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית		₪ 1,400
עלות בנייה למ"ר "פלדלת" (עיקרי +ממ"ד)		**₪ 11,165**

תחשיב עזר - העמסת עלות חניה תת"ק למ"ר מבונה ממוצע - מצב חדש		
עלות בניה מ"ר חת"ק - לרבות חפירה (דקל ינו' 24 + סקר לשכת שמאים יוני 2025)		₪ 3,060
בתוספת בצ"מ ועלויות עקיפות	1.25	₪ 3,825
שטח <u>מקום חניה</u> תת"ק (40 מ"ר[41])		40 מ"ר
העמסה לעלות בנייה למ"ר "פלדלת" ממוצע בפרוייקט		**₪ 1,400**[42]

- בהתייחס לכל אמור, אני בדעה כי נכון לקבוע שווי מ״ר מבונה בעניינו, בסך של **<u>כ – 7,700 ₪ במעוגל.</u>**
- השווי כאמור נמצא סביר גם בהתייחס להכרעות קודמות שהתקבלו בגוש 8260 בו מצוי הנכס הנדון (אשר צויינו בשומות הצדדים), הכרעתם של השמאים, מישל אשור בגו״ח 8260/663 ועומר סרחאן בגו״ח 8260/418, בהן קבעו שווי מ״ר מבונה לסך של כ - 7,000 ₪ למועד קובע 16.05.22 ו - 08.02.23 (בהתאמה).

38 41/20% דירות בשטח ״פלדלת״ של 86 מ״ר ו – 164 דירות בשטח ״פלדלת״ של 116 מ״ר (כפי שנקבע בס׳ 4.1.2א׳ להוראות התכנית).

39 בין היתר בהתייחס גם לאופי הפרוייקט הנדון בעניינו (כפי שנקבע גם בשומתו המקורית של שמאי המשיבה).

40 מגלם אפשרות כי עלות הבנייה במקרה דנן תהיה גבוהה במקצת מהמקובל.

41 על הצד הזהיר ובהתחשב בתמהיל בנייה צפוי של מגדל לצד בנייה בת 10 קומות.

42 1,390.9 ₪ = כ - 110 מ״ר (שטח דירה ממוצעת בפרוייקט) / 153,000 ₪ (עלות מלאה להקמת מקום חניה)

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

- <u>לעניין גישת ההשוואה הישירה (למכר קרקעות ריקות)</u>:

- ראשית, אציין כי אין חולק כי ככלל גישת ההשוואה הישירה עדיפה על פני גישת החילוץ.
- שנית, אציין כי מסד הנתונים הנוסף שהוצג בפני הח"מ הנו של קרקעות, שמיקומן בסביבה גאוגרפית שונה (לפחות חלקן בסביבה לא מפותחת / בתחום "שכונות בהתהוות"), קרבתן ורמת החשיפה שלהם לים משתנה (ובכל מקרה שונה מזו הקיימת בנכס הנדון), ייעודן (לפחות בחלקן) מעורב (הדורש נטרול שווי שטחי מסחר ומשרדים לצורך בידוד מרכיב שווי הקרקע למגורים) ועוד.
- שלישית, אציין כי לא אותר ו/או הוצג בפני הח"מ מסד נתונים של עסקות השוואה ישירות <u>לקרקעות</u> בסביבתו המיידית של הנכס הנדון ו/או בסביבה דומה, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע וייעודן למגורים, אלא מסד נתונים המצריך מתן התאמות רבות ומגוונות (לגביהן קיימות מחלוקות מהותיות בין הצדדים, הן בנוגע למהות ההתאמות הנדרשת והן לשיעורן). כך ניתוח נתונים אלה, גם אם מדובר במכר של קרקעות ריקות, מצריך מתן התאמות רבות ומגוונות יחסית (ובחלק גדול מהמקרים גם נטרול שווי שטחים שאינם בייעוד למגורים), אשר במקרה דנן יכולות להביא לעיוות במסקנת השווי.

  חיזוק לאמור ניתן ללמוד מרמת המחירים המתקבלת מניתוח נתונים אלה <u>לפני</u> התאמות, שאינה מלמדת על פערים מהותיים ביחס לרמת המחירים אשר התקבלה ע"י הח"מ בגישת החילוץ (כלפי מעלה או מטה), אלא על כך שהפערים המתקבלים בכלל ובין שמאי הצדדים בפרט, נובעים בעיקר (אם לא רק) מההתאמות שכל צד טוען כי יש להביא בחשבון ביחס לנכס הנדון (כאשר כל צד טוען טענה הפוכה מזו של הצד שכנגד).
- רביעית, כנגזרת מהאמור ובהתייחס גם לכך כי בוצעו בפרוייקטים הסמוכים בכלל ובזה הצמוד לנכס הנדון בפרט מס' רב יחסית של עסקות השוואה לגביהן אותרו הנתונים הנדרשים לצורך ניתוח מהימן בגישת החילוץ, <u>במקרה דנן</u> לא מצאתי צורך ו/או יתרון ו/או עדיפות בבחינת מסד נתונים נוסף של מכר הקרקעות הריקות אליהן הפנו שמאי הצדדים. זאת בשימת דגש לכך שלאור ריבוי ההתאמות אותן יש לבחון ו/או להביא בחשבון בעת ניתוח עסקות אלה, רגישות המסקנה היכולה להתקבל מניתוחן לכאן או לכאן, אינה נמוכה במקרה דנן בהשוואה לרגישות הקיימת בגישת החילוץ (בהביאי בחשבון מסד נתונים רחב ומהימן מסביבתו <u>המיידית</u> של הנכס הנדון).

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

(5) <u>שטחי ממ"דים</u>:

- מרביתן ככולן של הסוגיות והמחלוקות העומדות לפני בקשר לנושא זה (כולל טענות הצדדים כפי שפורטו לעיל), נדונו ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטות קודמות של הח"מ הן בקשר לנכסים שמיקומם בעיר בת ים[43] והן בקשר לנכסים בערים אחרות[44].
- בהחלטותיי <u>שם</u> הגעתי לכלל דעה כי:
  - אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש.
  - המדובר במחלוקת הקשורה בסוגיות משפטיות, ובכך עדיף לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, שייתן דעתו בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.
  - בנוסף, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה כולל שטחי הממ"דים (הקשורים לדירות היזם), זאת בכדי שככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.
- בתאריך 29.05.2025 התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[45] הנוגעת להכרעתו של הח"מ בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165), במסגרתה קבעה כבוד ועדת ערר לעניין שטחי הממ"דים, כדלקמן:
  - הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>בטרם</u> אישור התכנית המשביחה – <u>יינתן</u> פטור.
  - הסכמי פינוי בינוי שנחתמו <u>לאחר</u> אישור התכנית – <u>לא יינתן</u> פטור.
- החלטה זו אומצה גם בהחלטה מאוחרת יותר של כבוד ועדת ערר[46] מיום 27.07.2025, אשר ניתנה בקשר לנכסים שונים בעיר בת ים.
- מכאן, שעה שהתקבלה אותה החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר אשר נתנה דעתה בקשר לנושאים המשפטיים שבמחלוקת וכן הכריעה בהם, הח"מ יישם את העקרונות שנקבעו בהחלטה זו במסגרת הכרעתו.
- על אף האמור (ובלי קשר ישיר למסקנות אליהן אגיע עפ"י הפסיקה כאמור ביחס למקרה דנן) מצאתי לנכון לציין כי:
  - הח"מ עדיין סבור כי אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש במימוש כגון זה הנדון בענייננו (בין היתר מכל אותן סיבות שפורטו בהרחבה בהכרעותיי הקודמות ומסיבות נוספות שלא מצאתי לנכון להרחיב עליהן בהתחשב כי הנושא כבר נדון והוכרע ע"י כבוד ועדת הערר).

43 ראו לדוגמה החלטות קודמות שניתנו, בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165) ובגו"ח 7145/142 (בקרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2 בעיר בת ים).

44 ראו לדוגמה החלטה קודמת שניתנה בגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17, גבעתיים).

45 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423.

46 בעררים שמספרם בי/86010/0223 + 86009/0223 + 86008/0223 + 86007/0223

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

- הנושא אוזכר לאחרונה (אך לא נדון ו/או הוכרע) גם בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

"....

במקרים אלו, **בהם נדרש לערוך תחשיב שווי לכלל הפרויקט**, עולה שאלת שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, ובפרט האם יש להביאה בחשבון בשווי המצב החדש. **אציין, כי שאלה נוספת שמתעוררת, והיא חורגת מגדר הדיון כאן, הינה חיוב בגין הממ"דים במקרה שכזה.**"

- חיזוק נוסף לעמדתי כאמור ניתן למצוא לדעתו של הח"מ גם בהחלטת כבוד ועדת ערר רל/8001/0125 שניתנה ביום 03.12.25, בה נקבע (במקרה דומה אך לא זהה) כי אין לחייב בהיטל השבחה בגין כלל שטחי הממ"דים.

▪ מהכלל אל הפרט – **המקרה דנן:**

- בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הח"מ (כפי שפורט בפרק "המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין" להחלטה זו ובמהלך ניהול הליך זה), מועד חתימת ההסכם בין מרביתם ככולם של הדיירים לבין היזם הנו במהלך שנת 2022 או סמוך לכך. יובהר כי לא הוצגו בפני הח"מ הסכמים שנחתמו לאחר אישורה של התכנית וכן לא נטען לכך ע"י מי מהצדדים (שלמיטב הבנתו של הח"מ אף הבהירו כי אחוז החתימות שנותר לאחר אישורה של התכנית הנו בשיעור של אחוז או שניים בודדים).
- כלומר, הסכמי הפינוי והבינוי שנחתמו במקרה דנן, הנם לפני אישור התכנית, ובשל כך זכאים לפטור (בכפוף לקריטריון שנקבע בהחלטת כבוד ועדת הערר).
- מספר הממ"דים החייבים בהיטל השבחה: "אפס".
- יובהר כי ככל והמידע אשר עמד בפני הח"מ אינו שלם ו/או שקיימים הסכמי פינוי בינוי נוספים אשר לא הוצגו בפני הח"מ ונחתמו לאחר אישורה של התכנית, אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות, ואף נראה כי עומד בפני הצדדים כל המידע הנדרש לעדכן את החלק החייב / פטור בשטחי הממ"דים, אף מבלי לחזור לשולחנו של הח"מ, וזאת בכפוף לקריטריונים שנקבעו ע"י כבוד ועדת הערר.

(6) דחייה למימוש / מושע / הפחתה למורכבות, שיווק וגודל:

▪ בשומת המשיבה, הובאה בחשבון דחיה של 1.5 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 6%.

▪ בשומת המבקשת:

- הובאה בחשבון דחיה של 6 שנים עד למימוש התכנית בריבית של 8%.
- בנוסף הובאה בחשבון בנפרד הפחתה נוספת בשיעור של 5% (מקדם 0.95), בגין מושע.

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

- בכך ההפחתה המצטברת שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בגין דחייה / גודל ומורכבות הפרוייקט הנה בשיעור של כ – 40% (מקדם הפחתה משוקלל של 0.598), המשקפת דחייה של 7-6 שנים בריבית של 8% (ושל כ – 9 שנים בריבית של 6%).

- לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן יש לקבוע את שנות הדחייה ושיעור ההיוון במקרה דנן ל – 3 שנים בריבית של 6%, ואסביר.

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

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

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

- <u>מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**</u>:

- במקרה דנן תכנית 408-1108695 הנה תכנית נקודתית, אשר קודמה ואושרה ביוזמתם של דיירי הבית המשותף (בשיתוף עם עירייית נתניה), באמצעות יזם מטעמם. מכאן שאין מדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" גדול, אותו לעיתים יוזמות הוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבנייה.

- שטח התכנית הנו כ- 4.801 דונם ונכללות בה 5 חלקות והיא מציעה להרוס כ - 60 יח"ד (הבנויות ב- 5 מבני מגורים שונים) ולבנות במקומם 205 יח"ד (בבינוי של 2 מבני מגורים בני 10 קומות ומגדל בן 24 קומות) + 2 מחסנים המהווים יחידות עצמאיות + 2 גני ילדים.

מכאן שמחד מדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" בהיקף בינוני, אך מאידך בתכנית המהווה תכנית נקודתית הנוגעת לחלקה הנידונה בלבד, המאפשרת תכנון מפורט והוצאת היתרי בנייה <u>ללא צורך</u> בהליך תכנוני נוסף של אישור תכנית איחוד

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

וחלוקה (המביא במקרים רבים לעיכוב נוסף במימוש הזכויות).

- מעיון במסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית 408-1108695, לא מצאתי כי הוגשו התנגדויות לאישור התכנית מצד בעלי הזכויות בחלקות הכלולות בה (המחזיקים בדירות במבנים הקיימים) או בכלל. במצב דברים זה סביר להניח כי התנגדות, ככל שתגיע מצד דייר כזה או אחר לאחר אישורה של התכנית, תיסוב בשאלת זהות היזם ו/או התמורות הניתנות לדיירים, ולא בשאלה הנוגעת לעצם הרצון בביצוע הפרוייקט בכלל.
- הקמת המבנים הקיימים ע"ג החלקה החלה בשנות ה- 60 של המאה הקודמת, כ- 65 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2024). נתון המהווה לדעת הח"מ גורם מזרז לביצוע הפרויקט בעניינו. במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף שעה שבמועד הקובע הנדון בעניינו, מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים הקיימים הנו ירוד.
- ככלל ככל שתוספת הזכויות מכח התכנית הנה גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר להוציא אל הפועל את הפרויקט. במקרה דנן סל הזכויות מכח תכנית 408-1108695, הנו משמעותי ביחס לבינוי הקיים, ומהווה תמריץ וגורם מזרז לביצוע הפרויקט בעיני דייר סביר.
- בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, אני בדעה כי מס' שנות הדחייה הראוי במקרה דנן נע בגבולות 2.5-3.5 שנים ובכך אני מאמץ את מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה ל- 0.84 (המשקף תקופת דחייה ממוצעת בת כ – 3 שנים בריבית של 6%).

▪ יובהר כי תקופה זו משלבת בתוכה גם את ההפחתה הנדרשת לגודל הפרוייקט ומורכבותו, וכן את ההפחתה הנדרשת בגין מושע. לעניין זה אציין כי:

- אציין שוב כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי, כך שלא ניתן להחיל <u>במצטבר</u> ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.
- במקרה דנן האמור מקבל משנה תוקף, שכן מהותן של מרביתן ככולן של ההפחתות להן טוענים שמאי שני הצדדים בעניינו, הנה בגין הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות, ובכך מלכתחילה הן שלובות האחת בזרועותיה של השנייה.
- בבחינת ההשבחה כפי שנערכה בשומות הצדדים, הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים (בריבית של 6%) למימוש הזכויות הנוספות (שהנן זמינות לבנייה מיידית מבחינה תכנונית), המאפשרת לדעתו של הח"מ, גם להגיע להסדרה הנדרשת בין השכנים לצורך מימוש הזכויות, בתוך פרק זמן זה.
- בכך אני מקבל את עמדתם של שמאי המשיבה, כי <u>במקרה דנן</u>, תקופת הדחיה להסדרה הנדרשת בין בעלי הזכויות חופפת/נכללת בדחייה הכללית למימוש כפי

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

שניתנה בשומות הצדדים, וכי כל הפחתה נוספת הקשורה להרכב הבעלים בחלקה, תהווה כפל הפחתה שלא לצורך.

- חיזוק נוסף להחלטתי כאמור, ניתן למצוא בהכרעות קודמות שניתנו ע"י הח"מ בגו"ח 7137/175,165 (קרן הרח' יצחק שדה 25 ובלפור 165), בגו"ח 7153/374-376 (רח' שד' העצמאות 72,74,76, בת ים), בגו"ח 6715/185 (השטח התחום בין הרח' יוספטברג, מיכל לייב כץ 96-94 ויצחק בן צבי, פתח תקווה) ובגו"ח 6156/600-602 (רח' אידמית 13,15,17, גבעתיים).
- יובהר כי לא מצאתי לנכון לקבוע במקרה דנן שיעור היוון העולה על 6%, שכן שיעור היוון זה הנו ראוי ומקובל כאשר הדחייה למימוש הנה בגין מרכיב הקרקע בלבד (גם אם נקטו (על הצד הזהיר) בשיעור היוון דומה בסביבת ריבית נמוכה משמעותית).
האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן בהתייחס לאופי העסקות המקובלות בפרוייקטים דוגמת זה שבנדון, באמצעות התקשרות עם יזם במעין עסקת קומבינציה כנגד מתן שירותי בניה, ללא "עסקת מזומן" הקשורה ברכישה / מכירה של קרקע (נתון המקטין משמעותית את רמת הסיכון ועלויות המימון ביחס לרכישת קרקע בסדר גודל דומה בשוק החופשי).
לעניין זה מצאתי לנכון להפנות גם לסקירת שיעורי התשואה בנדל"ן עסקי אותה ערך השמאי הממשלתי הראשי בקשר למחצית שניה לשנת 2022 – מחצית ראשונה לשנת 2024 ובקשר למחצית שנייה של שנת 2024, שם נמצא כי שיעורי התשואה נכון לשנת 2024 בנדל"ן עסקי (משרדים / מסחר / תעשייה ולוגיסטיקה) נעים בגבולות של 6.5%-7% בנכסים בנויים. לדעתי נתון זה מחזק גם הוא את החלטתי שלא לקבוע במקרה דנן שיעור היוון העולה על 6%, בהתייחס לכך שמדובר במרכיב קרקע בכלל ובייעוד למגורים בפרט (וזאת עוד בטרם נביא בחשבון את אופי העסקות המקובלות בפרוייקטים מסוג זה שבנדון כמפורט לעיל).

(7) תרומת שימוש הביניים לשווי מצב חדש:

- בשומתם, הצדדים חלוקים בנושא זה, בעוד בבחינת שווי המצב החדש שמאי המשיבה הביאו בחשבון את תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים למשך תקופת הדחייה (המסתכמת לשיטתו לסך של כ- 2,880,000 ₪[47]) וכן החיל את מרכיב הדחייה על שווי המצב החדש (ולא על ההשבחה).
לעומתו, שמאי המבקשת טען כי בהתחשב בפס"ד שונים שניתנו בנושא זה בכלל ובזה שניתן לאחרונה בעניין "נועה לב" בפרט, אין להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים בבחינת שווי המצב החדש וכן החיל את מרכיב הדחייה על ההשבחה (ולא על שווי המצב החדש).
- במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני הח"מ טענו שמאי המשיבה כי הם מסכימים לתיקון אופן התחשיב בהתאמה לפס"ד לב: *"שיטת השוואה ביחס למכר דירה בודדת (כמימוש*

47 תשלום חודשי בסך של 240,000 ₪ לתקופה של שנה.

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

חלקי) ולכלל הפרוייקט בגישה הכלכלית" (ולהבנתו של החו"מ בדרך אותה קבע כבוד השופט הס בפסק דינו גם בנוגע לשימוש הביניים לתחולת מרכיב הדחייה).

- החו"מ קיבל במספר רב יחסית של מקרים את עמדתם העקרונית של שמאי צדדים שונים (ושמאי המשיבה כאן בשומתו המקורית), לפיה במקרים כגון זה שבנדון יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים בבחינת שווי המצב החדש, זאת, בעיקר, בהתחשב בשווי השוק של הנכס הנדון בשוק החופשי במצב החדש, כפי שהיה רואה אותו קונה / יזם סביר (וזאת תוך הפניה לפסיקה שניתנה בנושא לכאן ולכאן במהלך השנים). במצב דברים זה ההכרעה שנדרשה היתה בעיקר בנוגע לגובה דמי השכירות הראויים בדירות הקיימות ולשיעור ההיוון אותו יש להביא בחשבון.
- כפי שציינתי קודם, במסגרת פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב", קבע כבוד בית המשפט את הדרך הראויה לדעתו, לחישוב ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון בכלל ולחישוב שווי המצב החדש בפרט, וזאת תוך התייחסות לסוגיית תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים לשווי המצב החדש. בסיכומו של דבר קבע כבוד בית המשפט המחוזי כי:
  - אין מקום להביא בחשבון את שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, לא בדרך של היוון דמי שכירות ולא בדרך של היוון דמי שימוש ראויים, וזאת בדומה לאמור בפסק הדין בעניין טבצ'ניק[48].
  - הוא סבור כי הדרך בה חושב שווי המצב החדש בשומת השמאי המכריע שם, ובשומות רבות אחרות, אינה נכונה, וכי יש לחשב את שווי המצב החדש בדרך אחרת.
  - בחינה שערך מובילה למסקנה ברורה וחד משמעית, כי אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין דמי שכירות או דמי שימוש בתקופת הביניים, אלא יש לערוך תחשיב אחר, במסגרתו מחושבת דחייה רק לפער בין שווי מצב חדש לשווי המצב הקודם.
  - לטעמו ולשיטתו, את מקדם הדחייה הנובע מתקופת הדחייה הצפויה, יש להפעיל רק על תוספת השווי הנובעת מזכויות הבניה במצב החדש, ולא על כלל שווי הזכויות במצב החדש. יוטעם, אין מקום להפחית את שווי כלל הזכויות במצב החדש, לאור הדחיה הצפויה, היות וחלק מהזכויות במצב החדש כבר זמינות במועד אישור התכנית.
  - בהתייחס לאמור, קבע כבוד בית המשפט כי:

"....."

> מכאן, לאור האמור לעיל, ולאור הדוגמאות המפורטות, אני סבור כי ראוי לאמץ את השיטה המפורטת בפסק דין זה לתחשיב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי טיפוסי, וזאת כך:
>
> בשלב הראשון, אומדים את שווי כלל המקרקעין במצב הקודם.

48 עמ"נ (ת"א) 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי.

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

בשלב השני, אומדים את שווי המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, ללא אלמנט הדחייה, כלומר כזכויות זמינות. למעשה בכך אין כל חידוש, וזוהי דרך המלך בקביעת היטל ההשבחה.

החידוש הוא באופן חישוב ההפחתה בגין הדחייה במצב החדש.

בניגוד לעמדה המוצגת בהחלטת ועדת הערר, לא נפעיל על כלל השווי במצב החדש מקדם דחיה בגין העדר זמינות, כאשר מקדם הדחייה יופעל רק על **תוספת** השווי מכוח התכנית החדשה. כאמור, בין יתר הסיבות לכך, מצויה הסיבה, כי במסגרת השווי הכולל במצב החדש גלום השווי במצב הקיים, ושווי זה זמין מידית גם לאחר אישור תכנית הפינוי-בינוי.

מכאן, לטעמי ולשיטתי, ההשבחה תהיה ההפרש בין שווי המצב החדש לשווי במצב הקודם נכון ליום אישור התכנית, כאשר הפרש שווי זה בלבד **מופחת** בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון המקובלת.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

- <u>ולסיכום קבע כי</u>:

"....

במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, **או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט**, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:

בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. **בשלב השני**, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.

יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.

בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.

בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם **כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה**.

כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, **אין** כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים.

בטרם סיום, ראוי לציין, כי פסק דין זה מטרתו להתוות את הדרך הכללית והעקרונית לקביעת היטל השבחה במקרה טיפוסי של תכנית פינוי-בינוי או תכנית התחדשות עירונית. ברור, כי דרך זו אינה ישימה לכלל המקרים. כך, לדוגמא, ברור כי דרך זו **אינה** ישימה במקרה בו התכנית קובעת הריסה מידית

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

של הקיים, כך שבמקרה מסוים זה לא ניתן להניח שהזכויות מכוח המצב הקודם זמינות לאחר ה תכנית, ובמקרה שכזה יהיה מקום לקבוע תחשיב אחר.
לפיכך, כפי שחזרתי וציינתי לעיל, קביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הינו נושא מורכב הן משפטית, הן שמאית ולעתים גם הסכמית, כך שעם כל הרצון למצוא פתרון אחד ויחיד שיקנה וודאות בנושא זה, הרי שלטעמי **לא ניתן, בשלב זה, למצוא "פתרון על" אחד ויחיד שיתאים לכל מקרה ומקרה של פרויקט התחדשות עירונית ומימוש זכויות בגינו. לפיכך, לא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה."**

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

- לעניות דעתו של הח"מ, הדרך אותה קבע כבוד בית המשפט המחוזי לבחינת ההשבחה ו/או לבחינת שווי המצב החדש, אינה מתאימה למקרה דנן, ואסביר:

- ראשית ועיקר, בחינת ההשבחה בדרך אותה קבע כבוד בית המשפט, מביאה במקרה דנן לשווי מצב חדש שהנו גבוה משוויו בשוק החופשי (כ- 142.75 מיליון ₪ לפי שיטת בית המשפט המחוזי / כ- 132.25 מיליון ₪ לפי שוויו בשוק החופשי)[49], ואסביר:

יזם / קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את הנכס הנדון נכון למועד הקובע, היה מביא בחשבון כי:

בינוי מיטבי של זכויות הבנייה במצב החדש, מצריך דחייה של כלל זכויות הבנייה, בין אם מוקנות מכח תכניות תקפות ובין אם נובעות מהתכנית החלה על המקרקעין במצב החדש, שכן שעה שנדרשים לאחד מספר חלקות למטרת הקמת פרוייקט משותף רחב היקף בעל אופי בינוי מעורב (מגדל לצד בנייה של 2 מבנים בני 10 קומות), לא מתאפשר במצב החדש בינוי בשלבים, ומכאן גם אין אפשרות לניצול מיידי של זכויות הבנייה מכח תכניות תקפות ע"ג המגרש הנדון, אלא רק לעשות במקרקעין שימוש ביניים עד הוצאת היתר בנייה.

שימוש הביניים אותו יביא בחשבון קונה / יזם סביר הנו למגורים, בדירות הקיימות כפי מצבן במועד הקובע.

בכך ההנאות אותן יביא בחשבון קונה סביר בבחינת שווי השוק של הנכס במצב החדש נובעות במקרה דנן, משווי דחוי של מרכיב מלוא זכויות הבנייה + תרומת שימוש הביניים בדירות הקיימות.

לחיזוק האמור אפנה למקרה דומה (אך לא זהה) הנדון בהחלטת ועדת השגות של משרד המשפטים מיום 19.03.2023, בנוגע לחלק מגו"ח 7067/1 (רח' חומה ומגדל 14 ת"א – יפו), כאשר ההחלטה אליה הגיע הוועדה שם (בדגש על עמודים 25-26 להחלטה בה נערך דיון בנוגע לאפשרויות ניצול הזכויות המוקנות והעתידיות),

49 ראו תחשיב מפורט של שתי חלופות השווי בסעיף 8.43 להלן.

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

דומה לזו אליה הגיע החי"מ ביחס למקרה דנן.

לסיכום:

שווי מצב חדש המתקבל במקרה דנן מסכמת ההנאות אותן רואה לנגד עיניו קונה / יזם סביר בשוק החופשי, מסתכם לסך של כ- 132,250,000 ₪.

שווי המצב החדש המתקבל מיישום העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי, בסך של כ- 142,750,000 ₪.

לדעתו של החי"מ, השווי המתקבל במקרה דנן מיישום העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי, הנו גבוה מהמחיר אותו יהיה מוכן לשלם יזם / קונה סביר בשוק החופשי.

כלומר שאם במקרה דנן אביא בחשבון את שווי המצב החדש כפי המתקבל לפי שיטת כבוד בית המשפט המחוזי, שווי זה לא יישקף את השווי הראוי של המקרקעין במצב החדש, כאשר הוא חושף דווקא השבחה והתעשרות שאינם נכונים בגין התכנית. בכך אביא לתחשיב **יתר** של שווי המצב החדש, ומכאן גם לתחשיב **יתר** של ההשבחה הנובעת מהתכנית ושל התעשרות הבעלים. דהיינו לעניות דעתי, אביא לתוצאה הפוכה מזו אליה כיוון כבוד בית המשפט המחוזי.

- שנית, במקרה דנן גובה דמי השכירות של דירות המגורים הקיימות נע בגבולות של 4,500 ₪ - 3,500 ₪, המשקף שיעור תשואה הנע בגבולות 3.5%-2.5% משווי הדירה, זאת אל מול תשואה בשיעור של 5% אשר הובאה בחשבון במסגרת הדוגמאות אשר הוצגו בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי. לאור העובדה כי מדובר בדירות העתידות להיהרס וכי קיימת אי ודאות לגבי תקופת השכירות (בעיקר בשלב בו יתקרבו למועד הצפוי של הריסת המבנים) ניתן וראוי לקבל את שיעור ההיוון אותו קבע כבוד בית המשפט המחוזי (בדוגמאות שהוצגו בפסק הדין) לצורך היוון ערך נוכחי של זרם התשלומים הצפוי (הנע בגבולות של 3,500 ₪ - 4,500 ₪), כ- 5%. לעניין זה אציין כי לעניות דעתו של החי"מ, בדוגמאות שהוצגו ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בעת בחינת הנושא (עמודים 30-26 לפסק הדין), נקבע ערך עתידי לזרם התשלומים הצפוי משימוש הביניים ולא ערך נוכחי (כפי הנדרש לצורך בחינת שווי השוק של הנכס נכון למועד הקובע). שינוי במשתנה זה, לבד ו/או יחד עם שינוי נדרש בשיעור התשואה המקובל למגורים בנכס הנדון בענייננו נכון למועד הקובע, יכול שיביא לשינוי מהותי במסקנה המתקבלת בכל אותן דוגמאות שהוצגו ונותחו ע"י כבוד בית המשפט.

- לאור האמור, תחשיב ההשבחה נערך בשתי חלופות, האחת באופן בו ערכו שמאי המשיבה במקרה דנן את ההשבחה בשומתם המקורית (המוסכם גם על החתום מטה ביחס למאפייני המקרה דנן) והשנייה ע"ב העקרונות שנקבעו בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי.

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

- בהתייחס לכך כי כבוד בית המשפט המחוזי נתן פסיקתו ביחס למקרה דומה לזה שבנדון ואף בהחלטתו מתאריך 17.07.2025 דחה בקשה מטעם התאחדות הקבלנים לתיקון טעות סופר / להבהרת פסק דין / לעיון חוזר, היטל ההשבחה נקבע ע"י הח"מ ע"ב החלופה השנייה, כאשר ככל ועמדתו של הח"מ לפיה יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן לפי החלופה הראשונה, תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחנו של הח"מ.

(8) הפחתת עלות הריסת המבנה הקיים משווי מצב חדש:

- שמאי המשיבה טוען לעלות הריסה בסך של כ – 300 ₪ למ"ר בנוי, כ – 1,568,000 ₪ סה"כ.
- שמאי המבקשת טוען לעלות הריסה בסך של כ- 400 ₪ למ"ר בנוי, כ- 2,127,000 ₪ סה"כ.
- במסגרת ההליך הנדון בפני הח"מ, טענו שמאי המשיבה כי בעת הוצאת היתר הבנייה (לניצול הבנייה במצב החדש), הוועדה המקומית לא תגבה אגרות והיטלי פיתוח בגין שטח המבנה הקיים, ובכך עלויות ההריסה של המבנה הקיים אמורות להתקזז עם חיסכון בעלויות אגרות בנייה והיטלי פיתוח אותם היו נדרשים לשלם בעת הוצאת היתר הבנייה. כנגזרת טענו כי ההפחתה שניתנה על ידם בסך של כ – 1.5 מיליון ₪ הנה על הצד הזהיר מלכתחילה וכמובן שאין מקום להפחתה נוספת מעבר לכך.
- הניסיון וכן כפי שעולה מפרק יח' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי[50], מלמדים כי סכום אגרות בנייה והיטלי בפיתוח המשולמים בעת הוצאת היתר בנייה נעים ככלל בגבולות של 300 ₪ - 500 ₪ למ"ר (המהווים חלק מעלות הבנייה העקיפה).
- במצב דברים זה ובהינתן עמדת המשיבה כפי שהוצגה בהליך הנדון בפני הח"מ ע"י השמאי מטעמה (עמדה אשר לא נשללה ע"י נציגי המבקשת), קיבלתי במקרה דנן את עמדת שמאי המשיבה, הן כי ההפחתה שניתנה בשומת המשיבה בגין הריסת המבנים הקיימים משווי המצב החדש הנה על הצד הזהיר והן כי אין מקום להפחית עלות נוספת מעבר לכך משווי המצב החדש.

(9) הפחתה למטלות (הקמת גני ילדים):

- הצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן:
  - במסגרת התכנית נקבעו הוראות להקמת 2 גני ילדים, המהווה מטלה ציבורית.
  - יש לקזז את עלות המטלה הציבורית משווי המצב החדש.
  - נכון להיום טרם נחתם חוזה להקמת מבנה ציבורי, בין עיריית נתניה לבין המבקשת בעניינו. דהיינו, העירייה והיזם טרם הגיעו לסכום מוסכם בנוגע לעלות המטלה.

50 פרק יח' : שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1) ינואר 2020

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

- בכך המחלוקת בין הצדדים הנה בנוגע לעלות המטלה אותה יש להפחית בעת חישוב ההשבחה הנידונה בענייננו.
- לעניין גובה הקיזוז הנדרש, לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בנושא זה, קבעתי את עלות המטלות אותן יש לקזז משווי המצב החדש לסך של 2,100,000 ₪, ואסביר:

- ראשית, אציין כי לפי הוראות[51] התכנית, שטח 2 גני הילדים אותו נדרשים להקים הנו 260 מ״ר ברוטו (230 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר שירות) + חצר צמודה בשטח של 370 מ״ר. מכאן כי השטח המבונה שהביא בחשבון שמאי המבקשת (260 מ״ר עיקרי + 40 מ״ר שירות) אינו מדויק ואני דוחה אותו.
- שנית, אציין כי שמאי המבקשת קבע את הסכום הכולל להקמת גני הילדים, כולל מע״מ ופיתוח חצר, לסך של כ – 3,003,125 ₪, המשקף עלות ממוצעת בסך של כ – 10,000 ₪ למ״ר (כולל מע״מ ופיתוח חצר גני הילדים). כבר כאן אם נתקן את שטח גני הילדים כנדרש (260 מ״ר ברוטו לפי הוראות התכנית אל מול 300 מ״ר ברוטו שהובא בחשבון בתחשיב שמאי המבקשת), מתקבל סכום כולל בסך של כ – 2,600,000 ₪ (אל מול כ – 3,000,000 ₪ שנקבע במקור).
- שלישית, אציין כי איני מקבל את העמסת העלויות העקיפות אותן הביא בחשבון שמאי המבקשת בכלל ובשיעור של 25% בפרט, שכן בבדיקה שערך החי״מ נמצא כי עלות הבנייה הבסיסית עליה התבססו הצדדים (בסך של כ – 5,850 ₪ כולל מע״מ, הלקוחה מחוברת דקל במועד הרלוונטי) כוללת מע״מ, פיתוח, תכנון ופיקוח. על כן לא מצאתי לנכון להעמיס בקשר לשטחי בנייה אלה, עלויות עקיפות נוספות מעבר לכך. בכך, אם ננטרל מרכיב זה מעלות הבנייה המעודכנת (לפי שטח של 260 מ״ר), מתקבלת עלות בנייה כוללת בסך של כ – 2,100,000 ₪, המשקפת עלות בנייה למ״ר מעטפת בסך של כ – 8,100 ₪, שהנה סבירה וראויה ביחס למאפייני המקרה דנן.
- רביעית, לעניין עלות פיתוח החצר הצמודה לגן הילדים (אשר הובאה בחשבון רק ע״י שמאי המבקשת) אציין כי למיטב בדיקתו של החי״מ לא ניתנה במחירון דקל (עליו התבססו שמאי שני הצדדים בקביעת עלות מ״ר בסיסית), התייחסות מפורשת לעניין שטח חצר גן הילדים הנלווית אותה נדרשים להקים ולפתח בכלל ו/או בפרוגרמת הבינוי שפורטה במחירון בפרט (שהתייחסה למיטב הבנתו של החי״מ אך ורק לשטח המבנה). מכאן סביר להניח כי המחיר שנקבע במחירון זה אינו כולל את ההקמה והפיתוח של חצר גן הילדים ו / או עלויות פרטניות נוספות אותן יש להביא בחשבון בבחינת העלות הכוללת להקמת גני הילדים (שבמקרה דנן מוסכם על הצדדים שאמורה להיות ברמת מעטפת).
- חמישית, אציין כי הסכום המתקבל כאמור, נמצא סביר גם ביחס להכרעות קודמות[52] שניתנו על ידי החי״מ בנושא זה, אם כי בקשר להקמת גני ילדים ברמת

51 לעניין זה ראו, בין היתר, ס׳ 5 להוראות התכנית (״טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע״)

52 ראו לדוגמה החלטה קודמת שניתנה בגו״ח 7137/175,165 (קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165, בת ים)

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

גמר מלאה (ולעיתים גם במבנים נפרדים מחוץ לפרוייקט עצמו).

- בהתייחס לאמור בתחשיב השווי הובאה בחשבון עלות בסך של כ - 2,100,000 ₪ לצורך הקמת שטח גני ילדים והחצר הצמודה להם (ברמת מעטפת כפי המוסכם על הצדדים).

(10) הפחתה להקמת קרן הונית:

- אין חולק כי בס' 6.1 להוראות התכנית נקבע כי תנאי להיתר בנייה ראשון לפרוייקט, יהיה הקמה בפועל של קרן הונית לתקופה של 5 שנים לצורך מימון עלות תחזוקה שוטפת של השטחים המשותפים לטובת בעלי דירות התמורה.
- בהתחשב בכך כי התנאי להקמת קרן הונית נקבע בהוראות התכנית בכלל ובכך שהוא מהווה תנאי למתן היתר בנייה ראשון בפרוייקט בפרט, מצאתי לנכון להפחית את הסכום הקשור בהקמת קרן הונית זו משווי המצב החדש.
- לעניין הסכום אותו יש להפחית במקרה דנן, מצאתי כי בתאריך 15.01.2023 חתמה המבקשת על כתב התחייבות לעניין הבטחת הקמת קרן תחזוקה[53] בסך של 1,215,000 ₪ (בדומה לסכום בו נקב שמאי המבקשת בשומתו האחרת). סכום זה יופחת משווי המצב החדש הנדון בעניינו.
- על אף האמור, לעניין זה מצאתי לנכון לציין גם כי:

- ראשית, למיטב בדיקתו של החי"מ, ערכאה משפטית רלוונטית לא נתנה את דעתה המפורשת בנוגע לשאלה אם יש להפחית סכום זה במסגרת עריכת שומת היטל ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון.
- שנית, החי"מ בדעה כי אין מדובר ב"מטלה קלאסית" אותה נקבע כי יש להפחית בעת עריכת שומת היטל השבחה, שכן אין מדובר במטלה ציבורית ו/או כזו שהנה לטובת הציבור (כגון הדרישה הקיימת במקרה דנן להקמת גני הילדים), אלא שהלכה למעשה המדובר בתמורה נוספת הניתנת לדיירי המבנים הקיימים (וזאת על אף שככלל הדרישה להקמת קרן הונית באה מצדו של הרגולטור).
- שלישית, אציין שוב כי אופי העסקות המקובלות בפרוייקטים דוגמת זה שבנדון / בתכניות דוגמת זו שבנדון, באמצעות התקשרות עם יזם במעין עסקת קומבינציה כנגד מתן שירותי בנייה, ללא "עסקת מזומן" הקשורה ברכישה / מכירה של הקרקע, מקטין משמעותית בעיני יזם סביר את רמת הסיכון ועלויות המימון ביחס לרכישת קרקע בסדר גודל דומה בשוק החופשי (קל וחומר נכון למועד הקובע הנדון בעניינו בחודש ינואר 2024). אף על פיכן, בהתחשב בכך כי בחינת ההשבחה נערכת באופן אובייקטיבי ובהתחשב בשווי השוק של הנכס הנדון בשוק החופשי (דהיינו מבלי להביא את היתרונות הסובייקטיביים של היזם כתוצאה מאופי העסקה ו/או התקשרות מול הדיירים) נתון זה לא מקבל ביטוי בתוספת לשווי הקרקע ו/או בכל תרומה אחרת לשווי המקרקעין.

53 מסמך זה מפורסם באתר מנהל התכנון תחת הכותרת "מסמכי מידע מנהלי", "תכתובות".

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

האמור נכון גם בנוגע למרכיב הדחייה אותו אנו מביאים בחשבון גם כן באופן אובייקטיבי ומבלי להביא בחשבון כי במימוש בהיתר בנייה, המיישם הלכה למעשה הסכם קודם שנחתם בין דיירי הבית המשותף לבין יזם (דוגמת המבקשת בעניינו), הסיכון הקשור <u>בדחייה למימוש</u> אותו נוטלים אותם יזמים (דוגמת המבקשת בעניינו) אינו בקשר ישיר לשווי הזכויות המוקנות במצב החדש, אלא קשור יותר בהוצאות אותן נוטל על עצמו היזם בעת ההתנהלות מול הדיירים לפני ואחרי השגת הרוב הנדרש לצורך הוצאת הפרוייקט אל הפועל.

- רביעית, כנגזרת מכל האמור לעיל, עולה השאלה אם שעה שלא מביאים את כל אותם יתרונות סובייקטיביים הצומחים כאמור למבקשת בעקבות אופי העסקה הנחתמת מול הדיירים, יש להביא בחשבון את אותו חיסרון הנוצר מהתמורה הנוספת הניתנת לדיירים בדמות הקמת אותה קרן הונית כאמור. לדעתו ולהבנתו של החי"מ שאלה זו משפטית בעיקרה (ולא שמאית) ובשל כך נכון וראוי כי תידון ותוכרע בערכאה המשפטית הרלוונטית ולא בשולחנו של החי"מ.

(11) <u>הפחתת רווח יזמי חלקי (נוסף)</u>:

- במסגרת בחינת ההשבחה שערך החי"מ נבחן (כנדרש) שווי מצב קודם אל מול שווי מצב חדש.
- בהתאם לחוק ולפסיקה, יש לבחון את השווי בכל אחד ממצבי התכנון באופן עצמאי ואובייקטיבי ובהתחשב <u>בהוראות התכניות החלות</u> על המקרקעין בכל אחד מהמצבים.
- בכך, יש לבחון את שווי המקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית באופן עצמאי בהתאם לצרכי השוק ובעיני קונה / יזם סביר אשר היה מבקש לרכוש ו/או למכור את הזכויות נכון למועד הקובע בכל אחד ממצבי התכנון הנידונים באופן עצמאי.
- החי"מ בדעה כי בכדי לקבוע את שווי המקרקעין בהתאם לחוק ולפסיקה כאמור, אין כל מקום להביא בחשבון משתנים (ככל וקיימים) הקשורים <u>בהליך אישורה</u> של תכנית משביחה, שכן אלה אינם רלוונטיים לבחינת שווי המקרקעין <u>לפני ואחרי</u> אישורה של התכנית באופן עצמאי, בעיני קונה / יזם סביר אשר היה מבקש לרכוש ו/או למכור את הזכויות בכל אחד ממצבי התכנון.
- לאחר שבחנתי את מאפייני המקרה דנן, וכן את טענות שמאי המבקשת בעניין זה, לא מצאתי כי המקרה דנן הנו יוצא מן הכלל בכלל וכזה המצריך בחינה של שווי המצב החדש שלא בהתאם לנהוג בעשרות ואף מאות מקרים דומים בפרט (בהם גם מקרים אשר דנו במימוש בהיתר של תכניות התחדשות עירונית דוגמת זו שבנדון).
- מעבר לכך אציין כי האמור לעניין אותם יתרונות סובייקטיביים הצומחים למבקשת בעקבות אופי העסקה הנחתמת מול הדיירים, נכונים ביתר שאת בכל הנוגע לטענתו של שמאי המבקשת בפרק זה, שאינה נסמכת מלכתחילה על הוראות התכנית אלא על מהלכים סובייקטיביים כאלה ואחרים אותם עושה המבקשת לפני ואחרי אישורה של התכנית.

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

- לאור האמור קיבלתי בנושא זה את עמדתו של שמאי המשיבה, לפיה בבחינת שווי המצב החדש הנדון בעניינו, אין מקום להפחתה של עלות עודפת (נוספת) זו.

ב. <u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי **מצב קודם**</u>:

(1) במקרה דנן אין מחלוקת כי:

- נכון למועד הקובע, המבנים הקיימים ע"ג החלקות הנידונות אינם מוגדרים כמבנים מסוכנים אשר פונו מדייריהם ו/או עתידים היו להתפנות מדייריהם.
- מצב דברים זה נמשך גם לאחר המועד הקובע, כך שפינוי הדיירים ו/או הריסת המבנים, יבוצע בסופו של יום בקשר ישיר לאישורה של התכנית המשביחה בעניינו (לאחר או במקביל להוצאת היתרי בנייה).
- שטח המבנים הקיימים אותו יש להביא בחשבון בחישוב שווי המצב הקודם, כ – 5,150 מ"ר כולל מרפסות מקורות (קיים פער זניח[54] בין שמאי הצדדים).
- קיימת יתרה של זכויות בלתי מנוצלת.
- במצב הקודם הנדון בעניינו השימוש המיטבי הנו הותרת המבנים הקיימים על קנם (כאשר גם בכך המחלוקת בין הצדדים נוגעת בערכי השווי של הדירות הקיימות.

(2) <u>מסד נתונים רלוונטי</u>:

- 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).
- 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**.
>
> ……

54 כ – 5,150 מ"ר לשיטת שמאי המבקשת, אל מול כ – 5,126 מ"ר לשיטת שמאי המשיבה (הפער נובע למיטב הבנתי משינויים קלים במדידה שנערכה ע"י שמאי הצדדים). לאחר עיון במסקנה המתקבלת מתכניות מדידה אשר נערכו ע"י מודד מוסמך (והועברו לעיוני במסגרת ניהול ההליך) ובהצלבה למדידה גרפית עצמאית שערך הח"מ לצורך בקרה, במקרה דנן, מצאתי לנכון לאמץ את שטח המבנים כפי שנקבע בשומתה של המבקשת.

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

> 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.
>
> .....
>
> 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.

- 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.
- תכנית נת/מק/54/548 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 06.08.2023.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 2018-2020 (קודם להפקדתה של התכנית וכשלוש 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 2018-2020), לא הובאו בחשבון לדעתו של החי"מ

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

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 החי"מ, נבחנו גם עסקות מכר ממועדים מוקדמים יותר משנת 2017.

- בהתייחס לשונות המתקבלת לעיתים מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום תכניות פינוי בינוי, אני בדעה כי:
  - בכדי לבחון את שווי המצב הקודם 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.

(3) <u>נתונים לאומדן השווי</u>:

<u>עסקאות מכר דירות, בתחום החלקות הנידונות בעניינו[55]</u>):

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו	ק'	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו	הערות
[56]21/05/2024	8260-411-10	79.6	3	₪ 1,600,000	₪ 20,090	לאחר אישור התכנית
[57]20/02/2024	8260-411-6	79.6	2	₪ 1,850,000	₪ 23,230	
[58]25/01/2024	8260-226-2	80	1	₪ 1,500,000	₪ 18,750	
[59]04/04/2024	8260-412-15	88.6	3	₪ 1,800,000	₪ 20,318	
[60]14/05/2023	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	
[61]02/08/2018	8260-412-2	94	ק'	₪ 1,250,000	₪ 13,297	

55 שטח ברוטו דירתי כולל מרפסות מקורות במקדם שווי של 100% (במכנה משותף למדידה שנערכה ע"י הצדדים וע"י החי"מ לשטח המבנים הקיימים).
56 מימוש מכר דירה לאחר אישורה של התכנית, הנדון ע"י החי"מ בהליך מקביל.
57 מימוש מכר דירה לאחר אישורה של התכנית, הנדון ע"י החי"מ בהליך מקביל.
58 מברור שנערך עולה כי המדובר בהעברה ללא תמורה שהמחיר הנקוב בה אינו משקף שווי שוק. נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת השווי.
59 מברור שנערך עולה כי המדובר בהעברה ללא תמורה של 1/3 חלקים בדירה. נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת השווי.
60 מברור שנערך עולה כי המדובר במכר של מחצית מהזכויות בדירה (המוחזקת ע"י 3 בעלים שונים). נתון זה לא הובא בחשבון בבחינת השווי.
61 עסקת קיצון (מכר שנערך ע"י מס' יורשים). לא הובאה בחשבון בבחינת השווי.

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

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	

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

- מניתוח עסקות המכר אשר נערכו <u>טרם</u> קבלת התכנית[62] אצל גורמי התכנון הרלוונטיים <u>וטרם</u> התקשרות עם יזם[63], 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[64] 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 החו"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 החו"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.

62 לפני 17.05.2023.
63 לפני שנת 2022.
64 פרק זמן דומה גם טרם הפקדתה של התכנית ברשומות (מיום 06.08.2023).

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

- לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל -:

- **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.

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 בענייננו). כפי שפורט לעיל[65] החי"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 החי"מ לקבוע שווי מ"ר בנוי ברוטו בנכס הנדון נכון למועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2024), בסך של כ- 20,500 ₪ בממוצע, 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[66]. מכאן, ככל ומסד

65 ראו עמוד 56 לעיל.

66 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

נתונים זה מהווה את הבסיס לקביעת שווי המצב הקודם בענייננו, אין מקום לקבוע שווי נוסף בנפרד למרכיב זכויות אלה (כפי שנהג במקרה דנן גם שמאי המבקשת).

(5) אני בדעה כי מסד הנתונים הרחב יותר שנותח בטבלת עסקות המכר לעיל, מצביע על כך כי:

- השווי המשוקלל שקבע שמאי המבקשת למ״ר בנוי, בסך של כ – 21,500 ₪[67], 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 בענייננו 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 ₪[68], 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 הח״מ בדעה כי לא ניתן לקבוע שווי דומה ו/או זהה לזה הנהוג בשנים 2017-2020, בהתחשב במועד הקובע הנדון בענייננו (בחודש ינואר 2024).

(6) בהתייחס לכלל המשתנים שפורטו כאמור, אני קובע את שווי המצב הקודם בענייננו לסך של 105,575,000 ₪[69], המשקף שווי מ״ר ברוטו בסך של כ- 20,500 ₪, שהנו סביר וראוי ביחס לכלל הנתונים כפי שפורטו לעיל.

67 21,489 ₪ = 5,152 מ״ר / 110,715,240 ₪ (שווי מצב קודם כפי שנקבע בשומת המבקשת)
68 17,942 ₪ = 5,126 מ״ר / 91,970,929 ₪ (שווי מצב קודם כפי שנקבע בשומת המשיבה)
69 105,575,000 ₪ = 5,150 מ״ר X 20,500 ₪.

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

8.4.3 **<u>תחשיב ההשבחה[70] - תכנית נת/מק/54/548 (שמאי מכריע):</u>**

1. <u>חלופה 1 (מצב חדש כשווי דחוי + תרומת שימוש ביניים)</u>

<u>מצב חדש (ללא שטחי ממ"ד, כפוף להחלטות כבוד ועדת הערר)</u>:

שווי גולמי מצב חדש	154,693,000 ₪[71]
הפחתת עלות הריסת מבנים קיימים	1,568,118 ₪ (-)
הפחתת עלות מטלה ציבורית	2,100,000 ₪ (-)
הפחתת קרן תחזוקה הונית	1,215,000 (-)
דחייה למימוש (כ - 3 שנים בריבית של 6%)	0.84
שווי מצב חדש לאחר דחייה	125,840,300 ₪
תוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	6,406,214 ₪ [72]
סה"כ שווי מצב חדש	132,246,514 ₪
שווי מצב קודם	105,575,000 ₪
סה"כ השבחה (במעוגל)	**26,670,000** ₪

2. <u>חלופה 2 (לפי העקרונות שנקבעו ע"י כבוד בית המשפט המחוזי)</u>

<u>מצב חדש (ללא שטחי ממ"ד, כפוף להחלטות כבוד ועדת הערר)</u>:

שווי גולמי מצב חדש	154,693,000 ₪[73]
הפחתת עלות הריסת מבנים קיימים	1,568,118 ₪ (-)
הפחתת עלות מטלה ציבורית	2,100,000 ₪ (-)
הפחתת קרן תחזוקה הונית	1,215,000 (-)
שווי במצב חדש	149,809,882 ₪
שווי מצב קודם	105,575,000 ₪
השבחה גולמית:	**44,234,882** ₪
דחייה למימוש (כ - 3 שנים בריבית של 6%)	0.84
השבחה חייבת:	**37,157,300** ₪

70 המתבסס על כלל הכרעותיו של הח"מ כפי שפורטו לעיל.

71 154,693,000 ₪ = 7,700 ₪ (שווי מ"ר מבונה) X 20,090 (שטח עיקרי).

72 Pmt=4,000 , n=36, i=0.4167%

73 154,693,000 ₪ = 7,700 ₪ (שווי מ"ר מבונה) X 20,090 (שטח עיקרי).

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 ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (למימוש בהיתר) לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית, כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה[74]	היטל השבחה
נת/מק/54/548	10.01.2024	₪ 37,157,300	₪ 18,578,650

הערה: מסכום <u>היטל ההשבחה</u> כאמור, יש לנכות סך של 240,000 ₪ עבור היטל השבחה ששולם בגין מימושים קודמים במכר[75].

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

74 בהתאם לעקרונות שנקבעו ע"י כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב".

75 מכר של ת"ח 6 בגו"ח 8260/411 מיום 20.02.2024 ושל ת"ח 10 בגו"ח 8260/411 מיום 21.05.2024.

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