תאריך: 27.01.2026
מס' בקשה/מינוי: 1271-2025
מספרנו: 4117

לכבוד

המבקשים – דב טורק, שושנה טורק (בביוף)

באמצעות מר יצחק שפיגל שמאי מקרקעין
באמצעות מר מאיר נדלר שמאי מקרקעין
דוא"ל: zs@estate.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב ת"א - יפו
דוא"ל: Machreim_Tlv@mail.tel-aviv.gov.il

באמצעות מר שגיא כץ שמאי מקרקעין
דוא"ל: saggi@akatz.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6991 **חלקה:** 41 **ת"ח:** 17
כתובת: רח' אירוס 4, שכ' נווה עופר (רובע 7), ת"א-יפו

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 1271-2025 מיום 08.06.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכנית מס' 507-0590687 (שם: תא/ 4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב)[1].

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר מיום 29.01.2025).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ג', בבניין מגורים טורי (מבנה "רכבת") פינתי בבניה ותיקה, הכולל 3 כניסות, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף (מקלטים)[2].

[1] לשם הנוחות, פורטה התכנית המשביחה בלבד. לא פורטו תכניות אשר בהתאם לעמדת המשיבה אינן משביחות ו/או פטורות.
[2] תיאור הבניין הינו בהתאם למפורט במסמכי הבית המשותף, רשיון בניה הסרוק בתיק הבניין האינטרנטי, מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך מיום 22.11.2021 ותצלומי אוויר תלת ממדיים (מערכת "simplex").

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

3. מועד דיון

ביום 24.07.2025, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.09.2025, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' אירוס 4, שכ' נווה עופר (רובע 7), ת"א-יפו.
מס' גוש	:	6991.
מס' חלקה	:	41.
מס' תת חלקה	:	17.
שטח חלקה רשום[4]	:	1,184 מ"ר.
שטח ת"ח רשום	:	49.40 מ"ר.
שטח ת"ח מדוד[5]	:	62.30 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות. טורק דב (החלק בנכס - 1/2), טורק שושנה (החלק בנכס - 1/2).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם לחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ג', בבניין מגורים טורי (מבנה "רכבת") פינתי בבניה ותיקה, הכולל 3 כניסות, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף (מקלטים).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר שגיא כץ, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר יצחק שפיגל ומר מאיר נדלר, שמאיי מקרקעין.
- העתק הסכם מכר מיום 29.01.2025 (גורם המימוש).
- העתק מכתב הודעה על חיוב בהיטל השבחה, העתק שובר תשלום/קבלה - היטל השבחה, שובר מספר 678130, מיום 07.05.2025.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (**רגיל**) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 29.01.2025.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים (**מרוכזים**) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 04.11.2024 05.01.2025 ומיום 12.05.2025.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תשריט.
- פס"ד, החלטות וועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים, הכרעה בהשגה ראשונה.

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

[4] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, ובהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים.

[5] בהתאם לתשריט מדידה מיום 22.11.2021 שנערך ע"י דרור בן נתן – מודד מוסמך, נמדד מבחוץ.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק הסכם פינוי בינוי (**אינו חתום**) מתחם "האירוס" תל אביב, ברח' שזר 11-23 (מספרים אי זוגיים בלבד), האירוס 1-19 (מספרים אי זוגיים בלבד לרבות האירוס 3א') והאירוס 2-14 (מספרים זוגיים בלבד).
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- העתק מידע תכנוני - דף מידע על זכויות בניה שהופק מאתר עיריית ת"א-יפו, חתום ע"י מהנדס העיר (תאריך הפקה 28.05.2025).
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 08.07.2025.
- רישיון בניה הסרוק בתיק הבניין האינטרנטי.
- העתק מפת מדידה, נערכה ע"י מודד מוסמך, מיום 22.11.2021, לצורך: חישוב שטחים.
- העתק מכתב מאת אדר' קיקה בראז, הנדון: <u>המרת שטחי רווחה בתת-הקרקע לשטחים עיקריים - תכנית תא/ 4576 - מתחם דש"א, נווה עופר, מגרש 1003</u>, מיום 21.05.2025.
- העתק הודעת דוא"ל מיום 03.12.2024, סיכום הפגישה מיום 22/9/24 בנושא מאפייני דירות הדב"י בתכנית תל גיבורים בנוה עופר (תא/4576) – מדיניות העירייה.
- גיליון תצ"ר מס' 649/1972.
- תכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- שונות (תצ"אות שונות, עסקאות מכר, היתרי בניה בסביבה, הסכמי מכר להשוואה, מכרזי רמ"י סקירות שונות, כתבות מהעיתונות, שומת מקרקעין מקיפה, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

7. <u>מועד קובע</u>

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

סעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות **או** בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון
תוכנית מס' 507-0590687 (שם: תא/ 4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב)	30.03.2024	פרסום אחרון בעיתון מיום 15.03.2024 פרסום ברשומות, 10.03.2024, י.פ. 12168, עמ' 4539

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ג' בבניין מגורים טורי (מבנה "רכבת") פינתי בבניה ותיקה, הכולל 3 כניסות, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל קומת מרתף (מקלטים).

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, הדירה נשוא ההחלטה ידועה כתת חלקה מס' 17, דירה בקומה ראשונה, שטחה הרשום הינו 49.40 מ"ר, מיקומה בחלקו המזרחי של הבניין (עם חזיתות צפונית, דרומית).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם למפורט בהעתק תשריט מדידה לצורך חישוב שטחים (נערך ע"י דרור בן נתן - מודד מוסמך מיום 22.11.2021) שטח הנכס הנדון - דירה מס' 5, הינו 62.30 מ"ר, נמדד מבחוץ.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי בניין המגורים בו ממוקמת הדירה הנדונה, ידועה כחלקה מס' 41 בגוש 6991 ושטחה הרשום של החלקה הינו - 1,184 מ"ר.
החלקה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן) עם פינה דרומית-מזרחית מקומרת, בהתאם למפורט בגיליון תצ"ר מס' 649/1972, מידות החלקה, כדלהלן: אורך החזית הצפונית (גובלת בחלקה מס' 40) הינה 51.4 מ', רוחב החזית המזרחית (רח' אירוס) הינה כ- 19.12 מ'[6] (ללא פינה מקומרת), אורך החזית הדרומית (רח' אירוס) הינה 46.5 מ' (ללא פינה מקומרת), רוחב החזית המערבית (גובלת בחלקה מס' 42) הינה 23.12 מ'.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון</u>: חלקה מס' 40 / מבנה מגורים.

<u>מזרח</u>: דרך סלולה מחופה אספלט / רח' אירוס.

<u>דרום</u>: דרך סלולה מחופה אספלט / רח' אירוס.

<u>מערב</u>: חלקה מס' 42 / מבנה מגורים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס ממוקם בחלקה הדרומי-מזרחי של שכ' נווה עופר (רובע 7), ברח' אירוס 8. רחוב אירוס מהווה כביש גישה (דרך ללא מוצא/סיומו במערב במפגשו עם שביל 3947) המתפצל מרח' זלמן שז"ר בצפון.
הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת במבני שיכונים שונים, בבניה רוויה וותיקה מבנים בני 3-4 קומות בחלקם מסוג "רכבת" (בניינים טוריים), לצד בניה רוויה חדשה.
כעולה מהוראות תכנית מס' 507-0590687, בניין הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם קרקע שיועד להתחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי. התכנית בשטח של כ- 66 דונם בשכ' נווה עופר בת"א-יפו בסה"כ מוצעות בתכנית עד 1,353 יח"ד במתחמים א'-ג' (החלק המרכזי + החלק הדרומי בתכנית), מתוכן 85 יח"ד דב"י, בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של כ- 78 מ"ר ובצפיפות של 52.6 יח"ד לדונם נטו.

תיאור שכונת הנכס: שכ' נווה עופר, הינה שכונה בדרום העיר ת"א-יפו, בסוף שנות ה- 60 השכ' אוכלסה בעולים מצפון אפריקה ובולגריה, בשנות ה- 70 נבנו שיכונים חדשים במסגרת פרויקט שיקום שכונות.

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

נגישות: הנגישות לחלקה הינה מצדה המזרחי ומצדה הדרומי - רח' אירוס.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים בתי כנסת, גני ילדים, בתי ספר, מגרשי ספורט, בניין פנורמה מרכז מסחרי ועוד.

שונות: בעורף החלקה (בצדה הצפוני) קיים חניון משותף עם חלקות נוספות, ללא חניות צמודות.

[6] בגיליון התצ"ר מופיע 13.12 מ', אולם ממדידה גרפית מאתר ה-gis של הוועדה המקומית מדובר ברוחב של כ- 19.12 מ'.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מס' 432

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 782, עמ' 1977, ביום 04.08.1960.

תכנית זו מהווה תיקון מס' 1 לשנת 1955 של תכנית מתאר יפו.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג ביעוד "אזור לתכנון יחידת שכנות".

לאזור זה תוכן תכנית מפורטת.

תכנית מס' 720

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 1520, עמ' 1205, ביום 25.04.1969. פרסום אחרון בעיתונים 07.05.1969.

שינוי מס' 1 לשנת 1962 של תכנית מתאר לדרום יפו מס' 432.

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

תכנית שיכון צבורי מס' 3/05/4

אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 18.03.1970.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי, ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק.

יעוד: כעולה מתשריט התכנית, הקרקע עליה בנוי הבניין מסומנת כאזור מגורים 3-4 קומות.

מס' מגרש: 14.

קווי בניין: קדמי - כמסומן בתסריט, אחורי - לא פחות מ- 5 מ', צדדי - כמסומן בתסריט.

תכנית מס' 1134

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1912, עמ' 1546, ביום 19.04.1973.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג ביעוד "אזור מגורים ג' - משנה 2".

אחוזי בניה המקסימליים: 30% בקומה.

גובה הבניה המקסימלי: 4 קומות / 4 קומות + עמודים.

תכנית מס' 1658

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2163, עמ' 436, ביום 06.11.1975.

מטרת התכנית – מטרת התכנית היא להתיר הקמת תחנות טרנספורמטורים על גבולות המגרשים.

תכנית מס' 1990

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2559, ביום 16.08.1979.

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

תכנית מתאר מקומית מס' 1680 (בניה על גגות בתים)

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2770, עמ' 574, ביום 10.12.1981.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים.

מבנים ומתקנים על הגג של בית: בהתאם לאמור בסעיף 2, לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על הגג של בית, זולת המבנים והמתקנים הבאים: המשך חלל חדר מדרגות הכללי של הבניין, או חדרי

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מדרגות אחרים, להלן: "מגדל המדרגות", חדר מכונות להפעלת מעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לטלוויזיה / רדיו, מתקן לתליית כביסה, מערכת שמש לחימום מים. חלק מהמבנים והמתקנים המפורטים לעיל, יוקמו בסמוך ובצמידות למגדל חדר המדרגות הכללי.

על אף האמור בסעיף 2, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תישאר הוראה זו בתוקף.

גובהו של כל אחד מהמבנים והמתקנים המפורטים בסעיף 2, למעט אנטנות מרכזיות לטלוויזיה ורדיו לא יעלה על 2.5 מ' מעל פני גג הבניין או גג המבנה עליו הוקמו ועוד. שטח כולל של המבנים והמתקנים המפורטים הסעיף 2 שיוקמו בהתאם לתכנית זאת, לא יעלה על 40% משטח הגג ועוד.

<u>יציאות על גגות מדירות של קומה עליונה</u>: הוועדה רשאית לאשר יציאות לגג בתנאים הבאים:

א. היציאה לגג במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.

ב. שטח הבנוי של היציאה לגג כולל מדרגות פנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

ג. היציאות לגג ייבנו בצמוד למגדל המדרגות הכללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהינה מרוכזות יציאות לגג כאלה מסביב לשטח הגג המהווה המשך טבעי של חדר מדרגות הכללי.

ד. גובה היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטר.

<u>איסור יציאות לגג</u>: למרות האמור בהוראות תכנית זו, לא תותר יציאה לגג, על גג הבניין שנבנה או שיבנה על פי תכנית בניין עיר הכוללת בינוי מיוחד החלה על אותו הבניין או מספר בניינים.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

<u>תכנית "מ"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2829, עמוד 2350, ביום 24.06.1982.

מטרת התכנית - לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, הוספת קומה, מרווחים, צפיפות מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

<u>הוראות בכל הנוגע לבניני מגורים בתכניות שאינן מפורטות בנספח (סעיף 8 לתכנית)</u>:

א. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם עד 38% ועד בכלל, יוספו 7% לאחוזי בניה של קומה המותרת לפי תכנית.

ב. בתכנית בה אחוזי בניה של קומה, בבניין מגורים, הינם 39% ו-40% יוספו 5% לאחוזי בניה של קומה המותרת לפי תכנית.

ג. התוספת לקומה חלקית תהיה באופן יחסי לתוספת הניתנת לקומה שלמה.

על אף האמור בסעיף 8, לא יעלו אחוזי הבניה של קומה במגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר על 40%. אולם הוראה זו לא תחול על מגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר שהותרה בהם בניה בקיר משותף וצירוף שטחיהם הינו 500 מ"ר ומעלה.

<u>הקלות (סעיף 32)</u>: הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות בתחום אזורים שתכנית זאת חלה עליהם.

<u>תכנית מתאר מקומית "ע" – "מרתפים"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3275, ביום 28.11.1985.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הקמת מרתפים: הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין בהתאם לתנאים ולהוראות תכנית זו. בבניין המשמש למגורים בלבד, תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, אלא אם כן בגלל מצב טופוגרפי ניתן לבנות עוד קומת מרתף. קומת מרתף נוספת תחתונה תשמש רק את דיירי הבניין, לחניה בלבד. על אף זאת לא תותר קומת מרתף נוספת בבניין בודד.

שימושים במרתפים: בבניינים המשמשים למגורים בלבד, יותרו בקומת המרתף השימושים עפ"י המפורט ב"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים" ועפ"י האמור בסעיף 2.2 לעיל.

שימושים המותרים במרתף – חניה, מקלט, מיתקנים הנדסיים, מיתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים בלבד, כגון: אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירים לפי מקסימום 6 מ"ר לדירה. לא יורשו מגורים במרתף.

חישוב אחוזי הבניה: שטחי קומת מרתף/ים שנועדו לשימושים המפורטים, לא יחשוב כשטח בניה לצרכי חישוב אחוזי הבניה המותרים באותו בניין.

ממדי קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה: קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם, אלא אם כן הותר הדבר לפי סעיף 6 ובהתאם ל"טבלת אחוזים ושימושים למרתפים".

גובה ק. המרתף וק. מרתף תחתונה: גובה ק. מרתף בבנין למגורים הנמדד בין הרצפה ותחתית התקרה הוא 2.2 מ'. במקרה של ק. מרתף תחתונה לחנייה יהיה גובהה בין הרצפה ותחתית התקרה 2.4 מ'.

תכנית "מ-1"

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3810, עמ' 313, ביום 01.11.1990.

שינוי מס' 1 לשנת 1985 לתכנית מתאר מקומית "מ" למרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו.

מטרת התכנית – לתקן את סעיף 32 בתכנית מתאר מקומית "מ", כך שההגבלה לגבי איסור מתן הקלות תחול רק לגבי אחוזי הבניה כמפורט בתכנית "מ", ולשנות ע"י כך את תכנית המתאר "מ".

שינוי התכנית הראשית: התכנית הראשית תשונה ע"י –

תיקון סעיף 32 בתקנות התכנית הראשית, כדלקמן:

א. "הועדה המקומית לא תאשר מתן הקלות באחוזי הבנין בתחום אזורים שתכנית זו חלה עליהם".

ב. הוספת סעיף בסוף התקנות התכנית הראשית: למרות כל האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מתן הקלות בהתאם לתכנית מתאר מקומית "מ-1".

תכנית מתאר מקומית ג' – בניה על גגות בתים

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4208, עמ' 2974, ביום 21.04.1994.

שינוי מס' 1 לשנת 1987 לתכנית מתאר 1680.

מטרת התכנית – לקבוע הוראות מקיפות לבניה על גגות ולהחליף את תכנית מתאר מקומית 1680.

מבנים ומתקנים על גג הבניין: לא תותר הקמתם של מבנים או מתקנים על גג בניין זולת המתקנים הבאים: המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן "מגדלי המדרגות", מתקנים וחדרים למתקנים הנדסיים של הבניין כגון: חדרי מכונות המעלית / מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש ועוד. המתקנים ההנדסיים והחדרים למתקנים ההנדסיים של הבניין יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות, ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

גובהו של כל אחד מהמתקנים ההנדסיים המפורטים לעיל, למעט מתקני תקשורת, וגובה החדרים למתקנים ההנדסיים יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 4.0 מ' מפני רצפת הגג ועוד.

חדרי יציאה לגג: חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1) היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקשים ולא ממגדל המדרגות.
2) חדר יציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

שטח: השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת החדר האמור, בניית מרחב מוגן דירתי.

גובה: גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

מיקום: חדרי יציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, אלא אם כן רשות הרישוי שוכנעה שקיימת הצדקה למיקום שונה, כדי ליצור שטח שניתן לשימוש כמרפסת גג פתוחה, חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2.0 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין, הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ' ועוד.

איסור בניית חדרי יציאה לגג בבניני מגורים: לא תותר בניית ח. יציאה לגג, במקרים הבאים: מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחתיה, בתחום תחולתן של תכניות עיצוב ארכיטקטוניות ותכניות להרחבת דיור ועוד.

הוראות בניה אחרות: היקף בניה המותרת על גגות שטוחים - בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

פרגולות: בצמוד לח. היציאה לגג ובנוסף אליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות תותר בתנאים הבאים: הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לח. היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג ועוד.

תכנית מתאר מס' 2603

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4423, עמוד 3840, ביום 30.06.1996.

יעוד: אזור מגורים ג' – משנה 2.

מספר מגרש: 41.

תוספת בניה ביחידות דיור קיימות:

- תותר תוספת בנייה להרחבות דיור בתוך בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, להלן "התחום המותר להרחבה".
- השטח המקסימלי של יחידת הדיור לאחר הרחבה **לא יעלה על 110 מ"ר** כולל שטחי השירות בתוך דירות, כגון מרפסות ושטחי המרחב המוגן.
- הוועדה תהיה רשאית להתיר בנייה בקומות עמודים מתחת לשטח הבניין בקומה שמעל לצורך:

א. הגדלת שטחי שירות משותפים המיועדים לשיפור איכות חיי הדיירים בבניין כגון לובי הכניסה חדרי שירות למיניהם וכד'

ב. הגדלת שטחי המסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תנאים להוצאת היתרי בניה:

- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הרחבה כתנאי שהבניה תבוצע מלמטה כלפי מעלה ברצף.
- היתרי בניה להרחבות הדיור ינתנו לאחר שהועדה תאשר תכנית עיצוב ארכיטקטוני לבנין שלם או לקבוצת בנינים, אשר קיים ביניהם חיבור או שעל פי תכנית זו יוכלו להיות מחוברים ביניהם בעתיד.

תכנית מתאר מקומית מס' 2691 – שינויים בהוראות להרחבות דיור

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4490, ביום 11.02.1997.

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכניות מפורטות מס' 2603 ועוד.

מטרת התכנית: שיפור יישום תכניות הרחבות הדיור בעיר, ע"י:

א. הגמשת ההוראות לביצוע ההרחבות.

ב. שינוי בהתאם לכך של תכניות מפורטות, ביניהן 2603 (נווה עופר) ועוד.

תכליות מותרות: מגורים.

שינוי התכנית הראשית: הוראות ביצוע הרחבות הדיור והתנאים למתן היתרי בניה בתכניות הראשיות ישונו כלהלן:

א. הוועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על תחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המכסימלי הקבוע בתכנית הראשית.

ב. מה"ע רשאי לדרוש בתכנית הבקשה להיתר, הראשונה שתוגש לבניין להרחבה, להציג את הבניין כולו לאחר ההרחבה, את חומרי הגמר ואת התכנית הכללית למגרש לאחר ההרחבה.

ג. הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח דעתו של מה"ע.

ד. במגרשים עם בניינים בני 2 קומות, רשאית הועדה לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים בתחומי קו הבניין האחורי, גם ללא הרחבה בקומה ראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.

ה. ההרחבות החדשות יותאמו לבניה הקיימת שאושרה בעבר, תוך תאום אדריכלי עם אדריכל הרישוי.

ו. ועוד.

תכנית מתאר מקומית למעליות מס' 2710

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4540, עמ' 4366, ביום 03.07.1997.

מטרת התכנית – תוכנית זו נועדה לאפשר הקמתן של מעליות בבניינים קיימים עם וללא תוספת בניה על מנת לשפר את תנאי המחיה ולהביא לניצול טוב יותר של הקרקע.

תכנית מתאר מס' "ח" – תכנית חניה לתל-אביב-יפו

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4978 עמ' 2239, ביום 16.04.2001.

מטרת התכנית: קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בניה בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.

תקן מקומות חניה: למגורים - לדירה עד 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחת לרכב פרטי לכל 3/4 דירה עד דירה אחת בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, לדירה מעל 120 מ"ר שטח עיקרי, מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 1/2 דירה עד 3/4 דירה בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מקומית מס' "ע1" - מרתפים</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5167 עמ' 1866, ביום 18.03.2003.

פרסום טעות סופר פורסם ברשומות בי.פ. 5264, עמ' 1594, ביום 15.01.2004.

<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם ולהחליף את תכנית מתאר מקומית "ע", לאפשר הגדלת השטחים המותרים לבניה במרתפים ולקבוע הוראות בניה לגביהם.

<u>מספר קומות מרתף</u>: תותר בנית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת. בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בתנאים שונים.

<u>חישוב שטחי הבניה</u>: שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרות ע"פ התכנית הראשית.

<u>קווי בנין</u>: תותר בניית קומות המרתף עד גבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים שונים, היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש, מעבר לתכסית זו בתנאים שונים.

<u>גובה קומות המרתף</u>: גובה קומת המרתף העליונה וקומה שמתחתיה נטו עד 4 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו עד 3.5 מ', הגובה ניתן לשינוי ע"י מהנדס העיר בתנאים שונים.

<u>היטל השבחה (סעיף 12 לתקנון התכנית)</u>: היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת:

בבתים צמודי קרקע: לפי קומת מרתף אחת בשטח תכסית קומת הקרקע.

בשאר הבנינים: לפי 2 קומות בשטח 80% משטח המגרש, יתרת היטל ההשבחה תשולם בעת מימוש לפי מספר קומות המרתף ושטחן בהיתר הבניה.

<u>יחס לתכניות תקפות</u>: עם אישור תכנית זו תבוטלנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" – מרתפים למעט בכל הנוגע למגרשים עליהם בניינים לשימור, עליהם לא חלה תכנית זו ולגביהם תמשיך לחול תכנית "ע" מרתפים.

<u>טבלת תכליות והוראות</u>:

שימוש עיקרי בבניין	תכליות מותרות בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה	תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות	הוראות נוספות
בניני מגורים עם דירות צמודות קרקע	- שטחי שירות כלליים. - שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע). - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	- שטחי שרות כלליים. - מחסנים דירתיים.	1. לא יותרו מגורים במרתף. 2. כל השטחים הנלווים המשותפים ושטחי השרות המשותפים יצוינו בהיתר וירשמו כרכוש משותף. 3. מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור וירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

			4. ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הוועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. במרתף זה יותרו גם משרשים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו.

<u>תמ"א 38</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5397, עמ' 2640, ביום 18.05.2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית – תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים ובלבד שהמבנה יחוזק, תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה **באחת** מהאפשרויות הבאות:

1) סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
2) הקמת קומה אחת נוספת למבנה בתנאים שונים, אשר יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
3) הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספת יח"ד וזאת בתנאים ובלבד שסך כל שטח התוספות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית אחת.

תותר תוספת זכויות בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאים הבאים:

1) קווי הבניין ע"פ תוכנית מאושרת מאפשרת את התוספת המבוקשת, במידה ולא תותר חריגה שלא תקטן מ-2 מ' לחזית ולצד, ו-3 מ' לאחור.
2) תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן.
3) תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
4) ההרחבה תותר רק אם תבוצע בהינף אחד.

בנוסף תותר הקמת מעלית לכל אגף במבנה, תותר הבלטת מבנה המעלית מעבר לקווי הבניין המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום.

סעיף 23 – שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של ישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

<u>תכנית תא/3440</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5526, עמ' 4150, ביום 10.05.2006.

התכנית קובעת הוראות ביחס להסדרת שטחי בניה (עיקרי ושרות) בעת איחוד דירות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 2603 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5643, עמ' 2085, ביום 22.03.2007.

<u>מטרת התכנית</u>: שיפור תנאי הדיור בשכונת נווה עופר ע"י ביטול הגבלת שטח יח"ד לאחר ההרחבה.

התכנית הראשית תשונה ע"י:

- תותר הרחבת הדירות עד לתחום המותר להרחבה המסומן בתשריט בתכנית הראשית.
- ביטול סעיף 1.11 ב' בתכנית הראשית.
- הועדה תהיה רשאית להתיר, בתנאי חו"ד חיובית של מהנדס העיר, שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה וחריגה מתחום ההרחבה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט.
- ניתן להבליט מרפסות פתוחות בלבד מעבר לתחום המאושר להרחבה בכפוף לתקנות החוק לגבי הבלטתם ושטחם.

<u>תמ"א 38/ 1א'</u>

שינוי מס' 1א' - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704, עמ' 3916, ביום 16.08.2007.

מטרת התכנית – הבהרת היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתכניות מפורטות הקודמות לתמ"א, הבהרה בנושא המועד לתחולת התכנית אשר מתייחס לעת מתן ההיתר בלבד והכללת ההוראה לחובת החיזוק כתנאי למתן היתר.

לעניין תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יח"ד במבנה, באפשרות של סגירה ומילוי של קומה מפולשת הסגירה יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>תכנית מתאר מקומית "ג'1 – גגות תל-אביב-יפו"</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5705, עמ' 3996, ביום 20.08.2007.

שינוי מס' 6 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית ג'.

שינוי מס' 1 לשנת 2005 לתכנית מתאר מקומית "ל1" על שינוייה.

<u>מטרת התכנית</u>: לעדכן את הוראות תכנית מתאר ג' לאור הניסיון שנצבר לאורך תקופת תחולתה, במגמה להביא לשיפור השימוש במפלס הגג, לשיפור רווחת המגורים ולהתחדשות מבנים קיימים.

לשפר את עיצוב הבניין, לטפל בחזית החמישית של המבנה ולהתאים את ההוראות להקמת מתקנים על הגג לצרכים טכניים, כל זאת ע"י:

א. **הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה.**

ב. הגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מרבי של 65% משטחו, כולל חדר מדרגות וחדרים טכניים בתנאי של בניה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבנייה על הגג.

ג. קביעת הוראות לנסיגות בבניה על גגות שטוחים.

ד. קביעת גובה רום גג בגגות משופעים ל- 7 מ', מדוד מרצפת קומה עליונה וקביעת הוראות לעליות גג.

ה. עדכון הוראות הבניה לפרגולות על הגג.

ו. עדכון הוראות בניה למתקנים טכניים המוצבים על גגות.

ז. לבטל בתחום תכנית זו את תכנית מתאר מקומית ג', אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4208 מיום 21.4.94.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניה על גגות שטוחים: תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל דירה ובקומה אחת. בניית חדרי יציאה לגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. שטח קומה עליונה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת.

ב. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או, בגג משותף, עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות בגג כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.

לא תותר הקמת דירות נפרדות על הגג על פי תכנית זו, להוציא לפי סעיף 9.3.5 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ג. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין, בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.

ד. גובה חדרי יציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3 מ', מדוד מפני הגג ועת תקרת חדר היציאה לגג.

ה. הגובה הכולל של כל בניה על הגג, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, לא יעלה על 5 מ'.

ו. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג על פי תכנית זו בבניינים בהם קיימות דירות על הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

בניה בשלבים על הגג - בניה של חלק מהשטחים האפשריים לבנייה כל הגג[7]:

בניה בשלבים של השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח מרחב דירתי מוגן, אם ייבנה).

שטחי הבניה על הגג יתווספו לשטחי הבניה המותרים על פי התכניות החלות על הבניין. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ב. תכסית הבניה מרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו (או 40 מ"ר לדירה, הקטן מבניהם). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ג. ניתן לשלב בבניה החדשה חדרי יציאה לגג הקיימים בבניין ביתר לפי תכניות קודמות, בתנאי עמידה בהוראות סעיפים 9.2.1, 9.2.2 לעיל.

נסיגות בבניה בשלבים:

- כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- כדי להבטיח מרפסת גג לכל דירה, ייבנה כל חדר יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו אחת חזיתות הבניין. במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.
- משאר קווי חזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.
- בבניינים פינתיים תידרש נסיגה שווה, בעומק של 2 מ' לפחות מקווי החזיתות הקדמיות. משאר קווי החזיתות תידרש נסיגה של 1.2 מ' לפחות.

במקרים בהם שטח הגג או צורתו אינם מאפשרים בניה בנסיגה האמורה, רשאי מה"ע להקטין את הנסיגה, בכפוף לפרסום הקלה.

[7] בהתאם להגדרות שבסעיף 8 בהוראות התכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>בניה זו-זמנית על הגג - בניה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבניה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, מאושרת ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלמותה באותו הזמן ומכוח אותו היתר</u>[8]:

בניה בו-זמנית של כל השטחים המותרים לבניה על הגג תותר בהתקיים כל התנאים הבאים:

א. בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לח. יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטחי ח. היציאה לגג בין הדירות שמתחת לגג או הצמדתם לאחד הדירות. לא תותר בנית דירות נפרדות על הגג. חריגה מהוראות הסעיף מהווה סטייה ניכרת.

ב. היתר הבניה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבניה בו זמנית.

ג. כל השטחים הבנויים על הגג ללא היתר יהרסו או ישולבו בהיתר החדש המבוקש לגג הבניין שעל פי תכנית זו, בתנאי התאמתם לכל הוראות התכנית.

ד. חדרי יציאה לגג, הקיימים בהיתר לפי תכניות קודמות, ניתן לשלב בבניה בו זמנית על פי תכנית זו, בתנאי שתכסית הבניה בכוללת על הגג (שטחים קיימים וחדשים) אינה חורגת מן התכסית המרבית המותרת בתכנית זו.

ה. למרות האמור לעיל, בבניינים חדשים בלבד יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך כל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו. דירות הגג ייבנו בהתאם לנסיגות המפורטות בסעיף 9.36 להלן. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>נסיגות בבניה זו זמנית</u>:

- בבניין שגובהו עד 4 קומות (כולל קומת קרקע/ק. עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית האחורית או הקדמית של הבניין.
- בבניין שגובהו 5-8 קומות (כולל קומת קרקע/ק. עמודים מפולשת או חלקית), ייבנו חדרי יציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- למרות האמור לעיל, בבניינים טוריים שבהם החזית הצרה (גמלון) של הבניין פונה לרחוב, תותר היצמדות לחזית זו בכפוף למילוי תנאי סעיף 9.3.6.ו' להלן. במקרה כזה תידרש נסיגה של 2 מ' מקו החזית המהווה את הכניסה הראשית לבניין.
- ועוד.

<u>חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו-2)</u>: בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפה מותר, הכולל גם חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בנית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

<u>איסור בניית חדרי יציאה על הגג</u>: לא תותר בניית חדרי יציאה לגג ו/או עליות גג במקרים הבאים:

א. בתחום תחולתן של תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג או עליות גג ובהחלטות מוסדות התכנון האוסרות במפורש יציאה לגג או עליית גג.

ב. בבניינים שהוכרזו כחוק כבנינים לשימור. בבניינים לשימור ששימורם מאפשר תוספת יחולו הוראות תכנית השימור לעניין הבניה על הגג.

ג. עליות גג לא יותרו במבנים שאינם קוטג'ים, למעט בבניינים טוריים כאמור בסעיף 10.1.5 לעיל ובמקרים חריגים כאמור בסעיף 10.1.6 לעיל.

[8] בהתאם להגדרות שבסעיף 8 בהוראות התכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לא תותר כל בניה על גג קומת גג חלקית, על גג חדרי יציאה לגג ו/או על גבי עלית גג, למעט מתקנים כמפורט בהוראות תכנית זו. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה. חריגה מהוראה סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>מבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין</u>: לא תותר הקמת מבנים ומתקנים טכניים על גג בנין, זולת הבאים:

א. המשך חלל חדרי המדרגות הכלליים של הבניין, להלן: "מגדלי המדרגות".

ב. מתקנים ומבנים למתקנים טכניים של הבניין, כגון: חדרי מכונות למעלית ולמיזוג אוויר, מאגרי מים מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש ע"פ דין.

<u>הוראות בניה למתקנים</u>:

א. המתקנים הטכניים והמבנים למתקנים טכניים של הבניין ימוקמו בגגות שטוחים בסמוך למגדלי המדרגות ובמרחק של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה.
המתקנים ימוקמו כך שיוסתרו מן המדרכה הנגדית לבנין ולא יהוו הפרעה בלתי סבירה לבניינים הסמוכים, כמתואר בנספח העיצוב האדריכלי ולפי הנחיות מהנדס העיר.

ב. גובה המתקנים והמבנים למתקנים בגג שטוח (למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור), יהיה לפי המינימום הנדרש להפעלתו, אך לא יעלה על 5 מ' מדוד מפני רצפת הגג כהגדרתו בתכנית זו, ועד לנקודה הגבוהה של המתקן/המבנה.

ג. תותר הצבת מתקנים על הגג העליון (גג חדרי יציאה) בגגות שטוחים, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון הועדה, והגובה הכללי של המתקנים לא יעלה על 5 מ' מפני הגג כהגדרתו בתכנית זו.

ד. בגגות שטוחים, גובה קולטים ודודי שמש לא יעלה על 2 מ' מפני הגג העליון עליו הם מוצבים, כמודגם בנספח העיצוב האדריכלי.

ה. גובה מתקני התקשורת וארובות אוורור יהיה לפי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ובאישור מה"ע המתקנים יוצמדו לגרעין הבניין.

ו. הוראות תכנית מתאר מקומית למעליות 2710 יחולו בתחום תכנית זו (ג'1), למעט לעניין הגובה המרבי של המעלית על מתקניה, שלא יעלה על המותר בתכנית ג'1.

ז. שטח מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות, בתוספת שטח השירות המקיפים אותו. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח, שאורכו לא יעלה על 2 מ'.

ח. ועוד.

<u>פרגולות (מצללות)</u>: הקמת פרגולות על גגות בתים, בצמוד לחדר יציאה לגג ובנוסף עליו ו/או בצמוד לדירה על הגג ו/או בצמוד למגדל המדרגות, תותר בתנאים הבאים:

א. המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 50% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. לא יותר כיסוי על גבי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.
לא תותר בניית קירות לפרגולה.

ב. שטח הפרגולה למבני מגורים יהיה על פי המותר בתקנות התכנון והבניה: "בגג או במרפסת גג - 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג, או על פני שטח של 10 מטרים רבועים, הכל לפי הגדול ביותר".

ג. המרחק בין הפרגולה ובין קווי חזיתות הבניין לא יפחת מ- 1.2 מ'.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למרות האמור לעיל, במקרים חריגים רשאי מהנדס עיר ובשיקול דעת ועדת משנה, להתיר משיקולים עיצוביים, הקטנת המרחק בין הפרגולה לבין קו החזית הקדמית ו/או הצדדים של הבניין, בכפוף לבניית הפרגולה מחומרי הבניין ו/או מחומר מתאים לחומרי הגמר של הבניין.

ד. לא תותר בניית פרגולה משופעת בחזיתות קדמיות וצדדיות.

<u>תנאים ודרישות להגשת תכניות להיתרי בניה</u>:

א. פירוט המבנים והמתקנים הבנויים על הגג והצגת שילובו הארכיטקטוני של המבנה המבוקש בקיים.

ב. כל חזיתות תוספת הבניה המבוקשת בשילוב עם חזיתות המבנה הקיים. במקרה של בנין עם קיר משותף, יוצגו גם חזיתות המבנים הגובלים בבניין נשוא ההיתר.

ג. פרטי התפר בין בניה קיימת לבניה חדשה בקנה מידה 5 :1/10 :1.

ד. פירוט כל הבניה העתידית המותרת בגג והוכחה כי הושאר שטח המספיק למטרות הבאות:

- הקמת המתקנים האחרים שיידרשו לשירות כלל דיירי הבית.
- בניית חדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה (או – בבניה בו זמנית – הסכמת בעלי הזכויות הגג לבניה המוצעת).
- גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים הנדסיים המשותפים לכל דיירי הבניין. ועוד.

<u>העברת השטחים</u>: לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלס הגג לבין מפלסי הקומות. זכויות שלא ניתן לנצלן הלכה למעשה – בטלות. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.

<u>יחס לתכניות אחרות</u>:

א. עם אישור תכנית זו תבוטלנה בתחומה הוראות תכנית מתאר מקומית ג'.

ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות בתחומה, יחולו הוראות תכנית זו ועוד.

<u>תמ"א 38/ 2</u>

שינוי מס' 2 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069, עמ' 2217, ביום 10.3.2010.

מטרת התכנית –

1) קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

2) תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ה-1.1.1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

3) ביטול הפטור האמור בסעיף 13.5 לתכנית העיקרית.

4) הבהרת הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות על פי התכנית העיקרית.

5) הבהרת הוראות התכנית ביחס לשיקול הדעת של הועדה למתן היתר בניה בתחום הסביבה החופית.

קביעת הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש. תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, ולאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בניה.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תמ"א 38/ 3</u>

שינוי מס' 3 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, עמ' 4650, ביום 11.06.2012.

מטרת התכנית –

1) קביעת הוראות בעניין תוספת זכויות למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק.
2) קביעת הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
3) קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
4) קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים.
5) קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו
6) קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

ניתן יהיה לאשר תוספות בניה או הריסת מבנה והקמתו מחדש או מתן זכויות בניה במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו מכח תכנית זו ככל שאינן עומדות בסתירה להגבלות בניה שנקבעו בתוכניות מתאר ארציות אחרות.

תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים שונים.
ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים שונים.
ג. הקמת קומה חלקית על הגג – בתנאים שונים.
ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף) – בתנאים שונים.

<u>מצב חדש</u>[9]

<u>תמ"א 38 / 3 / א</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, עמ' 1488, ביום 13.12.2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש:

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

[9] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, ההשבחה נערכה בהתחשב בבעלות החל מיום 20.03.2014. בהתאם להבהרות בהודעת דוא"ל מיום 08.06.2025 שהתקבלו מאת שמאיי המבקשים, לא נמצאו מסמכי תחילת בעלות. בבדיקה שנערכה באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן עולה כי דווחה עסקת מכר בחלקה הנדונה ביום **20.03.2014** (ללא פירוט מס' ת"ח).
לפיכך, הגדרת "מצב חדש" לצרכי החלטה זו הינה החל מיום **20.03.2014** בהתאם להגדרת המשיבה ובהתאם לדיווח עסקת המכר. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לעניין סעיף זה: קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק. קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור ועוד. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות.

<u>תכנית מתאר מקומית (כוללנית) מס' תא/5000, תל-אביב-יפו</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7407, עמוד 1792, ביום 22.12.2016.

תכנית מתאר מקומית כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק התו"ב, תשכ"ה-1965 תוכנית אשר מכוחה תהיה הוועדה המקומית מוסמכת לאשר תוכניות התואמות אותה והמאפשרות להוציא היתרי בניה, התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. תוכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות, אזור תכנון 707 (בהתאם לתשריט אזורי יעוד) עד 25 קומות.

<u>תכנית מס' 507-0590687</u> (שם: תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב)

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 12168, עמ' 4539 ביום 10.03.2024. פרסום אחרון בעיתון 15.03.2024.

הנכס הנדון מסווג ביעוד מגורים ד', תא שטח מס' 1003.

<u>הוראות - שימושים</u>: בכל הקומות שמעל קומת הקרקע: מגורים.

<u>בקומות הקרקע בתחום הבנייה הגבוהה</u>:

שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד'.

בתחום החזית המסחרית, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי, יותרו שימושים סחירים שאינם למגורים כגון מסחר, משרדים, שימושים ציבוריים לרווחת הדיירים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

<u>בקומות הקרקע בתחום הבנייה המרקמית</u>:

שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדון דיירים וכד' וכן מגורים.

מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, גני ילדים, סדנאות אמנים.

<u>בקומות המרתף</u>: בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים לפי הוראות תכנית תא/ע/1, כגון חניות, שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים מחסנים, שטחים נלווים לשימושים בתחום החזית המסחרית.

בתא שטח 1003 בחזית הפונה לנתיבי איילון יתאפשרו שימושים למגורים ושימושים בעלי אופי ציבורי החל מקומה ראשונה ו/או מגובה 4.5 מ' מעל מפלס הכניסה.

<u>מס' קומות מירבי – תא שטח 1003</u>

חלופת בינוי א': לאורך רחוב תל גיבורים והדופן הדרומית – בניה עד 35 קומות.

ברביע הצפון-מערבי – בניה מרקמית עד 10 קומות.

חלופת בינוי ב': ברביע הדרום-מערבי – בניה עד 35 קומות.

לאורך רחובות תל גיבורים ושז"ר – בניה עד 60 מ' (כולל מתקנים טכניים וארובות).

בתחום הגבוה: מבנים לאורך רחוב תל גיבורים (בתאי שטח 1001–1003) עד 35 קומות (קרקע + 34). גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.30 מטרים ברוטו ולא יפחת מ 2.7 מ' מרצפה לתקרה, למעט הנמכות נקודתיות ולמעט גובה קומת מגורים בקומת הקרקע באם ייבנו.

בתאי שטח 1001, 1002 ו- 1003 תחויב חזית מסחרית כמסומן בתשריט.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השטח הכולל של השימושים בתחום החזית המסחרית לא יפחת מ- 50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ- 70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים.

<u>הנחיות מיוחדות</u>: הבניה תהיה בכל מתחם בשלמותו ובהינף אחד. בניה בשלבים תתאפשר באישור הועדה המקומית.

<u>דיור בהישג יד</u>: שטחן הממוצע של יח"ד בהישג יד יהיה: 65 מ"ר עיקרי ו- 40 מ"ר שירות בכל תא שטח. לכל הפחות 25% מסך יחידות הדיור האמורות יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד.

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>: לפחות 20% מהדירות תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 58 מ"ר עיקרי. בתא שטח 1003 שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה כ-90 מ"ר.

<u>חניה</u>: תקן החניה למגורים יהיה 0.8 מקומות חניה ל: 1 יח"ד, או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה - הנמוך מביניהם.

<u>חלק יחסי במגרש תמורה במצב יוצא</u>: בהתאם למפורט בטבלת הקצאה ואיזון הנכס הנדון קיבל הקצאה של **כ-0.480%** (1/752 + 1/288) חלקים ממגרש תמורה מס' 1003 במסגרת מצב יוצא.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בניין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה								
מגורים ד'	מגורים	1003	-	45,125 (8)	20,400	-	-	65,525	-	-	510 (9)	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מסחר	1003	-	700	200 (3)	-	-	900	-	-		1	-	-	-	-
מגורים ד'	סך הכל	1003	9,509	45,825	20,600	-	32,330	98,755	1039	65	510 (9)	35 (4)	4	(5)	(5)	(5)

הוראות טבלה 5:

(1) בייעוד מגורים ד' ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד, אך לא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד.

(2) לא תתאפשר תוספת שטחים ו/או תוספת צפיפות מעבר לקבוע בטבלה מכוח תכנית תא/ג/1.

(3) תתאפשר הקמת מרחב מוגן קומתי במקום ממ"ד בקומות המגורים. ככל שיוקם מרחב מוגן קומתי יצורף שטח עיקרי של 8 מ"ר לכל יח"ד מתוך שטחי השירות.

(4) תכסית המבנים לא כוללת סככות, מרפסות, מצללות, קירוי רמפות, מעברים מקורים.

(5) תותר המרת שטחים עיקריים למגורים מעל הכניסה הקובעת לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת.

(6) ניתן להמיר שטחי שירות בתת הקרקע עד להיקף של 66% (שתי קומות) משטחי השירות התת קרקעיים לשימושים עיקריים בתת הקרקע, בהתאם לאמור בסעיפים 4.1.1 ה' ו 4.2.1- ד'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(3) תותר תוספת של עד 450 מ"ר עבור קולונדה בחזית המסחרית בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 .א' ס"ק 12.

(4) קרקע + 34 או קרקע + 9, בהתאם לנספח הבינוי.

(5) כמסומן בנספח הבינוי.

(8) מתוכם 2,015 מ"ר ליחידות דב"י.

(9) מתוכן 31 דב"י.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

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

רשיון מס' 568 - מיום 08.01.1968.

רשיון לבנין בית בן 4 קומות ו-2 מקלטים בקומה תחתונה, המכיל: בקומות א' - ד' 6 דירות בנות 3 חדרים וח"ש בכל קומה.

להלן טבלת השטחים מתוך תשריט הרשיון:

קומה	מוצע (מ"ר)	מס' חדרים
מרתף	76.81	--
קרקע	420.44	18
א'	416.45	18
ב'	416.45	18
ג'	416.45	18
סך הכל	1,746.57	72

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי, האמור הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 36518 מיום 29.01.2025, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ת"א - יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6991.			
חלקה	:	41.			
תת חלקה	:	17.			
שטח חלקה	:	1,184 מ"ר.			
תיאור הנכס	:	**תיאור דירה**	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
		דירה	ראשונה	49.40	25/632
בעלויות	:	**תאריך**	**מהות פעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
		27.10.2024	מכר	טורק דב	1/2
		27.10.2024	מכר	טורק שושנה	1/2
תקנון	:	מצוי.			
תת חלקות	:	25.			
מס' מקורי	:	25.			

הסכם מכר

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 29 בינואר 2025, בין: **1**. טורק דב, **2**. טורק שושנה (בביוף) (להלן: "המוכר"), לבין: רועי הראל (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי תמציתו:

"הממכר": דירת מגורים בשטח רשום של 49.40 בקומה ראשונה ברחוב האירוס 4 בתל אביב הידועה כגוש 6991 חלקה 41/17 לרבות חלק ברכוש המשותף.

"התמורה": 2,500,000 ₪.

העתק הסכם פינוי בינוי

בהתאם למפורט בהעתק הסכם פינוי בינוי – מתחם "האירוס" תל אביב (אינו חתום) שנערך בין: א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ, לבין: בעלי הזכויות המצויים באחד מהבניינים ברח' שזר 11-23 (מספרים אי זוגיים בלבד), האירוס 1-19 (מספרים אי זוגיים בלבד לרבות האירוס 3א') והאירוס 2-14 (מספרים זוגיים בלבד) (שכונת נווה עופר), תל אביב (להלן: "הבניינים הקיימים"), הידועים כחלקות 55, 56, 58 40-43 בגוש 6991 וחלקות 60-61 בגוש 7056, בהם ניצבות במועד החתימה דירות מגורים ויחידות מסחר להלן עיקרי תמציתו:

"הפרויקט" - פרויקט בנייה מסוג פינוי בינוי שאותו תבצע החברה על פי הסכם זה.

"דירות / יחידות התמורה" או "דירות /יחידות הבעלים החדשות" - בעלי זכויות בדירות מגורים יהיו זכאים לתמורה כדלקמן: דירת תמורה המיוחדת לו וזאת כמפורט בנספח ד 1', ובכל מקרה בשטח הגדול ב 25 מ"ר (שטח פלדלת) משטח דירתו הנוכחית. דירת התמורה תהיה באותם כיווני אויר של הדירה הנוכחית, ככל הניתן. בכל מקרה יהיו בדירות התמורה לפחות 2 כיווני אויר.

דירות התמורה תמוקמנה בשליש האמצעי של הבניין החדש או בקומה נמוכה יותר, לשיקול דעת הדייר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לכל דירת תמורה יירשמו כהצמדות בספרי המקרקעין חנייה מקורה תת-קרקעית (שאינה במתקן / מכפיל), מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר וחלק יחסי ובלתי מסוים ברכוש המשותף.
לכל דירת תמורה ירשם כהצמדה בספרי המקרקעין מחסן בשטח של 6 מ"ר ככל שהדבר יתאפשר ויאושר מבחינה תכנונית. בכפוף להצגת אישורים המעידים על כך שהבעלים הוא אדם עם מוגבלות של ניידות פיזית, היזם יבצע על חשבונו את התאמות הנגישות הנדרשות בדירה וברכוש המשותף.
"**דירות היזם**" - כל זכויות הבניה שיינתנו במסגרת תוכניות בניין עיר עד למועד קבלת טופס 4 לפרויקט ובכלל זה הדירות, החניות והמחסנים בבניינים החדשים, שאינם נכללים ב'דירות התמורה' וב"תמורה הנוספת" כהגדרתן בהסכם זה.

<u>העתק מסמכי בית משותף</u>

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – ביום **30.01.1980** ניתן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים להלן עיקרי תמציתו:
גוש: 6991, חלקה: 41, שטח החלקה: 1,184 מ"ר, כתובת: אבו כביר רח' איריס 8-4 תל אביב.
תאור הבית: הבית מורכב ממבנה אחד המכיל 4 קומות ו- 3 כניסות ובסך הכל מכיל הבית 24 דירות.
הנכס: מס' חלקת משנה 41/17 בשטח רצפה של 49.40 מ"ר, דירה בקומה ראשונה לה צמודים 25/632 חלקים ברכוש המשותף.
הרכוש המשותף – הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 41/25.

<u>שונות</u>

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

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם בין היתר כפי שנתקבלו מאת הצדדים.

ג. הנישומים (מבקשים) הינם בעלי הזכויות (החייבים) במקרקעין החל מיום 20.03.2014 – זאת בהיעדר מחלוקת בין הצדדים. בהתאם להגדרת המשיבה כמפורט בחוות דעתה ובהתאם למפורט בדיווח עסקת המכר באתר רשות המיסים - מידע נדל"ן. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

ד. יובהר כי הקביעה שלנישומים חלק בזכויות הבניה העתידיות (ובדגש) שיעור חלקם היחסי, הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה[10].
הגדרה זו הינה עניין משפטי, ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל "שיעור חלק החיוב" בזכויות אילו לרבות "מתודת החיוב", עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, **אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע**, אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום את דרכם מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומים חלק בזכויות הבניה העתידיות לרבות הגדרת שיעור חלקם היחסי.

ה. בהתאם להגדרתה של המשיבה, שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות האמורות הינו **0.480%** (1/752 + 1/288) וזאת בהתבסס על חלקו היחסי במגרש תמורה מס' 1003 עפ"י טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתכנית מס' 507-0590687 (שם: תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב). המבקשים אינם חולקים על עצם "חלקם היחסי" ועל "שיעור החלק היחסי", כפי שצוין לעיל, עניין זה הינו משפטי.

[10] כעולה מחוות דעת המבקשים, אין כל מחלוקת בעניין הגדרה זו, המבקשים לא סותרים את עמדת המשיבה בעניין זה.

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

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

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

11.6 ההחלטה הינה להשבחה בגין אישורה של תכנית ובמימוש זכויות בדרך של מכר.

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

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

11.9 מחירי מקרקעין במועד הקובע, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

11.11 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים כעולה מהמפורט בחוות דעתם, ובהתאם לדרישתה של המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת משיבה	השבחה-שומת מבקשים
תוכנית מס' 507-0590687 (שם: תא/ 4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב)	30.03.2024	₪ 700,380	העדר השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס (דירה) הנדון בבניין המגורים.

ב. מצב משפטי.

ג. מועד קובע.

ד. מצב תכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות במסגרת "המצב הקודם", או, פטור עד 140 מ"ר – **בהתחשב בבעלות מיום 20.03.2014.**

קרי, בעניין מימושן של הזכויות האמורות במקרה הנדון שבפנינו, בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, כדלקמן: *לבקשת מח' שומה והשבחה חושבה חלופה בהתחשב בפטור מהיטל השבחה*[11] *עד ל- 140 מ"ר, בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.*

קרי, בעניין מימושן של הזכויות האמורות במקרה הנדון, רק תכנית מס' 507-0590687 הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

ה. תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות הנובעות מכוחה של תכנית מס' 507-0200352 הינו בהתבסס על הגדרתה של המשיבה לחלקו של הנכס הנדון (בשלמות) במגרש תמורה מס' 1003 עפ"י טבלת הקצאה ואיזון שנערכה לתכנית מס' 507-0590687 שהינו **0.480%** (1/752 + 1/288)[12].

כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", החלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה (שאיננה נסתרת ע"י המבקשים).

ו. רישוי – ההנחה כי הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס נשוא ההחלטה כדירת מגורים.

ז. גורם ההשבחה – אישורה של תכנית מס' 507-0590687.

ח. גורם מימוש – מכר (מלא).

[11] בגין תוכניות שעברו 4 שנים ממועד אישורן – אין בכך בכדי להוות אסמכתא כי אמנם מגיע פטור ל- 140 מ"ר.

[12] בעניין זה המבקשים אינם חולקים על גובה שיעור החלק היחסי במגרש התמורה כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>תכנית מס' 507-0590687 (שם: תא/4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב)</u>

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

א. שמאיי המבקשים – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, כדלקמן: <u>חלופה 1 - בהתאם לעסקאות היסטוריות במתחם</u>: התכנית הופקדה בחודש יולי 2022. בחנו עסקאות מכר שפורסמו באתר רשות המיסים, לדירות בתחום התכנית שנמכרו זמן רב לפני ההפקדה (קליטת התכנית ב-17.10.21). העסקאות מגלמות את זכויות הבניה הקיימות וכיוצ"ב.

גוש	ח'	ת"ח	כתובת	יום מכירה	מחיר מכירה מדווח ל-100%	חלק נמכר	שנת בניה	שטח מדידה בפועל	שווי מ"ר בנוי לפי מדידה	שווי מתואם למועד הקובע מדוד
6991	34	5	הדקל 4	01/09/2019	₪ 1,260,000	0.2	1960	34.60	₪ 36,416	₪ 51,784
6991	28	5	תל גיבורים 34	04/11/2019	₪ 1,305,000	0.5	1970	56.00	₪ 23,304	₪ 32,112
6991	29	18	תל גיבורים 32	01/12/2019	₪ 1,280,120	0.166	1960	45.40	₪ 28,196	₪ 38,855
6991	42	3	אירוס 14-10	19/01/2020	₪ 1,540,000	1	1970	73.00	₪ 21,096	₪ 27,994
6991	27	15	תל גיבורים 36	14/02/2020	₪ 875,000	1	1960	45.15	₪ 19,380	₪ 25,717
6991	55	7	שזר 11-9	09/08/2020	₪ 1,460,000	0.5	1960	54.05	₪ 27,012	₪ 35,008
6991	28	28	תל גיבורים 34	04/02/2021	₪ 1,200,000	1	1960	30.55	₪ 39,280	₪ 47,607
6991	37	8	הדקל 10	05/04/2021	₪ 1,600,000	0.5	1960	60.20	₪ 26,578	₪ 30,086
6991	40	13	שזר 17-13	12/04/2021	₪ 1,600,000	0.25	1970	62.40	₪ 25,641	₪ 29,026
6991	43	2	שזר 23-19	15/06/2021	₪ 1,770,000	1	1960	61.55	₪ 28,757	₪ 32,553
6991	42	23	אירוס 14-10	14/07/2021	₪ 1,780,000	1	1970	62.50	₪ 28,480	₪ 31,243
ממוצע										**₪ 34,726**
סטיית תקן										₪ 8,235
רף עליון										₪ 42,961
רף תחתון										₪ 26,491
ממוצע ללא חריגים במעוגל										**₪ 32,100**

- בוצעה התאמה למועד הקובע בהתאם לסקירות מחירי דירות של משרד דנוס להט, שנערכות על פי מתווה הסקירה שנערכה בעבר ע"י השמאי הממשלתי הראשי, בתקופה שבין מועד העסקה לבין המועד הקובע (רבעון 1/2024).
- העסקאות לעיל משקפות שווי דירות ששטחן כ- 60 מ"ר בממוצע. בדומה לתחשיב שומת הוועדה הבאנו בחשבון תוספת/הפחתה של 10% לשווי למ"ר בדירות ששטחן שונה בכ- 10 מ"ר משטח דירה ממוצעת, וכן 15% תוספת לדירה בקומה עליונה.

<u>תחשיב שווי מצב קודם חלופה 1</u>:

שטח הנכס	62.30
שווי מ"ר בנוי	₪ 32,100
שווי מצב קודם במעוגל	**₪ 2,000,000**

<u>חלופה 2 - עסקאות מכר בסמוך למועד הקובע</u>: להלן עסקאות מכר לדירות ישנות מחוץ לתחום תכנית תא/4576, בניתוח העסקאות הבאנו בחשבון דירות בעלי מאפיינים, כדלקמן:

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- דירות קטנות.
- דירות בבניינים נמוכים עד 4 קומות, בדומה לנכס שבנדון.
- העסקאות לעיל משקפות שווי דירות ששטחן כ- 60 מ"ר בממוצע. בדומה לתחשיב שומת הוועדה הבאנו בחשבון תוספת/הפחתה של 10% לשווי למ"ר בדירות ששטחן שונה בכ- 10 מ"ר משטח דירה ממוצעת, וכן 15% תוספת לדירה בקומה עליונה.

גוש	חלקה	ת"ח	תאריך עסקה	רחוב	מס'	מחיר דירה	שטח (מ"ר)	חד'	שנת בניה	מחיר למ"ר
7055	35	1	08/02/2024	ארבר	28	₪ 2,150,000	53	3	1970	₪ 40,566
7055	48	17	03/07/2022	גרינבוים	3	₪ 1,800,000	62	3	1970	₪ 29,032
7055	48	44	29/06/2022	גרינבוים	35	₪ 1,862,500	62	3	1970	₪ 30,040
6992	24	4	24/08/2022	צונץ	28	₪ 1,461,216	47	2	1960	₪ 31,090
6993	124	20	23/11/2022	שזר זלמן	43	₪ 2,150,000	70	3	1970	₪ 30,714
6993	124	44	22/02/2024	שזר זלמן	45	₪ 2,000,000	61	3	1970	₪ 32,787
6993	124	60	18/03/2024	שזר זלמן	47	₪ 1,850,000	61	3	1970	₪ 30,328
6993	123	9	26/04/2022	שזר זלמן	50	₪ 2,135,000	61	3	1970	₪ 35,000
6993	122	-	09/11/2022	שזר זלמן	55	₪ 2,324,997	66	3	1960	₪ 35,227
6993	122	-	27/06/2023	שזר זלמן	55	₪ 2,270,000	66	3	1970	₪ 34,394
6993	123	41	26/10/2022	שזר זלמן	58	₪ 1,500,000	61	3	1970	₪ 24,590
6993	122	-	18/12/2022	שזר זלמן	67	₪ 2,575,000	57	3	1970	₪ 45,175
6993	60	15	08/06/2023	שיק	4	₪ 1,774,000	58	3	1970	₪ 30,586
6993	57	4	12/02/2023	שיק	14	₪ 1,149,956	60	3	1970	₪ 19,166
6993	64	14	07/06/2022	שיק	20	₪ 2,150,000	70	3	1970	₪ 30,714
6993	139	9	02/01/2024	שקד	21	₪ 2,199,999	66	3	1970	₪ 33,333
6993	63	6	24/06/2022	שקד	24	₪ 2,110,000	65	3	1970	₪ 32,462
6993	63	16	14/07/2022	שקד	26	₪ 2,150,000	65	3	1970	₪ 33,077
6993	121	10	06/03/2023	שקד	34	₪ 1,800,000	66	3	1970	₪ 27,273
6993	121	19	02/08/2023	שקד	36	₪ 2,150,000	66	3	1970	₪ 32,576
6993	124	76	03/05/2022	שזר זלמן	49	₪ 1,600,000	73	3	1970	₪ 21,918
6993	122	175	03/07/2023	-	-	₪ 2,265,000	61	3	1960	₪ 37,131
ממוצע										**₪ 31,690**
סטיית תקן										₪ 5,630
רף עליון										₪ 37,320
רף תחתון										₪ 26,060
ממוצע ללא חריגים במעוגל										**₪ 31,800**

<u>תחשיב שווי מצב קודם חלופה 2</u>:

שטח הנכס	62.30
שווי מ"ר בנוי	₪ 31,800
שווי מצב קודם במעוגל	**₪ 1,981,000**

מממוצע החלופות מתקבל שווי מצב קודם של כ- **<u>1,990,000 ₪</u>**.

בדיון, סע' 6, עמ' 16, לתשובת המשיבה, פוטנציאל כללי, כדלקמן: כאמור לעיל, הפסיקה המקובלת קובעת שיש להביא פוטנציאל כללי שאינו קונקרטי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

פס"ד הימנותא, לא עוסק במקרה דומה לשלנו, ובכל מקרה הוא חריג ומנוגד להלכת פס"ד העליון בעניין אלינוער רבין. ערר הלל הזקן עסק בשווי תחנת דלק ואיננו קשור לדיון הנדון.

סע' 7, עמ' 17, לתשובת המשיבה, שטח הדירה, כדלקמן: בחלופה אחת, של שווי מצב קודם בשומת המבקשים, הושוו תפוחים לתפוחים, שטח העסקאות חושב לפי נתוני המדידה והשווי גם הוא הוכפל בשטח הדירה לפי המדידה ואם תתקבל טענת המשיבה תתקבל השוואה של עגבניות לתפוחים. בחלופה שניה, של שווי מצב קודם בשומת המבקשים, נותחו עסקאות מדווחות כמו בשומת המשיבה והתוצאה שאליה הגענו דומה לתוצאה שהגענו בחלופה אחת ולפיכך השווי הגיוני וסביר.

סע' 8 תשובת המשיבה, עמ' 18, שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות היסטוריות/מחוץ לתכנית כדלקמן: לפי נתוני שומת המשיבה, בשנת 2016 פורסמו תנאים לפי סע' 77 ו-78, אבל ייתכן שהפרסום דווקא פגע בשווי הנכס, תוכניות מסוג זה מתעכבות שנים רבות במסדרונות התכנון ולעיתים אף "נופלות" בדרכן, וממועד תחילת הליך התכנון ועד שמחירי השוק משקפים את התמורות חולף פרק זמן בלתי ידוע.

לעומת זאת, עצם פרסום התנאים מנע הוצאת היתרי בניה ומימוש של פרוייקטים פשוטים יחסית כגון תמ"א 38 שבהם הדיירים מקבלים בד"כ תמורות דומות. לכן עמדת המבקשים שכל עוד התכנית לא הופקדה אזי למעשה העסקאות במתחם לא מתמחרות באופן אמיתי את השפעת התכנית שבהכנה ולכן הסקר שעשינו התבסס על עסקאות כשנתיים לפני הפקדת התכנית. בנוסף, וכדי לוודא שרמת המחירים במתחם לא משכללת את התכנית החדשה ערכנו בחלופה השניה סקר של עסקאות מחוץ למתחם והגענו לתוצאות דומות.

קשה לטעון שהעסקאות באותה תקופה משקפות בו זמנית את התכנון החדש וגם פוטנציאל תמ"א 38 מה גם שכאמור לעיל פרסום התנאים לפי סע' 77 ו-78 מנע הוצאת היתרים מכוח תמ"א 38. מצב התחזוקה של המתחם, איננו רלוונטי לדיון, שווי השוק בעסקאות מגלם את המצב. והסקר בשומת המשיבה נערך על סקר כללי שמתייחס ברובו לדירות גדולות ששטחן גבוה מהממוצע אצלנו.

השמאי המכריע מר בועז קוט, קבע שווי מצב קודם לפי כ- 2 מיליון ₪ לדירה קיימת לקומה שלישית ללא מעלית, ושווי מצב חדש לפי 2.143 מיליון ₪, ההשבחה 153 אלף ₪ בלבד והיטל 76.50 אלף ₪ לדירה קיימת. וזאת לעומת, כ- 350 אלף ₪ בשומת המשיבה, לגבי ת"ח 17 בחלקה מס' 41 וזאת לשם הדוגמא מדובר בדרישה של כ- פי 4.6 מכפי שקבע השמאי המכריע מר בועז קוט.

בעניין ההשוואה בין דירה קיימת לדירה חדשה, המשיבה עושה מניפולציה עם כמות המקדמים כמפורט בסע' 8.7, עמ' 19, לתשובת המשיבה וגם ישנה חריגה מהתקינה בהקשר הזה. גם לשיטת המשיבה אם מתקבל ששווי מ"ר "נכון" הינו 16,300 ₪ לעומת שווי בסיסי של 36,700 ₪ למ"ר המשמעות מכפיל של 2.25. כלומר לשיטת המשיבה השווי הבסיסי היה צריך להיות 82,575 ₪ למ"ר ודירה ישנה בעלת פוטנציאל ששטחה 60 מ"ר הייתה צריכה להימכר בכ-5 מיליון ₪. ומה לעשות שהשוק לא תואם לטענה זו וזו ההוכחה שתחשיבים כאלה הכוללים "מקדמים על מקדמים" מובילים לקביעת שווי שאיננה תואמת את השוק והמציאות ומובילה לשווי מטעה ולהיטל מופרז שאיננו מס אמת. פוטנציאל כללי שווי מצב קודם - לפי דברי שמאי המשיבה כעת, הכוונה של היועמ"ש בעמדתה החדשה, היא שאין להביא בחשבון שווי לזכויות בניה נוספות אבל לא פוסלת להביא בחשבון עלייה בשווי המ"ר הבנוי עצמו. זה תואם את התחשיבים בשומתנו.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מדד דנוס - אפשר להתווכח על הסמנטיקה אבל זה מיותר. הבסיס הוא מתודה של השמאי הממשלתי ובאתר דנוס יש פירוט מלא של המתודה. כל מדד הוא ממוצע כללי. גם שמאי המשיבה עצמו קבע התאמה לזמן בלי שום בסיס.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב ההשבחה מתבסס בין היתר על פס"ד אשדר חברה לבניין בע"מ (להלן: "פס"ד אשדר") - עמ"נ 52383-10-20, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', אשר ניתן ביום 26.08.2021.

<u>מצב קודם</u>: השימוש המיטבי הינו הדירה הקיימת בתוספת שווי יתרת זכויות הבנייה (ככל שקיימת) מתוכניות קודמות. נלקח בחשבון שווי דירה קיימת בהתבסס על עסקאות מכר ונתונים נוספים של דירות המצויות מחוץ לתחום תוכנית "תא/4576", ומחוץ לתחום תוכניות התחדשות עירונית אחרות בשכונת נווה עופר (ראו פירוט לעיל ובסיס הנתונים להלן).

נלקח בחשבון כי נתוני השווי מגלמים בין היתר את שווי זכויות הבנייה מתוכניות קודמות החלות בשכונה. נערכה התאמה של ערכי השווי הבנוי ממסד הנתונים למאפייני הנכס הנדון, בין היתר למאפייני הבניין הנדון (גיל, מצב פיזי, מספר קומות, מעלית, חנייה וכיו"ב), שטח הנכס, זכויות הבנייה מתוכניות קודמות וכו'.

מוצג סקר עסקאות מכר לשנים 2022 עד 2024 - דירות ישנות מחוץ לתחום תוכנית "תא/4576" הסקר הינו מדגם חלקי של דירות ישנות שנמכרו בשכונה, ככל שניתן באזורים בהם אין תוכניות התחדשות עירונית ו/או התחדשות עירונית של הריסה ובנייה ברמת הבניין. המדגם הינו לאחר טיוב הנתונים וניפוי חריגים.

דירות בבניינים גבוהים (מעל 4 קומות) הינם בעלי פוטנציאל נמוך להתחדשות עירונית בהריסה ובנייה. בניינים נמוכים (4 קומות ומטה) הינם בעלי פוטנציאל גבוה (יחסית לבניינים מעל 4 קומות) להתחדשות עירונית בהריסה ובנייה. יצוין כי המדגם לעיל אינו מנטרל באופן מלא את הפוטנציאל להתחדשות עירונית, ולכן בנוסף נבחנו דירות ספציפיות.

בהתחשב בשטח הדירות, מאפייני הבניינים, מועד העסקאות וכיו"ב, נראה כי שווי דירות וותיקות בשטח ממוצע של 60-80 מ"ר, נכון למועד הקובע לתוכנית "תא/4576", נע בגבולות של 26,000 ₪ עד 29,000 ₪, כאשר שווי זה מגלם שווי זכויות הבנייה מתוכניות קודמות, ככל שקיים במועד הקובע.

מוצג סקר היצע דירות ישנות להשכרה. בהתאם לנתונים המצויים במשרדנו, דירה בת 3 חדרים בקומת קרקע בבניין ברחוב תל גיבורים 26, בשטח "פלדלת" של כ- 56 מ"ר, מושכרת עבור 3,900 ₪ לחודש, המגלמים דמי"ש של כ- 70 למ"ר/חודש.

בהחלטה של השמאית המכריעה אורית גלן, רחוב מנחם ארבר 16, גו"ח 7055/37 תת חלקה 29 תוכנית "תא/4790", למועד קובע 16.02.2020, נקבע בין היתר שווי דירת מגורים בקומה רביעית בבניין בן 4 קומות על עמודים, בשטח רשום של 59.50 מ"ר / שטח "פלדלת" של כ- 65 מ"ר, בגבולות של 1,625,000 ₪, המשקף שווי בנוי של כ- 25,000 ₪ למ"ר "פלדלת", מגלם זכויות בנייה (במקרה הנדון דירה בקומה עליונה, מגלם בין היתר את זכויות בנייה לחדר יציאה לגג מתוכנית "ג-1").

בהתאם לתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי "מצב קודם" בסך **<u>1,664,000</u>** ₪ לפי 64.00 מ"ר * 26,000 ₪ / מ"ר בנוי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה, פוטנציאל כללי - טענת רוחב: לעמדתנו, בשווי המצב הקודם אין לקחת בחשבון פוטנציאל התחדשות עירונית (פוטנציאל לתוספת זכויות בנייה בסביבת הנכס הנדון), מעבר לפוטנציאל ההתחדשות העירונית אשר בא לידי ביטוי בעליית המחירים למ"ר בנוי בנטרול שווי זכויות בנייה. עליית המחירים האמורה באה לידי ביטוי הן בערכי השווי של דירות חדשות (שאינן כוללות פוטנציאל) והן במרכיב הדירות הקיימות שאינו כולל פוטנציאל זכויות בנייה. כמובן שערכי השווי המבונה עולים בהתאמה.

בהקשר זה, במצב הקודם, יש לאבחן בין נכס המצוי בסביבה אורבנית מפותחת עם זכויות בנייה קיימות ומוקנות כך שמירב שוויו נובע מזכויות הבנייה הקיימות בתוספת הבינוי הקיים, לבין נכס המצוי בסביבה שאינה מפותחת, ללא זכויות בנייה, ושעיקר שוויו נובע מהפוטנציאל העתידי - לדוגמא קרקע חקלאית בשולי העיר. בעוד שבמקרה הראשון הכללת פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בנייה מעוות ומאיין את מטרת היטל ההשבחה, במקרה השני יש לשקול (לאור הפסיקה הענפה בנושא) הכללת פוטנציאל כללי בתחשיב היטל השבחה, ראו הלכת "לוסטרניק".

בתאריך 11.06.2025 ניתן פסק דין - עמ"נ 67290-02-24 הימנותא בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יישובי הברון (להלן: פס"ד "הימנותא", פורסם בנבו). בית המשפט קובע כי צדקו השמאית המכריעה וועדת הערר כאשר קבעו לעניין חישוב שומת ההשבחה, כי בשווי המקרקעין במצב הקודם יש לנטרל את השפעת אישורן של התכנית הארצית והתוכנית המחוזית על שווי המקרקעין. בתאריך 09.01.2024 ניתנה החלטה בערר תא/8102/0920 (להלן: ערר "הלל הזקן", פורסם בנבו).

שטח הדירה: ראשית, לצורך היטל השבחה, יש לקחת בחשבון את שטח הדירה ע"פ היתר ולא שטח הדירה בפועל. שנית, בחלק מהמקרים שטח הדירה כולל שטחים משותפים שהוכללו בשטח הדירה הסחיר (פירים עוברים שנסגרו - שטח שולי). שלישית, מעיון בחלק ממפות המדידה עולה כי המדידה כוללת את שטח קירות החוץ הפונים לחדר המדרגות המשותף, כאשר שטח זה אינו חלק משטח "הפלדלת". מפנה לדוגמא ממדידה של דירה בגוש 6991, חלקה 39, ת"ח 2.

שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות היסטוריות / מחוץ לתחום התוכנית (שומת המבקשים): ראשית כאמור בשומתנו, הליכי התכנון של התוכנית הנדונה "תא/ 4576" החלו עוד בשנת 2016, כך שמדגם של דירות בתחום התוכנית מהשנים 2020 - 2021 אינו מנטרל את השפעת התוכנית הנדונה.

שנית, בתקופה זו, עסקאות המכר מגלמות פוטנציאל תמ"א 38 (ראו עמוד 5 לשומתנו), בעוד שבמועד הקובע, פוטנציאל תמ"א 38 הינו זניח. נציין כי בכל מקרה, עמדתנו היא שאין לקחת בחשבון פוטנציאל תמ"א 38 בתחשיב השבחה בתוכנית פינוי בינוי.

שלישית, כאמור לעיל, גם עסקאות מכר מחוץ לתחום תוכנית "תא/4576", מגלמות השפעות של תוכנית התחדשות עירונית בשכונה, ומאופיינות במיקומים עדיפים ומאפייני בניינים עדיפים כגון: חלק מהעסקאות הינן של בניינים במיקומים עדיפים כגון רחוב זלמן שז"ר ורחוב השקד; בניינים של 4 קומות על עמודים ולא בנייני רכבת; לחלק מהבניינים מגרש חנייה פרטי; לחלק מהבניינים יש מעלית; מאפייני בינוי נחותים, כגון בנייני רכבת ישנים שנבנו בתחילת שנות השישים לעומת בניינים בבנייה רוויה מעל קומת עמודים שנבנו בתחילת שנות השבעים, וכו'.

עוד נציין כי בהתאם להתנגדויות של משרד עורכי דין נשיץ, ברנדס, אמיר ושות' מיום 13.06.2023 לתוכנית הנדונה, עלו טענות למצב התחזוקה הירוד של המתחם, מפנה לדוגמא.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טענות אלו אינן עומדות בקנה אחד עם ערכי השווי הגבוהים של הדירות הקיימות כפי שנקבעו בשומת המבקשים.

נציין שומה מכרעת של בועז קוט לנכס בגוש 6933 חלקה 139, ת"ח 9, רח' השקד 21, דירה בשטח רשום של כ- 66 מ"ר, בקומה שלישית מעל עמודים בתחום תוכנית "תא/ 4667" (מועד קובע 03.12.2023), בשומה זו נקבע כי שווי של 30,200 ₪ למ"ר (רשום) בנוי.

ככל שנערוך התאמות לדירות במתחם "תא/4576", יש לקחת בחשבון כי מיקום הדירה ברח' השקד עדיף משמעותית על הדירות בתחום התוכנית הנדונה; מאפייני הבניין ברח' השקד אשר עדיף משמעותית מהדירות בתחום התוכנית הנדונה; מצב התחזוקה העדיף של מתחם השקד; העובדה כי הדירה במתחם השקד מצויה בקומה גבוהה ומנגד יש לקחת בחשבון את הבדלי השטח (שוליות). התאמות אלו יביאו לערכי שווי קיים (מגלם זכויות בנייה) נמוכים משמעותית מערכי השווי בשומת המבקשים. נציין כי איננו מקבלים את ערכי השווי בשומה המכרעת ואת הגישה בה נקט השמאי המכריע, אך מציגים אותה לצורך ההדגמה.

<u>סבירות שווי דירה קיימת לעומת שווי דירה חדשה</u>: שמאי המבקשים קובעים ערכי שווי בגבולות של 32 אש"ח - 35 אש"ח למ"ר בנוי (כתלות בין היתר בשטח הדירה).

בנוסף, קובעים שמאי המבקשים כי שווי של דירה חדשה עומד בממוצע על 36,700 ₪ למ"ר "פלדלת" המגלם שווי לדירה חדשה הכוללת בין היתר: ממ"ד, מרפסת שמש, מחסן, חנייה תת קרקעית קומות גבוהות (הבינוי החדש כולל מבנים של עד 35 קומות), ועוד. לעמדתנו, פער כה זניח אינו סביר על פי גישת ההשוואה הישירה!.

מציג מודל שמאי לחישוב שווי דירה קיימת (ממוצעת) בגישת ההשוואה. כפי שניתן לראות, תחשיב שמאי סביר, מביא לערכי שווי דירות קיימות נמוכים משמעותית מערכי השווי בשומת המבקשים (וגם בשומתנו שנערכה על הצד הזהיר).

לעמדתנו, השמאי המכריע הינו שמאי עצמאי, שרשאי וצריך לקבוע את ההשבחה באופן עצמאי ובכלל זה שימוש במודל לעיל, המהווה את גישת ההשוואה, לצורך קביעת השווי במצב הקודם.

בדיון, שווי מצב קודם, אנו חוזרים על האמור בתשובת המשיבה, וטוענים כי עסקאות מכר מחוץ לתחום התכנית, בתוך תחום התכנית, עסקאות בסמוך למועד הקובע ועסקאות שנערכו מס' שנים טרם המועד הקובע הינן "מלוכלכות" בפוטנציאל שאינו כללי.

פוטנציאל כללי, ראו סע' 6 לתשובת המשיבה, כמו כן מציין כי במסגרת ההתייחסות של היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה כחלק מבר"ם לעליון על פס"ד לויתן ויש התייחסות לפוטנציאל הכללי ולנושא בפרט, התייחסות היועצת קובעת כי אין לקחת פוטנציאל כללי לתוספת זכויות בניה בשל התחדשות עירונית בסביבת הנכס, לעמדת היועצת הפוטנציאל הכללי בא לידי ביטוי בעליית המחירים בסביבת הנכס פר מ"ר ולא בתוספת מ"ר, תחשיבי המצב הקיים בשומת המשיבה ובתשובת המשיבה מגלמים את הפוטנציאל הכללי דרך המחירים, בחישוב שווי מצב קיים בחילוץ לאחור משווי דירה חדשה מגלם את ההליכים האורבניים בשכונה. יצוין כי קיימת אינפורמציה רבה המשקפת עליית מחירים בשנים האחרונות בסביבת הנכס הנדון.

לעמדת המשיבה, העמדה השמאית, קיים פער בלתי סביר בין שווי למ"ר לדירה ישנה במצב הקודם שלכאורה הינו ללא פוטנציאל לשווי למ"ר לדירה חדשה, הפער קטן מדי ומבחינה שמאית יש להרים

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

את הראש מהאקסל ולבחון אם פער זה הינו סביר. לאור זאת, אנו סבורים כי הדרך הנכונה לחשב שווי מצב קודם ללא פוטנציאל התחדשות עירונית, תמ"א 38 וכדומה הינו בחילוץ משווי דירה חדשה למעשה המונח חילוץ אינו מדויק שכן מדובר באותה שיטה, שיטת ההשוואה פס"ד נועם לב התייחס לוקחים נתוני השוואה של דירות חדשות שהם רלוונטיים שכן לא מגלמים פוטנציאל ועורכים להם מקדמי התאמה כמו בגישת ההשוואה.

תחשיב שווי דירה קיימת ללא פוטנציאל התחדשות עירונית כנגזרת משווי דירה חדשה – ראה סעיף 8.7 להתייחסות. להלן דוגמא להמחשה ממינוי מס' 702-2025 (מספרנו 4087) הרלוונטית בהתאמה לשטח הדירה וזכויות הבניה הקיימות לשאר המינויים האחרים שבנדון, כדלקמן: הדירה בשטח של 34 מ"ר בעוד שדירה חדשה ממוצעת בתחשיב נלקחה לפי שטח של 65 מ"ר דירה חדשה, בתוספת מחסן בתוספת מרפסת של 12 מ"ר, כאשר מחשבים את השטח האיקוו' של דירה כזאת מקבלים דירה חדשה בשטח איקוו' של 72 מ"ר זאת לעומת שטח דירה קיימת של 34 מ"ר, נלקח בחשבון מקדם שוליות של 1.4 שאר המקדמים כמו בתשובת המשיבה (בתגובה) ולזה נוסיף מקדם של זכויות בניה של 20% נוספים מה שמביא לשווי מצב קיים של 850,000 ₪ מצב קיים. לעמדת המשיבה, אילולא תכנית הפינוי-בינוי ופוטנציאל התחדשות עירונית בשכונה לאור מצבן הרעוע של הדירות כפי שנטען ע"י הדיירים במסגרת ההתנגדויות והן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית זהו שווי ראוי כאשר בשומת המשיבה נלקח על הצד הזהיר סכום גבוה משמעותית מסכום זה. כבדיקת סבירות, ננקוט בגישת ההכנסות לפי דמי שכירות של שמאי המבקשים ושיעור היוון של שמאי המבקשים מתקבל שווי דירה ללא זכויות בניה 560,000 ₪ כאשר בשינוי שיעור היוון ל-4% נקבל 840,000 ₪ בדומה לתחשיב שהוצג לעיל.

מדד דנוס-להט – לא מדובר במדד אלא בממוצע, מדדים נערכים בשיטה שונה לחלוטין. שנית מדובר בממוצע של גוף פרטי ולא של גוף ציבורי השמאי הממשלתי. הניתוח לא כולל שום פירוט על מקדמי התאמה, איזה עסקאות הובאו בחשבון, הבחנה בין דירות חדשות לישנות ולכן גם כולל פוטנציאל התחדשות עירונית. כמו כן, המדד הינו ממוצע כללי של דירות בתל אביב ישנות וחדשות ולכן הוא בבחינת של הסטטיסטיקאי שטבע בבריכה שעומקה הממוצע 40 ס"מ, המדד איננו מנטרל פוטנציאל התחדשות עירונית ולא רלוונטי לשכונת נווה עופר. שומת המשיבה לקחה בחשבון על הצד הזהיר עסקאות הכוללות פוטנציאל חלקי ולמעשה ניטרלה את כל האזורים בשכונה בהם קיימים הליכים סטטוטוריים להתחדשות עירונית.

ג. **הכרעה** – במקרה שבפנינו, שטח הדירה הנדונה הינו 62.30 מ"ר "ברוטו" (49.40 שטח רשום, "נטו"). <u>בהתאם לעמדת המבקשים</u>, שווי הדירה במסגרת "מצב קודם" הינו כ- <u>1,990,000 ₪</u> (<u>31,942 ₪/מ"ר</u> = 62.30 מ"ר/1,990,000 ₪) אשר חושב בהתבסס כממוצע בין עסקאות מכר שנערכו בתחום התכנית שנמכרו לפני הפקדתה של התכנית (קליטת התכנית ב-17.10.21) לבין, עסקאות מכר לדירות ישנות מחוץ לתחום תכנית תא/4576 הנדונה.

<u>בהתאם לעמדת המשיבה</u>, שווי הדירה במסגרת "מצב קודם" הינו כ- <u>1,664,000 ₪</u> (<u>26,000 ₪/מ"ר</u> = 64.00 מ"ר/1,664,000 ₪) אשר חושב בהתבסס על עסקאות מכר לדירות ישנות מחוץ לתחום תוכנית "תא/4576" בשטח ממוצע של 60-80 מ"ר, אשר נע בגבולות של 26,000 ₪ עד 29,000 ₪.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במקרה הנדון, בהתאם למפורט באתר מנהל התכנון - אתר מידע תכנוני, התכנית התקבלה לראשונה במוסדות התכנון ביום **17.10.2021** והופקדה ביום **27.07.2022** (י.פ 10689, עמ' 10206).

מעיון בעסקאות המכר שאותרו במתחם התכנית הנדונה נראה כי חלה עליית מחירים בתקופה שלאחר קבלת התכנית (17.10.2021) ועד למועד אישורה ברשומות (10.03.2024).

מניתוח עסקאות ההשוואה עד למועד קבלתה לראשונה של התכנית (17.10.2021) ובהצמדה עד למועד הקובע (30.03.2024), ביחס, לעסקאות ההשוואה לאחר קבלתה לראשונה של התכנית (17.10.2021) ועד למועד הקובע (30.03.2024), עולה כי קיים פער בעליית השווי אשר למיטב ההבנה המגלם בתוכו את הפוטנציאל הקונקרטי מאישורה של התכנית הנדונה.

לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו עסקאות ההשוואה שיובאו בחשבון לצורך קביעת אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם" הינן עד לקבלתה לראשונה של התכנית, כך מנוטרל הפוטנציאל הקונקרטי כתוצאה מאישורה של התכנית ומובא בחשבון פוטנציאל כללי ככל שהינו קיים.

במקרה שבפנינו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי בנסיבות העניין יש להעריך את השווי במסגרת "המצב הקודם" בגישת ההשוואה. כך עם כל הקשיים אותן מעלה המשיבה בשימוש בגישת ההשוואה לצרוך קביעת אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם", עדין מדובר בגישה הטובה ביותר אף המשיבה בעצמה, למרות טענותיה כי עסקאות בסמוך למועד הקובע ועסקאות שנערכו מס' שנים טרם המועד הקובע הינן "מלוכלכות" בפוטנציאל שאיננו כללי, בסופו של יום מתבססת באומדן השווי במסגרת "המצב הקודם" ע"י השוואה לעסקאות מכר מהסביבה הקרובה שמחוץ לתחום התכנית. רוצה לומר, בסיכומו של עניין, בכל השוואה קיימת היתכנות "לעיוותים" אולם יש לבחור בהשוואה המביאה לצמצום "העיוותים".

בעניין זה, בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 634 מיום **05.11.2019**, הוחלט: לסיים את תוקפה של תמ"א 38 בתאריך **01.10.2022**.

כלומר, כל קבוצת עסקאות ההשוואה טרם קבלתה לראשונה של התכנית (17.10.2021), הינה במועד הקרוב למועד סיום תמ"א 38 (01.10.2022), עניין המביא כפועל יוצא צמצום ההיתכנות למימושה של תמ"א 38 בעניינן של עסקאות אלו. קרי, הקונה במועד העסקה רואה היתכנות נמוכה אם בכלל למימושה של תמ"א 38 בחלקה/בניין בו ממוקמת הדירה הנרכשת (השפעה מזערית ככל שקיימת אם קיימת בכלל של תמ"א על העסקה).

השפעה מזערית (אם קיימת בכלל) זו של תמ"א 38, קיימת גם במועד הקובע הנדון (30.03.2024) וזאת בהתבסס על החלטות המועצה הארצית לתו"ב שניתנו טרם המועד הקובע, כדלקמן:

בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מיום **05.04.2022**, הוחלט: להאריך את תוקפה של תמ"א 38 עד ליום **01.10.2023**.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 686 מיום **20.04.2023**, הוחלט: להאריך את תוקפה של תמ"א 38 עד ליום **29.02.2024**.

בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתו"ב מס' 704 מיום **02.01.2024**, הוחלט: להאריך את תוקפה של תמ"א 38 עד ליום **29.08.2024**.

סיכום – ככל שקיימת (אם בכלל קיימת) השפעה מזערית של תמ"א 38 על קבוצת עסקאות ההשוואה עד למועד קבלתה לראשונה של התכנית (17.10.2021), הרי שהשפעה זו קיימת גם נכון למועד הקובע

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ובהתייחס לפס"ד, עליון, במאוחד - בר"מ 1975/24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) ואח'. בר"מ 25226-04-25 עיריית ירושלים נ' יערה קלמנוביץ ואח', המהווה **"הלכה פסוקה"** נקבע כי במסגרת אומדן "שווי השוק" במצב הקודם יש להביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 ככל שהינה קיימת. רוצה לומר, גם באם קיימת היתכנות תמ"א 38 המגולמת בעסקאות ההשוואה (היתכנות מזערית אם בכלל כפי שפורט לעיל) אזי אין לנטרלה מעסקאות ההשוואה וזאת בהתאם לפסק דינו של כב' בית המשפט המהווה בנסיבות העניין הלכה פסוקה/מחייבת.

שטח דירה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים הובא בחשבון שטח דירה של 62.30 מ"ר כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה הובא בחשבון שטח דירה של 64.00 מ"ר. קרי, קיים פער של 1.7 מ"ר בלבד שהינו זניח בנסיבות העניין ומהווה "שטח ברוטו" ("שטח פלדלת").

בניתוח עסקאות ההשוואה מתוך המתחם הנדון, יובא בחשבון שטח דירתי בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך לדירות במתחם בשנת 2021, וע"מ לשמור על אחידות בתחשיב אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם" יובא בחשבון שטח דירתי בהתאם לאותה מדידה.

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, כדלקמן: *"בהתחשב בשטח הדירות, מאפייני הבניינים, מועד העסקאות וכיוצ"ב, נראה כי שווי דירות ותיקות **בשטח ממוצע של 80-60 מ"ר**, נכון למועד הקובע של תכנית "תא/4576", נע בגבולות של **26,000** ₪ **עד 29,000** ₪, כאשר שווי זה מגלם את שווי זכויות הבנייה מתוכניות קודמות, ככל שקיים במועד הקובע".* כלומר המשיבה מביאה בחשבון כי ככל ששטח הדירה הינו קטן יותר שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו גבוה יותר. בפועל, בתחשיב המפורט בחוות דעת המשיבה לדירה הנדונה בשטח של **64.00 מ"ר** הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של **26,000** ₪.

עסקאות השוואה – להלן סקירת עסקאות מכר לדירות מגורים שנערכו במתחם הנכס הנדון (מתחם התכנית) מיום 19.01.2020 ועד טרם מועד אישורה של התכנית בחלוקה לקבוצות, כדלקמן:

גו"ח	רחוב	יום מכירה	שווי מכירה ל-100%	שטח עפ"י מדידה (נערכה ע"י מודד במתחם משנת 2021) (מ"ר)	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר בנוי ממודד
קבוצה מס' 1 – עסקאות השוואה במתחם הנדון עד לקבלת התכנית 17.10.2021						
7056-60-5	אירוס 17	26/01/2021	₪ 1,770,000	76.45	₪ 23,152	₪ 28,061
7056-60-26	אירוס 17	22/07/2020	₪ 1,553,270	75.8	₪ 20,492	₪ 26,557
7056-60-18	אירוס 17	18/06/2020	₪ 1,291,291	74.5	₪ 17,333	₪ 22,463
6991-42-3	אירוס 14	19/01/2020	₪ 1,540,000	73.00	₪ 21,096	₪ 27,994
6991-37-8	דקל 10	05/04/2021	₪ 1,600,000	68.09	₪ 23,498	₪ 26,600
6991-42-23	אירוס 10	14/07/2021	₪ 1,780,000	62.5	₪ 28,480	₪ 31,243
6991-41-10	שז"ר 15	12/04/2021	₪ 1,600,000	62.4	₪ 25,641	₪ 29,026
6991-41-2	אירוס 8	14/10/2021	₪ 1,501,502	62.3	₪ 24,101	₪ 26,222
6991-43-2	שז"ר 19	15/06/2021	₪ 1,770,000	61.55	₪ 28,757	₪ 31,547
6991-55-7	שז"ר 11	09/08/2020	₪ 1,460,000	54.05	₪ 27,012	₪ 35,008
6991-27-15	תל גיבורים 36	14/02/2020	₪ 875,000	45.15	₪ 19,380	₪ 25,717
6991-28-28	תל גיבורים 34	04/02/2021	₪ 1,200,000	30.55	₪ 39,280	₪ 47,607
ממוצע מ"ר בנוי עד למועד קבלת התכנית – דירות בשטח 52 מ"ר ומעלה						**28,472** ₪
ממוצע מ"ר בנוי עד למועד קבלת התכנית – לדירות בשטח 45 מ"ר ומטה						**36,662** ₪
פער בין דירות "גדולות", לבין "דירות קטנות" – תוספת התאמה (%)						**28.77%**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קבוצה מס' 2 – עסקאות השוואה מקבלת התכנית 17.10.2021 ועד למועד הקובע 30.03.2024						
7056-60-1	אירוס 13	29/06/2022	2,400,000 ₪	75.7[13]	31,704 ₪	36,301 ₪
7056-60-10	אירוס 17	26/05/2022	2,275,000 ₪	74.5	30,537 ₪	34,965 ₪
6991-30-18	תל גיבורים 30	23/12/2021	1,700,000 ₪	73.69[14]	23,071 ₪	25,101 ₪
6991-43-24	שז"ר 19	16/02/2022	2,490,000 ₪	73.6	33,832 ₪	38,636 ₪
7056-61-25	אירוס 9	01/12/2021	1,950,000 ₪	71.55	27,254 ₪	29,652 ₪
6991-29-13	תל גיבורים 32	17/01/2022	2,150,000 ₪	45.4	47,357 ₪	54,081 ₪
6991-34-14	דקל 4	06/07/2022	1,000,000 ₪	34.6	28,902 ₪	33,092 ₪
6991-36-1	דקל 8	06/06/2022	1,550,000 ₪	34.55	44,863 ₪	51,368 ₪
7056-61-17	אירוס 17	20/09/2022	2,450,000 ₪	74.50	32,886 ₪	37,654 ₪
6991-29-15	תל גיבורים 32	27/10/2022	1,791,791 ₪	45.40	39,467 ₪	42,506 ₪
6991-43-10	שז"ר 21	20/11/2022	2,730,000 ₪	86.00	31,744 ₪	34,188 ₪
6991-41-13	אירוס 6	02/10/2023	1,600,000 ₪	62.30	25,682 ₪	26,144 ₪
6991-31-22	תל גיבורים 28	15/11/2023	1,700,000 ₪	54.55	31,164 ₪	31,725 ₪
6991-35-10	דקל 6	17/01/2024	1,299,604 ₪	60.30	21,552 ₪	21,552 ₪
ממוצע מ"ר בנוי ממועד קבלת התכנית ועד מועד קובע – דירות בשטח 52 מ"ר ומעלה						**31,592** ₪
ממוצע מ"ר בנוי ממועד קבלת התכנית ועד מועד קובע – דירות בשטח 45 מ"ר ומטה						**45,262** ₪
(%) פער בין דירות "גדולות", לבין "דירות קטנות" – תוספת התאמה						**43.27%**

<u>מסקנות</u>: בהתאם למפורט בטבלאות לעיל, עולות המסקנות הבאות, כדלקמן: **א.** קיים פער בשווי מ"ר בנוי ממוצע בין "דירות גדולות" שהינן לפחות בשטח של למעלה מ- 52 מ"ר, לבין, "דירות קטנות" שהינן פחות משטח של 45 מ"ר, פער ממוצע של כ- 35%, לעצם קיומו של הפער הגיעה אף המשיבה כמפורט בחוות דעתה. **ב.** בממוצע שווי מ"ר בנוי "לדירה גדולה" (52 מ"ר ומעלה) בעסקאות <u>טרם</u> קבלתה של התכנית לראשונה (17.10.2021) בהתאמתם למועד הקובע הינו **28,472** ₪/**מ"ר** וזאת <u>ללא גילום</u> הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מאישורה של התכנית הנדונה, ואילו ממוצע שווי מ"ר בנוי "לדירה גדולה" בעסקאות <u>לאחר</u> קבלתה של התכנית לראשונה (17.10.2021) ועד טרם אישורה של התכנית הנדונה בהתאמתם למועד הקובע הנדון הינו **31,592** ₪/**מ"ר** וזאת <u>בגילום</u> הפוטנציאל הקונקרטי הנובע מאישורה של התכנית הנדונה. מכאן שהפער של כ- **10.95%** מבטא את הפוטנציאל הקונקרטי של התכנית אשר הביא לעליית שווי הנכס הנדון.

<u>ביאורים</u>:

- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בהתאם "למדד דנוס" בעיר תל אביב שהינו במתחם הסבירות ביחס למדד הכללי של הלמ"ס (אשר אינו מתייחס באופן פרטני לעיר תל אביב).
- עסקת מכר מיום 23.12.2021 גו"ח 6991/30/18, ועסקה מיום 05.04.2021 גו"ח 6991/37/8 מתייחסת לדירה דו מפלסית, לפיכך הובא בחשבון שטח איקוו' עם מקדם התאמה 0.2 למרפסות פתוחות.
- לאור העובדה כי בנכסי עסקאות ההשוואה קיימות זכויות בניה להרחבת הבינוי הקיים, ובהתחשב כי במועד הקובע בו תמו חייהם הכלכליים של דירות המגורים כבנויות, לא הובאה בחשבון תרומה עודפת לדירה בקומה עליונה בבניינים ותיקים שרובם אינם כוללים מעלית.
ככל שישנה תרומה לזכויות בניה בלתי מנוצלות לחדרי יציאה לגג בדירות בקומה עליונה (מעבר לזכויות המתירות הרחבה), הרי כי תרומה זו מתקזזת עם ההפחתה לדירה בקומה עליונה ללא מעלית.

מהמפורט לעיל, עולה כי שווי הנכס הנדון במסגרת "המצב הקודם" בהתבסס על עסקאות מכר מהמתחם הנדון, טרם קבלת התכנית לראשונה הינו כ- **<u>1,770,000</u>** ₪ (62.3 מ"ר * 28,472 ₪).

[13] דירה + מחסן במקדם איקוו' 0.5.

[14] שטח דו מפלסי, מרפסות פתוחות הובאו במקדם 0.2.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות מכר שנערכו בטווח של כשנה טרם המועד הקובע (30.03.2024), בסביבה הקרובה מחוץ למתחם התכנית הנדונה:

גוש	חל'	ת"ח	תאריך עסקה	רח'	מס'	מחיר	שטח רשום (מ"ר)	חד'	ק'	מתוך	שנת בניה	מחיר למ"ר
6993	121	10	06/03/2023	שקד	34	₪1,800,000	66	3	1	4	1970	₪27,273
6993	60	15	08/06/2023	שיק	4	₪1,774,000	58	3	4	4	1970	₪30,586
6993	122	0	27/06/2023	שזר זלמן	55	₪2,270,000	66	3	3	4	1970	₪34,394
6993	122	175	03/07/2023	--	--	₪2,265,000	61	3	4	4	1960	₪37,131
6993	121	19	02/08/2023	שקד	36	₪2,150,000	66	3	2	4	1970	₪32,576
6993	69	12	26/11/2023	קורקידי	10	₪1,980,000	55	3	1	4	1970	₪36,000
7055	35	1	08/02/2024	ארבר	28	₪2,150,000	53	3	1	4	1970	₪40,566
6993	124	44	22/02/2024	שזר זלמן	45	₪2,000,000	61	3	3	4	1970	₪32,787
6993	124	60	18/03/2024	שזר זלמן	47	₪1,850,000	61	3	3	4	1970	₪30,328
ממוצע מ"ר בנוי – שטח רשום ("נטו")												**33,516** ₪
ממוצע מ"ר בנוי – שטח ברוטו ("פלדלת") – 20%												**27,930** ₪

מהמפורט לעיל, עולה כי שווי הנכס הנדון במסגרת "המצב הקודם" בהתבסס על עסקאות מכר מחוץ למתחם התכנית הנדונה הינו כ- **1,740,000** ₪ (62.3 מ"ר * 27,930 ₪).

סיכום – ממוצע משוקלל:

מהות	ערך	משקל
בהתבסס על עסקאות במתחם טרם קבלת התכנית לראשונה	1,770,000 ₪	0.5
בהתבסס על עסקאות מחוץ למתחם התכנית כשנה טרם המועד הקובע	1,740,000 ₪	0.5
ממוצע משוקלל	**1,755,000** ₪	--

מהמפורט לעיל, יובא בחשבון אומדן שווי הדירה במסגרת "מצב קודם" בסך של **1,755,000** ₪.

עובדה שניה – מתודת תחשיב ההשבחה ואומדן השווי במסגרת "המצב החדש"

א. **שמאיי המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, הפסיקה בכללותה, הן זו העוסקת במקרה "רגיל" של היטל השבחה והן זו העוסקת בתכניות פינוי בינוי, קובעת כי גישת ההשוואה היא הגישה המועדפת להערכת השווי וההשבחה הנגזרת ממנה.

בסע' 34 להחלטה בערר מס' 81077-07-21 אברהם כספי ז"ל נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו מצטטת ועדת הערר את סע' 55 בפסק דינו של ביהמ"ש בעניין אשדר (עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' אשר חברה לבניה בע"מ) בהמשך, בסע' 36 להחלטתה, מצטרפת ועדת הערר לעמדה זו. זו עמדת ועדת הערר גם בערר תא/8082/0522 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' זבדצקי אסף. לאור האמור, ובהתחשב כי במקרה שבנדון קיים מסד מספק של עסקאות מכר במתחם, שווי מצב חדש יוערך בשקלול שתי חלופות תחשיב[15]:

האחת - בהתאם לעסקאות השוואה (מכר דירות) שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע.

השניה - בהתאם "לגישה הכלכלית" להערכת שווי החלק היחסי של הנישום שבנדון מתוך סה"כ שווי הזכויות במתחם מכוח התכנית החדשה.

[15] גישת ההשוואה לפי מקדם 0.6 (לאור עדיפותה) והגישה הכלכלית לפי מקדם 0.4.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שווי מצב חדש - חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם: בהתאם לנתוני אתר רשות המיסים ולהסכמי מכר המצויים במשרדנו, לאחר אישור התכנית החדשה נערכו במתחם עסקאות מכר, כדלקמן:

גוש	ח'	ת"ח	מס' דירה	כתובת	יום מכירה	מחיר מכירה מדווח ל-100%	שנת בניה	שטח מדידה בפועל	קומה	שווי מ"ר בנוי לפי מדידה	שווי מתואם למועד הקובע מדוד
6991	41	3	7	אירוס 8-4	04/06/2024	₪2,450,000	1970	74.00	2	₪33,108	₪32,050
6991	31	24	17	תל גיבורים 28	04/07/2024	₪800,000	1950	54.55	3	₪14,665	₪14,061
6991	31	24	17	תל גיבורים 28	04/07/2024	₪1,946,667	1950	54.55	3	₪35,686	₪34,215
6991	39	2	2	דקל 14	05/08/2024	₪1,750,000	1960	34.65	1	₪50,505	₪48,423
6991	32	3	16	תל גיבורים 26	28/08/2024	₪2,150,000	1960	56.45	2	₪38,087	₪36,517
6991	32	19	2	תל גיבורים 26	04/09/2024	₪1,900,000	1960	52.80	1	₪35,985	₪34,501
6991	32	3	16	תל גיבורים 26	12/09/2024	₪1,700,000	1960	56.45	2	₪30,115	₪28,874
6991	41	11	9	אירוס 8-4	31/12/2024	₪2,450,000	1960	62.30	2	₪39,326	₪ 34,740
6991	41	17	5	אירוס 8-4	29/01/2025	₪2,500,000	1970	62.30	קרקע	₪40,128	₪35,449
ממוצע								**56.45**	**-**		**₪33,203**
סטיית תקן											₪8,939
רף עליון											₪42,142
רף תחתון											₪24,264
ממוצע ללא חריגים במעוגל											**₪33,800**

בוצעה התאמה למועד הקובע בהתאם לסקירות מחירי דירות של משרד דנוס להט, שנערכות על פי מתווה הסקירה שנערכה בעבר ע"י השמאי הממשלתי הראשי, בתקופה שבין מועד העסקה לבין המועד הקובע (רבעון 1/2024).

העסקאות לעיל משקפות שווי דירות ששטחן כ- 60 מ"ר בממוצע. בדומה לתחשיב שומת הוועדה הבאנו בחשבון תוספת/הפחתה של 10% לשווי למ"ר בדירות ששטחן שונה בכ- 10 מ"ר משטח דירה ממוצעת, וכן 15% תוספת לדירה בקומה עליונה.

תחשיב שווי - חלופה 1 - גישת ההשוואה: שווי מצב חדש של הדירה שבנדון הינו כ- **2,106,000** ₪ **(**לפי 33,800 ₪ למ"ר * 62.30 מ"ר).

שווי מצב חדש - חלופה 2 - לפי הגישה הכלכלית:

שטחי בניה - שטחי הפלדלת לשיווק הינם בהפחתת שטח עיקרי לרווחת דיירים לפי 0.6 מ"ר ליח"ד כמפורט במסמך אדריכל הפרויקט.

שטח פלדלת מגורים "רגיל"- 48,571 מ"ר[16].

שטח פלדלת מגורים דב"י - 2,368 מ"ר[17].

שטח מסחר לשיווק - 700 מ"ר עיקרי + 15% העמסה וסה"כ 805 מ"ר לשיווק.

מוסכם עם שמאי הוועדה כי השומה נערכה לצורך מידע מוקדם, ולכן כוללת את שטחי הממ"דים.

שווי מ"ר מבונה - בשומת הוועדה הובא סקר מחירים לדירות חדשות בשכונת נווה עופר וסביבתה הקרובה. בחנו את ערכי השווי והם בגבולות הסביר ולכן מוסכם שווי בסיסי של כ- 36,700 ₪ למ"ר בנוי המתקבל מהסקר.

[16] 43,110 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד * 479 יח"ד, בהפחתת 287 מ"ר עבור מועדון דיירים (מחושב לפי 0.6 מ"ר ליח"ד).

[17] 2,015 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד * 31 יח"ד, בהפחתת 19 מ"ר עבור מועדון דיירים (מחושב לפי 0.6 מ"ר ליח"ד).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עלויות בניה - להלן ניתוח עלויות הבניה שערכנו לפרויקטים המוצגים בשומת הוועדה שעל בסיסם חושב שווי מ"ר בנוי. הניתוח בוצע בהתאם להיתרי הבניה שאותרו באתר הוועדה המקומית. התחשיב נערך במערכת 'מחשבון דקל למ"ר' (מהדורת ינואר 2024 - יולי 2024), שמפיקה אומדן עלויות בניה ישירות מדויק, והיא עדיפה על אומדן העלויות הכללי של חברת דקל. העלויות המתקבלות הינן עלויות ישירות בלבד ולהן הוספנו 30% בגין עלויות עקיפות, מציג תוצאות תחשיבים (כנספח ה'). מממוצע הפרויקטים מתקבלת עלות בניה של כ- **15,500** ₪ **למ"ר**.

ירידת שווי הקרקע החל מעליית הריבית (אפריל 2022) ושינוי חוק המכר (יולי 2022): החל מחודש אפריל 2022 החלה עלייה משמעותית בריבית בנק ישראל, מריבית אפסית לריבית בגובה של עד 4.75%, המשקפת ריבית פריים בגובה של 6.25%. עליית הריבית גרמה לטלטלה בשוק הנדל"ן והחלה מגמת ירידה של רכישת דירות, דבר שהוביל לירידה במחירי הקרקע. הירידה בביקוש מצד רוכשי הקצה הובילה למבצעי מכירה שונים, שכוללים פריסת תשלומים של 20/80 ואף 10/90, בשילוב עם פטור מהצמדת המחיר למדד, שמשמעותם ירידה ריאלית במחירי המכירה וירידה בשווי מרכיב הקרקע. לא למותר לציין בהקשר זה, כי בד בבד עם התהליכים שתוארו לעיל, חלה עלייה ניכרת במרכיב עלויות הבניה, כתוצאה מהתייקרות תשומות והשפעת המלחמה על רכיב זה. אירוע מהותי נוסף שהתרחש באותה תקופה ויש לו השפעה על שווי מרכיב הקרקע, הינו תיקון לחוק המכר שנכנס לתוקף ב-7.7.22, המגביל את הצמדת מחיר הדירה לעד 40% מהתמורה. משמעות הדברים הינה שעל היזם לספוג לפחות 60% מהתייקרות הבניה, ומכאן שיהיה מוכן לשלם פחות עבור מרכיב הקרקע מאשר היה מוכן לשלם לפני תחילתו.

ב-13.2.25 פרסמה הלמ"ס מחקר הבוחן את שיעור ירידת שווי מרכיב הקרקע למגורים (סדרת ניירות עבודה מס' 129 - אמידת השינויים במחירי הקרקעות בישראל), בה נמצא כי לאחר עליית הריבית נצפתה ירידת מחירים משמעותית והמחיר עדיין לא חזר לרמתו הגבוהה טרם עליית הריבית.

שווי מ"ר מבונה מגורים - בחילוץ שווי הקרקע משווי מ"ר בנוי (לפי 20% יזמות) מתקבל שווי של כ- 10,600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>שווי מ"ר מבונה - דב"י - שוק הדיור להשכרה – כללי</u>:

- קו פרשת המים בנושא מכרזי דיור להשכרה הינו ללא ספק "עליית הריבית". כל עוד הריבית הייתה נמוכה, העסקאות היו כלכליות. עם נסיקת הריבית, היקף העסקאות ירד ובמקביל שווי הקרקע התרסק, כאשר תוצאות המכרזים שיפורטו להלן מדברים בעד עצמם.
- חברת שיכון ובינוי שרכשה קרקעות לדיור להשכרה, פרסמה מספר הודעות על מחיקה/הפסדים בגין פרויקטים אלה, שהמרכזית שבהן הינה בדו"ח שנת 2024 בדבר הפסד של 1.05 מיליארד ₪ בשנת 2024, הנובע מירידת ערך משמעותית של נכסי הנדל"ן להשקעה בפרויקטים של דיור להשכרה. יודגש כי הודעה זו הינה חלק מרצף הודעות על מחיקות/הפסדים בגין פרוייקטים להשכרה. בהתאם לכתבה בכלכליסט סך המחיקות שביצעה שיכון ובינוי לפרויקטים עבור דיור להשכרה מגיע ל-2.03 מיליארד ₪!!! והיד עוד נטויה.
- בסקירה שפירסם מרכז הנדל"ן שכותרתה "כך ריסקה עליית הריבית את מודל ההשכרה ארוכת הטווח" מתאריך 29.1.25, קיימת התייחסות לשאלה "מה קרה בינתיים למודל הנפוץ יותר של מיזמי ההשכרה, זה אשר מיושם בעשור האחרון על ידי חברת דירה להשכיר? ניתוח שערך מרכז

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנדל"ן מעלה כי המודל, אשר זכה להצלחה יחסית עד לפני שנתיים והצליח להכניס לתחום חברות נדל"ן גדולות... חווה שנה לא פשוטה - בלשון המעטה. עליית הריבית במשק הביאה להיחלשות התחום ולכך שמכרזים חדשים של דיור להשכרה ברובם נכשלים, וזאת למרות עלייה במספר המכרזים המתפרסמים... כאשר בוחנים את היקפי העסקאות בכל שנה, כלומר המכרזים שהסתיימו בהצלחה והניבו בנייה ממשית של מיזמי השכרה, מתגלה תמונה הרבה פחות אופטימית. בשנת 2024 נסגרו 10 מכרזים, מתוכם 5 בהצלחה מלאה ועוד אחד בהצלחה חלקית, אשר הניבו 931 דירות - הנתון הנמוך ביותר של השנים האחרונות, שמשקף צניחה של 78% בהיקף הדירות ששווקו בהצלחה עבור ייעוד זה, לעומת שנת 2022...".

היחס בין דיור בהישג יד (דב"י) לדיור רגיל חושב על בסיס ניתוח השוואתי של מכרזים למגורים רגילים מול מכרזים לדיור להשכרה, שפורסמו לאחרונה במתחם שדה דב. מניתוח מכרזים לדיור להשכרה למגורים, מתקבל מקדם דב"י של **0.3** משווי מ"ר מגורים.

שווי מ"ר מבונה מסחר - בחנו את ערכי השווי שנקבעו בשומת הוועדה למסחר והם בגבולות הסביר ומקובלים: מסחר - **9,250** ₪ / **למ"ר** מבונה ברוטו.

<u>אפשרות ההמרה במרתפים משטח שירות לשטח עיקרי אינה ישימה ואינה משביחה</u>: ישנם מרכיבים רבים המשפיעים על תכנון המרתפים בפרויקט מושא השומה, וביניהם, ריבוי חניות לאופניים ואופנועים, פינוי אשפה תת קרקעית, צורת המגרש ותקני הבניה הקיימים. רכיבים אלו משפיעים לרעה על היקף שטח הברוטו הנדרש למקום חניה תת קרקעי, כמפורט להלן:

- עדכון ת"י 413: גיליון תיקון מס' 9 לתקן הישראלי ת"י 413 אשר פורסם לתוקף ברשומות בחודש אוגוסט 2020, קובע כי לא יעשה שימוש בתקרות או/וגם בקורות מעבר (טרנספר) או באלמנטים אחרים שקיים בהם מנגנון של מאמצי גזירה/חדירה, התומכים ברכיבים נושאים כגון עמודים, קירות הקשחה או/וגם גרעיני הקשחה, במבנים בגובה מעל 8 קומות. בפועל משמעות התקן החדש שיידרש להוריד אלמנטים של ביסוס וחיזוק לתוך שטח המרתפים באופן שיפגע ביעילותו וממילא השטח הממוצע למקום חניה יגדל, ומכאן שגם עלות הקמתה תגדל.
- ריבוי חניות אופניים ואופנועים ושטחים נוספים בתת הקרקע - עפ"י נספח התנועה יש להקים שטחי חניה עבור אופניים ואופנועים בתת הקרקע דבר המהווה חלק נכבד מהשטחים התת הקרקעיים ומוסיף על מורכבות התכנון וייקור העלויות.
- פינוי אשפה תת קרקעית - דרישות התכנית לפינוי אשפה בתת הקרקע מחייבות הקצאת שטחים משמעותיים לטובת מתקני איסוף ואחסון אשפה, באופן המקטין עוד יותר את השטחים הזמינים לשימושים אחרים.
- תקן חניה של 1:1 ומטה (אצלנו 1:0.8) - תקן חניה של 1:1 ומטה, משמעותו הקצאה של חניה אחת בלבד לדירה ולכן אינו מאפשר תכנון חניות כפולות/עוקבות, ולפיכך דורש יותר שטח מרתפים עבור מספר חניות זהה שחושבו (לצורך הדוגמה) לפי תקן 1:1.2.

דרישות אלו מקטינות באופן ניכר את השטחים הניתנים לתכנון גמיש, וממחישות כי השימוש בתת הקרקע מוגבל בפועל לשטחי שירות הכרחיים בלבד, ולא לשימושים עיקריים או אחרים שאינם תואמים את הוראות התכנית. בנוסף, בהתאם להוראות התכנית, השימושים המותרים בשטחים התת קרקעיים מוגבלים אך ורק לשימושים נלווים למגורים ולמסחר, ואין אפשרות לנצלם לשימושים עיקריים העומדים בפני עצמם.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, הנחת העבודה של שמאי הוועדה כי ניתן להמיר שטחים עיקריים במרתף לשימוש עיקרי אינה ישימה ולא משקפת את המציאות התכנונית בפועל.
לדוגמה, לא ניתן להקים בתת הקרקע מתחם מסחרי, שכן שימוש זה אינו נלווה אלא עיקרי במהותו ולכן אינו מותר על פי התכנית.
זאת ועוד, אופי הפרויקט והשימושים המתוכננים, אינם מצדיקים תכנונית וכלכלית הקצאת שטחים לרווחת דיירים, בוודאי כאשר המשמעות של הדבר הינה ירידה למרתף רביעי, על כל המשמעויות הכרוכות בכך.
ראה בהקשר זה מכתב אדריכל הפרויקט.
לאור האמור לעיל, האפשרות להמרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע אינה ריאלית אין לה כל היתכנות תכנונית או יישומית ולפיכך לא ייחסנו לה שווי. לא למותר לציין, כי לא מוכר לנו שום פרויקט מגורים דומה במאפייניו, בת"א או מחוצה לה, שבו הוגדרו עשרות אלפי מ"ר במרתפים עבור שימושים עיקריים, ובוודאי שלא עבור שטחים נלווים או לרווחה בלבד.

הפחתה לגודל - המתחם שבנדון כולל זכויות ל- 1,401 דירות ובנוסף שטחי מסחר. עסקאות ההשוואה התייחסו למכר דירות ויחידות מסחר בודדות ולכן יש להביא בחשבון הפחתה לגודל. לאור האמור הבאנו בחשבון הפחתה לגודל על הצד הזהיר במקדם **0.95**.

דחיה למימוש הזכויות - התכנית שבנדון חלה על חטיבת קרקע גדולה ומאוכלסת הכוללת 422 דירות קיימות, שטחי מסחר ושטחי ציבור מאוכלסים ופעילים ובכללם גני ילדים ומרכז נוער.
כמפורט בסעיף מצב תכנוני, התנאים למתן היתרי בניה הינם מורכבים וכוללים רשימת התניות מפורטת וארוכה, שרבים מהם טרם הושלמו עד היום, ולהלן חלק מהתנאים שטרם הושלמו:

- הכנת תכנית עיצוב אדריכלית.
- הכנת חוו"ד אקוסטית.
- תיאום עם חברת נתיבי איילון לענין נתיב מהיר לעיר.
- הגשת נספח מיקרו אקלים (למבנים בני 20 קומות ומעלה).

לאור האמור, מימוש התכנית כרוך בדחייה משמעותית עד לזמינות הזכויות. מציג סקר החלטות שמאים מכריעים שנערכו לתכניות פינוי בינוי והקביעות שניתנו בהן ביחס לרכיב הדחייה. לאור האמור לעיל מוסכם מקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומת הוועדה - **0.63.**

שימוש ביניים - סקר מחירים שערכנו תומך בסד"ג שכ"ד בסיסי שהובא בחשבון בשומות הוועדה:
2,600 ₪ לדירה קטנה מאוד.
3,000 ₪ לדירה קטנה מהממוצע
4,000 ש"ח לדירה ממוצעת
5,000 ₪ לדירה גדולה מהממוצע
שיעור היוון הראוי התואם את תנאי הריבית במשק במועד הקובע הינו 6%.
חלק יחסי של הנכס שבנדון - כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה למתחם שבנדון, מגרש התמורה לחלקה 41 הינו מגרש 1003. החלק היחסי של הנכס שבנדון לפי טבלת ההקצאה הינו 0.480%.

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

תחשיב שווי - חלופה 2 - הגישה הכלכלית:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ במעוגל
מגורים שטח פלדלת	48,571	₪ 10,600	₪ 514,848,000
דב"י שטח פלדלת	2,368	₪ 3,180	₪ 7,532,000
מסחר שטח ברוטו (מקדם העמסה 15%)	805	₪ 9,250	₪ 7,446,000
סה"כ שווי גולמי של מגרש 1003 במעוגל			₪ 529,826,000
לאחר הפחתה לגודל במעוגל		0.95	₪ 503,335,000
חלק יחסי של ת"ח 17 חלקה 41 במגרש 1003 במעוגל		0.480%	₪ 2,417,000
בהפחתת הוצאות הריסה ופינוי (400 ₪ * 62.3 מ"ר * 1.2 העמסת ציבורי) במעוגל		₪ 30,000	₪ 2,387,00
שווי לאחר דחיה במעוגל		0.63	₪ 1,498,000
בתוספת שווי שימוש ביניים מהוון (4,000 ₪ לחודש לפי 6%)		₪ 298,070	₪ 1,796,070
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 1,796,070**

הערה - נושא ההתחשבות בשימוש ביניים נמצא כעת במחלוקת משפטית ושמאית, ולכן על הצד הזהיר ובהתאם לשומת הוועדה המקומית, תחשיב השווי לעיל מביא בחשבון התחשבות בשימוש ביניים. ככל ותתקבל החלטה שיש להתעלם מרכיב זה, תחשיב השווי הינו, כדלקמן:

מהות	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ במעוגל
מגורים שטח פלדלת	48,571	₪ 10,600	₪ 514,848,000
דב"י שטח פלדלת	2,368	₪ 3,180	₪ 7,532,000
מסחר שטח ברוטו (מקדם העמסה 15%)	805	₪ 9,250	₪ 7,446,000
סה"כ שווי גולמי של מגרש 1003 במעוגל			₪ 529,826,000
לאחר הפחתה לגודל במעוגל		0.95	₪ 503,335,000
חלק יחסי של ת"ח 17 חלקה 41 במגרש 1003 במעוגל		0.480%	₪ 2,417,000
בהפחתת הוצאות הריסה ופינוי (400 ₪ * 62.3 מ"ר * 1.2 העמסת ציבורי) במעוגל		₪ 30,000	₪ 2,387,00
שווי לאחר דחיה במעוגל		0.63	₪ 1,498,000
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 1,498,000**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש לפי עסקאות השוואה	₪ 2,106,000
שווי מצב חדש בגישה הכלכלית	₪ 1,796,000
שווי מצב חדש משוקלל (0.6 השוואה / 0.4 כלכלית) במעוגל	₪ 1,980,000
שווי מצב קודם במעוגל	₪ 1,990,000
השבחה	**אין השבחה**

בדיון, סעיף 1 לתשובת המשיבה, פס"ד נועה לב, כדלקמן: כל המינויים הנדונים הם מימוש במכר ופסק הדין קובע מפורשות כי במקרה של מכר דירה הדרך הנכונה להערכת שווי מצב חדש הינה בגישת ההשוואה הישירה על בסיס עסקאות במתחם. בשומתנו, יש ניתוח שווי במסגרת מצב חדש על בסיס עסקאות קיימות במתחם וזו הדרך הנכונה להערכת מצב חדש.

המשיבה בתשובתה מנסה להסיק מפסק הדין כאילו מאפשר לסטות מגישת ההשוואה אבל מקריאת פס"ד הנחיית השופט היא כאשר ישנן עסקאות הדרך הבלעדית הינה בסיס העסקאות. בהתייחס לטענה שהמימוש במכר של הדירות הינו במימוש חלקי, נטען בהמשך.

סעיף 2 לתשובת המשיבה, פס"ד "כספי", כדלקמן: כאשר קוראים את פס"ד כספי המינהלי, רואים במפורש לא רק שהוא קבע שהוא לא מתערב בהחלטות הגורמים המקצועיים, אלא שהוא גם קובע שגישת ההשוואה היא העדיפה ראה החל מסעיף 47 לפס"ד. יתרה מזו, בית המשפט מגיע למסקנה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שגישת ההשוואה היא הנכונה גם על בסיס פס"ד אשדר ראה החל מסעיף 50 לפס"ד כספי. לכן ברור שכל פסקי הדין במוסכמה שגישת ההשוואה היא הנכונה גם במקרה של פינוי בינוי.

שמאים מכריעים, שמאים מכריעים שהפסיקו להשתמש בגישת ההשוואה לאחר פס"ד אשדר לעמדתנו לא הבינו נכונה את פסק הדין וכעת יש פס"ד והחלטות וועדת ערר שהבהירו שפסק דין אשדר לא מבטל את גישת ההשוואה העדיפה. גם השמאית המכריעה גב' רמה מאור פירטה שנקטה בגישה הכלכלית בגלל פס"ד אשדר.

הקשיים שמוזכרים בסעיף 2.10 בתשובת המשיבה, רק מחדדים את הקשיים והרגישות הגדולה שיש בגישה הכלכלית, בדומה לניתוח בגישת השווי השיורי ("החילוץ"), ואת החיסרון שלה לעומת עסקאות השוואה ישירה. יתרה מזו, לאחרונה התפרסמה ע"י הוועדה לתקינה שמאית טיוטת "מילון מונחים" לענף שמאות המקרקעין והגדרת "שווי שוק" שם הינה: "המחיר הסביר ביותר להתקבל במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים". בשום מקום לא כתוב שהצדדים צריכים להיות מנכ"לים של חברות נדל"ן או שמאי מקרקעין, ולכן הטענה של המשיבה כביכול תושבי השכונה אינם מסוגלים לייצר שווי שוק נכון היא טענה מוטעית שסותרת את הגדרת "שווי השוק".

טענת המשיבה בסע' 2.11, שכביכול עסקאות מכר הדירות הינן "מחיר" ולא "שווי", אינה מבוססת כלל. ראשית, מהיכן המידע שמדובר "בעסקאות מיוחדות"? שנית, עסקאות בחסות בית משפט מהוות עסקאות ראשונות במעלה, בגלל שהינן נערכות תחת פיקוח, מפנה לפס"ד קלי טופז נ' וועדה מקומית נתניה, ע"א 07/06 וכן פס"ד פרז'י ז'אנה עמ"נ 37365-02-11.

הטענה שהשוק עדיין לא הפנים את תרומת התכנית וכביכול העסקאות הינן במחירי חסר, סותרת את טענת שמאי המשיבה שהתוכנית הייתה ידועה לכולם מזמן והשפיעה על שווי מצב קודם, לא ניתן לאחוז את המקל משתי קצוותיו.

לפי גישת השמאי המכריע מר יגאל יוסף, שהיזם תמיד מתוחכם וקונה תמיד טיפש, לא נוכל להסתמך אף פעם על עסקאות, כי תמיד יש חשש שאחד הצדדים הוא תמיד יותר ידען מהצד השני ובפרט לא נוכל להסתמך על עסקאות בדירות חדשות שבהן תמיד המוכר יזם והקונה הינו פרטי. ברור שמדובר בעמדה שאיננה נכונה. לא למותר לציין שבדרך כלל בפרויקטים של תמ"א 38 וקל וחומר בפרויקטים של פינוי בינוי יש מכרז יזמים והדיירים ממקסמים לגמרי את התמורה שיכולים לקבל מהמציעים.

עמ' 6 לתשובת המשיבה, שימוש ביניים, סע' 3, כדלקמן: הגישה הנכונה היא הגישה הכלכלית כפי שעשינו בשומתנו וכפי שעשתה וועדת ערר בעניין רודניק שמצוטטת בתשובת המשיבה (ראה עמ' 7 לתשובתה). כפי שוועדת ערר בעניין רודניק חלקה על פס"ד בעניין טבצ'ניק על אף שהתקבל בעמ"נ כך לדעתנו ראוי שתחלוק גם על פס"ד נועה לב. בניגוד לפס"ד נועה לב שטען נגד השימוש הביניים בפן השמאי, פס"ד טבצ'ניק טען נגדו בפן המשפטי ולכן אם יש מקום לגורמים מקצועיים להביע עמדה שונה מבית משפט זה דווקא בפס"ד נועה לב ולא בפס"ד טבצ'ניק. כי פס"ד טבצ'ניק טען שבהיטל השבחה יש כללים להערכת השווי שהם שונים מהגדרת שווי שוק במובנו הטהור, לדוגמא הלכת לוסטרניק. לעומת זאת, פס"ד נועה לב הוא לא נכון שמאית מיסודו, אסביר: בעניין עמדת בית

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשפט אנו סבורים כי נפלה שגגה מבחינה שמאית, מהטעמים הבאים, האחת מקדם דחייה נוגע רק לשווי מצב חדש וכאשר אתה מפעיל אותו רק על הפרש השווי בין שני המצבים אתה בפועל מיישם אותו ומחיל אותו על מצב קודם וזה עיוות כי השווי הקודם הוא קיים ומוחשי ולכן יש פה פגם מהותי. השני, בתחילת פס"ד כותב כב' השופט הס כי השוואת ששווי מצב קודם למול שווי מצב חדש היא הדרך העדיפה וגישת הדלתא איננה כזאת, בפועל הוא מיישם בעצמו את שיטת הדלתא שטען שאיננה נכונה. שלישי, המתודה השמאית החדשה בפסק הדין למעשה המשמעות שלה היא שבכל תוכנית שיש תקופת דחייה לשווי מצב חדש בין אם זה בגלל שצריך לעמוד בתנאים וכו' או כל סיבה אחרת תמיד נעבוד בשיטת הדלתא ונראה שגם הוא לא התכוון לתוצאה הזאת. אני לא רואה כל סיבה להבחין בין פינוי-בינוי לתכנית שיש בה אלמנט של דחייה במצב החדש.

בדוגמאות האחרונות בפסק הדין בעניין נועה לב, חישב השופט את ההשבחה בגישה הכלכלית המקובלת במקרה של דחיה 3 שנים למול דחיה של 8 שנים, והוא קיבל השבחה דומה למדי בין שני המקרים השבחה של 2.088 מיליון ₪, במקרה של דחייה 3 שנים, ו-2.065 מיליון ₪ בדחייה של 8 שנים וכב' השופט כותב שהפער הקטן הזה איננו הגיוני ולדעתי התוצאה של התחשיב היא שהובילה אותו למתודה השמאית החדשה. אבל מעיון בנתוני התחשיב מתקבל שכנראה נפלה שגגה בתחשיב שווי שימוש הביניים, בדוגמאות.

שימוש ביניים חושב ע"י כב' השופט לפי תשואה שנתית של 5% משווי קיים שהוערך ב- 5 מיליון ₪ מכאן שהתשואה השנתית הנומינלית 250,000 ₪ ותשואה נומינלית של 3 שנים 750,000 ₪. ברור שאם מהוונים את דמי השימוש למועד הקובע היינו מקבלים סכום נמוך מסך של 750 אלף ₪ אבל כב' השופט הגיע לסכום של 788 אלף ₪, משהו פה לא נכון.

גם בדוגמא של דחייה 8 שנים, תשואה נומינלית של 8 שנים צריכה להיות 2 מיליון ₪, אבל השווי המהוון שחושב ע"י כב' השופט 2.34 מיליון ₪ וזה לא הגיוני. מצאתי לכך את ההסבר, כב' השופט היוון את דמי השימוש קדימה במקום לאחור וזו טעות שמאית פראקסלנס, אם מתקנים את התחשיב ומהוונים למועד הקובע את שימוש הביניים כפי שהיה צריך לעשות בהחלטת וועדת ערר בעניין רודניק וכפי שהצדדים עשו בשומות שלהם בהליכים הנדונים, אז בדוגמאות של כב' השופט הייתה מתקבלת השבחה של 1.98 מיליון ₪ בדחייה של 3 שנים, ו- 1.34 מיליון ₪ בדחייה של 8 שנים והתוצאות הללו הינן הגיוניות ועושות שכל ומצדיקות את הגישה הכלכלית המקובלת ולא לשנות את המתודה השמאית. גם כב' השופט הס מסכם את פסק דינו וקובע בסעיף האחרון שקביעת היטל השבחה בהתחדשות עירונית הוא נושא מורכב ואין פתרון אחד ויחיד ולא יהיה מנוס להמשיך ולפתח את התיאוריה השמאית והמשפטית בנושא זה. ולכן אנו סבורים הוא השאיר לשמאי המכריע ולוועדות ערר "דלת פתוחה" לבחון את העניין ולבחון את פסק דינו ולהחליט גם אחרת ממנו. אין קשר לזה שפס"ד טבצ'ניק עסק במקרה של בינוי פינוי, העקרון שקבע הוא נכון בכל המקרים.

סע' 4 לתשובת המשיבה, עמ' 9, בעיות אמפיריות, כדלקמן: נראה שיש ניסיון לשנמך את גישת ההשוואה ולכנות אותה במילה סקר, יש לחזור למושכלות יסוד עסקאות השוואה הם הבסיס להערכת השווי בגישת ההשוואה ואין בהן שום פגם.

גם המשיבה עצמה בחוות דעתה, קבעה את השווי בשני המצבים על בסיס עסקאות. הוצג בשומתנו מסד עסקאות רחב שמוכיח את השווי בשני המצבים בצורה ברורה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

באומדן שווי מצב קודם, נוטרל השפעת הפוטנציאל באמצעות ניתוח השווי בשתי חלופות נפרדות האחת באמצעות עסקאות שבוצעו די זמן לפני קליטת התכנית, כך שאפשר לבחון עסקאות כמה שנים לפני ההפקדה כך שתנוטרל ההשפעה העתידית של התכנית. החלופה השניה, באמצעות עסקאות מכר שנערכו בסמוך למועד הקובע בדירות ישנות מחוץ לתחום התכנית.

לגבי טענת המשיבה, שאומדן השווי בחלופה אחת אצל המבקשים (עסקאות היסטוריות במתחם) מגלם פוטנציאל כללי, לדעת המבקשים גם אם קיים פוטנציאל שכזה הוא חלק משווי מצב קודם ואין הצדקה לנטרל אותו ועמדת המבקשים תואמת גם את העמדה המחמירה של היועמשי"ת בעניין התחשבות בתמ"א 38 במצב הקודם. פס"ד בעניין לויתן עמ"נ 18618-12-22 אפילו הרחיב עוד את ההתחשבות במצב קודם בזכויות התמ"א, ראה גם פס"ד בעניין אהרון ברק ואח' בירושלים עמ"נ 25955-11-22. אפילו פס"ד בעניין בלו מרבל (השימור) עמ"נ 56975-09-23 קבע שיש להתחשב בהשפעה הכללית של תמ"א 38.

לגבי מדד משרד השמאים דנוס-להט, מדובר במדד שממשיך את המתודה של השמאי הממשלתי הראשי. ויש לו יתרונות רבים על פני מדדים אחרים. בשומות רבות נדרש לעשות התאמה לזמן וזה אחד הכלים הטובים לעשות זאת והוא בוודאי עדיף על מקדם שרירותי.

לגבי הטענה שסקר השוואתי אינו לוקח מאפיינים ייחודיים, בחלופה אחת בשומת המבקשים נותחו עסקאות מהמתחם שבנדון ולכן ברור שהן מגלמות את כל המאפיינים. בחלופה שניה בשומת המבקשים דייקנו את נתוני ההשוואה ככל שניתן, ולמעשה גם שומת המשיבה נקטה באותה מתודה. כפי שבשומת המשיבה שווי מצב קודם הוערך על בסיס עסקאות השוואה כך אין שום פסול בהערכת שווי מצב חדש על בסיס עסקאות השוואה.

למעשה גם המשיבה העריכה בחוות דעתה את שווי מצב חדש לפי גישת ההשוואה, שווי מצב חדש הוערך לפי שווי דירות חדשות בסביבה ומהן "חולץ" שווי הקרקע לצורך חישוב השווי בגישה הכלכלית. מתקבל ששיטת המשיבה חשופה ליותר טעויות משומת המבקשים כי מביאים בחשבון סקר דירות חדשות (לפי התשובה מתברר שזה בעייתי) ואז הולכים בגישת "החילוץ" שיש לה את הקשיים שלה שיש להביא בה "גורמים רגישים" המביאה "לתוצאה רגישה".

סקר רן וירניק, אנו לא עוסקים בערר על שומה ברובע 3 וסקר וירניק לא צורף לשומת המשיבה איננו מוכר לנו והוא גם לא רלוונטי. בוודאי כאשר שומת המשיבה עצמה מבססת את השווי על סקר עסקאות. בעמ' 12 לתשובת המשיבה, פורט שיש לערוך התאמות רבות למאפייני הנכסים, אבל לעמדת המבקשים ריבוי של תיקון מקדמים לא מעדן את השומה אלא ההיפך, מגדיל את מרווח השגיאה ומחליש את המהימנות. גם באופן מעשי לא בהכרח בכל מקרה ניתן לנקוב בכל מקדם ומקדם. בעמ' 12 לתשובת המשיבה ישנה טבלה, בעמודת כלול במדגם הורידו חלק מהעסקאות, לדוגמא את העסקה הרביעית שהשווי בה הוא 48,000 ₪ אבל לא הורידו עסקאות אחרות שבהן השווי הוא אותו דבר או גבוה יותר גם בטבלה למטה ניתן לראות שיש הסרה של חלק מהעסקאות, רוצה לומר שאפשר "לשחק" עם הנתונים ולהגיע לאן שרוצים וככה לא נערכת בדיקת "שווי השוק" ולפעמים הבדיקה הרחבה היא הנכונה. ולא ידוע על מה מקדמי ההתאמה מבוססים.

החלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה, לא מצאנו אותה, ייתכן כי ההפניה איננה נכונה, בכל מקרה מדובר בשמאי מכריע שעמדתו איננה עדיפה על כל שמאי מכריע אחר ואנו סבורים אחרת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סע' 5 לתשובת המשיבה, עמ' 13, שימוש בגישת ההשוואה, כדלקמן:

כפי שעולה מפס"ד נועה לב הבהיר בית המשפט כי גישת ההשוואה הישירה היא דרך המלך, להערכת ההשבחה במקרים של מכר וגם שמאי המשיבה קבע את השווי על בסיס עסקאות השוואה ולכן לא ברורה טענת המשיבה בעניין זה.

לגבי הטענה שאקט של מכירת דירה הינו "מימוש חלקי" לדעתנו מדובר בטענה שאיננה נכונה מאחר והמוכר מוכר את כל זכויותיו במתחם על כלל יתרונותיו וחסרונותיו והזכויות שנובעות מתוקף התוכנית המאושרת, המוכר לא משאיר לעצמו שום פרומיל של זכות בנכס שלא נמכרה.

הקונה מצדו, רוכש את הדירה הנדונה ואת כלל חלקו בזכויות ואת כלל מרכיבי החבילה הקניינית והתכנונית לרבות תקופת ההמתנה להתממשות הפרויקט, חוסר הוודאות, הסיכונים המובנים בתהליך מימוש ארוך, ולכן קונה שמתנגד לא ירכוש את הדירה כלל. השוק עצמו מסנן עסקאות לא מייצגות ומייתר את הצורך בהנחות תיאורטיות מורכבות.

גם אם יטען כי מי שמוכר דירה לפני התממשות בפועל של הפרויקט, מוכר מוצר נחות, עדיין זה המוצר וזה שוויו בדיוק כפי ששווי דירה עם דייר מוגן נמוך משווי דירה ללא דייר מוגן. זה המצב המשפטי של הנכס וזה שווי דירה בנכס.

בנוסף, בפרויקטים מסוג זה, לא ניתן לממש את הזכויות אלא באמצעות יזם, ולכן שווי השוק של הזכויות לבעל הדירה הוא רק במסגרת הסכם פינוי – בינוי, זה השווי, שווי השוק. טענת המשיבה שיש מרכיב שווי שלכאורה לא נכלל במחיר הדירה וזה הרווח היזמי של היזם, אלא שהרווח היזמי הוא מרכיב שאיננו חלק מרכיב שווי הקרקע ולא משלמים עליו היטל השבחה אלא מס הכנסה. גם כאשר מעריכים נכס "בגישת החילוץ" מפחיתים את היזמות ואיננו נכלל במרכיב הקרקע.

סעיף ז', עמ' 15 לתשובת המשיבה, נטען כי מרבית המכירות במתחם הן מכירות בכורח. בתשובה לכך נענה כי ראשית הטענה לא הוכחה. שנית, כאמור לעיל מכירות בחסות בית המשפט הן עסקאות טובות יותר ובמקרים רבים מניבים מחיר/תמורה גבוה יותר משווי השוק וזה בגלל התהליך הפסיכולוגי שגורם תהליך התמחרות ולכן אין שום פסול בעסקאות שנערכו במתחם.

סעיף 10, עמ' 20, לתשובת המשיבה, שווי מ"ר בנוי ועלויות הבנייה במצב החדש, כדלקמן: בשומת המשיבה מופיע סקר מקיף של עסקאות מכר בדירות חדשות בשכונה ובסביבתה הקרובה ממנו מתקבל שווי ממוצע של 36,700 ₪ למ"ר, ממצא שאנחנו בדקנו והסכמנו לכך.

אין שום סיבה והצדקה לפסול את שומת המשיבה בסע' זה ולעדכן את השווי כלפי מעלה, ובכלל אנו מתנגדים לסגנון הזה של תיקונים כלפי מעלה בשלב הדיון בפני השמאי המכריע. כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט אליה מפנה המשיבה בתשובתה, נקבע שווי מ"ר בנוי לפי 33,000 ₪ בלבד. כאמור לעיל, התוצאה הסופית שנקבעה ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט, נמוכה משמעותית מדרישת המשיבה במקרה שבפנינו ולכן התמקדות בשווי מ"ר מבונה בלבד ללא בחינת התמונה המלאה מהווה מעשה לא נכון. אנו חולקים על עלויות הבניה שהובאו בחשבון ע"י השמאי המכריע מר בועז קוט בסך 10,000 ₪ המגלמות עקיפות ומרתף. בעמ' 21 לשומת המבקשים הוצג תחשיב מפורט לפי מחשבון דקל והיא בסך של 15,500 ₪ למ"ר.

עניין עלויות הבניה, כמפורט בשומת המבקשים החישוב המדויק והנכון הינו באמצעות מחשבון דקל ולא מחירון דקל. כמו כן, חישוב עלויות הבניה במערכת המחשבון נעשה על מהדורת 2024 התואמת

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

למועד הקובע. מעבר לכך, בשומת המשיבה אין כל תחשיב עלויות בניה ולפיכך לא ניתן להתייחס לגופו של עניין. לגבי הטענה שבפרויקט פינוי-בינוי יש עלויות בניה עקיפות נמוכות יותר מהרגיל, לדעתנו זה אינו נכון כי ישנה עלות דיירים גבוהה שכוללת: עו"ד, מפקח, שמאי, ערבויות חוק מכר על מלוא השווי של הדירה מהיום הראשון של פינוי הדיירים, ערבויות שכ"ד ועוד. לכן על הצד הזהיר הובאו בחשבון רק 30% עקיפות למרות הקווים המנחים הנורמה היא עד 35%.

סעיף 11, עמ' 21 לתשובת המשיבה, ירידת שווי הקרקע החל מעליית הריבית, כדלקמן: מאפריל 2022, קפצה הריבית מרמה אפסית לפריים של 6.25%, במקביל זינקו תשומות הבניה ותיקון חוק המכר מיולי 2022 חייב את היזמים לספוג לפחות 60% מהתייקרות הבניה. שילוב הדברים הללו הוליד הלוואות קבלן והסדרי תשלום של מודלים של 20/80 ו-10/90 עד שבמרץ 2025 בנק ישראל פרסם טיוטת הוראה להגבלה של הסדרי התשלום הללו, התוצאה הישירה היא שעלויות המימון ליזם קפצו ולכן המשמעות היא שהיתרה לקרקע קטנה.

העובדה ששווי הקרקע ירד בשנים האחרונות אינו נתון לוויכוח, הדבר משתקף בכל העיתונות הכלכלית, מכרזי רמ"י, ובדיקה מיוחדת שערך הלמ"ס כמפורט בחוות דעת המבקשים. אם המשיבה סבורה שדווקא בנווה עופר שווי הקרקע עלה בניגוד לכל המדינה עליה להוכיח זאת.

סעיף 12, עמ' 21 לתשובת המשיבה, מחקר למ"ס מיום 13.02.2025, קטונתי מלחלק ציונים מהלמ"ס אם עומד בקריטריונים, כל נתוני השוק הידועים לציבור מעידים על ירידת שווי הקרקע בשנים האחרונות.

סעיף 13, עמ' 21 לתשובת המשיבה, שוק הדיור להשכרה, כדלקמן: על אף ששטחי הדיור בר השגה מהווים כ- 5% מזכויות הבניה מבחינה פיננסית הם מתנהגים כפרויקט השכרה, הדירות אינן ניתנות למכירה, יש לממן את עלות בנייתן עד לאכלוס, ההשכרה הינה מפוקחת, לכן כל זעזוע בסביבת הנדל"ן כגון: זינוק בריבית, התייקרות בתשומות פוגעת בשווין והדבר ניכר בדו"חות של חברות שעוסקות בכך וגם מכרזי רמ"י שנותחו בשומת המבקשים. בשומתנו ניתחנו מכרזי רמ"י ועל בסיסן קבענו מקדם שווי של 0.3 ממגורים. מס' מצומצם של דירות ברות השגה בתוך פרוייקט זה כמו "עצם בגרון" וליזם הרגיל אין מה לעשות עם זכויות אילו ולכן שווין נמוך.

סעיף 14, עמ' 22 לתשובת המשיבה, זכויות בניה סחירות בתת הקרקע, כדלקמן: כאמור, החל מעמ' 27 לשומת המבקשים, ההמרה איננה רלוונטית, מרתף מודרני בימינו שתכנונו מושפע מהצורך לחניות לאופניים ואופנועים, עדכון תקן 413 שאינו מאפשר תקרות טרנספורמציה מהגדרת התכנית שפינוי האשפה יהיה תת קרקעי, ומתקן חניה של 0.8 חניות לדירה שמשמעותו שלא ניתן לתכנן חניות עוקבות, כל אלא מייצרים מרתף שהתכנון שלו מאוד מורכב ואי אפשר לאנוס לתוכו זכויות למסחר. לטענת המשיבה, ינוצלו יותר מ- 6,000 מ"ר למסחר בתת הקרקע, לדוגמא במגרש 1001, שטח בהיקף כזה הוא כמו קניון קטן, והדבר איננו סביר בפרויקט למגורים ובפרט כאשר התכנית לא מאפשרת הקמת קניון אלא רק שטח נילווה.

למרות שתכנית ע1, מאפשרת שטחים נלווים מסחריים בתת הקרקע אין בכל העיר אף פרוייקט שיש בו ניצול בהיקף שנטען בשומת המשיבה. לגבי הטענה שסביר להניח שמתכנן התכנית בדק את הנושא, מבקשים לחדד שמי שיזם את התכנית זו העירייה ולא יזם פרטי, ויכול להיות שלעירייה יש פנטזיה אבל לא נראה שיש מי שיממש אותה. יש לציין שהתכנית איננה מאפשרת שימוש למגורים

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בקומת הקרקע בבינוי המגדלי ולכן לא ניתן להצמיד שטחי מרתף למגורים בקומת הקרקע. קרי, ללא מגורים בקומת הקרקע לא ניתן להצמיד דבר במרתף.

סעיף 15, עמ' 23 לתשובת המשיבה, הפחתה לגודל, כדלקמן: אין שום קשר בין שווי הזכויות שמושפע ממאפיינים שונים כפי שמוסכם עקרונית בסע' 9.31 לשומת המשיבה ובין השאר היקף הזכויות לבין הרווח היזמי ועלויות המימון. מקדם הפחתה או תוספת בגין גודל הוא מקדם מקובל בשומות רבות.

סעיף 16, עמ' 23 לתשובת המשיבה, דחייה למימוש הזכויות, כדלקמן: תקופת התכנון והרישוי לא מגולמת כלל בערכי השווי מהסיבה הפשוטה שהשווי נקבע בגישת "החילוץ" מעסקאות בדירות בנויות וזמינות. מכאן, שאם רוצים להתחשב בתקופת תכנון ורישוי המשמעות שיש להפחית את השווי הבסיסי במסגרת המצב החדש. הדחייה אצלנו מורכבת מפינוי של 422 משפחות, גני ילדים קיימים ומרכז נוער, לכל אלא נדרשות שנים של הסכמים וטיפול בהתנגדויות. רק לסבר את האוזן, לצורך פינוי גן ילדים יש צורך באישור של משרד החינוך, של הרשת שמפעילה את הגן, ושל הורי הגן שהרבה פעמים מסרבים להתפנות במהלך שנת הלימודים ומבקשים שזה יהיה בסוף השנה. נוסף על כך, ישנם עוד 4 נספחים שמהווים תנאי לבניה וטרם הושלמו ונספח עיצוב אדריכלי, חוות דעת אקוסטית, תיאום נתיב מהיר לעיר ונספח מיקרו אקלים. כך ששלב הרישוי לבדו אצלנו ארוך מהרגיל. אין בסיס לטענת המשיבה שתקופת הדחייה הממוצעת שהוצגה בטבלה בשומת המבקשים הייתה בפרויקטים שבהם אחוז החתימות היה נמוך. נזכיר, שהממוצע בטבלה היה מקדם 0.58 ואנו על הצד הזהיר הסכמנו עם מקדם 0.63 שנקבע עם שומת המשיבה.

סעיף 17, עמ' 24 לתשובת המשיבה, שימוש ביניים, כדלקמן: שיעור ההיוון הוא לא שיעור התשואה של שכר הדירה שהתקבל מהדירות הקיימות, אלא הוא מהווה את מחיר הכסף, במועד הקובע ריבית הפריים הייתה 6.25%, אין קשר בין שיעור ההיוון של שכר הדירה לבין התשואה לצורך חישוב דמי השימוש לבין חישוב שווי הנכס כנגזרת משכר הדירה. מאחר ודמי השכירות כוללים את הפוטנציאל של הדירה וניתנים בתמורה רק לעצם המגורים בדירה הישנה אזי שיעור ההיוון הראוי עבורם הינו נמוך יותר מהרגיל ולכן השווי הבנוי גבוה יותר.

סעיף 18, עמ' 24 לתשובת המשיבה, הוצאות הריסה, כדלקמן: עלות הריסה מובאת בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, וזאת מאחר ואיננה מכוסה בוודאי לא במלואה ע"י קיזוז היטלי הפיתוח. אין ערבות לכך שהשטחים שיזוכו ע"י המשיבה יהיו במלוא השטח הבנוי. עצם פעולת ההריסה דורשת זמן וזלמן השה יש מחיר של תקורות אתר, עלויות מימון ועיכוב ביצוע כלל הפרויקט וגם לזה יש משמעות כספית.

סעיף 19, עמ' 24 לתשובת המשיבה, תחשיב שומת המבקשים, כפי שאמרנו קודם, פס"ד נועה לב קובע כי המתודה השמאית החדשה שנאמרה בו היא רק במקרה שאין עסקאות השוואה. במקרה הנדון יש עסקאות השוואה ולכן אין צורך להידרש לוויכוח איזה גישה שמאית נכונה יותר, הגישה הכלכלית המקובלת או המתודה החדשה בפסק הדין. פס"ד עוסק בפרויקט פינוי-בינוי וכב' השופט הס קובע כי יש להעריך את השווי על בסיס העסקאות במתחם. הדיירים עושים מכרז יזמים ולכן זהו שווי השוק. כמו כן, באישור תכנית מביאים בחשבון רווח יזמי סביר ותמורות של 12 מ"ר בלבד לדיירים, אצלנו הדיירים מקבלים תמורות יותר גבוהות, ומכאן שהם מקבלים יותר ממה שהשוק אמור לתמחר ולכן מכירת הדירה משקפת שווי שוק ואף מעבר לכך.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לגבי הטענה שבהסכמים היסטוריים התמורות היו נמוכות בגלל חוסר ודאות - המציאות מוכיחה בדיוק להיפך. פעם היזמים הבטיחו תמורות גבוהות בגלל שהעיריות הסכימו להכיר בכך, ובגלל שהשוק היה בעלייה מתמדת. היום המצב התהפך עד כדי פתיחת הסכמים עם דיירים מחדש.

חיוב חלקי - הקונה שילם עבור זכויות מושבחות ולכן לא מעניין אותו מי משלם את ההיטל. בנוסף הוא נכנס לנעלי המוכר ולכן נהנה מכל הרכיבים כדוגמת עלויות פינוי, עו"ד וכדומה וזה מגולם בתמורה. יתירה מזו, אם כל הדירות יימכרו והבעלים החדשים יחליטו שהם ממשים לבד את הפרויקט, מה אז יהיה השווי? ברור שלפי העסקאות. אין פה מרכיב שנעלם או נולד מחדש. אצלנו מכרו הכל. כל בעלים מכר את כל זכויותיו וזה מלוא השווי.

עסקאות כורח - בגירושין וירושה יש איזון משאבים ולכן ברור שאין כאן שום חשש לתמורה שונה מהשווי. אין קשר בין הסיבה לעריכת עסקאות אלו לבין הסכמי הפינוי בינוי. אלו עסקאות לגיטימיות בדיוק כמו כל עסקה אחרת בשומה רגילה.

ניתוח 4 עסקאות - לא ברור כיצד הגיע למעל 50,000 ₪ למ"ר בנוי. לפי סעיף 5.4 בתשובה, מדובר בעסקאות 1, 4, 7 ו-8. ראשית גם ממוצע של כולן הוא 37,675 ₪. שנית, עסקה 4 היא חריגה ויש לנטרלה ואז השווי הוא 34,000 ₪ למ"ר בנוי דירה קיימת.

מקדם דחייה - יש לראות את הדחייה בראיית המצב במועד הקובע. כמו כן, אם יש יזם שדוחף ומקדם פרויקט בכל הכוח, אין מקום לטעון בדיעבד שמקדם הדחייה הוא יותר נמוך. מדובר בהיטל בגין היזמות והמאמצים של היזם ולא על שווי הקרקע.

פס"ד כספי - בשום מקום לא הוגדר מהו מינימום העסקאות הראוי.

תמ"א 38 - מה שאמרתי היה, שהעסקאות ההיסטוריות נחתמו כאשר התמ"א עדיין היתה בתוקף ופרסום התנאים לפי סעיפים 77-78 פגע בשווי ולא תרם.

מדד דנוס - אפשר להתווכח על הסמנטיקה אבל זה מיותר. הבסיס הוא מתודה של השמאי הממשלתי ובאתר דנוס יש פירוט מלא של המתודה. כל מדד הוא ממוצע כללי. גם שמאי המשיבה עצמו קבע התאמה לזמן בלי שום בסיס.

סקר וירניק - אפשר לפנות לוירניק ולשמוע את דעתו. אנחנו לא בדיון על סקר וירניק.

ריבוי מקדמים וניתוח עסקאות - אחרי כל מה שנאמר ע"י שמאי המשיבה, בסופו של דבר התוצאה אליה הגיע אינה נתמכת בעסקאות השוק.

חלופה 1 אצלנו - המתודה מופיעה בשומות מכריעות של מר ג'קי פז. הפחתה לגודל היא מרכיב בשווי הקרקע ובסעיף 15 בתשובתה נטען ע"י המשיבה שהיא כלולה ברווח היזמי.

ערר הלל הזקן - עוסק בשווי כנגזרת של שינוי יעוד מתחנת דלק לשימוש אחר. זה לא המקרה שלנו. התנאים לפי סע' 77-78 מייצרים הקפאה ולכן במקרה הנדון פגעו בשווי, ונזכיר שהתכנית נולדה ביוזמת העיריה ולא התושבים. המשיבה צריכה להוכיח את עמדתה. לאחר הפרסום לא ניתן היה לקבל היתר מאחר והוא צריך להתאים לתכנית החדשה, שבה העיריה רוצה שינוי במערך הקרקע ולקבל שטחים.

שומת בועז קוט - מדובר בדירה בקומה שלישית ללא מעלית! בשומת קוט כתוב שהבנין בן ארבע קומות כלומר לא מדובר בדירת הגג. בכל מקרה, עבור חדרי הגג יש לשלם תשלומי איזון לשאר הדיירים. אם המיקום בשומת קוט עדיף, אז אצלנו ההיטל צריך להיות יותר נמוך.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב סעיף 8.7 - ברור שיש קשר למכפיל. הנתונים קשורים זה בזה בתחשיב עצמו. והתוצאה אליה מגיע שמאי המשיבה כאמור לעיל, אינה הגיונית.

עלויות בניה - בשומת המשיבה אין שום הסבר כיצד נקבעו עלויות הבניה למעט צילום מסך מאומדן דקל. אין הסבר מה השטחים ומה המרכיבים. גם היום לא הוצג ע"י המשיבה שום הסבר משכנע ומבוסס. בניגוד אליו, העלויות בשומתנו ברורות מופרטות ומבוססות על פרויקטים בסביבה. בפרויקט פינוי בינוי יש מרכיבי מימון משמעותיים שאינם קיימים בפרויקט רגיל. בנוסף קיימת התעסקות רבה עם הדיירים לאורך כל חיי הפרויקט. עלויות הדיירים, לדוגמה ערבויות, מתחילות במלואן מיד עם ההריסה וזאת לעומת מכר דירה רגילה שמשולמת בתשלומים ולעיתים 20/80 ואז העלות היא רק בסוף. הלוואות קבלן לרוכשים לא חוסכות מימון. להיפך, תנאי תשלום של 20/80 מכבידים על הקבלן בסד"ג של מאות אלפי ₪ לדירה. יש לנו דוגמאות.

מחקר למ"ס - אפשר לעצום את העיניים ולטעון ששווי הקרקע עלה. מכרזי קרקע הם נתון ראשון במעלה לירידת המחירים. מכרזי שדה דב מעידים על כל ת"א. ובסוף זהו שוק שבו יש תחרות ומוצרים תחליפיים ולכן אם בשדה דב השווי יורד כך גם אצלנו.

דירות דב"י - מצחיק לטעון שניתן למכור את הדירות בעוד 25 שנים... שמאי המשיבה טוען שלא מדובר בפרויקט דב"י עצמאי, אך לא ברור למה התכוון בהגדרה הזו. בנוסף, לטענתו לא ניתן לקבוע שווי קרקע עפ"י מקדמים, אבל בשומתו אין שום הסבר לשווי שקבע.

זכויות בתת הקרקע - שמאי המשיבה שיבח את האדריכלים והיזמים המכובדים שמקימים את הפרויקט, והם לא חושבים שאפשר לתכנן מסחר במרתף. שמאי המשיבה גם לא ענה לטענתנו שהוראות התכנית אינן מאפשרות הקמת קניון. גם תחשיבים מפולפלים צריכים להסתמך על עובדות. אם צריך חניה בודדת לדירה אזי לא ניתן לתכנן חניות עוקבות. באף פרויקט לא בוצע מימוש מכוח ע'1 שדומה בהגדרותיה לתכנית שלנו.

הפחתה לגודל - ממושכלות המקצוע ומושכלות הכלכלה, שעבור תפוח אחד אשלם X ועבור 200 תפוחים אשלם פחות מ- 200X. ולכן הרבה זכויות שוות פחות באופן יחסי ממעט זכויות.

דחייה - בגישת החילוץ אין שקלול של רכיב הליכי התכנון. הוא לא חלק מהרווח היזמי. רווח יזמי כולל את עלויות המימון, השווק, משרדיות, הנהלה וכלליות.

גני ילדים - מי שחושב שאפשר לפנות גן ילדים תוך שנה, אינו מחובר למציאות.

אחוזי חתימה - גם כאן שומת המשיבה, כשנוח לה, לא מתבססת על נתונים אלא על הנחות.

שיעור היוון שימוש ביניים - גם כאן שמאי המשיבה טוען לשווי דירה במצב קודם שאינו תואם את ערכי השוק. כמפורט בשתי החלופות בחוות דעתנו. לטעון ששיעור ההיוון אצלנו צריך להיות יותר גבוה, כאשר דמ"ש אינם מגלמים את הפוטנציאל, זה אולי מוסבר יפה אבל לא הגיוני.

סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי - לשיטתו של שמאי המשיבה לא ניתן להסתמך על הסקירה מאחר ולא ברור מהם נתוני הבסיס ומאחר והיא מהווה ממוצע בלבד.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, השימוש המיטבי הינו הריסת המבנים הקיימים וניצול זכויות הבנייה מתוכנית "תא/4576" לפי החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות הבנייה לעיל. נלקחו בחשבון הוראות תוכנית "תא/4576" ובכלל זה: שטחי הבנייה, השימושים המותרים, אופי הבינוי, גובה הבינוי, תקן החנייה, וכיו"ב.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נלקחו בחשבון טבלאות הקצאות והאיזון של תוכנית "תא/4576", וההקצאה הספציפית לנכס הנדון.
עלויות הריסה מגולמות בערכי השווי ולכל היותר מתקזזות עם החיסכון בהיטלי פיתוח.
לאור סטטוס הפרויקט במועד הקובע (ראו ס"ק 7.16 לעיל), גודל המתחם הנדון, כמות הדירות לפינוי בתא השטח הרלוונטי (מושע), ועל הצד הזהיר, נלקחה בחשבון דחייה של 8 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה המשקף את הסיכון ומורכבות מימוש הזכויות.
נלקחה בחשבון תרומת הבינוי הקיים (שימוש ביניים) בתקופת הדחייה, בשיעור היוון של 4% לשנה.
על הצד הזהיר לא נלקח בחשבון שימוש ביניים בתקופת הרישוי והתכנון המגולמת בערכי הקרקע.

<u>זכויות בנייה לש"ש תת"ק והאפשרות להסבתן לשטח עיקרי תת"ק</u>[18]:

- נלקח בחשבון כי אישור התוכנית הוסיף את האפשרות לניצול ש"ש תת"ק סחירים.
- נלקח בחשבון כי התוכנית הוסיפה את האפשרות להסבת ש"ש לשטח עיקרי, כאשר הסבת שטחי השירות משביחה את הנכס הנדון בהתאם לחלקו היחסי.
- בהיעדר תכנון מפורט, לאור אי הוודאות לאופן ניצול השטחים התת-קרקעיים, על הצד הזהיר ובהתחשב בבינוי האפשרי ודרישות החנייה, נלקח בחשבון ניצול חלקי / תרומה חלקית של זכויות הבנייה בתת"ק לשווי הנכס.
- ערכי השווי בתחשיב מגלמים את האמור לעיל.

בהתחשב במסגרת המשפטית של היטל השבחה בכלל ופס"ד "פמיני" בפרט, נלקח בחשבון כי מחירי עסקאות של דירות ישנות בתחום התוכנית ולאחר אישורה, אינם מגלמים בהכרח את שווי המקרקעין, ותחשיב ההשבחה נערך בגישת התועלת / הגישה הכלכלית כמקובל.

<u>נתוני השוואה למגורים</u>:

דנוס - דירות 4 חדרים בת"א - ראו סקירה רבעונית למחירי דיור שנערכה ע"י אוהד דנוס.
למ"ס 60400 - מדד מחירי דירות לפי מחוזות - תל אביב.
למ"ס 70000 - מדד מחירי דירות חדשות.
יש לציין כי מחירים אלו מגלמים (בממוצע) את פוטנציאל ההתחדשות העירונית בעיר תל-אביב.
מפנה לסקר עסקאות מכר דירות חדשות בשכונת נווה עופר וסביבתה הקרובה.

<u>שומת מקרקעין מבוססת הנחה (תקן 21.1) - מתחם ארבר צפון - "תא/5051"</u>:

תוכנית "תא/5051 - ארבר צפון" הינה תוכנית התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי בצפון שכונת נווה עופר, בהתאם למדיניות שכונת נווה עופר "תא/9061" ותוכנית המתאר "תא/5000". התוכנית קובעת, בין השאר, מגרש למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מבונים וחזיתות מסחריות הרחבת רח' וקביעת זיקת הנאה להולכי רגל. בתאריך 08.10.2024, התוכנית עברה בדיקת תנאי סף.
מפנה לשומת מקרקעין מבוססת הנחה (תקן 21.1) למתחם ארבר צפון, שנערכה עבור יזם התוכנית חב' אקרו נדל"ן וחב' אשדר, למועד קובע 22.05.2024, ולערכי השווי הבנוי שנקבעו שם.
הערות (ש.כ.):

- הבינוי בתוכנית "תא/5051" הינו בינוי משולב של בנייה מרקמית ומגדלים, בדומה לתוכנית הנדונה "תא/4576".

[18] סעיף ו' להערות לטבלה 5 בהוראות התוכנית.

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

- שטח "פלדלת" ממוצע בתוכנית "תא/5051" דומה לשטח ה"פלדלת" הממוצע בתוכנית הנדונה "תא/4576".
- ערכי השווי הבנוי, מבוססים על סקר מחירים דומה לסקר המחירים המופיע בס"ק 9.4 לעיל.
- ערכי השווי הבנוי, הינם ללא הפחתה לתקן החנייה המופחת.

מפנה לסקר היצע דירות חדשות להשכרה, בנוסף, ע"פ נתונים המצויים במשרדנו, במתחם דיור להשכרה הגדנ"ע, מושכרות בשוק החופשי דירות בנות 2 עד 5 חדרים, בשטח ממוצע של כ- 65 מ"ר עד 110 מ"ר, בשכ"ד של כ- 6,000 ₪ עד 8,000 ₪ לחודש, בהתאמה למאפייני הדירה.

<u>דיור בהישג יד (דב"י)</u>: בהתאם למידע שנמסר לנו מדיניות העירייה במקרה הנדון הינה השכרה של הדירות המפוקחות ל- 25 שנה בשכ"ד מופחת ב- 40% ממחירי שוק, כאשר תקן החנייה ע"פ הוראות התוכנית הינו אפס (ללא חניות).

מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם דב"י.

בהכרעה בהשגה ראשונה, למועד הקובע 02.02.2022, גוש 7051 חלקה 23, רחוב פראנצויז, שכונת צפון יפו, נקבע מקדם דב"י של 0.80.

שומת מקרקעין מלאה לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה (תוכנית תא/4321) בדרום העיר תל אביב, שנערכה לחברת "לוינשטין נכסים", למועד קובע 31.12.2023, ממנה עולים ערכי השווי המבונה הבאים:

מגורים רגיל "פלדלת" - 21,000 ₪.

מגורים דב"י "פלדלת" - 8,400 ₪ (מגלם מקדם של 0.40).

מציג אומדני עלויות בנייה למ"ר מגורים (מקור: דקל נספחים ועלויות לבנייה ופיתוח - מרץ 2024).

<u>מכרז רמ"י 45/2021 - שכונת "צפון מערב קריית שלום"</u>:

מגרש: 09 בתוכנית "תא/1/2494".

יח"ד: 74.

מועד האחרון להגשת הצעות: 24.05.2021.

שם הזוכה: קבוצת מנרב בע"מ.

מחיר זכייה: 137,555,777 בתוספת מע"מ.

ניתוח המכרז מעלה כי ההצעה הזוכה מגלמת מחיר של כ- 16,000 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת", כאשר ההצעה השנייה מגלמת מחיר של כ- 14,600 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת".

בהכרעה בהשגה ראשונה, למועד הקובע 02.02.2022, גוש 7051 חלקה 23, רחוב פראנצויז, שכונת צפון יפו, נקבעו ערכי קרקע של 28,500 ₪ למ"ר מבונה "פלדלת" כולל פיתוח.

בשומת מקרקעין מלאה לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה (תוכנית תא/4321) בדרום העיר תל אביב, שנערכה לחברת "לוינשטין נכסים", למועד קובע 31.12.2023 נקבע: שווי למ"ר מבונה מגורים "פלדלת" הינו 21,000 ₪.

מפנה להחלטות שמאים מכריעים לעניין שיעורי ההיוון לדחייה / שימוש ביניים.

<u>נתוני השוואה למסחר / משרדים / תעסוקה</u>: ע"פ החלטה של השמאי המכריע דוד טיגרמן למועד הקובע 19.07.2019, גוש 7052 חלקה 99, במתחם "קסטיאל", נקבעו ערכי קרקע של 21,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר ומקדם של 0.5 לשטחי שירות למסחר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ע"פ החלטה של השמאי המכריע יעקב פז למועד הקובע 01.03.2020, גוש 8938 חלקה 3, במתחם "התחנה המרכזית הישנה", נקבעו ערכי קרקע של 4,400 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה, ו- 10,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו מסחר (יחס ברוטו/נטו 15%).

מפנה להיצע שטחים מסחריים בסביבת שכונת נווה עופר.

מפנה לסקר עסקאות מכר של שטחים מסחריים בסביבת שכונת נווה עופר בשנים 2022-2024.

מנתונים המצויים במשרדנו עולה כי במתחם תעסוקה וותיק המצוי בסמוך לשכונת נווה עופר מושכרות חנויות הפונות לחזית הרחוב בדמי שכירות הנעים בגבולות 100 ₪ - 120 ₪ למ"ר. יצוין כי חזית הרחוב אינה מאופיינת בתנועת הולכי רגל מרובה.

בשומת מקרקעין מלאה לחלקים במתחם התחנה המרכזית הישנה (תוכנית תא/4321) בדרום העיר תל אביב, שנערכה לחברת "לוינשטין נכסים", למועד קובע 31.12.2023 נקבע:

שווי למ"ר מבונה משרדים ותעסוקה הינו 7,000 ₪.

שווי למ"ר מבונה מסחר הינו 12,500 ₪.

מפנה לאומדני עלויות בנייה למ"ר משרדים (מקור: דקל נספחים ועלויות לבנייה ופיתוח-מרץ 2024).

<u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי תעסוקה / משרדים שנערכו בשנים 2023 – 2024</u>:

- בתאריך 05.01.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת מלוא זכויות החברה במקרקעין בשטח של 1,063 מ"ר עליהם בנוי בניין משרדים הכולל חמש קומות (וקומת מרתף) ומקומות חניה, באזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה בתמורה לסך של 22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה ממוצעת של 6.20%.
- ע"פ פרסום בעיתון גלובס מיום 22.05.2023, חברת הביטוח מגדל רוכשת מהחברות היזמיות קבוצת וייס וחברת בולטהאופ, מחצית ממגדל וייס־בולטהאופ בת"א, תמורת סכום של 230 מיליון שקל. מדובר על בניין בן 12 קומות שהוא חלק מפרויקט WE TLV הנמצא לא רחוק ממגדלי הצעירים. הפרויקט כולל 38 אלף מ"ר של שטחי מסחר ומשרדים, והוא כבר מאוכלס. ההכנסה התפעולית נטו (NOI) מהבניין בכללותו, שאת מחציתו רכשה חברת מגדל צפויה להיות כ- 26 מיליון שקל בשנה. ע"פ הפרסום, העסקה משקפת תשואה של כ- 5.65%.
- בתאריך 16.01.2024 דיווחה חברת מניבים קרן הריט החדשה כי התקשרה בעסקה לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר ידוע בכינויו "מגדל הארמון", בשכונת הדר בחיפה, תמורת 103.75 מיליון ₪ בתוספת 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר. הבניין כולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה, בשטח עילי להשכרה של כ- 16,000 מ"ר (14,600 מ"ר שטחי משרדים ו- 1,400 מ"ר שטחי מסחר) וכ- 410 מקומות חניה. בנוסף לשטח האמור לעיל קיים בבניין שטח של כ- 1,050 מ"ר המצוי בבעלותו ובשימושו של צד ג' שאינו חלק מהממכר. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 7.1 מיליון ₪. ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 6.85% ביחס לתמורה בסך של 103.75 מיליון ₪.
- ביום 03.03.2024 דיווחה חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ כי ביום 29.02.2024, התקשרה בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בנכס מניב בקרית השרון בנתניה, תמורת 120 מיליון ₪, ובכפוף להשלמת העסקה, החברה תחזיק ב- 100% מהזכויות בנכס. בהתאם לדיווח ונתונים משלימים

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הנכס מהווה מרכז מסחרי הכולל מסחר, משרדים, מרפאות וחניונים בשטח כולל של כ- 25,000 מ"ר, המושכר לצדדים שלישיים. שיעור התפוסה הממוצע בנכס לשנת 2023 היה כ- 95% וקיימת יתרת זכויות בנייה בשטח עילי של כ- 29,000 מ"ר. ע"פ הדו"חות הכספיים לשנת 2023 שווי יתרת זכויות הבנייה מוערך בכ- 19 מיליון ₪. ע"פ הדיווח, ה- NOI מהנכס כולו לשנת 2023 היה כ- 15,292 אש"ח. ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת תשואה של כ- 6.92% ביחס לשיעור התפוסה הממוצע לשנת 2023.

<u>עסקות תשואה של נכסים מניבים בשימושי מסחר שנערכו בשנים 2023 – 2024</u>:

- בתאריך 01.05.2023 דיווחה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ על מכירת זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,600 מ"ר המצוי בפרויקט "MORE נרקיסים" בראשון לציון, תמורת 58 מיליון ₪. בהתאם לדיווחי החברה, ה- NOI השנתי הצפוי מוערך (לאחר שערוך למועד העסקה) בסך של כ- 4 מיליון ₪. ע"פ הדיווחים וניתוח משלים, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של כ- 6.9%. יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בשל קשיים תזרימיים של הקבוצה.
- בתאריך 18.05.2023 דיווחה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ על מכירת זכויותיה בחזית מסחרית בשטח של כ- 1,300 מ"ר, המצוי בפרויקט מגורים בשכונת "מורשת" בעיר מודיעין, תמורת 35 מיליון ₪. בהתאם לדיווחי החברה, חלק מהשטחים הושכרו למרכול וקופ"ח, כאשר ה- NOI השנתי הצפוי מוערך (לאחר שערוך למועד העסקה) בסך של כ- 2.425 מיליון ₪. ע"פ הדיווחים וניתוח משלים, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של כ- 6.9%. יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים העסקה נערכה בשל קשיים תזרימיים של הקבוצה.
- בתאריך 28.05.2023 דיווחה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ על מכירת זכויותיה בחזית מסחרית בשטח של כ- 1,872 מ"ר, המצוי בפרויקט מגורים בשכונת "מורשת" בעיר מודיעין, תמורת 50 מיליון ₪. בהתאם לדיווחי החברה, חלק מהשטחים הושכרו למרכול וקופ"ח, כאשר ה- NOI השנתי הצפוי מוערך (לאחר שערוך למועד העסקה) בסך של כ- 3.65 מיליון ₪. ע"פ הדיווחים וניתוח משלים, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של כ- 7.3%. יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים העסקה נערכה בשל קשיים תזרימיים של הקבוצה.
- בתאריך 11.06.2023 דיווחה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ על מכירת זכויותיה בחזית מסחרית בשטח של כ- 1,542 מ"ר, המצוי בפרויקט מגורים בשכונת "אור ים" בעיר אור עקיבא, תמורת 33 מיליון ₪. בהתאם לדיווחי החברה, חלק מהשטחים הושכרו למרכול, כאשר ה- NOI השנתי הצפוי מוערך (לאחר שערוך למועד העסקה) בסך של כ- 2.45 מיליון ₪. ע"פ הדיווחים וניתוח משלים, העסקה משקפת תשואה ממוצעת של כ- 7.4%. יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים העסקה נערכה בשל קשיים תזרימיים של הקבוצה.
- בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי הושלם הסכם למכירת נכס החברה באזור התעשייה עקרון 2000 הכולל מבנה בן קומה אחת המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית, לצד שלישי שאינו קשור לחברה, בתמורה לסך של 45,850,000 ₪. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.06.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ- 600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023), ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה. ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של 6.8% במכירה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בתאריך 23.05.2024 דיווחה חברת אספן גרופ בע"מ כי רכשה את זכויות הבעלות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 1,500 מ"ר וכן כ- 500 מ"ר חצר, מחסנים ו- 74 חניות במקרקעין המצוי ב- "צומת הפיל" בת"א, בתמורה לסך של כ- 46 מיליון ₪. ע"פ הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו 91%, ודמי השכירות השנתיים מסתכמים לסך של כ- 3.4 מיליון ₪. ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה של כ- 7.4% בהתאם לשיעור התפוסה הנוכחי.
- בתאריך 29.07.2024 דיווחה חברת דלק ישראל נכסים בע"מ כי רכשה 50% מזכויות החכירה במרכז מסחרי המצוי בכפר יונה, גוש 8120 חלקה 339, תמורת 87.5 מיליון ₪ שישולמו בחלקים. המרכז המסחרי מהווה את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט, בשטח לשיווק אשר לא יפחת מ- 10,200 מ"ר, ובנוסף שטחי שירות למסחר בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת קרקעי המיועדים לכ- 300 מקומות חניה. נכון למועד הדיווח, הפרויקט מצוי בשלב שלד, כאשר המוכר התחייב להקים ולבנות על המקרקעין. ע"פ הדיווח, נחתמו הסכמי שכירות בגין כ- 60% מהמרכז המסחרי לכ- 32 שוכרים. להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי צפוי של כ- 14 מיליון ₪ (ל- 100% מהנכס). ע"פ הדיווח העסקה משקפת תשואה (לנכס בתפוסה מלאה) של כ- 8%. שיעור תשואה זה מגלם (באופן חלקי) את תוספת הסיכון היזמי להקמה ואכלוס הנכס.
- בתאריך 02.09.2024 דיווחה חברת צים מרכזי קניות על מכירת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות במעלות תרשיחא, לחברת דורסל החזקות בע"מ, בהיקף שטחי שיווק של כ- 11,300 מ"ר בתמורה של 121 מיליון ₪ לפי שווי כולל של 242 מיליון ₪ (6 מיליון ₪ מתוך התמורה ישולמו בתנאים בתלות בהכנסות בפועל). בהתאם לדיווחי החברה ה- NOI השנתי המתקבל בנכס הינו כ- 17.9 מיליון ₪ כולל הכנסות מפדיון, ניהול, צובר חשמל ומערכת פוטו-וולטאית (ל- 15 שנה). ע"פ הדיווח ונתונים משלימים, העסקה משקפת שיעור תשואה כ- 7.8% (בניכוי התמורה הנוספת המותנת). שיעור תשואה זה מגלם את תוספת הסיכון מהכנסות נוספות (פדיון, ניהול צובר חשמל וכו'). יש לציין כי ע"פ פרסומים שונים, העסקה נערכה בין היתר בשל רצון החברה להורדת המינוף.

מפנה לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערכה ע"י השמאי הממשלתי.

מפנה למחקר מגמות תשואות נדל"ן מניב - אינטר ישראל.

מפנה למחקר תשואות נדל"ן מניב - חברת הייעוץ CBRE.

<u>סיכום ערכי שווי מבונה במצב החדש של תוכנית "תא/4576"</u>:

- שווי מ"ר מבונה מגורים "פלדלת" – 12,250 ₪.
- שווי מ"ר מבונה דב"י "פלדלת" – 7,250 ₪.
- שווי מ"ר מבונה מסחר "ברוטו" – 9,250 ₪.

<u>השבחה לתוכנית "תא/4576" (מועד קובע: 31.03.2024)</u>:

תוכנית "תא/4576", מועד קובע 31.03.2024	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי/שווי**	**סה"כ**
מצב קודם			
שווי דירה קיימת מגלם זכויות בנייה להרחבה	64.00	26,000 ₪	1,664,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**1,664,000** ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש			
חלק יחסי בתא שטח	1003		
זכויות בנייה למגורים ("שטח פלדלת")	48,858	₪ 12,500	₪ 610,725,000
זכויות בנייה לדב"י ("שטח פלדלת")	2,387	₪ 7,250	₪ 17,305,750
זכויות בנייה למסחר (שטח ברוטו כולל ש"ש)	900	₪ 9,250	₪ 8,325,000
זכויות בנייה ש"ש / עיקרי תת"ק	21,338	₪ 1,300	₪ 27,739,140
מטלות ציבוריות	---	---	₪ 0
סה"כ שווי תא שטח 1003			**₪ 664,094,890**
חלק יחסי בתא שטח 1003	216576	1040	0.480%
מקדם דחייה / מושע	6.00%	8.00 שנים	0.63
שווי חלק יחסי בזכויות הבנייה, בדחייה			₪ 2,000,812
תרומת הבינוי הקיים (שימוש ביניים)	4.00%	8.00 שנים	₪ 363,568
סה"כ שווי מצב חדש	---	---	**₪ 2,364,380**
עסקת מכר בנכס הנדון (לידיעה בלבד)	29.01.2025	₪ 2,500,000	---
השבחה			
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 1,664,000
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,364,380
סה"כ השבחה			**₪ 700,380**

תשובת המשיבה, <u>פס"ד "נועה לב" - טענת רוחב</u>: בתאריך 26.06.2025 ניתן פס"ד - עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' לב ואח' (להלן: פס"ד "נועה לב"), פסק הדין קובע את אופן חישוב היטל ההשבחה בגין פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי, כמפורט להלן. בימים אלו, שוקדת הוועדה המקומית על לימוד ההחלטה, בחינתה והשלכותיה, על כל המשתמע מכך לרבות הגשת בר"ם בגינה (ביחס לכלל הסוגיות שהוכרעו בה או חלקן). נדגיש, כי עסקינן בהחלטה אשר יש לה השלכות רוחב בתיקים רבים, ותוצאות בחינתה של הוועדה כאמור עשויות להשפיע על המשך צעדיה של הוועדה המקומית ביחס לעררים מושא ההחלטה, וכן על עמדתה וצעדיה ביחס לכלל שומות ההשבחה אשר יוצאות תחת ידה בעניין התוכניות הרלוונטיות. לשם הזהירות, ככל שכבוד השמאי המכריע יחליט לאמץ את פס"ד ו/או הוועדה המקומית תאמץ את פס"ד, נפרט את משמעות פס"ד במקרה הנדון.

<u>בתמצית, בית המשפט קובע כדלקמן</u>:

א. במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם (אף אם עסקינן בעסקאות מעטות ואף בעייתיות), לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה. בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

ב. כמו כן, נקבע על ידי בית המשפט, לעמדתנו תוך סתירה פנימית, עת קודם לכן נקבע על ידו בס' 50 לפסק הדין כי יש לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה או עסקאות קצה עוד לנושא זה, ראו התייחסות מפורטת לסוגיית שיטת ההשוואה הישירה להלן.

ג. בית המשפט מאבחן בין שני מצבים: במכירת דירה כאשר קיימות עסקאות השוואה: דרך המלך היא שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שומת היטל ההשבחה (להלן: "גישת ההשוואה הישירה"). בעת שימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אין כל מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים.

מכירת דירה כאשר לא קיימות עסקאות השוואה: בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התוכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התוכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות. שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התוכנית 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 התוכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם (כזמינים - ש.כ.) כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.

ד. במקרה של מימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט יש לנקוט בגישה זהה למצב של "מכירת דירה כאשר לא קיימות עסקאות השוואה", כמפורט לעיל, דהיינו דחיית ההשבחה כזמינה.

ה. בנוסף, נציין שתי סוגיות שעולות מפס"ד: לעמדתנו, פס"ד נועה לב מאפשר סטייה מגישת ההשוואה הישירה, ראו סע' 50 וסע' 63 לפס"ד, כל זאת מעבר להתייחסותנו לנושא להלן.

האם מימוש בדרך של מכר מהווה מימוש חלקי או מימוש מלא? לעמדתנו, כמפורט להלן, מימוש בדרך של מכר, באופן מבני, מהווה מימוש חלקי.

<u>פס"ד "כספי" - טענת רוחב</u>: בתאריך 18.05.2025 ניתן פסק דין - עמ"נ 24406-11-24 ועדה מקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' כספי (המנוח) ואח' (להלן: פס"ד "כספי", פורסם בנבו). ראשית, חשוב להדגיש שפסק הדין המחוזי בעניין כספי לא קבע הלכה חדשה כלשהי בעניין חישוב ההשבחה לתוכניות פינוי בינוי, אלא כל מה שנקבע בו, על בסיס טעמים טכניים או פרוצדורליים, שבתי המשפט לא אמורים להתערב בהחלטות ועדות הערר, שהן גוף מקצועי, אלא במקרים חריגים ורק אם יש חריגה מסמכות חוסר סבירות או שיקולים זרים, וכן אם עולה סוגיה משפטית של פרשנות תוכנית. בפרט, בסע' 46 לפסק הדין, נקבע שמדובר "בגלגול שלישי", אחרי שמאי מכריע ואחרי ועדת הערר, וגם מטעם זה אין להתערב בהחלטה. ביהמ"ש קובע שחישוב ההשבחה בגישת ההשוואה במקרה זה תואם את הגישה המקובלת ואת ההלכה הפסוקה - שזו "דרך המלך" באופן כללי לחישוב שווי המקרקעין, וכי גם מספר העסקאות שנבחנו באותו מקרה **עולה על המינימום הנדרש לפי התקן השמאי** (הדגשה שלי - ש.כ). ולכן ההחלטה של וועדת הערר היא במתחם הסבירות ואין בה דופי חמור. בייחוד, בסע' 54 לפסה"ד בעניין כספי נקבע כי השאלה באיזה שיטת חישוב או מתודולוגיה יש לפעול לקביעת ההשבחה - היא במתחם שק"ד מקצועי, ואין להתערב בכך, אחרת לא יהיה לכך סוף.

פסק דין כספי אינו קובע קביעות עקרוניות כלשהן לעניין כיצד ובאיזה אופן כללי יש לבצע את חישב ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי, אלא רק החליט שלא להתערב בהחלטת וועדת הערר באותו מקרה שכן היא בסה"כ החלטה סבירה. לעומת זאת, פס"ד אשדר של ביהמ"ש המחוזי בת"א בעמ"נ 52383-10-20 כן קבע קביעות עקרוניות מכאן ולהבא כיצד יש לחשב את ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי.

בפס"ד אשדר נקבע באופן ברור כי דרך המלך לקביעת ההשבחה בתוכניות פינוי בינוי היא הגישה הכלכלית (קרי: לפי שווי מלוא זכויות הבניה העתידיות בתוכנית, בכפוף לדחייה, ותוך גזירת החלק היחסי של הנישום בפרויקט) וזאת גם על בסיס האמור בסיכום השמאי הממשלתי הראשי מיום 15.08.2018. לעניין זה ראו סע' 46-47, 55 לפס"ד אשדר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהקשר זה של שימוש בלעדי בגישת ההשוואה בפרויקטים של פינוי בינוי, נראה על פני הדברים כי יש בעייתיות מובנית, ככל שבכלל יש מספיק עסקאות השוואה שנערכו בסמוך לאישור התוכנית. לא בכדי - אחרי שניתן פס"ד אשדר במחוזי בת"א, רוב מוחלט של השמאים המכריעים אינם משתמשים עוד בגישת ההשוואה כגישה בלעדית, או אף בכלל, לצורך תוכניות פינוי בינוי, אלא משתמשים בגישה הכלכלית כדרך המלך, ובדרך כלל אף כגישה בלעדית.

כך למשל, ראו למשל, החלטה של השמאית המכריעה גב' רמה מאור מיום 09.01.2023 ברח' לה גארדיה 41 (גוש 7098 חלקה 10) לתוכנית 4123, שם נקבע שאין מקום להשתמש בגישת ההשוואה בכלל, למרות קיום 7 עסקאות השוואה שנערכו בשנתיים אחרי אישורה.

חשוב לציין כי שימוש בגישת ההשוואה כגישה בלעדית לחישוב ההשבחה מתעלם למעשה ממכלול הוראות התוכנית, ומכלל אפשרויות הבניה וזכויות הבניה לפיה, כך שנראה כי מדובר בגישה "צרה" ואף פשטנית, אשר בוחנת אך ורק את מחיר מכירתן של מס' דירות במתחם, וזאת תוך בחינת מספר עסקאות בודדות לשם קביעת השווי במצב החדש. גישה זו מביאה לכאורה לעיוות בחישוב ההשבחה כי בין היתר, היא מניחה שמספר קטן של תושבי השכונה, שאין להם כל ידע מתאים בתורת השמאות ובכלכלה, יודעים להביא בחשבון ולגלם בתוך מחיר התמורה בעסקה הפרטית שלהם את שווי כל הזכויות הרבות שמעניקה התוכנית החדשה (כולל "זכויות היזם") ואת היקף כל ההוצאות הדרושות למימוש התוכנית, כולל הבאה בחשבון של מקדמי דחייה מדויקים עד למימוש בפועל, שווי שימוש הביניים ועוד. ברור כי הנחת עבודה זו היא בעייתית. כל זאת בהתעלם מהבעיה המבנית שעסקאות המכר אינן עסקאות בתנאי שוק, כמפורט בהמשך.

יתר על כן, גישת ההשוואה כגישה בלעדית - מתבססת על "מחיר" הדירות שנמכרו, ולא על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, על מלוא הזכויות ואפשרויות הניצול שהוקנו להם.

לכן, התבססות על מספר קטן של עסקאות השוואה שנערכו בסמוך לאחר אישור התוכנית נראית חלקית ובעייתית, גם כי אין מספיק עסקאות השוואה שמבוצעות בפועל, וגם כי "השוק" נמצא בהמתנה, ולמעשה העסקאות היחידות שמבוצעות הן עסקאות כפויות ו/או באישור בימ"ש (מכירה של יורשים או עקב גירושין וכו'). עסקאות אלו אינן משקפות את שווי השוק במלואו.

לעניין זה ראו למשל, ההחלטה בערר תא/91014/0119 ועדה מקומית רמת השרון נ' מחלב (נבו, 01.12.2019), בה נקבע: *"בכל הנוגע לנקודת הזמן שלאחר אישור התוכנית, לעתים השוק לא יספיק להעריך את תרומת התוכנית לשווי המקרקעין ולפיכך יכול שיהא צורך לדחות את נקודת הזמן בה יוערכו המקרקעין למועד נידחה".*

וכן ראו למשל, החלטה של השמאי המכריע מר אלדד חיימי ברח' ארלוזורוב 196 ת"א (גוש 6110 חלקה 222/5) מיום 24.03.2022, ממנה עלה כי קיים פער משמעותי בין שיעור ההיטל בגישת ההשוואה לבין שיעור ההיטל בגישה הכלכלית ונקבע כי פער זה נובע מכך שהמחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בגין מכר דירה יחידה איננו משקף את מלוא התמורה שלה זכאי המוכר בגין חלקו היחסי בתוכנית כולה ולכן עסקאות מכר אלו הן רק מימוש כלכלי חלקי של זכויות המוכרים. לא זו אף זו ; השמאי המכריע שפעל בגישת ההשוואה כגישה בלעדית בעניין כספי - לפני שניתן פס"ד אשדר היה מר יגאל יוסף. אותו שמאי מכריע, שינה את עמדתו לאחר מתן פס"ד אשדר - וראו החלטתו ברח' אח"י דקר 15 ת"א מיום 15.11.2024 בעניין תוכנית תא/ 4242, בה הוא השתמש בעיקר

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בגישה הכלכלית כגישה מובילה (ותוך שימוש בגישת ההשוואה למען הזהירות בלבד) תוך שהוא קובע - בהתאם לפס"ד אשדר - שיש קושי מובנה בשימוש בגישת ההשוואה ממספר טעמים בתוכנית פינוי בינוי, בין היתר כי בהקשר זה נקבע בסע' 57-56 לפס"ד אשדר, כי הנחת המוצא של ועדת הערר לפיה בעלי הזכויות מתנהגים בצורה רציונלית - שגויה, כי "ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המו"מ עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים", וכי לצורך תוכניות פינוי בינוי (ובפרט כשמנסים להסתמך, כמו בענייננו, באופן בלעדי לחישוב ההשבחה על מספר עסקאות בודדות שביצעו אנשים פרטיים בדירותיהם) לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית.

בפרט, הדברים נכונים כאשר עסקינן במימוש במכר שנערך לאחר חתימתו של הסכם פינוי בינוי עם יזם, או אז ברי כי מחיר התמורה בעסקה ישקף בדיוק את התמורות לדיירים בהתחשב בתנאי ההסכם, מועד ההסכם וערכי הקרקע באותו מועד, ועלויות דיירים המועמסות על היזם (היטל השבחה, שכ"ד וכו') ולא מעבר לכך, כל זאת בשעה שיש פערי מידע ופערי כוחות ברורים בין היזם לבין הדיירים, וכך גם קבע מר יגאל יוסף בשומה המכרעת הנ"ל.

לאור כל האמור, ובפרט לאור פ"ד אשדר, בוודאי שאין מניעה לערוך את השומה, כפי שזו נערכה ע"י הוועדה המקומית, קרי: בגישה הכלכלית (שכן זוהי דרך המלך!), ולכן מדובר בגישה ראויה ונכונה.

שימוש בגישת ההשוואה הינו אמנם אפשרי ומותר, אך רק בכפוף לכך שיש מספיק עסקאות השוואה ולכך שהעסקאות שנמצאו אינן עסקאות כפויות או חריגות - כך שהן מייצגות נאמנה את שווי השוק המלא, ובכל מקרה, על פניו נראה כי במקרים רבים שימוש בגישת ההשוואה כגישה בלעדית - מביא לעיוות חישוב ההשבחה.

<u>שימוש ביניים - טענת רוחב</u>: בתאריך 18.01.2023 ניתן פסק דין - עמ"נ 55750-12-21 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק (להלן: פס"ד "טבצ'ניק") במידה והשמאי המכריע יבחר לאמץ פסק דין זה, מבלי לפגוע בשאר טענותינו, להלן התייחסותנו לפס"ד. נציין כי פס"ד נועה לב, שעוסק בין היתר בסוגיית שימוש הביניים, משנה את האמור בפס"ד טבצ'ניק וגורס כי יש לדחות את ההשבחה כמפורט לעיל.

כאשר מעריכים את שווי הנכס לפני השוואה בין שווי הנכס במצב הקודם לעומת שווי הנכס במצב החדש, יש להחשיב את מלוא ההנאות הכלכליות מהנכס כתוצאה מאישור התכנית המשביחה. בד בבד, כשלא ניתן לממש את התכנית המשביחה באופן מיידי יילקחו במסגרת הגורמים והשיקולים גם רכיב דחיה עד למימושה של התכנית המשביחה וגם רכיב הנאות מהמקרקעין עד למימושם בדרך של בניה בתום תקופת הדחייה.

מקדם "דחיה" המוכפל בשווי הקרקע כזמינה, במקרה שנדרשת דחיה עד למימוש בדרך של בניה משקף את התקופה שמיום אישור תכנית המשביחה ועד ליום בו תהיה הקרקע זמינה לבנייה בהתחשב בגורמים תנאים למימוש התכנית, מספר בעלים וכו'. ככל שהקרקע זמינה לבניה במועד אישור התכנית המשביחה לא לוקחים בחשבון תקופת "דחייה" ובמקרה כזה אין צורך להכפיל את שווי הקרקע כזמינה ב"מקדם דחיה".

כאשר המקרקעין אינם זמינים לבניה אזי שווים במצב החדש מורכב משני מרכיבים שונים של זרמי הנאות: הראשון- שווי ההנאות מהנכס הקיים בתקופת הדחייה, והשני- מרכיב הקרקע כפנויה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

וזמינה לבניה לפי תכנית משביחה. שני חלקי שווי אלו מהווים למועד אישור התכנית. ויודגש: שני המרכיבים הנ"ל מהווים למועד אישור התכנית משקפים את שווי המקרקעין כאשר אלו אינם זמינים לבניה במועד אישור התכנית.

אם לא ניקח בחשבון את שווי ההנאות מהנכס הקיים בתקופת הדחייה, אז נגיע לתוצאה אבסורדית כאילו בעלי המקרקעין לא מפיקים כל הנאה מהנכס בתקופת הדחייה וכאילו הם "חסרי בית" עד למימוש התכנית המשביחה. בוודאי שקביעה זו אינה יכולה לעמוד מאחר שבמשך כל תקופת הדחייה, הנכס משמש וישמש את בעליו.

זה המקום לציין את החלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 8219-08-19 הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' רודניק (פורסם בנבו, 1.6.2023) שניתן לאחר פס"ד טבצ'ניק, על ידי ההרכב בראשות היו"ר עו"ד תמר עיני ורדון (להלן: "החלטה בעניין רודניק"), שם ערכה ועדת הערר הנכבדה סיכום למתודות השונות לחישוב ההשבחה לתוכניות פינוי-בינוי. הנה כי כן, בהתאם לטבלה ניתן לראות כי ועדת הערר הנכבדה מכירה בצורך החיוני שיש לקחת בחשבון שווי שימוש והנאות ביניים בתקופתה שעד להריסת הקיים.

בנוגע לפס"ד טבצ'ניק, יצוין כי פסק הדין ניתן בהתאם לנסיבותיו הקונקרטיות והספציפיות המתוארות בו ואין בו כדי להשליך על אופן חישוב ההשבחה לתוכנית דנן. בפסק הדין היה מדובר בתוכנית בינוי- פינוי, כאשר בית המשפט ציין כי איננו מתייחס למצב עובדתי שונה בו מדובר בבניינים המיועדים להריסה.

<u>בעיות אמפיריות בבחינת התעשרות בדרך של סקרים - טענת רוחב</u>: לעמדתנו, מבחינה שמאית / כלכלית, קיים קושי אמפירי אמיתי לבחון את ההתעשרות בכלים של סקר השוואתי, זאת בשל מגוון סיבות, כמפורט להלן. לעמדתנו כי מדובר "בשיטה" חדשה אשר למעט מקרים בודדים בהם הנתונים אפשרו זאת, שיטה זו אינה ישימה בפרקטיקה. במצב הקודם של תחשיב ההשבחה, יש לקחת בחשבון את שווי הדירות הקיימות, במנותרל מהשפעת התוכנית במצב החדש, בשל העובדה כי במקרים רבים, בדומה למקרה הנדון, סביבת הנכס מאופיינת בפרויקטים של התחדשות עירונית קשה למצוא דירות בעלות מאפיינים דומים שאינן מושפעות מפוטנציאל התחדשות עירונית, הגם אם דירות אלו מצויות מחוץ לקו הכחול של התוכנית. גם שימוש בגישה של מדגם עסקאות מספר שנים טרם אישור התוכנית מעלה קשיים אמפיריים ניכרים שכן: פוטנציאל ההתחדשות העירונית היה קיים גם מספר שנים טרם הפקדת התוכנית הנדונה, בין אם בשל ציפיות להכנת תוכנית במתחם הנדון או בין מתוכניות התחדשות עירונית וותיקות. שימוש במדגם של עסקאות שנערכו מספר שנים קודם לכן מצריך מקדם התאמת זמן לא מבוטל.

שימוש במדדי מחירים לצורך קביעת מקדם זמן מעלה מספר בעיות: מדדי המחירים באזורים אורבניים בכלל ובאזור דרום ת"א בפרט, מגלמים עליית מחירים נוספת בשל פוטנציאל התחדשות עירונית. מדדי מחירים בהגדרתם הינם ממוצעים לכלל הארץ / מחוז / עיר ואינם משקפים את עליית המחירים (מנוכה פוטנציאל התחדשות עירונית) בסביבת הנכס.

במקרה הנדון, שומת המבקשים לוקחת בחשבון את "מדד" המחירים שנערך ע"י משרד "דנוס-להט", אך מדד זה הינו ממוצע לעיר ת"א בכללותה ואינו עומד בסטנדרטים של מדידה אמפירית מקובלת. סקר השוואתי לשווי הנכס במצב הקודם, אינו לוקח בחשבון את המאפיינים הייחודיים

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

של החלקה והבינוי עליה, ובכלל זה: תוספת הזכויות האפשרית, פתרון חנייה, הרכב הבעלות, גיל הבניין וכו'. עוד לנושא זה ראו ס"ק 5.1 לשומתנו הכולל מתחמי פינוי בינוי בשכונה וס"ק 7.15 הסוקר את תוכניות ההתחדשות העירונית בשכונה. כפי שניתן לראות, גם מספר שנים טרם אישור / הפקדת התוכנית, השכונה אופיינה בריבוי תוכניות התחדשות עירונית.

מכיוון שקשה עד בלתי אפשרי למצוא מדגם "נקי" עמדתנו בלתי אפשרי לאמוד את ההשפעה של התוכנית בכלים של סקר השוואתי וזאת בעיקר בשל מאפייני המדגם הדרוש. ולכן נשאלת השאלה Bad Beta or Bad Data? בנוסף, מרבית הסקרים נעשים על מדגמים קטנים יחסית וסובלים ממספר רב של בעיות אקונומטריות / מתודולוגיות.

יש לציין כי מפעם לפעם עולות הטענות כי שיקולים אלו הינם שיקולים תיאורטיים הרלוונטיים למחקרים אקדמיים. עמדתנו הפוכה. במקרה הנדון מדובר בכספי ציבור ולכן יש לנקוט במשנה זהירות בשימוש בסקרים אמפיריים ללא נטרול מגוון הבעיות האמפיריות הכרוכות בכך, שימוש במדגם נרחב, התאמות נדרשות וכיו"ב.

<u>עוד נציין כי הקושי האמפירי בבחינת עליית השווי נובע בין היתר בשל הסיבות להלן</u>:

- הכנת התוכנית פורסמה בשנת 2016 (ראו ס"ק 7.15), ולכן, השפעת התוכנית על מחירי הדירות החלה שנים טרם המועד הקובע ו/או מועד הפקדת התוכנית, ונפרשה על פני שנות התכנון.
- יש לנטרל את השפעת התוכנית על השווי במצב קודם ע"פ עסקאות שלפני המועד הקובע, וזאת בהתאם להלכות "מנור" ו-"לוסטרניק".
- מחירי הדירות באופן כללי מאופיינים בשונות גבוהה (בשל מאפייני הנכס, מאפייני העסקה מאפייני הצדדים וכו' (כך ששימוש בגישת ההשוואה הישירה לחישוב ההשבחה הינו בבחינת בלתי אפשרי. קיימת שונות רבה בין העסקאות בכל הקשור למועד העסקה, מיקומן, גיל הבניין רמת גמר והשקעות שבוצעו, שטח הדירות, אופיין וכיוצ"ב. לאור האמור יש לערוך התאמות למאפייני הדירות השונים.
- פעמים רבות, נתוני שטח הדירה בעסקאות מבוססים (למיטב ידיעתי) על השטחים הרשומים/מדווחים לרשות המיסים וישנם פערים משמעותיים בין השטח הרשום לשטח העשוי להיות בפועל, שכן השטחים הרשומים נרשמו בשיטת מדידה אשר אינה כוללת שטחי המרפסות המקורות/סגורות וכו'. שטח הדירות בפועל שונה מהשטח המדווח, ולכן קיים קושי להתבסס על השטחים המדווחים של הדירות.
- לאור שינויי המחירים באזור ת"א בתקופה הנדונה, יש לערוך התאמת זמן לעסקאות, כאמור לעיל, למיטב הבנתי אין מדד רלוונטי למדידת שינויי המחירים בסביבת הנכס הנדון, כל זאת בנטרול השפעת תוכניות הפינוי בינוי בשכונה.
- סטטיסטית, השונות של הפרש ממוצעים הינה כפולה מהשונות של ממוצע ולכן ללא מדגם רחב והתאמות שונות, קשה להסיק מסקנות.
- למיטב ידיעתנו, מרבית השמאים המכריעים אשר עורכים שומות מכרעות בתחומי תוכניות התחדשות עירונית (לדוגמא, תוכנית רובע 3) במכר, אינם נוקטים בשיטת ההשוואה הישירה שכן גורסים כי שיטה זו אינה רלוונטית.
- עוד לעניין זה, ראו את האמור בהחלטה של השמאי המכריע תמיר שדה ברח' ויזל 24, גו"ח 6215/181, שמציין כי הוכחת עליית ערך ביחס להתנהגות השוק, אינה יכולה להחליף תחשיב

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי מפורט בגישת התועלת שכן גישה זו לא לוקחת בחשבון את המאפיינים הייחודיים של כל חלקה וחלקה, ובכלל זה תוספת השטח האפשרית, מבנה הבעלות, מאפיינים פיזיים של הבניין והחלקה, וכיו"ב.

- ככל ששמאי המבקשים רוצה לבדוק את ההשבחה ע"י עליית מחירי הדירות הרי שיש צורך לנקוט בגישה סטטיסטית שונה שכוללת בין השאר: שימוש במדגם רחב ומפורט הכולל בין השאר: פירוט המאפיינים השונים של הבניין, מיקום הדירה בבניין (חזית / עורף, קומה), מעלית, חנייה וכו'. חיפוש קבוצת ביקורת מתאימה שאינה מושפעת מתוכניות הפינוי בינוי (כאמור לעיל, קיים קושי אמפירי ניכר למצוא מדגם שכזה).
- שימוש ברגרסיה הדונית במבנה של Diff-in- Diff.

<u>סקר "רן וירניק"</u>: כדוגמא בלבד לקושי האמפירי בגישת ההשוואה הישירה, להלן התייחסותנו למתודולוגיה לבחינת ההשבחה מתוקף תוכנית 3616א' כעולה מסקר מיום 12.09.2022 שנערך ע"י השמאי רן וירניק (בכובעו כשמאי נגדי):

א. ראשית, יש לציין כי לא מדובר בסקר אובייקטיבי של גוף חיצוני ו/או שמאי מכריע, מדובר בסקר מטעם שמאים אשר מגישים שומות נגדיות לתוכנית הרובע.

ב. המדגם שנלקח בחשבון קטן מכדי להסיק ממנו מסקנות סטטיסטיות, ולכן כל שינוי קטן במדגם או במקדמי ההתאמה השונים עשוי להביא לתוצאות שונות לחלוטין.
כמו כן , המדגם אינו מאוזן - חלק ניכר מהתצפיות בכל קטגוריה הינו מאותו בניין / בניין סמוך ובכך אין נטרול של מאפיינים ייחודיים של הבניינים (לדוגמא יהושוע בן נון 70-68).

ג. לא ניתנה התייחסות נאותה לאופן איסוף המדגם, האם מדובר בכל הדירות ברחובות / רובעים שנבחרו? במידה ומדובר במדגם חלקי - כיצד נבחרו התצפיות? האם מדובר בדירות "מייצגות" של בניין טיפוסי ברובע. כאמור לעיל, בסופו של יום, יש להוכיח באופן מובהק כי "קבוצת לפני אישור התוכנית" דומה במאפיינים לקבוצת "אחרי אישור התוכנית. לעמדתנו מאפייני הדירות במצב הקודם ובמצב החדש אינם מייצגים את הדירות הטיפוסיות ברובע.

ד. לא נלקחו התאמות שונות למאפייני הנכסים, מספר דוגמאות חלקיות: הבניינים במצב הקודם הינם בניינים גבוהים ברמת גמר ומפרט גבוהים מהבניינים במצב החדש, לדוגמא הבניינים ביהושוע בן נון 70-68 הידועים כבנייני "המשחטה", נבנו (לזמנם) כבנייני יוקרה וכוללים מספר מעליות, לובי מפואר, חניות תת-קרקעיות וכיו"ב. ניתן לראות כי קיימים הפרשי מחיר גבוהים באותו בניין (לאחר התאמות). לא נערכו התאמות לגובה הבניינים - גובה הבניינים במצב הקודם שונה מהותית מגובה הבניינים במצב החדש.
לא נערכו התאמות לשוליות.
לא נערכו התאמות לרמת הגמר של הדירות.
לא נערכו התאמות לגיל הבניין.
לא נערכו התאמות לקומה בה נמצאת הדירה.
לא נערכו התאמות למספר היחידות הקנייניות.
נלקחו בשני המצבים דירות עם מעלית, בעוד שחלק "מתמריצי" התוכנית הינה האפשרות לתוספת מעלית במצב החדש.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ה. לאור האמור יש לערוך התאמות למאפייני הדירות השונים.

ו. כאמור לעיל, עמדתנו כי אופן יישום הסקר הינו שגוי ולצורך הדוגמא בלבד, לקחנו את המדגם בסקר, הורדנו שתי תצפיות בלבד שאינן)לעמדתנו(רלוונטיות, הוספנו מקדם שוליות, מקדם קומה ומקדם למאפייני הבניינים במצב הקודם.

כפי שניתן לראות, משינויים לא מהותיים הסקר מגלם השבחה של כ- 10,000 ₪ למ"ר בנוי. כמובן שדוגמא זו אינה באה להחליף תחשיב מפורט בגישת התועלת, אלא רק להדגים את הבעייתיות בסקר הנדון. כל זאת לפני התייחסות לנושא של המובהקות הסטטיסטית.

<u>שימוש בגישת ההשוואה הישירה - טענת רוחב</u>: כעולה מפס"ד נועה לב, בית המשפט קבע כי דרך המלך להעריך את ההשבחה במקרים של מכר הינה גישת ההשוואה הישירה. עם זאת, בית המשפט השאיר "פתח" לסטייה מגישה זו. בהמשך לבעיות האמפיריות המפורטות לעיל, נציין כי לשיטתנו במקרה של תחשיב השבחה במתחמי התחדשות עירונית (פינוי - בינוי), קיימות מספר בעיות מבניות בגישה. לעמדתנו, דייר אשר מוכר את דירתו לאחר אישור התוכנית המשביחה ולאחר שחתם על הסכם הפינוי-הבינוי, אינו מוכר את כלל זכויותיו בתוכנית המשביחה, אלא מוכר את הסכם הפינוי הבינוי על שלל תנאיו - מימוש חלקי של זכויות הבנייה המשויכות לדייר.

מבדיקה שערכנו, כל המימושים במכר שנערכו לאחר אישור התוכנית, הינם לדירות בהם הקונה נכנס בנעליו של המוכר בהסכם הפינוי בינוי. מציג דוגמא מספרית כללית מדוע גישת ההשוואה הישירה אינה רלוונטית לקביעת שווי המצב החדש בתוכניות פינוי בינוי שכן עסקאות המכר מגלמות את ההסכם ולא את ז. הבנייה.

<u>הסבר</u>:

א. השוני נובע משלושה אלמנטים עיקריים: 1. השפעה מסדר ראשון, ערכי קרקע שונים בשל חתימה על הסכם פינוי בינוי מס' שנים טרם אישור התוכנית, כאשר ערכי השווי נמוכים משמעותית וקיים חוסר וודאות באשר להיקף זכויות הבנייה שיאושרו בסופו של דבר, 2. השפעה מסדר ראשון, גילום היטל השבחה בתמורות לדיירים, 3. השפעה מסדר שני, ש"מ/כח מיקוח בין הדיירים ליזם שמביא לתמורות נמוכות מתמורות שוק נכון למועד הקובע, השפעה מסדר שלישי, עלויות דיירים ובכלל שכ"ד לתקופת הבנייה (יחסית לעסקאות קומבינציה בתנאי שוק).

ב. עוד נציין כי גם במקרים שהדייר חתם על הסכם הפינוי בינוי לאחר אישור התוכנית, הרי שהוא מקבל את אותן התמורות שקיבלו דיירים אחרים שחתמו מספר שנים קודם לכן. מדובר בכשל שוק מבני של עסקאות מול מספר דיירים.

ג. השפעת ערכי הקרקע נוסעת משתי סיבות עיקריות, הראשונה הינה פער של מספר שנים בין מועד חתימת ההסכמים למועד הקובע של התוכנית, כאשר בשנים האחרונות ערכי הקרקע עלו בצורה משמעותית; הסיבה השנייה הינה שבמקרים רבים ההסכמים נחתמים טרם אישור התוכנית ולכן התמורות הנמוכות (באופן יחסי) משקפות את אי -הוודאות להיקף זכויות הבנייה, חלקו של היזם בייזום התכנוני והסיכון למשך הזמן שיעבור עד לאישור התוכנית.

ד. מה בדבר הסכמי פינוי בינוי עם סעיפי התאמת תמורה?

- הסכמים אלו נחתמו בשנים האחרונות ואינן רלוונטיים להסכמים ישנים.
- המנגנון הינו חלקי ולא מביא את הדיירים לתמורות שוק.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- המנגנון כולל אי וודאות ניכרת שכן כמעט ולא יושם - אי וודאות משמעותה תמורה נמוכה יותר בערך נוכחי .

ה. יש לציין כי חלקו של היזם בהליך התכנוני לאישור התוכנית ו/או איחוד הדיירים לכדי הפרוייקט (בנוסף על היזמות עצמה בהקמת הפרויקט) הינו משמעותי מבחינה כלכלית ורלוונטי לשווי הפרויקט עבור היזם, אך אין לו רלוונטיות לתחשיב היטל השבחה.
לדוגמא, יזם שהינו בעל קרקע הצליח להכפיל את זכויות הבנייה על המגרש שלו וכעת בהליך היטל ההשבחה טוען כי תוספת הזכויות הינה "שלו" שכן מהווה חלק מהיזמות ואין לדרוש בגינה היטל השבחה - כמובן שטענה זו אינה רלוונטית לעניין היטל השבחה.

ו. באשר לעלויות הדיירים (לצורך הדוגמא בניכוי שכ"ד לתקופת הבנייה שהינו תמורה נוספת שתתווסף בנוסף), כפי שניתן לראות עלויות אלו מקטינות את התמורות, שכן הן באות ע"ח שווי זכויות הבנייה ומהוות חלק מההתעשרות.
למה דומה הדבר, בעל קרקע ריקה שחותם עם יזם על מכירת הקרקע / קומבינציה עם תנאי לפיו בכל שבוע למשך הקמת הפרויקט היזם מזמין את בעל הקרקע לארוחת ערב במסעדת A של יובל נריה. כמובן שהתמורה שיקבל בעל הקרקע נמוכה יחסית למצב בו לא היו עלויות הסעדה ולכן חישוב ההשבחה לפי התמורה לבעל הקרקע עם ההסכם הסובייקטיבי הינה שגוייה ולא מהווה תחשיב השבחה אובייקטיבי.

ז. נקודה נוספת הינה שכאמור לעיל, מרבית העסקאות במצב החדש, אינן שווי שוק כהגדרתו (Arm's Length) שכן מרבית המכירות הינן מכירות בכורח עקב גירושין, ירושה, פירוק שיתוף ו/או שיקולים סובייקטיביים (הצורך בנזילות מיידית), לעמדתנו מרבית האנשים לא ימכרו דירה במתחם פינוי בינוי טרם מימוש הזכויות. עסקאות אלו אינן עסקאות ב תנאי שוק ולכן לא ניתן להשתמש בהן בגישת ההשוואה!

<u>שווי דירה קיימת בנטרול השפעות חיצוניות / תוכנית במצב החדש</u>: לאור האמור לעיל, קיים קושי אמפירי לאמוד את שווי הדירה הקיימת בנטרול השפעות חיצוניות. לעמדתנו ניתן לאמוד את שווי המצב הקודם בגישה שמאית, אשר תואמת את שיטת ההשוואה הישירה, כמפורט להלן בהתייחסותנו לשומת המבקשים.

<u>שווי מ"ר בנוי ועלויות הבנייה במצב חדש</u>: בהתחשב במאפייני הבינוי בתוכנית החדשה, רמות המחירים בשכונה, מגמת עליית המחירים בסביבתו של הנכס / אזור צפון יפו וקריית שלום באזור ועליית המחירים בסביבת הנכס, ערכי השווי הבסיסיים למגורים הינם בגבולות של 37,500 אש"ח. בשומה מכרעת של בועז קוט לנכס בגוש 6933 חלקה 139, תת חלקה 9, רחוב השקד 21, נקבע שווי מ"ר מבונה בממוצע של 13,500 ₪.

<u>עלויות בנייה בשומת המבקשים</u>: ראשית, חישוב עלויות הבנייה במקרה הנדון צריך להיערך לפי פרוגרמה תכנונית התואמת את הוראות התוכנית הנדונה, היקף הבינוי הנרחב, גודל המגרשים, ולא לפי פרויקטים השונים במאפייניהם מהפרויקט הנדון. המתחם הנדון מצוי בשולי העיר ומאופיין במגרשי בנייה גדולים ולכן אומדן עלות הבנייה המופיע בשומתנו הינו ראוי. נציין כי על הצד הזהיר שומתנו לקחה בחשבון עלות בנייה ישירה של כ- 5,700 למ"ר עילי לעומת עלות בנייה ע"פ דקל של כ- 5,500 ₪ למ"ר עילי. בנוסף שומתנו לקחה בחשבון את עלויות המרתפים, פיתו ח ועלויות עקיפות

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאמה לנכס הנדון. עוד נציין כי במקרה של פרוייקט פינוי-בינוי מדובר בעסקת קומבינציה, הן עלויות המימון והן הרווח היזמי הנדרש ע"י היזמים נמוכים משמעותית מעסקת "מזומן" בה נרכשת הקרקע בשלמותה. בשל סיבה זו ערכי השווי המגולמים בפרויקט גבוהים משמעותית מערכי השווי שנקבעו בשומתנו.

<u>ירידת שווי הקרקע החל מעליית הריבית (שומת המבקשים)</u>: ראשית, ערכי שווי הקרקע מושפעים ממספר גורמים, בין היתר עליית הריבית. שנית, בבחינת ההשבחה, אין רלוונטיות לתחשיבי "מאקרו", יש לערוך תחשיב שווי בהתאמה לנכס הנדון ובכלל זה עלייה / ירידה של מחירי הנדל"ן בסביבתו הקרובה של הנכס. ממושכלות מקצוע שמאות המקרקעין (והכלכלה לעניין זה) כי עליית הריבית מגולמת במחירי הנדל"ן, ערכי השווי של הדירות הבנויות, עלויות המימון, וברווח היזמי המבוקש ע"י היזמים. בהקשר זה נציין כי במהלך השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת ברווח היזמי הנדרש ע"י היזמים. כמו כן, התיקון לחוק המכר ומבצעי המימון מגולמים ברווח היזמי המבוקש ע"י היזמים.

<u>מחקר למ"ס מיום 13.02.2025</u>: ראשית, כאמור לעיל, שנית, בבחינת ההשבחה, אין רלוונטיות לתחשיבי "מאקרו", יש לערוך תחשיב שווי בהתאמה לנכס הנדון.

שנית, המחקר האמור מתייחס למגמות מחירי קרקע בממוצע ארצי ולכן אין כל רלוונטיות לנכס הנדון, שכן מדובר בבדיחה הידועה על הסטטיסטיקאי שטבע בבריכה שעומקה 40 ס"מ בלבד המחקר לא מפרט את הנתונים כמקובל במחקרים מסוג זה, לא מפרט את המובהקות הסטטיסטית וכך הלאה. מחקר זה לא עומד בקריטריונים של עבודות מחקר מבוססות / אקדמיות.

<u>שוק הדיור להשכרה</u>: בבחינת ערכי שווי של דב"י, יש לאבחן בין פרוייקטים "טהורים" של דיור להשכרה לבין שטחי דב"י במסגרת זכויות בנייה למגורים. במקרה הנדון חלקם של שטחי הדב"י בתוכנית הינם זניחים ועומדים על כ- 5% לפי יחס השטחים העיקריים. עליית הריבית השפיעה בצורה ניכרת על פרוייקטים של דיור להשכרה ממספר סיבות: ניתן לראות פרוייקט דיור להשכרה כאג"ח עם מח"מ ארוך מאוד ולכן כל שינוי קטן בריבית משפיע באופן ניכר על שווי אג"ח.

פרויקטים (עצמאיים) של דיור להשכרה הינם בשוק שאינו משוכל ל עם מספר שחקנים מועט, זאת בניגוד לשטחי דב"י כחלק מפרויקט מגורים נרחב. עליית הריבית מעלה את עלויות המימון שכן אין מכירות במהלך הקמת הפרויקט, זאת בניגוד לשטחי דב"י המהווים חלק מפרויקט מגורים אשר יכול לממן את עצמו (חלקית) ע"י מכירת הדירות במהלך הקמת הפרויקט. קשיי המימון האמורים לעיל מקשים על קבלת מימון לפרויקטים נרחבים עצמאיים של דיור להשכרה ולכן חלק מהשחקנים בשוק של דיור להשכרה לא ניגשים למכרזים. לא דומה הדבר לפרויקט פינוי - בינוי בו יש מכירות מוקדמות (הדיירים, "פריסייל" וכו') אשר מאפשרות קבלת מימון בנקאי.

באשר לעסקאות של שיכון ובינוי, הרי שהחברה רכשה את הקרקעות בשיא המחירים ומדובר בפרויקטי ענק בשווי של מיליארדים ולכן השפעת הריבית הניכרת. באשר לניתוח מכרזים בשדה דב לעמדתנו, היחס בין דיור להשכרה לדב"י שולי (יחסית לשטחי הפרויקט) באזור המאופיין במחירים נמוך שונה מהותית מאזור יוקרתי, בין היתר בשל היחס בין מחירי המכירה למחירי השכירות. בכל מקרה, תחשיב הדב"י במקרה הנדון צריך להתחשב במאפייני ההסדר עם עת"א, כאשר במקרה הנדון אנחנו הערכנו את היחס בשווי הבנוי של שטחי הדב"י במקדם הנע בגבולות 65% עד 70%, ובהתחשב

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בביקוש להשכרה בסביבה, גודלן של הדירות, תקן החנייה (אפס) ועלויות הבנייה הנגזרות מכך, על הצד הזהיר, בגבולות של 55%.

<u>זכויות בנייה סחירות בתת הקרקע</u>: ראשית, נציין בשנית כי במצב החדש מדובר במגרשים בשטח נרחב (כ - 8 דונם), כך שניתן לתכנן מרתף "יעיל" מבחינה תכנונית.

שנית, תקן החנייה בתוכנית אינו גבוה ולכן קיימת ניצולת יותר טובה לשטחי מרתף סחירים. אפשרות ההמרה ניתנה בתוכנית שאושרה לאחרונה, כך שסביר להניח שמתכנני התוכנית בדקו את הנושא ומצאו שהוא ישים. אפשרות ההמרה נבחנה על ידנו, ועל הצד הזהיר נמצאה אפשרית וכדאית כלכלית, מדובר בזכויות בנייה זמינות ומוקנות ששווים הינו חיובי. מציג תחשיב פרוגרמתי לשווי זכויות הבנייה הסחירות בתת"ק, כאשר על הצד הזהיר לקחנו בחשבון מקדם ניצול חלקי של 50%.

<u>באשר למכתב האדריכל</u>: המכתב כולל מספר טענות בעלמא, ללא כל הסבר מניח את הדעת מדוע לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה הסחירות בתת"ק.

המכתב מתעלם מגודלו של המגרש.

המכתב וטען כי אין כדאיות כלכלית ולא מציג הסבר, מה עוד שאדריכל אינו אמון על תחשיבים כלכליים, וזאת בלשון המעטה.

<u>הפחתה לגודל</u>: ההפחתה לגודל מגולמת ברווח היזמי הנדרש, בנוסף, ההפחתה לגודל מגולמת בעלויות המימון של הפרויקט. הפחתה לגודל למרכיב הקרקע הינה בבחינת הפחתה "כפולה" שכן נושא זה מגול ם ברווח היזמי (הפחתה) ובעלויות המימון (הפחתה).

<u>דחייה למימוש הזכויות</u>: ראשית, נציין כי במועד אישור התוכנית, אחוז החתימות עבר את הרף הנדרש למימוש הפרויקט, כך שהדחייה בשומתנו נערכה על הצד הזהיר.

על הצד הזהיר, לא נלקחה בחשבון החפיפה של תקופת הרישוי והתכנון המגולמת בערכי השווי המבונה, כך שלמעשה הדחייה בשומתנו מגלמת דחייה של 10 עד 11 שנים, בהנחה של 2 עד 3 שנים לתכנון ורישוי. באשר לטבלת החלטות השמאים המכריעים אותה הציגו שמאי המבקשים: כל פרויקט לגופו, בהתחשב במיקומו, מאפייני הבינוי הקיים, מאפייני הבינוי החדש, אחוז החתימות במועד הקובע, וכו'. כפי שניתן לראות מהטבלה, קיימים שמאים מכריעים רבים אשר קובעים דחייה של 7-8 שנים, זאת, כפי הנראה, לפרויקטים עם אחוז חתימות נמוך מהמקרה הנדון. ייתכן כי בחלק מהפרויקטים נדרש הליך תכנוני נוסף כגון אישור תוכנית איחוד וחלוקה בעוד שבמקרה הנדון הזכויות זמינות מיידית.

<u>שימוש ביניים</u>: אנו חולקים על שיעור ההיוון של 6% , מדובר בשיעור היוון לדירות מגורים אשר נע בגבולות 4% ואף נמוך מכך. נציין כי קביעתם של שמאי המבקשים לעניין שיעור ההיוון סותרת את טענותיהם בדבר השווי במצב הקודם שכן אם לצורך בדיקת הסבירות של שווי מצב קיים ניקח את דמי השכירות ונהוון אותם, נקבל את ערכי שווי שונים.

מסקנה - ערכי השווי בשיטה זו נמוכים משמעותית מערכי השווי בשומת המבקשים, בשומתנו ובערכי השווי מהמודל השמאי (גישת ההשוואה הישירה) לאור זאת, השמאי המכריע כשמאי עצמאי רשאי וצריך לבחון את שווי המצב הקודם גם לפי גישה זו.

<u>הוצאות הריסה</u>: עמדתנו, כפי שאומתה ע"י שמאים מכריעים הינה שעלויות ההריסה מתקזזות עם החיסכון בהיטלי הפיתוח.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב שומת המבקשים: כאמור לעיל, אנחנו חולקים על עקרונות התחשיב המוצג וגורסים כי יש לאמץ את שומתנו על כלל הפרמטרים. לחילופין, לאור פס"ד נועה לב, ועמדתנו המפורטת מדוע במקרה הנדון אין אפשרות להשתמש בגישת ההשוואה הישירה, יש לקבוע את ההשבחה בגישת "דחיית ההשבחה".

בדיון, מציין כי נכון לרגע זה אין התייחסות של המשיבה לפס"ד בעניין נועה לב (קרי, באם יוגש ערר), בעניין פסק הדין ביום 17.07.2025 התקבלה החלטה נוספת של כב' השופט גלעד הס בעקבות בקשת הבהרה לפסק הדין בעניין סוגיית דחיית ההשבחה, והוחלט כי הסוגייה הלכה מנחה וחלק מהותי מפסק הדין. לעמדת המשיבה, גם במימוש במכר ניתן לסטות מהקביעה שיש להשתמש בגישת ההשוואה במידה ואין עסקאות רלוונטיות ו/או עסקאות בהן קיימת הטיה מבנית. ככל שהשמאי המכריע, יחליט להשתמש בגישת ההשוואה נציין כי יש לערוך התאמות מהותיות בשל בעיית ההטיה. כמו כן, נטען כי שימוש בשיטת ההשוואה מהווה מבחינה כלכלית מהותית מעין מכר חלקי או חיוב חלקי. בפסק הדין נכתב כי סוגית המכר החלקי דרושה עיון, ולטעמי המינוח צריך להיות חיוב חלקי כמפורט בהמשך.

הרציונל להטיה המבנית בגישת ההשוואה הינו שבמקרים בהם עסקאות המכר נערכות לאחר אישור התכנית וקיים הסכם פינוי – בינוי חתום טרם אישור התכנית שיטת ההשוואה שגויה באופן מבני שכן אנו לא מוכרים את הזכויות המשויכות לנכס אלא את הסכם הפינוי-בינוי על שלל מאפייניו ולכן אומדן שווי מצב חדש בגישת ההשוואה הינו מוטה כלפי מטה. במקרים אילו, ובהעדר עסקאות בתנאי שוק השימוש בשיטת ההשוואה דורש התאמות רבות שהינן קשות ליישם מבחינה פרקטית. שימוש בשיטת ההשוואה דורש עסקאות בתנאי שוק ולא עסקאות מובנות מפנה לתנ"ך של שמאות מקרקעין שומת נדל"ן גרסה 12 של המכון לשמאות בארה"ב ומפנה לפרקים 17 ו-18. בתרגום חופשי: ששימוש בשיטת ההשוואה מצריך עסקאות רלוונטיות שנערכות בתנאי שוק ללא יחסים מיוחדים ו/או מאפייני עסקה מיוחדים שבמקרה הנדון מדובר עסקאות למכירת הסכם הפינוי בינוי. לציין, כי בכל העסקאות של הנכסים הנדונים נרשם כי קיים הסכם פינוי בינוי והקונה נכנס בנעלי המוכר, כמו כן רשומות הערות אזהרה לטובת היזמים.

דוגמא לבעיה מבנית, מצב קודם מגרש ריק ששווה 10 מיליון ₪, מצב חדש אותו מגרש ריק שווה 20 מיליון ₪, ערכי השווי מקובלים על כולם, היטל ההשבחה הצפוי והנכון הינו 5 מיליון ₪, כעת נחתמת עסקה בה הרוכש לוקח על עצמו את היטל ההשבחה ולכן יסכים לשלם 15 מיליון ₪.

ככל שניישם את פס"ד נועה לב לעניין מכר, הרי שהיטל ההשבחה המושב יהיה 2.5 מיליון ₪ בלבד. לצורך העניין הרוכש הינו אותו יזם שחתם על הסכם פינוי בינוי והמוכר הינו הדייר שחתם על פינוי בינוי. כמו כן, ברור לכל שחויב פה בעסקה הזאת חיוב חלקי ע"ס 15 בחלוקה ל-20 מזכויות הבניה (מעין מכר חלקי, המוכר מכר את זכויות וחויב רק על 3/4 מזכויותיו).

דוגמת פינוי – בינוי, מצב קודם דירת מגורים ישנה, מצב חדש תכנית פינוי – בינוי המקנה לנישום 200 מ"ר מבונה, נניח כי התכנית אושרה בשנת 2024, הסכם הפינוי – בינוי נחתם טרם אישור התכנית בשנת 2020 וצורך הפשטות אין שינוי במחירי הקרקע והיזם חתם הסכם פינוי בינוי (קומבינציה) בו הוא לוקח על עצמו היטל השבחה צפוי בעת ההיתר, ככל והעסקה נחתמת ללא העמסת היטל השבחה על היזם אחוז הקומבינציה הראוי הינו 40% דהיינו דירת התמורה הינה 80 מ"ר ומכיוון שעסקת

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הפינוי בינוי היזם לוקח על עצמו את היטל ההשבחה אחוז הקומבינציה הראוי הינו 35% כלומר דירת התמורה הינה 70 מ"ר. חשוב לציין שבניגוד לטענת המבקשים העסקאות נחתמות לפי מלוא התמורות הראויות בתנאי שוק. מה התוצאה? עסקת המכר שתבוא לאחר מכן מגלמת דירה של 70 מ"ר, עסקת המכר מוכר לקונה דירה של 70 מ"ר ולא דירה של 80 מ"ר, דהיינו אם נחשב את אחוז הקומבינציה הראוי הדייר מכר 175 מ"ר בלבד מתוך 200 מ"ר. ושאר 25 מ"ר בעצם ישולמו ע"י היזם כתשלום היטל השבחה בדומה לדוגמא הבסיסית בה הרוכש לוקח על עצמו את היטל ההשבחה ומחיר העסקה איננו מייצג את מלוא זכויות הבניה. ולו מסיבה זו בלבד עסקאות השוואה בתחום התכנית ולאחר אישור התכנית אינן מייצגות עסקאות בתנאי שוק אלא עסקאות המשקפות הסכם היסטורי שנמכר.

דוגמת פינוי – בינוי ועליית מחירי הקרקע, נניח אותם פרמטרים אך מחירי הקרקע ממועד הסכם הפינוי בינוי ועד למועד הקובע עלו ו/או זכויות הבניה במועד החתימה במועד החתימה על הסכם הפינוי בינוי לא היו וודאיות ולכן התמורה ההוגנת שתינתן לדייר נמוכה, למשל במועד העסקה אחוז הקומבינציה הראוי היה 30% בהתאם לערכי השווי באותה עת מה שמקנה לו דירה של 60 מ"ר ולא דירה של 80 מ"ר אם היה חותם על העסקה במועד הקובע כל זאת ללא גילום היטל ההשבחה. במקרה זה, מחירה של הדירה אינה משקפת זכויות בניה של 200 מ"ר מבונה אלא זכויות בניה של 150 מ"ר בלבד כאשר יתרת ה- 50 מ"ר משולמת ע"י היזם כהיטל השבחה. לאור זאת, גם עסקה זאת איננה מגלמת את מלוא זכויות הבניה והחיוב הינו חלקי.

עלויות דיירים, מכיוון שבעסקאות פינוי-בינוי מוטלים על היזם עלויות דיירים שונות דירת התמורה תהיה "קטנה" יותר מאשר דירת התמורה שהייתה מתקבלת ללא הטלת עלויות דיירים על היזם. רוצה לומר שגם במקרה כזה שהדיירים משלמים היטל השבחה ואין עליית מחירי קרקע עדיין עסקת מכר אינה משקפת את מלוא זכויות הבניה כחוק שבגינן יש לגבות היטל השבחה.

לסיכום – בשל הטיות מבניות אילו עסקאות המכר, ראשית לא משקפות עסקאות בתנאי שוק אלא מעין מכר חלקי, שנית, החיוב בגין עסקאות אילו לפי שיטת נועה לב הינו חלקי.

הן בפרקטיקה והן בספרות האקדמית – שמאית, יש להשתמש בעסקאות בתנאי שוק, אך לעמדת המשיבה מרבית העסקאות במתחם הנדון הינן עסקאות כורח הנובעות עקב גירושין, מכר בין צדדים קשורים, ירושות, פירוק שיתוף ושיקולים סובייקטיביים כגון הצורך בנזילות מעין מימוש מהיר/כפוי במרבית השומות של הבנקים מקובלת הפחתה של 15% לנכסי מגורים.

לעמדת המשיבה, מרבית האנשים לא ימכרו דירות במתחם פינוי בינוי מאושר עם חתימה של למעלה מ-80% ולא יחכו למימוש הזכויות.

מפנה להחלטת השמאי המכריע מר יגאל יוסף בגוש 6377 חלקה 116 מיום 15.11.2024, לפני נועה לב במקום בו קיים הסכם בין יזם לבעלי הקרקע לא ניתן לקבוע השווי לפי תמורה לבעלי הקרקע שנקבעה בהסכם, בשל 2 כשלים: האחד, התמורה שנקבעה לבעלי הקרקע אינה משקפת שווי משקל בין התמורה לדיירים לבין התמורה ליזם. השני, כשל משמעותי וסף נעוץ בעובדה שהתמורה בהסכם פינוי בינוי מגובשת זמן רב טרם המועד הקובע ולכן בתקופות שבהן שיעור השינוי בשווי הקרקע במועד ההסכם למועד הקובע הינו שונה התמורה נמוכה יותר וסביר לקבוע שלו הסכם זה היה נערך במועד הקובע התמורה הייתה גבוה יותר (לעמדתי - משקפת את מלוא זכויות בניה למעט היטל

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ועלויות דיירים). ניתוח העסקאות, לקחתי 4 עסקאות בהן אין מכר חלקי של הזכויות או מכר לבן משפחה, חישבתי את המחיר הממוצע למ"ר עסקה, התקבל במצב החדש כ- 39,000 למ"ר, לאחר התאמת זמן זהירה של 5% לשנה מתקבל 38,000 ₪ למ"ר כאשר מקדם התאמה ל-4 סוגיות גילום היטל השבחה, עליית מחירי קרקע, גילום עלויות דיירים, עסקאות כורח על הצד הזהיר של 1.3 מביא ל-50,500 ₪ למ"ר דירה קיימת וזה חשוב כי הדירה העתידית הינה כ- 90 מ"ר, רוצה לומר שאם נחשב את זה לשטח הדירה העתידית נקבל שווי של כ- 33,600 ₪. עוד נציין, ששווי למ"ר לדירה קיימת בתחשיב הכלכלי שערכנו הינו בממוצע לאותן עסקאות 39,000 ₪ למ"ר, דהיינו התחשיבים שלנו היו שמרניים על כל המשתמע.

תכנית עיצוב אדריכלית, התכנית אושרה ב- 06.07.2025, קצת מעבר לשנה לאחר מועד אישור התכנית דהיינו העיכובים הנטענים אינם קיימים בפועל, כמו כן במסגרת התכנית שהוגשה ע"י שני היזמים תדהר ויובלים בתכנון של אדר' מובילים, נראה בינוי גבוה ויוקרתי המעיד על ההתעשרות הניכרת של הדיירים כאשר המצב בפועל כפי שנרשם באותה תכנית ע"י היזמים הינו 21 מבנים למגורים משנות השישים במצב תחזוקתי ירוד (ראה שם).

<u>פס"ד כספי</u> - נדרש מינימום של עסקאות רלוונטיות בתנאי השוק, כמו כן אין מניעה, אני חולק על טענת המבקשים שיש לאמץ את גישת ההשוואה ואין מניעה לאמץ את אשדר שכן פס"ד לא קובע הלכה חדשה אלא קובע שאיננו מתערב בהחלטת וועדת ערר. לטעמי, קיימים קשיים אמפיריים ביישום בגישת ההשוואה כמוסבר לעיל ואני סבור שקשיים אילו לא נטענו בעבר בפני וועדות ערר ובית משפט. אני סבור שהשמאי המכריע כשמאי עצמאי נדרש לבחון את הסוגיה הזאת על כלל הקשיים האמפיריים. מסכים עם המבקשים כי תושבי השכונה מסתכלים על הדירה שיקבלו, אך טוען לעיל שמחיר העסקה לא משקף את מלוא זכויות הבניה ולכן השימוש בגישת ההשוואה הינו בבחינת חיוב חלקי. נטען ע"י המבקשים כי לעמדת המשיבה השוק לא הפנים את התכנית, יוער כי המשיבה לא טענה זאת, מאידך טענו שהשוק מגלם את עסקאות הפינוי-בינוי ההיסטוריות בהן היזם לוקח על עצמו את היטל ההשבחה, עלויות נוספות והתמורה הניתנת לדייר הינה הוגנת בהתחשב במאפייני העסקה, אסור בקביעת שווי שוק להתעלם ממאפייני עסקאות ההשוואה.

שימוש ביניים - לעמדת המשיבה פס"ד טבצ'ניק שגוי, באשר לטענת המבקשים כי יש לאמצו את נועה לעניין המכר אך לא לעניין ההיתר נטען שלא ניתן לאחוז את המקל משתי קצותיו. לציין שבנועה לב מה שעשו זה לנטרל את שימוש הביניים משני המצבים.

בעיות אמפיריות - בהתייחס לסקרים, והשופט רוצה שנעשה סקר AI.

תמ"א 38 - במועד הקובע הנדון איננה רלוונטית.

שומת המשיבה לקחה בחשבון על הצד הזהיר עסקאות הכוללות פוטנציאל חלקי ולמעשה ניטרלה את כל האזורים בשכונה בהם קיימים הליכים סטטוטוריים להתחדשות עירונית.

באשר לטענה שגם המשיבה לקחה בחשבון עסקאות השוואה הרי שמדובר במצב החדש של עסקאות של דירות חדשות שאינן "מלוכלכות" ולא כוללות את הבעיות וההטיות המבניות שפורטו לעיל. נציין כי מסד הנתונים בשומת המשיבה כולל מס' של בדיקות תקן 21 בשכונה המעידות על ערכי השווי.

<u>סקר רן וירניק</u> - הסקר צורף כדוגמא מדוע גישת ההשוואה בנועה לב במקרים פשוטים יותר בהם לא קיים הסכם התחדשות חתום הינו בעייתי. הסקר עצמו צורף בטבלה שלו כל מה שנעשה זה

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הוצאה מהמדגם שאיננו מאוזן עסקאות שלטעם המשיבה אינן רלוונטיות ולא בשל גובה העסקה חלק מהעסקאות במצב הקודם הינן של בנין המשחטה, בנין שהינו יוקרתי יחסית לבניין הממוצע בתחומי הרובע כולל חניות, מעליות וכיוצ"ב.

ריבוי מקדמים במודל השמאי, זוהי מלאכת השמאי, ויש להפעיל שיקול דעת שמאי, האם שקלול המקדמים, 0.35 אחוז בקירוב ראוי וסביר להפרש בין שווי מ"ר חדש לשווי מ"ר ישן.

כמו כן, הטענה שניתן "לשחק" עם הנתונים נכונה גם לשימוש בגישת ההשוואה ובפרט בתחשיב שווי מצב קודם בחירה שונה של מדגם תביא לתוצאה שונה לחלוטין לעמדת המשיבה הטעות הסטטיסטית בגישת ההשוואה עולה על הבעייתיות של שימוש במספר מקדמי התאמה באופן שלא עולה על 35%.

אציין כי למיטב ידיעתי, במרבית המקרים מדובר בשיטה חדשה שלא יושמה קודם לכן. רווח יזמי כלול בשווי הקרקע, לעמדת המשיבה זוהי טענה בעלמא, לא הוצגו דוגמאות היכן לקחנו רווח יזמי בשווי הקרקע, שומת המשיבה לא לקחה רווח יזמי כחלק משווי קרקע.

סע' 8.7 לתשובת המשיבה, אין כל קשר למכפיל המחושב, מדובר על שווי שוק של דירה קיימת ללא פוטנציאל התחדשות עירונית במועד הקובע, השוק לא כולל עסקאות "נקיות" שאינן כוללות פוטנציאל.

סע' 10 לתשובת המשיבה, 36,700 ₪ זה הפחתה מסויימת לתקן החניה שעליה עושים חילוץ. עלויות בניה, פעם אחר פעם נטען דברים שאינם מצויים בשומת המשיבה, לקחנו עלות בניה כוללת ע"פ תחשיב מפורט הכולל את כל שטחי הבניה כולל שטחים ציבוריים, חניות מרפסות המגלם עלות של 12,300 ₪ למ"ר, באשר למחשבון דקל, התחשיב בשומת המבקשים לנכסים שונים לחלוטין, היקף בניה מצומצם לנכס הנדון, גודל מגרש קטן יחסית לנכס הנדון, יש להבין שיש לקבלן עלויות קבועות שדומות אם במגרש חצי דונם לבין 8 דונם ולכן עלות בניה להיקף כה גדול הינו נמוך משמעותית מפרויקט קטן ובשל היתר בשל הדרישה הפחותה לרווחיות. כמו כן, קיים קשר ישיר בין מחירי המכירה הצפויים לבין עלויות הבניה הצפויות, מצבים בהם מחירי המכירה נמוכים באופן יחסי ומחירי הביצוע גבוהים באופן יחסי אינם נהוגים.

עלויות בניה בפינוי בינוי מול עסקת קרקע, ראשית יש להבין שעסקת פינוי-בינוי היא עסקת קומבינציה על כל המשתמע ולכן עלויות המימון והרווח היזמי נמוכים יחסית לעסקת קרקע רגילה, ההבדל נובע מכך שבעסקת קרקע רגילה חלק ניכר מהעלות שהינו הקרקע משולם בזמן אפס ויש לממן את הקרקע ולקבל עליה תשואה במשך תקופה של לפחות שנתיים, תקופת תכנון ורישוי עד להתחלת הבניה, לעומת זאת בעסקת קומבינציה מרבית העלויות מתחילות כשנתיים לאחר רכישת הקרקע ולכן קיים חסכון ניכר בעלויות המימון ובתשואה הנדרשת (רווח יזמי על הפרוייקט). נציין כי מרבית עלויות הדיירים שפורטו ע"י המבקשים מתחילות רק עם הריסת המבנה.

סעיף 11 לתשובת המשיבה, ראשית לא נטען כי ערכי הקרקע עלו או ירדו, שומת המשיבה לקחה בחשבון את עלות המימון והרווח היזמי למועד הקובע של התכנית ולא מס' שנים לפני כן מהבחינה הזאת. בנושא הריבית, יש לאבחן בין ריבית נומינלית לריבית הראלית המשפיעה יותר על מחירי הדירות. הלוואות קבלן חוסכות מימון ולמעשה מקזזות אולי בחלקן את נושא 20/80. הרווח היזמי בשומתינו ועלויות המימון בהתאמה למועד הקובע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מחקר למ"ס – יכול להעיד על מחקר שאינו בסטנדרטים אקדמיים, לא מפרט מסד נתונים, משתמש בעיקר במכרזי קרקע שאינם נפוצים בת"א ונותן ממוצע כללי שלא ידוע כיצד רלוונטי לשכונה. דיור בהישג יד, כלל מאפייני הדירות להשכרה נלקחו בחשבון בשומת המשיבה ובכלל זה שניתן למכור את הדירות הללו לאחר 25 שנה, חוזר לא מדובר בפרוייקט דב"י בפני עצמו אלא במיעוט שטחים במסגרת פרוייקט נרחב ובכל מקרה לא ניתן לקבוע שווי קרקע לדב"י על פי מקדמים שכן מאפייני הפרויקטים שונים ממקום למקום, לדוגמא: במקרה הנדון תקן החניה הינו אפס מה שמפחית קצת משווי הדירות אך חוסך עלויות בניה ניכרות.

זכויות בניה סחירות בתת הקרקע, ראשית כדברי המשורר, הפוך, במגרש כה גדול יש אפשרות קונקרטית להסבה ולשימוש בשטחים, מדובר ב-8 דונם ולא חצי דונם. אין קשר בין התקן לבין היכולת לתת 2 חניות עוקבות. באשר להיקף השטחים שנלקחו בחשבון אציין כי לקחנו מקדם ניצול שטחים של 50% מה שמביא את השטחים ל-5,000 מ"ר על מגרש של 8 דונם ומקדם 0.4 לשימוש עיקרי. תכנית ע1 איננה מאפשרת שימושים עיקריים כגון התכנית הנדונה והעובדה שאין הרבה שימושים עיקריים בתת הקרקע הינה העובדה שאין הרבה מגרשים בגודל כזה ובזכויות הללו ברחבי העיר. באשר להצמדת שטח למגורים אנו לקחנו בחשבון הצמדה לדירות הגן האחוריות בהתאם לנספח הבינוי ולא במקומות שלא ניתן להקים דירות בקומת הקרקע.

הפחתה לגודל, ממושכלות המקצוע, וממושכלות הכלכלה, כי רווח יזמי המהווה מעין שיעור היוון מגלם זמן, מימון ותשואה להון העצמי, כאשר פרוייקטים גדולים יותר מאופיינים בזמן ארוך יותר ולכן הרווח היזמי מגלם זאת אפנה לקווים המנחים לקביעת שיעור הרווח היזמי. לחילופין קיימת פרקטיקה המהווה בבחינת בגדי המלך החדשים שנותנת הפחתה לגודל לשווי המבונה, זו פרקטיקה מקובלת אך לא בהכרח מונעת את השימוש בחילוץ.

דחייה, בגישת החילוץ שווי קרקע אנו מניחים כי היזם רוכש את הקרקע בזמן אפס, מתכנן ומקבל היתר כעבור שנתיים, מתחיל לבנות רק לאחר שנתיים ומוכר בהתאם.

הרווח היזמי מגלם תקופה זו ואכן אין לקחת דחייה המגולמת ברווח היזמי ואנו לא עושים זאת בחילוץ ובשיטת תזרים המזומנים.

לוחות זמנים – ראשית, תכנית העיצוב אושרה ע"י היזמים כשנה לאחר מועד אישור התכנית, נכון לסוף שנת 2024, ע"פ הדו"חות של חב' יובלים יש 90% חתימות ולכן סביר להניח שהפרויקט יצא בעוד שנים ספורות וזה פחות מהדחייה בשומת המשיבה. באשר לגני הילדים, מחזור החיים של גני הילדים הוא שנה לכל היותר ולכן במסגרת ה-8 שנים ניתן לפנות גן כל שנה. באשר לטבלה לשנות דחייה בשומת המבקשים, ככל שנטען שיש אחוזי חתימה גבוהים כמו במקרה שלנו ואני מניח שכבר במועד האישור היו 80% חתימות.

שיעור היוון לשווי דירה או שימוש ביניים, ראשית, בהגדרה שיעור היוון הינו מחיר הכסף אך שוב חל בלבלול בין מחיר הכסף הנומנלי לבין מחיר הכסף הריאלי, שאנו מהוונים את דמי השכירות אנחנו משתמשים בשיעור היוון ריאלי שכן לא מוסיפים אינפלציה לתזרים הזה ולכן ריבית בנק ישראל איננה רלוונטית.

לעמדת המשיבה, בהגדרה דמי השכירות באופן יחסי לשווי הדירה ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית הינו שיעור ההיוון כפי שאנו עושים בנכסים מניבים ואני מפנה לשיעורי התשואה של השמאי

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הממשלתי. עוד נציין כי בשכונות במעמד סוציו אקונומי נמוך או בפריפריה שיעור דימי ההיוון הוא גבוה יותר בין היתר בגין נושא הפוטנציאל, גם אם ניקח בחשבון שיעור היוון של 4% בלבד במקום 6% בשומת המבקשים עדיין שווי הדירה ללא פוטנציאל שהוא השווי הרלוונטי לבחינת ההשבחה הינו נמוך משמעותית משומת המשיבה ושומת המבקשים.

הוצאות הריסה, ראשית יש הרבה החלטות המקבלות את עמדת המשיבה כי אין להפחית עלויות הריסה היות ומתקזזות עם החסכון באגרות בניה וניתן לראות בתקני 21 העדכניים שנית ממחירי הריסה שאנו מכירים והיטלי פיתוח בעיר ת"א נראה כי הקיזוז הוא מעל להוצאות ההריסה.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, בהתאם לעמדת המשיבה, אומדן השווי במסגרת "המצב החדש" הוערך בהתאם לגישה הכלכלית, לפיה חושב תחילה מלוא שוויו של מגרש תמורה מס' 1003 ולאחר מכן נגזר חלקו היחסי של הנכס הנדון ממגרש התמורה, כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון, שהינו 0.480% אומדן שווי זה הובא בדחייה ולכן נוספה תרומת הבינוי הקיים (שימוש ביניים).

בהתאם לעמדת המבקשים, אומדן השווי במסגרת "המצב החדש" הוערך כממוצע משוקלל בין גישת ההשוואה (0.6) ובין הגישה הכלכלית (0.4).

הסוגיה הקונקרטית העומדת בפנינו הינה: מהי הגישה (מתודה) העדיפה לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש" <u>כאשר המימוש הינו מכר של דירת מגורים בודדת</u> הנכללת בתוכנית פינוי - בינוי?

האם <u>גישת ההשוואה</u> המביאה בחשבון עסקאות מכר של נכסים דומים לאחר אישורה של התכנית או, <u>הגישה הכלכלית</u> המביאה בחשבון את כלל אפשרויות הבינוי המתאפשרות במתחם/חלקה/מגרש (בהתאם לנסיבות) ע"פ הוראות התכנית ומזה גזירת חלקו היחסי של הנכס הנדון?

בטרם אפנה לפסיקה ולהחלטות וועדות ערר אשר דנו בסוגיה הקונקרטית כפי שפורטה לעיל, אתן את התייחסותי על מנת לפשט את הסוגיה בפנינו, כדלקמן:

כאמור, "השומה הולכת אחרי הדין" (בעניין זה ראה בר"מ 10212/16 ואח', דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה ואח', בר"מ 1975/24 ואח' הוועדה המקומית לתו"ב ואח' נ' לויתן אדיב שמואל ואח'). כלומר, תחילה יש להגדיר את ההגדרות המשפטיות בהתאם להוראות הדין החל ולפיהן בהתאמה יש "לתפור את החליפה השמאית".

לשם הדוגמא, בהינתן כי ישנה חלקה ריקה ופנויה ומתבקשות למשל השומות הבאות: שומה מטעם קונה פוטנציאלי, שומה מטעם רמ"י, שומה מטעם הוועדה המקומית לצורכי היטל השבחה, שומה לצורך בטוחה בנקאית וכיוצ"ב, הרי שבמצב זה קמה ההיתכנות שתתקבלנה שומות ולכל אחת מהן ערכי שווי אחרים וזאת ללא כל שינוי במאפיינים הפיזיים, תכנוניים, משפטיים של החלקה, הכיצד? זאת לאור כך, שבכל שומה מוגדרות הוראות הדין, קרי הגדרותיה המשפטיות ובהתאם "נתפרת החליפה השמאית" ובהקשר זה לסוגיה העומדת בפנינו, הרי שתחילה עלינו לפנות כבסיס להוראות המשפטיות העומדות בפנינו, סע' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כדלקמן: *"....."השבחה" - עליית שווים של מקרקעין **עקב אישור תכנית** ....."*.

סע' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כדלקמן: *השומה תיערך ליום תחילת התכנית .....בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו **נמכרו בשוק חפשי**".*

כלומר, הוראות החוק בפשטותם של דברים קובעות הלכה למעשה, בכמה עלה שווים של המקרקעין

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עקב אישורה של התכנית? קרי, המקרקעין שבפנינו הינם דירת המגורים הבודדת, **בכמה עלה שווי הדירה הבודדת בגלל אישורה של התכנית? <u>זו הבחינה העומדת בפנינו</u>.**

לשם הבחינה בכמה עלה שווי הדירה הבודדת עקב אישורה של התכנית, לשם בחינת שווי הדירה במסגרת "המצב החדש" (שווי לאחר אישור התכנית), קיימות 2 גישות כפי שפורטו לעיל, האחת גישת ההשוואה (למעשה משקפת מכירה בשוק החופשי), השניה הגישה הכלכלית.

המשיבה, במקרה שבפנינו, בניגוד לפסיקה הרווחת בסוגיה הנדונה, טוענת לגישה הכלכלית ומצביעה לשיטתה על "הפגמים" הקיימים בגישת ההשוואה. בעניין זה, לטעמי בנסיבות המקרה שבפנינו דווקא בגישה הכלכלית קיימים "פגמים" רבים יותר ביחס לגישת ההשוואה.

מעיון בחוות דעת המשיבה ניתן לראות כי גישה זו מביאה הנחות עבודה על הנחות והתאמות רבות די בשינוי במי מהנתונים בכדי להביא לשונות בתוצאה, כך למשל רק שינוי במקדם הדחייה/מושע שהובא ע"י המשיבה (ללא כל ביסוס ועיגון) של 8 שנים, די רק בשינוי דחייה זו ל- 12 שנים ויתקבל שוני משמעותי בשווי "מצב חדש".

כאמור, הגישה הכלכלית כרוכה בהנחות רבות של אלמנטים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, לרבות דירות לדיור בר השגה, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלויות שונות הנובעות מדרישות התכנית להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל, האם יומרו שטחי שירות בתת הקרקע עד להיקף של 66% משטחי השירות התת קרקעיים לשימושים עיקריים בתת הקרקע, שטחי מרתף נדרשים בהתאם לתקנים שונים, תקופת הדחייה ועוד, אשר עלולים בנקל להביא לעיוותו של אומדן ההשבחה וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי ועלויות שונות על הנחות רבות ומורכבות שטרם נולדו.

כלומר תחשיב בגישה הכלכלית בנסיבות העניין נתון "למניפולציות" שונות, כל מרכיב בתחשיב מורכב מהנחות עבודה והתאמות רבות וכל שינוי בו מביא לשונות בתוצאה.

כך למשל, בהתאם לתחשיב המשיבה אומדן שווי הדירה במסגרת "המצב החדש" הינו <u>2,364,380 ₪</u> מאידך, בהתאם לתחשיב המבקשים בגישה הכלכלית שווי הדירה הינו <u>1,796,000 ₪</u>. רוצה לומר הפער בין אומדני השווי בגישה הכלכלית בהתאם לחוות דעת הצדדים (בשונות למחירי המכירה בפועל) מראה את הקושי הלכה למעשה ביישומה של השיטה בנסיבות המקרה שבפנינו.

וחוזר שוב להוראות הדין כפי שפורטו לעיל, **עלינו לבחון בכמה עלה שווי הדירה הבודדת (המקרקעין) עקב אישורה של התכנית וזאת בהתחשב בעליית ערך המקרקעין כאילו נמכרו בשוק החופשי?** בהינתן עסקאות מכר לדירות בודדות לאחר אישורה של התכנית במתחם התכנית ניתן להתבסס עליהן במהימנות גבוה יותר לשם אומדן שווי הנכס הנדון במסגרת "המצב החדש", גישה זו הינה פשוטה יותר, מדויקת יותר, ומניחה פחות הנחות עבודה והתאמות ולפיכך בנסיבות המקרה שבפנינו מצאתי מקום לאמצה וזו אף בהתאם לפסיקה והחלטות וועדות ערר.

<u>להלן סקירת פסקי דין והחלטות וועדות ערר בסוגיה הקונקרטית הנדונה, כדלקמן:</u>

עמ"נ 18341-09-24, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-יפו נ' נועה לב ואח', מיום 26.06.2025:

עניינו של פסק הדין הינו חיוב בהיטל ההשבחה בגין מכירת דירת מגורים (ת"ח) במתחם פינוי-בינוי לאחר אישורה של תכנית ברח' דפנה בת"א-יפו וזאת בדומה לענייננו.

בהתאם לקביעתו של כב' בית המשפט, לערעור זה השלכות רוחב משמעותיות לגבי אופן חישוב היטל

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ההשבחה בגין פרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי-בינוי (ראה בנוסף גם סע' 99 לפסק הדין). כב' בית המשפט דן בסוגיה הנדונה הקונקרטית העומדת בפנינו (כפי שפורטה בהרחבה לעיל) מהי הגישה (מתודה) העדיפה בנסיבות המקרה? נקבע (ראה למשל סע' 31, 35, 36, 37, 47, 48, 49, 50, 51 52, 53, 56, 58, 59, 61, 62 64, 65, 66 לפסק הדין) תוך הפניה בין היתר לפסיקה ענפה, כי השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי המקרקעין במסגרת "המצב החדש" הינה שיטת ההשוואה הישירה תוך שכב' בית המשפט מפרט הקשיים הרבים הטמונים ביישומה של הגישה הכלכלית, ובין היתר קבע כי:

סע' 66. *"למדנו לעיל, כי במקרה של מכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי יש להעדיף באופן מובהק בחינת עסקאות השוואה, לרבות העסקה נשוא המימוש, **כאשר גם כאשר מדובר בעסקאות השוואה "בעיתיות" מבחינה שמאית, עדיין הן עדיפות** על שורה של הנחות תיאורטיות של דחיה, היוון, מטלות ציבוריות ועוד....."*.

סע' 97. *"**במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה**, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה ....."*.

סע' 98. *"**במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות**, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה: ....."*.

עוד יוער, כי על פסק הדין הוגשה בקשה מטעם התאחדות הקבלנים לתיקון טעות סופר/להבהרת פסק דין/לעיון חוזר, אשר נדחתה בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 17.07.2025.

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

בהחלטתה זו, מתייחסת וועדת הערר לעמ"נ 52383-10-20, להלן: פס"ד "אשדר", ששם הגישה העיקרית שנדונה בפני בית המשפט הינה "הגישה הכלכלית" ובית המשפט לא שלל את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות וכי גישה זו איננה פסולה.

וועדת הערר סוקרת שתי גישות שומה עיקריות לאומדן השווי במסגרת "המצב החדש", כדלקמן:

1. גישת ההשוואה - הגישה העדיפה, המתבססת על עסקאות בהתאמה. **2.** הגישה הכלכלית - הערכת שווי הזכויות העתידיות בהתאמות ובהנחות עבודה והינה רגישה לשינויים קטנים.

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

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

עמ"נ 24406-11-24, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי(המנוח) ואח', מיום 18.05.2025:

עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בערר מס' תא/81077/0721 מיום 19.08.2024.

<u>השאלה שבמחלוקת</u>, סע' 35, *"במקרה שלפניי, נחלקו הצדדים בשאלת בלעדיות 'גישת ההשוואה' כשיטה להערכת שווי הנכס....."*.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

__דיון והכרעה__ , סע' 37, "לאחר שעיינתי בהחלטת ועדת הערר, ושקלתי את טענות הצדדים בכובד ראש, מצאתי כי על פני הדברים – החלטת ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת הינה החלטה סבירה. על כ, החלטתי שלא להתערב בשיקוליה המקצועיים של ועדת הערר ולהותיר את החלטתה על כנה, כמפורט להלן".

סע' 48. "עיון בפסיקת בית המשפט העליון מלמד, כי 'גישת ההשוואה', היא שיטה שמאית מקובלת לקביעת שווי נכס, הנחשבת לבעלת מעמד בכיר, בהיותה מקובלת ומועדפת....."..

סע' 49. "נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום".

*סע' 50. "בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין __**בעניין אשדר**__, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של בינוי-פינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55). במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.*

*סע' 51. "זאת אף זאת, __**בעניין אשדר**__, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו (על אף שניתנה לפני פסק הדין __**בעניין אשדר**__), שכן בענייננו, המשיבה ז"ל - שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי".*

סע' 52. "כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה".

סע' 59. "..... החלטת ועדת הערר לאמץ את השומה המכרעת הנוקטת בגישת ההשוואה, שהינה גישה מקובלת ואף עדיפה על פי הפסיקה - היא החלטה סבירה, אשר ניתנה בהתאם להוראות הדין, בעניין מקצועי ....."..

סע' 64. "לאור האמור לעיל - בהינתן שעל פי הפסיקה, גישת ההשוואה, היא השיטה המקובלת והמובילה לקביעת שווי נכס, מסקנתי היא כי אין מקום להתערבות בית המשפט בשיקוליה המקצועיים של הוועדה ובהחלטתה לגופה".

עמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021: עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020, שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לתחשיב ההשבחה בפרויקט __**פינוי-בינוי**__

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית מס' תא/3850/מח המהווה תכנית התחדשות עירונית **<u>למתחם</u>**.

בעניינו, ראה סע' 38: *"כפי שחזר ונשנה בהלכה **"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה**" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, פס' 13 (22.3.2021)(להלן: "עניין **בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי". (ההדגשות במקור).

עוד עולה, כי בפסק הדין לא נקבעה כל מתודה (שמאית) מחייבת/נכונה לאומדן שווי ההשבחה, ראה סע' 55: *"אעיר, כי אין בהחלטתי זו לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

בית המשפט מפנה **<u>למשל</u>** לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל** (פורסם בנבו) פס' 23 (6.9.2020) כך מדברי כב' השופטת, *"כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

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

- *"**שומה בדרך של השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. **גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה.** כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. ..... זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".

בערר זה, נדונה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית תא/3885- "מתחם דפנה-ארלוזורוב- נמיר ת"א, בדברי ההסבר לתכנית פורט כי מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות **<u>המתחם</u>** **במתכונת של "פינוי ובינוי"**, לחיזוק מערך המגורים והגדלת מספר יחידות הדיור באזור התוכנית הוכרזה ע"י הממשלה כתוכנית להתחדשות עירונית בדצמבר 2008.

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

בערר זה, נדונה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית מס' 101-0109876, תכנית **לבינוי פינוי** של 100 יח"ד בשלושה בניינים ברח' הנורית ובמקומם הקמת 428 יח"ד. קרי, תחום התכנית מהווה מתחם להתחדשות עירונית.

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר"): *לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.*

כעולה מהמפורט בפסקי הדין והחלטות וועדות הערר השונות כאמור לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי - בינוי) לדירה הבודדת, יש להעריך את אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" בגישת ההשוואה ורק כאשר לא ניתן לאתר עסקאות השוואה בכלל, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יש להעריך את ההשבחה בגישה הכלכלית.

לפיכך, בהינתן מנעד של עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע במתחם הנדון, ההשבחה תוערך בגישת ההשוואה, להלן עסקאות ההשוואה שנערכו במתחם הנדון לאחר אישורה של התכנית:

גו"ח	רח'	מועד מכירה	שווי מכירה ל-100%	שטח עפ"י מדידה (מ"ר) שנערכה ע"י מודד מוסמך במתחם משנת 2021	שווי מ"ר בנוי	חלקו היחסי של הנכס "במצב יוצא"
6991-41-3	אירוס 8	04/06/2024	₪ 2,450,000	74.00	₪ 33,108	0.565% **במגרש תמורה מס' 1003**
6991-31-24	תל גיבורים 28	04/07/2024	₪ 1,946,667	54.55	₪ 35,686	0.740% **במגרש תמורה מס' 1001**
6991-32-3	תל גיבורים 26	28/08/2024	₪ 2,150,000	56.45	₪ 38,087	0.743% **במגרש תמורה מס' 1001**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

6991-32-19	תל גיבורים 26	04/09/2024	1,900,000 ₪	52.8	35,985 ₪	**במגרש** 0.729% **תמורה מס' 1001**
6991-32-3	תל גיבורים 26	12/09/2024	1,700,000 ₪	56.45	30,115 ₪	**במגרש** 0.743% **תמורה מס' 1001**
6991-41-11	אירוס 6	31/12/2024	2,450,000 ₪	62.3	39,326 ₪	**במגרש** 0.480% **תמורה מס' 1003**
6991-41-17	אירוס 4	29/01/2025	2,500,000 ₪	62.3	40,128 ₪	**במגרש** 0.480% **תמורה מס' 1003**
ממוצע מ"ר בנוי – דירות בשטח 52 מ"ר ומעלה:					**36,062** ₪	-
6991-39-2	דקל 14	05/08/2024	1,750,000 ₪	34.65	50,505 ₪	**במגרש** 0.508% **תמורה מס' 1001**
התאמה לשטח דירתי נמוך יותר – 35%					48,684 ₪	-
ממוצע מ"ר בנוי – דירות בשטח 45 מ"ר ומטה:					**49,594** ₪	-

בהתאם למפורט בטבלה לעיל, ממוצע שווי מ"ר בנוי "בדירות גדולות" בשטח שמעל 52 מ"ר הינו **36,062** ₪/**מ"ר**.

<u>בחינת סבירות התוצאה</u>: כמפורט לעיל (ראה עמ' 35-34 להחלטה), בתקופה טרם אישורה של התכנית "בדירות גדולות" בשטח של מעל 52 מ"ר התקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך של 31,592 ₪ (וטרם קבלת התכנית לראשונה 28,472 ₪) כאשר לאחר אישורה של התכנית מתקבל אומדן שווי מ"ר בנוי בסך של 36,062 ₪.

בתקופה טרם אישורה של התכנית "בדירות קטנות" בשטח של מתחת ל-45 מ"ר התקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך של 45,262 ₪ (וטרם קבלת התכנית לראשונה 36,662 ₪) כאשר לאחר אישורה של התכנית מתקבל אומדן שווי מ"ר בנוי בסך של 49,594 ₪.

מהאמור, ניתן לראות כי טרם הגשתה לראשונה של התכנית ועד לאחר מועד אישורה ישנה עליית שווי במקרקעין וזאת בהלימה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב

שווי הדירה במסגרת "המצב הקודם" (ראה עמ' 36 לעיל)	₪ 1,755,000
שווי הדירה במסגרת "המצב החדש" (36,062 ₪/מ"ר * 62.3 מ"ר)	₪ 2,250,000
סה"כ השבחה לנכס בשלמות	**₪ 495,000**
היטל השבחה לנכס בשלמות	₪ 247,500

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית מס' 507-0590687 (שם: תא/ 4576 - התחדשות עירונית נווה עופר - מתחם דש"א - תל אביב)	30.03.2024	₪ 495,000	₪ 247,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 27.01.2026

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101