**דוד דדון** – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

**תאריך** : **31.01.2025**
**מס' בקשה/מינוי** : **2146-2024**
**מספרנו** : **8821**

**לכבוד**
מר יעקב בר אליהו
דוא"ל: elirananer@issta.co.il
באמצעות שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי
דוא"ל: office@ktap.co.il
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה
דוא"ל: evyatary@or-ye.org.il
באמצעות גב' ורד בניטה שמאית מקרקעין
דוא"ל: vered@v-b.co.il
(להלן: "המשיבה")

**ג.א.נ.,**

# החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

## גוש: 7213, חלקה: 4, תת חלקה: 9

## רחוב הפלמ"ח 2, שכונת "הראשונים", מתחם "גניש"

## אור יהודה

### 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2146-2024 מיום 26.09.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

### 2. מטרת החלטה

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

**גורם ההשבחה**: תכניות מאא/566, מאא/מק/1147.

**גורם המימוש**: בדרך של מכר, הסכם מכר נכרת ביום 07.03.2024.

### 3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 14.01.2025, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

### 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו ביום 08.11.2024, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא נוכחות הצדדים].



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
**טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| כתובת[1] | : | רחוב הפלמ"ח 2, שכונת הראשונים, מתחם "גנישׁ" אור יהודה. |
| גוש | : | 7213. |
| חלקה | : | 4. |
| שטח חלקה רשום | : | 1,140 מ"ר. |
| מס' תת חלקה | : | 9. |
| זכויות רשומות | : | בעלות פרטית. |
| מגרש | : | חלק ממגרש מס' 101 על פי תכנית מאא/מק/1147 - במתחם פינוי בינוי "גנישׁ". |
| חלק הנישום | : | 1/18. |
| מהות הנכס | : | דירת מגורים המצויה בקומה שניה, כניסה ב'. |

## 6. עיקרי המסמכים

**6.1** שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית המקרקעין גב' ורד בניטה ביום 17.07.2024.

**6.2** שומה נגדית מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר דני טרשנסקי ומר שני אהרון ביום 17.11.2024.

**6.3** מכתב תשובת שמאית המשיבה מיום 17.12.2024.

**6.4** העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 10.10.2024.

**6.5** העתק מסמכי תיק הבית המשותף בגו"ח 7213/4.

**6.6** העתק הסכם פינוי בינוי מיום 20.02.2022.

**6.7** העתק הסכם מכר מיום 07.03.2024.

**6.8** העתק חוות דעת לפי תקן 21 שנערכה על ידי שמאית המקרקעין גלית אציל לדור ביום 28.12.2018.

**6.9** מסמכים בדבר הכרזת מתחם פינוי בינוי והעתק ערבויות תשלום היטל השבחה במתחם "כלנית".

**6.10** העתק דרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה מיום 08.08.2024.

**6.11** תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

**6.12** היתרי בניה שהתקבלו במקרקעין.

**6.13** בקשות להיתר בניה מס' 20240304 ו - 20240306.

[1] באתר המפות Govmap הממשלתי הכתובת הינה: מבנה אחד - מצוי בקרן הרחובות דרך למרחב 33/שבי ציון 290 ומבנה שני מצוי ברחוב דרך למרחב 31 ורחוב שבי ציון 291.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## 7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

**המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:**

| גורם השבחה | מועד פרסום אישור התוכנית | מועד קובע |
|---|---|---|
| תכנית מאא/566 | 03.04.2019 | 18.04.2019 |
| מאא/מק/1147 | 10.06.2021 | 25.06.2021 |

## 8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

### 8.1. תיאור סביבת הנכס

**מיקום הנכס**

רחוב הפלמ"ח 2, שכונת הראשונים, מתחם "גניש" אור יהודה.

**גבולות המועצה**

מצפון - אזור התעשייה.

ממזרח - שכונת נווה סביון.

מדרום - שטחים פתוחים.

ממערב - שכונת סקיה.

**תיאור סביבת הנכס**

שכונת הראשונים ממוקמת בחלקה המערבי של העיר אור יהודה.

הסביבה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בבניה בת 2-4 קומות, לצד צמודי קרקע ותיקים.

רחוב הפלמ"ח הינו רחוב פנימי וחד סטרי המסתעף מרחוב המכבים במערב ומתחבר לרחוב הלח"י במזרח.

**פיתוח**

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

**נגישות לנכס**

מרחוב המכבים ממזרח לבניין.



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

**טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## 8.2. <u>תיאור החלקה</u>

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 7213. |
| חלקה | : | 4. |
| שטח חלקה רשום | : | 1,140 מ"ר. |
| תת חלקה | : | 9. |
| צורת החלקה | : | דמוית מלבן שתי בעל פינות מעוגלות.<br>רוחב כ– 19 מ'.<br>אורך כ – 59 מ'. |
| טופוגרפיה | : | פני הקרקע הטבעיים מישוריים. |
| בינוי | : | בחלקה בנוי בניין מגורים "רכבת" בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 3 כניסות, 6 יח"ד לכניסה, סה"כ 18 יח"ד. במהלך השנים חלק מהדירות בבניין עברו תוספות בניה. |

**<u>הנכס</u>**

הנכס מושא ההחלטה מהווה דירת מגורים המצויה בקומה שניה, כניסה ב', בבניין מגורים "רכבת" בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 3 כניסות, 6 יח"ד לכניסה, סה"כ 18 יח"ד.

בשנת 1987 הדירה הורחבה לפי היתר בניה מס' 1558.

**<u>סוג בניה</u>**

בניה קונבנציונאלית וותיקה, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח.

**<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>**

המבנה הבנוי כיום ותיק במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילו הכרונולוגי והפיזי.



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

**טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## מבט לחזית צפון מזרחית



## מבט לחזית מזרחית






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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

**תצלום אוויר מיום 30.12.2023 מאתר סימפלקס**



**תצלום אוויר מיום 30.12.2023 מאתר סימפלקס**





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

**טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## 9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

### 9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 147679 מיום 10.10.2024, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים כדלהלן:

| | |
|---|---|
| גוש | : 7213. |
| חלקה | : 4. |
| שטח רשום | : 1,140.00 מ"ר. |
| תת חלקה | : 4. |
| זכויות | : בעלות פרטית על שם בר אליהו יעקב – בשלמות. |
| תיאור | : דירה. |
| קומה | : שניה. |
| שטח | : 69.90 מ"ר. |
| חלק ברכוש המשותף | : 1/18. |
| הערות | : רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 על שם חב' מיריקל א.ב השקעות בע"מ.<br>רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 על שם לוי יונתן.<br>רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 על שם בנק מזרחי טפחות בע"מ. |

### 9.2. הסכם רכישה

לא הועבר לידי הסכם הרכישה של הדירה במתחם.

### 9.3. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 07.03.2024 שנערך בין בר אליהו יעקב (להלן – "המוכר"), לבין לוי יונתן (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| הממכר | זכויות הבעלות בדירת מגורים הידועה כגוש 7213 חלקה 4, תת חלקה 9, ברחוב הפלמ"ח 2, אור יהודה, שחלקה ברכוש המשותף 1/18. |
| התמורה | 2,300,000 ₪. |
| היטל השבחה | היטל ההשבחה ישולם ע"י הקונה. |

### 9.4. תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בתים משותפים ביום 26.11.1984, עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד בו 3 כניסות ו- 3 קומות המכיל 18 דירות.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי בכל קומה 6 יח"ד X 3 קומות, סה"כ 18 יח"ד, מעל קומת מרתף חלקית בה מקלט. לכל דירה חלק של 1/18 ברכוש המשותף.

הדירה מושא ההחלטה רשומה כתת חלקה 9, בקומה שניה, בכניסה ב', בשטח רשום של 69.90 מ"ר.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**9.5. <u>הסכם פינוי בינוי</u>**

בהתאם להעתק הסכם מיום 20.02.2022, שנערך בין בעל הדירה בבניין ברחוב הפלמ"ח 2, אור יהודה, תת חלקה 9, חלקה 4 בגוש 7213, [להלן: "הבעלים/הדיירים"], לבין מיריקל א.ב. השקעות בע"מ [להלן: "היזם"], עולים עיקרי הפרטים הבאים:

והואיל

והדיירים מעוניינים להתקשר עם היזם בעסקה מסוג "פינוי בינוי", לפיה היזם יפעל להוצאת היתר בניה להריסת הבניין והקמת הבניין החדש, הדיירים יפנו את דירותיהם הנוכחיות בבניין הקיים למשך תקופת הבניה במועד שנקבע להלן בהסכם זה, ועם סיום הבניה יקבלו הדיירים דירות חדשות בבניין החדש שיוקם, בהתאם לשטחי הדירות החדשות והקומה בה תמוקמנה כמסוכם בהסכם זה, כשהדירות בנויות לפי המפרט הטכני אשר יצורף בהמשך כנספח להסכם זה, וכן חניות וחלקים ברכוש המשותף ובתמורה לכך יקבל היזם זכויות בנייה בחלקות כמפורט בהסכם זה להלן, , לצורך בניית הבניין החדש, כך שהיתר הבנייה לבניין החדש יכלול הוספת דירות מגורים חדשות מעבר לדירות הדיירים החדשות, לרבות חניות, הכל בהתאם למפורט בהסכם זה, בכלל זה התוכניות שיצורפו לו כנספחים, וכן חלקים מהרכוש המשותף אשר יוצמדו לדירות והזכויות בהן תהיינה שייכות ליזם והוא יהיה רשאי, בין השאר, למוכרן לרוכשים מטעמו;

וברצון הבעלים למכור ליזם את כל זכויותיו בדירה הנוכחית, להעביר לידי היזם את החזקה הבלעדית בה, ולפנות את הדירה הנוכחית לשם הריסתה בתמורה לקבלת הדירה החדשה, וברצון היזם לקנות מהבעלים את כל זכויותיהם בדירה הנוכחית ולקבל מהם את החזקה הבלעדית בה, על מנת להקים ולבנות במתחם את **הבניין החדש** כהגדרתו להלן, הכולל בין היתר את דירות הבעלים החדשות, כהגדרתה להלן, ובאופן שהיזם יהא רשאי לשווק את דירות היזם (כהגדרתן להלן) שבבניין החדש לצדדים שלישיים;

התמורה

תמורת מכירה ליזם של כל זכויות הדיירים בדירה הנוכחית ובחלקות נשוא המתחם, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות זכויות בנייה בלתי מנוצלות קיימות ו/או עתידיות הנובעות ו/או שינבעו מהתב"ע החדשה, הכל כשהן פנויות מכל מחזיק וחפץ ונקיות חופשיות, למעט הזכויות בדירה החדשה, וכן תמורת רישום הזכויות בדירות היזם על שמו או על שם רוכשים מטעמו, מתחייב בזאת היזם לתת לבעלים שירותי בניה ולהעמיד להם את הדירה החדשה על פי **נספח י.**

דירות התמורה החדשות של כלל הבעלים תוקצינה מהקומה השניה (דהיינו עליה של שתי קומות לפחות עבור כ"א מבעלי הדירות הקיימות בהשוואה לדירה הנוכחית) ואילך בבניין החדש. **לצורך הדוגמא**: דייר שדירתו בקומת קרקע בבניין הקיים, יקבל דירה חדשה בקומה השניה במספר מעל קומת הלובי (קומת כניסה) בבניין החדש. דייר שדירתו בקומה ראשונה בבניין הקיים (קומה אחת מעל קומת הקרקע), יקבל דירה חדשה בקומה השלישית במספר מעל קומת הלובי (קומת כניסה) בבניין החדש.

כל בעלי הדירות הנוכחיות זכאים לדירה חדשה ששטחה (בהתאם לעקרונות החישוב המפורטים בהסכם זה) גדול ב- 25 מ"ר משטח דירתם הנוכחית וזאת בהתאם למדידה המצ"ב **כנספח או**, ובקומה הגבוהה ב- 2 קומות לפחות מהקומה בה נמצאת דירתם הנוכחית. בעלי דירות הגן בגוש 7213 חלקה 5 אשר לדירתם רשומה הצמדה של חצר בפנקסי המקרקעין יהיו זכאים, בנוסף ל- 25 המטרים האמורים לעיל, ועליה בקומות כאמור, גם לתוספת שטח בשיעור של 40% משטח החצר הצמודה כאמור. כל הדירות החדשות תהיינה עם מרפסת שמש.

לכל אחת מהדירות החדשות יוצמדו חניה אחת מקורה ומחסן אחד בשטח מינימלי של 4 מ"ר וכן חלק יחסי ברכוש המשותף בהתאמה לעקרונות הקבועים בהסכם זה.

**<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>**

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יצוין כי לא הועבר לידי הסכם לרכישת הזכויות.
החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.



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

**טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## 10. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

## תכנוני – מצב קודם

**תכנית 3/55/3 – תכנית שיכון ציבורי** פורסמה למתן תוקף בועדת תאום לשיכונים ציבורים ביום 27.01.1977.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
נשוא חוות הדעת מסווג כ"אזור מגורים 3 קומות", כחלק ממגרש מס' 166, שטח מגרשים מס' 165-166 הינו 1,983 מ"ר.

**תכנית 3/55/10 – תכנית לשיכון ציבורי** פורסמה למתן תוקף בועדת תאום לשיכונים ציבורים ביום 22.01.1981.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
התכנית מהווה שינוי מס' 6 ל-3/55/1 ומבטלת את ת.ר.ש.צ 3/55/3.
נשוא חוות הדעת מסווג כ"אזור מגורים 3 קומות", כחלק ממגרש מס' 166, שטח מגרשים מס' 165-166 הינו 1,983 מ"ר.

**תכנית מאא/100** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2977 מיום 03.11.1983.

התכנית הינה תכנית מתאר שמטרתה תכנון מחדש של מרחב תכנון אור יהודה.
נשוא חוות הדעת מסווג כחלק ממתחם מ5, אזור מגורים שלב ב' (מעבר לקיבולת נומינלית).
התכנית אינה קובעת זכויות בנייה.

**תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה – תמ"א 38** פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.

התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה.
חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטח הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.



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

**טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

**<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 1א'</u>** פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.

מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

**<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 2</u>** פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.

מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הוועדה רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38. התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

**<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3</u>** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.

התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.
- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו - 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.



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

**טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## תכנוני – מעב חדש

**תכנית 0469163–555** – **מאא/566 – מתחם גניש** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8184 מיום 03.04.2019.

תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

עיקרי מטרת התכנית

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

התכנית חלה על שטח של כ 13 ד', כוללת 5 מגרשי מגורים ושטחי ציבור נפרדים.

ייעוד

חלקה 4 כלולה במגרש מספר 104 בייעוד מגורים ד'.

עיקרי התכנית

במסגרת התכנית יפונו 66 יח"ד מגורים קיימות וייבנו 400 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ושטחי ציבור.

- תוספת זכויות למגורים ולשטח בנייני ציבור.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת שבילים להולכי רגל.
- הקמת חניונים תת"ק וקביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- הוספת שטח ציבורי פתוח.
- הרחבת הרחובות קזז ובן פורת וקביעת זכויות למסחר לאורכן.

שימושים

מגורים ומסחר.

מרחק בין שני הבניינים במגרש לא יפחת מ-12 מ'.

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.

יח"ד קטנות: לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בהתאם למפורט בטבלת הזכויות.

חזית מסחרית: תוקם לאורך הרחובות קזז ובן פורת בבנייני המגורים הפונים לרחוב בשטח קומת הקרקע.

דירות גן: יותרו עד 6 דירות גן בתאי שטח 103-105, לא תותר הפניית דירות הגן לכוון אחד השבילים הציבוריים או לכוון רחוב מרדכי בן פורת.

מועדון דיירים: בכל בניין יוקצה שטח למועדון דיירים כמפורט בטבלת הזכויות. מועדון הדיירים יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי הדירות בבניין. ניתן יהיה לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.

גובה:

1. מס' קומות: 16-18 קומות עפ"י נספח הבינוי.
2. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 3.2 מ' ברוטו.



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

**טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

<u>הוראות בניה</u>

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לחלקה 4 הוקצו זכויות בניה בשיעור 100% ממגרש מס' 104 ו – 33.9% ממגרש מס' 5.

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | מספר יח"ד | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | | מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | שרות | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 101 | 1063 | 6345 | 2970 | 6325 | 66 | 18 | 7 | (1) | (1) | (1) | (1) | 990 |
| מגורים ד' | מסחר | 101 | | 120 | 30 | | | | | (1) | (1) | (1) | (1) | |
| מגורים ד' | מגורים | 102 | 937 | 8245 | 3870 | 5575 | 86 | 17 | 7 | (1) | (1) | (1) | (1) | 1290 |
| מגורים ד' | מסחר | 102 | | 120 | 30 | | | | | (1) | (1) | (1) | (1) | |
| מגורים ד' | מגורים | 103 | 1138 | 5585 | 2610 | 6771 | 58 | 16 | 7 | (1) | (1) | (1) | (1) | 870 |
| מגורים ד' | מסחר | 103 | | 120 | 30 | | | | | (1) | (1) | (1) | (1) | |
| מגורים ד' | מגורים | 104 | 1428 | 9005 | 4230 | 8697 | 94 | 18 | 7 | (1) | (1) | (1) | (1) | 1410 |
| מגורים ד' | מגורים | 105 | 1279 | 9195 | 4320 | 7610 | 96 | 18 | 7 | | | | | 1440 |
| מגורים ד' | <סך הכל> | 105 - 101 | 5845 | 38375 | 18000 | 34778 | 400 | | | | | | | 6000 |
| מגורים ד' | מסחר | 105 - 101 | | 360 | 90 | | | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | | 201 | 851 | 1500 | 638 | 596 | | 5 | 1 | (1) | (1) | (1) | (1) | |
| שביל | | 501 | 1387 | | | 5810 | | | 7 | 0 (2) | 0 (2) | 0 (2) | 0 (2) | |
| שביל | | 502 | 244 | | | 1015 | | | 7 | 0 (2) | 0 (2) | 0 (2) | 0 (2) | |

א. מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליחיד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד מחמשת הבניינים.

ב. מועדון הדיירים יהיה בשטח של 50-75 מ"ר. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.

ג. מגורים ד' - שטח שרות חושב לפי 45 מ"ר ליחיד.

ד. מגורים ד' - שטח מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליחיד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

ה. לפחות 20% מיחידי יהיו יחידי קטנות בשטח "פלדלתי" של 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד עם ממ"ק. בהתאם, תתאפשר תגדה ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות העילי).

ו. קומת המסחר כלולה בסך הקומות.

ז. קומת גג חלקית כלולה בסך הקומות מעל הכניסה הקובעת.

ט. שטח המרתף - עד 6 מ"ר ליחידת דיור.

ח. תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה ע"פ סעיף 6.4.

<u>זיקת הנאה</u>

בגבול המזרחי של תא שטח 103 יוקצה זיקת הנאה למעבר קו ביוב עירוני ברוחב 2 מ' ובעומק קומה עליונה של מרתף.

ניתן להקים קומות מרתף תחתונות מתחת למעבר קו הביוב.

<u>חניה</u>

1. תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה, בכפוף לעמידה בתכסית פנויה ע"פ סעיף 6.4.
2. תותר הקמה בשלבים של החניון התת קרקעי, בהתאם לשלבי בניה ופיתוח של המגרשים ובתנאי שתישמר זכות מעבר לכלי רכב בין חלקי החניון השונים.
3. יותרו מחסנים בתת הקרקע בלבד.

שלבי ביצוע : תא שטח 105-101 : כל שטח יוכל להתממש באופן עצמאי.

<u>מימוש התכנית</u>

10 שנים.

באם לא יונפק היתר ראשון תוך 5 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**תכנית** 0828384–555 – **מאא/מק/1147 – מתחם פינוי בינוי גניש** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9674 ביום 10.06.2021

תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

מטרת התכנית

שינוי בינוי, שינוי מגרשים ושינוי מיקום למסחר.

עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש.
2. שינוי לבינוי כולל תוספת בניה מרקמית, מקיום זיקת הנאה.
3. שינוי קו בניין.
4. שינוי מיקום חזית מסחרית וניוד זכויות מסחר בין המגרשים.

התכנית חופפת לתכנית מאא/566, כוללת 3 מגרשי מגורים ומגרש ציבורי נפרד.

ייעוד

המגרשים בייעוד מגורים ד', מאוחדים ל-2 מגרשים בלבד.

שימושים

תותר הקמת 4 מגדלי מגורים בשילוב עם בניה מרקמית.

מספר קומות למגדלים ובניה מרקמית לפי נספח בינוי.

תותר הקמת דירות גן לפי נספח בינוי.

בכל כניסה למבנה מגורים יותר מועדון דיירים.

גובה קומת קרקע – 4.5 מ'.

גובה קומת מגורים – 3.2 מ'.

חזית מסחרית: לפי סימון בתשריט וטבלת זכויות בניה בטבלה 5.

הוראות בניה

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לחלקה 4 שבמצב הנכס הוקצו זכויות במגרש מס' 104 ובחלק ממגרש מס' 105, הוקצו במצב היוצא זכויות במגרש מס' 101.

| ייעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | מספר יח"ד | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | | מרפסות- בהיקף למעט התקיהי (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | שרות | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 101 | 3140 | 20745 | 9720 | 18780 | 216 | 18 | 7 | (1) | (1) | (1) | (1) | 3240 |
| מגורים ד' | מגורים | 102 | 2704 | 17630 | 8280 | 15998 | 184 | 17 | 7 | (1) | (1) | (1) | (1) | 2760 |
| מגורים ד' | מסחר | 102 | | 360 | 90 | | | | | | | | | |
| מגורים ד' | <קק המל> | 102 - 101 | 5845 | 38375 | 18000 | 34778 | 400 | | | | | | | 6000 |
| מבנים ומוסדות ציבור | מבנים ומוסדות ציבור | 201 | 851 | 1500 | 638 | 596 | | 5 | 1 | | | | | |
| שביל | | 501 | 867 | | | 5810 | | | 7 | | | | | |
| שביל | | 502 | 245 | | | 1015 | | | 7 | | | | | |



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

א. מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליח"ד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד מחמשת כניסות.

ב. מועדון הדיירים יהיה בשטח של 50-75 מ"ר. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.

ג. מגורים ד' - שטח שרות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד.

ד. מגורים ד' - שטח מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

ה. 130 יח"ד קטנות בשטח "פלדלת" של 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד עם ממ"ק. בהתאם, תתאפשר תנודה ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות העילי).

ו. קומת המסחר כלולה בסך הקומות.

ז. קומת גג חלקית כלולה בסך הקומות מעל הכניסה הקובעת.

ט. שטח המחסן - עד 6 מ"ר ליחידת דיור.

ח. תותר בניה בקו בניין תת"ק 0 למרתפי חניה.

י. בתאי שטח 501, 502 שטחי בניה מיועדים למעבר רכב מתחת לשביל בלבד. שטחים שלא יוצלו יתכלו.

<u>מימוש התכנית</u>

15 שנים.

באם לא יונפק היתר ראשון תוך 5 שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## רישוי

להלן פירוט היתרי הבניה בניתנו בחלקה הנדונה (כפי העולה משומות הצדדים):

| מספר היתר בניה | תאריך מתן ההיתר | מהות |
|---|---|---|
| 20170063 | 1.10.2017 | התקנת צובר גז |
| 20140038 | 28.08.2014 | הקמת מעלית |
| 1850 | 09.10.1988 | תוספת בנייה לבניין קיים עבור יחידת דיור אחת על הגג |
| 1558 | 25.08.1988 | תוספת בנייה לבניין קיים עבור 4 יח"ד |
| 1546 | 18.04.1988 | תוספת בנייה לבניין קיים לבניית חדר על הגג |
| 1539 | 31.03.1988 | תוספת בנייה לבניין קיים עבור 3 יח"ד |
| 1505 | 31.12.1987 | תוספת בנייה לבניין קיים עבור 6 יח"ד |

בשומות הצדדים צוין כי לא אותר היתר בניה מקורי להקמת הבניין, אך נמצא תשריט בקשה להיתר.
יחד עם זאת, הועברה לעיוני תכנית היתר בניה להקמת בניין חדש, שאינה כוללת חתימה של הוועדה המקומית פרק לחתימה של "מנהל מקרקעי ישראל" מיום 21.03.1969.
ניכר כי תכנית זאת מבטאת את היקף הבינוי המקורי כפי שהיה בהקמת הבניין.

**היתר בניה מס' 1558**

ביום 05.10.1987 אושרה תכנית היתר בניה מס' 1558, וביום 25.05.1988 אושר היתר בניה מילולי עבור תוספת בניה לבניין קיים עבור שתי דירות, בניהן הדירה הנדונה.
בהתאם לתכנית היתר הבניה, שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ – 102.8 מ"ר.

**בקשות להיתר בניה**

באתר ההנדסה של הוועדה המקומית, אותרו על ידי הח"מ תכניות של בקשות להיתר בניה שמספרן 20240304 ו – 20240306.
הבקשות הוגשו ביום 05.11.2024 ביחס למגרשים במתחם הנדון - מגרש מס' 102 ו - 101 לפי תכנית מאא/מק/1147.
במגרש מס' 101 מבוקשת הקמת 3 מבנים מעל 5 מרתפי חניה. בניין A – 18 קומות, 102 יח"ד ; בניין B – 10 קומות, 46 יח"ד ; בניין C – 18 קומות, 68 יח"ד ; בסה"כ 216 יח"ד בשלושת המבנים.

במגרש מס' 102 מבוקשת הקמת 2 מבנים מעל 5 מרתפי חניה. בניין D – 17 קומות + מסחר בקומת הקרקע, 90 יח"ד ; בניין E – 17 קומות + מסחר בקומת הקרקע, 94 יח"ד ; בסה"כ 184 יח"ד בשני המבנים.
הערה: הבקשות טרם אושרו, והן אינן חלק מנושא ההחלטה דנן, אלא הוצגו לידיעה בלבד.

**הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי**

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ומסמכים שהועברו מהם בלבד. יודגש כי לא הוצגו בפני כלל היתרי הבניה במתחם.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
**טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net**

## 11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

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

**11.2.1.** **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

**11.2.2.1.** קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

**11.2.2.2.** התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

**11.2.2.3.** 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....

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).**

**11.3.** בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

**11.4.** טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

**11.5.** ביקור בנכס ובסביבתו.

**11.6.** מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

**11.7.** מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

**11.8.** מאפייני סביבה.

**11.9.** רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.10.** המועדים קובעים.

**11.11.** מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

**11.12.** מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק משפטי.

**11.13.** המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

**11.14.** מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

**11.15.** החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## 12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

### אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | ההשבחה [שומת משיבה] | ההשבחה [שומת מבקשת] |
|---|---|---|---|
| תכנית מאא/566 | 18.04.2019 | 1,018,940 ₪<br>בחלופת פטור עד 140 מ"ר – 829,302 ₪ | 0 ₪ |
| מאא/מק/1147 | 25.06.2021 | 84,995 ₪ | 84,995 ₪ |

### העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

# העובדות השנויות במחלוקת

## עמדת שמאית המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 17.07.2024:

השומה נערכה על ידי בהתבסס, בין היתר, על הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקומו של הנכס בשכונת "שיכון ממשלתי" בעיר אור יהודה, שטחו ומידותיו.
2. סביבת הנכס במערב העיר אור יהודה. הסביבה מאופיינת במגורים ותיקים בני 4-3 קומות אשר נבנו בשנות ה 70-60, לצד צמודי קרקע ותיקים.
3. הנכס מהווה דירה בקומה 2, בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות ו-3 כניסות.
   שטח הדירה עפ"י היתר בניה מס' 1558 – 102.84 מ"ר.
4. עפ"י אישור העברת זכויות[2] , הדירה הועברה לבעלות בשלמות לבר- אליהו יעקב ע"י ירושה מבלינה בר-אליהו -1/2 ביום 26/05/2022.
5. ההשבחה שבנדון הינה בדרך של מכר מיום 7.03.2024.
6. **<u>תכניות במצב הקודם</u>**

   **תכנית שיכון ציבורי 3/55/3 – משנת 1977**

   התכנית מסווגת את החלקה כ"אזור מגורים 3 קומות".
   התכנית אינה קובעת זכויות בניה.

   **<u>תכנית 3/55/10 שיכון ציבורי</u>**

   קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקס המקרקעין בהתאם לחוק. תכנית זו מהווה שינוי מס' 6 ל3/55/1 ומבטלת ת.ר.ש.צ. 3/55/3.

   **<u>תכנית מאא/100 – תכנון כללי אור יהודה</u>**

   התכנית מסווגת את חלקה 5 במתחם מ5, אזור מגורים שלב ב'.
   לא נקבעו זכויות בנייה.

7. **<u>תכניות במצב חדש</u>**

   **<u>מאא/566 – מתחם גניש, אור יהודה,</u>** תכנית התחדשות עירונית למתחם גניש – אור יהודה. תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
   חלקה 4 בייעוד מגורים ד'.
   במסגרת תכנית איחוד וחלוקה הנכס מקבל זכויות במגרש מס' 104 ו-105.

   **<u>תכנית 555-0828384 – מאא/מק/1147 – מתחם פינוי בינוי גניש</u>**

   במסגרת התכנית, המגרשים בייעוד מגורים ד', מאוחדים ל-2 מגרשים בלבד ( 101, 102).
   במסגרת תכנית איחוד וחלוקה הנכס מקבל זכויות במגרש מס' 101 .

[2] ראה סעיף משפטי



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**8. <u>אופן חישוב ההשבחה</u>**

**<u>תכנית מאא/566</u>**

ההשבחה חושבה בגישת הקרקע הריקה.

**המצב הקודם** מהווה שווי דירה קיימת במצבה ללא השפעת פוטנציאל של פרויקט התחדשות עירונית.

השווי נקבע עפ"י נתוני השוואה לדירות ותיקות בסביבת הנכס, תוך מתן מקדמי התאמה לנכס הנישום.

**המצב החדש** משקף שווי קרקע עפ"י הזכויות בתכנית מאא/566 – מתחם גניש.

שווי הקרקע נקבע בגישת החילוץ בהתאם לנתוני השוואה בסביבת הנכס תוך מתן מקדמים מתאימים ושומות מכריעות.

שווי הקרקע בהתייחס להקצאה לחלקה 4 בטבלת ההקצאה לתכנית מאא/566.

נלקח בחשבון חלקה היחסי של ת"ח 9, חלקה 4 בגוש 7213 - 1/18 .

בוצעה הפחתה בגין הריסת המבנים הקיימים.

ניתן מקדם דחיה עד למימוש הזכויות.

נלקח בחשבון תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים.

הובא בחשבון הנחה לפטור עד 140 מ"ר.

**<u>תכנית – מאא/מק/1147</u>**

ההשבחה נובעת משיפור התכנון ע"י תוספת בניה מרקמית ויצירת תמהיל דירות התואם את אוכלוסיית היעד, שינוי קווי בנין, הפחתת מס' קומות תת"ק מ-7 ל-4, שינוי מיקום חזית מסחרית וניוד זכויות מסחר בין המגרשים המאפשר גמישות תכנונית.

שווי הקרקע נקבע בגישת החילוץ בהתאם לנתוני השוואה בסביבת הנכס תוך מתן מקדמים מתאימים ושומות מכריעות.

שווי הקרקע בהתייחס למגרשים 101 ו-102.

בוצעה הפחתה בגין הריסת המבנים הקיימים.

נלקח בחשבון חלקה היחסי של ת"ח 9, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון של התכנית - 1.748% .

ניתן מקדם שיפור תכנון של 2% משווי הקרקע המיוחס לבעל הזכויות הנישום.

**9.** בתחשיב שווי הקרקע נלקח בחשבון שטחי ממ"ד, מכיוון שמדובר בעסקת מכר.

**10.** ההיטל יוצמד החל מהמועד הקובע.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>ערכי שווי</u>**

**ערכי שווי לתכנית מאא/566 – מתחם גניש, אור יהודה – 19.4.2019**

**<u>מצב קודם – שווי דירות קיימות</u>**

דירות מגורים ותיקות, עם מאפיינים דומים, בסביבת הנכס <u>שלא חלה או מקודמת</u> תכנית במסגרת התחדשות עירונית.

נבחנו עסקאות לדירות בבניינים ותיקים , בטווח של שטח 93-50 מ"ר, שטח ממוצע כ- 78 מ"ר.

| גוש | חלקה | כתובת | תאריך | שטח נטו | שטח | שנת בניה | קומה | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7217 | 65 | ירושלים 1 | 31/07/19 | 59 מ"ר | 70 מ"ר | 1970 | 4 | 1,100,000 ₪ | 15,714 ₪ |
| 7217 | 65 | ירושלים 1 | 31/12/18 | | 91 מ"ר | 1970 | 3 | 1,470,000 ₪ | 16,154 ₪ |
| 7218 | 29 | הכלנית 2 | 10/01/19 | | 92 מ"ר | 1960 | 2 | 1,400,000 ₪ | 15,217 ₪ |
| 7217 | 86 | ההסתדרות 3 | 10/05/19 | 65 מ"ר | 80 מ"ר | 1970 | 5 | 1,100,000 ₪ | 13,750 ₪ |
| 7217 | 8 | אלעזר דוד 26 | 20/06/19 | 55 מ"ר | 75 מ"ר | 1960 | 3 | 1,150,000 ₪ | 15,333 ₪ |
| 7218 | 75 | החצב 20 | 09/03/19 | 77 מ"ר | 93 מ"ר | 1960 | 4 | 1,286,288 ₪ | 13,831 ₪ |
| 7218 | 75 | החצב 20 | 24/04/19 | 61 מ"ר | 77 מ"ר | 1970 | 4 | 1,165,000 ₪ | 15,130 ₪ |
| 7212 | 70 | יחזקאל קזז 7-5 | 30/07/19 | | 88 מ"ר | 1960 | 4 | 1,400,000 ₪ | 15,909 ₪ |
| 6229 | 82 | יחזקאל קזז 24-22 | 14/04/19 | | 60 מ"ר | 1960 | 2 | 1,250,000 ₪ | 20,833 ₪ |
| 6229 | 82 | יחזקאל קזז 24-22 | 24/01/19 | | 50 מ"ר | 1950 | 3 | 1,100,000 ₪ | 22,000 ₪ |
| **ממוצע** | | | | | **78 מ"ר** | | | | **16,387** ₪ |
| מקדם התאמה לגודל | | | | | | | | 0.97 | 15,896 ₪ |
| ביטול השפעת קומות עליונות ללא מעלית | | | | | | | | 0.95 | 16,732 ₪ |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | | | | | **16,700** ₪ |

**בהתאם לנתוני השוואה נקבע שווי של 16,700 ₪ למ"ר.**



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>מצב חדש – שווי קרקע במצב החדש</u>**

**<u>מגורים</u>**

דירות בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס בעלי מאפיינים דומים.

בשל מיעוט פרויקטים חדשים בעיר אור יהודה נבחנו פרויקטים חדשים אשר נבנו משנת 2014 ואילך.

**<u>נווה סביון</u>**

| תאריך | כתובת | שטח | קומה | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 23/12/19 | בן גוריון 27 | 104 מ"ר | 1 | ₪ 2,150,000 | ₪ 20,673 |
| 02/07/19 | משה דיין 3 | 116 מ"ר | 12 | ₪ 1,980,000 | ₪ 17,069 |
| 13/06/19 | בר לב חיים 8 | 101 מ"ר | 2 | ₪ 2,100,002 | ₪ 20,792 |
| 20/05/19 | צאלון 2 | 124 מ"ר | 1 | ₪ 2,000,000 | ₪ 16,129 |
| 13/02/19 | משה דיין 4 | 120 מ"ר | 1 | ₪ 2,300,000 | ₪ 19,167 |
| 26/12/18 | משה דיין 3 | 110 מ"ר | 11 | ₪ 1,810,000 | ₪ 16,455 |
| **ממוצע** | | | | | ₪ 18,381 |
| מקדם מיקום | | | | | 0.97 |
| מקדם פיזי | | | | | 1.05 |
| **שווי למ"ר מתואם** | | | | | **₪ 18,721** |

**<u>נווה רבין</u>**

| גוש/חלקה | תאריך | שטח מ"ר | מס חדרים | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 007408-0048-036-00 | 20/08/2018 | 94 | 4 | ₪ 1,850,000 | ₪ 19,681 |
| 007408-0048-089-00 | 06/09/2018 | 92 | 4 | ₪ 1,950,000 | ₪ 21,196 |
| 007408-0048-022-00 | 05/11/2018 | 94 | 4 | ₪ 1,865,000 | ₪ 19,840 |
| 007408-0047-035-00 | 12/11/2018 | 90 | 4 | ₪ 1,750,000 | ₪ 19,444 |
| 007408-0090-320-00 | 13/03/2019 | 104 | 4 | ₪ 1,900,000 | ₪ 18,269 |
| 007408-0052-017-00 | 14/03/2019 | 103 | 4 | ₪ 1,990,000 | ₪ 19,320 |
| 007408-0048-002-00 | 10/04/2019 | 94 | 4 | ₪ 1,850,000 | ₪ 19,681 |
| 007408-0044-000-00 | 14/04/2019 | 94 | 4 | ₪ 1,822,500 | ₪ 19,388 |
| 007408-0045-000-00 | 06/05/2019 | 92 | 4 | ₪ 1,820,000 | ₪ 19,783 |
| 007408-0049-017-00 | 26/06/2019 | 105 | 4 | ₪ 2,000,000 | ₪ 19,048 |
| **ממוצע** | | | | | **₪ 19,565** |
| **מקדם התאמה למיקום** | | | | | 0.97 |
| **שווי למ"ר מתואם** | | | | | **₪ 18,978** |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>פרוייקט "בית בפארק"</u>**

להלן עסקאות מכר בפרויקט, אשר שווקו בשוק החופשי, כפי שפורסם באתר רשות המיסים:

| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה בש"ח | שטח | חדרים | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 006231-0131-028-27 | 01/01/2019 | 2,019,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,019,000 ₪ | 19,794 ₪ |
| 006231-0124-033-30 | 02/01/2019 | 2,054,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,054,000 ₪ | 20,137 ₪ |
| 006231-0124-035-40 | 08/01/2019 | 2,094,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,094,000 ₪ | 20,529 ₪ |
| 006231-0124-032-25 | 10/01/2019 | 2,014,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,014,000 ₪ | 19,745 ₪ |
| 006231-0131-028-10 | 14/01/2019 | 1,959,000 | 102 מ"ר | 4 | 1,959,000 ₪ | 19,206 ₪ |
| 006231-0131-000-00 | 17/01/2019 | 2,019,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,019,000 ₪ | 19,794 ₪ |
| 006231-0124-015-00 | 22/01/2019 | 2,026,000 | 103 מ"ר | 4 | 2,026,000 ₪ | 19,670 ₪ |
| 006231-0124-022-00 | 03/02/2019 | 2,014,000 | 103 מ"ר | 4 | 2,014,000 ₪ | 19,553 ₪ |
| 006231-0124-040-00 | 04/02/2019 | 2,094,000 | 103 מ"ר | 4 | 2,094,000 ₪ | 20,330 ₪ |
| 006231-0124-027-00 | 07/02/2019 | 2,009,000 | 103 מ"ר | 4 | 2,009,000 ₪ | 19,505 ₪ |
| 006231-0124-033-35 | 08/02/2019 | 2,074,000 | 103 מ"ר | 4 | 2,074,000 ₪ | 20,136 ₪ |
| 006231-0124-033-37 | 12/02/2019 | 2,074,000 | 103 מ"ר | 4 | 2,074,000 ₪ | 20,136 ₪ |
| 006231-0131-000-00 | 25/02/2019 | 2,029,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,029,000 ₪ | 19,892 ₪ |
| 006231-0124-032-37 | 12/03/2019 | 2,074,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,074,000 ₪ | 20,333 ₪ |
| 006231-0131-000-00 | 24/03/2019 | 2,229,000 | 101 מ"ר | 4 | 2,229,000 ₪ | 22,069 ₪ |
| 006231-0124-032-05 | 31/03/2019 | 2,210,000 | 102 מ"ר | 4 | 2,210,000 ₪ | 21,667 ₪ |
| 006231-0124-015-00 | 17/10/2019 | 2,130,872 | 102 מ"ר | 4 | 2,130,872 ₪ | 20,891 ₪ |
| 006231-0131-030-00 | 28/10/2019 | 2,083,972 | 102 מ"ר | 4 | 2,083,972 ₪ | 20,431 ₪ |
| 006231-0124-032-32 | 30/10/2019 | 2,097,472 | 102 מ"ר | 4 | 2,097,472 ₪ | 20,563 ₪ |
| 006231-0124-033-27 | 31/10/2019 | 2,079,472 | 102 מ"ר | 4 | 2,079,472 ₪ | 20,387 ₪ |
| 006231-0124-032-00 | 31/10/2019 | 2,097,472 | 102 מ"ר | 4 | 2,097,472 ₪ | 20,563 ₪ |
| 006231-0124-000-00 | 07/11/2019 | 2,133,472 | 102 מ"ר | 4 | 2,133,472 ₪ | 20,916 ₪ |
| 006231-0131-000-00 | 07/11/2019 | 2,119,972 | 102 מ"ר | 4 | 2,119,972 ₪ | 20,784 ₪ |
| 006231-0131-029-42 | 11/11/2019 | 2,119,972 | 102 מ"ר | 4 | 2,119,972 ₪ | 20,784 ₪ |
| 006231-0124-033-42 | 13/11/2019 | 2,165,472 | 102 מ"ר | 4 | 2,165,472 ₪ | 21,230 ₪ |
| | | | | | **ממוצע** | **20,362** ₪ |
| | | | | | **מקדם מיקום** | 0.93 |
| | | | | | **שווי למ"ר** | **18,937** ₪ |

לאור עסקאות ההשוואה ובהתאמה לנכס הנישום נקבע כי שווי למ"ר הינו בגבולות **19,000** ₪ **למ"ר.**

בגישת החילוץ בהפחתת מע"מ-17%, יזמות-17% ועלות בניה של 8,500 ₪[3] למ"ר מתקבל שווי קרקע מבונה של **כ-5,400** ₪ **למ"ר.**

**<u>שומה מכרעת של השמאי גיא צדיק לנכס בפרויקט הנדון – מתחם גניש</u>**

גוש 7213 חלקה 5, ת"ח 2

בשומתו קבע כי שווי למ"ר מבונה למגורים – **5,400** ₪.

<u>לאור הנתונים לעיל נקבע כי שווי למ"ר מבונה למגורים בגבולות **5,400** ₪ **למ"ר**.</u>

[3] מגלם חניה תת"ק ומרפסת.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>מסחר</u>**

**<u>להלן עסקאות לחנויות כפי שפורסם באתר רשות המיסים:</u>**

| גוש חלקה | יום מכירה | כתובת | שטח | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 007215-0097-009-00 | 26/06/18 | סעדון אליהו 126 | 73 מ"ר | ₪ 1,719,900 | ₪ 23,560 |
| 006226-0073-004-00 | 23/05/18 | ההגנה 4 | 34 מ"ר | ₪ 585,703 | ₪ 17,227 |
| 007214-0023-015-00 | 29/06/17 | החלוצים 10 | 32 מ"ר | ₪ 550,000 | ₪ 17,188 |
| 007210-0184-000-00 | 03/01/17 | ההגנה 60 | 32 מ"ר | ₪ 390,000 | ₪ 12,188 |
| | | | | **ממוצע** | **₪ 17,540** |

**<u>גישת החילוץ</u>**

| | | |
|---|---|---|
| שווי למ"ר בנוי | | ₪ 17,500 |
| בהפחתת יזמות | 20% | ₪ 14,583 |
| עלות בניה ישירה | | ₪ 4,500 |
| עלויות עקיפות | 25% | ₪ 1,125 |
| סה"כ עלות הקמה | | ₪ 5,625 |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | | ₪ 8,958 |
| **שווי במעוגל** | | **₪ 9,000** |

**<u>שומות מכריעות</u>**

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע גיא צדיק – מתחם גניש, ת"ח 2,חלקה 5 בגוש 7213, בשד' מרדכי בן פורת 5 אור יהודה, נקבע כי שווי קרקע מבונה למסחר הינו **9,000** ₪ **למ"ר** לתכנית 555-0469163 (מאא/566) מועד 18/04/2019 (התכנית המשביחה).

בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע ערן ירקוני, חלק מחלקה 836 בגוש 6229, ברח' יחזקאל קזז 18 אור יהודה, נקבע כי שווי קרקע מבונה למסחר הינו **9,000** ₪ **למ"ר** למועד 08/09/2020.

בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן, חלק מחלקה 176 בגוש 6231 מגרש 200B, נקבע כי שווי קרקע מבונה למסחר הינו **9,000** ₪ **למ"ר** למועד 27/08/2019.

<u>לאור נתוני ההשוואה נקבע כי שווי למ"ר מבונה למסחר למועד 4.2019 בגבולות **9,000** ₪ **למ"ר**.</u>



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>ערכי שווי לדמי שכירות ראויים למועד הקובע – בתקופת הביניים</u>**

להלן נתוני ביקוש לדמי שכירות לדירות ותיקות באור יהודה, כפי שפורסם באתר "יד 2", נכון לשנת 2019:

| כתובת | שטח | חד' | קומה | דמ"ש |
|---|---|---|---|---|
| הכלנית 2 | 100 מ"ר | 4 | 3 | ₪ 4,300 |
| הכלנית 4 | 100 מ"ר | 4 | 4 | ₪ 3,800 |
| השלהבת 22 | 78 מ"ר | 3.5 | 4 | ₪ 3,800 |
| הרותם 4 | 86 מ"ר | 3 | 1 | ₪ 4,500 |
| יהדות קנדה 48 | 80 מ"ר | 4 | 2 | ₪ 4,250 |
| סיני 22 | 110 מ"ר | 4.5 | 2 | ₪ 4,200 |
| **ממוצע** | | | | **₪ 4,136** |
| מקדם התאמה למו"מ | | | | 0.95 |
| **ממוצע מתואם** | | | | **₪ 3,929** |

לפיכך נקבע, דמי שכירות בגבולות **3,900** ₪ **לחודש**.

**<u>ערכי שווי לתכנית מאא/מק/1147 – מתחם גניש, אור יהודה – 2.7.21</u>**

**<u>מגורים</u>**

פרויקט ברח' יחזקאל קזז 16

חלקה 84 בגוש 6229

| יום מכירה | שנת בניה | שטח | חדרים | תמורה בש"ח | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 28/01/2021 | 2021 | 102 מ"ר | 4 | ₪ 2,190,000 | ₪ 21,471 |
| 31/01/2021 | 2021 | 121 מ"ר | 5 | ₪ 2,500,000 | ₪ 20,661 |
| 02/02/2021 | 2021 | 102 מ"ר | 4 | ₪ 2,340,000 | ₪ 22,941 |
| 04/02/2021 | 2021 | 105 מ"ר | 4 | ₪ 2,180,000 | ₪ 20,762 |
| 30/06/2021 | 2021 | 105 מ"ר | 4 | ₪ 2,370,000 | ₪ 22,571 |
| 29/07/2021 | 2021 | 105 מ"ר | 4 | ₪ 2,340,000 | ₪ 22,286 |
| **ממוצע** | | **107 מ"ר** | | **₪ 2,320,000** | **₪ 21,782** |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פרויקט "מתחם כלנית"
חלקה 17 בגוש 7218

| יום מכירה | שטח | שנת בניה | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 23/05/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,254,386 ₪ | 21,887 ₪ |
| 23/05/2021 | 102 מ"ר | 2021 | 2,198,577 ₪ | 21,555 ₪ |
| 23/05/2021 | 102 מ"ר | 2021 | 2,150,415 ₪ | 21,083 ₪ |
| 23/05/2021 | 102 מ"ר | 2021 | 2,195,415 ₪ | 21,524 ₪ |
| 23/05/2021 | 102 מ"ר | 2021 | 2,165,415 ₪ | 21,230 ₪ |
| 23/05/2021 | 100 מ"ר | 2021 | 2,158,809 ₪ | 21,588 ₪ |
| 23/05/2021 | 100 מ"ר | 2021 | 2,188,809 ₪ | 21,888 ₪ |
| 23/05/2021 | 100 מ"ר | 2021 | 2,218,809 ₪ | 22,188 ₪ |
| 23/05/2021 | 100 מ"ר | 2021 | 2,151,832 ₪ | 21,518 ₪ |
| 23/05/2021 | 100 מ"ר | 2021 | 2,143,810 ₪ | 21,438 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,175,128 ₪ | 21,118 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,187,845 ₪ | 21,241 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,178,042 ₪ | 21,146 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,168,239 ₪ | 21,051 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,158,436 ₪ | 20,956 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,145,737 ₪ | 20,832 ₪ |
| 25/04/2021 | 103 מ"ר | 2021 | 2,155,534 ₪ | 20,928 ₪ |
| 25/04/2021 | 102 מ"ר | 2021 | 2,118,185 ₪ | 20,767 ₪ |
| 25/04/2021 | 102 מ"ר | 2021 | 2,173,638 ₪ | 21,310 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,089,870 ₪ | 21,110 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,080,068 ₪ | 21,011 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,070,265 ₪ | 20,912 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,099,674 ₪ | 21,209 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,124,476 ₪ | 21,459 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,099,674 ₪ | 21,209 ₪ |
| 25/04/2021 | 99 מ"ר | 2021 | 2,109,476 ₪ | 21,308 ₪ |
| | **101 מ"ר** | | **2,152,329** ₪ | **21,287** ₪ |

לאור עסקאות ההשוואה ובהתאמה לנכס הנישום נקבע כי שווי למ"ר הינו בגבולות 21,500 ₪ למ"ר.
בגישת החילוץ בהפחתת מע"מ-17%, יזמות-17% ועלות בניה של 9,000 ₪[4] למ"ר מתקבל שווי קרקע מבונה של כ-**6,700** ₪ **למ"ר**.

[4] מגלם חניה תת"ק ומרפסת.



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

**טל'** 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>מסחר</u>**

| גוש חלקה | יום מכירה | כתובת | שטח | תמורה | תמורה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 007210-0047-000-00 | 19/08/21 | קזז יחזקאל 12 | 139 מ"ר | 1,800,000 ₪ | 12,950 ₪ |
| 006226-0073-006-00 | 04/06/21 | ההגנה 4 | 34 מ"ר | 1,000,000 ₪ | 29,412 ₪ |
| 006229-0083-000-00 | 28/12/20 | קזז יחזקאל 18 | 120 מ"ר | 2,000,000 ₪ | 16,667 ₪ |
| 007218-0029-022-00 | 08/12/20 | העצמאות 62 | 28 מ"ר | 700,000 ₪ | 25,000 ₪ |
| 007215-0097-004-00 | 07/01/20 | סעדון אליהו 126 | 50 מ"ר | 800,000 ₪ | 16,000 ₪ |
| | | | | **ממוצע** | **20,006** ₪ |

**<u>גישת החילוץ</u>**

| | | |
|---|---|---|
| שווי למ"ר בנוי | | 20,000 ₪ |
| בהפחתת יזמות | 20% | 16,667 ₪ |
| עלות בניה ישירה | | 5,000 ₪ |
| עלויות עקיפות | 30% | 1,500 ₪ |
| סה"כ עלות הקמה | | 6,500 ₪ |
| שווי קרקע למ"ר מבונה | | 10,167 ₪ |
| **שווי במעוגל** | | **10,200** ₪ |

**<u>שומות מכריעות</u>**

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת של השמאי המכריע ערן ירקוני, חלק מחלקה 836 בגוש 6229, ברח' יחזקאל קזז 18 אור יהודה, נקבע כי שווי קרקע מבונה למסחר הינו **9,000** ₪ **למ"ר** למועד 08/09/2020.

- ✓ בהתאם לשומה מכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן, חלק מחלקה 176 בגוש 6231 מגרש 200B, נקבע כי שווי קרקע מבונה למסחר הינו **9,000** ₪ **למ"ר** למועד 27/08/2019.

<u>לאור נתוני ההשוואה נקבע כי שווי למ"ר מבונה למסחר למועד 7.2021 בגבולות **9,500** ₪ **למ"ר**.</u>

**תחשיב ההשבחה**

**תכנית מאא/566 – מועד קובע 18/4/2019**

שטחי הבניה המוקצים לחלקה 4 עפ"י נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית.

14. **<u>סיכום הקצאות</u>**

| מס' חלקה | מגרש הקצאה | חלק מוקצה |
|---|---|---|
| 2 | 101 | 100% |
| 4 | 104 | 100% |
| | 105 | 33.9% |
| 5 | 102+103 | 100% |
| | 105 | 66.1% |



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**מצב חדש - שווי הקרקע**

**מגורים**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח פלדלת מגורים | 13,540 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה | 5,400 ₪ |
| **שווי קרקע מגורים** | **73,117,123** ₪ |

**הפחתות**

| | |
|---|---|
| אומדן עלויות הריסה ופינוי | 590,000 ₪ |
| **סה"כ בניכוי עלויות הריסה** | **72,527,123** ₪ |

| | |
|---|---|
| מקדם דחיה עד למימוש הזכויות (n=8 , i=6%) | 0.63 |
| **סה"כ שווי קרקע** | **45,504,414** ₪ |

| | |
|---|---|
| חלקו היחסי של בעל הזכויות - ת"ח 9 בחלקה 4 | 1/18 |
| **שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות** | **2,528,023** ₪ |

| | |
|---|---|
| תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים ( 5 שנים, 4%, 3900 ₪ ) | 208,345 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | **2,736,368** ₪ |

| | |
|---|---|
| **השבחה** | **1,018,940** ₪ |
| **היטל השבחה** | **509,470** ₪ |

ההקצאה לחלקה 4 כוללת 100% ממגרש 104 ו-33.9% ממגרש 105.

| מגרש | שטח עיקרי * | יח"ד | שטחי ממ"ד | סה"כ פלדלת | שטח ליח"ד | חלק יחסי | סה"כ חלק יחסי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 104 | 8,930 מ"ר | 94 | 1,128 מ"ר | 10,058 מ"ר | 107 מ"ר | 100% | 10,058 מ"ר |
| 105 | 9,120 מ"ר | 96 | 1,152 מ"ר | 10,272 מ"ר | 107 מ"ר | 33.9% | 3,482 מ"ר |
| **סה"כ** | | | | | | | **13,540 מ"ר** |

* בהפחתת שטח של 75 מ"ר לטובת מועדון.

**<u>מצב קודם – מגורים דירה קיימת</u>**

**מצב קודם - מגורים דירה קיימת**

| | |
|---|---|
| שטח דירה לפי היתר בניה | 103 מ"ר |
| שווי למ"ר (ללא פוטנציאל) | 16,700 ₪ |
| **סה"כ שווי הדירה** | **1,717,428** ₪ |

| | |
|---|---|
| סה"כ היטל השבחה ללא פטור עד 140 מ"ר | 509,470 ₪ |
| שטח בניה מצב חדש | 13,540 מ"ר |
| שטח בניה מצב חדש המיוחס לנישום - 1/18 | 752 מ"ר |
| שטח לחיוב ( בניכוי 140 מ"ר) | 612 מ"ר |
| שיעור החלק החייב באחוזים | 81% |
| **היטל השבחה בהנחת פטור עד 140 מ"ר** | **414,651** ₪ |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>תכנית 555-0828384 – מאא/מק/1147 תכנית</u>**

**<u>מועד קובע 02/07/2021</u>**

**מגורים**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח פלדלת אקו' | 40,891 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה | 6,700 ₪ |
| **שווי קרקע מגורים** | **273,970,504** ₪ |

**מסחר**

| | |
|---|---|
| שטח לשיווק אקו' | 450 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה ברוטו | 9,500 ₪ |
| **שווי קרקע מסחר** | **4,275,000** ₪ |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי קרקע** | **278,245,504** ₪ |

**הפחתות**

| | |
|---|---|
| אומדן עלויות הריסה ופינוי לכל המתחם (עפ"י חוו"ד שמאית לפי תקן 21 לתכנית מאא/566) | 2,350,000 ₪ |
| **סה"כ שווי מצב חדש בניכוי הפחתות** | **275,895,504** ₪ |

| | |
|---|---|
| מקדם דחיה עד למימוש הזכויות (n=6 , i=6%) | 0.70 |
| **סה"כ שווי קרקע** | **194,495,444** ₪ |

| | |
|---|---|
| שווי היחסי של בעל הזכויות בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון | 1.748% |
| **שווי קרקע המיוחס לבעלי הזכויות** | **3,399,780** ₪ |

| | |
|---|---|
| מקדם שיפור תכנון | 2.5% |

| | |
|---|---|
| **השבחה** | **84,995** ₪ |
| **היטל השבחה** | **42,497** ₪ |

**<u>השומה</u>**

| תכנית | המועד הקובע | השבחה | היטל השבחה | היטל השבחה הכולל פטור עד 140 מ"ר |
|---|---|---|---|---|
| מאא/566 | 18/04/19 | 1,018,940 ₪ | 509,470 ₪ | 414,651 ₪ |
| מאא/מק/1147 | 02/07/21 | 84,995 ₪ | 42,497 ₪ | 42,497 ₪ |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 17.11.2024:

**1.** בבחינת תרומת התכניות לשווי המקרקעין במועדים השונים, הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

**1.1. עקרונות ההשבחה -** פסק דין פמיני - חוות הדעת מושתת על הנחיות בית המשפט הנחיות בית המשפט העליון, פס"ד ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע (שנת 2006) כי שיטת ה"מדרגות" בה מחושבת ההשבחה לכל תכנית בנפרד למועד אישורה של אותה תכנית לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה הראויה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

**1.2. נשוא חוות הדעת** – תת חלקה ,9 בחלקה 4, בגוש 7213.

**1.3. מימוש -** מימוש בדרך של מכר מתוקף הסכם המכר מתאריך 07.03.2024.

**1.4. גורמי ההשבחה הנטענים והמועדים הקובעים :**

- **תכנית מאא/566** - מס' 555-0469163 : **18.04.2019**
- **תכנית מאא/מק/1147 -** מס' 555-0828384 : **25.06.2021**

**1.5. תכניות עבר -** להערכתנו יתר התכניות הכלולות ב"מצב החדש", בהתחשב בהוראותיהן ובמאפייני הנכס ותקופת חייו הכלכליים, מיקום הדירה בבניין שאינה דירת גג ובהתאם לתיקון מס' 126 לחוק התו"ב אינן משביחות במועדון במימוש הנדון.

**1.6. תכנית מאא/566**

**1.6.1. מצב קודם**

1) **<u>עקרונות השווי</u>** - השימוש היעיל והטוב במצב הקודם הינו שווי הדירה במצבה, בתוספת זכויות הבנייה מכוח תכנית תמ"א 38 בחלופה של חיזוק ותוספת על הבינוי הקיים.

2) **<u>שווי הדירה במצבה</u>**

עסקאות השוואה למגורים לדירות ותיקות ללא תכניות פינוי בינוי, נכון למועד קובע 18.04.2019:



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

**טל'** 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

| גו"ח | כתובת | תאריך | שטח ברוטו | קומה | מס' קומות | תמורה | שווי למ"ר, במעוגל | שנת בנייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7127/65 | ירושלים 1 | 13/12/2018 | 91 | 3 | 4 | ₪ 1,470,000 | ₪ 16,200 | 1970 |
| 7217/65 | ירושלים 1 | 31/07/2019 | 70 | 4 | 4 | ₪ 1,100,000 | ₪ 15,700 | 1970 |
| 7215/85 | הסוכנות היהודית 31 | 01/01/2019 | 65 | 4 | 4 | ₪ 1,060,000 | ₪ 16,300 | 1960 |
| 7215/85 | הסוכנות היהודית 31 | 29/11/2018 | 72 | 3 | 4 | ₪ 1,160,000 | ₪ 16,100 | 1970 |
| 7215/5 | סעדון אליהו 98 | 06/01/2019 | 79 | 3 | 4 | ₪ 1,180,000 | ₪ 14,900 | 1960 |
| 7215/84 | אריק אינשטיין 43 | 23/01/2019 | 77 | 3 | 4 | ₪ 1,715,000 | ₪ 22,300 | 1970 |
| 7215/14 | אור ים 15 | 05/03/2019 | 83 | 2 | 3 | ₪ 1,380,000 | ₪ 16,600 | 1970 |
| 7212/70 | יחזקאל קזז 7-5 | 30/07/2019 | 88 | 1 | 3 | ₪ 1,400,000 | ₪ 15,900 | 1960 |
| 7217/8 | אלעזר דוד 26 | 20/06/2019 | 75 | 3 | 3 | ₪ 1,150,000 | ₪ 15,300 | 1960 |
| 6229/82 | יחזקאל קזז 24-22 | 14/04/2019 | 60 | 2 | 4 | ₪ 1,250,000 | ₪ 20,800 | 1960 |
| 7218/75 | החצב 20 | 24/04/2019 | 77 | 4 | 4 | ₪ 1,165,000 | ₪ 15,100 | 1970 |
| 7218/29 | הכלנית 2 | 10/01/2019 | 92 | 2 | 3 | ₪ 1,400,000 | ₪ 15,200 | 1960 |
| ממוצע | | | | | | | ₪ 16,800 | |
| ביטול השפעת קומות עליונות ללא מעלית | | | | | | | 0.95 | |
| **סה"כ שווי למ"ר** | | | | | | | **₪ 17,684** | |

לאחר בחינת נתוני ההשוואה הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי ותיק לדירה במצבה ובהתאמה לנכס הנדון הינו **<u>בגבולות 17,500 ₪.</u>**

הערה: בניגוד לעמדת שמאית הוועדה, לאור העובדה כי מדובר בהערכת שווי במצב הקודם של דירה בודדת בנויה, לעמדתנו אין להביא בחשבון הפחתה לגודל.

3) **<u>תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב קודם</u>**

כמתחייב מהוראות החוק והפסיקה הענפה, בבחינת עליית שווים של מקרקעין בעקבות תכנית/שימוש חורג/הקלה כמוגדר בחוק, יש לבחון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין תוך נטרול השפעות של כל הליך תכנוני הנובע מהתכנית המשביחה עצמה (וזו בלבד).

הובא בחשבון כי על הנכס חלה תכנית המתאר הארצית תמ"א 38 על תיקוניה.

התכנית חלה על כל מבנה קיים אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה - 1.1.1980 בשטח המדינה. (למעט תנאים שאינם רלוונטיים לענייננו). מתוקף תכנית זו זכויות בנייה בלתי מנוצלות כפי שיפורטו בהמשך.

כך, בבואנו לבחון את השפעת התכנית החדשה למול שוויו של המצב הקודם, יש לבחון זאת בצורה אובייקטיבית תוך מתן התייחסות הכוללת את השפעותיה של תמ"א 38, שכן נטרולה מהמצב הסטטוטורי הקודם הינו בניגוד לשווי שוק לצורך בחינת ההשבחה.

לעניין זה נפנה לפסק דינו המנחה של בית בית המשפט המחוזי בעניין, **עמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו**[5] אשר עסק בין היתר (ואולי בעיקר) **בשאלה:**

***האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 בעת קביעת שווי ב"מצב קודם" ?***

[5] ניתן בתאריך 8.1.2024



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעניין זה פסק בית המשפט כי **תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים"** בתכנית רובע 3 כלשון בית המשפט העליון בעניין לוסטרניק, **ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת שווי המצב הקודם.**

פסיקה זו מצטרפת לפסיקות נוספות קודמות אשר יפורטו בעת הצורך.

להלן פירוט שטחי הבנייה מכוח תמ"א 38 במסלול תוספת בנייה:

| קומה | שטח פלדלת | הערות |
|---|---|---|
| קרקע | 522 מ"ר | סגירת קומה מפולשת |
| רביעית | 699 מ"ר | השלמת קומה עליונה 1 |
| חמישית | 767 מ"ר | תוספת קומה עליונה 2 |
| גג חלקית | 383 מ"ר | שטח הקומה 50% מקומה מורחבת, מגלם מרפסת גג |
| סה"כ תוספת שטחים | 2,372 מ"ר | |
| תוספת שטח לדירה הנידונה | 25 מ"ר | |
| חלק יחסי נשוא חוו"ד | 5.556% | 1/18 |
| שטח יחסי נשוא חוו"ד | 133 מ"ר | |

במידה ועמדתנו ביחס לתמ"א 38 לא תתקבל הרי שלחילופין ובכל מקרה אחר קיימת יתרת זכויות בנייה עבור בניית מרחב מוגן בהתאם לתקנות התו"ב, 12 מ"ר ליחידה, אותן יש להוסיף למצב הקודם.

**4) <u>שווי למ"ר מבונה מגורים למועד הקובע</u>**

לטובת אומדן השווי נבחנו עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות תוך חילוץ מרכיב הקרקע.

להלן העסקאות שנבחנו וההתאמות הנדרשות.

- **<u>פרויקט בית בפארק, אור יהודה – גו"ח 6231/124</u>**

מדובר בשכונה חדשה הממוקמת בצפון העיר אשר מוקמת בימים אלו כחלק מהסכם גג שנחתם בין עיריית אור יהודה והמדינה, וממוקמת בלב החדש של בקעת אונו, בין צומת סביון ותל השומר.

שטח השכונה עומד על כ 340 ד' וכולל כולו בנייה חדשה, מיקומה מנותק מן המרקם הוותיק של העיר, כוללת שטחי מסחר ותעסוקה ומוסדות ציבור חדשים, לרבות בית ספר מקיף חדש, בתי ספר יסודיים, גנים, בריכה, אולמות ספורט ועוד.

להלן הדמיה מייצגת של השכונה מתוך האתר הכלכלי כלכליסט:



להערכתנו מיקום השכונה עדיף באופן משמעותי על נשוא חוות הדעת, המהווה פרויקט בודד בלב אחד המרקמים הוותיקים בעיר.

לאור האמור להערכתנו מקדם המיקום הינו בגבולות 10% (על הצד הזהיר).



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**להלן עסקאות שבוצעו סמוך למועד הקובע והתאמתן**

| תאריך | שטח ברוטו | קומה | תמורה | שווי למ"ר, במעוגל |
|---|---|---|---|---|
| 13.11.2019 | 102 | 8 | ₪ 2,165,472 | ₪ 21,200 |
| 07.11.2019 | 102 | 8 | ₪ 2,133,472 | ₪ 20,900 |
| 31.10.2019 | 102 | 5 | ₪ 2,079,472 | ₪ 20,400 |
| 30.10.2019 | 102 | 6 | ₪ 2,097,472 | ₪ 20,600 |
| 17.10.2019 | 102 | 3 | ₪ 2,130,872 | ₪ 20,900 |
| 30.05.2019 | 108 | 5 | ₪ 2,254,000 | ₪ 20,900 |
| 16.04.2019 | 108 | 7 | ₪ 2,179,000 | ₪ 20,200 |
| 31.03.2019 | 102 | 1 | ₪ 2,210,000 | ₪ 21,700 |
| 12.03.2019 | 102 | 7 | ₪ 2,074,000 | ₪ 20,300 |
| 05.03.2019 | 120 | 7 | ₪ 2,379,000 | ₪ 19,800 |
| 10.02.2019 | 120 | 8 | ₪ 2,419,000 | ₪ 20,200 |
| 08.02.2019 | 103 | 7 | ₪ 2,074,000 | ₪ 20,100 |
| 05.02.2019 | 109 | 2 | ₪ 2,119,000 | ₪ 19,400 |
| 04.02.2019 | 103 | 8 | ₪ 2,094,000 | ₪ 20,300 |
| 04.02.2019 | 120 | 2 | ₪ 2,299,000 | ₪ 19,200 |
| 03.02.2019 | 103 | 4 | ₪ 2,014,000 | ₪ 19,600 |
| 22.01.2019 | 103 | 3 | ₪ 2,026,000 | ₪ 19,700 |
| 17.01.2019 | 108 | 7 | ₪ 2,219,000 | ₪ 20,500 |
| 10.01.2019 | 102 | 5 | ₪ 2,014,000 | ₪ 19,700 |
| 08.01.2019 | 108 | 8 | ₪ 2,239,000 | ₪ 20,700 |
| 08.01.2019 | 102 | 8 | ₪ 2,094,000 | ₪ 20,500 |
| 07.01.2019 | 119 | 8 | ₪ 2,419,000 | ₪ 20,300 |
| 02.01.2019 | 102 | 6 | ₪ 2,054,000 | ₪ 20,100 |
| **ממוצע שווי מ"ר בנוי, במעוגל** | | | | **₪ 20,300** |
| **התאמה למיקום** | | | **0.90** | **₪ 18,270** |



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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- **<u>שכונת נווה סביון, אור יהודה – גוש 7220</u>**

השכונה ממוקמת בחלק הצפוני של העיר, בהמשך לשכונת בית בפארק (ראה מעלה).

השכונה נהנית מגינות ושטחים ירוקים, לרבות פארק ייעודי רחב ידיים במרכז השכונה. השכונה מאופיינת באוכלוסייה בוגרת, משפחות ומאכלסת לא מעט בעלי מקצועות חופשיים כגון עורכי דין, רופאים ועוד. כמו כן בסביבת הנכס מוסדות ציבור ופנאי.

מיקום השכונה נחשב אטרקטיבי.

להלן תמונה ממבט על לשכונה:




להערכתנו מיקומה ואופייה של השכונה גם הוא עדיף על נשוא חוות הדעת.

**<u>להלן עסקאות שבוצעו סמוך למועד הקובע והתאמתן:</u>**

| גו"ח | תאריך | כתובת | שטח ברוטו | קומה | תמורה | שווי למ"ר, במעוגל | שנת בנייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7239/34 | 23/12/2019 | בן גוריון 27 | 104 | 1 | ₪ 2,150,000 | ₪ 20,673 | 1998 |
| 7239/35 | 02/07/2019 | משה דיין 3 | 116 | 12 | ₪ 1,980,000 | ₪ 17,069 | 2005 |
| 7239/33 | 13/06/2019 | בר לב חיים 8 | 101 | 2 | ₪ 2,100,000 | ₪ 20,792 | 2007 |
| 7220/84 | 20/05/2019 | צאלון 2 | 124 | 1 | ₪ 2,000,000 | ₪ 16,129 | 2000 |
| 7239/34 | 13/02/2019 | משה דיין 4 | 120 | 1 | ₪ 2,300,000 | ₪ 19,167 | 2003 |
| 7239/35 | 26/12/2018 | משה דיין 3 | 110 | 11 | ₪ 1,810,000 | ₪ 16,455 | 2002 |
| ממוצע | | | | | | ₪ 18,381 | |

להערכתנו מקדם הפיזי של הדירות בשכונה מתקזז עם מקדם ההתאמה למיקום.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>סיכום ומסקנות</u>**

בהתחשב בעסקאות ההשוואה ובהתאמה לנכס הנישום, להערכתנו שווי למ"ר בנוי פלדלת, ממוצע, המגלם את מאפייני הפרויקט ומיקומו הינו בגבולות : **18,500** ₪ **למ"ר בנוי.**

יוער כי גם שמאית הוועדה אשר בחנה את התכנית והאיזונים שבה מצאה כי ערכי השווי הראויים למ"ר בנוי הינם בערכים קרובים :

- טבלאות האיזון : שווי למ"ר בנוי לדירת 4 חד' – **17,000** ₪ (26.12.2017)
- תקן 21 : שווי למ"ר בנוי – **17,000** ₪ - (17.10.2017)

- **<u>חילוץ מרכיב הקרקע</u>**

להלן תחשיב חילוץ מרכיב שווי הקרקע המבטא חשיבה עסקית יזמית אובייקטיבית :

| מרכיב | ערך |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | 18,500 ₪ |
| חילוץ מע"מ | 1.17 |
| חילוץ יזמות | 1.18 |
| בחילוץ עלות בנייה | 9,500 ₪ |
| **שווי מ"ר מבונה,במעוגל** | **3,900** ₪ |

היות וקיים הבדל משמעותי בין הבינוי במצב הקודם והמצב החדש, כאשר המצב הקודם מתאפיין בבנייה מרקמית פחות צפופה ואיכותית יותר מן המצב החדש (מיוחס לשווי הקרקע ולא לשווי הבנוי). הובא בחשבון יתרון במצב הקודם לשווי הקרקע למול המצב החדש.

**שווי למ"ר מבונה במצב הקודם נאמד בגבולות : 4,500** ₪

- **<u>התייחסות לעלויות הבנייה</u>**

להערכתנו עלויות הבנייה בשומת הוועדה נאמדו בחסר.

עלויות הבנייה בפרויקטים של פינוי בינוי כוללים עלויות עודפות כגון עלויות שכ"ד חלופי והובלה למפונים, הרי שעלות ההקמה גבוהה.

כדוגמא לאומדן ריאלי של עלויות הקמת הפרויקט ניתן לראות בחוות הדעת השמאית שנערכה לפי תקן 21 לתכנית הנדונה.

ניתוח עלויות הבנייה בתקן מעלה כי עלות בנייה למ"ר על הצד הזהיר ביותר נאמדת בגבולות : 9,500 ₪ למ"ר פלדלת למועד קובע - 27.8.2017.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>להלן ניתוח זהיר של עלויות הבניה בתקן</u>:**

**סה"כ עלויות הקמה - תקן 21 - 17.10.2017**

| מרכיב | עלות | הערות |
|---|---|---|
| עלויות יזם | ₪ 330,000,000 | |
| עלויות פינוי בינוי | ₪ 73,190,000 | |
| עלויות מימון | ₪ - | לא הובאו בחשבון (על הצד הזהיר) |
| ניכוי עלויות מסחר | ₪ -2,340,000 | |
| ניכוי מס רכישה | ₪ -4,504,000 | |
| סה"כ עלויות הקמה 17.10.2017 | ₪ 396,346,000 | |
| שטח פלדלת נשוא התחשיב | 41,838 | |
| **עלות למ"ר פלדלת (17.10.2017)** | ₪ **9,473** | |

יוער כי כל זאת על הצד הזהיר היות ובין היתר:

- נוכו עלויות המימון ומס הרכישה המהוות עלויות בלתי נפרדות מכל פרויקט בנייה, בטח בסדר גודל דומה.
- מן המועד הקובע לתקן (17.10.2017) ועד למועד הקובע בעניינו (18.4.2019) עלה מדד תשומות הבנייה ב 3.26%
- העלות בתקן נאמדה על בסיס הקמת [6] 20,324 מ"ר תת"ק עבור מחסנים וחניות בלבד, בעוד ששטח המרתפים **הנדרש בתב"ע הינו 34,778 מ"ר תת"ק ב – 7 קומות מרתף**, עומק אשר לבדו מגדיל את עלויות הבנייה וסיכון הבצ"מ בפרוייקט באופן מהותי.

**1.6.2. <u>מצב חדש</u>**

1) **<u>זכויות בנייה</u>**

הובא בחשבון כי זכויות הנישום מוקצות במושע ביחד עם כל בעלי הזכויות בחלקה, במגרשים 104 ו – 105 בחלקים שונים.

הובא בחשבון שטח הפלדלת היחסי במגרשים המיוחס לחלקה 4, בניכוי 75 מ"ר עיקרי למועדון דיירים בכל אחד מן הבניינים.

להלן תחשיב מסכם:

| מרכיב | שטח פלדלת במגרש | בניכוי מועדון דיירים 75 | חלק יחסי במגרש | סה"כ שטח |
|---|---|---|---|---|
| מגרש 104 | 10,133 | 10,058 | 100% | 10,058 |
| מגרש 105 | 10,347 | 10,272 | 33.90% | 3,482 |
| סה"כ שטח פלדלת יחסי (חלקה 4) | | | | 13,540 |

[6] 17,684+2,640 = 20,324 מ"ר.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מתוך שטח זה חושב החלק היחסי של הנישום בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף 1/18 (כלל זכויות אלו מוקצות לחלקה 4 בשלמות).

2) **שווי למ"ר מבונה** – כמפורט בפרק המצב הקודם – 3,900 ₪ למ"ר מבונה פלדלת מגורים.

3) **עלויות הריסה ופינוי** – בגבולות 590,000 ₪ (כמפורט בשומת הוועדה).

4) **התאמות למושע, דחייה, וסבירות המימוש** – (ראה/י בהמשך).

5) **מרכיב שימוש ביניים בהיטל השבחה**

הן מבחינה שמאית ביחס לעקרונות היטל השבחה, בהתאם לפסיקה ועל פי עיקרון כיבוד הערכאות אין להביא בחשבון שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים.

את שווי המקרקעין יש לבחון בהתאם לחלופת השימוש המיטבי שהן או שווי המבנה במצבו או שווי הקרקע כריקה ופנויה. תוספת השווי של מרכיב שימוש הביניים על שווי הקרקע הריקה (גם כדחויה) יש בה ככפל במרכיבי השווי, ובחלקה הארי כבר מגולם בשווי. ומעבר לכל האמור ולעניין היטל השבחה הרי שמדובר בהכנסה חיצונית לתכנית.

לעניין זה נפנה להחלטות בעניין טבנצ'ניק, ועדת ערר[7] ובית המשפט המחוזי כשבתו כבית משפט לענייינים מנהליים כערכאת ערעור[8]. ערכאות אלו גם יחד קבעו כי אין להביא מרכיב זה (שימוש ביניים) באומדן במצב החדש. **יוער כי מדובר בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי.**

חיזוק שמאי לעמדתנו בעניין זה ניתן לראות במספר שומות מכרעות:

- הכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט - אדמית 24, גבעתיים (במתחם ההסתדרות), גו"ח 6163/73 חלקת משנה 137 מתאריך 9.11.2023

השמאי המכריע מתייחס לפסיקה בעניין טבצנ'יק:

*"כך או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני מצבים ואני סבור שיש לקבל, מבחינה שמאית קביעה זו.*

*לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, **עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה ?***

*אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.*

***אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה***

[7] ערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

[8] עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

***התכנית במצב החדש אה ותו לא!***

*לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחייה, לא יובא בחשבון*

*שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.*

*לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון השווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.*

***לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש."***

- <u>הכרעתו של השמאי המכריע אלי כהן – פראג 3, תל אביב יפו, גו"ח 6901/95, 17.5.2023</u>

" אקדים ואומר – לא קיבלתי את הנקבע לעניין זה בשומת הצדדים.

*" **מדובר בהכנסה שאינה קשורה במישרין עם הוראות התכנית המשביחה**. מעבר לכך מדובר בתוספת מלאכותית לשווי החדש ובפועל, הפחתה בשווי הנכס במצב הקודם. קביעת השווי במצב הקודם בגישת היוון ההכנסות משקפת בלאו הכי גם את ההכנסה הצפויה לכל אורך חיי הנכס. הפחתה זו, מהווה פגיעה במבקשת שלא בצדק..."*

*" מטרת השומה הינה קביעת ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית. ההשבחה נבחנית בעיני מבטו של בעל **הזכויות כאשר נכון למועד הקובע הוא מעוניין לכלכל את צעדיו ולבחור את השימוש המיטבי עבורו**..."*

*" לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה יש להביא בחשבון תוספת לשווי החדש ע"י תוספת הכנסה מדמ"ש. לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון תוספת דמי שימוש בתקופת הביניים..."*

יוער כי עמדתו זו של השמאי המכריע הייתה עמדתו השמאית גם בטרם פס"ד בעניין טבנצ'יק. ראה לדוגמא שומה מכרעת של השמאי המכריע מיום 24.12.2019 ברח' הרב שאולי, אשדוד, גו"ח 2190/12.

ראה גם הכרעה נוספת של השמאי המכריע אלי כהן מתאריך 17.5.2023 ברחוב פראג 3 תל אביב (גו"ח 9607/95):

*"**מדובר בהכנסה שאינה קשורה במישרין עם הוראות התכנית המשביחה**. מעבר לכך מדובר **בתוספת מלאכותית לשווי החדש** ובפועל, הפחתה בשווי הנכס במצבו הקודם. קביעת השווי במצב הקודם בגישת היוון ההכנסות, משקפת בלאו הכי גם את ההכנסה הצפויה לכל אורך חיי הנכס, **הפחתה כזו, מהווה פגיעה במבקשת שלא בצדק**"*

- <u>הכרעתה של השמאית המכריעה לילך בן פורת - פראג 3, תל אביב יפו, גו"ח 6901/95, 17.5.2023</u>

*"שני הצדדים הוסיפו לשווי הנכס במצב החדש את תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחייה.*

*"השאלה הנשאלת היא מהו השימוש המיטבי במצב החדש. **מכיוון שהשימוש המיטבי במצב החדש הינו קרקע ריקה ופנויה הרי שאין משמעות לבינוי הקיים ולשכירות שצפויה להתקבל בגינו**...."*

*"כאשר מעריכים את הזכויות במצב החדש מנקודת מבטו של בעל הדירה הרי שיש לשום את הדירה הבנויה כדחויה בתוספת דמי השכירות לשימוש הדירה הנוכחית עד למועד קבלת המפתח.*



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

*" **אולם, קבע בית המשפט בפס"ד אשדר כי יש לשום את ערך הקרקע כריקה ופנויה** על פי התכנית החדשה בשוק החופשי (כי זה השימוש המיטבי), ולכן המצב החדש הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית המגדלים החדשים, מכאן כי אין מקום להוסיף לשווי הנכס במצב החדש את דמי השכירות בשימוש תקופת הביניים מכיוון שע"פ התכנית במצב החדש המבנה הקיים הוא להריסה"*

*" חיזוק לכך ניתן לאחרונה בפס"ד מחוזי עמ"נ 55750-12-21 ועדה מחוזית לתכנון ובניה – גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל לפיו נקבע כי ועדה מקומית לא תוכל לגבות היטל השבחה על האפשרות לגור בדירה שלא נהרסה ובעליה המשיכו לגור בה עד למעבר לדירה החדש.*

1) יוער כי באם יקבע מרכיב זה כחלק ממרכיבי ההשבחה ולמען שמירת טיעוננו בדבר בעניין זה הרי שיש להביא בחשבון כי:

א. **תקופת שימוש הביניים** - תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחייה למימוש הזכויות שהרי קיימת תקופת בנייה ופיתוח בה לא ניתן להשתמש במקרקעין. בעניין זה הבאנו בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחייה).

ב. **דמי השכירות** - המתקבלים בידיעה כי הדירה עתידה להתפנות נמוכים יותר היות ומדובר בפנייה לקהל יעד המוכן להסתפק בתקופת שכירות קצרה עם "חרב" פינוי על צווארו. ולכן שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים כבדמי שכירות ארוכי טווח.

6) **<u>התכללות תכנית</u>**

סעיף 7.2 להוראות התכנית קובע כי תוקף התכנית יהיה ל – 10 שנים (מיום אישורה) ובמידה ולא יונפק היתר ראשון **תוך 5 שנים** (בחלוף השנים ניתן לראות כי תנאי זה לא התקיים) **התכנית תתבטל** (הוועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות).

מדובר במנגנון "השמדה עצמית" אשר מייצר אי ודאות במועד הקובע ביחס למימוש זכויות הבנייה העתידיות המפחית משווי המצב החדש ללא מנגנון מהותי זה.

להלן מעמדות שמאים מכריעים בנושא:

**ארז כהן -** שומה מייעצת לוועדת ערר מחוז מרכז לעניין היטל השבחה ברחוב דוד וולפסון 39-41, פתח תקווה (גוש 6404 חלקות 141-145), ויפים הם דבריו:

" קרקע בתכנית מתכלה שווה פחות מקרקע בתכנית קבועה. התכנית שהוכנה כוללת מנגנון פקיעה ולכן ההשבחה הנובעת ממנה פחותה. לו רצו רשויות התכנון לגרום להשבחה ודאית מלאה, היה עליהן להימנע מקביעת הוראות להתכלות התכנית. "

" ועדת הערר חיפה בערר 8071/14 רבינוביץ שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית אתא הורתה לשמאי המכריע להביא בחשבון הפחתה בשווי בגין הוראות של פקיעת זכויות שנקבעו בתכנית:

*" המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב התכנית, **הנו מועד אישור התכנית ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה בלבד**. במועד זה, ההוראה בדבר תמריצי הבניה בגין הריסה הייתה בתוקף, **ולכן לא ניתן להתעלם ממנה בעת חישוב ההשבחה שנגרמה עקב התכנית. עם זאת ומאחר ומדובר בזכויות שתוקפן הוגבל בזמן (עם אפשרות לוועדה המקומית להורות על הארכת התקופה) ברי כי יש לקבוע מקדם סיכון מתאים, המשכלל את תקופת תוקפן של ההוראות, לתוך שווי הזכויות המתווספות**... ותוך הנחיית השמאי המכריע לקבוע מקדם הפחתה מתאים לזכויות המתווספות כתמריץ הריסה, לנוכח הוראות סעיפים 2.10 ו – 2.11 לתכנית כ/222 והאמור לעיל"*



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מוסיף השמאי המכריע מהכרעות נוספות שהביאו בחשבון מקדם הפחתה לתכלות תכנית:

*" - בשומה מכרעת של משה נדם מיום 14.2.2012 (גוש 6207 חלקות 890, 891) נקבעה הפחתה לסיכוני פקיעת תכנית בהיקף של **50%**. הפחתה זו נומקה בכך שהחלקה במושע והסיכוי לממש את הבניה בתוך התקופה המוגבלת, נמוך"*

*" - בשומה מכרעת שערכתי בגוש 6207 חלקה 722 בגין תכנית רג/1510/א קבעתי מקדם הפחתה לסיכוני התכלות תכנית בשיעור **של 0.9** לנכס <u>בבעלות יחידה</u>[9].*

*" - **<u>כאמור, הוראות לפקיעת תכנית משפיעות על השווי, בהתאם לכך הובאה בחשבון הפחתה בגין סיכון לפקיעת התכנית במקדם 0.9</u>** "*

*" – הוראות הפקיעה מפחיתות מהשווי במצב החדש גם ללא קשר להרכב הבעלות. "*

**גב' דנה שיחור -** שומה לעניין היטל השבחה ברחוב תפוצות ישראל 13, גבעתיים (גוש 6156 חלקה 535), ויפים הם דבריה:

*" **12.46 – זכויות מתכללות** – סעיף 7.3 לתקנון התכנית קובע כי התכנית תתכלה תוך 7 שנים שלא יוצא היתר בנייה לאחד המבנים במתחם וכי בסמכותה של הוועדה המחוזית להאריך את תוקף התכנית. הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לבצע הפחתה בגין סעיף ההתכללות לצורך חישוב ההשבחה"*

*" 12.47 – סוגיה זו קיבלה לאחרונה התייחסות ע"י ועדת ערר בעניין רג/85096/17 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' חברת ש.ת.ל.מ בע"מ ואח', מיום 21.8.2019 (פורסם בנבו), שם אומצה המתודה השמאית המביאה בחשבון הפחתה מהשווי במצב החדש בגין סעיף ההתכללות, ונקבע כדלקמן:*

*" כפי שנקבע בעניין הפטריארך **וכפי שיודע כל שמאי סעיף התכללות או 'השמדה עצמית' בתכנית משפיע על שווי המקרקעין. הטענה השמאית שבבסיס הנחה זו פשוטה. שני מגרשים אחד צמוד לשני ולשניהם אותן זכויות בנייה. המגרש האחד זכויותיו לצמיתות השני זכויותיו מתכללות בתוך חמש שנים אם לא ממשים אותן בהיתר. ברור לכל בר בי רב דחד יומא ששוויו של המגרש הראשון גבוה משוויו של המגרש השני**. בכמה? זה עניין לשמאים להתגדר בו"*

*" 12.48 לאור האמור לעיל, אני בדעה כי יש ליתן הפחתה בגין אי ודאות והסיכון להתכללות התכנית, נכון למועד הקובע, בשיעור של 10%"*

*" 12.82 זכויות מתכללות – סעיף 6.18.3 **לתקנון התכנית קובע כי זכויות הבנייה למגורים, שטחי השירות הנלווים, שטחי המרפסות והקומות שהתווספו יתכללו תוך 10 שנים מכניסת התכנית לתוקפה ככל שלא יצא היתר בנייה** למבנה עילי מכוח תכנית זו ותכנית גב/358"*

*" 12.83 בנסיבות דנן וכאמור בהכרעתי בסעיף 12.48 לעיל, אני בדעה כי לצורך חישוב ההשבחה בגין תוספת שטחי הבנייה למגורים, **<u>יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי הוודאות והסיכון להתכללות התכנית, בשיעור של 10%</u>**"*

[9] "בתיק אחר בגו"ח 6207/794 **קבע שמאי מטעם הוועדה המקומית רמת גן הפחתה לסיכוי התכלות בשיעור של 0.85**"



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**1.6.3. <u>דחייה למימוש ומקדמי התאמה נוספים</u>**

את השווי הזמין, העתידי והוודאי יש להתאים לערך נוכחי ריאלי, ולשקלל התאמות לדחייה לזמן המימוש, מקדמי אי ודאות, מושע ומקדם להסתברות מימוש.

בעניין זה הובאו בחשבון בין היתר השיקולים הבאים:

**מושע** – מבטא בעיקר את גורם המטרד, אי הוודאות. בספרות המקצועית מכונה מקדם זה גם "ערך המטרד" / ערך ה"רעש" או הימנעות מ"רעש" (בצורה מטאפורית. הדבר דומה לפחת). הכימות נעשה בדרך כלל על פי עקרונות פסיכולוגיים ועל פי הספרות מתבצע לפי ההבנה של "המחיר הקרוב לוודאי היה משולם עבור מניעת המטרד או עבור ביטולו".

**מרכיב הסבירות למימוש הפרויקט** – מקדם זה הוא אינו מקדם "זמן", אלא מקדם סטטיסטי, המשקף את ההסתברות שהפרויקט יצא/לא יצא לפועל מסיבות שונות, כלכליות, הנדסיות וכל סיבה אובייקטיבית אחרת.

בעניין זה נפנה להחלטת ועדת הערר בעניין **ורד חיה דרעי**[10] שם עמד יו"ר הוועדה על היעדר ההתייחסות שמאית למרכיב זה (סבירות) באומדן דחייה למימוש זכויות בנייה:

*"נציין כי חרף המחלוקות בין החלטת ועדת הערר בעררי הרובעים... שתי ההחלטות מצביעות על היעדר התייחסות שמאית ממצה להשפעה שיש לקיומם של בעלי הזכויות בבית משותף על סיכויי ההתממשות של תוכניות המוסיפות זכויות לבית משותף, או בלשון אחר, **על חוסר ההתחשבות במקדם ההסתברותי האומדן את סיכויי ההתממשות של הפרויקטים** בשומות היטל השבחה הנערכות בשלב המכר".* (ס'. 16 להחלטה)

*"חישוב שכזה לא נעשה בשומות שפנינו וקל לראות בהתאם לנוסחת ההסתברות הבינונית שרייטן קבע לבית משותף, **שהסתברות למימוש התכנית, ודאי בהינתן השינוי הדרמטי באופי הבינוי והדירות נמוכה עד מאוד אם בכלל"*** (ס'. 18 להחלטה)

ובעניין זה מפנה יו"ר הוועדה להכרעה נוספת בעניין **<u>אהרון ברק</u>**[11] , ראה את דברי יו"ר ועדת הערר בהכרעתו שם:

*"במילים אחרות גם כאשר השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו יישום התכנית, **אזי לצורך חישוב היטל השבחה צריך להביא בחשבון את הסיכוי למימושה בפועל של התכנית בשל מורכבותה וריבוי הבעלים בה**, ולפיכך מדובר בשווי נדחה. כלומר יש לבחון לא רק מהי התועלת של בעלם של המקרקעין היום מהתכנית שתמומש בעתיד, **אלא גם לבחון את ההסתברות שהתכנית בכלל תמומש בעתיד**. התועלת, בהקשר זה, צריכה לקחת בחשבון **את סיכויי מימוש התכנית**, ואת הזמן הנדרש למימושה, **<u>אם בכלל</u>**."*

(ס'. 137 להחלטה)

*"מבנה הבית המשותף, מטרתו, אופיו, ובעיקר המגבלות שהוטלו בחוק על קבלת ההחלטות בו, שכוללות דרישות רוב מיוחס לפעולות בינוי בבניין, **מביאים לכך שכמות המימושים של תכניות***

[10] ערר (ירושלים) 17-442, ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ורד חיה דרעי.

[11] ערר (ירושלים(403/17) - אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

***התחדשות מעין אלו נמוכה***. במילים אחרות ***על אף שתכניות אלו מיטיבות עם בעליהם, ובעולם של רציונאליות כלכלית***, האדם הסביר הכלכלי היה מממש את התכנית, בגלל שמדובר בבתים משותפים, ***אחוזי מימוש תכניות מעין אלו <u>נמוכים עד אפסיים</u>***."

(ס'. 139 להחלטה)

*"ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף (פורסם בנבו,5.12.1994) (להלן: "צודלר") דובר בבית משותף שנהרס במלחמת המפרץ. רוב בעלי הדירות הגיעו להסכם עם העירייה שהיא תפעל, באמצעות יזם פרטי, לבניית הבניין מחדש. על מנת להביא את הפרויקט לכדי גמר סוכם כי הדיירים יקבלו יחידות דיור הגדולות ככפל מדירתם המקורית ואילו היזם יקבל תוספת של אחוזי בנייה. <u>הדיירים באותו בניין לא הגיעו לכלל הסכמה</u>*

***ובבית המשפט העליון תמה השופט מישאל חשין ז"ל:***

**"בשולי הדברים נעיר, כי נתקשינו לרדת לסוף דעתם של המתנגדים, והרי רכושם השביח ועלה בערכו על חשבון הציבור בלא שנדרש מהם לשלם ולו פרוטה אחת. לקושיה זו לא מצאנו תשובה בכתובים. בטיעון על-פה שאלנו, וחזרנו ושאלנו, את באי-כוח המתנגדים מה היה להם למרשיהם כי מתנגדים הם לתכנית המוצעת, והרי יש בה בתכנית אך כדי להיטיב את מצבם. <u>תשובה ראויה לשאלה לא שמענו ולא ידענו</u>".**

(ס'. 140 להחלטה)

עוד מהכרעת ועדת הערר שם:

*" תורת המשחקים מוכיחה שכאשר בוחנים את התנהגותם של פרטים בפועל במקרי החלטות משותפות, התוצאות של מודלים המניחים רציונליות מלאה ויכולת עיבוד נתונים אינסופית **אינן מתממשות בפועל** (Colin F. Camerer Behavioral Game Theory: Experiments in Strategic Interaction (2000)). למעשה כפי שיובהר להלן, הועדה המקומית מבקשת **לגבות היטל השבחה בהתאם לשווי שוק תאורטי המנותק משווי השוק הריאלי, ובכך חותרת הועדה המקומית כנגד הרציונאל בבסיס היטל ההשבחה כי לא זו בלבד שהנישום הפרטי לא מתעשר אלא שלעתים מצבו אף מורע על ידי פעולת הרשות.*"**

(ס'. 146 להחלטה)

לשם המחשת מרכיבים אלו נפנה להצהרות הדיירים במתחם הנדון (צולם ביום הביקור בנכס):






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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>מקדם הזמן למימוש</u>** – שאינו תלוי במושע ומקדם הסבירות. מקדם זה הוא מקדם חשבונאי המשקף ערך נוכחי של הכנסות עתידיות, מרכיב זמן מבטא את תקופת זמן המימוש.
- להלן ריכוז מקדמי דחייה ראויים אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים בתכניות במתחמים שונים בערים שונות, בסמוך למועד הקובע הרלוונטי במקרה הנדון:

| שמאי מכריע | עיר | מתחם | תכנית | כתובת | גו"ח | שנות דחייה ריאליות למימוש הזכויות | מועד קובע | שיעור היוון | מקדם דחייה למימוש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| עאטף עאלם | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 (מתחם ו) | ההסתדרות 50 ב | 6163/71 /52 | **12 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.50** |
| דנה שיחור | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 - (מתחם ט) | אידמית 20 | 6163/73 122 | **9 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.59** |
| עומר סרחאן | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 - (מתחם ג) | ההסתדרות | 6162/6163 (מתחמית) | **10 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.56** |
| בועז קוט | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 - (מתחם ט) | ההסתדרות 37 | 6163/73 47 | **9 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.63** |
| בועז קוט | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 - (מתחם ו) | המאבק 61 | 6163/71 151 | **9 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.63** |
| בועז קוט | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 - (מתחם ט) | ההסתדרות 35 | 6163/73 2 | **9 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.63** |
| בועז קוט | גבעתיים | ההסתדרות | גב/431 - (מתחם ו) | ההסתדרות 47 | 6163/71 2 | **10 שנים** | **30.07.2018** | 6.0% | **0.56** |
| בועז קוט | תל אביב | לה גוארדיה | תא/מק/4123 | לה גוארדיה 36 | 7098/19 (מגרש 107) | **10 שנים** | **25.06.2019** | 7.0% | **0.51** |
| רמה מאור | תל אביב | לה גוארדיה | תא/מק/4123 | לה גוארדיה 41 | 7098/10 (מגרש 104) | **10 שנים** | **25.06.2019** | 7.0% | **0.51** |
| יעקב פז | תל אביב | לה גוארדיה | תא/מק/4123 | לה גוארדיה 54 | 6133/458 (מגרש 121) | **10 שנים** | **25.06.2019** | 7.0% | **0.51** |
| דוד דדון | תל אביב | לה גוארדיה | תא/מק/4123 | לה גוארדיה 53 | 6133/446 (מגרש 116) | **10 שנים** | **25.06.2019** | 6.0% | **0.56** |
| אורית גלן | תל אביב | לה גוארדיה | תא/מק/4123 | לה גוארדיה 47 | 6133/431 (מגרש 113) | **12 שנים** | **25.06.2019** | 7.0% | **0.44** |
| יהודה פלד | תל אביב | המאבק על דרך השלום | תא/4386 | דרך השלום 129 | 6163/157 | **10 שנים** | **14.12.2018** | משוקלל | **0.48** |
| אורית גלן | תל אביב | המאבק על דרך השלום | תא/4386 | עמישב 68 | 6163/153 | **10 שנים** | **14.12.2018** | 6.0% | **0.51** |
| דוד טיגרמן | תל אביב | המאבק על דרך השלום | תא/4386 | דרך השלום 123 | 6163/156 | **10 שנים** | **14.12.2018** | 7.0% | **0.51** |
| עומאר חרחאו | תל אביב | המאבק על דרך השלום | תא/4386 | דרך השלום 137 | 6163/155/1 | **10 שנים** | **14.12.2018** | 7.0% | **0.51** |
| בועז קוט | רמת גן | מתחם הררי | רג/1448/א' | רח' הררי 14/3 | 6180/333 | **10 שנים** | **14.04.2016** | 6.0% | **0.56** |
| אבישי זיו | ראשון לציון | מתחם פוזננסקי | רצ/17/23/1 | פוזננסקי 2 | 7282/89-99 | **10 שנים** | **21.04.2017** | 5.0% | **0.61** |
| לילך בן פורת | חדרה | אלי כהן / מגדלי חוף הים | 302-0555813 | אלי כהן 36/12 | 10572/303 /12 | **10 שנים** | **28.11.2020** | 6.0% | **0.56** |
| לילך בן פורת | חיפה | המלך שלמה | חד/חפ/2455 /א | שלמה המלך | גוש 10743 ועוד | **9.5 שנים** | **5.10.2020** | 6.0% | **0.57** |
| | | | | | **ממוצע** | **10 שנים** | | | **0.55** |

- **<u>סיכום</u>** - לאחר שבחנו את מצבי התכנון השונים הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה הבאים:

| מרכיב | **מצב קודם** תמ"א 38 מגרשית | **מצב חדש** פינוי בינוי - 400 יח"ד |
|---|---|---|
| מושע | 0.90 | 0.85 |
| דחייה | 4 שנים | 10 שנים |
| מקדם סבירות מימוש | 0.90 | 0.85 |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**1.6.4. <u>סבירות השומה</u>**

תחשיב ההשבחה שבוצע על ידי שמאית הוועדה לתכנית נערך למועד קובע 18.4.2019.

**במצב חדש נאמד הנכס בשווי של – 2,736,368 ₪ (שווי מצב חדש).**

למעשה שווי זה אמור לגלם את שוויה של הדירה בעסקה בין מוכר וקונה מרצון (למועד הקובע).

שטח הדירה כיום בהתאם להיתר הינו כ- 103 מ"ר, על כן אומדן השווי במצב החדש מייחס לשווי מ"ר בנוי ותיק המגלם את זכויות התכנית בגבולות **26,000 ש"ח למ"ר.**

על אף שלא נמצאו עסקאות השוואה לדירות ותיקות במתחם שנערכו סמוך למועד הקובע ולאחר המועד הקובע, היכולות להעיד על סבירות השווי במצב החדש, להערכתנו 2 עסקאות מכר אשר כן בוצעו במתחם מעידות חוסר סבירות התוצאה.

<u>בתאריך 18.3.2020</u> נערכה עסקת מכר בחלקה 2 בגוש 7213 לדירה בנויה המצויה בתחום התכנית נמכרה תמורת 1,628,517 ₪ עבור 6/7 מזכויות הבעלות.

תמורה זו מגלמת שווי למ"ר בנוי למועד הקובע בגבולות **21,000** ₪ **בלבד** לעומת 26,000 ₪ בשומת הוועדה.

<u>עסקת המכר נשוא חוות הדעת -</u> נשוא חוות דעת נמכר בשוק החופשי בתאריך 7.3.2024 תמורת 2,300,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש.

**לטובת ההמחשה בלבד**, באם נגלם את היטל ההשבחה בגין התכנית הנדונה לשיטת הוועדה המקומית, כ 590,479 ₪[12], הרי שלשיטת הוועדה שוויה של הדירה כיום בהתחשב בתכנית הנדונה הינו בגבולות 2,890,000 ₪, דהיינו כ 28,000 ₪ למ"ר.

כבר כאן יוער כי לעמדתנו לא סביר כי שוויה של הדירה (2024) כיום כפועל יוצא מעמדת הוועדה (28,000 ₪ למ"ר בנוי) דומה לשוויה בשנת 2019.

ובאם נבצע התאמה לזמן, הרי ששווי למ"ר בנוי למועד הקובע (18.4.2019) הינו בגבולות **19,000** ₪ **בלבד** לעומת 26,000 ₪ בשומת הוועדה.

להלן תחשיב נוסף להמחשה:

| גו"ח | שטח דירה | תמורה | חלק נמכר | שווי למ"ר בנוי (לא מותאם) | תאריך | התאמה למועד הקובע **18.4.2019** | שווי למ"ר מותאם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7213/2/3 | 90 | 1,628,517 ₪ | 6/7 | 21,110 ₪ | 18.3.2020 | 0.999 | **21,080** ₪ |
| נשוא חוות הדעת | 103 | 2,890,479 ₪ * | 100% | 28,063 ₪ | 7.3.2024 | 0.704 | **19,748** ₪ |

*כולל היטל השבחה בשומת הוועדה (להמחשה בלבד)

| | |
|---|---|
| תמורה בחוזה | 2,300,000 ₪ |
| היטל השבחה | 590,479 ₪ |
| סה"כ | 2,890,479 ₪ |

[12] סכום מוצמד לפי שובר דרישת התשלום



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, בהעדר עסקאות נוספות במתחם ביקשנו לבחון עסקאות לדירות ותיקות במתחמי פינוי בינוי בהיקפים דומים אשר יכולות לתת תחום סבירות לשווי המצב החדש.

לטובת האמור נבחנו לדוגמא עסקאות מכר לדירות ותיקות במתחם פינוי בינוי - תמ"ל 2005, מתחם פינוי - בינוי הכלנית, אור יהודה.

להלן עסקאות מהמתחם הנדון לאחר אישור תכנית פינוי הבינוי:

| גו"ח | כתובת | תאריך | שטח ברוטו | קומה | מס' קומות | תמורה | שווי למ"ר, במעוגל | שנת בנייה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7218/36 | איריס 1 | 08.11.2020 | 72 | 1 | 3 | ₪ 1,550,000 | ₪ 21,527.8 | 1960 |
| 7218/17 | אבי ואביב 13 | 08.09.2020 | 80 | 1 | 3 | ₪ 1,600,000 | ₪ 20,000.0 | 1970 |
| 7218/17 | הכלניות 11 | 06.10.2019 | 81 | 2 | 3 | ₪ 1,500,000 | ₪ 18,518.5 | 1950 |

גם מניתוח עסקאות אלו, עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירה ותיקה במתחם פינוי בינוי אשר מגלם את זכויות הבניה העתידיות הינו בגבולות **20,000** ₪.

גם אומדנים אלו שונים משמעותית מאומדן הוועדה – 26,000 ₪ למ"ר בנוי במצב החדש.

### 1.7. תכנית מאא/מק/1147

אין בחוות דעת זו ערעור על אומדני הוועדה המקומית.

## 2. <u>תחשיבים לתכנית מאא/566</u>

### 2.1. <u>מצב קודם</u>

**שווי הדירה**

| מרכיב | ערך |
|---|---|
| שטח הדירה | 103 מ"ר |
| שווי למ"ר בנוי | ₪ 17,500 |
| סה"כ שווי הבנוי | ₪ 1,802,500 |

**מרכיב זכויות תמ"א 38**

| מרכיב | ערך | הערות |
|---|---|---|
| זכויות יחסיות לנשוא חוו"ד | 133 מ"ר | |
| שווי למ"ר מבונה | ₪ 4,500 | |
| מושע | 0.90 | |
| דחייה למימוש | 0.79 | 4 שנים 6% |
| סה"כ שווי | ₪ 427,231 | |
| מקדם סבירות | 0.90 | |
| סה"כ שווי מרכיב תמ"א 38 | ₪ 384,508 | |

**סה"כ שווי** **₪ 2,187,008**



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

### 2.2. <u>מצב חדש – גישת השווי היחסי</u>

תחשיב שווי מצב חדש

| מרכיב | ערך | הערות |
|---|---|---|
| שטח פלדלת יחסי | 13,540 | |
| שווי למ"ר מבונה למגורים | ₪ 3,900 | |
| סה"כ שווי זמין (חלקה 4) | ₪ 52,806,811 | |
| אומדן עלויות הריסה ופינוי | ₪ -590,000 | |
| סה"כ שווי למגורים בניכוי עלויות הריסה, במעוגל | ₪ 52,216,811 | |
| מושע | 0.85 | |
| דחייה למימוש | 0.56 | 10 שנים 6% |
| סה"כ שווי | ₪ 24,783,955 | |
| מקדם סבירות | 0.85 | |
| מקדם התכללות | 0.95 | |
| סה"כ שווי הפרוייקט | ₪ 20,013,044 | |
| חלק יחסי נשוא חוות הדעת | 5.56% | |
| **סה"כ שווי יחסי** | ₪ **1,111,836** | |

לאור האמור, השווי במצב חדש הינו השימוש הטוב והיעיל, שווי הדירה במצבה.

### 2.3. <u>השבחה</u>

כפי העולה מאומדני השווי, השווי המיטבי למועד הקובע <u>בשני מצבי התכנון הינה שווי הדירה במצבה כבנויה</u>.

עוד עולה כי על אף תוספת הזכויות המוחלטות בתכנית במצב החדש, שקלול מרכיבי הסיכון, אי הוודאות במועד הקובע מאיינים את ההשבחה בגין תוספת עתידית זו ככל שזו תמומש בעתיד.

## 3. <u>חוות הדעת</u>

בהתחשב בכל העקרונות, הגורמים והשיקולים המפורטים בחוות דעתנו להערכתנו ההשבחה בגין התכניות הנדונות הינה כמפורט:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| מאא/566 | 18.4.2019 | ₪ - | ₪ - |
| מאא/מק/1147 | 25.6.2021 | ₪ 84,995 | ₪ 42,498 |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## מכתב תשובת המשיבה מיום 17.12.2024, כדלהלן:

להלן התייחסות הועדה לנושאים השנויים במחלוקת, בהתאם למפורט בחוות דעת שמאי המבקשים:

**שומת המשיבה (וועדה) התבססה, בין היתר, על שומתו של השמאי מכריע – גיא צדיק מיום 31/10/23 , שומה זו התייחסה למימוש במכר של דירה במתחם "גניש".**

**1. מצב קודם**

**1.1. עקרונות השווי**

- ✓ הזכויות מכח תמ"א 38 החלה על כל מדינת ישראל אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות בכפוף לשיקול דעתה של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
  הזכויות מכח תמ"א 38 אינן מתגבשות אלא עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38 וזאת לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א.
  לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א. הזכויות אינן ודאיות ודומות במהותן לזכויות בהקלה.
- ✓ מדיניות עיריית אור יהודה הינה לא לקדם היתרים מכח תכנית תמ"א 38, והראיה לכך כי אין היתרי בניה מכח תכנית זו.
- ✓ בהוראות תכנית מאא/566 , סעיף 1.6 – יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות אין התייחסות לתמ"א 38 .

מכל האמור לעיל, אין להביא בחשבון במצב הקודם תרומת תמ"א 38 אשר כפי שהובהר לעיל, טרם אושרה הזכאות בהיתר במסלול תמ"א וכן בשל מדיניות העיריה כי תכנית זו לא מיושמת ולא תיושם ברחבי העיר אור יהודה.

**1.2. שווי הדירה במצבה**

**התייחסות לנתוני ההשוואה**

שטח ממוצע של נתוני ההשוואה כפי שהוצג ע"י שמאי המבקש בגבולות 77 מ"ר.

שטח הדירה הנישומה 103 מ"ר. עפ"י עקרונות שמאיים מקובלים יש לבצע התאמה לגודל.

**עסקאות השוואה ועסקה חריגה**

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7215/85 | הסוכנות היהודית 31 | 01/01/2019 | 65 | 4 | 4 | ₪ 1,060,000 | ₪ 16,300 | 1960 |
| 7215/85 | הסוכנות היהודית 31 | 29/11/2018 | 72 | 3 | 4 | ₪ 1,160,000 | ₪ 16,100 | 1970 |
| 7215/5 | סעדון אליהו 98 | 06/01/2019 | 79 | 3 | 4 | ₪ 1,180,000 | ₪ 14,900 | 1960 |
| 7215/84 | אריק אינשטיין 43 | 23/01/2019 | 77 | 3 | 4 | ₪ 1,715,000 | ₪ 22,300 | 1970 |
| 7215/14 | אור ים 15 | 05/03/2019 | 83 | 2 | 3 | ₪ 1,380,000 | ₪ 16,600 | 1970 |

בתחום העסקאות לעיל , מקודמת תכנית תמל 2030 – תכנית לפינוי בינוי ולכן, עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל ואין להביאן בחשבון.

ב-31.10.2019 מתחם השכונות הדרומיות הוכרז כמתחם פינוי ובינוי, כאשר ברור כי לפני שנת 2019 החלו בתהליכים לקראת ההכרזה. מצ"ב.

נוסף על כך, העסקה בחלקה 84 בגוש 7215 , הינה בבחינת עסקה חריגה.

לסיכום , אין להתייחס בעסקאות המצוינות לעיל בתחשיב.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**תשריט מתחם השכונות הדרומיות**




**1.3.** תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין במצב הקודם – לא רלוונטי. ראה התייחסותי בסעיף 1.1. לעיל.

**1.4.** שווי למ"ר מבונה מגורים למועד הקובע – תחשיב חילוץ הקרקע בשומה אחרת נערך לצורך חישוב זכויות בגין תכנית תמ"א 38. שכאמור אינן רלוונטיות עפ"י התייחסותי לעיל.
**ראה התייחסותי לעניין שווי מבונה במצב החדש בסעיף 2.1.**

**2. <u>מצב חדש</u>**

**2.1 <u>שווי למ"ר מבונה</u>**

במתחם "גניש" - תכנית מאא/566 (תכנית פינוי בינוי הנדונה) , קבע השמאי המכריע גיא צדיק, שווי של **5,400** ₪ **למ"ר מבונה**. הוועדה מסכימה עם קביעה זו.
להלן שווי למ"ר מבונה למגורים עפ"י שומות מכריעות בעיר אור יהודה:

| שמאי מכריע | מועד השומה | מועד קובע | גוש | חלקה | כתובת | שווי מבונה למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| גיא צדיק | 31.10.23 | 18.4.19 | 7213 | 5 | שדרות מרדכי בן פורת ,5 מתחם גניש, אור יהודה | ₪ 5,400 |
| שושי שרביט שפירא | 1.6.20 | 27.2.18 | 6229 | 84 | יחזקאל קזז 18-16 אור יהודה | ₪ 5,200 |
| דוד טיגרמן | 14.7.23 | 16.9.16 | 7217 | 29 | העצמאות 25 אור יהודה | ₪ 4,300 |
| אלי כהן | 15.1.19 | 10.11.15 | 88138163 | 7217 | הבנים 21-19 אור יהודה | ₪ 5,000 |
| אורית גלן | 17.3.22 | 27.8.19 | 6231 | 176 | מגרש A200 (עפ"י תמל/1005) | ₪ 7,100 |

שומת המבקש מצביע על שווי תמוה של 3,900 ₪ למ"ר מבונה אשר אינו מתיישב עם החלטות של השמאים המכריעים לעיל.

**2.2 <u>עלויות הריסה ובניה</u>**

בתחשיב החילוץ לקביעת שווי למ"ר מבונה , שמאי המבקש לקח בחשבון עלויות הריסה בהתאם לעלויות כפי שהוצג בתקן 21 לתכנית של השמאית גלית אציל.
בתחשיב ההשבחה במצב החדש הוא ביצע הפחתה בגין אותן עלות עלויות הריסה . לא ניתן להשתמש באותן עלויות פעמיים מאחר ופעולה זו מהווה כפל הפחתות.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

### 2.3. <u>מקדם דחיה והתאמות למושאע, סבירות ומקדם התכלות</u>

בנוסף למרכיב הדחיה, שמאי המבקש הביא בחשבון מס' פרמטרים נוספים המשפיעים על השווי במצב החדש.

לעומתו, מקדם הדחיה שהובא על ידי, מגלם את כלל הפרמטרים המוזכרים לעיל שהביא בחשבון שמאי המבקש, המהווים זמינות תכנונית.

תקופת הדחיה בשומת המבקש מושפעת ממס' פרמטרים שונים אשר חלקם חופפים במועדם.

במקרים אלו אין לחשב את תקופת הדחייה במצטבר שכן הזמן הנדרש ליצירת הזמינות התכנונית מנוצל להתקדמות כלל גורמי הדחיה המגולם באמצעות מקדם אחד שהוא מרכיב הדחיה. לפיכך יש לנטרל את הפרמטרים החופפים.

בתחשיב קבעתי דחיה של 8 שנים, תקופה זו מביאה לידי ביטוי את היקף ומורכבות הפרויקט המגלם, בין היתר, את כל הפרמטרים שציין שמאי המבקש, התקופה סבירה ומקובלת לאור נתוני הפרויקט.

להלן ריכוז מקדמי דחיה כפי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים בפרויקטים לפינוי בינוי:

| שמאי מכריע | מיום | גו"ח | כתובת | מועד קובע | שנים לדחיה | שיעור היוון | מקדם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גיא צדיק | 3.10.23 | 7213/2 | שדרות מרדכי בן פורת 5 מתחם גניש אור יהודה | 18.4.19 | 8 | 6% | 0.627 |
| רמה מאור | 12.2.24 | 7176/236 | השומר 13 חירון | 14.1.23 | 6 | 6% | 0.705 |
| דוד דדון | 29.8.24 | 4537/37 | מאיר בעל הנס 25 באר יעקב | 18.12.21 | 8 | 6% | 0.627 |
| דוד דדון | 11.9.24 | 10123/425-426 | שבי ציון 1-290/ דרך למחרב 31,33 פרדס חנה כרכור | 1.6.19 | 5.5 | 6% | 0.726 |
| בועז קוט | 4.7.19 | 6551/468 | שחייל 10, רמת השרון | 14.1.13 | 8 | 6% | 0.627 |
| דורית פריאל | 20.6.18 | 6110/236 | דפנה 18, תל אביב | 28.7.15 | 5 | 7% | 0.713 |
| נאוה סירקיס | 24.7.19 | 30439/73 | הנוריות 12, ירושלים | 26.11.16 | 5 עד 8 | 7% | 0.644 |
| אוריית גלן | 7.4.20 | 6110/221/21 | מתחם דפנה, ארלוזורוב תל אביב | 28.7.15 | 8 | 6% | 0.627 |
| דוד דדון | 21.1.21 | 6204/408-410 | שכונת נחלת גנים, רמת גן | 2.12.19 | 5 | 6% | 0.747 |
| שושי שרביט | 18.7.19 | 6110/226/14 | דפנה, דרך נמיר תל אביב | 28.7.15 | 7 | 6% | 0.665 |

### 2.4. <u>מרכיב שימוש ביניים</u>

תקופת הביניים מהווה את פרק הזמן בשימוש בנכס עד להריסתו. בתקופה זו קיימת תועלת כלכלית הבאה לידי ביטוי בהיוון דמי שכירות ראויים לתקופה.

התועלת הכלכלית אותה רואה הקונה הסביר כוללת 2 נדבכים:

נדבך הראשון -מגרש ריק ופנוי עתידי אשר יתקבל בדחייה עד להריסת המבנים.

נדבך שני – שימוש מגורים במבנה עד להריסתו.

מפנה להחלטות של השמאי מכריע מר דוד דדון המביא לידי ביטוי את מרכיב שימוש הביניים:

חלקות שונות בגוש 6158 ברח' עוזיאל 15-13, רמת גן.

חלקה 353 בגוש 6214 סוקולוב 14, תל אביב.

חלקה 180 בגוש 6957 שד' נורדאו, תל אביב.

### 2.5. <u>התכלות תכנית</u>

תכנית מאא/566 מתחם גניש אור יהודה.

סעיף 7.2 להוראות התכנית – מימוש תכנית, מצביעה על העובדה כי התכנית הינה ל-10 שנים.

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים

באם לא יונפק היתר ראשון תוך חמש שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אמנם קיימת הסתייגות של הנפקת היתר תוך 5 שנים אולם הועדה רשאית להאריך ב-5 שנים נוספות.
יתרה מכך, היזם הגיש תכנית נוספת ל"מתחם גניש" אשר אושרה בשנת 2021 בתוך אותה תקופת 5 שנים שהועדה סייגה בהוראות התכנית. פעולה המחזקה את הסבירות למימוש התכנית.
ליזם יש אינטרס מובהק לממש את התכנית שכן מהלך גיבוש התכנית כרוך בזמן רב ובעלויות לא מבוטלות. גם באופן כללי, לא סביר שהתכנית תבוטל שכן הועדה מעודדת ומקדמת תכניות פינוי בינוי. ולכן מקדם ההתכלות אינו רלוונטי ולפיכך יש לנטרלו משומת המבקש.
גם אם קיים סיכון כלשהו, <u>הוא כבר בא לידי ביטוי במקדם הדחיה</u> שמגלם את מורכבות הפרויקט לרבות סיכוני המימוש ככל וקיימים.

**2.6. <u>סבירות השומה</u>**

**<u>עסקאות מכר</u>**

- ✓ עסקת המכר בחלקה 2 בגוש 7213 הינה עסקה בין קרובים, מהווה עסקה מיוחדת, אינה משקפת שווי שוק ואין להסתמך עליה.
- ✓ עסקת המכר נשוא חוות הדעת – היטל ההשבחה חל על הרוכש. זו עסקה מיוחדת, הובא לידיעתי כי הרוכש הינו רוכש מטעם החברה היזמית ולכן אין מדובר בעסקת שוק חופשי <u>בין פרטיים</u>.
- ✓ <u>עסקאות מתחם כלנית</u> – עסקאות מיוחדות. היטל ההשבחה שולם ע"י חברת "יובלים" – יזם הפרויקט. מצ"ב ערבויות .

גם אם עסקת המכר נשוא השומה, מהווה עסקה המשקפת שווי שוק, עפ"י כללי שמאות מקובלים לא ניתן לקבוע שווי ראוי מעסקה אחת.

**<u>סבירות שומת המבקש</u>**

- ✓ במצב הקודם שווי הדירה ללא פוטנציאל הינו 1,802,500 ₪. במצב החדש שווי הזכויות 1,111,836 ₪ .
  לטענת המבקש אין חבות בהיטל ההשבחה והשימוש הטוב והיעיל הינו שווי הדירה במצבה.
  תמוה בעיני מדוע היזם מקדם 2 תכניות עוקבות לפינוי בינוי הכרוכות בעלויות רבות וזמן רב, אם השווי במצב הקיים הינו השווי המיטבי.
- ✓ השווי במצב החדש מגלם את שוויה של הדירה בעסקה בשוק חופשי למועד הקובע.
  הדירה נשוא השומה בשטח של 103 מ"ר.
  לטענת המבקש, שווי במצב הקודם - 17,500 ₪ למ"ר. שווי במצב החדש - 10,795 ₪ למ"ר.

תכנית מאא/566 הינה תכנית פינוי בינוי המקנה היקף זכויות רב ומאפשרת פינוי של 66 יח"ד לטובת הקמת 400 יח"ד המשקף <u>מכפיל 6 אשר הינו מכפיל גבוה מאוד לפרויקטים באזור המרכז</u>.
לשם ההמחשה, חלקו היחסי של נשוא השומה הינו 1/18 המשקף זכויות של 752 מ"ר למגורים.
עסקת נשוא חוות הדעת, על אף שהינה בבחינת עסקה מיוחדת, משקפת שווי של כ-22,330 ₪ למ"ר, לא כולל היטל השבחה, לדירה ותיקה במתחם פינוי בינוי נכון למועד 7.3.2024. בהתאמה למועד הקובע, עפ"י ניתוח שמאי המבקש, משקף שווי של 15,720 ₪ למ"ר למועד הקובע 18/04/2019 (מקדם 0.704), <u>ללא היטל השבחה</u> , כפי שטוען שמאי המבקש.
שמאי המבקש הציג זאת כנתון השוואה אשר אינו בהלימה לתחשיב ההשבחה מטעמו.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## להלן עיטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 15.01.2025, כדלהלן:

**הסכמות / אין מחלוקות**

המבקש: בר אליהו יעקב, ת.ז 005151667.

מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: דירת מגורים המצויה בקומה שניה, כניסה ב'. בשנת 1987 הדירה הורחבה לפי היתר בניה מס' 1558.

הבניין: בניין מגורים "רכבת" בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 3 כניסות, 6 יח"ד לכניסה, סה"כ 18 יח"ד.

מעלית: אין מעליות נוסעים בבניין.

גוש: 7213 חלקה: 4 שטח רשום: 1,140 מ"ר מס' תת חלקות: 19 תקנון: מוסכם כניסות: 3

תת חלקה: 9 תיאור: דירה קומה: שניה שטח רשום: 69.90 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 1/18 כניסה: ב'

מגרש: חלק ממגרש 101, על פי תכנית מאא/מק/1147 מתחם פינוי – בינוי, מתחם "גניש", אור יהודה.

| גורמי השבחה | מועד קובע | גובה השבחה – שמאית משיבה | | גובה השבחה |
|---|---|---|---|---|
| | | ללא פטור | פטור עד 140 מ"ר | שמאי מבקש |
| מאא/566 | 18.04.2019 | ₪ 1,018,940 | ₪ 414,651 | ₪ ----- |
| מאא/מק/1147 | 02.07.2021<br>או 25.06.2021 | ₪ 84,995 | ₪ 42,497 | ₪ 84,995 |

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם מכר נכרת ביום 07.03.2024. חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>מר דן טרשיענסקי שמאי מקרקעין וגב' נטע רביב בוגרת התמחות שמאות מקרקעין [מטעם המבקש],</u>**

**<u>עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:**

**אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.**

**<u>התייחסותנו למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן</u>:**

מדובר על תת חלקה 9, המהווה דירה קומה שניה בשטח 70 מ"ר וכ – 100 מ"ר מדוד.

מדובר על עסקה לצורך פינוי דייר מבוגר לפינוי הפרויקט, אבקש להביא בחשבון זה מהווה את שלב הראשון להוצאת היתר הבניה ולפיכך אודה להביא פטור ממדים בהתאם להחלטה בעניין הדולפינריום בתל אביב.

העסקה בוצעה לצורך שלב ראשון לקבלת הרוב לצורכי הוצאת היתר בניה.

לכן צריך לראות זאת כשלב ראשון לצורכי הוצאת היתר בניה ולפיכך יש להביא בחשבון פטור ממ"ד.

חברתי טוענת שישנה מדיניות בוועדה המקומית אור יהודה לא לקדם תמ"א 38 – למרות כל מאמץ לא מצאתי לא לאשר היתרים מכח תמ"א 38.

<u>לדוגמא</u> – בשכונת גיורא הרשות להתחדשות עירונית בשיתוף עירית אור יהודה גיבשו מסמך מנחה להתחדשות עירונית ארוכת טווח בשכונה באמצעות מתחמים לתמ"א 38 בשכונה.

חברתי טוענת שאין להביא זכויות תמ"א 38.

הפסיקה בעניין לויתן של כבוד השופט יעקב שקד ברורה, לדעתי פסיקה זאת מחייבת, מחייבת את השמאים המכריעים ואותנו, פסק הדין קובע במפורש כי אין להתעלם מפוטנציאל תמ"א 38 ויש להביא בחשבון את תרומתה.

חברתי טוענת כי עסקאות שהבנו מתמ"ל 2030, אולם במועד הקובע 2019 היא לא הייתה מופקדת, אלה היה הכרזה כללית על המתחם 04.11.2019. לכן, הציבור לא היה אמור לדעת על זה.

לפיכך אנו עומדים על דעתנו כי שווי מ"ר בנוי בדירה במצבה במועד קובע 17,500 ₪ מ"ר בנוי.

<u>ביחס לעסקאות מצב חדש</u> – שווי מ"ר בנוי פלדת נלקח על ידי 18,500 ₪ מ"ר בנוי, שמאית הגב' אציל גלית קבעה בטבלת האיזון בתאריך 26.12.2017 וקבעה 17,000 ₪ מ"ר בנוי.

פרטתי בשומתי את חוות הדעת שנערכה לפי תקן 21, וקבעה למועד הקובע עלות בניה של 9,500 ₪ מ"ר פלדלת.

אני סבור כי במצב החדש עלויות בניה נערכו בחסר, פרויקטים של פינוי בינוי כוללים עלויות עודפות רבות הכוללות בין היתר [במקרה הנדון ישנם 7 קומות מרתף], לאחרונה מר ירון ספקטור הציג עלות בניה כיום מדובר על 20,000 – 22,000 ₪ / מ"ר.

מקדמי התאמה לדעתנו צריך לחריג את מקדמי התאמה השונים, מושאע מבטא את גורם המטרד ואי ודאות, למרכיב הסבירות למרכיב הפרויקט שזה לא משקף זמן אלא סטטיסטי כלשהו שבא לשקף את ההסתברות שהפרויקט התקיים מבחינה אובייקטיבית. מקדם הזמן מקדם חשבונאי המשקף ערך נוכחי של הכנסות כלומר הדחיה שאנו נוהגים לקחת. מקדם רביעי מקדם התכלות, המביא בחשבון במקרה הנתון 5 שנים + 5 שנים, לדוגמא ישנה "קורנה" מלחמה.....

<u>שימוש ביניים</u> – הפנתי לפסק דין טבצ'נקי, השבחה מוגדרת כעליית שווי מקרקעין כתוצאה מפעילות תכנונית שביצעה הרשות, שימוש ביניים הינו שימוש חיצוני ולכן לא צריך לחייב בגינו, הפנתי לשומות מכריעות מר אלי כהן פרג ומר בועז קוט גבעתיים ולילך בן פורת תל אביב.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>גב' ורד בניטה שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>**

**אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.**

**<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>**

הוועדה התבססה על גיא צדיק שהכריע, הוועדה צריכה להיות עקבית, מול כל עסקאות מכר של כל בעלי הדירות, גם מבחינת המתודולוגיה, מדובר על אותו מתחם.

הוועדה אימצה את החלטת שמאי המכריע גיא צדיק.

אין ספק מה שיקבע כאן זה יחול על השומה בגין היתר בניה.

העסקה הינה מיוחדת והיזם מעורב בעסקה הזאת.

<u>תמ"א 38</u> – ראה סעיף 1.1 לתגובתי.

<u>7 קומות תת קרקעיות</u> – בשטחי שירות עלי ותת קרקעי, נותנים שטחים רבים לאפשר גמישות בפועל בזמן היתר לא מבוקש הכל. לא בהכרח שישתמשו בזה. ניתן לראות בתכנית הבא שיש פחות וגם שטח שירות עילי.

<u>עלויות בניה</u> – של 22,000 ₪ מ"ר עלות בניה אולי בתל אביב אבל לא בעיר אור יהודה. מדובר למועד קובע 2019, חברי הביא בחשבון עלות של 9,500 ₪ לפי תקן 21 של גב' גלית אציל. שם קבעה 9,500 ₪ למ"ר למועד הקובע 27.08.2017. עלות גבוה מאוד לשנת 2019 על אחת כמה לשנת 2017.

מדובר על אור יהודה מתחמים גדולים ואין בעיות של נגישות לכן אני לא מסכימה לעלות הזאת שנקבעה אצלה.

<u>מכפיל 6</u> – מדובר במכפיל מאוד גדול יש הרבה שטחי בניה. צריך להראות כדאיות כלכלית שהיא סבירה.

<u>מקדמי התאמה</u> – התייחסתי במכתב התגובה. אני יודעת שאנו בתחילת 2025 ואני יודעת שמקודם היתר בניה.

<u>שימוש ביניים</u> – מפנה למכתב התגובה.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## 13. הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין מושא ההחלטה במימוש בדרך של מכר בגין אישור התכניות המשביחות, המאפשרות ביצוע פרויקט פינוי בינוי במתחם, ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

**מהות ההשבחה בגין אישור תכנית מאא/566 – מס' 0469163–555:**

התכנית הנדונה כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומטרתה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי. התכנית חלה על שטח של כ – 13 דונם במתחם המחולק לחמישה מגרשים לצד שטחי ציבור.
במסגרת התכנית יפונו שלושה מבני מגורים וותיקים הכוללים 66 יח"ד, וייבנו מבני מגורים חדשים הכוללים 400 יח"ד בסה"כ.
שמאי הצדדים מסכימים כי חלה השבחה במקרקעין בגין אישור התכנית הנדונה, ואף הם נוקטים במתודולוגיה דומה, לפיה המצב הקודם מחושב על פי שווי הדירה כבנויה, לעומת המצב החדש המחושב על פי שווי של מגרש ריק ופנוי הכולל זכויות בניה חדשות בניכוי עלויות הריסה ופינוי ודחיה עד למימוש הזכויות בפועל, ולבסוף גזירת החלק היחסי של הנכס הנדון בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
ואולם, מעבר לערכי השווי השונים שנקבעו בחוות דעתם, בין הצדדים נתגלעה מחלוקת באשר לאופן חישוב שווי המקרקעין במצבי התכנון.
בעוד שמאית המשיבה חישבה את שווי הדירה במצב הקודם כבנויה, סבורה שמאית המבקש כי יש להביא בנוסף גם שווי קרקע ליתרת זכויות בניה מכוח תמ"א 38 שהייתה קיימת במצב הקודם.
כן, חולקת שמאית המבקשת על תחשיב המצב החדש בשומת המשיבה, כאשר לדעתו יש לנקוט במקדם דחיה גדול יותר, בנוסף למקדם הפחתה למושאע, סבירות, והתכלות התכנית, בעוד שאין להביא שווי של שימוש הביניים מהשכרת הדירה עד להריסתה.
נוכח המחלוקת בנושאים כאמור, מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה החלה במקרקעין באמצעות ניתוח מצבי התכנון וערכי השווי במועד הקובע.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>**

שמאית המשיבה העריכה את שווי המקרקעין במצב הקודם כדירה בנויה, וזאת על בסיס עסקאות מכר בדירות מגורים וותיקות בעלות מאפיינים דומים למושא ההחלטה, שעליהן לא חל הליך תכנוני במסגרת התחדשות עירונית, כאשר בניתוח העסקאות התקבל בשומתו שווי של 16,700 ₪ למ"ר בנוי (מתואם לגודל וקומה), ובסה"כ שווי של 1,717,428 ₪ לדירה בשטח כ - 103 מ"ר.
מנגד, שמאית המבקשת התבססה על עסקאות דומות, בתוספת עסקאות נוספות שאותרו על ידו, מהן התקבל שווי של 17,684 ₪ למ"ר בנוי (מתואם לקומה בלבד ללא התאמה לגודל).
נוסף לכך, בהתבסס על פסיקתו של בית המשפט המחוזי בעניין **לויתן**, סבור שמאי המבקש שיש להביא בחשבון גם את השפעתה של תמ"א 38 במצב הקודם, כאשר יתרת זכויות הבניה המיוחסות למושא ההחלטה הינן 133 מ"ר.

השאלה העקרונית המוצגת להכרעה, אפוא, הינה כיצד יש להתייחס לזכויות תמ"א 38 במצב הקודם ?
תחילה, אציין כי האפשרויות העומדות לעניין היטל השבחה מכוחה של תמ"א 38 על תיקוניה, הינן כדלהלן:

<u>בניה או הרחבה מכוחה של תמ"א 38 בלבד</u> – במצב זה, בהתאם להוראות ס' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה.

<u>בניה או הרחבה מכוחה של תכנית מפורטת שהוכנה מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א 38</u> – במצב זה, בהתאם להוראות ס' 19(ב)(10)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה עד לגובה זכויות הבניה שמכוח תמ"א 38.

<u>מכר דירה שחלות עליה הוראות תמ"א 38 בלבד</u> – במצב זה, הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב אינן נותנות מענה ברור ומפורט, אולם ישנה פסיקה בסוגיה זו.
בערר 85064/10 **צ.ו.ר מעוף נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א**, נדרשה וועדת הערר לשאלה האם ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 38 במימוש זכויות בדרך של מכר, וקבעה שאין לחייב בהיטל השבחה בעת מכר.
יצוין, בהלכת **אליק רון** צוין כי תמ"א 38 היוצרת השבחה תיאורטית לכל בניין בארץ משולה למעין תוכנית "המרחפת" מעל כל שטח המדינה, ובהיקש ל"שעבוד צף" המתגבש בהתקיים אירוע מסוים כך גם התגבשות ההשבחה היא במועד הוצאת היתר הבניה מכאן שהמסקנה המתבקשת שכל עוד לא מומשה תמ"א 38 בהיתר בניה, אין התגבשות השבחה. דהיינו, במכר אין חיוב מכוח תמ"א 38. ובסיכומו של עניין, במכר דירה, לא תחול חובת תשלום היטל.

<u>מכר דירה שחלה עליה תכנית מפורטת שהוכנה מכוח הוראות סעיף 23 לתמ"א</u> – בהחלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 8290-11-18 **לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב – יפו**, נקבע כי תחולת הוראות סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב אינן חלות על השבחה בגין מימוש במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לכן, נקבע שאין תחולה להוראות הפטור מהיטל ההשבחה במקרה זה.
לאור קביעה זו, נדרשה וועדת הערר לשאלה מהו מועד התגבשות ההשבחה, האם ההשבחה מתגבשת במועד אישורה של התכנית או שמא במועד מתן היתר הבניה? והאם יש בפסיקה שעניינה במועד התגבשות היטל ההשבחה בגין תמ"א 38 כדי להשליך ולהצדיק קביעה כי ההשבחה מכוח התכנית מתגבשת רק במועד מתן היתר הבניה ואינה מתגבשת בעת מכר.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש בקבלת היתר בניה בתנאים הקבועים בהוראות הפטור. נפסק כי הזכויות על פי תמ"א 38 אינן קונקרטיות ועל כן, בטרם התגבשו, אין הצדקה לחייב בגינם בהיטל השבחה.
וועדת הערר מצאה כי תכנית שמכוח סעיף 23 לתמ"א 38 אינה כוללת זכויות בניה מותנות, ומרכיב שיקול הדעת המצוי אינו מתייחס לעצם הזכויות אלא לאופן מימושן, משכך, עולה כי מדובר בתכנית קונקרטית ומסוימת.
דהיינו, בעוד שתמ"א 38 מתגבשת אך ורק במתן היתר בניה אשר הוא זה שמציית את החיוב בהיטל השבחה, הרי שתכנית קונקרטית ומסוימת מקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.

<u>לסיכום, קבעה וועדת הערר, כדלהלן:</u>
*"סוף דבר בהקשר זה, מסקנתו הינה כי אין לקחת בחשבון בשומת מצב קודם את תמ"א 38 ואת המדיניות שנקבעה ביחס לרובע 3".*

בעניין זה, יצוין כי ביום 05.09.2022 ניתנה על ידי וועדת הערר החלטה בערר 17-403 **אהרון ברק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, לפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה, שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 במימוש במכר.

על החלטות וועדת הערר בתיקים מס' תא/8290+1118/8291 ו – 8 עררים נוספים הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בעמ"נ (מנהליים ת"א) 18618-12-22 **לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, במסגרתו הועלתה הסוגייה האם יש להביא בחשבון את תמ"א 38 במצב קודם, כאשר תכנית רובע 3 הינה תכנית קונקרטית ומסוימת היוצרת וודאות עקרונית וממילא מקנה זכויות בניה, ועל כן, ההשבחה מתגבשת בעת אישורה וההיטל משולם בעת מכר, בעוד שהזכויות לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות, ולא ניתן לגבות מכוחה היטל השבחה בעת מכר.

<u>בית המשפט ציין:</u>
*"שלישית, מובן כי כפי שנקבע בעניין לוסטרניק, **יש לבחון אם קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך**, או אז אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם".*
***כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**" (ההדגשות הוספו).*
*"תמ"א 38 איננה חלק מ"הליכי התכנון הכרוכים" בתכנית רובע 3 כלשון בית המשפט העליון בעניין **לוסטרניק**, ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת שווי במצב קודם".*

<u>באותו עניין קבע בית המשפט כי תמ"א 38 איננה מהווה חלק מהליכי התכנון של תכנית רובע 3, כדלהלן:</u>
*"תמ"א 38 עומדת בפני עצמה מאז שנת 2005 ועומדת עדיין בתוקף לעת הזו (סעיף 5 לחוק הארכת תקופות ודחית מועדים (הוראת שעה – "חרבות ברזל") (תכנון ובניה ומקרקעי ציבור) התשפ"ד – 2023).*
*תכנית רובע 3 אושרה 13 שנה לאחר מכן, בשנת 2018, ונועדה, כלשון דברי ההסבר בה, ליישם את מסמך המדיניות. **היא אף סוטה מהיקף זכויות הבניה שמאפשרת תמ"א 38 והוראותיה שונות בהיבטים לא מעטים.***
***תמ"א 38 איננה מהווה איפוא חלק מהליכי התכנון שבעקבותיהם הוכנה תכנית רובע 3**" (ההדגשות הוספו).*



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ובהמשך:
*"מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר הבניה"* (בפן הקניני, בפן התכנוני).

בית המשפט קבע כי יש להתייחס לזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם ודחה את חוות הדעת של היועמ"ש לממשלה לגבי ההכרה בזכויות מכוח תמ"א 38, בזו הלשון:
*"עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה זו הינה כי יש לבצע נטרול, כלשונה, כלומר להתעלם מהשפעתה של תמ"א 38 על המצב הקודם, רק לגבי הרכיב בשווי שניתן לייחס אותו לעצם תחולתה.*
*לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.*
*להשקפתי ובכל הכבוד, עמדה מעין זו כוללת סתירה פנימית. אם מדובר בזכויות מוקנות שאין להתחשב בהן, הרי שאין להתחשב בהן כלל - הן לגבי מגרשים שחלה עליהם תמ"א 38 והן לגבי מגרשים שהיא איננה חלה עליהם. למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי. ועוד, סבורני כי עמדת היועצת המשפטית לממשלה עלולה לעורר קושי שמאי – פרקטי לא מבוטל, על גבול הבלתי אפשרי, ובאופן שהשמאות תיערך לטעמי בצורה ספקולטיבית לגמרי".*

ולסיכום, נאמר:
*"לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית השווי בשל תחולתה של תמ"א 38 בעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשלת תחולת תמ"א 38 ב"מצב הקודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללי שנקבעו לעיל".*

**כבר בנקודה זו ראוי להדגיש כי המקרה הנ"ל שבחן השבחה מכוח תכנית הוכנה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38 אינו דומה לענייננו, בו מדובר במכר דירה שנעשה לאחר מועד אישורה של תכנית לפינוי בינוי.**

בהחלטות שערכתי בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית רובע 3 בתל אביב, מצאתי לנכון, בצל הפסיקה העדכנית שדנה בסוגיה זו, לקבוע את ההשבחה בהתאם לחלופות הבאות:
<u>חלופה ראשונה</u> - בהתאם לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין **לויתן** כי בחישוב המצב הקודם יש להביא את הכללת הפוטנציאל הנובע מכוחה של תמ"א 38 תוך התחשבות בכך שהזכויות מותנות.
<u>חלופה שניה</u> – בהתאם להחלטת וועדת הערר כי בחישוב השווי במצב הקודם אין לכלול את הפוטנציאל הנובע מזכויות תמ"א 38, בשל היותה "תכנית שקופה".

על החלטת בית המשפט המחוזי בעניין לויתן הוגש ערעור לבית המשפט העליון בבר"מ 1975/24 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' לויתן אדיב שמואל**, אך טרם ניתנה הכרעה בעניין.
יחד עם זאת, ביום 16.01.2025 פורסמה עמדתה של היועצת המשפטית לממשלה שהתייצבה להליך, שלפיה במצב הקודם אין להביא בחשבון את תמ"א 38.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בענייננו, שמאי המבקש העלה סוגיה והיא, הכיצד יש להתייחס להגדרת שווי השוק של המקרקעין בעת חישוב המצב הקודם ?

הוראות ס' 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובעות: *"[...] בהתחשב בעליית ערך המקרקעין* ***וכאילו נמכרו בשוק החופשי"***.

כבר בפרשנות דווקנית של הוראות סעיף זה, ניתן להבין כי בעניין "שווי השוק" אין רלוונטיות מהו מקור יצירתו - האם תוכנית מתאר מקומית או תכנית מתאר ארצית.

רלוונטיות התכנית הינה לעניין מקור החיוב בלבד. מכאן, ניתן להסיק כי יש לבחון את עליית השווי טרם המועד הקובע לתכנית המשביחה. קרי, יש לבחון את השפעתה הכללית של האפשרות להתחדשות עירונית.

בהחלטת וועדת ערר רג/85143/13 בעניין **רון ציון ואח'**, ציינה וועדת הערר כי מקום שבו מדובר בנכס העומד על פני הדברים בדרישות המקדמיות שבלעדיהם אין לצורך חלותה של תמ"א 2/38 והוכח כי תמ"א 2/38 תרמה לשווי הנכס – הרי שאין הצדקה להתעלם מתרומה זו, ויש להביא בחשבון את תרומתה של תמ"א 38 לשווי הנכס, ככל שזו קיימת, וכן, להביא בחשבון את העובדה כי הזכויות הינן מותנות.

הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי, ולעניין זה מפנה וועדת הערר לפסיקת בית המשפט העליון רע"א 147/14 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**.

להבנתי, פסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין **לויתן** מושתת על העקרון שנקבע בהלכת **לוסטרניק**[13], שלפיה בעת אומדן ההשבחה יש לנטרל מנתוני ההשוואה במצב הקודם את הציפיות הנובעות מ- "הליכי תכנון" ככל שישנם, אשר קדמו לתכנית המשביחה.

בהלכה זו נקבע כי יש לנטרל את הפוטנציאל הקונקרטי, אולם ניתן להביא בחשבון את הפוטנציאל הכללי, כאשר הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה.

זאת כל זמן שבשעה שקיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בקביעת מצב קודם. אולם כאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

מכאן, היות שהזכויות מכוחה של תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ו"מרחפות" המתגבשות רק בעת מתן היתר הבניה, הרי שהן בגדר פוטנציאל הנובע מהציפייה "הכללית" החל על הנכס, שניתן להביאו בחשבון.

דברים דומים נאמרו גם בהחלטת ועדת הערר בעניין ערר 49-10 **פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים**, כדלהלן:

*"לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.*

***<u>לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל</u>***." (ההדגשות הוספו).

[13] רע"א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ** (להלן: "**הלכת לוסטרניק**").



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כך גם נקבע בערר רל/8049/0918 **ע.לוזון נכסים והשקעות בע"מ ודניה סיבוס בע"מ נגד ועדה מקומית לתו"ב ראשון לציון** (מיום 01.05.2019):

*"על מנת להביא בחשבון היטל ההשבחה את השבחת התכנון הנובעת מאותן פעולות משביחות קונקרטיות (אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג) במלואה, יש לנטרל משווי השוק עובר למועד הקובע כל השפעה שהייתה לציפיות לאישורה אשר העלו את שווי המקרקעין. **זאת, להבדיל מציפיות כלליות גרידא שאינן נעוצות בפעולה התכנונית המשביחה הקונקרטית**, וכמו כל ציפיות נוספות שמלכתחילה לא נועדו להיות ממוסות במסגרת היטל ההשבחה, ולפיכך יכללו בשווי הקרקע במצב הקודם על מנת שיופחתו מגובה ההשבחה שממנו נגזר סכום ההיטל"* (ההדגשות הוספו).

במקרה הנדון להבנתי, ומבלי לקבוע מסמרות, תרומתה של תמ"א 38 במצב הקודם תילקח בחשבון לכל היותר באמצעות גילום הפוטנציאל הכללי בשוק, המגולם בעסקאות ההשוואה שנערכו בדירות מגורים במבנים וותיקים העומדים בדרישות של תמ"א 38[14].

בחלקות מושא עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה ניכר כי לא חלות/מקודמות תכניות חדשות במועדן, ומשכך הן מגלמות בין השאר, גם את האפשרות לבניית מרחב מוגן מכוח תקנון התו"ב.

**ערכי שווי למ"ר בנוי במצב הקודם:**

אם כן, לאחר שעמדתי על גישת החישוב שיש לאמץ בקביעת השווי במצב הקודם, בחנתי את עמדות שמאי הצדדים בנוגע לערכי השווי למ"ר בנוי.

נוסף לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, ניתח שמאי המבקש עסקאות נוספות בגוש 7215 בשכונות הדרומיות של העיר.

מבדיקתי באתר של מנהל התכנון ואתר של מנהלת ההתחדשות העירונית עולה, כי במהלך השנים 2018-2019 נמצאת בתהליך הכנה תכנית להתחדשות עירונית תמל/2030, החלה על השכונות הדרומיות ובין היתר על חלקות מושא עסקאות אלו.

ביום 31.10.2019 הודיעה יו"ר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית כי בכוונתה להמליץ לשר השינוי והשיכון להכריז על המקרקעין כעל מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי.

עיון באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מעלה כי נכון להיום טרם הוכרז על המקרקעין כעל מתחם לפינוי ובינוי.

משכך הם פני הדברים, ומשעלה חשד כי עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל להתחדשות עירונית במועד כריתתן, מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאית המשיבה ולא להביאן בחשבון.

בהחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק, שניתנה בגוש 7213, חלקה 5, תת חלקה 2 ביום 31.10.2023 (להלן – "החלטת גיא צדיק"), נותחו מספר עסקאות מכר בדירות מגורים וותיקות בסביבה והתקבל שווי של 16,387 ₪ למ"ר בנוי, עליו בוצעה התאמה לגודל דירה של 91 מ"ר ביחס לשטח ממוצע של 77.6 מ"ר, והתאמה לביטול השפעת קומות עליונות ללא מעלית ביחס לדירה המצויה בקומת קרקע.

**התאמה לגודל** – אינני מקבל את טיעון שמאי המבקש שלפיו אין להביא בחשבון התאמה לגודל בנימוק כי מדובר בדירה בנויה בודדת. שטחן הממוצע של עסקאות ההשוואה הינו כ – 77 מ"ר בעוד שהדירה מושא ההחלטה בשטח של כ - 103 מ"ר, ומשכך יש מקום להביא בחשבון התאמה לשוליות לגודל.

[14] אשר נבנו לפני 01.01.1980 ועומדים בתקן הישראלי לרעידות אדמה (תקן 431).



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מקדם ההתאמה שנקבע בשומת המשיבה הינו מזערי ומשקף את הצד הזהיר, כך שמצאתי לנכון לאמצו.

**<u>התאמה לקומות</u>** – להבנתי, שמאי הצדדים אימצו את מקדם ההתאמה שנקבע בהחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק בגין ביטול השפעה לקומות העליונות ללא מעלית בשיעור 5%.
מקדם זה משקף התאמה לדירה בקומת הקרקע שבעניינה ניתנה החלטתו, בעוד שבענייננו מדובר בדירה בקומה שניה, כאשר הקומה הממוצעת של עסקאות ההשוואה היא קומה 3.
לפיכך, ספק אם ישנו צורך בקביעת מקדם התאמה בשיעור כזה. יחד עם זאת, לאור הסכמת הצדדים ולשם צמצום המחלוקת, בחרתי לפעול על הצד הזהיר ולאמץ מקדם זה במקרה הנדון.

**<u>להלן עסקאות השוואה בדירות מגורים ותיקות בסביבה:</u>**

| גו"ח | כתובת | תאריך | שטח במ"ר | קומה | שנת בניה | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7217/65 | ירושלים 1 | 31/07/2019 | 70 | 4 | 1970 | ₪ 1,100,000 | ₪ 15,714 |
| 7217/65 | ירושלים 1 | 31/12/2018 | 91 | 3 | 1970 | ₪ 1,470,000 | ₪ 16,154 |
| 7218/29 | הכלנית 2 | 10/01/2019 | 92 | 2 | 1960 | ₪ 1,400,000 | ₪ 15,217 |
| 7217/86 | ההסתדרות 3 | 10/05/2019 | 80 | 5 | 1970 | ₪ 1,100,000 | ₪ 13,750 |
| 7217/8 | דוד אלעזר 26 | 20/06/2019 | 75 | 3 | 1960 | ₪ 1,150,000 | ₪ 15,333 |
| 7218/75 | החצב 20 | 09/03/2019 | 93 | 4 | 1960 | ₪ 1,286,288 | ₪ 13,831 |
| 7218/75 | החצב 20 | 24/04/2019 | 77 | 4 | 1970 | ₪ 1,165,000 | ₪ 15,130 |
| 7212/70 | יחזקאל קזז 5-7 | 30/07/2019 | 88 | 4 | 1960 | ₪ 1,400,000 | ₪ 15,909 |
| 6229/82 | יחזקאל קזז 22-24 | 14/04/2019 | 60 | 2 | 1960 | ₪ 1,250,000 | ₪ 20,833 |
| 6226/82 | יחזקאל קזז 22-24 | 24/01/2019 | 50 | 3 | 1950 | ₪ 1,100,000 | ₪ 22,000 |
| **ממוצע** | | | **78** | **3** | | | ₪ **16,387** |
| התאמה לגודל לדירה בשטח 103 מ"ר | | | | | | 0.97 | ₪ 15,896 |
| ביטול השפעת קומות עליונות ללא מעלית בשיעור 5% (חלוקה ב - 0.95) | | | | | | 0.95 | ₪ 16,700 |

**<u>סיכום:</u>**

בניתוח העסקאות לעיל, מתקבל שווי מתואם בסך 16,700 ₪ למ"ר בנוי. לאור כך, אני סבור כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר ולכן, אאמצו בתחשיבי.
ניכר כי בחלקות מושא ההשוואה לעיל, לא מקודמת תכנית פינוי-בינוי/התחדשות עירונית היוצרת פוטנציאל קונקרטי אותו יש לנטרל.
הואיל וכך, השווי הנ"ל מגלם את שווי המקרקעין במצב הקודם לרבות הפוטנציאל הכללי השורר בשוק.

**<u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>**

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| שטח דירה בנוי במ"ר לפי היתר בניה | 103 |
| שווי מ"ר בנוי | ₪ 16,700 |
| סה"כ שווי הדירה במצב קודם במעוגל | ₪ 1,720,000 |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>שווי המקרקעין במצב החדש:</u>**

בחישוב שווי המקרקעין במצב החדש, בחרו שמאי הצדדים להשתמש במתודולוגיה המביאה בחשבון את שווי המגרש כריק ופנוי לפי זכויות הבניה מכוח התכנית המשביחה בניכוי ההוצאות הכרוכות בכך, ודחיה עד למימוש הזכויות בפועל, כאשר מהשווי הכולל של המתחם נגזר החלק היחסי של הדירה שבנדון.

בטרם אבחן את ערכי השווי השנויים במחלוקת, לשם השלמת התמונה ואף שסוגיה זו לא עמדה במחלוקת הצדדים, אעמוד בקצרה על המתודולוגיה לחישוב המצב החדש שנכון לאמץ במקרה הנדון.
ברי כי חלה תוספת זכויות מהותית במקרה דנן לכלל המקרקעין במתחם. אולם, ייתכן כי לא לכל השחקנים בפרויקט - בעלי הדירות והיזמים, כוח מיקוח שווה, ידע וניסיון זהה.

ועדת ערר עמדה לא אחת על שאלת המתודולוגיה העדיפה שיש לאמץ בחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.
בהחלטה בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב,** שניתנה מיום 20.04.2020, צוין כי בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.
בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

בהחלטת ועדת ערר נוספת שניתנה לאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן**, מיום 06.09.2020, ביחס לפרויקט במתחם דפנה בתל אביב, פורטו מתודות שמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש, והן:

- השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות שנמכרו לאחר אישור התכנית במתחם עצמו. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל.
- הערכת שווי עתידי של המגרש לכשיתפנה ולאחרי כן היוון השווי העתידי לערך נוכחי למועד הקובע וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושאע.
- גישת 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.

**ועדת הערר העירה כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, הרי שמדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.**

יוער, על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**. בית המשפט פסל את גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין כמקובלת בבחינת ההשבחה (הגישה השלישית המפורטת למעלה).



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, מיום 19.08.2024, הודגש כי גישת ההשוואה הישירה נחשבת לעדיפה ביותר, היות שהיא מייתרת את הצורך בהערכת משך זמן למימוש פיזי של הפרויקט (וגם שיעור היוון ראוי), שהינו נתון קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר וודאות.

עוד צוין כי עניין "אשדר" עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם.

הווי אומר, נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך ביחס ל"שוק היזמים". דהיינו, בחינת השווי באמצעות הגישה הכלכלית.

מאידך, שעה שמדובר במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". והנטייה תהיה בחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

ניתן לסכם אם כן, כי כאשר המקרה הנבחן הינו מימוש בדרך של היתר בניה, הגישה העדיפה תהיה הגישה הכלכלית הבוחנת את שווי המתחם בשלמותו כריק ופנוי מנקודת מבטו של היזם. ואילו, כאשר המקרה הנבחן הינו מימוש בדרך של מכירת דירה יחידה במתחם (לפני קבלת היתר), הגישה העדיפה תהיה גישת ההשוואה המבוססת על עסקאות מכר בדירות במתחם עצמו, שנערכו לאחר מועד אישור התכנית, המגלמות ממילא את כלל מרכיבי ההפחתה.

יחד עם זאת, דומה כי במקרה הנדון, גישה זו איננה ישימה מאחר שאין בנמצא מספיק עסקאות מכר לאחר המועד הקובע.

בנסיבות אלו, אין ברירה אלא לבחון את שווי המקרקעין במצב החדש באמצעות הגישה הכלכלית שבה נקטו שמאי הצדדים.

תחשיב המצב החדש, אפוא, ייערך לפי שוויו של המגרש כריק ופנוי, בהתחשב בזכויות הבניה מכוח התכנית הנדונה, בתוספת הנאות בדרך של שימוש ביניים (על כך אעמוד בהרחבה בהמשך), ובניכוי עלויות הריסה ופינוי ומרכיבי הדחיה, שממנו ייגזר החלק היחסי של הדירה שבנדון.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>ערכי שווי במקרקעין במצב התכנוני החדש:</u>**

להלן התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים:

- **<u>שכונת בית בפארק</u>**

בעוד ששמאית המשיבה ניתחה עסקאות השוואה משכונה זו וקבע מקדם התאמה למיקום בסך 0.93, סבור שמאי המבקש שמכיוון שמדובר בשכונה חדשה הממוקמת בצפון העיר במיקום מועדף המנותק מהמרקם הוותיק של העיר, הכולל שטחי מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור, יש לקבוע מקדם התאמה בסך 0.9.

להבנתי, שמאית המשיבה אימצה את החלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק בעניין מקדם ההתאמה למיקום שקבע הפחתה של 7.5%.

שכונת בית בפארק הינה שכונה חדשה, המצויה באזור הצפוני של העיר אור יהודה ובסמוך למחנה הצבאי "תל השומר" ממערב.

לשכונה מספר יתרונות היות שהיא נבנתה על עתודת קרקע חדשה והיא כוללת תשתיות חדשות ומבנים נוספים לרווחת התושבים.

ניכר כי מיקום השכונה עדיף ביחס למתחם הנדון המצוי במרקם הוותיק של העיר. עם זאת, אני סבור כי מקדם ההתאמה בשומת המשיבה, התואם את החלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק, מגלם באופן סביר את מיקום השכונה, בהתחשב בסמיכותה למחנה צבאי, ובעובדה כי במועד העסקאות במהלך שנת 2019, הפיתוח בשכונה היה חלקי, ורוב הדירות טרם נבנו. לאור האמור, אינני מקבל את עמדת שמאי המבקש.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**להלן עסקאות השוואה משכונת בית בפארק:**

| גו"ח | תאריך | שטח במ"ר | חדרים | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 6231/124 | 02/01/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,054,000 | ₪ 20,137 |
| 6231/124 | 08/01/2019 | 108 | 4.5 | ₪ 2,239,000 | ₪ 20,731 |
| 6231/124 | 08/01/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,094,000 | ₪ 20,529 |
| 6231/124 | 10/01/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,014,000 | ₪ 19,745 |
| 6231/124 | 22/01/2019 | 103 | 4 | ₪ 2,026,000 | ₪ 19,670 |
| 6231/124 | 17/01/2019 | 108 | 4.5 | ₪ 2,219,000 | ₪ 20,546 |
| 6231/124 | 03/02/2019 | 103 | 4 | ₪ 2,014,000 | ₪ 19,553 |
| 6231/124 | 04/02/2019 | 103 | 4 | ₪ 2,094,000 | ₪ 20,330 |
| 6231/124 | 08/02/2019 | 103 | 4 | ₪ 2,074,000 | ₪ 20,136 |
| 6231/124 | 10/02/2019 | 120 | 5 | ₪ 2,419,000 | ₪ 20,158 |
| 6231/124 | 05/02/2019 | 109 | 4.5 | ₪ 2,119,000 | ₪ 19,440 |
| 6231/124 | 07/02/2019 | 103 | 4 | ₪ 2,009,000 | ₪ 19,505 |
| 6231/124 | 12/02/2019 | 103 | 4 | ₪ 2,074,000 | ₪ 20,136 |
| 6231/124 | 12/03/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,074,000 | ₪ 20,333 |
| 6231/124 | 31/03/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,210,000 | ₪ 21,667 |
| 6231/124 | 16/04/2019 | 108 | 4.5 | ₪ 2,179,000 | ₪ 20,176 |
| 6231/124 | 30/05/2019 | 108 | 4.5 | ₪ 2,254,000 | ₪ 20,870 |
| 6231/124 | 17/10/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,130,872 | ₪ 20,891 |
| 6231/124 | 30/10/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,097,472 | ₪ 20,563 |
| 6231/124 | 31/10/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,079,472 | ₪ 20,387 |
| 6231/124 | 31/10/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,097,472 | ₪ 20,563 |
| 6231/124 | 13/11/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,165,472 | ₪ 21,230 |
| 6231/124 | 07/11/2019 | 102 | 4 | ₪ 2,133,472 | ₪ 20,916 |
| **ממוצע** | | | | | **₪ 20,357** |
| התאמה למיקום | | | | 0.93 | ₪ 18,932 |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **<u>שכונת נווה סביון</u>**

בעוד ששמאית המשיבה ניתחה עסקאות השוואה משכונת נווה סביון וקבעה מקדם התאמה למיקום בסך 0.97 לצד מקדם תוספת למצב הפיזי של המבנים (שנבנו בשנת 2014) בסך 1.05, סבור שמאי המבקש שמיקומה של השכונה עדיף על מושא ההחלטה היות שהיא נהנית מגינות ושטחים ירוקים, לרבות פארק, מוסדות ציבור ופנאי, והאוכלוסייה המאפיינת אותה בוגרת מהמעמד הגבוה. לדעתו, מקדם המצב הפיזי מתקזז עם ההתאמה למיקום.

ניכר כי אכן מאפייני השכונה לרבות מיקומה וצפיפות המבנים בה לצד פארק ומבני ציבור, הינם טובים יותר ביחס למושא ההחלטה.

בעניין זה מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש, כי מקדם ההתאמה למיקום מתקזז עם מצבם הפיזי של המבנים שנבנו בשנת 2014.

**<u>להלן עסקאות השוואה משכונת נווה סביון:</u>**

| כתובת | תאריך | שטח במ"ר | קומה | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| בן גוריון 27 | 23/12/2019 | 104 | 1 | ₪ 2,150,000 | ₪ 20,673 |
| משה דיין 3 | 02/07/2019 | 116 | 12 | ₪ 1,980,000 | ₪ 17,069 |
| בר לב חיים 8 | 13/06/2019 | 101 | 2 | ₪ 2,100,000 | ₪ 20,792 |
| צאלון 2 | 20/05/2019 | 124 | 1 | ₪ 2,000,000 | ₪ 16,129 |
| משה דיין 4 | 13/02/2019 | 120 | 1 | ₪ 2,300,000 | ₪ 19,167 |
| משה דיין 3 | 26/12/2018 | 110 | 11 | ₪ 1,810,000 | ₪ 16,455 |
| **ממוצע** | | | | | ₪ **18,381** |

- **<u>שכונת נווה רבין</u>**

שמאית המשיבה ניתחה עסקאות השוואה משכונת נווה רבין וקבעה מקדם התאמה למיקום בסך 0.97.

בשומת המבקש לא ניתנה התייחסות לעסקאות אלו. לפיכך, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, ומאחר שמצאתי את עסקאות אלו ומקדם ההתאמה שנקבע בהן כסבירים, אאמצם בעת עריכת תחשיבי.

**<u>להלן עסקאות השוואה משכונת נווה רבין:</u>**

| גו"ח | תאריך | שטח במ"ר | קומה | חדרים | מחיר | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7408/49 | 26/06/2019 | 105 | 4 | 4 | ₪ 2,000,000 | ₪ 19,048 |
| 7408/45 | 06/05/2019 | 92 | 4 | 4 | ₪ 1,820,000 | ₪ 19,783 |
| 7408/44 | 14/04/2019 | 94 | 1 | 4 | ₪ 1,822,500 | ₪ 19,388 |
| 7408/48 | 10/04/2019 | 94 | 1 | 4 | ₪ 1,850,000 | ₪ 19,681 |
| 7408/52 | 14/03/2019 | 103 | 3 | 4 | ₪ 1,990,000 | ₪ 19,320 |
| 7408/90 | 13/03/2019 | 104 | 4 | 4 | ₪ 1,900,000 | ₪ 18,269 |
| 7408/47 | 12/11/2018 | 90 | 7 | 4 | ₪ 1,750,000 | ₪ 19,444 |
| 7408/48 | 05/11/2018 | 94 | 5 | 4 | ₪ 1,865,000 | ₪ 19,840 |
| 7408/89 | 06/09/2018 | 92 | 4 | 4 | ₪ 1,950,000 | ₪ 21,196 |
| 7408/48 | 20/08/2018 | 94 | 8 | 4 | ₪ 1,850,000 | ₪ 19,681 |
| **ממוצע** | | | | | | ₪ **19,565** |
| התאמה למיקום | | | | | 0.97 | ₪ 18,978 |



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

**טל'** 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

נמצא כי קיים מסד רחב של עסקאות השוואה, כמפורט לעיל, אשר נערכו בסמוך למועד הקובע.
אף על פי כן, לצורך חיזוק ותיקוף נתונים אלו, בחרתי לנתח גם את עסקאות המכר שנערכו במבנה המגורים ברח' יחזקאל קזז 16-18 הסמוך למתחם הנדון (גו"ח 6229/84)[15], הדומה לו במאפייני המיקום.
ראוי לציין כי עסקאות אלו נערכו למעלה משנה לאחר המועד הקובע ולכן נקבעה התאמה לזמן בשיעור של 8% לשנה[16].
עסקאות אלו שימשו, בין היתר, כבסיס לאומדן השווי בהחלטת מר גיא צדיק ביחס למועד הקובע דנן.

**<u>להלן עסקאות מהמתחם הסמוך (גו"ח 6229/84, רחוב יחזקאל קזז 16-18):</u>**

| תאריך | שטח במ"ר | קומה | חדרים | מחיר | התאמה לזמן | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 14/09/2020 | 105 | 2 | 4 | ₪ 2,180,000 | 0.89 | ₪ 18,418 |
| 21/09/2020 | 102 | 3 | 4 | ₪ 2,140,000 | 0.89 | ₪ 18,580 |
| 26/10/2020 | 105 | 4 | 4 | ₪ 2,160,000 | 0.88 | ₪ 18,060 |
| 28/01/2021 | 102 | 6 | 4 | ₪ 2,190,000 | 0.86 | ₪ 18,407 |
| 31/01/2021 | 121 | 1 | 5 | ₪ 2,500,000 | 0.86 | ₪ 17,700 |
| 02/02/2021 | 102 | 1 | 4 | ₪ 2,340,000 | 0.86 | ₪ 19,643 |
| 04/02/2021 | 105 | 6 | 4 | ₪ 2,180,000 | 0.86 | ₪ 17,768 |
| 30/06/2021 | 105 | 10 | 4 | ₪ 2,370,000 | 0.82 | ₪ 18,594 |
| 29/07/2021 | 105 | 5 | 4 | ₪ 2,340,000 | 0.82 | ₪ 18,217 |
| **ממוצע** | | | | | | **₪ 18,376** |

**<u>סיכום:</u>**

להלן ממוצע שווי מ"ר בנוי במצב החדש בשקלול נתוני ההשוואה:

| מיקום | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|
| יחזקאל קזז 16-18 | ₪ 18,376 |
| נווה סביון | ₪ 18,381 |
| נווה רבין | ₪ 18,978 |
| בית בפארק | ₪ 18,932 |
| **שווי מ"ר בנוי בממוצע** | **₪ 18,667** |

[15] מבנה מגורים חדש שנבנה במקום מבנה ווותיק שנהרס; בעניינו ניתנה החלטת שמאית מכריעה גב' שושי שרביט שפירא, מיום 01.06.2020.

[16] התאמה זמן סבירה ממוצעת לשנה ביחס למועד העסקאות, בהתחשב בכך שמגפת הקורונה פרצה בישראל בחודש פברואר 2020.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>רכיבי החילוץ (רווח יזמי ועלויות בניה):</u>**

רווח יזמי של 17% הינו סביר לטעמי, זאת בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של אגף שומת מקרקעין והשמאי הממשלתי מינואר 2020 שם צוין כי רווח יזמי למגורים בין 15%-18%, ולאור מיקום ומאפייני המקרקעין ומועד קובע.

יצוין כי בתקן 21.1 מחודש 06/2022 נקבע כי *"הרווח היזמי אשר יהווה תמריץ כלכלי ראוי במיזם מסוים תלוי בגורמים רבים ומגוונים, בין השאר במועד ובמיקום. לפיכך, לא נכון לקבוע בתקן כללי, מהו הרווח היזמי הראוי בתכנית מסוימת."*.

עלות הבניה נקבעה בשומת המשיבה על סך 8,500 ₪ למ"ר (מגלמת חניה תת"ק ומרפסות), בעוד שבשומת המבקש נקבעה עלות הבניה על 9,500 ₪ למ"ר.

העלות בשומת המבקש נאמדה בהישען על אומדן עלויות הקמה של הפרויקט שנערך במסגרת שומה לפי תקן 21 למתחם הנדון בסך של 330,000,000 ₪ בתוספת עלויות פינוי בינוי בסך 73,190,000 ₪ (ללא עלויות בניית שטחי מסחר, מס רכישה ומימון).

לשיטתו, עלות זו כוללת הקמת קומות תת"ק בשטח 20,324 מ"ר, כאשר החישוב נערך לפי שטח פלדלת הכולל בתכנית במתחם כולו בסך 41,838 מ"ר (בכלל מגרשים מס' 105-101).

מעיון בחוות דעת שנערכה ביחס למתחם הנדון לפי תקן 21 הנ"ל, עולה כי נערך אומדן עלויות לבניית שטחים, בין השאר: שטח עילי של 53,838 מ"ר ו – שטח תת קרקעי של 20,324 מ"ר.

אני מסכים עם שמאית המשיבה כי הפחתת עלויות הריסה ופינוי באומדן עלויות הבניה המחושבות כרכיב חילוץ מהשווי הבנוי, והפחתה נוספת של עלויות אלו בתחשיב השווי במצב החדש הינה בבחינת הפחתה כפולה.

אציין כי לאחר פנייתי לשמאי המבקש בנושא, לצורך בחינת סבירות אומדן העלויות, נמסר לי בשלב זה טרם נחתם הסכם עבודות בניה או כתב כמויות.

באתר ההנדסה של הוועדה המקומית אור יהודה, אותרו על ידי תכניות של בקשות להיתר בניה שהוגשו[17] ביום 05.11.2024 ביחס למגרשים במתחם הנדון - מגרש מס' 102 ו - 101 לפי תכנית מאא/מק/1147.

להבנתי, בקשות אלו משקפות את השימוש המיטבי במקרקעין בהתאם לתכנית תכנית מאא/מק/1147 שאושרה ביום 17.06.2021.

במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בהוראות תכנית זו, נוצרו במתחם שני מגרשים בלבד (במקום ארבעה מגרשים) ונקבעו הוראות לשינוי בינוי כולל תוספת בניה מרקמית, קווי בניין ומיקום חזית מסחרית.

יודגש, לא נעלמה מעיני העובדה כי המועד הנבחן הינו מועד אישורה של התכנית הקודמת יותר – מא/566 במועד קובע 18.04.2019. אולם, היות שתכנית מאא/מק/1147 השאירה את היקף שטחי הבניה הכולל במתחם, מספר יח"ד והקומות כפי שהם, ניתן לומר כי בקשה להיתר בניה[18] מכוחה, משקפת בקירוב שימוש מיטבי גם מכוחה של תכנית מא/566.

הואיל וכך, בבחינת עלויות ההקמה וחישוב השטחים הכדאיים לבניה באופן קונקרטי, נעזרתי בתכניות היתרי הבניה הנ"ל, במסגרתן מבוקשת בניה בסה"כ במתחם בשטח עיקרי + ממ"ד של 42,502 מ"ר, שטחים עיליים נוספים של 8,846 מ"ר, שטחים תת"ק של 29,346 מ"ר (5 קומות מרתף) ומרפסות.

[17] שמספרן 20240304 ו – 20240306.

[18] הבקשות כוללות גם הקלות בקווי בניין ובליטת מרפסות.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 ׀ **פקס'** 02-5853464 ׀ **נייד** 052-5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

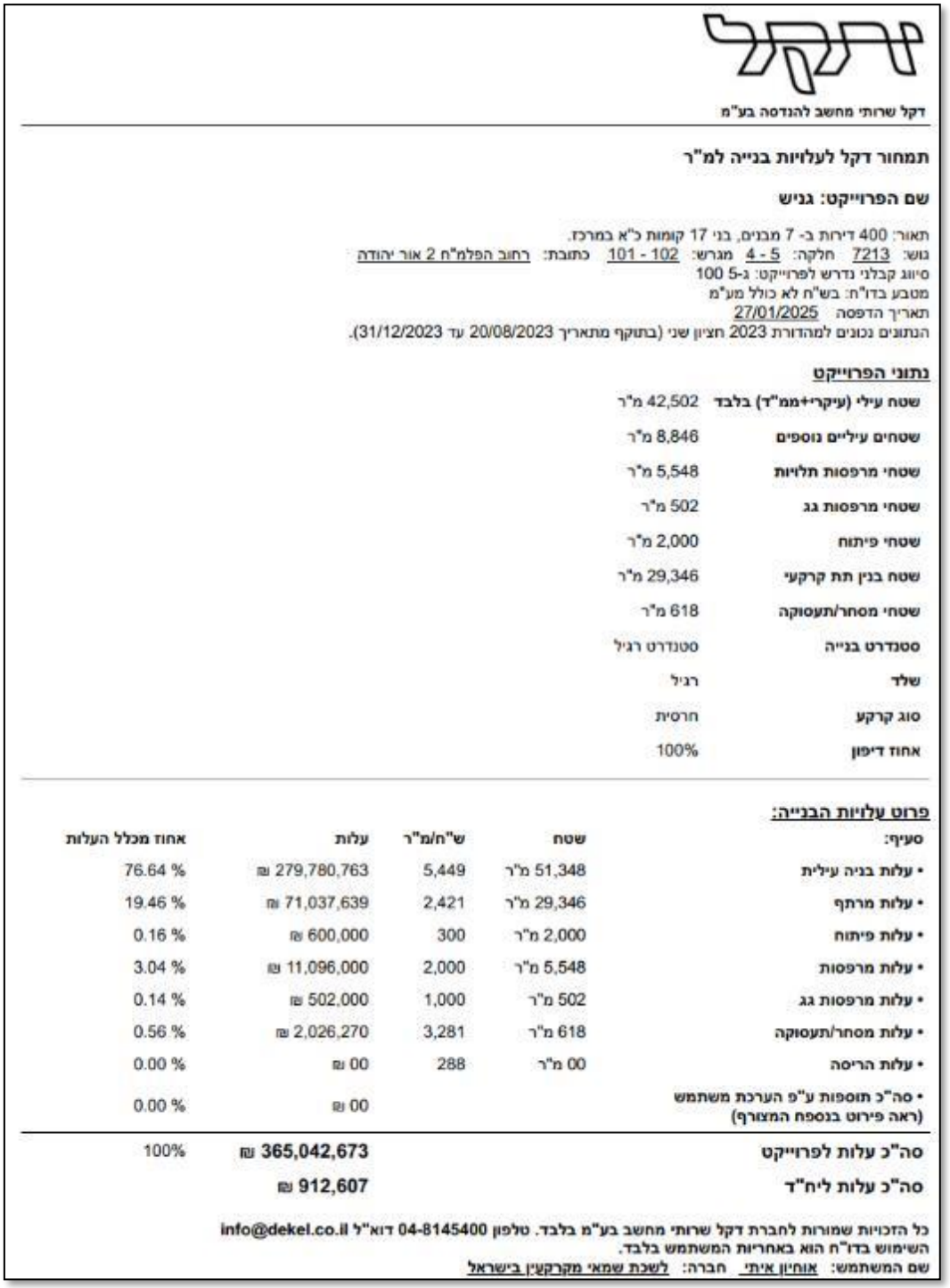
תחשיב עלויות הבניה יבוסס על עלות בניה ישירה בהתאם למחירון דקל המעודכן לחודש מרץ 2019, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 20%.
יש לציין כי עלויות ההקמה עשויות להשתנות בהתאם לאזורים מסוימים בארץ.
כך למשל, עלויות ההקמה במרכז תל אביב שונות ביחס לאזורים פריפריאליים יותר בארץ, כאשר בצורה גסה ככל שמתרחקים מלב תל אביב ואזור המרכז פוחתות עלויות ההקמה.
בשונה מנספחי דקל שהינם כלליים וממוצעים ארציים, נעזרתי במחשבון דקל המתבסס על נתוני מחיר עדכניים לשנת 2023 ואילך (ללא מחירון לתקופות קודמות כמו שמצוין בחוברות נספח דקל).

מחירון דקל למ"ר מגלם מחד עלויות הקמה עדכניות בלבד, אולם מאידך מתאפשר הזנת מיקום הפרויקט, היקף שטחו ומאפיינים ייחודיים נוספים לרבות מיקום, שהינו מרכיב מהותי בקביעת העלות.
מהכנסת נתוני הפרויקט ושטחי הבניה בתכניות הבקשה להיתר הבניה לרבות מס' קומות, היקף שטחים וכד', למערכת מחשבון דקל למ"ר, עולה כי עלות הקמה למ"ר עילי למועד הניתן במערכת, לשנת 2023 חציון שני, נמוכה יותר מעלות דקל למ"ר ממוצעת כפי שמגולמת בנספח דקל במועד בטווח זמן דומה.
ויתרה מזאת, בין מועד קובע בשנת 2019 לשנת 2023 עלו עלויות ההקמה בשיעור של כ – 12% בהשוואת העלויות הממוצעות בנספחי דקל למועדים אלו.
נמצא אפוא, כי עלות הקמה סבירה למועד הקובע, ככל הנראה, נמוכה מנספחי דקל.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>להלן תמחור עלויות ההקמה בפרויקט לפי מחשבון דקל – מהדורת שנת 2023 חציון שני[19]:</u>**



דקל שרותי מחשב להנדסה בע"מ

**תמחור דקל לעלויות בנייה למ"ר**

**שם הפרוייקט: גניש**

תאור: 400 דירות ב- 7 מבנים, בני 17 קומות כ"א במרכז.
גוש: 7213 חלקה: 5 - 4 מגרש: 102 - 101 כתובת: רחוב הפלמ"ח 2 אור יהודה
סיווג קבלני נדרש לפרוייקט: ג-5 100
מטבע בדו"ח: בש"ח לא כולל מע"מ
תאריך הדפסה 27/01/2025
הנתונים נכונים למהדורת 2023 חציון שני (בתוקף מתאריך 20/08/2023 עד 31/12/2023).

**<u>נתוני הפרוייקט</u>**

| | |
|---|---|
| **שטח עילי (עיקרי+ממ"ד) בלבד** | 42,502 מ"ר |
| **שטחים עיליים נוספים** | 8,846 מ"ר |
| **שטחי מרפסות תלויות** | 5,548 מ"ר |
| **שטחי מרפסות גג** | 502 מ"ר |
| **שטחי פיתוח** | 2,000 מ"ר |
| **שטח בנין תת קרקעי** | 29,346 מ"ר |
| **שטחי מסחר/תעסוקה** | 618 מ"ר |
| **סטנדרט בנייה** | סטנדרט רגיל |
| **שלד** | רגיל |
| **סוג קרקע** | חרסית |
| **אחוז דיפון** | 100% |

**<u>פרוט עלויות הבנייה:</u>**

| סעיף: | שטח | ש"ח/מ"ר | עלות | אחוז מכלל העלות |
|---|---|---|---|---|
| • עלות בניה עילית | 51,348 מ"ר | 5,449 | ₪ 279,780,763 | 76.64 % |
| • עלות מרתף | 29,346 מ"ר | 2,421 | ₪ 71,037,639 | 19.46 % |
| • עלות פיתוח | 2,000 מ"ר | 300 | ₪ 600,000 | 0.16 % |
| • עלות מרפסות | 5,548 מ"ר | 2,000 | ₪ 11,096,000 | 3.04 % |
| • עלות מרפסות גג | 502 מ"ר | 1,000 | ₪ 502,000 | 0.14 % |
| • עלות מסחר/תעסוקה | 618 מ"ר | 3,281 | ₪ 2,026,270 | 0.56 % |
| • עלות הריסה | 00 מ"ר | 288 | ₪ 00 | 0.00 % |
| • סה"כ תוספות ע"פ הערכת משתמש (ראה פירוט בנספח המצורף) | | | ₪ 00 | 0.00 % |
| **סה"כ עלות לפרוייקט** | | | **₪ 365,042,673** | 100% |
| **סה"כ עלות ליח"ד** | | | **₪ 912,607** | |

כל הזכויות שמורות לחברת דקל שרותי מחשב בע"מ בלבד. טלפון 04-8145400 דוא"ל info@dekel.co.il
השימוש בדו"ח הוא באחריות המשתמש בלבד.
שם המשתמש: אוחיון איתי חברה: לשכת שמאי מקרקעין בישראל

בחישוב לפי נספח עלויות בניה של מחירון דקל לחודש 08/2023 מתקבלת עלות כוללת של כ - 372,000,000 ₪.

על כן, סביר לקבוע התאמה בשיעור 8% ביחס למחירון הכלל ארצי, והפחתה למו"מ בשל היקף העסקה (עלות בניה למ"ר פוחתת ביחס למתחם בעל שטחים בהיקף גדול כדוגמת הפרויקט הנדון).

[19] בחישוב לפי נספח עלויות בניה של מחירון דקל לחודש 08/2023 מתקבלת עלות כוללת של כ – 372,000,000 ₪.



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>בהתאם לכך, ערכתי תחשיב עלויות בניה לפי שטחים בתכנית בקשה להיתר על בסיס מחירון דקל 03/2019, כדלהלן:</u>**

| מרכיב | שטח עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה | עלות בניה למ"ר עפ"י מחירון דקל | סה"כ עלות בניה מתואמת למרכיב באופן קונקרטי |
|---|---|---|---|
| שטח עילי [עיקרי+ ממ"ד+ חדר מדרגות + מחסן] | 51,348 | ₪ 4,980 | ₪ 255,713,040 |
| מרפסות | 5,548 | ₪ 1,310 | ₪ 7,267,880 |
| מרפסות גג | 502 | ₪ 650 | ₪ 326,300 |
| שטח תת קרקעי | 29,346 | ₪ 2,250 | ₪ 66,028,500 |
| פיתוח | 2,000 | ₪ 300 | ₪ 599,850 |
| **סה"כ עלות ישירה [לא כולל מע"מ]** | | | **₪ 329,935,570** |
| התאמה ביחס למחירון הכלל ארצי/הפחתה למו"מ והיקף העסקה | | | 0.92 |
| העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ [תוספת שיעור 20%] | | | 1.20 |
| סה"כ עלות ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ] | | | ₪ 364,248,869 |
| סה"כ שטח פלדלת [עיקרי + ממ"ד] עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה | | | 42,502 |
| סה"כ עלות בניה ישירה + עקיפה [לא כולל מע"מ] המיוחס למ"ר דירתי | | | ₪ 8,570 |

לאור כל המפורט לעיל, בתחשיבי אביא בחשבון עלויות בניה מתואמות למועד הקובע ולמיקום ומאפייני הפרויקט, בסך 8,570 ₪ למ"ר.

**<u>תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי כבנוי, בגישת השווי השיורי, כדלהלן:</u>**

| מרכיב | | תוצאה |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | | ₪ 18,667 |
| מע"מ | 1.17 | ₪ 15,955 |
| רווח יזמי | 1.17 | ₪ 13,636 |
| עלויות בניה | | ₪ 8,570 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | **₪ 5,066** |

**<u>השוואה ישירה לקרקע:</u>**

מהחלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט עולה, כי ביום 24.11.2019 נחתם הסכם מכר בגו"ח 6229/84 ולפיו הממכר נערך בגין 47% משטחי המגורים, לרבות ההקלות המבוקשות.

בהסכם צוין, בין היתר, כי המוכרת תפעל לקבל היתר בניה עד ליום 26.02.2020, התמורה בהסכם הסתכמה בסך 22,090,000 ₪.

ביום 24.11.2019 נחתם הסכם אופציה בנכס ולפיו ניתנה אופציה בלתי חוזרת לרכישת יתרת 53% משטח המגורים, לרבות ההקלות המבוקשות.

תקופת המימוש נקבעה ליום 01.01.2020 והתמורה נקבעה בהתאם ליחס בהסכם המכר.

דהיינו, 24,910,000 ₪ לחלק בהסכם האופציה. ביום 05.03.2020 ניתנה הודעה על מימוש האופציה.

לפיכך, התמורה הכוללת בגין שטחי המגורים בנכס הנדון מסתכמת לסך של 47,000,000 ₪.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>להלן ניתוח עסקת השוואה ישירה לקרקע בגו"ח 6229/84 (לפי החלטת השמאית המכריעה – עמ' 17):</u>**

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 7494.5 | 1 | 7,494.5 |
| שטח עיקרי משותף בק"ק | 43.38 | 0.5 | 21.7 |
| ממ"דים | 1093.35 | 1 | 1,093.4 |
| מרפסות | 916.45 | 0.4 | 366.6 |
| מרפסות גג | 225.43 | 0.3 | 67.6 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **9,043.7** |
| מחיר העסקה | | | ₪ 47,000,000 |
| מחיר למ"ר מבונה | | | ₪ 5,197 |

**<u>סיכום קביעות רלוונטיות של שמאים מכריעים</u>**:

- בהחלטת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט נקבע שווי קרקע בסך 5,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 27.02.2018.
- בהחלטת מר גיא צדיק נקבע שווי נקבע שווי קרקע בסך 5,400 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 18.04.2019.

**<u>סיכום ערכי שווי למגורים:</u>**

על בסיס מכלול כל המפורט לעיל, מצאתי לנכון לקבוע את שווי הקרקע, על הצד הזהיר עם המבקש, על סך של 5,100 ₪ למ"ר מבונה במועד הקובע לתכנית מאא/566.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>מהו מקדם ההפחתה (דחיה/מושאע) במקרה דנן לאור מורכבות הפרויקט ?</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה לתקופה בת 8 שנים בשיעור היוון של 6%, לפרויקט במצב החדש.
מרכיב זה מגלם לדעתה את מורכבות הפרויקט, ואת כל יתר הפרמטרים שחלקם חופפים במועדם.
מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה לתקופה בת 10 שנים בשיעור היוון של 6%, בתוספת הפחתה למושאע במקדם 0.85 והפחתה בגין סבירות מימוש בשל מורכבות פרויקט (המשקף את ההסתברות שהפרויקט יצא לפועל) במקדם 0.85.

אני סבור כי ראוי לאמוד את משך הדחיה הנדרשת, לפי הדחיה העודפת עד להוצאת היתר בניה במקרקעין מושא ההחלטה, זאת מעבר לדחייה שמגולמת בנתוני ההשוואה מהם נגזר השווי (המגולמת ברווח היזמי).

בעקרונות תקן שמאי מס' 21.1, פורטו עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כדלהלן:
*"ככלל, תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור התכנית. ככל שהשמאי יקבע תקופת דחייה אחרת, ינמק את קביעתו.*
*שיעור ההיוון – 6%. ככל שהשמאי יקבע שיעור היוון אחר, ינמק את קביעתו."*

במקרה דנן, עסקינן בפרויקט הממוקם במרכז הארץ שבו ערכי שווי דירות המגורים גבוה (ביחס למיקומים אחרים שנבחנו על ידי שאינם במרכז הארץ), כאשר יוזמת התכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הינה חברה יזמית.
להבנתי, התכנית הנדונה הוגשה על ידי החברה היזמית אשר החתימה חלק מדיירי המתחם על הסכם פינוי בינוי עוד בטרם הוגשה התכנית לאישור.
הסכם הפינוי בינוי מול מוכר הדירה מושא ההחלטה נחתם רק במועד 20.02.2022.

בקידום תכנית במתחמי פינוי בינוי נדרש תהליך מורכב הכולל החתמת דיירים, התמודדות משפטית עם דיירים סרבנים ושלבי קידום נוספים, אשר מעכבים את התקדמות הפרויקט.
כתוצאה מכך, ציפייתו הסבירה של קונה מרצון, כפי שמשתקפת במועד הקובע, היא שלוחות הזמנים יהיו ארוכים יחסית, ומשך הדחיה בהתפתחות הפרויקט עלול להתארך יתארך בשל האתגרים הכרוכים בכך.
בשעה שתכנית מקודמת על ידי יזם פרטי, מדובר לרוב בתהליך שבו כבר בשלב הגשת התוכנית או לפני כן, היזם מחזיק במספר רב של חתימות דיירים במתחם.
מצב זה מאפשר קידום מהיר ויעיל יותר של התכנית, כיוון שהתמיכה של בעלי הזכויות מושגת מראש וההתנגדויות הצפויות מצומצמות יותר.
זאת בשונה ממקרה בו תכנית מקודמת על ידי ועדה מקומית במטרה להתוות מדיניות תכנון אזורית, שאינה נהנית תמיד מתמיכה רחבה מצד בעלי הזכויות, ולעיתים קרובות מתמודדת עם התנגדויות רבות מצד בעלי עניין. התנגדויות אלה מאריכות משמעותית את משך הזמן הדרוש לקידום התוכנית ולמימושה.

יש להוסיף כי תכניות פינוי בינוי בשנים האחרונות מתמקדות בשיתוף הציבור כחלק מהותי יותר מתהליך האישור, לעומת התכניות הישנות שבהן מרכיב זה לא היה דומיננטי.
מרכיב זה מוסיף על הקושי לחזות את משך הדחיה הצפוי בתכניות חדשות על סמך בחינת משך הדחיה בפועל במקרים קודמים (לפי תכניות ישנות).



**רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כאמור, התכנית קובעת הוראות להריסת 66 יח"ד הקיימות ובניית 400 יח"ד חדשות במתחם. כפי העולה משומת המבקש, לא קיים שיתוף פעולה מלא מצד כלל דיירי המתחם.
במסגרת הליך אישור התכנית הנדונה הוגשו התנגדויות מצד דיירים רבים המתגוררים במתחם. עם זאת, בהליך אישור תכנית מס' 555-082384 שאושרה במועד מאוחר יותר, לא נצפו התנגדויות[20].

הגם ש"חוכמה בדיעבד אינה חוכמה", במקרה בו היטל ההשבחה ממסה את הפרט בגין התעשרותו הנובעת מן פעולת התכנון, אני סבור כי לא ניתן להתעלם מאינדיקציות הקיימות כיום לגבי התרחשותם בפועל של הזמנים, ככל שלא מדובר במקרה חריג שאינו מתיישב עם ההנחה הסבירה במועד הקובע.
כיום חלפו מעל 5 שנים מהמועד הקובע, שבמהלכן אושרה תכנית נוספת הכוללת שינויים וחלוקה מחדש של המגרשים במתחם, וכאמור הוגשו בקשות להיתר בניה במתחם הנדון ביום 05.11.2024, אך טרם הופק היתר הבניה מאושר המאפשר את התחלת הפרויקט באמצעות הריסה ובניה מחדש.
על כן, התרשמתי כי קיימת דחיה של 6-7 שנים לכל הפחות.
תקופת דחיה זו הינה סבירה לטעמי ביחס למקרה הנדון ובהתאם להחלטות קודמות שערכתי אשר עסקו בהשבחה מתכנית לפינוי בינוי.
יחד עם זאת, היות שמדובר בפרויקט מורכב המצריך גם הסכמות עתידיות, שיתוף פעולה של דיירי הבניין, הליכים משפטיים וכד', ראוי להתייחס גם למרכיב המושאע, המגלם גם עלויות עודפות שייתכן כי יידרשו לצורך הוצאת הפרויקט לפועל לרבות הליכים משפטיים וכד', שלא בחפיפה מלאה לתקופת הדחיה הסבירה.
בהתאם לכך, על הצד הזהיר עם המבקש ולאור אי-הוודאות המוחלטת, אני מוצא לנכון לאמץ במקרה הנדון את החלטת מר גיא צדיק, ולקבוע דחיה למשך 8 שנים. דחיה זו מגלמת גם הפחתה לגודל ומושאע.

בהערת אגב אציין כי מרכיב סבירות למימוש הפרויקט שלדעת שמאי המבקש ראוי להיות מחושב בנפרד, הינו מגולם ממילא במרכיב הדחיה הכללי כפי שמשתקף בין מוכר מרצון לבין קונה מרצון, המייחסים דחיה, בין השאר, על בסיס סיכויי הפרויקט להתממש.

[20] כפי העולה מאתר מידע תכנוני של "מנהל התכנון".



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>התכללות התכנית:</u>**

סעיף 7.2 לתקנון התכנית קובע כי מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים, כאשר באם לא יונפק היתר ראשון תוך 5 שנים מיום אישורה, התכנית תתבטל. והועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד ב – 5 שנים נוספות.
משכך, טוען שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין התכללות התכנית המייצר אי וודאות במועד הקובע. בהקשר זה צוטטו על ידו מספר החלטות שמאים מכריעים וועדות ערר שקבעו כי יש להפחית בגין התכללות תכנית.
מנגד, שמאית המשיבה סבורה כי לאור האפשרות להאריך את התקופה לחמש שנים נוספות על ידי הועדה המקומית המעודדת תכניות לפינוי בינוי, ונוכח העובדה שהוגשה תכנית נוספות בתוך התקופה הראשונה על ידי היזם שהינו בעל אינטרס למימושה, מתחזקת סבירות המימוש, ולכן אין להביא הפחתה בגין סיכון, שגם אם אכן קיים, הוא מגולם במקדם הדחיה.

התכנית הנדונה קובעת כי אם לא תמומש בתוך 5 שנים יפקעו הוראותיה, ובאישור הוועדה המקומית ניתן לתת אורכה ל – 5 שנים נוספות.
הוראה כי הזכויות עלולות לפקוע יוצרת חוסר ודאות ופגיעה בשווי המקרקעין.
מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית יתבצע בתכנון של פרויקט בהיקף גדול אשר מטבע הדברים כרוך בסיכונים לעצם מימושו.
הליך הבניה הוא מורכב ומסוכן, שעלול להיקלע לקשיים בשל בעיות כלכליות של היזם או הקבלן, אירועים כלכליים וביטחוניים לאומיים, סכסוך בין דיירים, זיהומי קרקע, בעיות מימון וכד', כך שלשם היתכנות ביצוע הפרויקט, נדרש שיופק ממנו יתרון כלכלי משמעותי.

בית המשפט העליון בע"א 2761/09 **הועדה המקומית ירושלים נ' הפטריארך היווני האורטודוכסי של ירושלים** בחן סוגיה להשבת היטל השבחה ששולם, ולאחר מכן, בטרם מומשה הבניה, פקעה התכנית.
בסוגיה זו נקבע כי יש להשיב את ההיטל ששולם מכיוון שלא נוצרה התעשרות של הנישום.
בתוך כך, ניתנה התייחסות גם לשאלה האם רצוי להתחשב בהוראות הפקיעה בעת חישוב היטל ההשבחה, כדלהלן:

*"ראשית, התחשבות במגבלת הזמן שבתכנית עשויה להוביל דווקא לדיוק בבואנו לשום את ההשבחה. משך תוקף התכנית עשוי להשליך על ערך ההשבחה ולשיקול זה יתכן שיינתן ביטוי בשומת ההשבחה ובגובה ההיטל שייקבע. <u>נראה זה הגיוני כי ערכה של תכנית משביחה שאינה מוגבלת בזמן, גבוה מזה של תכנית משביחה המוגבלת לפרק זמן קצר</u>, בבחינת חלון הזדמנויות רחב יותר שבמסגרתו ניתן להוציא את ההשבחה מן הכוח אל הפועל.*
*שנית, הפחתת ההיטל עקב מגבלת התוקף אין פירושה כי הציבור יצא נפסד בהכרח. אמת, תכליתו של היטל ההשבחה נעוצה ברעיון של צדק חברתי, הגוזר כי אזרח שהתעשר יחלוק התעשרותו עם הציבור. ברם, עריכת השומה בהתחשב בתוקף התכנית אינה עומדת בהכרח בסתירה לכך. יהיו מקרים שבהם ההשבחה תמומש בתוך תקופת התוקף באופן שיצדיק את תשלום ההיטל – אף שהוא מופחת, ויהיו מקרים שבהם ישולם ההיטל מבלי שמומשה ההשבחה לבסוף. כלומר יתרחש מעין קיזוז, כך שהציבור לא יצא נפסד בתמונה הכוללת.*



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

*<u>טעמים אלה עשויים להצדיק מנגנון אופציונאלי של הסדרה מראש, כך שהסיכון של אי-מימוש ההשבחה יגולם בסכום ההיטל. היינו, סכום ההיטל יופחת במסגרת עריכת שומת ההשבחה בהתאם למגבלת התוקף הקיימת בתכנית.</u>"* (ההדגשות הוספו).

ועדת הערר חיפה בערר 8071/14 **רבינוביץ' שאול נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה קריית אתא** קבעה שיש להביא בחשבון הפחתה בשווי בגין הוראות של פקיעת זכויות שנקבעו בתכנית, כדלהלן:

*"המועד הרלוונטי לבחינת ההשבחה שנגרמה עקב התכנית, הנו מועד אישור התכנית ואת ההשבחה יש לקבוע למועד זה בלבד. במועד זה, ההוראה בדבר תמריצי הבניה בגין הריסה היתה בתוקף, ולכן לא ניתן להתעלם ממנה בעת חישוב ההשבחה שנגרמה עקב התכנית.*
*עם זאת, ומאחר ומדובר בזכויות שתוקפן הוגבל בזמן (עם אפשרות לוועדה המקומית להורות על הארכת התקופה) ברי כי יש לקבוע מקדם סיכון מתאים, המשכלל את תקופת תוקפן של ההוראות, לתוך שווי הזכויות המתווספות... ותוך הנחיית השמאי המכריע לקבוע מקדם הפחתה מתאים לזכויות המתווספות כתמריץ הריסה, לנוכח הוראות סעיפים 2.10 ו- 11.2 לתכנית כ222/ והאמור לעיל."*

כפי העולה ממסמכי התכנית ומהפרוטוקולים של מוסדות התכנון, מתן תוקף לתכנית נועד בכדי לתמרץ הגשת היתר בניה בתקופת זמן סבירה.
עם זאת, לאור העמדה העקרונית של בית המשפט[21] וועדת הערר, אני מוצא לנכון לקבל את הגישה להתחשבות בסיכוני הפקיעה היות שסיכוני הפקיעה של תכנית משפיעים על שווי השוק.

שומתו המייעצת של מר ארז כהן המוזכרת בשומת המבקש (בגו"ח 6404/141-145) בחנה השבחה מכוח תכנית פת/1210/52/א' שקובעת כי אם לא תמומש בתוך 6 שנים, יפקעו הוראותיה וזכויות הבניה ישובו להיות אלה שבטרם אישורה, אולם לא ניתנה אפשרות להאריך את תוקפה.

מקרה דומה נבחן על ידי מר ארז כהן בהחלטת היטל השבחה בגו"ח 6207/722, שבה נקבעה גם כן הפחתה בשיעור 10%. שם נבחנה השבחה מכוח תכנית רג/1510/א' שקובעת תוקף ל – 5 שנים ומאפשרת את הארכת התוקף ל – 5 שנים נוספות באישור הוועדה המחוזית.

גם בהחלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור (בגו"ח 6156/535) שבה נקבעה הפחתה בשיעור 10%, מדובר בתכנית שקבעה כי התכנית תתכלה בתוך 7 שנים בעוד שהסמכות להאריך את תוקפה נתונה לוועדה המחוזית.

התכנית הנדונה אמנם קובעת תוקף למימוש התכנית למשך 5 שנים, אך הסמכות להאריך תקופה זו נתונה לוועדה המקומית, ולכן סביר כי ככל שתידרש הארכת תוקף התכנית, הליך כזה יהיה פחות מורכב ביחס להליך המתנהל בכותלי הוועדה המחוזית. יחד עם זאת, במקרה הנדון בחרתי לפעול על הצד הזהיר ולקבוע הפחתה בשיעור של 10% בגין התכלות התכנית.
בהקשר זה יצוין כי אישורה של תכנית מס' 555-0828384 המאוחרת יותר בשנת 2021 אינו יכול להילקח בחשבון במועד הקובע, שבו חלה אי וודאות בנוגע למימוש הזכויות הנתון לתקופת זמן מוגבלת.

[21] בפס"ד הנ"ל בית המשפט הותיר את האפשרות שלא להביא בחשבון את סיכוני פקיעת התכנית מאחר שסוגיה זו לא נדונה ישירות באותו מקרה.



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

**טל'** 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>שימוש ביניים:</u>**

שמאי המבקש הפנה להחלטה בעמ"נ 55750-12-21 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל**, שם נקבע לגרסתו, כי אין להביא בחשבון במצב החדש תרומה של הבינוי הקיים כשימוש ביניים.

שימוש הביניים נעשה בנכס וזאת במקביל לתקופת הדחייה למימושן של הזכויות, "הקונה הסביר" בבואו לרכוש את הדירה הנדונה במסגרת התמורה שעבורה הוא משלם, הוא מכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס. תמורה זו מהווה את "שווי השוק" של הדירה לאחר המועד הקובע (במצב החדש).

סך התועלות הכלכליות אותן רואה "הקונה הסביר " כוללות בתוכן שני נדבכים, והם:

1. הנדבך הראשון הינו החלק היחסי במגרש הריק והפנוי ("העתידי") אשר יתקבל לאחר הריסת המבנה וזאת בדחייה.
2. הנדבך השני עד לקבלתו בפועל של החלק היחסי במגרש הריק והפנוי, מצויה בידיי הקונה הדירה הישנה/הקיימת המפיקה תועלת כלכלית וכימותה הינה בדרך של שכ"ד (היוון הכנסות).

דמי השכירות האמורים, שייכים להגדרת "שווי השוק" של הדירה הנדונה וזאת כפי שרואה "הקונה הסביר" לאחר אישורה של התכנית.

בעניין זה, יוער כי תחשיב שכר הדירה איננו מהווה השבחה בפני עצמה, אם כי תחשיב התועלות הכלכליות הנוצרות, וזאת לצורך אומדן "שווי השוק" של דירת המגורים לאחר אישורה של התכנית.

כאמור, תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הדירה טרם אישורה של התכנית לבין, אומדן "שווי השוק" של הדירה לאחר אישורה של התכנית.

נמצא אפוא, ככל שמחושב שווי המגרש בדחיה, אזי מתחייב להביא בחשבון תוספת שימוש ביניים אפשרי.

בהתייחס לפסק דינו של כב' השופט ה' קירש בעניין **טבצ'ניק**, שקבע כי אין להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות להישארות בדירה הקיימת, אציין כי לטעמי מדובר בשאלה שמאית גרידא.

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

ובהמשך, פרק 11 – גישת היוון ההכנסות: *"גישת היוון ההכנסות מושתת על ניתוח והבנה של הקשר הקיים בין "שווי הנכס" לבין היכולת שלו להניב "תשואה". זו יכולה לנבוע מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד, או משילוב של שני הגורמים. גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה: המשקיע "חוסך" הוצאה, בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה".*

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

רוצה לומר, משהובאה בחשבון במסגרת אומדן השווי "במצב החדש", גישת "ההנאות העתידיות" לפיה שווי הנכס בשימוש המיטבי במקרה הנדון מורכב משני נדבכים, האחד הוא שווי החלק היחסי במגרש במסגרת המצב החדש וזאת בדחיה, השני הוא שווי שימוש הביניים עד לתום תקופת הדחיה, וזאת במקביל.



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אין להתעלם מהנדבך השני, שהרי "בשוק החופשי "לא יכולה להיות זהות בין שווי מגרש זמין לבניה באופן מידי, לבין, מגרש אשר זמינותו תתקבל בעתיד (בדחייה).

ההחלטה שלא לכלול שימוש ביניים תהיה נכונה במצב דברים בו הנכס מהווה חלק יחסי במגרש ריק ופנוי שיהיה זמין לבניה בעתיד (קרקע ריקה ללא בניין וותיק הבנוי עליה ואשר נאסר בה כל שימוש בתקופת הביניים).

אולם, במצב דברים בו בתקופת הדחיה על המגרש בנוי בניין מגורים, קיימת תועלת כלכלית "בשימוש הביניים" שנעשה במקביל בדירה, ואין להתעלם מתועלת זו בהערכת "שווי השוק" של הנכס.

לסיכום: שווי נכס בערכו הנוכחי - מורכב מכימות התועלות העתידיות שניתן להפיק ממנו באופן אימפרי והיוונם לנקודת זמן הערך הנוכחי [להלן: "שווי הנכס"].

לאור כל האמור, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 5 שנים, תקופה בה ניתן להשתמש בדירות המגורים טרם הריסתן.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דמ"ש ראויים בסך 3,900 ₪ לחודש, בהישען על נתוני היצע שפורסמו בשנת 2019.

שמאי המבקש כטענה חלופית טוען, כי דמ"ש הצפויים להתקבל מהדירה נמוכים יותר מאחר שתקופת השכירות הניתנת להצעה היא קצרה יחסית. מאידך, לא צוין סכום של דמ"ש שלשיטתו ראוי להביא בחשבון, ולא הוצגו תימוכין לטענתו בדבר דמ"ש נמוכים יותר.

לפיכך, בחרתי לאמץ את דמ"ש שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, שנמצאו כסבירים ביחס לדירה הנדונה.

יוער כי דמ"ש נאמדים לפי המחיר המשולם בשוק השכירות, המסוכמים בהסכם שכירות בד"כ לתקופה של שנה עם אופציה להארכה.

על כן, ניתן להניח כי האפשרות להארכת השכירות באה בחשבון בשיקוליו של שוכר סביר במועד הקובע בשנת 2019 שיכל להעריך את היתכנות מימוש הפרויקט והריסת הבניין (שתדרוש את פינויו מהמושכר) לתקופה שאינה פוחתת מ - 5 שנים[22].

כלומר, האפשרות כי המתחם אמור בעתיד לעבור התחדשות עירונית אין משמעותה בהכרח הפחתת דמ"ש בשנים הקרובות (ביחס למועד הקובע).

| **שימוש ביניים** | | |
|---|---|---|
| **מרכיב** | | **תוצאה** |
| דמ"ש לדירה לחודש | | 3,900 ₪ |
| דמ"ש לשנה | 12 | 46,800 ₪ |
| שווי שימוש ביניים מהוון (N=5, I=4%) | | 208,345 ₪ |

[22] עמדת שמאי המבקש תומכת בכך שהתקופה עד למימוש והריסת הבניין אפילו ארוכה יותר.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>תחשיב ההשבחה בגין אישור תכנית מאא/566:</u>**

| **חישוב שטח פלדלת יחסי לחלקה 4 במצב החדש (לפי טבלת הקצאה ואיזון)** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מגרש** | **שטח עיקרי למגורים** | **יח"ד** | **שטח ממ"ד** | **שטח פלדלת** | **חלק יחסי** | **סה"כ** |
| 104 | 8,930 | 94 | 1,128 | 10,058 | 100% | 10,058 |
| 105 | 9,120 | 96 | 1,152 | 10,272 | 33.90% | 3,482 |
| סה"כ שטח פלדלת | | | | | | 13,540 |

| **<u>מצב חדש</u>** | | |
|---|---|---|
| **מרכיב** | | **תוצאה** |
| סה"כ שטח פלדלת למגורים | | 13,540 |
| שווי מ"ר מבונה | | ₪ 5,100 |
| שווי הקרקע | | ₪ 69,055,061 |
| עלויות הריסה ופינוי (בהתאם לשומות הצדדים) | | ₪ 590,000 |
| שווי לאחר הפחתה | | ₪ 68,465,061 |
| מקדם דחיה (N=8, I= 6%) | | 0.627 |
| מקדם התכלות התכנית | | 0.9 |
| שווי הקרקע במתחם לאחר התאמות | | ₪ 38,660,244 |
| חלק יחסי של הנישום | 1/18 | ₪ 2,147,791 |
| שווי שימוש ביניים מהוון (N=5, I=4%, PMT= ₪ 3,900*12) | | ₪ 208,345 |
| <u>שווי הנכס הנדון במצב החדש</u> | | <u>₪ 2,356,137</u> |
| **<u>מצב קודם</u>** | | |
| שטח דירה בנוי במ"ר לפי היתר בניה | | 103 |
| שווי מ"ר בנוי | | ₪ 16,700 |
| <u>סה"כ שווי הדירה במצב קודם</u> | | <u>₪ 1,720,100</u> |
| **<u>סיכום</u>** | | |
| השבחה | | ₪ 636,037 |
| היטל השבחה | | ₪ 318,018 |

| **<u>תחשיב תחולת פטור עד 140 מ"ר</u>** | | |
|---|---|---|
| **מרכיב** | | **תוצאה** |
| היטל השבחה ללא פטור | | ₪ 318,018 |
| שטח פלדלת לבניה במצב חדש | | 13,540 |
| שטח בניה במצב חדש המיוחס לנישום | 1/18 | 752 |
| שטח בניה לחיוב בניכוי 140 מ"ר | | 612 |
| שיעור יחסי של החלק החייב | | 81% |
| היטל השבחה בתחולת פטור עד 140 מ"ר | | ₪ 258,831 |



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

**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>סבירות השווי במצב החדש/השבחה במועד הקובע לתכנית מאא/566:</u>**

**<u>עסקה מיום 18.03.2020:</u>**

כפי העולה מהחלטת מר גיא צדיק, מדובר בעסקה שבמסגרתה נמכרו חלקים מהדירה מושא החלטתו. על פי הסכם המכר, הנכס הנמכר הינו דירת גן בקומת הקרקע שלה צמודה חצר.

התמורה בחוזה שולמה עבור 6/7 חלקים מהדירה, המשקפת תמורה של 1,900,000 ₪ לדירה בשלמותה.

ברם, העסקה נעשה בין יורשים שאחד מהקונים הינו היורש בעצמו, כך שהעסקה אינה בהכרח משקפת שווי שוק.

על כן, לא ניתן להשתמש בעסקה זו לצורך בחינת הסבירות.

**<u>עסקה מיום 20.02.2022 (במושא ההחלטה):</u>**

מדובר בעסקת "נטו" שבה היטל ההשבחה חל על הרוכש, שנערכה כשלוש שנים לאחר המועד הקובע.

כמו כן, להבנתי, מדובר בעסקה שבה הקונה הוא מטעמו של היזם, וככל הנראה מדובר בעסקה מיוחדת.

על כן, לא ניתן להשתמש גם בעסקה זו לצורך בחינת הסבירות.

**<u>סיכום ובחינת סבירות:</u>**

כאמור, הגישה בה נקטו שמאי הצדדים, שאותה אימצתי בהחלטה דנן, הינה הגישה הכלכלית, במסגרתה מחושב שווי המקרקעין במצב החדש לפי אומדן שווי זכויות הבניה במתחם כולו כריק ופנוי בחישוב דחיה עד למימוש, וגזירת החלק היחסי של הנכס הנדון לפי חלקו ברכוש המשותף.

כפי שהוסבר בהרחבה, גישה זו אינה בעלת רמת מובהקות גבוהה, מהטעם שהיא מורכבת מפרמטרים שלא ניתן לקבוע באופן חד ערכי.

מסקנת השווי למעשה, אמורה בסופו של דבר, לשקף את ההשבחה בפועל שנוצרה עקב אישור התכנית.

על פי הסכם פינוי הבינוי מיום 20.02.2022 שנחתם בין בעל הדירה הנדונה לבין היזם עולה, כי התמורה תהיה דירה חדשה בשטח גדול יותר ב – 25 מ"ר בקומה גבוהה יותר ב – 2 קומות.

לצורך בדיקת הסבירות במסקנת גובה ההשבחה, אני סבור שיש לחשב את שווי הדירה במצבה החדש, בראייתו של קונה מרצון ומוכר מרצון בשוק החופשי.

דהיינו, שטח הגדול ב – 25 מ"ר משטחה הקיים, לפי שווי מ"ר בנוי בדירה חדשה בבניין חדש במועד הקובע, כפי שהתקבל בניתוח עסקאות ההשוואה באומדן השווי במצב החדש.

ההשבחה הריאלית כפי שמשתקפת בשוק החופשי תהיה אפוא, ההפרש המתקבל בין שני המצבים, בדחיה עד למימוש התכנית, ותוספת שווי מהשימוש הביניים בתקופה זו, כדלהלן:

שווי מצב חדש: 2,389,352 ₪ = 18,667 ₪ x 128 מ"ר (103 מ"ר + 25 מ"ר)

שווי מצב קודם: 1,720,000 ₪ = 16,700 ₪ x 103 מ"ר

השבחה זמינה: 669,352 ₪ = 1,720,000 ₪ - 2,389,352 ₪

השבחה דחויה: 419,960 ₪ = 669,352 ₪ x 0.627[23]

שימוש ביניים: 208,345 ₪ (ר' חישוב לעיל)

**השבחה: 628,305 ₪**

[23] לצורך אינדיקציה, הובא בחשבון מקדם דחיה בלבד המגלם דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% (בראייתו של קונה סביר), ללא מקדמי הפחתה נוספים.



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

**טל'** 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

**<u>השבחה בגין אישור תכנית מאא/מק/1147:</u>**

שמאי המבקש לא חלק על תחשיב ההשבחה של המשיבה בגין אישור תכנית מאא/מק/1147.
ערכי השווי ומסקנת ההשבחה בשומת המשיבה נמצאו על ידי כסבירים, ומשכך לצורך צמצום המחלוקות, בחרתי שלא להתערב בהסכמת הצדדים ולאמצה בהחלטתי.

## 14. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 7213, חלקה: 4, תת חלקה: 9, רחוב פלמ"ח 2, שכונת "הראשונים", מתחם "גניש", אור יהודה, בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם שנכרת ביום 07.03.2024, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה לתשלום | היטל השבחה הכולל תחולת פטור עד 140 מ"ר |
|---|---|---|---|---|
| תכנית מאא/566 | 18.04.2019 | ₪ 636,037 | ₪ 318,018 | ₪ 258,831 |
| מאא/מק/1147 | 25.06.2021 | ₪ 84,995 | ₪ 42,497 | ₪ 42,497 |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] 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 השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

## 15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 31.01.2025.




**בכבוד רב**

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

**שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965**



**רח' יפו** 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net