תאריך : 21.11.2023
מס' בקשה/מינוי : 2149-2023
מספרנו : 8655

לכבוד

ליאת ואסף פרידמן
באמצעות מר גלעד פאר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: gilad.p@gmail.com
(להלן: "המבקשים")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גני תקוה
דוא"ל: chens@gantik.org.il
באמצעות מר יעקב צפריר עו"ד ושמאי מקרקעין
דוא"ל: y@tsafrir.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 6720, חלקה : 895, תת חלקה : 10

רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 2149-2023 מיום 18.09.2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה: תוכניות – 455-0153890, 455-0615948.
גורם המימוש: מימוש מלא בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהסכמת הצדדים התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית בווידאו [אפליקציית Zoom] ביום 14.11.2023, להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 09.11.2023 באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא 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	:	רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה.
גוש	:	6720.
חלקה	:	895.
שטח חלקה רשום[1]	:	1,300.0 מ"ר.
תת חלקה	:	10.
שטח תת חלקה	:	58.59 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בכניסה ב' בקומה ראשונה מעל עמודים במבנה מגורים טורי (בו 3 כניסות) בן 4 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בבניה רוויה ותיקה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי עו"ד ושמאי מקרקעין מר יעקב צפריר מיום 21.08.2023.

6.2 שומה נגדית מטעם המבקשים, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר גלעד פאר מיום 05.10.2023.

6.3 מכתב תשובת המשיבה שנערך על ידי שמאי המשיבה מיום 06.11.2023.

6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מעודכן ליום 22.03.2023.

6.5 העתק ממסמכי תיק בית משותף (תשריט וצו בלבד).

6.6 העתק הסכם רכישה מיום 10.06.2016.

6.7 העתק הסכם מכר מיום 22.03.2023.

6.8 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

6.9 היתרי בניה שהופקו לנכס.

6.10 מידע אודות בקשה להיתר בניה מס' 20200223 כפי שעולה מתיק הבניין.

6.11 מכתב בנושא קידום פרויקט התחדשות עירונית מאת מהנדס המועצה אדריכל ערן חמו מיום 07.02.2020.

6.12 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיים.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', 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 455-0153890	24.10.2017	08.11.2017
תכנית 455-0615948	12.03.2020	27.03.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. סביבת הנכס

מיקום הנכס

ברחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה.

תיאור השכונה

שכונת צמרות הרמה מצויה בחלק המרכזי של גני תקווה, בקרבה לשכונות המזרחיות של העיר קריית אונו.

גבולות השכונה

מצפון ממערב ומדרום - שכונת גבעת סביון.
ממזרח - מרכז היישוב גני תקווה.

תיאור סביבת הנכס

שכונת צמרות הרמה מאופיינת בעיקרה במבני מגורים דומים למבנה בו הדירה נשוא ההחלטה, מבני מגורים טוריים בעלי מס' כניסות הבנויים בבניה רוויה ותיקה בגובה של כ- 4 קומות מעל קומת עמודים.
רחוב הגליל מהווה רחוב ראשי בשכונה דו-סטרי לתנועת כלי רכב.
מוצאו של הרחוב מרחוב יחזקאל במערב וסיומו במזרח במעגל תנועה סמוך לרחוב הכרמל.
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המערבי של הרחוב ובפאה הצפונית שלו בפינה עם רחוב הרמה.
פתרונות חניה מתאפשרים לרוב לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה וכן במתחמי חניה ציבוריים.

פיתוח

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

נגישות לנכס

מרחוב הגליל מדרום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.2. תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש: 6720, חלקה: 895.
שטח חלקה רשום	:	1,300.0 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן אי-רגולרי עם פינה דרום-מערבית מעוגלת ומידותיה, להלן: אורך חזית דרומית הפונה לרחוב הגליל כ- 63 מ'. חזית מערבית לרחוב הרמה כ- 16 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בו 24 יח"ד (6 בכל קומה, ו- 8 יח"ד בכל כניסה).

8.3. תיאור הבינוי

הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה מס' 10 בשטח רשום של 58.59 מ"ר בקומה ראשונה מעל עמודים מתוך 4 מעל עמודים, בכניסה ב' של בניין מגורים טורי (רכבת) בו 3 כניסות הבנוי בבניה רוויה ותיקה בן 4 קומות מעל קומת עמודים.

הבניין כולל סה"כ 6 יח"ד בכל קומה * 4 קומות = 24 יח"ד.

בכל כניסה 8 יח"ד (2 בכל קומה) * 3 כניסות = 24 יח"ד.

ניכר כי הבניין הוקם בהתאם להיתר בניה מס' 857 מיום 04.12.1972 ו- 4 דירות בו הורחבו לפי תכניות חלות בהיתר בשנת 1994.

סוג בניה

המבנה הבנוי על החלקה בנוי בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים, עם חיפוי חיצוני טיח.

גג המבנה הינו גג בטון שטוח.

מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי מבנה המגורים במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילו הכרונולוגי והפיזי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזיתות הבניין – מזרח ודרום



תמונת חזיתות הבניין – מערב וצפון

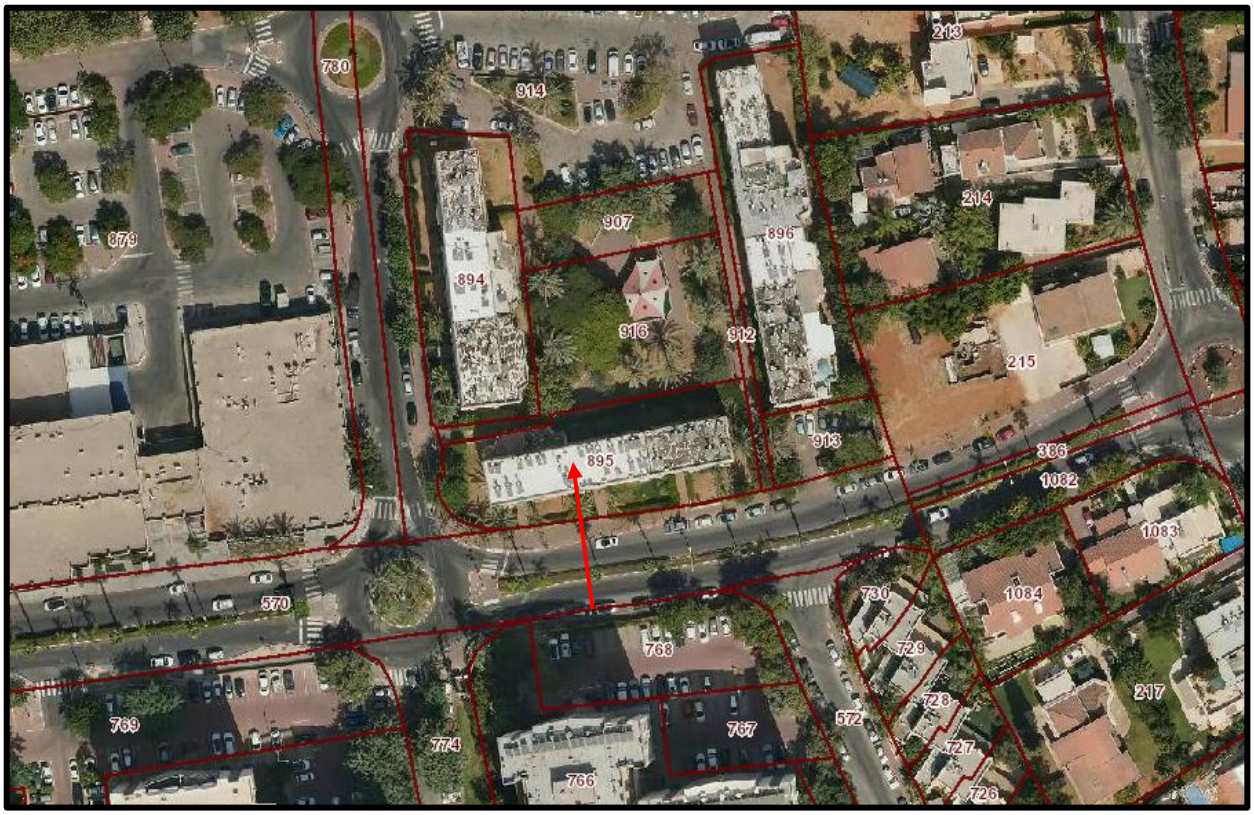


רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת חזית כניסה ב' לבניין – הכניסה מחזית דרומית



תצלום אוויר משנת 2022



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 (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 91814 מיום 22.03.2023, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6720.
חלקה	:	895.
שטח חלקה	:	1,300.00 מ"ר.
תקנון	:	מצוי.
תת חלקה	:	10.
שטח תת"ח	:	58.59 מ"ר בקומה שלישית כניסה א'.
חלק ברכוש משותף	:	29/760 חלקים.
בעלות	:	פרידמן אנטוורג ליאת – 1/2. פרידמן אסף – 1/2.
משכנתאות	:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת לאומי לישראל בע"מ בסך 450,000 ₪.
הערות	:	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בוני התיכנון פינוי בינוי גני תקווה הרמה בע"מ.

9.2. מסמכי בית משותף (תשריט וצו רישום)

הועבר לידי צו רישום בית משותף ותשריט בית משותף, ממנו עולה כי המבנה הינו מבנה אחד בו 3 כניסות בכל כניסה 8 דירות, 4 קומות, סה"כ 24 דירות.

תת"ח מס' 10 הינה דירה מזרחית בכניסה ב' בקומה ראשונה בשטח רשום של 58.59 מ"ר.

9.3. הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה מיום 10.06.2016 שנערך בין סיגל אברהם (להלן "המוכרת") לבין ליאת פרידמן אנטוורג ואסף פרידמן (להלן "הקונים"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר	:	דירת מגורים שמספרה 10 בקומה 1 ברח' הגליל 76, גני תקווה וידועה כחלקה 895/10 בגוש 6720.
התמורה	:	1,460,000 ₪.
היטל השבחה	:	היטל השבחה בגין תכנית שקיבלה תוקף עד ליום חתימת הסכם זה במידה ויחול יושלם ע"י המוכר.

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

9.4. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 22.03.2023 שנערך בין ליאת פרידמן אנטוורג ואסף פרידמן (להלן "המוכרים"), לבין סלביה שילון (להלן "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הממכר: דירת מגורים שמספרה 10 בקומה 1 ברח' הגליל 76, גני תקווה וידועה כחלקה 895/10 בגוש 6720.

התמורה: 2,200,000 ₪.

היטל השבחה: בגין תכנית שקיבלה תוקף עד חתימת הסכם זה יחול על המוכר.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

לא הועברו לידי הסכמים ומסמכים משפטיים מעבר למפורט לעיל.

לפיכך, החלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, 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 C_2, 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

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

10.1. תכנוני – מצב קודם

תכנית ממ/10005 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985.
מטרת התוכנית:
קביעת הוראות בניה לקומת עמודים מפולשת בבתים משותפים.
תותר בניה:
- מחסנים לדירות, גודל יחידת מחסן לא יעלה על 3 מ"ר לדירה והיא תירשם בספרי המקרקעין כנספח לדירה.
- חדר כניסה עם מחסן לעגלות ילדים ואופניים בגודל 30 מ"ר אשר ירשם בספרי המקרקעין כרכוש משותף לכל הדיירים.
- סה"כ כיסוי הקרקע בקומת העמודים במקרה של מקלט תת קרקעי יהיה 25% משטחה של קומת מגורים טיפוסית ובמקרה של מקלט עילי יהיה 40%.

תכנית ממ/5008 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3546 מיום 24.03.1988.
מטרת התוכנית:
1. הגדלת שטח בניה להרחבת דירות קיימות.
2. קביעת קווי בניין צדדי/אחורי 3.0 מ', 1.0 עד שצ"פ.
3. הגדלת שטח לחניה ציבורית.
4. ביטול חניות ציבוריות ושינויים לחניות פרטיות.

תשריט התוכנית:
התכנית מסווגת את המקרקעין הנדונים, כאזור מגורים ג'.
מס' בית-14.
בתשריט מסומנות הרחבות אפשריות של הבניה בבניין בחלקו הצפוני.
לוח שטחי הבניה, המופיע בתשריט התכנית:
מס' דירות בבניין - 24.
שטח דירה - 70.61 מ"ר **(ניכר כי השטח כולל גרמי מדרגות).**
שטח תוספת לדירה - 33.55 מ"ר.
סה"כ שטח לדירה כולל תוספת - 104.16 מ"ר.
שטח בניה עם תוספת בקומה- 625 מ"ר.
שטח בניה עם התוספת לבית - 2,500 מ"ר.
שטח מגרש קיים - 1,206 מ"ר.
שטח מגרש מוצע - 1,757 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הוראות התכנית:
היתרי בניה יינתנו לקבוצת דיירים כאשר בכל קבוצה יכללו כל הדירות בכניסה אחת בכל הקומות וכך תבוצע גם הבניה. החניות הפרטיות לא יוצמדו בספר המקרקעין לדירות.

תכנית תרש"צ/3/45/4 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3546 מיום 24.03.1988.
מטרת התוכנית:
קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לבצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
המקרקעין שבנדון (בניין מס' 14) מסווגים כאזור מגורים 4-3 קומות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.2. תכנוני – מצב חדש

תכנית ממ/5135 – 0153890–455 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7591 מיום 24.10.2017.
תכנית זו באה לטפל בשכונת מגורים ותיקה הבנויה בבניינים משנות ה- 50 וה- 60.
התכנית מציעה עיבוי בינוי תוך יישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה.
התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
התכנית מציעה להוסיף כ-204 יח"ד חדשות, בשתי קומות נוספות מעל הבתים הקיימים.
סה"כ מספר היחידות יגיע ל- 612.
הצפיפות המחושבת לשטח המגורים תגיע ל- 31 יח"ד/דונם.
זכויות הבניה יחסית לאותם שטחים יהיו כ- 320% שטחים עיקריים.
כמו כן, התכנית מציעה להכשיר מקומות חניה, לרבות עבור הדירות הקיימות.
שטחי החניה הוגדלו על חשבון שטחי מגרשי המגורים.
חלק ממקומות החניה יבנו בחניונים תת-קרקעיים מתחת לשצ"פ ולשטחי החניה.
כמו כן, יפותחו ויגוננו מחדש שטחי השצ"פים, אזורי החניה והרחובות הגובלים.

מטרת התוכנית:

1. עיבוי בינוי על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
2. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
3. הקמת חנייה תת - קרקעית.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
ב. תוספת יח"ד וזכויות בנייה, בהתאם לתמ"א 3/38.
ג. תוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
ד. תוספת שטחי שירות.
ה. קביעת קווי בניין.
ו. תוספת חניה תת קרקעית.
ז. פיתוח שצ"פים ואזורי חניה.

תשריט התכנית:

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום תא שטח 1015 - כאזור בייעוד למגורים ד'.

הוראות התכנית וזכויות הבנייה:

שימושים - מגורים.
הוראות בינוי- א. גודל דירה: 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט דירות בקומות העליונות.
ב. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
ג. פרגולה: תותר בניית פרגולה בקומת הגג, בהתאם לחוק התכנון והבניה.
תא שטח - 1015.
גודל מגרש - 1,300 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי - 4,097 מ"ר מעל כניסה קובעת.
שטח שירות - 1,655 מ"ר מעל כניסה קובעת.
סה"כ אחוזי בנייה- 442%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מס' יח"ד - 36 (צפיפות - 32 יח"ד/לדונם).
מס' קומות- 7.
קווי בניין - 0 מ' בכל הכיוונים.

<u>חניה:</u>

א. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות ציבורית, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לחניונים, בהתאם לנספח התנועה. חניות אלו יהיו ציבוריות בלבד.
ב. בניית החנייה הציבורית התת והעל קרקעית תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית.
ג. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה המנחה.
ד. במידה ותקן החניה יחייב הקמת קומת חניה תת קרקעית נוספת, לא יהווה הדבר סטייה מהוראות תכנית זו.

<u>חניון:</u>

במגרש 5005 תוקם חניה ציבורית תת קרקעית.

<u>חיזוק מבנים תמ"א/38:</u>

התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.
מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/3/38.
ג. תקבע בהיתר שלביות ביצוע אשר תבטיח השלמת החיזוקים טרם השלמת היחידות הנוספות.

<u>תנאים למתן היתרי בניה:</u>

א. אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית.
ב. הגשת תצ"ר מאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית למודד המחוזי.
ג. הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות.
יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413.
ד. פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומקלוט.
ה. אישור מהנדס המועצה לתכנית פריסת מערכות טכניות בשכונה. כגון, חדרי שנאים, צוברי גז, מתקנים לפינוי אשפה, ברזי כיבוי אש וכדי
ו. יהיה אישור אדריכל המועצה לגמר החזיתות, החומר והגוון.
ז. אישור פקיד היערות בנוגע לעצים הבוגרים.
ח. הטמנת קו חשמל מתח גבוה או אישור חברת החשמל, ברחוב הרי יהודה.
ט. אישור פיקוד העורף.
י. אישור תכנון מפורט כאמור בסעיף 6.8 בתכנית.
יא. בקשה להיתר בנייה תכלול את החנייה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מימוש התכנית:
תוך 15 שנים מיום מתן תוקף.

תכנית 455-0615948 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8740 מיום 12.03.2020.
מטרת התוכנית:
1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם להוראות תכנית 455-0153890.
2. עיבוי בינוי תוך תוספת 51 יחידות בהתאם להוראות תמ"א 38 מכוח סעיף 23 לתמ"א וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.

עיקרי הוראותיה:
1. קביעת תחום לאיחוד וחלוקה (תא שטח מס' 4000 – המרכז המסחרי לא נכלל בתחום איחוד וחלוקה).
2. תוספת 51 יח"ד ע"י פיצול דירות עם חדרים על הגג וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.
3. שינוי קווי בניין.

תשריט התכנית:
התכנית מסווגת את הנכס הנדון בתחום תא שטח 1015 - כאזור בייעוד למגורים ד'.

הוראות התכנית וזכויות הבנייה:
בקומות הנוספות תותר הבניה בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת ובלבד שלא תחרוג מזכויות הבניה המותרות עפ"י טבלה 5.
תא שטח - 1015.
גודל מגרש - 1,329 מ"ר.
שטח בנייה עיקרי - 4,097 מ"ר מעל כניסה קובעת.
שטח שירות - 1,655 מ"ר מעל כניסה קובעת.
מס' יח"ד - 39.
מס' קומות- 7.
קווי בניין - קדמי – 1 מ' ולכל שאר הכיוונים 0 מ'.

חניה:
יינתן פתרון חניה בתחום המגרש על פי דין.
דירות החדשות, אשר לא ימצא להן פתרון חניה בתחום מגרשי המגורים, תחול חובת השתתפות בהתקנת מקומות אלו בחניון הציבורי.

טבלאות הקצאה ואיזון:
ניכר כי לבעלי הזכויות בתת חלקה מס' 6, 3.816% חלקים בזכויות במצב הנכנס והיוצא, ללא תשלומי איזון.

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

10.3. מסמכי תכנית תמ"א 38 – לאינדיקציה ורקע כללי

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 בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' 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.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 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.
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.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, 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' 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 העליונה. 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.
כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, 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' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.4. <u>רישוי – מצב קודם</u>

<u>היתר בניה מס' 857 מיום 04.12.1972</u>

התיר הקמת בית מגורים בן 4 קומות על עמודים, 24 יח"ד, 3 חדרים כ"א.

היקף השטחים לבניה לפי תכנית ההיתר:

<u>קומה</u>	<u>שטח בנוי במ"ר</u>
קרקע	369.12
קומה א'	323.76
קומה ב'	323.76
קומה ג'	323.76
סה"כ	323.76
חדרי מדרגות	45.36

<u>היתר בניה מס' 44871 מיום 24.01.1994</u>

התיר הרחבת 8 יח"ד בבית משותף.

שטח דירה מצב קודם 72.00 מ"ר+ 34.67 מ"ר הרחבה = 106.67 מ"ר שטח דירה מורחבת.

בפועל ניכר כי ההרחבה בוצעה ב- 4 יח"ד בלבד (4 דירות בכניסה של הנכס נשוא ההחלטה בקומות 2-1).

<u>היתר בניה מס' 45051 מיום 22.03.1994</u>

ביטול היתר מס' 44871.

התיר הרחבת 4 יח"ד בבית משותף.

שטח דירה מצב קודם 72.00 מ"ר+ 34.67 מ"ר הרחבה = 106.67 מ"ר שטח דירה מורחבת.

מעיון בתכנית ניכר כי ההרחבה מתייחסת ל- 4 דירות בכניסה של הנכס נשוא ההחלטה בקומות 2-1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.5. רישוי – מצב חדש לאינדיקציה כללית בלבד

בקשה להיתר בניה מס' 20200223

מעיון בתיק בניין מס' 180024400 באתר הוועדה המקומית, ניכר כי הוגשה בקשה להיתר הכוללת:

"חיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה הכולל: תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, הקמת לובי בכניסה בקומת קרקע, שינויים בחזיתות המבנה, צובר גז, חניות לדירות חדשות, שינויים בפיתוח, תוספת קומות 6+5 ו-7 קומה חלקית, 15 יח"ד חדשות (סה"כ 39 יח"ד: 24 יח"ד קיימות ו-15 יח"ד חדשות)."

הבקשה הוגשה ביום 25.11.2020, כאשר מעיון בגיליון דרישות עולה בין היתר:

"הצהרה של מבקש ההיתר להגשת הבקשה.	*הושלם 17/11/2021.*
קובץ תכנית ראשית	*הושלם 17/11/2021*
קובץ חישוב שטחים	*הושלם 17/11/2021*
קובץ מקוון של הסכמת כל בעלי זכויות במקרקעין לבקשה - יש 66.66% הסכמה	*הושלם 17/11/2021*
העתק אישור על תשלום פיקדון.	*הושלם 02/01/2022*
אישורים נוספים שנדרשו בתיק המידע	*הושלם 17/11/2021*

תנאים מוקדמים לקליטת הבקשה תמ"א 38:

חוברת חישובים ואבחון לפי ת"י 2413 רמה 2	*לא הושלם*
דו"ח ביחס למבנה הקיים לפני חיזוקו	*לא הושלם*
חוברת חישובים לפי ת"י 413 להוכחת עמידות המבנה המחוזק.	*לא הושלם*
תכניות קונסטרוקציה לחיזוק	*לא הושלם"*

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

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 נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

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 במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

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 הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא 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 201א', 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 המבקשים]	
תוכנית 455-0153890	08.11.2017	247,700 ₪	חלופה א'- 0 ₪	חלופה ב'- 70,000 ₪
תוכנית 455-0615948	27.03.2020	15,600 ₪	חלופה א'- 0 ₪	-

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 21.08.2023:

1. עקרונות, גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

בעת אומדן ההשבחה הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקומם של המקרקעין במרקם הכללי של גני תקוה בכלל וברחוב הרמה בפרט.

1.2 מיקום, שטח וצורת המקרקעין נשוא חוות הדעת.

1.3 הובאו בחשבון ערכי שווי השוואתיים רלוונטיים של נכסי מקרקעין בסביבה הקרובה למקרקעין הנדונים מבני מגורים בעלי מאפיינים דומים בבנייה רב-קומתית, בסמוך למועד הקובע.

1.4 ההשבחה בשווי החלקות נובעת מעליית שווים של המקרקעין עקב אישורן של תכניות 455-0153890, 455-0615948.

1.5 הובא בחשבון כי שטח הדירה הנדונה הרשום הינו 58.59 מ"ר, הבנויה בקומה ג' שמעל קומת הכניסה במבנה, והחלק היחסי של בעלי הזכויות ברכוש המשותף הינו 29/760 - (3.816%).

1.6 הובאה בחשבון מהות ההשבחה

תכנית 455-0153890

שינוי יעוד מאזור בייעוד למגורים ג' לאזור בייעוד למגורים ד'.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 36 יח"ד במצב החדש- לעומת 5 קומות ו- 24 יח"ד מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם.

הובאה בחשבון הפחתת עלות חיזוק הבניין וכן עלויות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דדון.

1.7 תכנית 455-0615948

תוספת של 51 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבנייה שהוענקו בתכנית הקודמת.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד למגרש הנדון ובסה"כ 39 יח"ד, לעומת 36 יח"ד במצב הקודם.

1.8 הובאה בחשבון הפחתת עלות 3 מקומות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דדון.

1.9 הובאו בחשבון מקדמי התייחסות לשטחים בעלי תועלת שולית נמוכה.

1.10 הובאו בחשבון מקדמי התאמה לריבוי בעלים (מושעא) בשני המצבים בהתאם למס' הבעלים בקרקע.

1.11 המועד הקובע לכל תכנית משביחה, יפורט כדלקמן.

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

1.12 נתונים לאומדן השווי

תכנית 455-0153890

1.12.1 שווי מ"ר בנוי:

להלן יוצג פירוט עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה הממוקמות באזור רחוב הרמה, הרי יהודה והגליל בגני תקוה, כפי שפורסמו באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן), בשנים 2016- 2017 בסמוך למועד הקובע.

דירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן ו/או דופלקס:

מס' סד'	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר
1	896	11.4.2016	₪ 1,360,000	59	2	₪ 23,051
2	895	10.7.2016	₪ 1,460,000	58	1	₪ 25,172
3	894	17.7.2016	₪ 1,355,000	59	2	₪ 22,966
4	895	12.9.2016	₪ 1,600,000	60	2	₪ 26,667
5	738	31.10.2016	₪ 1,449,999	70	3	₪ 20,714
6	888	12.9.2016	₪ 1,390,000	84	2	₪ 16,548
7	897	25.7.2016	₪ 1,400,002	86	4	₪ 16,279
8	894	10.7.2017	₪ 1,610,000	93	2	₪ 17,312
9	739	29.5.2017	₪ 1,360,000	75	2	₪ 18,133
10	738	14.9.2017	₪ 1,500,000	62	1	₪ 24,194
11	890	16.1.2017	₪ 1,455,001	75	1	₪ 19,400
12	897	4.1.2017	₪ 1,514,999	58	3	₪ 26,121
שווי מ"ר בנוי (ממוצע עסקאות בדירות גדולות)						**₪ 16,700**

1.12.2 שווי מ"ר בנוי ומ"ר מבונה

לאחרונה התקבלה החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ביחס לחלקה זו.

וזו קביעתו:

שווי מ"ר בנוי- ₪ 17,500

שווי מ"ר מבונה- ₪ 7,100

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

תכנית 455-0615948

1.12.3 שווי מ"ר בנוי:

להלן, יוצג פירוט עסקאות שנערכו בדירות בבנייה רוויה הממוקמות באזור רחוב הרמה, הרי יהודה והגליל ביישוב גני תקוה, כפי שפורסמו באתר רשות המסים (מידע נדל"ן), בשנים 2019-2020 בסמוך למועד הקובע.

דירות טיפוסיות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, שאינן דירות גג, דירות גן ו/או דופלקס:

מידע נדל"ן, עסקאות ליח"ד

מס' סד'	חלקה	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	קומה	שווי מ"ר
1	895	28.1.2019	₪ 1,580,000	58	3	₪ 27,241
2	893	2.6.2019	₪ 1,500,000	58	1	₪ 25,862
3	894	16.9.2019	₪ 1,425,000	58	4	₪ 24,569
4	892	16.9.2019	₪ 1,650,000	89	2	₪ 18,539
5	896	19.9.2019	₪ 1,560,000	58	2	₪ 26,897
6	892	27.11.2019	₪ 1,560,000	58	1	₪ 26,897
7	892	26.11.2019	₪ 1,650,000	89	1	₪ 18,539
8	897	24.12.2020	₪ 1,450,000	59	3	₪ 24,576
9	896	10.6.2020	₪ 1,690,000	93	3	₪ 18,172
10	896	3.8.2020	₪ 1,650,000	92	3	₪ 17,935
11	897	6.9.2020	₪ 1,500,000	58	2	₪ 25,862

1.12.4 שווי מ"ר בנוי ומ"ר מבונה

לאחרונה התקבלה החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון ביחס לחלקה זו.

וזו קביעתו:

שווי מ"ר מבונה- 7,800 ₪

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. <u>תחשיבים בחוות הדעת:</u>

<u>תכנית 455-0153890</u>						
	<u>רכיב</u>	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי/מר"מ	מקדם דחיה ושוליות התאמה לבינוי קיים		
שווי במצב קודם	שטח הדירה (לפי היתר)	58.6	₪ 17,500			1,025,325
	שווי יתרת זכויות הבניה	33.6	₪ 7,100	0.849	₪	202,236
	מקדם הפחתה למושעא לרכיב הזכויות			0.95		
	שווי בסה"כ				₪	**1,217,449**
שווי במצב חדש	שווי זכויות במצב קודם				₪	1,217,449
	שווי מר"מ				₪	7,100
	תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד					1,741
	שטח אקוי' מחסנים (96 מ"ר *0.5)					48
	חלקי יחס בתוספת הזכויות					3.816%
	תוספת השווי במצב חדש- ללא ניכוי עלויות בנייה נוספות				₪	484,678
	חלק יחסי בעלויות חיזוק 50 א * 24 דירות * 3.816%				₪	-45,789
	חלק יחסי בעלויות חניה 1,850,192*3.816%				₪	-70,599
	סיכום ביניים				₪	368,289
	מקדם דחיה			0.747		
	מקדם הפחתה למושעא וסיכון			0.900		
	תוספת השווי במצב החדש				₪	247,686
	תוספת השווי במצב החדש				₪	**1,465,135**
ההשבחה					₪	**247,700**

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

תכנית 455-0615948					
רכיב	שטח עיקרי, במ"ר	מס' יח"ד	שטח בממוצע ליח"ד	שטח שולי ליח"ד	סה"כ שטח שולי
מצב קודם	4,097	36	113.81	8.75	315.2
מצב חדש	4,097	39	105.05		
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות					20%
ההשבחה בגין ביטול שוליות, באקוי					63.03
תוספת שטח ממ"דים ל- 3 יח"ד					36.00
'שטח אקוי					99.03
'שווי מר"מ אקוי					₪ 7,800
ההשבחה הגולמית					₪ 772,440
בניכוי עלות הקמת 3 יח' חניה (3*30 מ"ר * 2,760 מ"ר)					₪ -248,400
ההשבחה ללא ניכוי מקדמי דחיה, מושע וסיכון					₪ **524,040**
מקדם דחיה					0.864
מקדם מושעא וסיכון					0.900
החלק היחסי במימוש המבוקש					3.816%
ההשבחה בסה"כ					₪ **15,600**

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

3. <u>השומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו דלעיל, הריני מעריך את ההשבחה בשווי המקרקעין הנדונים עקב אישורן של תכניות 455-0153890 ו- 455-0615948, למימוש מלוא הזכויות, בתת"ח 10 בחלקה 895 בגוש 6720 באמצעות מכר, כדלקמן:

<u>תכנית 455-0153890</u>

ההשבחה:	**247,700**	₪
היטל ההשבחה (מחצית):	**123,850**	₪
למועד הקובע:	**8.11.2017**	

<u>תכנית 455-0615948</u>

ההשבחה:	**15,600**	₪
היטל ההשבחה (מחצית):	**7,800**	₪
למועד הקובע:	**27.3.2020**	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשים בהתאם לשומת המבקשים מיום 05.10.2023:

1. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את ההשבחה בנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. השאלה העיקרית היא האם בעלי הנכס שמכרו את דירתם "התעשרו" כתוצאה של אישורה של תכנית המעניקה את אותם זכויות כמו תמ"א 38 שהסיכוי לקידום פרויקט אחר שהוא לא תמ"א 38 הוא אפסי.

ב. אין שום היגיון כלכלי להוציא היתר בניה מכח תכנית אחרת שהיא לא תמ"א 38 כל עוד היא בתוקף – עלויות היטל השבחה..., בתיק הבניין הוגשה בקשה להיתר מכח תמ"א 38.

ג. וועדת ערר קבע כי לא יהיה פרויקט אחר שהוא לא תמ"א 38.

ד. הנכס הנדון – תת-חלקה 895/10 בגוש 6720 המהווה דירת מגורים משופצת בבניין ותיק שכתובתו העירונית הינה רחוב הגליל 74, דירה מספר 10, גני תקווה.

ה. הובא בחשבון המצב המשפטי המורכב בחלקה הנדונה.

ו. בשנת 1988 אושרה תכנית משביחה המעניקה זכויות בחלקה הנדונה עד ל 2,500 מ"ר עיקרי .. חלפו 35 שנים הם בעלי הדירות יחלו להרחיב דירתם בכ – 44 מ"ר (לפחות) ועד היום זכויות בניה אלה טרם מומשו..

ז. כיצד שמאי הוועדה המקומית מבודד את עליית המחירים אשר קיימת בכל הארץ ? כלומר אני טוען שעליית השווי במקרקעין איננה נובעת בעקבות תכנית משביחה אלא יותר בגלל שהדירה שופצה, עליית מחירים כללית במשק ב 3 שנים האחרונות.

ח. תכנית 455-0153890 מוסיפה 12 יחידות דיור בבנייה רוויה ב- 2.5 קומות בדיוק כפי שתמ"א 38 מעניקה.

לעניין מהות הזכויות שהעניקה תמ"א/38 על שינוייה ויש להתייחס להשבחה (ככל שקיימת) בין הזכויות **שהוענקו ע"י תמ"א/38, הפטורות מהיטל השבחה,** לזכויות המוקנות לראשונה בתכנית 455-0153890. בתחשיב ההשבחה.

לדעת הח"מ השימוש היעיל והטוב לדיירים הינו חיזוק ועיבוי המבנה הקיים, הוספת ממ"ד מכח תקנות הג"א תוך תוספת זכויות אשר הותרה בהתאם לתמ"א/38 ביחס לקונטור המבנה הקיים.

בפועל חלק מהדיירים כבר הרחיבו את דירותיהם אך בעת ביצוע פרויקט תמ"א 38 לא יהיה ניתן להוסיף להם ממ"ד.

ט. חלופה א' אם מכירים בזכויות תמ"א 38 כפי שאני טוען אז היטל ההשבחה אמור להיות אפס עגול.

י. חלופה ב' אם לא מכירים בזכויות תמ"א 38/1 כמצב תכנוני קודם יובא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות לפי – 15 שנים, בשיעור דחיה של 9% שנתי המגלם את הריבית הנוכחית ורכיב סיכון, החלק היחסי ברכוש המשותף הינו 3.81%. יובא בחשבון כופר חניה, ועליות התאמה למבנה קיים, התחשבות בשווי מצב קודם ראלי.

יא. היטל השבחה מחושב כמחצית ההפרש בין מצב קודם לבין המצב החדש **שמאי הוועדה לא הוכיח זאת.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יב. הדירה נרכשה כלא משופצת בשנת 2016 תמורת 1,450,000 ₪ ונמכרה 6 שנים מאוחר יותר תמורת 2,200,000 ₪ כאשר היא משופצת, בנוסף בשנים הללו הייתה עליית מחירים כללית במשק של כמעט 20% ...


כ-81,800 תוצאות (0.28 שניות)

עליית מחירי הדירות לפי שנים בישראל

- 2015: עליה של כ-5% מהשנה הקודמת
- 2016: עליה של כ-4% מהשנה הקודמת
- 2017: עליה של כ-3% מהשנה הקודמת
- 2018: עליה של כ-2% מהשנה הקודמת
- 2019: עליה של כ-3% מהשנה הקודמת
- 2020: עליה של כ-4% מהשנה הקודמת
- 2021: עליה של כ-5% מהשנה הקודמת (עד ספטמבר)

10 באפר' 2023

הפיננסי
https://thefinance.co.il › חדשות-חמות › עליית-מחירי-הדירות

עליית מחירי הדירות לפי שנים בישראל - כל מה שצריך לדעת - הפיננסי

כלומר העלייה בשווי הנכס היא לא בגלל הכנת ת.ב.ע !!

אם תהייה גבייה של היטל השבחה הגורם היחידי "שיתעשר" כתוצאה של אישור תכנית המעניקה את אותן זכויות כמו תמ"א 38 זאת תהיה הוועדה המקומית.

יג. השווי במצב הקודם בתחשיב שומת הוועדה איננו משקף את המציאות.

לפי התחשיב של שמאי הוועדה שווי הדירה במצב הקודם היה 1,217,449 ₪ שזה **נמוך מאוד !! על גבול הלא הגיוני !!** יש מספיק עסקאות משנת 2017 לא ברור מדוע שמאי הוועדה הציג בתחשיב עסקאות משנת 2016 ..כאילו ניסיון מכוון להציג שווי במצב הקודם נמוך ככל שניתן.
וגם יש בבניין הנדון עסקאות משנת 2016 שהן הרבה יותר גבוהות ממה שהציג שמאי הוועדה...



למכירה	דירה	רלוונטי כן	סטאטוס	ירד מפרסום
מחיר	1,650,000 ₪ (31/08/2016)			
ישוב	גני תקווה		טלפון	0546477784 (מיכל)
שכונה	גבעת סביון החדשה		סלולרי	
כתובת	הגליל 72		שטח	74
חדרים	3		קומה	2 מתוך 4
ת' פינוי	גמיש		עדכון אחרון	31/08/16
מקור הגעה	www.yad2.co.il (31/08/16) [פרסום אחרון-www.yad2.co.il]			
כולל	מיזוג אוויר, ריהוט וציוד			
הערות	דירה משופצת מהיסוד במיקום הכי טוב בשכונה. מזגן בכל חדר, מטבח חדש, מחמם מים מיידי ושדרוגים נוספים. הבניין נמצא בשלבים מתקדמים לביצוע תמ"א 38.			
	Zoomap	Ymap	Mapa	

הערות של המשרד :

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



למכירה	דירה	רלוונטי כן	סטאטוס	
מחיר	1,520,000 ₪ (09/07/2016)			
ישוב	גני תקווה		טלפון	0504441213 (יפית)
שכונה	גבעת סביון החדשה		סלולרי	
כתובת	הגליל 74		שטח	74
חדרים	3		קומה	1 מתוך 4
ת' פינוי	11/08/2016		עדכון אחרון	09/07/16
מקור הגעה	www.yad2.co.il (28/11/15) [פרסום אחרון-www.yad2.co.il]			
כולל	חניה, מיזוג אוויר, סורגים, מחסן, ריהוט וציוד			
הערות	הבניין בתהליך מת"א 38, שם הפרוייקט צמרות הרמה, עיקרי הפרויקט , חזותיות המבנה, שיפוץ לובי הבניין, הוספת מעלית, הוספת מרפסת וממ"ד לדירה ,הדירה במרחק הליכה מבתי ספר וגני ילדים , קרובה למרכז קני			
	Zoomap	Ymap	Mapa	

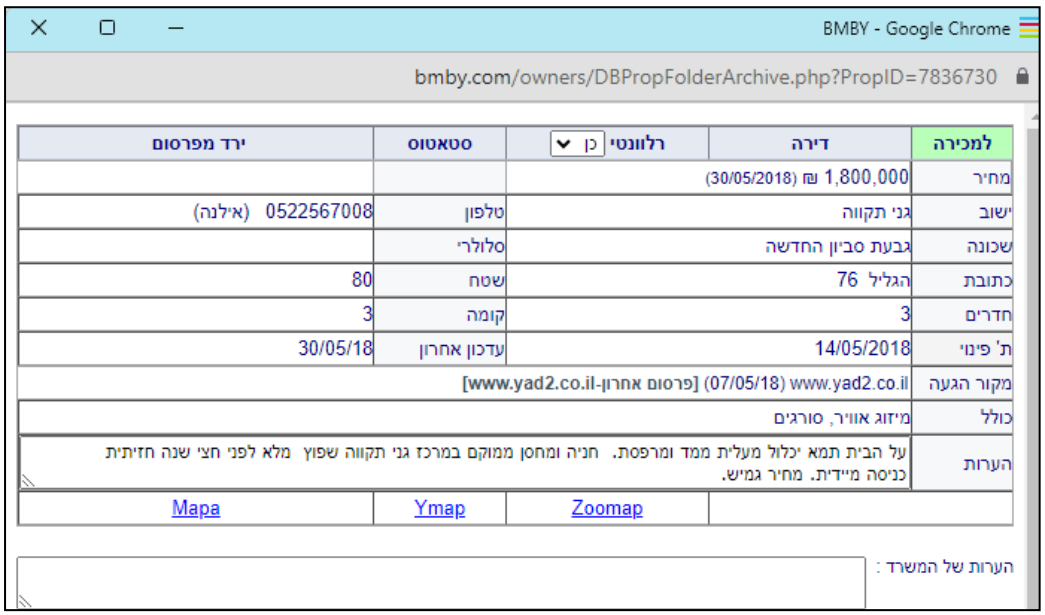
הערות של המשרד :

המועד הקובע הוא חודש אוקטובר 2017 הסיכוי למצוא דירה בבניין הנדון במחיר שהוא נמוך מ 1,550,000 הוא אפסי !!

לפני אישור התכנית נמכרו בבניין הנדון דירות הזהות לדירה הנדונה לפי 1,500,000 ₪ - 1,800,000 ₪ .. הדירה הנדונה נרכשה בשנת 2016 תמורת 1,450,000 ₪ כלא משופצת.

על שמאי הוועדה היה להוכיח עליית שווי כתוצאה של אישורה של תכנית משביחה - עסקאות לפני ועסקאות אחרי אישור התכנית.

כל מודעות המכירה מדברות על פרויקט תמ"א 38 ... **ולא** תכנית 455-0153890



למכירה	דירה	רלוונטי כן	סטאטוס	ירד מפרסום
מחיר	1,800,000 ₪ (30/05/2018)			
ישוב	גני תקווה		טלפון	0522567008 (אילנה)
שכונה	גבעת סביון החדשה		סלולרי	
כתובת	הגליל 76		שטח	80
חדרים	3		קומה	3
ת' פינוי	14/05/2018		עדכון אחרון	30/05/18
מקור הגעה	www.yad2.co.il (07/05/18) [פרסום אחרון-www.yad2.co.il]			
כולל	מיזוג אוויר, סורגים			
הערות	על הבית תמא יכלול מעלית ממד ומרפסת. חניה ומחסן ממוקם במרכז גני תקווה שפוץ מלא לפני חצי שנה חזיתית כניסה מיידית. מחיר גמיש.			
	Zoomap	Ymap	Mapa	

הערות של המשרד :

המודעות מכירה מגלמות את הפוטנציאל מכח תכנית תמ"א 38 !

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

יד. השוק רואה את חיובי היטל השבחה כניסיון עוקץ לגביית היטלי השבחה על פוטנציאל השבחה עתידי להלן דוגמא:



העוקץ החדש של עיריית ת"א – גביית היטל השבחה על 'פוטנציאל השבחה עתידי'

נדל"ן | ע"י STLV | ב 24/07/2017 | 6 תגובות

בשקט בשקט החלה עיריית תל אביב יפו בחודשים האחרונים החל מינואר 2017 לנסות לגבות היטלי השבחה בסך של עשרות ומאות אלפי ש"ח ממוכרי נכסים בעיר ובעיקר בשכונות דרום העיר וזאת בעבור "פוטנציאל השבחה עתידית".

לאחרונה הגיעו אלינו יותר ויותר מקרים מדווחים ע"י תושבי העיר ובעיקר דרום העיר שנותרו המומים כנגד מה שהגדירו "דרישה הזויה" של עיריית ת"א אשר לטענתם "סוחטת" אותם בניסיון לגבות מהם סכומים הזויים בגין השבחה שעה שאין בפועל מימוש זכויות והם לא קיבלו כל תמורה עבור השבחה והיא לא מספקת להם את האישורים הנדרשים לביצוע העברת הבעלות בנכס בטאבו עד שישלמו לה השבחה לפי שמאי של העירייה.

"גובה מס ההשבחה בנתניה כגודל הסיכויים לפינוי־בינוי"

שמאית מכריעה קבעה כי לאור מקדמי הסיכון במימוש הפינוי־בינוי, יש להפחית את היטל ההשבחה ב־81% לתושבים שמכרו את דירותיהם בנתניה

[redacted] כמו כן חייבה פריאל את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בהוצאות שכר הטרחה שלה. קביעה זו עשויה לחשוף את העירייה לתביעות מצד כל בעלי דירות שמכרו את דירותיהם בתקופה שבה נכנסה התוכנית לתוקף ושילמו את היטל ההשבחה. מתחם הרב קוק כולל עשרות בנייני שיכון ישנים ודיירים רבים ממעמד סוציו־אקונומי נמוך.

<u>במקרה הנדון המצב המשפטי מאוד מורכב !! יש להביא זאת בחשבון בתחשיב הדחייה בתכנית שהיא איננה מכח תמ"א 38.</u>

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

בית המשפט קבע כי המועד, בו קמה חבות בהיטל השבחה עקב תמ"א 38, חל עם מתן היתר הבניה. משום שרק אז נוצרת ההתעשרות בפועל. בהתאם, במועד מתן היתר הבניה, אף מתגבש הפטור מתשלומו של היטל ההשבחה. זהו אף המועד שבו מתגבשת הפגיעה במקרקעין, אשר עשויה בנסיבות מתאימות לזכות בעל מקרקעין בפיצויים מכוח סעיף 197 בחוק התכנון והבניה.

השופטת הדגישה כי כל עוד לא ניתן היתר בניה בפועל מכוח תמ"א 38 – אפילו אם כבר אושרה הבקשה להיתר בניה – אין ודאות מוחלטת שאמנם יקוימו תנאי ההיתר והוא אכן יינתן בפועל. לפיכך, גם אישור בקשה להיתר בניה אינו בגדר תכנית משביחה המקימה חבות בהיטל השבחה וממילא שגם לא פטור בגין היטל זה. זאת, למרות קיומו של פוטנציאל ממשי להשבחת המקרקעין כבר בשלב אישור הבקשה להיתר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

2. <u>תחשיב אילו לא מתחשבים כלל בתמ"א 38</u>

(בניגוד למה שהשוק חושב, ובניגוד לתכנית שהוגשה בתיק הבניין הנדון מכח תמ"א 38..)

להלן נתוני השוואה לצורך המחשה :

כתובת	תאריך **לפני** אישור התכנית	גוש -חלקה	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
בבניין הנדון	12.09.2016	6720-895	60	₪ 1,600,000	₪ 26,667
בבניין הנדון	10.07.2016	6720-895	60	₪ 1,460,000	₪ 24,333
הרי יהודה 59	14.09.2017	6720-738	62	₪ 1,500,000	₪ 24,194
הרמה 53	04.01.2017	6720-897	60	₪ 1,515,000	₪ 25,250
₪ 25,111	**מחיר למ"ר ממוצע לפני אישור התכנית**				
כתובת	**תאריך אחרי אישור התכנית**	**גוש -חלקה**	**שטח**	**תמורה**	**מחיר למ"ר**
בבניין הנדון	28.01.2019	6720-895	60	₪ 1,580,000	₪ 26,333
הרמה 65	02.06.2019	6720-893	60	₪ 1,500,000	₪ 25,862
הרמה 83	16.09.2019	6720-894	60	₪ 1,425,000	₪ 23,750
הרמה 53	24.12.2020	6720-897	60	₪ 1,450,000	₪ 25,863
הרמה 61	27.11.2019	6720-892	60	₪ 1,560,000	₪ 26,000
הרי יהודה 60	13.11.2017	6720-717	60	₪ 1,575,000	₪ 25,864
הרי יהודה 60	05.03.2018	6720-717	60	₪ 1,500,000	₪ 25,000
הרמה 79	08.11.2018	6720-894	60	₪ 1,550,000	₪ 25,865
₪ 25,567	**מחיר למ"ר ממוצע אחרי אישור התכנית**				

<u>ניתן לראות בבירור כי לא הייתה השבחה ... המוכרים לא התעשרו כתוצאה של אישור תכנית 455-0153890</u>

<u>מצב קודם</u>

הדירה נרכשה בשנת 2016 תמורת 1,450,000 ₪ כאשר הוא כבר מגלם אפשרות הרחבה ל 104.6 מ"ר.

ומיד עברה שיפוץ כולל, בשנת 2017 אושרה תכנית 455-0153890, לדעת החת"מ שווי הדירה במצב הקודם נע בגבולות 1,600,00 ₪- 1,550,000

במצב הקודם מספר יחידות דיור = 24

מספר מ"ר עיקרי מאושר 2,500 מ"ר.

מצב חדש

השבחה של 12 יח"ד בבניין – תוספת מעל הקיים.

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

3. **<u>תכנית 455-0153890</u>**

- הובא בחשבון תוספת 12 יחידות דיור מעל מבנה קיים.
- הובא בחשבון דחייה עד להוצאת היתרים וסיום בניה בפועל 15 שנים לפי 9% ריבית שנתית המגלמת את רמת הסיכון מהפן המשפטי במורכבות הפרויקט וטיפול בהתנגדויות דיירי המתחם. כלומר מקדם דחייה ראוי הינו 0.27.

תכנית 455-0153890			
שווי מצב קודם	**שטח במ"ר**	**מחיר למ"ר**	**סה"כ**
	60	₪ 25,100	**₪ 1,550,000**
זכויות בניה לא מנוצלות	44		מגולם בשווי
שווי מצב חדש			
שוו מ"ר מבונה			₪ 7,100
תוספת זכויות בניה 2500-4097 מ"ר			1597
מחסנים			28.8
סה"כ מ"ר אקוולנטי			1625.8
תוספת שווי לפני הפחתות			₪ 11,543,180
הפחתה בגין כופר חניה			-₪ 1,800,000
הפחתה בגין עליות התאמה וחיזוק			-₪ 1,320,000
סיכום ביניים			**₪ 8,423,180**
חלק יחסי 3.81%			₪ 320,923
מקדם דחייה שנים 15, ריבית 9%	0.27		
תוספת שווי במצב החדש			₪ 86,649
הפחתה למושע 20%			₪ 69,319
סה"כ השבחה במעוגל			₪ 70,000
היטל ההשבחה 50%			**₪ 35,000**

יצוין שבעלי הדירות לא יכולים להוציא לפועל פרויקט כזה לבד חובה יזם עם גב כלכלי חזק ולכן הדיירים לא "מתעשרים" בכל ההשבחה שחושבה לעיל 35,000 ₪ **תוספת עליית שווי לדירה לא מצדיק ביצוע לפרויקט כזה.**

כאשר מצרפים לתחשיב אובדן הכנסת דמי שכירות ראליים עלויות מעבר, בניית ממ"ד, הפסד ריבית אלטרנטיבית בהשקעות בשוק ההון (אג"ח ממשלתי.....)

ביטוחים, ערבות בנקאית ועוד... המסקנה ברורה .. **אין כדאיות כלכלית לפרויקט.**

- שטח דירה ממוצעת לפי תכנית ממ/5008 הוא 104.16 מ"ר
- שטח דירה לפי תכנית זו 4,097 מ"ר לחלק ל 36 = 113.81 מ"ר

זורם עם החישוב היצרתי של שמאי הוועדה ...

לפי שיטת שמאי הוועדה יש מקום להוריד 20% בגין שוליות .... כפי שביצע בתכנית ...-055 0615948 ... דעתי שונה.

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>תחשיב עבור תכנית 455-0615948</u>

שטח דירה לפי תכנית זו 4,097 מ"ר לחלק ל 39 דירות = 105.05 מ"ר

בדומה לתכנית ממ/5008 ...

שטח דירה ממוצעת לפי תכנית ממ/5008 הוא 104.16 מ"ר

לא רואה איפה ההשבחה במקרה הנדון ...

לגבי ממ"ד – מכח תקנות הג"א .. למה שיהיה חיוב של היטל השבחה ?

במצב הקודם ההיסטורי היו זכויות בניה ל 24 יח"ד ...לכן החלק היחסי היה 3.81%

במצב הקודם לתכנית זו יש זכויות בבניין הנדון ל- 36 יח"ד כלומר החלק היחסי של הנישום אמור להיות פחות מ 1%... מדוע שמאי הוועדה התעלם מעובדה זו ?

ההשבחה של התוספת הזו היא בטל בשישים ואין לה השפעה כלל על שווי הנכס.

מעיון בתחשיב שמאי הוועדה עולה כי עיקר ההשבחה היא בגין הממ"ד ל 3 יח"ד.

(בפועל יהיה על חשבון שטח עיקרי) ...

תחולת הפטור בהוספת ממ"ד לדירה חדשה – הכרעת הדין

בית המשפט דחה את טענת הוועדה המקומית וקבע שהפטור מהיטל השבחה חל על כל בניית ממ"ד וזאת גם כשמדובר בבניית ממ"ד של דירה שנבנתה לאחר שנת 1992.

בית המשפט ביסס את החלטתו הן על לשון החוק והן על פרשנות תכלית החוק.

מבחינת לשון החוק, נקבע שלשון סעיף 19(ב)(9) הנה ברורה וחד משמעית ואין בה כל אבחנה בין ממ"ד של דירה שנבנתה לפני שנת 1992 לבין ממ"ד של דירה שנבנתה לאחר שנה זו.

העובדה שהחוק אינו מתייחס לשאלה האם הפטור חל על כל ממ"ד, או רק על ממ"ד של דירה ישנה איננה לאקונה, אלא משמעותה הנה שהפטור הוא רחב וגורף וחל על כל המצבים.

אילו התכוון המחוקק ליצור הבחנה לגבי תחולת הפטור, היה הדבר בא לידי ביטוי בחוק ומאחר שהוא לא עשה כן, ברור שהוא התכוון להחיל את הפטור באופן גורף על כל בניית ממ"ד.

מבחינת תכלית החוק, ציין בית המשפט שני דברים.

ראשית, המדובר בטענות שלכאורה יכולות להיות טענות ראויות ובעלות משקל, אולם המחוקק הכריע בצורה הברורה והפשוטה ביותר לפיה אין חובת תשלום היטל השבחה בשל בניית כל ממ"ד.

לפיכך, הוועדה המקומית מנסה למעשה לשכנע את ביהמ"ש מדוע החוק צריך להשתנות, אולם שינוי החוק הנו תפקידו של המחוקק בלבד ואין זה מתפקידו של בית המשפט, שאינו מוסמך לעשות זאת.

שנית, גם מבחינת הפרשנות התכליתית של החוק, אין לומר שמטרת הפטור הנה רק לעודד בניית ממ"ד בדירות קיימות, כפי שטוענת הוועדה, מאחר ומטרתו הינה גם להקל על עלות הבנייה של כל ממ"ד, כולל לגבי מי שממילא מחוייב לבנותם.

בית המשפט הסביר כי הצורך בבניית הממ"ד נובע משיקול בטחוני, ושיקול זה מתקיים הן לגבי דירות חדשות והן לגבי דירות ישנות ולפיכך יש הצדקה להקל על כל הציבור הנאלץ לבנות ממ"ד, ולהתמודד עם האילוצים הכלכליים והתכנוניים הכרוכים בכך, כולל ציבור בעלי דירות שנבנו לאחר שנת 1992 ומחוייבות בבניית ממ"ד.

מסקנה : אין השבחה בגין תכנית 455-0615948

4. **<u>ההערכה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך **כי לא חלה השבחה בנכס הנדון** – תת/חלקה 895/10 בגוש 6720 עקב מימוש מלא של זכויות הבניה בנכס הנדון בדרך של מכירת 100% מזכויות הבעלים בנכס במסגרת הסכם מכר מיום 22.03.2023.

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>מכתב תשובת המשיבה שנערך על ידי שמאי המשיבה מיום 06.11.2023, כדלהלן:</u>

1. שומת המשיבה נערכה בעקבות מימוש זכויות באמצעות מכר והיא כוללת שתי מדרגות שומה למועדים הבאים:

8.11.2017, 15 ימים, ממועד אישור פרסומה למתן תוקף ברשומות של תכנית 455-0153890.

15,27.3.2020 ימים, ממועד אישור פרסומה למתן תוקף ברשומות של תכנית 455-0615948.

2. מהעתק הסכם מכר מיום 22.3.2023, עולה כי הזכויות נמכרו לגב' סילביה שילון, תמורת 2,200,000 ₪.

3. יודגש, כי בעקבות אישורן של תכניות אלו נתנו מס' שומות מכריעות ובניהן בחלקה זו ממש ע"י השמאי המכריע דנן. שומת המשיבה נערכה ע"פ העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת זו (תת"ח 6) ולא ע"פ העקרונות וערכי השווי בשומת הוועדה המקורית ו/או בהכרעות שמאים מכריעים אחרים (שחלקן קבעו סכומים גבוהים מאלו של השמאי דנן).

4. <u>תכנית 455-0153890</u>

שינוי יעוד מאזור בייעוד למגורים ג' לאזור בייעוד למגורים ד'.
במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 36 יח"ד במצב החדש - לעומת 5 קומות ו- 24 יח"ד מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם.
הובאה בחשבון הפחתת עלות חיזוק הבניין וכן עלויות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דנן.

5. <u>תכנית 455-0615948</u>

תוספת של 51 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבנייה שהוענקו בתכנית הקודמת.
במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד למגרש הנדון ובסה"כ 39 יח"ד, לעומת 36 יח"ד במצב הקודם.
הובאה בחשבון הפחתת עלות 3 מקומות חניה בהתאם לקביעת השמאי המכריע דנן.

6. משכך, יש לדחות את טענות שמאי המבקשים זו אחר זו.

7. בנסיבות אלו, השמאי המכריע מתבקש לשקול להפעיל את סמכותו לפי סע' 5(ב)1,2 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), התשס"ט–2009.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, 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 הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 14.11.2023, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: מר אסף פרידמן, ת.ז. 033301953.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: דירת מגורים המצויה בקומה ראשונה.

הבניין: מבנה בן 4 קומות, מעל ק. עמודים, הכולל 3 כניסות, 8 יח"ד לכניסה [2 יח"ד * 4 קומות], סה"כ 24 יח"ד.

גוש: 6720 חלקה: 895 שטח חלקה רשום: 1,300 מ"ר מס' תת חלקות: 25 כניסות: 3 תקנון: מצוי.

תת חלקה: 10 שטח תת חלקה רשום: 58.59 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 29/760.

תא שטח: 1015, אזור מגורים: ד' שטח מגרש: 1,300 מ"ר [עפ"י תכנית 455-0153890].

תא שטח: 1015, אזור מגורים: ד' שטח מגרש: 1,329 מ"ר [עפ"י תכנית 455-0615948].

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, חוזה נכרת ביום 22.03.2023.

חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה	
		שמאי משיבה	שמאי מבקש
תכנית 455-0153890	08.11.2017	247,700 ₪	חלופה א' – 0 ₪
תכנית 455-0615948	27.03.2020	15,600 ₪	חלופה א' – 0 ₪

מהות השבחה, לגישת המשיבה

תכנית 455-0153890

שינוי יעוד מאזור בייעוד למגורים ג' לאזור בייעוד למגורים ד'.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 36 יח"ד במצב החדש, לעומת 5 קומות ו – 24 יח"ד מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם.

תכנית 455-0615948

תוספת של 51 יח"ד, ללא שינוי בשטחי הבנייה שהוענקו בתכנית הקודמת.

במגרש 1015 קיימת אפשרות לבנייה של עד 7 קומות ותוספת 3 יח"ד למגרש הנדון ובסה"כ 39 יח"ד, לעומת 36 יח"ד במצב הקודם.

הובאה בחשבון הפחתת עלות 3 מקומות חניה בהתאם לקביעת החת"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר גלעד פאר שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.
<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>
מטרת הדיון שלנו להבין האם הייתה השבחה ? האם המוכר נהנה מהשבחה בגין אישורן של התכניות הנדונות ? האם קיבל תוספת כסף עקב המכירה ? האם יכול לנצל בפועל את הזכויות לבדו ? האם המוכר לנצל את הזכויות לבדו ? לדעתי רק הוועדה המקומית תהינה.
בוועד הערר הוחלט שיש רק תמא 38.
לא יהיה משהו אחר מעבר לתמא 38.
כל התארגנות שהיו כולם רוצים תמא 38, רואים זאת הלכה למעשה 12 שנה רק דיבורים ודיבורים.
לכן, טענתי המוכר לא נהנה.
יותר צודק במקרה הנדון מי שיגיש בקשה להיתר בניה אז יבדקו אם צריך לשלם היטל השבחה כן או לא.

<u>עו"ד ושמאי מקרקעין יעקב צפריר [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>
התכניות המשביחות הוכנו על ידי המשיבה מספר חוות דעת, מונו שלושה שמאים מכריעים, שהחלטתם התקבלו בתקופות קרובות, למרות הפערים הגדולים בין השמאים המכריעים, לאחר שבחנו את הנימוקים ומסד נתונים של שלושת שמאים מכריעים החלטנו בשיתוף יועמש"ית והמהנדס לאמץ את החלטת השמאי המכריע דנן.
הטענות העולות כעת ביחס לאפשרות ניצול התכנית ואירועים שקרו לאחר המועד הקובע אינן רלוונטיות שכן היטל השבחה נאמד בסמוך למועד אישור התכנית ובהתעלם ממחלוקות תכנוניות או אירועים שקרו לאחר אישורן של התכניות. השבחה במקרקעין תבחן למועד אישורה של התכנית ועל כן אל לנו להתרשם מהמציאות לפיה מימוש הזכויות על פי התכניות טרם התרחש.
כל אחת מהתכניות ניתן לממש את הזכויות אין בהם מגבלות אינרטיות למימוש זכויות זה והסוגיות הללו הוכרעו על ידי השמאי המכריע דנן ואין מקום מבחינת המשיבה לחזור עליהם. לכן, אנו חוזרים על עמדתנו לפי הגשת בקשה למימוש במקרה הנדון כאשר פסיקתו יושמה בפועל לכן זהו הליך סרק על כל המשתמע מכך לעניין הוצאות.

<u>מר גלעד פאר שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>
אם אני מסכם מה שחברי טען שמאי המשיבה הוא טוען שנוח להתעלם מהמציאות בפועל ונוח לי לחייב בהיטל השבחה נישום שלא יכול לנצל את הזכויות או להנות מהם.
זה עובדה 12 שנה מנסים לקדם פרויקט אולם בפועל אינם מצליחים.
זו גם הסיבה להתחדשות עירונית הסירה את עצמה מהשתתפות בפרויקט הזה.
זו גם הסיבה שגם יזם שהחתים את הדיירים שלח מכתב לדיירים שהוא יורד מהפרויקט בבניין הנדון.
אם הייתה טוען שהונפק היתר בניה ניתן לטעון שהתקדמנו שלב, אנו לא שם, המוכר לא נהנה מהתכנית הזאת ובטח בתכנית השנייה להוספת 3 ממדים, דבר שניתן לקבל אותם.
אם יכול לנצל את הזכויות הללו במשרין או בעקיפין, פה קנה נכס לא משופץ, שיפץ ומכר אותו.
וזה הפרש בין קניה למכירה, עלויות שיפוץ + עלויות מחירי נדל"ן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. <u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת.

<u>תחולת פטור סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:</u>

מחלוקת הצדדים היא האם זכויות הבניה בתכנית המשביחה שהינה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, פטורות מהיטל השבחה או לאו.

השאלה העיקרית שאותה מעלה שמאי המבקשים היא האם בעלי הנכס מושא ההחלטה שמכרו את דירתם התעשרו כתוצאה מאישורה של תכנית המעניקה את אותן זכויות בניה בדומה לאלו שקיימות בתמ"א 38 בהתחשב בכך שהסיכוי לקדם תכנית אחרת שאינה תמ"א 38 הינו אפסי.

לדעתו, אין כדאיות כלכלית להוציא היתר בניה מכוח תכנית אחרת שהיא לא תמ"א 38, שהרי יקום הצורך בחיוב היטל השבחה, בעוד שזכויות בניה מכוח תמ"א 38 פטורות מחיוב זה.

זאת ועוד, מציין כי וועדת הערר קבעה כי במתחם הנדון לא תקודם תכנית אחרת מלבד תמ"א 38, מאחר ששטח המתחם לא מאפשר שהצפיפות תהיה גבוהה מעבר למקובל בסביבה[2], בנוסף, בתיק הבניין של המבנה הנדון הוגשה בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38.

בערר (ת"א) 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו (להלן: "**עניין אדיב**") נקבע כי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית אינו חל על השבחה בגין מימוש במכר ביחס לתכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, לכן נקבע שאין תחולה להוראות הפטור מהיטל ההשבחה במקרה זה.

לאור קביעת 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.

המחוקק ייחד את מתן הפטור בגין השבחה מכוחה של תמ"א 38 או תכנית מכוחה, לאירוע מימוש בקבלת היתר בניה בתנאים הקבועים בהוראות הפטור.

הזכויות על פי תמ"א 38 אינן קונקרטיות ועל כן, בטרם התגבשו, אין הצדקה לחייב בגינם בהיטל השבחה.

בעניין **אדיב**, נמצא כי התכנית 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 שיוצר את החיוב בהיטל השבחה, הרי שתכנית קונקרטית ומסוימת מקנה זכויות מוקנות ועל כן ההשבחה מתגבשת כבר בעת אישורה.

בעניין זה אציין כי ביום 05.09.2022 ניתנה על ידי וועדת הערר החלטה בערר 403-17 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 פי בדיקתי, נראה כי לא הוגש ערעור מנהלי על החלטה זו, לפיכך, באין החלטה מחייבת של בית המשפט, אנקוט בהתאם לקביעה שבעניין **אדיב**.

לסיכום האמור, התכנית המשביחה הינה תכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והיא מעניקה זכויות דומות לאלה המתאפשרות לפי תמ"א 38 במסלול של חיזוק ותוספת בניה, וכן, מקנה את הזכויות בכפוף לתכנית

[2] כתימוכין לכך, מצרף לחוות דעתו מכתב מיום 07.02.2020 מאת מהנדס המועצה אדריכל ערן חמו בעניין קידום הפרויקט במתחם הנדון.

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

מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה, להבדיל מתמ"א 38 שהינה תכנית ארצית ובה הזכויות אינן מוקנות אלא מותנות.
בעת תחשיב ההשבחה לא תובא בחשבון תמ"א 38 כלל, כיוון שהשבחתה טרם הוצתה, בין אם התכנית שאושרה מגדילה את מספר יחידות הדיור המותר, ובין אם התכנית שאושרה מקנה זכויות בדומה לזכויות שנקבעו בתמ"א 38.
כך מתקבל כי במכר, אין חיוב בהיטל השבחה מכוח תמ"א 38 ובעת קבלת היתר בניה, חל חיוב, אך ניתן פטור.
עוד אציין כי הטענות והתימוכין שהציג שמאי המבקשים בנוגע לאפשרות ניצול הזכויות מכוח התכנית הן אינן רלוונטיות למועד הקובע, מאחר שההשבחה נאמדת בהתאם למצב המקרקעין במועד הקובע ולכן לא ניתן להתייחס לאירועים שקרו לאחר אישור התכנית.
לאור כל האמור, בעת עריכת תחשיבי, לא אקבל את עמדת שמאי המבקשים לעניין תחולת הפטור ולטענה כי לא חלה השבחה.
יודגש כי ככל שהצדדים חלוקים ביחס לעצם החבות בהיטל ולגבי תחולת פטור מהיטל השבחה אזי מדובר במחלוקת משפטית קרדינלית, אותה ראוי להפנות לערכאה משפטית (וועדת הערר/בית משפט), שכן חזקה שבחרו המבקשים בהליך שמאי מכריע כי אינם חולקים על עצם החבות.
בחינת ההשבחה במקרה דנן תתבצע בהתאם לשומת המשיבה.
אין בהחלטה זו כדי לחסום את הצדדים לממש זכותם להמשיך ולטעון בפני ערכאות שיפוטיות מתאימות.

<u>מהי מתודולוגיית חישוב ההשבחה על בסיסה יש לקבוע את ההשבחה במקרקעין ?</u>

טענתו המקדמית של שמאי המבקשים היא כי יש לבחון גם מההיבט הכלכלי האם חלה השבחה, וזאת בהתבסס על בחינת עסקאות מכר שבוצעו לפני ואחרי אישור התכנית המשביחה, שממנה עולה כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, שכן, ממוצעי המחירים למ"ר המתקבלים משני סוגי העסקאות זהים בקירוב.
בחנתי את טענות שמאי המבקשים ומצאתי קושי רב לקבל אותן מסיבות רבות וזאת על אף שעל פניו, בתיאוריה, בחינת נתוני שווי לפני האקט התכנוני ואחרי האקט התכנוני, אמורים לשקף את ההשבחה או היעדר ההשבחה, בצורה הטובה ביותר.
ראשית, יצוין כי עוד בשנת 2009 נחתם הסכם עם היזם - ה.ל.מ החברה לחיזוק מבנים.
בהתאם להודעת היזם על הפסקת פעילות, ניכר כי החברה הייתה פעילה כעשור בניהול וקידום פרויקט חיזוק המבנים בפני רעידות אדמה.
יתרה מזאת, מעיון בשלבי הטיפול בתכנית 455-0153890, ניכר כי החלה הגשתה מיום 23.08.2015.
לפי מסמך פרוטוקול ישיבה מספר : 2016033 לתאריך ישיבה מיום 13.11.16, של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, ועדת משנה להתנגדויות, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן :
"השתלשלות האירועים בתכנית :
הועדה המקומית בישיבתה מיום 02.11.11 החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית.
בתאריך 26.6.2013 התקבלה פניית הוועדה מקומית בדבר אישור פרסום הודעה בהתאם לסעיף 78-77 לחוק.
בתאריכים 27.03.15 ו- 22.08.12 התקיימו בלשכת התכנון ועדות היגוי לתכנית.
בתאריך 12.10.2015 דנה מליאת הוועדה בתכנית והחליטה להפקידה בתנאים כמפורט בהחלטה.
בתאריך 20.7.2016 פורסמה התכנית בעיתונות להפקדה".
יצוין כי כבר מדיון זה, ניכר כי התכנית והציפיות לאישורה התגברו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ברי לכל, כי החלו להתפתח ציפיות לאישור האקט התכנוני, ציפיות אשר עשויות להשפיע על שווים של הזכויות במכר דירות מגורים, ועל התמורה שמוכן לשלם קונה מרצון תמורת זכויות אלו, עוד הרבה לפני אישור התכנית. כידוע, ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.
בהתאם לפסק דין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (להלן: "**הלכת לוסטרניק**") שניתן בבית המשפט העליון, הנוגע לעניין הכללת פוטנציאל בהיטל השבחה, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".

"כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."

*"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, **ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**." (ההדגשה אינה במקור).*

מדברים אלו ניתן ללמוד כי פוטנציאל כללי ערטילאי בגין מיקום המקרקעין ואפשרויות בינוי עתידיות בהם, הינו פוטנציאל כללי אותו יש להביא בחשבון, לעומת זאת, פוטנציאל קונקרטי הנובע מהליכי התכנון עצמם ומההליך התכנוני החייב בהיטל השבחה, אין להביא בחשבון.

יתרה מזאת, ראוי לציין את דברי החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, כדלהלן:

"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.

לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

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. 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.

עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל נטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")."
(ההדגשה אינה במקור)

יתרה מזאת, יצוין כי בהתאם להחלטת ועדת הערר ערר (ירושלים) 8129-19 מזרחי יעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 21.11.2022, ציינה ועדת הערר הנכבדה את עמדתה:

"2. תכנית נחלות דורשת הכרעה בשתי שאלות עיקריות בהן דנו והכרענו בהחלטת ועדת הערר בערר (ירושלים) 403/17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 5.9.2022) (להלן: "עניין רחביה"). הראשונה, מהות הזכויות בתכניות אלו. השנייה, האם יש לנטרל משווי השוק של המקרקעין, במצב הקודם, השבחה תאורטית בגין תמ"א 38.

3. בהחלטת ועדת הערר בעניין רחביה הכרענו כי זכויות בתכניות דוגמת התכנית נשוא ערר זה הינן "זכויות צפות" כפי פרושן בפסיקת בית המשפט העליון. עוד קבענו כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון אין לנטרל השפעה כללית של תמ"א 38 מהשווי במצב קודם, ככל שזו אכן קיימת. אנו חוזרים על הכרעתנו בערר בעניין רחביה ומחילים את הקבוע בה גם על המקרה שבפנינו.

4. ביחס לשאלה הראשונה הכרעתנו היא כי מדובר בזכויות צפות המתגבשות רק בעת אישור הבקשה להיתר."

מכל האמור לעיל, עולה המסקנה כי קיים קושי לבסס את שווי המקרקעין במצב הקודם על עסקאות מכר שבוצעו בדירות מגורים המצויות בתחומה של התכנית המשביחה, ללא נקיטת מקדמי התאמה, וזאת לאור העובדה כי במקרה דנן, על פי הבנתי, לא קיימות בפועל עסקאות השוואה שבוצעו בסמוך למועד הקובע, אשר ניתן לומר עליהן בוודאות שהן אינן משקפות פוטנציאל קונקרטי הנובע מהציפייה לאישורה של תכנית ההתחדשות העירונית הנדונה, ולפיכך, הן אינן עומדות בעקרונות שנקבעו במסגרת הלכת לוסטרניק.

יתרה מכל זאת, בעניין **אדיב** נקבע כי בתחשיב ההשבחה יש לנטרל את השפעתה של תמ"א 38 על השווי במצב קודם.

זאת ועוד, מעבר לעובדה שיש לנטרל את מרכיב הפוטנציאל בעת עריכת נתוני ההשוואה, ניכר כי ניתוח מסד הנתונים שהובא בחשבון בשומת המבקשים אינו מספק ומשכנע ככזה שניתן להסתמך עליו באופן בלעדי לחישוב ההשבחה, ולהבנתי עלול לגרום להטיה משמעותית במסקנת השווי, כפי שיבואר להלן.
אני סבור כי ככל שישנה עליית מחירים בין עסקאות שבוצעו לפני ואחרי אישור התכנית, אזי, לא ניתן לייחס את שיעור העלייה לאישור התכנית בלבד, היות שלא קיימת רמת מובהקות גבוהה ומספקת כדי לקבוע זאת, בין השאר מהסיבה כי ישנה צפייה כללית של השוק להשתנות המחירים מעבר להליכי תכנון סטטוטוריים.
השפעת ציפיות השוק עלולה להמשך תקופת זמן לא מוטעה ולכן נוצר קושי בהפרדת ההשתנות הנובעת הלכה למעשה מהליכי התכנון, מההשתנות הכללית של השוק במחירי הנכסים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

שמאי המבקשים סבור שבעת אומדן ההשבחה, ככל שחלה, בחינת הסבירות נאמדת עפ"י ניתוחן של **<u>מס'</u>** **<u>עסקאות</u>** לצורך אישוש השאלה – האם קיימת מובהקות אמפירית, ברמת ההפרש, בין רמת המחירים שהייתה ערב מועד אישורה של התכנית, ביחס לרמת המחירים שהייתה לאחר אישורה של התכנית, הנובעת הלכה למעשה מתוספת זכויות הבניה מכוח התכנית.

אני סבור כי אישוש קיומו של תנאי זה צריך להיעשות במסגרת ניתוח של עסקאות מכר שבוצעו בדירות מגורים שמצויות במיקום שאינו מושפע מפוטנציאל תכנוני בעת תחשיב השווי במצב הקודם, וזאת כדי לנטרל מהשווי במצב הקודם את מרכיב הפוטנציאל, ולא על ידי ניתוחן של עסקאות שנערכו בדירות מגורים מהמתחם מושא ההחלטה, שתוצאתן עשויה להיות מוטת מהשפעות רבות למיניהן כך שתוצאת השווי אינה משקפת את הבדיקה המתבקשת, וזאת, בין היתר, מהליכי התכנון, ובנוסף, השתנות המחירים הטבעית בין הנכסים הנובעת מהבדלים פיזיים, תכנוניים ומשפטיים מביאה לסטיית תקן גבוהה בערכי השווי, אשר מקשה על ביצוע אבחנה וייחוס עליית המחירים למרכיב תוספת זכויות הבניה מכוח התכנית המשביחה.
יתרה מזאת, הגם אם עסקאות המכר במתחם מושא ההחלטה לא היו מגלמות את מרכיב הפוטנציאל, הרי שעל ידי ניתוחן של מס' עסקאות, לא ניתן להסיק מסקנה חד ערכית בעלת מובהקות מוחלטת ביחס לאומדן השבחה הנובעת באופן ישיר ממרכיב זכויות הבניה הנוספות, על אף כמה וכמה שנתוני ההשוואה בשומת המבקשים אינם עקביים, קרי, במצב הקודם (טרם אישורה של התכנית) נבחנו ארבע עסקאות בלבד, בעוד שבמצב החדש (לאחר אישורה של התכנית) נבחו שמונה עסקאות.
יתרה מזאת, השונות וסטיית התקן במחירים להערכתי גבוהה יחסית, דבר אשר בכל מקרה מקשה באופן ניכר על הסקת מסקנה חד משמעית ביחס לעליית השווי בין שני מצבי התכנון.
על כן, מעבר לנושא הפוטנציאל המגולם להערכתי בנתוני ההשוואה, גם ניתוח איכותני של העסקאות, לא בנמצא.
שמאי המבקשים סבור כי על מנת להוכיח כי חלה עליית שווי כתוצאה מאישורה של התכנית המשביחה, יש להציג עסקאות מכר שבוצעו לפני ואחרי אישור התכנית, אולם, בהמשך מעלה טענה הסותרת את גישתו והיא כי הדירה מושא ההחלטה נרכשה בשנת 2016 במצב לא משופץ ונמכרה 6 שנים לאחר מכן בתמורה לסך של 2,200,000 ₪ לאחר שיפוץ, בעוד שבין השנים הללו חלה עליית מחירים בשיעור של כ – 20%, ולכן, עליית השווי בנכס מושא ההחלטה אינה מיוחסת להכנתה ואישורה של התכנית המשביחה אלא נבעה מעליית המחירים הכללית בארץ.
ככלל, אני מסכים עם טענת שמאי המבקשים כי הפרש השווי שלפני ואחרי אישור התכנית המשביחה נובע, בין השאר, מעליית המחירים הכללית בארץ כך שלא ניתן לייחס את עליית השווי המתקבלת בין שני סוגי העסקאות רק לאישורה של התכנית המשביחה בלבד, מנגד, לא ניתן לומר כי עליית המחירים אינה מושפעת כלל מהליכי התכנון הסטטוטורי ומצפיית השוק להשתנות המחירים.
בסיכומו של דבר ולאור המפורט לעיל, אני סבור כי לא ניתן להסתמך על בחינת עסקאות מכר שבוצעו לפני ואחרי אישור התכנית במתחם מושא ההחלטה, כביסוס למסקנה כי לא חלה השבחה במקרקעין, שכן, לפי בחינת ערכי השווי הממוצעים בגישת שמאי המבקשים, ניכר כי שווי מ"ר בנוי במצב החדש זהה בקירוב לשווי מ"ר בנוי במצב הקודם, ומשכך, על פניו ניכר כי לא חל שינוי בשווי השוק בגין האקט התכנוני.
התכניות המשביחות מוסיפות זכויות בניה, משפרות את זמינות זכויות הבניה, ומסירות מגבלות תכנוניות החלות על המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הקביעה כי שווי מ"ר במצב הקודם זהה בקירוב לשווי מ"ר במצב החדש, איננה מתיישבת עם העובדה שמדובר בשוק קונים שרואים לנגד עיניהם את הפוטנציאל העתידי לתוספת זכויות הבניה.
שמאי המבקשים לא הוכיח בפני בטענותיו באופן מספק לטעמי כי לא חלה השבחה בהתבסס על נתוני השוואה, על כן, בהתבסס על הנתונים הקיימים להערכתי, קיים קושי רב לקבל את גישתו.
לאור זאת, במקרה הנדון, ראיתי לנכון לקבל את גישת שמאי המשיבה לבחינת ההשבחה (אשר תואמת לגישת שמאי המבקשים החלופית).

<u>מהם ערכי השווי הראויים למועדים הקובעים ?</u>
בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים.

<u>ביחס למועד הקובע של תכנית ממ/5135 - 0153890-455 (מועד קובע 08.11.2017):</u>
שמאי המשיבה עורך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו עבור דירות מגורים מתוך המתחם מושא התכנית המשביחה, אולם, מתבסס על שווי מ"ר בנוי ומ"ר מבונה כפי שננקט בהחלטת החת"מ במבנה מושא ההחלטה בתת חלקה 6, בסך 17,500 ₪ למ"ר בנוי ובסך 7,100 ₪ למ"ר מבונה, כאשר שמאי המבקשים מאמץ ערך זה בעת עריכת תחשיבו.
כפי שנקטתי בהחלטתי דלעיל, מאחר שעסקאות המכר שבוצעו במתחם בכלל ובמבנה מושא ההחלטה בפרט, שעליהן התבסס שמאי המבקשים, מגלמות נתונים שונים ומגוונים לרבות תרומת יתרת זכויות בניה, דחיה בגין ניצול זכויות בניה נוספות, ציפיות התכנית המשביחה וגורמים נוספים, הרי שקיים קושי להתבסס עליהן באופן בלעדי, לפיכך, גם במקרה דנן, אאמץ את אותה הגישה שננקטה בהחלטתי דלעיל.
עיקר ההשבחה הינה בגין זכויות הבניה הנוספות, המהוות זכויות בניה לתוספת יח"ד בפרויקט של תמ"א 38 חיזוק מבנה קיים ותוספת בניה על גביו.
אני סבור כי ראוי שערכי השווי יתבססו על עסקאות בדירות דומות לזכויות הבניה, המהוות זכויות לדירות חדשות על גבי מבנה קיים בפרויקט תמ"א חיזוק, כאשר אלה יגלמו את כלל מאפייניו של הפרויקט לרבות תוספת זכויות על גבי מבנה קיים, פרויקט חיזוק ועיבוי בינוי, וכד'.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>אותרו מס' עסקאות למכר דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 עיבוי בינוי, הדומה במיקומו ובמאפייניו למושא ההחלטה, כדלהלן:</u>

ניתוח עסקאות מכר מפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה - עפ"י היתר בניה מיום 25/04/2017								
גוש חלקה	יום מכירה	מחיר עסקה	ישוב	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
6720/547	13/03/2018	₪ 1,900,000	גני תקווה	2018	5	113	4	₪ 16,814
6720/547	17/08/2017	₪ 2,310,000	גני תקווה	2019	6	111	5	₪ 20,811
6720/547	05/06/2017	₪ 2,045,000	גני תקווה	2019	6	114	4	₪ 17,939
6720/547	28/05/2017	₪ 2,060,000	גני תקווה	2019	6	116	4	₪ 17,759
6720/547	30/04/2017	₪ 2,010,000	גני תקווה	2019	5	116	4	₪ 17,328
6720/547	30/03/2017	₪ 2,119,150	גני תקווה	2019	5	118	4.5	₪ 17,959
6720/547	22/03/2017	₪ 1,960,000	גני תקווה	2019	5	115	4	₪ 17,043
6720/547	15/02/2017	₪ 1,920,000	גני תקווה	2018	6	113	4	₪ 16,991
6720/547	15/02/2017	₪ 1,920,000	גני תקווה	2018	5	113	4	₪ 16,991
6720/547	14/02/2017	₪ 1,900,000	גני תקווה	2018	6	113	4	₪ 16,814
6720/547	14/02/2017	₪ 1,900,000	גני תקווה	2018	5	113	4	₪ 16,814
6720/547	24/01/2017	₪ 2,110,000	גני תקווה	2017	6	118	4.5	₪ 17,881
ממוצע	**02/05/2017**	**₪ 2,012,846**	**-**	**-**	**5.5**	**114.42**	**4.17**	**₪ 17,595**

שטח הדירות מהווה שטח פלדלת ותואם בקירוב למצוין בתכנית היתר מס' 65979 מיום 25/04/2017 לגבי דירות שדווח מספר הדירה, במערכת מידע נדל"ן.
בהתאם לדיווח העסקאות, ניכר כי לא כוללות מכר של חניה צמודה בחלקה ולפי היתר הבניה בעוד סה"כ הפרויקט כולל 52 יח"ד, קיימים 20 מקומות חניה בלבד, על כן ייתכן כי חניות אלו "ניתנו" לדירות הקיימות במסגרת הסכם התמ"א.
עם זאת, ניכר כי קיימת חניה ציבורית ברחוב בקעת הירדן הצמוד לפרויקט וכן ביתר רחובות סמוכים, אשר תואם לפתרונות חניה שניתנו במקרקעין נשוא ההחלטה, ועל כן מגלמים דירה עם חניה ציבורית ברחוב.

<u>תחשיב בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת ה"חילוץ"/"העלויות", כדלהלן:</u>

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ		
מרכיב		**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי		₪ 17,600
בניכוי מע"מ	17%	₪ 15,043
בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 12,748
עלות הקמה למ"ר ישירות ועקיפות		₪ 5,663 -
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל		₪ 7,100

עלות הקמה למ"ר הינה לפי מחירון דקל עלות למ"ר של 4,530 ₪ בתוספת העמסת עלויות עקיפות של 25%.

לסיכום מצאתי לנכון לאמוד למועד הקובע שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל בסך 7,100 ₪.

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>ביחס למועד הקובע של תכנית 455-0615948 (מועד קובע 27.03.2020):</u>

שמאי המשיבה מאמץ בעת עריכת תחשיבו את הערך שננקט בהחלטתי דלעיל גם עבור שווי הקרקע למועד הנדון.
שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו, ועל כן, אינו מציין התייחסות באם מקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה או חולק עליו.
במסגרת החלטתי דלעיל, הבאתי בחשבון כי לאור הקושי באיתור נתוני השוואה כפי שהובא בחשבון ביחס לתכנית קודמת, המהווים מכר דירות מגורים בבניה בפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה, בפרויקט אשר קיבל היתר בניה סמוך למועד ביצוע העסקאות ועל כן מגלם דחייה לקבלת הדירות, במיקומים דומים המגלמים מאפיינים דומים/זהים למושא ההחלטה ולאור מהות ההשבחה בגין אישור התכנית ובהתחשב ביחס לעליית המחירים וכפי שמשתקפת בעסקאות ההשוואה, מצאתי לנכון להביא בחשבון על הצד הזהיר עליית שווי של 10% בשווי מ"ר קרקע מבונה, כדלהלן:
7,100 ₪ למ"ר * 1.1 = כ- 7,800 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.
לחיזוק גישה זו, אתבסס על עסקאות מכר שבוצעו עבור דירות מגורים חדשות במבנים שעברו חיזוק ותוספת מכוח תמ"א 38 בין השנים 2019 – 2020, שמהן, מתקבל שווי בסך 7,800 ₪ למ"ר מבונה במעוגל, נכון למועד הקובע הנדון.

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>אותרו מס' עסקאות למכר דירות חדשות בפרויקט תמ"א 38 עיבוי בינוי, הדומה במיקומו ובמאפייניו למושא ההחלטה, כדלהלן:</u>

ניתוח עסקאות מכר מפרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספת בניה - עפ"י היתר בניה מיום 25/04/2017								
גוש חלקה	**יום מכירה**	**מחיר עסקה**	**ישוב**	**שנת בניה**	**קומה**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**שווי מ"ר בנוי**
6720/547	02/11/2020	₪ 2,050,000	גני תקווה	2018	1	83	4	₪ 24,699
6720/688	06/07/2020	₪ 1,950,000	גני תקווה	2019	5	88	4	₪ 22,159
6720/688	06/07/2020	₪ 1,820,000	גני תקווה	2019	5	85	4	₪ 21,412
6720/688	28/06/2020	₪ 1,930,000	גני תקווה	2019	6	88	4	₪ 21,932
6720/810	31/05/2020	₪ 1,700,000	גני תקווה	2019	5	75	3	₪ 22,667
6720/810	26/05/2020	₪ 1,670,000	גני תקווה	2019	6	75	3	₪ 22,267
6720/810	11/05/2020	₪ 1,660,000	גני תקווה	2019	5	75	3	₪ 22,133
6720/547	27/01/2020	₪ 2,225,000	גני תקווה	2020	5	111	5	₪ 20,045
6720/811	10/12/2019	₪ 2,000,000	גני תקווה	2017	קרקע	102	6	₪ 19,608
6720/547	22/09/2019	₪ 2,209,000	גני תקווה	2019	6	113	5	₪ 19,549
6720/547	05/09/2019	₪ 2,165,000	גני תקווה	2019	5	113	5	₪ 19,159
6720/688	29/08/2019	₪ 1,735,000	גני תקווה	2019	6	78	3	₪ 22,244
6720/688	26/06/2019	₪ 1,790,000	גני תקווה	2019	6	85	4	₪ 21,059
6720/688	26/06/2019	₪ 1,740,000	גני תקווה	2019	קרקע	85	4	₪ 20,471
6720/688	16/06/2019	₪ 1,710,000	גני תקווה	2019	5	78	3	₪ 21,923
6720/688	05/06/2019	₪ 1,740,000	גני תקווה	2019	5	79	3	₪ 22,025
6720/547	30/05/2019	₪ 2,209,000	גני תקווה	2019	6	111	5	₪ 19,901
6720/547	04/03/2019	₪ 2,154,600	גני תקווה	2019	5	111	5	₪ 19,411
6720/809	18/02/2019	₪ 2,300,000	גני תקווה	2018	5	110	4	₪ 20,909
ממוצע	**26/11/2019**	**₪ 1,934,611**	**-**	**-**	**5**	**92**	**4**	**₪ 21,241**

<u>תחשיב בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת ה"חילוץ"/"העלויות", כדלהלן:</u>

<u>שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ</u>		
מרכיב		**תוצאה**
שווי מ"ר בנוי		₪ 21,241
בניכוי מע"מ	17%	₪ 18,154
בניכוי רווח יזמי	18%	₪ 15,385
עלות הקמה למ"ר ישירות ועקיפות		₪ 7,500
סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה		**₪ 7,885**

מכל המפורט לעיל, אביא בחשבון כי שווי הקרקע במעוגל, נכון למועד הקובע הינו בסך ₪ 7,800 למ"ר קרקע מבונה, התואם את הערך שננקט בהחלטתי דלעיל ומשקף את עליית המחירים הסבירה במקרה דנן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>סבירות אומדן השווי במצב הקודם:</u>

שמאי המבקשים טוען כי שווי הנכס מושא ההחלטה במצב הקודם כפי שננקט בשומת המשיבה בסך של 1,217,449 ₪ נמוך מאוד ואינו משקף את שווי השוק נכון למועד הקובע, וזאת ניתן להראות באמצעות השוואה לעסקאות מכר שבוצעו במהלך שנת 2017.

בהתאם לכך, הציג בחוות דעתו נתונים מתוך פרסומים של דירות מגורים המוצעות למכירה בטווח מחירים של 1,520,000 ₪ - 1,800,000 ₪, כאשר בכל המודעות ניתנה התייחסות לקידום פרויקט תמ"א 38 ולא לתכנית 455-0153890, ולכן, לדעתו, מחירי ההיצע הנ"ל מגלמים את הפוטנציאל הנובע מכוח תמ"א 38 גרידא.

בנוסף, ציין כי הדירה מושא ההחלטה נמכרה בשנת 2016 בסך של 1,460,000 ₪, כך שמחיר מכירה זה משקף שווי גבוה יותר.

<u>ראשית</u>, אינני מקבל את גישת שמאי המבקשים אודות התימוכין שהציג לצורך חיזוק טענתו לסך השווי במצב הקודם, המבוסס על היצעי יד שניה לדירות מגורים מהמתחם הנדון, שכן, נתוני ההשוואה הללו אינם ברמת מובהקות זהה לזו של עסקאות מכר, ולכן, נדרש להביא בחשבון מקדמי התאמה והפחתה למו"מ.

לאור זאת, אני סבור כי קיימת העדפה להתבסס על עסקאות מכר, ככל שישנן, מאשר על נתוני היצע.

<u>שנית</u>, כפי שנומק בהרחבה לעיל, עסקאות המכר שבוצעו עבור דירות מגורים במתחם מושא ההחלטה מגלמות את מרכיב הפוטנציאל להתחדשות עירונית ולאישורה של תכנית המוסיפה זכויות בניה, כך שככל שמועד העסקה קרוב יותר למועד אישורה של התכנית המשביחה, כך השווי יהיה זהה או קרוב יותר לשווי השוק במועד אישור התכנית המשביחה, כפי שהובהר בהלכת לוסטרניק, על כך עמדנו לעיל.

הדירה מושא ההחלטה נרכשה ביום 10.07.2016 בתמורה לסך של 1,460,000 ₪.

בהתחשב בכך שפרסום הפקדת תכנית 455-0153890 בעיתונות הינו ביום 21.07.2016, ופרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט הינו ביום 06.07.2016, נראה כי המחיר במועד ביצוע העסקה מגלם את מרכיב הפוטנציאל הנובע מהציפייה לאישורה של תכנית זו ומהציפייה הכללית להתחדשות עירונית במתחם הנדון. משכך, לצורך אומדן השווי במצב הקודם, לא ניתן להתבסס על עסקאות המכר שבוצעו עבור דירות במתחם בכלל ובדירה מושא ההחלטה בפרט, וזאת מאחר שהם אינן מנטרלות את מרכיב הפוטנציאל ואינן תואמות את הנאמר בהלכת לוסטרניק.

לאור כל האמור, אומדן השווי במצב הקודם ייבחן על הצד הזהיר בהתאם לשווי הבנוי של שטח הדירה הקיים וכן על השווי המבונה של תוספת זכויות הבניה המאושרות מכוח התכנית שחלה ערב מועד אישורה של התכנית המשביחה (ממ/5008), תוך ההפחתה בגין דחיה, התאמה לבינוי הקיים ומרכיב המושע במימוש תוספת זכויות הבניה.

כאמור, ערכי השווי שננקטו בעת עריכת תחשיב ההשבחה נגזרו מעסקאות שבוצעו בדירות חדשות במבנה שעבר חיזוק במסגרת תמ"א 38 בסביבה הקרובה, אשר מנטרלות את מרכיב הפוטנציאל ומשקפות את שווי השוק במועד הקובע.

בשולי הדברים יוער כי בכל מקרה תחשיב ההשבחה נערך גם בשיטת "הדלתא", קרי, חישוב תוספת זכויות הבניה הנובעת מההפרש שבין שני מצבי התכנון, ומשכך, אומדן ההשבחה המתקבל, חושב עבור זכויות הבניה שהוסיפה התכנית המשביחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין אישור תכנית ממ/5135 – 0153890–455 (מועד קובע 08.11.2017)</u>

<u>תוספת הזכויות מכוח התכנית המשביחה:</u>

בהתאם לגישה החלופית של שמאי המבקשים, ניכר כי שמאי הצדדים חלוקים אודות היקף השטח של תוספת זכויות הבניה שנוצרה מכוח התכנית המשביחה.

שמאי המשיבה סבור כי התכנית מוסיפה 1,597 מ"ר עיקרי + 144 מ"ר ממ"דים לדירות חדשות, ובסה"כ 1,741 מ"ר.

מנגד, שמאי המבקשים סבור כי התכנית מוסיפה 1,597 מ"ר עיקרי בלבד, כפי שמתקבל מהפרש השטחים בין שני מצבי התכנון, קרי: 2,500 מ"ר – 4,097 מ"ר.

תקנות התכנון והבניה מקנות זכויות בניה לממ"ד עבור כל דירת מגורים.

תכנית ממ/5008 מיום 24.03.1988 קבעה כי מס' דירות בבניין הינו 24 וסה"כ שטח לדירה כולל תוספת 104.16 מ"ר וסה"כ שטח בניה עם התוספת לבית- 2,500 מ"ר (ניכר כי שטח זה כולל גרמי מדרגות).

התכנית המשביחה קבעה שטח בנייה עיקרי- 4,097 מ"ר מעל כניסה קובעת + שטח שירות 1,655 מ"ר מעל כניסה קובעת, ב- 7 קומות, קווי בניין - 0 מ', מס' יח"ד - 36.

יוצא אפוא, ששטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון מתקזזים עבור 24 יח"ד שהיו קיימות הן במצב הקודם והן במצב החדש, אולם, במצב החדש התווספו 12 יח"ד חדשות שבגינן יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים כתוספת זכויות בניה החייבת בהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר בהתאם לפסד דין ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "**הלכת חשדר**").

על כן, מצאתי לנכון לקבל את גישת שמאי המשיבה הסבירה ביחס לתוספת השטחים דלעיל של 1,597 מ"ר עיקרי + 144 מ"ר שטחי ממ"ד ל- 12 יח"ד, החייבים בהיטל במימוש הנדון[3].

זאת ועוד, שמאי המשיבה נוקט בתוספת שטח מחסנים של 96 מ"ר במקדם אקו' 0.5, לפי חישוב של 12 יח"ד חדשות * 8 מ"ר, בעוד ששמאי המבקשים נוקט בשטח מחסנים זהה, אך במקדם אקו' 0.3.

תוספת שטחי המחסנים שננקט בשומות הצדדים נראה לי סביר בהחלט ולפיכך אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

בהתאם להחלטות שערכתי לצד החלטות של שמאים מכריעים, ראיתי לנכון לקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה עבור מקדם אקו' 0.5 למחסן המצוי בתחום הסבירות.

[3] יצוין כי ניתן לטעון לגבי תוספת שטח שירות בתכנית המשביחה כמשחרר שטח גרמי מדרגות שנספרו כעיקרי במצב הקודם וניצולם כשטח שירות, ברם לאור העובדה כי ניכר לבדיקתי ששטח עיקרי שבוקש בבקשה להיתר שהוגשה, תואם לשטח שנוסף בתכנית ושטח שנותר לניצול עוד במצב הקודם בחלקה, לא יובא בחשבון שטח רעיוני אשר ייתכן כי אפשרי לניצול.

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>עלויות נוספות לניצול הזכויות הנוספות - עלויות בניה:</u>

שמאי הצדדים מביאים בחשבון כי עלויות הבניה הנוספות החלות במקרה הנדון, מעבר למגולם בשווי מ"ר קרקע מבונה (שנקבע בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ, יזמות **ועלויות הקמה סטנדרטיות**), הינן:

<u>חיזוק בניין כולל התאמות לדירות הקיימות.</u>

התכנית הנדונה מציעה עיבוי בינוי תוך יישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה והינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

לעניין חיזוק מבנים תמ"א/38 נקבע כי מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ובין היתר לאחר מילוי התנאי שכולל *"הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה."*

עוד נקבע כי "על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח נספח מס' 2 בתמ"א/3/38."

גם בתנאים למתן היתרי בניה נקבע כי "הגשת חישובים סטטיים המעידים כי עבודות החיזוק מאפשרות את הקמת יחידות המגורים הנוספות, יש להראות עמידה בתקן רעידות אדמה ת"י 413."

יצוין כי תוספת זכויות הבניה הנדונות הינה מכוח תמ"א 38, קרי ניתנה לשם חיזוק המבנה והיח"ד הקיימות בפני רעידות אדמה.

על כן, אכן כפי שטוענים שמאי הצדדים, מדובר בעלויות עודפות אשר חלות במצב החדש לצורך ניצול זכויות הבניה הנדונות.

שמאי הצדדים חלוקים אודות גובה עלות ליח"ד, כאשר שמאי המשיבה סבור שגובה העלות הינה 50,000 ₪ ליח"ד קיימת, בעוד ששמאי המבקשים סבור שגובה העלות הינה 55,000 ₪ ליח"ד קיימת.

שמאי המבקשים לא פירט מדוע נקט בעלות אחרת מזו שננקטה בשומת המשיבה ולא הציג נתונים אחרים אשר תומכים בעלות אחרת.

על כן, על הצד הזהיר, ובהתאם להחלטות קודמות שערכתי לרבות החלטתי במבנה מושא ההחלטה, ולאור סבירות העלות להערכתי בהתחשב בעובדה כי מדובר במבנה בו קיימות עוד במצב הקודם יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות לרבות הקמת ממ"דים, אקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה.

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>עלויות נוספות לניצול הזכויות הנוספות - עלויות חניה:</u>

שמאי הצדדים מביאים בחשבון חלק יחסי מההוצאות הנדרשות לפתרונות חניה בתכנית ממתחם 5.

<u>ביחס לחניה נקבע בתכנית המשביחה כי:</u>

א. תותר הקמת קומות חניה תת-קרקעיות ציבורית, מתחת לשטחים הציבוריים הפתוחים ומתחת לחניונים, בהתאם לנספח התנועה. חניות אלו יהיו ציבוריות בלבד.

ב. בניית החנייה הציבורית התת והעל קרקעית תבוצע בד בבד עם מימוש הזכויות בתכנית.

ג. החניה תתוכנן בהתאם לנספח תנועה וחניה המנחה. עוד צוין כי במגרש 5005 תוקם חניה ציבורית תת קרקעית בחניון.

<u>בין התנאים למתן היתרי בניה נקבע כי:</u>

א. פתרון לבניין שלם, לרבות חניה ומקלוט.

ב. בקשה להיתר בנייה תכלול את החנייה הציבורית הנדרשת, וכל מתחם יכלול את החנייה הציבורית התת קרקעית באותו מתחם.

לאור האמור, אני סבור כי יש להביא בחשבון את העלות העודפת בגין מתן פתרונות החניה הנ"ל שלא מגולמת בעלויות וערכי השווי שנקבעו בגישת החילוץ, ובעובדה כי נתוני ההשוואה כן מגלמים בחובם שווי בפתרונות ציבוריים בחניה ציבורית בסביבתם.

בהתאם לנספחי התנועה ניכר כי המקרקעין מהווים חלק ממתחם מס' 5, ביחד עם 4 מגרשים מס' 1016-1013, בהם 104 יח"ד קיימות, 52 יח"ד נוספות, ולפי טבלת מאזן חניה במתחם 5 פתרונות חניה מוצעים, כדלהלן:

חניה עילית מוצעת - 99 מ.ח.

חניה תת"ק מוצעת - 86 מ.ח.

תחשיב עלות הקמת חניות:

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**
מס' חניות למתחם 5	185
חניות עיליות ע"פ תכנית בינוי: 99 מ.ח * 25 מ"ר * 340 ₪/מ"ר	₪ 841,500
86 חניות תת קרקעיות: 2,600 מ"ר * 2,760 ₪/מ"ר	₪ 7,176,000
סה"כ עלות הקמת החניות	₪ 8,017,500
חלק יחסי לבניין 36 יח"ד/156 יח"ד במתחם	0.231
סה"כ עלות הקמת החניות למבנה	**₪ 1,850,192**

שטח חניות תת קרקעיות הינו בהתאם למדידה גראפית מנספח החניה המגלמת עלויות ישירות ועקיפות.

עלות הקמת חניות עיליות, לפי מחירון דקל ולפי חישוב של 25 מ"ר לחניה כולל מעברים, מדרכות וכו'.

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

מקדם דחייה:

שמאי המשיבה נוקט במקדם דחייה של 0.747, המגלם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.
שמאי המבקשים נוקט במקדם דחייה של 0.27, המגלם דחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 9% המגלם את הריבית הנוכחית ואת רכיב הסיכון, וזאת לאור העובדה כי במקרה הנדון, המצב המשפטי מורכב.
אני סבור כי כפי שהוגש בפועל, בבקשה להיתר בניה 20200223 מתאריך הגשה 25.11.2020, לחיזוק מבנה קיים בפני רעידות אדמה הכולל תוספת ממ"דים, מרפסות, מעלית, הקמת לובי, חניות לדירות חדשות, תוספת קומות 5+6 ו-7 חלקית, 15 יח"ד חדשות (סה"כ 39 יח"ד: 24 יח"ד קיימות ו-15 יח"ד חדשות), ואף בבקשות להיתר דומות בחלקות סמוכות, דחייה של 15 שנים למועד ניצול זכויות הינה ארוכה מאוד.
אני סבור כי כאשר מביאים בחשבון את הצורך בהסכמת הדיירים, ואת המצב העובדתי הקיים לרבות את כלל התנאים למתן היתרי בניה המפורטים בתכנית, ראוי לאמוד לכל היותר את הדחייה בכ- 5 שנים למועד הוצאת היתר בניה.
לבדיקתי את עקרונות טיוטת תקן שמאי מס' 21.1 ביחס לפרויקטים של פינוי בינוי, שם 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."
אני סבור כי דחייה של 5 שנים עד למועד הוצאת היתר בניה המגלם את התקופה לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במצב החדש ותנאים נוספים למתן היתר בניה לפי התכנית הינה סבירה, על כן, אקבל את עמדת שמאי המשיבה.
שיעור היוון לדחייה שיש להביא בחשבון הינו שיעור הריבית המיוחס למרכיב הקרקע.
בהתאם לתקינה השמאית ולקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, שיעור ההיוון לדחייה המיוחס למרכיב הקרקע הינו בטווח של 5% - 6%, על כן, אקבל את הערך שננקט בשומת המשיבה, המצוי לטעמי בתחום הסבירות.

מקדם מושע:

לאור ריבוי הבעלים במקרקעין, שמאי המשיבה נוקט במקדם הפחתה למושע בסך 0.9, מנגד, שמאי המבקשים נוקט במקדם הפחתה למושע בסך 0.8 בהתחשב בטיפול הדרוש בהתנגדויות מצד הדיירים.
יצוין כי מעיון בבקשה להיתר בניה ובתיק הבניין, בגיליון הדרישות כפי שפורט בפרק הרישוי, ניכר כי תקופת הדחיה כפי שננקטה לעיל הינה תקופת דחייה סבירה, וניכר כי דחייה זו מגלמת בחובה את עיקר מרכיב המושע.
עם זאת, לאור מורכבות וחיכוך בין בעלי הזכויות ובין יזם/קבלן מבצע וסיכונים נוספים אשר יכול היה להביא בחשבון קונה מרצון סביר, יובא בחשבון מקדם מושע נוסף בסך 0.9 המצוי לטעמי בתחום הסבירות ומגלם את המושע בביצוע הפרויקט, מעבר לדחייה שהובאה בחשבון עד למועד התחלתו.
לא מצאתי לנכון לקבל הפחתה גדולה יותר בגין מרכיב המושע היות שההפחתה שהובאה בחשבון ננקטה בנוסף לדחייה כאמור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה הסופי:</u>

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

תחשיב ההשבחה הנובעת מתכנית 455-0153890				
שווי במצב קודם				
מרכיב	**שטח בנוי במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי/ קרקע מבונה**	**מקדם דחיה ושוליות והתאמה לבינוי קיים**	**תוצאה**
שטח הדירה (נטו)	58.59	₪ 17,500		₪ 1,025,325
יתרת זכויות הבניה	33.55	₪ 7,100	0.849	₪ 202,250
מקדם הפחתה למושע לרכיב יתרת הזכויות				0.95
סה"כ שווי במצב קודם				**₪ 1,217,462**
שווי במצב חדש				
מרכיב				**תוצאה**
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 7,100
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,741
שטח אקו' מחסנים (96 מ"ר * 0.5)				48
חלק יחסי בתוספת הזכויות				3.816%
תוספת השווי במצב החדש - ביניים				**₪ 484,678**
חלקי יחסי בעלויות חיזוק מבנה (50,000 ₪ * 24 דירות * 3.816%)				₪ -45,789
חלקי יחסי בעלויות חניה (1,850,192 ₪ * 3.816%)				₪ -70,599
שווי ביניים				**₪ 368,289**
מקדם דחיה (N=5, I=6%)				0.747
מקדם הפחתה למושע וסיכון				0.90
תוספת השווי במצב החדש				**₪ 247,686**
שווי במצב החדש				**₪ 1,465,148**
<u>סיכום תחשיב ההשבחה</u>				
ההשבחה במעוגל				**₪ 247,700**
היטל השבחה 50%				**₪ 123,850**

שווי מ"ר קרקע מבונה נקבע ביחס לשטח דירה נטו, שהינו לפי שטח דירה נטו רשום, כאשר ניכר כי שטח דירה ברוטו של 70.61 מ"ר שנקבע בתכנית מס' ממ/5008, ניכר כי כולל גרמי מדרגות וקירות חוץ.
מקדם דחייה ושוליות במצב הקודם ליתרת זכויות הבניה לפי חישוב של 1 שנה בשיעור היוון של 6% וכן מקדם שוליות והתאמה לבינוי קיים לתוספת השטחים של 0.9.

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>השבחה בגין אישור תכנית 0615948–455 (מועד קובע 27.03.2020)</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי ההשבחה הינה בגין תוספת 3 יח"ד, ועל כן אומד את ההשבחה בגין שיפור תכנון וביטול שוליות במקדם 20% לשטח השולי שהפך לעיקרי, כדלהלן:

במצב הקודם הותרה הקמת 36 יח"ד ובמצב החדש מותרת הקמת 39 יח"ד כאשר היקף שטחי הבניה נותרו 4,097 מ"ר בשני מצבי התכנון, ולכן, מתקבל אפוא כי שטח שולי בהיקף של 8.75 מ"ר לכל יח"ד הפך לשטח עיקרי של יח"ד אחרות, המסתכם לשטח של 315.2 מ"ר.

שמאי המבקשים סבור שהשטח של יח"ד במצב הקודם נגזר מזכויות הבניה של תכנית ממ/5008, קרי, 104.16 מ"ר, ולא מתכנית 455-0153890, בעוד שבמצב החדש, לפי זכויות הבניה של תכנית 455-0615948, השטח של יח"ד הינו 105.05 מ"ר, ומשכך, נראה כי לא חלה כל השבחה במרכיב השוליות בין שני מצבי התכנון.

תכנית 455-0615948 קבעה הוראות של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים וכן הוראות לעיבוי בינוי תוך תוספת 51 יחידות וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים של שטח עיקרי שירות.

בתא שטח מס' 1015 שבנדון, אין שינוי בשטחי הבניה ונוספו 3 יח"ד, סה"כ 39 יח"ד במצב החדש לעומת 36 במצב הקודם.

ראשית, בעת עריכת תחשיב ההשבחה, אני סבור שיש להביא בחשבון כי תוספת זכויות הבניה מתכנית 455-0153890 מהווה המצב הקודם במקרקעין, כאשר תכנית ממ/5008 הינה תכנית הקודמת לה, זאת כפי שנומק בהרחבה לעיל לעניין ההתייחסות לתכנית 455-0153890 כאל התכנית אשר מתווה את המצב החדש במדרגת ההשבחה הראשונה ואת המצב הקודם במדרגת ההשבחה השניה, לפיכך, לא אקבל את עמדת שמאי המבקשים.

השטח מושא ביטול השוליות, חושב כהפרש בין סה"כ שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם אל מול סה"כ שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש.

מקדם השבחה בגין שטח שולי ביח"ד מותרות להקמה שהפך לגרעיני ביח"ד חדשות, בגובה 20% שנוקט בו שמאי המשיבה מקובל וסביר ותואם להחלטות שערכתי לצד החלטות של שמאים מכריעים אחרים ועל כן אאמצו בעת עריכת תחשיבי.

אני סבור כי לתוספת שטחים אקו' אלו בגין ביטול שוליות יש להוסיף את השטח הסחיר שנוסף בגין ממ"דים, במלואו, שכן שטחי הממ"ד נוספו יש מאין במקרה של תוספת יח"ד, ולא התאפשרו לניצול במצב הקודם.

<u>עלות הקמת חניה:</u>

סביר לקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תוספת יח"ד גוררת הקמת 3 מקומות חניה נוספים בקומת מרתף תת"ק.

שטח מרתף למקום חניה הינו לפי השטח הממוצע למקום חניה (שטח לבניה בקומת מרתף לפי נספח הבינוי 2,600 מ"ר בחלוקה למספר מקומות חניה מסומנים במרתף 86 מ.ח, כ- 30 מ"ר למ.ח).

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>תחולת פטור לממ"ד:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בעת עריכת תחשיבו את שטחי הממ"דים שנוספו עקב תוספת זכויות הבניה ל – 3 יח"ד חדשות במצב החדש.

מנגד, טוען שמאי המבקשים כי זכויות הבניה לממ"ד הן מכוח תקנות הג"א ולפיכך, אין לחייב בגינם בהיטל השבחה.

לחיזוק טענה זו, מצרף ציטוט מתוך פסיקתו של בית המשפט, המתייחסת ככל הנראה לתחולתו של פטור בגין הקמת ממ"ד, אולם אינו מצרף הפניה למקור פסק הדין ו/או מספר ההליך.

בהתאם לפסד דין ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, החוק לא מקים חבות בהיטל השבחה כאשר עלה שווי מקרקעין כתוצאה מחקיקה ראשית או מכוח חקיקת משנה.

לפיכך, לצורך בחינת היטל ההשבחה יש לערוך הבחנה בין שטחי השירות שכלולים בתכנית המשביחה ונוצלו לצורך בניית ממ"ד לבין שטחים נוספים שאינם כלולים במסגרת התכנית ואשר הוספו מכוח תיקון 79 לחוק התכנון והבניה.

בפסק הדין לעיל נקבע כי מימוש זכויות בניה להקמת ממ"ד בדרך של בקשה להיתר בניה פטור מתשלום היטל השבחה, אולם, מימוש זכויות בניה אלו בדרך של מכר, יהיה חייב בתשלום היטל השבחה מלא.

לאור האמור, מאחר שבמקרה דנן, מימוש הזכויות התבצע בדרך של מכר, אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים לכך שלא קיים חיוב בהיטל השבחה להקמת הממ"דים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו החלק היחסי של הנכס מושא ההחלטה ?</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בעת עריכת תחשיב ההשבחה כי החלק היחסי של מושא ההחלטה הינו 3.816% כפי שנגזר מהחלק היחסי ברכוש המשותף המוגדר בצו רישום בית משותף של מסמכי תיק הבית המשותף (29/760), המתייחס למצב המבנה הקיים, הכולל 24 יח"ד.

שמאי המבקשים סבור שבעת עריכת תחשיב ההשבחה דנן, יש להביא בחשבון כי החלק היחסי של מושא ההחלטה השתנה לאור זאת שבמצב הקודם, התווספו יח"ד ובסה"כ מדובר על 36 יח"ד.

לפיכך, יש להביא בחשבון כי החלק היחסי של מושא ההחלטה קטן יותר היות שהרכוש המשותף מתחלק במספר יח"ד גדול יותר, כך שהחלק היחסי של מושא ההחלטה הינו פחות מ – 1% ולכן תוספת הזכויות הינה זניחה ביותר ועל כן, לא קיימת השבחה.

מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאי המבקשים, שמאי המבקשים מעלה טענה מקדמית וחולק על "עצם החיוב", בהתאם לשיטתו במקרה דנן אין אמור לחול החיוב ככל שישנו על הנישומים, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקשים לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו ", הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענתו.

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על הנישומים בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לרבות הגדרת החלק היחסי של הנישום ברכוש המשותף.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשים טרם פנייתם לערר בפני שמאי מכריע.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכם של הנישומים לערור על עצם החיוב ועל עצם הגדרת החלק היחסי לחיוב.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יוער כי מימוש תוספת זכויות הבניה להקמת 36 יח"ד במצב הקודם טרם בוצע, ובהתאם לכך, טרם בוצע רישום מחדש במסמכי הבית המשותף, לאור זאת, במקרה דנן אתבסס על החלק היחסי של מושא ההחלטה עפ"י חלקו היחסי כפי שמוגדר בצו רישום הבית המשותף וכפי שננקט בשומת המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה הסופי:</u>

לאור כל המפורט לעיל, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד במ"ר	שטח שולי לדירה במ"ר	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	4,097	36	113.81	8.75	315.2
מצב חדש	4,097	39	105.05		
מרכיב					**תוצאה**
מקדם השבחה - 20%					20%
השבחה בגין ביטול שוליות במ"ר אקו'					63.03
תוספת שטח ממ"דים ל- 3 יח"ד במ"ר					36.00
השבחה במ"ר אקו'					**99.03**
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 7,800
ההשבחה ביניים					₪ 772,440
בניכוי עלות הקמת 3 מ.ח נוספים (3 * 30 מ"ר * 2,760 ₪)					- ₪ 248,400
סה"כ השבחה					**₪ 524,040**
חלק יחסי בתוספת הזכויות					3.816%
מקדם דחיה (N=2.5, I=6%)					0.864
מקדם מושע וסיכון					0.90
ההשבחה במעוגל					**₪ 15,600**
היטל השבחה 50%					**₪ 7,800**

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

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6720, חלקה: 895, תת חלקה: 10, רחוב הגליל 76, שכונת צמרות הרמה, גני תקווה, בגין מימוש בדרך של מכר, כמפורט להלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תוכנית 455-0153890	08.11.2017	₪ 247,700	₪ 123,850
תוכנית 455-0615948	27.03.2020	₪ 15,600	₪ 7,800

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 בניה] 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. תצהיר

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 נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 21.11.2023.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע 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