תאריך : **25.11.2021**
מס' בקשה/מינוי : **1282-2021**
מספרנו : **8221**

לכבוד

הכשרת היישוב התחדשות עירונית אורבנית שותפות מוגבלת
דוא"ל: shmulik@trig.co.il

<u>באמצעות</u>
בא כוח עוה"ד צדוק צדיק
דוא"ל: zadikadv@netvision.net.il

מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין
דוא"ל: r-shamay@rosenberg.co.il

(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
דוא"ל: zoharr@holon.muni.il

<u>באמצעות</u>
בא כוח עוה"ד עופר צילקר
דוא"ל: ofer@holon.muni.il

גב' גלית אציל לדור שמאית מקרקעין
דוא"ל: Galit@atsil.co.il

(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה</u>

גוש : 7174, חלקה : 163 [חלק]

מגרשים מס' 100A+B לפי תכנית מס' ח/מק/190 (505-0548057)

"פרויקט WIIN TOWERS"

<u>פינת הרחובות ההסתדרות 62, פיכמן וד"ר כהן היינץ 4,6,8</u>

<u>שכונת קריית עבודה (בצמוד לשדרת המגדלים ח/501), חולון</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 1282-2021 מיום 20.07.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

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

גורם ההשבחה: תכנית ח/מק/190 (505-0548057).

גורם המימוש: מימוש בדרך של הסכם פינוי בינוי (קומבינציה) ובדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20200064.

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. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 27.10.2021, באופן פרונטלי כאשר חלק מהמשתתפים השתתפו באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.07.2021 ע"י החת"מ.
נערך ביקור בנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	פינת הרחובות ההסתדרות 62, פיכמן וד"ר כהן היינץ 4,6,8 שכונת קריית עבודה, חולון.
גוש	:	7174.
חלקה	:	163 [בחלק].
שטח חלקות רשום[1]	:	6,740 מ"ר.
תתי חלקות	:	43-84, 89-92, 97-100, 105-108, 113-116 (סה"כ 58 יח"ד).
מס' מגרש	:	מגרשים מס' 100A+B לפי תכנית מס' ח/מק/190 (505-0548057).
שטח מגרשים	:	4,701 מ"ר (המגרש המאוחד לפי תקנון התכנית המשביחה ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר נשוא המימוש).
זכויות רשומות	:	זכויות חכירת משנה על שם פרטיים בתתי החלקות השונות.
מהות הנכס	:	42 יח"ד הממוקמות בבניין ברח' היינץ כהן מס' 4,6,8 ו- 16 יח"ד הממוקמות בחלקו המזרחי של הבניין ברח' ההסתדרות מס' 62, סה"כ 58 יח"ד במצב הקודם אשר היוו את המחצית המזרחית של הדירות אשר היו בנויות בחלקה. במצב החדש מתוכנן הקמת פרויקט פינוי בינוי בו יוקמו שני מגדלים ע"ג קומות מרקמיות, בו סה"כ 235 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור בקומת הקרקע וא' וזאת מעל קומות מרתף.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

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

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה ומסמך התייחסות למימוש בהיתר, נערכו ע"י שמאית המקרקעין הגב' גלית אציל לדור.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר שאול רוזנברג ומר ירון ראובן.
6.3 מכתב תגובת שמאית המשיבה.
6.4 מכתב התייחסות שמאי המבקשת למכתב תגובת שמאית המשיבה.
6.5 מכתב התייחסות שמאית המשיבה למכתב התייחסות שמאי המבקשת (בסעיף 6.4).
6.6 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 16.03.2020.
6.7 העתק מסמכי תיק הבית המשותף.
6.8 העתק הסכם פינוי בינוי מייצג (נוסח אחיד) בין בעלי הזכויות בדירות לבין היזם/קבלן מיום 04.06.2017.
6.9 העתק תשריטי מדידה של דירות טיפוסיות בבניינים הקיימים מיום 11.06.2017.
6.10 העתק דו"ח אפס שנערך לפרויקט מיום 10.01.2021 ע"י משרד השמאי מר ירון ספקטור.
6.11 העתק הסכם מכר דירות יזם ליובלים אמפא מיום 13.06.2021.
6.12 העתק הסכם מכר תת חלקה 98 מיום 05.02.2021.
6.13 ערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.
6.14 ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן.
6.15 ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל.
6.16 עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.
6.17 ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת.
6.18 חוות דעת עו"ד ומהנדס מר צדוק צדיק ביחס להיקף הפטור משטחי ממ"דים ותגובה לפרוטוקול דיון.
6.19 חוות דעת המהנדס מר ישראל דוד ביחס לעלויות עודפות במקרקעין.
6.20 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.21 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.22 בקשה להיתר בניה מס' 20200064.
6.23 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון בישיבתה 2021018 מיום 25.03.2021.
6.24 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט נוספות רלוונטיות.

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
ח/מק/190 (505-0548057)	12.01.2020	27.01.2020

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

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

פינת הרחובות ההסתדרות 62, פיכמן וד"ר כהן היינץ 4,6,8 שכונת קריית עבודה, חולון.

תיאור השכונה

שכונת קריית עבודה היא שכונת מגורים במרכז חולון, הממוקמת בין הרחובות סוקולוב, חנקין, ההסתדרות, פיכמן, הופיין ואחד במאי. אבן הפינה בשכונה הונחה ב- 27.02.1936.

הקרן הקיימת לישראל מימנה את רכישת חלק מהאדמות מידי חברת אגרובנק אשר רכשה אדמות רבות באזור.

מתיישבי קריית עבודה היו ברובם הגדול חברי "ההסתדרות הכללית של העובדים" אשר חיפשו אחר פתרונות דיור זולים במרחב העיר תל אביב.

מאחורי הקמת השכונה עמדה "שיכון – חברה לשכונות עובדים בע"מ", שהייתה חברה הסתדרותית לשיכון הפועלים העירוניים.

שכונה זו היא מהוותיקות בחולון ומהווה שכונה מרכזית בעיר.

גבולות השכונה

מצפון - שכונות אגרובנק וגרין.
ממזרח - שכונת רסקו א' וח/501 – שדרת המגדלים.
מדרום - שכונת נווה רמז.
ממערב - שכונת נאות רחל.

תיאור סביבת הנכס

הנכס ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של שכונת קריית עבודה ובסמיכות מיידית לשכונת ח/501 – שדרת המגדלים.

לפיכך, סביבת הנכס מאופיינת במגדלי מגורים בבניה רוויה וגבוהה וזאת לצד בניה של בנייני שיכון טוריים ותיקים בבנייה רוויה ובגובה נפוץ של בין 4-3 קומות מעל קומת עמודים ואף מבנים גבוהים יותר.

רחוב ההסתדרות הינו ציר תנועה ראשי בעיר אשר מוצאו מרחוב משה שרת במזרח וסיומו ברחוב אילת במערב.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו.

רחוב פיכמן הינו ציר תנועה ראשי אשר מוצאו מרחוב ההסתדרות מצפון וסיומו ברחוב הופיין בדרום.

רחוב ד"ר כהן היינץ הינו רחוב פנימי וקצר אשר מוצאו מרחוב פיכמן במערב וסיומו ברחוב דגניה במזרח.

כאמור, המקרקעין נשוא ההחלטה ממוקמים בפינת שלושת הרחובות ההסתדרות, פיכמן, ד"ר כהן היינץ.

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

נגישות לנכס : מהרחובות הסמוכים.

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

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	7174.
חלקה	:	163 [בחלק]
שטח חלקה[2]	:	סה"כ 6,740 מ"ר.
תתי חלקות	:	בחלקה רשומות 116 תתי חלקות המהוות דירות מגורים.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן רגולרי ומידותיה:
		חזית צפונית לרחוב ההסתדרות כ- 65 מ'.
		חזית מערבית לרחוב פיכמן כ- 102 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה היו בנויים 3 בנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה טורית.
		כיום מתוכנן על החלק המזרחי של החלקה הקמת פרויקט הכולל שני מגדל
		בבניה חדשה מעל קומות מרקמיות וקומת קרקע מעל למרתפי חניה.
		הפרויקט כולל בתוכו שטחי מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

8.3 <u>תיאור הבינוי</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי.

<u>הנכס</u>

נכון למועד הקובע, היו בנויים בחלקה שלושה מבני מגורים ותיקים מסוג בנייני רכבת, בגובה מרבי של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת אשר ניכר כי נבנו בהתאם להיתרי בניה משנות ה- 60 שנה המאה הקודמת (כפי שמפורט בפרק הרישוי).

במבנים סה"כ 116 יח"ד.

יצוין כי במסגרת תת"ל 71/א' סומנו המבנה המערבי (בניין א') ומחצית מערבית מהבניין הצפוני (בניין ג') להריסה. זכויות הדיירים בבניין זה הופקעו ושולמו להבנתי פיצויים בגינם ואינם כלולים בהחלטה זו.

החלטה זו מתייחסת לבניין המזרחי (בניין ב') בשלמות ולמחצית המזרחית של המבנה הצפוני (בניין ג').

<u>פירוט נוסף על המבנים שהיו קיימים, כדלהלן:</u>

בנין א' – "A" לפי היתרי בניה – אינו כלול בהחלטה זו:

הבניין היה ממוקם ברחוב פיכמן 3,5,7.

הבניין כלל 3 כניסות, בו 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 14 יח"ד בכל כניסה [2 יח"ד בקומת קרקע + 4 יח"ד לקומה x 3 קומות] ובסה"כ 42 יח"ד.

בנין ב' – "B" לפי היתרי בניה – כלול בשלמות בהחלטה:

הבניין היה ממוקם ברחוב ד"ר היינץ כהן 4,6,8.

הבניין כלל 3 כניסות, בו 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית, 14 יח"ד בכל כניסה [2 יח"ד בקומת קרקע + 4 יח"ד לקומה x 3 קומות] ובסה"כ 42 יח"ד.

[2] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

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

בנין ג' – "C" לפי היתרי בניה – מחצית מערבית אינה כלולה בהחלטה זו:

הבניין היה ממוקם ברחוב ההסתדרות 62.

הבניין כלל 4 כניסות, 4 קומות מעל קומת עמודים, 8 יח"ד בכל כניסה [2 יח"ד x 4 קומות], ובסה"כ 32 יח"ד.

<u>דירות נשוא החלטה זו:</u>

כאמור מדובר ב- 58 יח"ד במצב הקודם (42 בבניין א' – 16 יח"ד במחצית מזרחית של בניין ג').

<u>הפרויקט המתוכנן במקרקעין:</u>

על מגרש בשטח מאוחד כולל של 4,701 מ"ר, מתוכנן הקמת 2 מגדלי מגורים לפי הפירוט הבא:

הקמת 2 בנייני מגורים רבי קומות, הכוללת: קומות קרקע, 24 קומות, קומת דירות גג, גג טכני.

בבנין A קומת קרקע מסחרית, ומעל 25 קומות מגדל מגורים.

בבנין B קומת קרקע מסחרית ומבני ציבור, קומה א' למבני ציבור, 4 קומות מרקמיות למגורים ומעליהם מגדל מגורים בן 20 קומות.

בנוסף חלל טכני, שטחים משותפים, חצר משותפת, מפלס גג בניה מרקמית משותף פתוח, מועדון דיירים ועוד.

4 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערך תברואה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, חדר טרפו', מאגר השהייה ועוד.

במבנה A מבוקשות 122 יח"ד, במבנה B מבוקשות 113 יח"ד, סה"כ 235 יח"ד.

<u>סוג בניה</u>

המבנים אשר היו בנויים בחלקות היו בבניה קונבנציונאלית, משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג בטון משופע.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

ניכר כי המבנים אשר היו בנויים בחלקה ותיקים במצב פיזי ותחזוקתי נמוך, התואם את גילם הכרונולוגי. (נבנו בשנות ה- 60 של המאה הקודמת).

<u>תצ"א של החלקה מאתר ה– GIS של עיריית חולון (המגרש מהווה את החלק המזרחי)</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

תמונת חזית המגרש [צולם מכיוון מערב – מרחוב פיכמן]



תמונת חזית המגרש [צולם מכיוון צפון – מרחוב ההסתדרות]



תמונת חזית החלקה [מרחוב פיכמן]



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 לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 40165 מיום 16.03.2020, שהועבר לידי, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, עולים הפרטים, כדלהלן:

גוש	:	7174.
חלקה	:	163.
שטח חלקה	:	6,740 מ"ר.
תתי חלקות	:	117[3].
שטח תת"ח	:	דירות טיפוסיות בשטח רשום של 61 מ"ר ו- 54 מ"ר[4].
בעלות	:	הבעלות בתת"ח רשומות על שם מדינת ישראל.
חכירות	:	קרן קיימת לישראל וחוכרים פרטיים בחכירת משנה.
הערות	:	על הרכוש המשותף רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה (פורסם בי.פ. מס' 7629 מיום 28.11.17). על הרכוש המשותף רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים (פורסם בי.פ. מס' 8279 מיום 06.06.19). רשומות הערות שונות ומשכנתאות על זכויות החוכרים בתתי החלקות השונות, כאשר בחלק ניכר מהם רשומה הערה לפי סעיף 126 לטובת הכשרת היישוב התחדשות אורבנית שותפות מוגבלת.

להלן פירוט תמציתי בהתאם לנסח רישום מקרקעין של תתי החלקות נשוא ההחלטה:

תתי חלקות נשוא ההחלטה				
כתובת	**תתי חלקות**	**סה"כ יח"ד**	**שטח יח"ד רשום (ללא מרפסות)**	**סה"כ**
ד"ר כהן היינץ 4,6,8	43-84	42	61	2562
ההסתדרות 62 (מחצית מזרחית)	89-92, 97-100, 105-108, 113-116	16	54	864

9.2 מסמכים תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 31.12.1969, עולה כי בנייתו של הבית נסתיימה בשנת 1964, והבית מכיל 3 בניינים:

<u>בנין א' (אינו כלול בהחלטה זו):</u>

בן 4 קומות ובו 42 יח"ד המחלקות ל- 6 דירות אחוריות בקומה א' וביתר הקומות 12 דירות בכל קומה.

<u>בנין ב' (כלול בשלמות בהחלטה זו):</u>

בן 4 קומות ובו 42 יח"ד המחלקות ל- 6 דירות אחוריות בקומה א' וביתר הקומות 12 דירות בכל קומה.

[3] תתי חלקות מס' 1-116 מהוות יח"ד בשלושה בניינים שהיו בנויים בחלקה ותת חלקה מס' 117 מהווה את הרכוש המשותף.

[4] 84 יח"ד בבניינים א' + ב' בשטח של 61 מ"ר ו- 32 יח"ד בבניין ג' בשטח של 54 מ"ר.

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

בניין ג' (כלול בחלקו בהחלטה זו):
בן 4 קומות ובו 32 דירות, 8 דירות בכל קומה.

בסה"כ הבית מכיל 116 דירות בנות 3 חדרים כל אחת ובסה"כ 348 חדרים.
שטח הדירות הרשום של תתי החלקות 84-43 בבניין ב' הינו 61 מ"ר.
שטח הדירות הרשום של תתי החלקות 92-89, 100-97, 108-105, 116-113 בבניין ג' הינו 54 מ"ר.

9.3 הסכם פינוי בינוי

הועבר לידי הסכם פינוי שנחתם עם מרבית בעלי הזכויות בתתי חלקות 1-42 (בניין א')[5].
מועד כריתת חוזה: 04.06.2017.
בין: הכשרת הישוב התחדשות אורבנית שותפות מוגבלת [להלן: "היזם"].
לבין: יחידי בעלי הזכויות בדירות בבניינים [להלן: "הדיירים"].

עיקרי ההסכם, כדלהלן:
הואיל וכל אחד מיחידי הדיירים מצהיר כי הינו החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כחוכר מאת קק"ל של מלוא הזכויות בדירת מגורים הנמצאת באחד הבניינים/המבנים ברחוב ההסתדרות מספר 62 ו/או פיכמן מספר 3,5,7 ו/או היינץ כהן מספר 4,6,8 בחולון על המקרקעין הידועים ביחד כחלקה 163 בגוש 7174, ובסה"כ כוללים הבניינים 116 יחידות דיור למגורים.
והואיל ובמסגרת התוכנית תת"ל/71/א שאושרה והמתייחסת לרכבת קלה למטרופולין תל אביב – "הקו הירוק" מקטע דרומי, סומנו המבנים ברחוב פיכמן מספר 3,5,7 ומחצית מהמבנה ברחוב ההסתדרות 62 כמבנים להריסה, לצורך הקמת "הקו הירוק" העובר ברחוב פיכמן.
והואיל ובהתאם לאמור היזם הציע לדיירים להתקשר עמו בעסקה מסוג פינוי בינוי- לפיה בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים בחוזה זה להלן, היזם יפעל לאישורה של תוכנית בנין עיר כהגדרתה להלן, אשר במסגרתה יתווספו זכויות בניה לחלקה שבחוזה זה.
במסגרת העסקה, ובכפוף לעמידת היזם בהתחייבויותיו שבחוזה זה, הדיירים יפנו את היחידות הנוכחיות שיהרסו, והיזם יבנה על החלקה מבנה/מבני מגורים חדשים – אשר בהם תינתן לכל בעלי זכויות ביחידה נוכחית דירה חדשה כהגדרתה להלן ובסה"כ 116 דירות חדשות עבור הדיירים, היזם יהא זכאי לקבלת מלוא זכויות במקרקעין והדיירים מוותרים על כל הזכויות הנובעות ו/או הקשורות במקרקעין ו/או ביחידות הנוכחיות, הקיימות או עתידיות לרבות כל זכויות הבניה הקיימות ו/או העתידיות.

חלק מהגדרות ההסכם:
בעלי הזכויות הנפקעים:
בעלי הזכויות הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלי הזכויות של מלוא הזכויות ב- 58 תתי החלקות מספר 1-42 (כולל), 112-109, 104-101, 96-93, 88-85 ואשר בהתאם לתת"ל 71, הדירות שבבעלותם מסומנות להריסה לצורך הקמת הקו הירוק של הרכבת הקלה.

[5] חתימות יתר בעלי הזכויות לא מופיעות במסמך.

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

הדירות החדשות:
הדירות החדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט עבור הדיירים.
שטח כל דירה חדשה יחושב לפי שטח הדירה הנוכחית (כולל מרפסת סגורה), בהתאם למדידה שיערוך היזם לדירה טיפוסית אחת בכל בניין, ובלבד שלכל הבנוי קיים היתר בנייה כדין (למעט המרפסות הסגורות כאמור), בתוספת של 25 מ"ר (כולל ממ"ד), מחסן בשטח של 5-6 מ"ר ומרפסת בשטח של 10-12 מ"ר.
שטח הדירה החדשה משמעותו: בהתאם לצו המכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) תשס"ח- 2008.
מיקומן של הדירות החדשות יהיה בסמיכות ככל הניתן בחצי התחתון בכל בניין, החל מקומת המגורים הראשונה (ללא דירות גן/לופטים, דופלקסים), בכל אחד מהבניינים שיבנו בפרויקט בחלוקה שווה ככל הניתן בין הבניינים החדשים.
לכל דירה יוצמדו חניה תת קרקעית אחת (רגילה, לא טורית ושלא במתקן מכאני/מכפיל חניה), וכן יוצמדו חלקים יחסיים מהרכוש המשותף לפי הוראות החוזה.
כל דירות הדיירים החדשות תהיינה דירות עם שני כיווני אוויר לכל הפחות.

הפרויקט:
פרויקט בניה מסוג פינוי בינוי שאותו יבצע היזם על פי חוזה זה בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, ובמסגרתו יפנו הדיירים את כל היחידות הנוכחיות, היזם יהרוס את הבניינים הקיימים ובמקומם יבנה היזם בניינים בהתאם לתב"ע החדשה.

תנאים מתלים:
תוקף החוזה מותנה ומותלה בהתקיימם של כל התנאים שלהלן:

1. כל בעלי הזכויות חתמו על חוזה זה בכפוף לברירת הביטול הנתונה לבעלי הזכויות הנפקעים וזאת תוך 12 חודשים מיום חתימת הדייר הראשון.
2. תאושר התב"ע החדשה למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך המפורטים בחוזה.
3. הפרויקט יוכרז במתחם בהתאם לאחת החלופות לפי פרק חמישי לחוק מיסוי מקרקעין.
4. נתקבל אישור רמ"י כי על הפרויקט חלות במלואן הוראות רמ"י ו/או קק"ל לגבי מתן פטור מלא מדמי היתר /או דמי חכירה ו/או דמי היוון וכו'.
5. נתקבל בפועל בגין הפרויקט ובגין מלוא הזכויות בתב"ע החדשה פטור מלא וסופי מהיטל השבחה ו/או לחילופין חל היטל השבחה אך בסכום המאפשר את קיום התנאי המתלה השישי.
6. שיעור רווחיות הפרויקט כפי שיקבע על ידי שמאי מטעם היזם, שייערך עד למועד אישור התב"ע לא יפחת משיעור רווחיות של 20%. תוקף תנאי זה עד אישור התב"ע.

מובהר כי לאחר מועד אישור התב"ע כהגדרתו לעיל, לא יהיה רשאי עוד היזם לבטל את החוזה זה מחמת אי התקיימותם של התנאים המתלים אשר טרם התקיימו.

דמ"ש בתקופת הפינוי והבינוי:
היזם ישלם לכל אחד מהדיירים דמ"ש חודשיים (שייקבעו ע"י שמאי אשר יקבע גם את אופן הצמדתם וזאת בהתאם לגובה דמי השכירות המקובלים באותה העת לדירות כדוגמת הדירות הנוכחיות בבניינים הסמוכים) למשך כל התקופה החל מפינוי דירתו הנוכחית בפועל של אותו דייר ומסירתה לחזקתו של היזם ועד 14 ימים לאחר מועד המסירה של הדירה החדשה לאותו דייר.
דמי השכירות ישולמו ע"י היזם אחת לרבעון.

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

היזם יממן לכל אחד מיחידי הדיירים המתגוררים בפועל ביחידה הנוכחית (לא כולל בעלי יחידות המשכירים את היחידות הנוכחיות אלא אם הדירה מושכרת כשהיא מרוהטת) הובלת תכולת היחידה הנוכחית אל היחידה הזמנית, ותכולת היחידה הזמנית אל הדירה החדשה בסך כולל של 3,000 ₪ לכל דייר, לכל כיוון ובצמוד למדד המחירים לצרכן.
היזם מתחייב לשאת בעלות דמי תיווך למי מהדיירים שיידרש לשירותי תיווך לצורך איתור דירה חלופית למגוריו האישיים לתקופת הביניים.

<u>ברירת הביטול לבעלי זכויות הנפקעים:</u>

לכל דיירי מבעלי זכויות הנפקעים תינתן הזכות, במסגרת תקופה מוגבלת בת 30 ימים ממועד משלוח הודעת ההפקעה, להודיע ליזם בהודעה מוחלטת ובלתי מסויגת בכתב שתימסר ליזם בתקופת הברירה האם ברצונו לבטל את התקשרותו עמו בחוזה ולקבל הפיצויים.
דייר אשר בחר שלא לממש את ברירת הביטול, מוותר באופן סופי ובלתי חוזר על כל זכות לקבלת הפיצויים בקשר עם המקרקעין.

<u>בחירת וחלוקת הדירות החדשות:</u>

הערכת השווי של כל יחידה מהיחידות הנוכחיות תיעשה על ידי השמאי, לפי כללי שמאות מקובלים לפינוי בינוי, תוך התייחסות לכלל נתוני היחידה הנוכחית לרבות: קומה, כיווני אוויר, הצמדות ומצב פיסי וכן הרחבות שבוצעו על ידי הדיירים ביחידות הנוכחיות, בהתאם להיתרי בניה כדין.

9.4 <u>מתחמי פינוי בינוי במסלול מיסוי</u>

מעיון באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עולה כי מתחם פיכמן בחולון הוכרז כמתחם פינוי בינוי במועד 02.04.2020 ותום ההכרזה ביום 03.04.2026.

9.5 <u>דוחות כספיים שנתיים של חברת הכשרת היישוב לשנת 2019 (היזם/קבלן)</u>

מעיון בדוחות הכספיים של החברה עולה כי המועד המשוער להערכת החברה להתחלת הבניה יהיה במחצית השנייה של שנת 2020 ושיעור הסכמת הדיירים הינו 100%.

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של בעלי הזכויות ולא הועברו לידי מסמכים חתומים המפרטים את דירות התמורה שיוקצו לבעלי הזכויות במבנים הקיימים כיום וכן הסכם פיצויי הפקעה מחודש יולי 2020.
חלק 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 C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם למסמכים שהועברו על ידם.
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 המבקש.

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.

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

תכנוני – מצב קודם

תכנית ח/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 596 מיום 23.04.1958.

יעוד - אזור מגורים ג'.
מגרש מינ' - שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.
היקף בינוי - 30%.
גובה - 2 קומות, עד 8.5 מ'.
מס' בנינים - 1.
קווי בניין - צדדי - 3 מ', אחוריים - 5 מ', בחזית - כמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת.

תכנית ח/88 פורסמה למתן תוקף בי.פ 968 מיום 25.10.1962.

החלקה סומנה כמגרש מס' 18/1 בייעוד אזור מגורים ד' ששטחו לפי תשריט התכנית 6,552 מ"ר.
היקף בינוי - עד 26% משטח המגרש.
גובה הבניינים - עד 4 קומות.
קווי בניין - לפי תשריט התכנית - 5 מ' לכל הכיוונים.

תכנית ח/1/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1252 מיום 06.01.1966.

מטרת התוכנית לתקן תוכנית מתאר חולון על תיקוניה.
יעוד - אזור מגורים ד'
היקף בינוי - 33% משטח המגרש בכל קומה.
שטח המרפסות בקומה של בניין לא יעלה על 30% משטח הבניה המותר.
גובה הבניינים - 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (עד 2.2 מ').
גג עליון יהיה בטון שטוח.

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 ח/251 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2230 מיום 24.06.1976.

מטרת התוכנית הינה הרחבת והתווית דרכים קיימות ליצירת עורקים לתנועה בעיר.
מעיון בתשריט התכנית ניכר כי בחלק המערבי של המגרש סומנה הרחבת דרך (רחוב פיכמן) על חשבון שטח בייעוד מגורים.

תכנית ח/4/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 מיום 24.06.1982.

לא תותר הקמת בניין מגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל אזורי המגורים.
התכנית התירה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 12.0 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מ'.
כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו- 1.4 מ' מצידי הבניין.
יש להצמיד את המבנים ליציאות לגג זה לזה.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3 מ' ברוטו (כולל עובי תקרה).

תכנית ח/8/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30.07.1989.

באזורי מגורים ב', ב'1, ג', ג'1, ג'2, ד' ומיוחד – מותר יהיה לבנות בקומת המרתף בנוסף למקלט או חנייה תת קרקעית, מחסנים, כדלהלן (אחד מהשניים):
- הקמת מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בשטח של עד 6 מ"ר.
- מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מס' הדירות ב- 6 מ"ר לפעילויות של תרבות וספורט.

גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3-4 קומות, תהא הוועדה רשאית לאשר כהקלה הגדלת שטח רצפה הכולל המותר לפי התכנית ב- 5% משטח המגרש עבור התקנת מעלית.

תכנית ח/15/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17.05.1998.

מטרת התכנית הינה הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מס' קומות ושימושים המותרים במתרפים בבניינים קיימים וחדשים.

שימושים - שטחי שירות בלבד כולל אחסנה[6], שטחים נוספים המיועדים להתקנת מקומות חניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלו יעמדו לרשות הציבור ויירשמו כחניונים ציבוריים.

שטחי בניה - סך כל השטח המירבי המותר לבניה בקומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
ניתן יהיה לבנות בקומות המרתף שטחים לאחסנה בתנאים הבאים:
למגורים – בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

מס' קומות - 2 קומות.
הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון לצרכי חניה.

קווי בניין - תותר בניית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין 0), בכפוף למספר תנאים.

גובה קומה - גובה קומת מרתף עליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו.
גובה קומת מרתף תחתונה לא יעלה על 3.0 מ' נטו.

[6] בבתים משותפים בכל קומות המרתפים ובלבד שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

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 ח/14/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5087 מיום 20.06.2002.

התכנית קבעה כי הצפיפות באזור מגורים ד' (4 קומות), תהיה עד 22 יח"ד לדונם נטו וגודל דירה לא יפחת מ-78 מ"ר שטח עיקרי.

תכנית ח/23/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5824 מיום 26.06.2008.

מטרת התכנית לעדכן את תכנית המתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג.
חדרי היציאה לגג ייבנו בשטח הגג שצמוד לדירה בקומה העליונה או בגג המשותף.
לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.
בגגות שטוחים: התכנית התירה הגדלת חדר יציאה לגג לשטח מרבי של עד 40 מ"ר ליח"ד בגובה של 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד תקרת הבטון של חדר היציאה לגג.
קווי נסיגה הינם: קדמי - 2 מ', צדדי ואחורי - 1.4 מ'.
בניה בעליות גג: שטח הבניה הינו כל פני השטח הנוצר המגבלת גובה רום הגג והשיפוע.
רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
פרגולות:

בדירות עד 120 מ"ר	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
בדירות מעל 120 מ"ר	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מבניהם.
בדירות מדורגות	-	עד 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מבניהם.

גובה הפרגולות הינו עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג, בקווי נסיגה של 1.2 מ' מכל הכיוונים.

תכנית תת"ל/71/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23.05.2017.

מטרת התוכנית:
התוויה, סלילה והקמה של מסילה לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין ת"א, בתחומי הערים ראשון לציון, חולון ותל אביב-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.
עיקרי הוראות התוכנית:

1. שטח לרצועת מתע"ן במפלס הקרקע שבו ניתן יהיה להקים, בין השאר, מסילות לרכבת קלה, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, מתקנים ותשתיות הדרושים להפעלת המתע"ן מעל ומתחת לקרקע.
2. הוראות לעניין הקמת תחנות להעלאה והורדה של נוסעים, להקמת גשרים, מנהרות ומעברים משוקעים להפרדה מפלסית בין רצועת המתע"ן לבין מעבר רכב, הוראות לשטחי התארגנות הדרושים בתקופת ההקמה.
3. הוראות ותנאים לבינוי ופיתוח שיאפשרו, לפי העניין, מתן היתרי בניה, הרשאות או מתן הודעה על עבודות להקמת המסילות, תחנות להעלאת נוסעים והורדתם וכל המתקנים הנדרשים להקמה ולתפעול המתע"ן.
4. הוראות לשמירה על הסביבה, ולצמצום מפגעים סביבתיים ובטיחותיים.
5. הוראות גמישות ביחס למרכיבים שונים של התוכנית.

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

6. יעוד קרקע לדרך או להרחבת דרכים וקביעת יעוד קרקע בתוכם לרצועת מתע"ן.
7. הוראות לעניין הפקעתן של קרקעות לצרכי ציבור לרבות הפקעה זמנית.
8. הוראות לעניין הריסת מבנים.
9. שטח לתפעול המסילה המיועד למרכז תחזוקה ותפעול למתע"ן (דיפו).
10. הוראות מיוחדות למתחם תחבורתי בצומת חולון.

<u>התייחסות לחלקה 163</u>:

מעיון בגיליון 5 של תשריט התכנית, ניכר כי החלק המערבי של החלקה מסומן לדרך מוצעת ובו מסומנים מבנים להריסה.

ניכר כי המבנים להריסה הינם בניין הממוקם לאורך רחוב פיכמן (בניין א') ומחצית מערבית של בניין לאורך רחוב ההסתדרות (בניין ג').

<u>הפקעות ו/או רישום</u>:

1. השטחים המיועדים לפי תוכנית לדרך או לכל צורך ציבורי אחר, ובכלל זה שטח למתקנים הנדסיים, שטח התארגנות ושטח לתפעול המסילה, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או מדינת ישראל, בהתאם להודעתה של הרשות המפקיעה.
2. הפקעה של שטח התארגנות תהיה לתקופת ההקמה בלבד.
3. בשטחים המסומנים בתשריט כ"דרך מוצעת" בהם מסומנים מבנים להריסה, מחוץ לרצועת המתע"ן, תבוצע הפקעה זמנית, לצורך הריסת המבנים.
   בתום תקופת ההפקעה הזמנית או בתום ההריסה, לפי המוקדם, תתבטל ההפקעה והקרקע תוחזר למי שהיה בעליה במועד ביצוע ההפקעה.
   עם ביטול ההפקעה יבוטל ייעודה של הקרקע כדרך מוצעת, ויעודה יהיה כיעודה ערב אישורה של תוכנית זו.
4. אין בהפקעות שסומנו בתשריט כדי לחייב את הריסתן של מרפסות קיימות, או למנוע את השימוש בהן, ככל שלא סומנו להריסה בתשריט.
5. על שטח שאינו בבעלות ציבורית אשר מיועד בתוכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצורכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות התוכניות החלות עליו ערב תחילתה של תוכנית זו או תוכנית אחרת שאושרה לאחר מכן.
   ייעוד שנקבע בתכנית זו לשטח כאמור לעיל, ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות.
   על אף האמור לעיל, לא יותר לבנות בשטח המיועד על פי תוכנית זו לדרך או לרצועת מתע"ן לרבות רצועת מתע"ן תת-קרקעית, ולא יינתן לגביו היתר לשימוש חורג אף אם הייעוד ע"פ תוכנית זו לא נכנס לתוקפו.

<u>הריסות ופינויים</u>:

1. המבנים המסומנים בתשריט להריסה והמצויים בתחום רצועת המתע"ן יהרסו במלואם או באופן חלקי, בהתאם לשיקול דעתו של הגורם המוסמך, ככל הנדרש לביצוע תוכנית זו, ובכפוף להוראות החוק.
2. נהרס מכוחה של תוכנית זו מבנה עליו חלות הוראות תמ"א 38, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה הקבועות בתמ"א 38, בכפוף לתנאים הקבועים בה, ובלבד שטרם הריסת המבנה נקבע ע"י מהנדס (כמשמעותו בתמ"א 38) כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידת אדמה, בהתאם להוראות 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

<u>תכנית ח/2030 (505–0338459) פורסמה להפקדה</u> בי.פ 7853 מיום 26.06.2018.

<u>מדובר בתכנית שטרם אושרה ומפורטת לאינדיקציה בלבד.</u>

מדובר בתכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר חולון, אשר מכוחה לא ניתן להוציא היתר בניה, אלא מחייבת הכנת תכנית מפורטת.

ניכר כי המקרקעין נשוא ההחלטה מסומנים בתחום תא שטח מס' 151 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, במתחם תכנון מס' 14 – קריית אילון.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופולין.

ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה, על ידי הגדלת קיבולות מקומות העבודה, היקף המועסקים ומשיכת תעסוקה לעיר.

ג. יצירת יחס מאוזן בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פיתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.

ד. הגדרת אתרי טבע עירוני וקביעת הוראות אשר יבטיחו שמירה עליהם.

ה. שימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור מרקמים, שימור אתרים ומבנים בעלי ערך היסטורי תרבותי מחד גיסא והתחדשות ופיתוח מאידך גיסא.

ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים, מסילת הרכבת והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חלופיים לרבות הליכה ורכיבה על אופניים.

<u>מתחם 14- קריית איילון:</u>

שטח מתחם התכנון – כ- 1,309 דונם.

סה"כ שטח בניה – 30,000 מ"ר תוספת למאושר למסחר ותעסוקה.

שטחי בנייה אלה אינם כוללים שטחי בנייה לצרכי ציבור, שיוקצו בנוסף לשטחי הבנייה המפורטים למתחם.

<u>זכויות למגרש:</u>

בהתאם לנספח עיצוב עירוני המקרקעין מסומנים כ- "אזור חיפוש לבניה לגובה".

במגרשים בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה גובה הבניה עד 25 קומות.

זכויות בניה מקסימליות למגרש – 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

תכנוני – מצב חדש

תכנית ח/מק/190 (505–0548057) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8629 מיום 12.01.2020.

מדובר בתכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה (ללא הוראות איחוד וחלוקה), החלה על החלק המזרחי של החלקה בשטח של 4,701 מ"ר.

בדברי ההסבר לתכנית צוין כדלהלן:

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי ברחובות שלד עירוני, בסמיכות לתחנת רק"ל עפ"י תת"ל/71א', המהווה מוקד עירוני אינטנסיבי בעירוב שימושים.

התכנית מציעה הקמת בניה מרקמית מלוות רחוב ומעל 2 מגדלים בדומה לשכונה הסמוכה וכן חזית מסחרית ושטחים מבונים לצרכי ציבור.

בהגדרות התכנית צוין כדלהלן:

בניה מרקמית	-	בניה מלוות רחוב עד 6 קומות.
דירות קטנות	-	דירות ששטחן הכולל המותר עד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.
המגרש המאוחד	-	תחום הכולל את תאי שטח 100A+ 100B.

מטרת התכנית:

תוכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי" במפגש רחובות ראשיים ברשת עירונית. התוכנית כוללת בניה מרקמית ומעל 2 מגדלים, חזית מסחרית ושטחים מבונים לצרכי ציבור.

התוכנית כוללת הריסת שלושת המבנים הקיימים במקום במסגרת תוכנית פינוי בינוי, הגדלת זכויות בניה, קביעת מס' קומות, מס' יח"ד, הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי ייעודי קרקע מ"מגורים ד'" ו-"דרך מוצעת" לייעודי קרקע "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ו-"דרך מוצעת" עם סימון "שטח להשלמה".
2. קביעת הוראות להריסת בנייני מגורים קיימים ובהם 116 יח"ד במסגרת תוכנית פינוי בינוי. עמידה בהוראות תת"ל 71א'.
3. קביעת הוראות להקמת בניה מרקמית, גג משותף לדיירי הבניין ומעל 2 מגדלים, חזית מסחרית ושטחים מבונים לצורכי ציבור.
4. קביעת גובה הבניינים, קביעת מספר הקומות עד 26 קומות סה"כ הכוללות: ק. קרקע, מעליה בנייה מרקמית עד 6 קומות ומעליהם מגדלי מגורים ובנוסף קומת גג טכנית חלקית.
5. קביעת מס יח"ד: סה"כ עד 235 יח"ד בתמהיל הכולל 20% דירות קטנות.
6. קביעת שטחי בנייה.
7. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותכסית.
8. קביעת הוראות בעניין ביטול הפקעה זמנית.
9. קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב ורישום שטחים ציבוריים.
10. קביעת תנאים להגשת ומתן היתרי בנייה.

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

ייעוד המקרקעין:

תא שטח A100 - בשטח של כ- 4,235 מ"ר בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

תא שטח B100 - בשטח של כ- 466 מ"ר בייעוד דרך מוצעת ושטח להשלמה.

המגרש המאוחד - כאמור, תחום הכולל את תאי שטח A100 ו-B100.

השימושים המותרים במגרש בייעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור:

1. מגורים.

דירות, מבואות, מתקני עזר לשימוש הדיירים כגון חלל פעילות משותף, חניית אופניים ועגלות, חללים טכניים כגון חדרי אשפה, גז, פירי תקשורת ותשתיות.

2. מסחר.

לרבות מסחר קמעונאי, בתי כלבו, חנויות, בתי אוכל, בתי קפה, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית חולון.

3. שטח מבונה לצרכי ציבור.

פנאי, רווחה, חינוך, משרדי עירייה לשרות התושבים, תרבות וקהילה.

4. מרתפים.

אחסנה חניה וחדרים טכניים.

הוראות בינוי:

התכנית קובעת הוראות בינוי עיצוב ופיתוח, ובין היתר, את ההוראות הבאות:

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מיקום זיקות הנאה, גובה המבנים ומפלסי כניסה.

במבנה צפוני A מס' קומות מירבי: 26 קומות (בנוסף קומת גג טכנית). קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר, מבואות, שטחים משותפים לדיירי המבנה וחללים טכניים ומעליה 25 קומות מגדל מגורים.

במבנה הדרומי B מס' הקומות המירבי: 26 קומות (בנוסף קומת גג טכנית).

קומת הקרקע תכלול שטחי מסחר, מבנים לצרכי ציבור, מבואות, שטחים משותפים לדיירי המבנה וחללים טכניים. הקומה שמעליה תכלול שטח מבונה לצרכי ציבור. מעליה תהיה בניה מרקמית מלוות רחוב. סה"כ עד 6 קומות. מעל קומות אלה 20 קומות מגדל מגורים.

תמהיל הדירות יכלול סה"כ עד 235 יח"ד הכוללות 20% דירות קטנות.

לא ניתן לנייד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.

מיגון הדירות בבניה המרקמית במבנה הדרומי B יתאפשר בממ"קים ללא הגדלת קונטור הקומה המרקמית.

כניסת הולכי רגל לשטח המבונה לצרכי ציבור ולשטחי מסחר תהיה נפרדת מכניסת הולכי רגל ומבואת מגורים.

לא תותרנה דירות בקומת הקרקע.

קומה טיפוסית במבנה A תכלול עד 5 יח"ד בקומה ובמבנה דרומי B עד 4 יח"ד בקומה.

תכסית קומת המגורים במגדלים לא תעלה על 800 מ"ר כולל מרפסות.

לא יותרו מחסנים בקומות המגורים.

קומת הגג של הבניה המרקמית תתוכנן כקומת גג מגוננת עם מצע מנותק וניתן לתכנן בקומה שטחים מבונים משותפים לכלל הדיירים.

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>זכות מעבר לכלי רכב:</u>

השטחים הבאים יהיו בזיקת הנאה לרכב:

1. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי.
2. חניות עבור שטח מבונה לצרכי ציבור והגישה אליהם.

<u>זיקת הנאה:</u>

השטח המסומן כזיקת הנאה להולכי רגל וכן השטח שבין מישור קירות קומת הקרקע של המבנים לבין גבולות תא השטח הפונים לרחובות התוחמים אותו, יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל.

<u>מרתפים:</u>

תותרנה עד 4 קומות מרתפי חניה.

אזורי הפריקה וטעינה לשימוש מסחרי יהיו תת קרקעיים וקומת המרתף העליונה הינה קומה תפעולית בגובה עד 8 מ' פנוי לנסיעה.

לא תותר חניה עילית.

מחסנים דירתיים יותרו עד 6 מ"ר למחסן דירתי.

המרתפים יתוכננו באופן שיאפשר אדמה גננית בעומק 1.2 מ' בשטחים המגוננים.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.

החניות הציבוריות תירשמנה על שם עיריית חולון.

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבנייה.

לא תותר כניסה לחנייה מרחוב פיכמן.

<u>להלן טבלת מאזן חניה בהתאם לנספח התנועה (התואם כמעט בשלמות לנספח חניה בהיתר בניה):</u>

מאזן חניה

שימוש הקרקע	מס' יחיד מ"ר	תקן חניה				דרישת חניה			
		פרטי	משאיות	אופנים	אופנועים	פרטי	נכים	משאיות	אופנועים
מגורים עד 120 מ"ר	235	1:1	–	1:1	10:1	235	2 + 3 דגל גבוה	–	235	24
מסחר	800 מ"ר	50:1	400:1	300:1	200:1	16	1 + 2 דגל גבוה	2	3	4
מבני ציבור	1000 מ"ר	80:1	–	100:1	100:1	13		–	10	10
סה"כ						264	3 + 5 דגל גבוה	2	248	38

מצא:
קומת מרתף 1- : 51 מקומות חניה + 8 חניות נכים +22 חניות לאופנועים
קומת מרתף 2- : 105 מקומות חניה
קומת מרתף 3- : 108 מקומות חניה
סה"כ : 264 מקומות חניה + 8 חניות נכים

אופנים למגודים במחסנים דירתיים.
בקומת הקרקע 14 חניות אופנים 1-16 חניות אופנועים

<u>דרך מוצעת:</u>

בתחום המסומן כקרקע להשלמה (מהווה את מלוא שטח הדרך בתשריט התכנית): הפקעה זמנית מכוח תת"ל 71 א' לצורך הריסת המבנים המסומנים להריסה.

בתום הריסת המבנים או בתום תקופת ההפקעה מכוח תת"ל 71 א', לפי המוקדם: תבוטל ההפקעה, השטח יושב לבעליו ללא תמורה, ייעודו יהיה "מגורים, מסחר ומבני ציבור".

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>טבלת זכויות והוראות הבניה לתא שטח מס' 100A ביעוד מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, כדלהלן:</u>

חלק א':

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מגורים ומסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	100A	**4,235**	21,960	11,750	-	14,120	47,830
	מבנים ומוסדות ציבור			1,000 (2)	190	-	1,100	2,290
	מסחר			800	200	-	3,610	4,610
סה"כ				**23,760**	**12,140**	**-**	**18,830 (3)**	**54,730**

חלק ב':

תכסית	מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות		קו בנין (מ')			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
-	235	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
60% (4)	**235**	**(5)**	**26 (6)**	**4**	**5 (7)**	**5 (8)**	**7 (9)**	**(10)**

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי 2,820 מ"ר (12 מ"ר ליח"ד) (1).

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:</u>

(1) לא יותר לנייד שטחים עיקריים להרחבת מרפסות.

(2) יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 20% מסך שטחי הבניה בשימוש זה.

(3) לא יותר לנייד שטחי שירות לעיקרי.

(4) משטח "המגרש המאוחד".

(5) גובה מבנה צפוני A לא יעלה על 93.38+ מ' מהכניסה הקובעת.
גובה מבנה דרומי B לא יעלה על 94.25+ מ' מהכניסה הקובעת.

(6) לא כולל קומת גג טכנית חלקית.

(7)-(10) הוראות לעניין קווי בניין בהתאם לנספח הבינוי של התכנית.

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

לאחר ביטול ההפקעה, יחולו הוראות טבלה זו על ה-"מגרש המאוחד".

לאחר ביטול ההפקעה, יהיה שטח המגרש המאוחד 4,701 מ"ר.

תותר תוספת שטחים פתוחים מקורים בקומת הקרקע וכן תוספת שטח מקורה בקומת הגג של הבניה המרקמית (150 מ"ר) בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה, בהיקף סה"כ עד 700 מ"ר.

לא ניתן לנייד שטחים מקורים אלה לשימוש אחר.

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

רישוי – מצב קודם

בניין א' (A) פיכמן 3,5,7 ובניין ב' (B) כהן היינץ 4,6,8 :

רישיון בניה מס' 7973 מיום 19.12.1963 ורישיון בניה מס' 7974 מיום 19.12.1963

התירו הקמת 2 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.
בכל בניין קומת העמודים 6 דירות בנות 3 חדרים ובקומות א'-ג' בכל קומה 12 דירות בנות 3 חדרים, סה"כ 42 יח"ד.

שטח מותר לבניה:

בניין A	-	2,962.09 מ"ר
בניין B	-	2,962.09 מ"ר
בניין C	-	2,158.66 מ"ר
סה"כ	**-**	**8,082.84 מ"ר.**

רישיון בניה מס' 236 מיום 13.09.1965

מדובר בתכנית שינויים.

שטח מותר לבניה:

בניין A	-	3,053.78 מ"ר
בניין B	-	3,053.78 מ"ר
בניין C	-	2,235.64 מ"ר
סה"כ	**-**	**8,343.2 מ"ר.**

מעיון בתכנית ההיתר שהועברה לידי משמאי המבקשת, ניכר כי תוספת השטח ביחס להיתר בניה קודם אינו מתייחס לשטח דירות המגורים ומתייחס להוספת חדרי בלוני גז וחדרי פחי אשפה בקומת הקרקע.

בניין ג' (C) ההסתדרות 62:

לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת המבנה, ברם שטחי הבניין מפורטים בהיתרים למבנים א'-ב'.
בנוסף, קיימים היתרים מאוחרים, כדלהלן:

היתר בניה מס' 568 מיום 20.08.1992

התיר הקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי שטח קיים 87.75 מ"ר+ שטח מוצע 23 מ"ר = סה"כ 110.75 מ"ר.

מסמכים נוספים:

בנוסף הוצגו לעיוני היתר בניה מס' 210 מיום 02.06.1967 ובקשות נוספות שאושרו בישיבת וועדת המשנה בה הוחלט לאשר אותן לסגירת מרפסות במס' דירות.

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

רישוי – מצב חדש

היתר בניה מס' 20200048 מיום 26.10.2020

התיר הריסת 3 בניינים קיימים בחלקה, חפירה בעומק של כ- 18.5 מ', דיפון בהיקף המגרש ומיקום עוגנים זמניים.

בקשה להיתר בניה מס' 20200064 –אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2021018 מיום 25.03.2021

מהווה את היתר בניה מס' 20200064 מיום 24.08.2021

<u>בקשה להיתר בניה הכוללת:</u>
בקשה להקמת 2 בנייני מגורים רבי קומות, הכוללת: קומות קרקע, 24 קומות, קומת דירות גג, גג טכני.
בבנין A קומת קרקע מסחרית, בבנין B קומת קרקע מסחרית וציבורית וקמה א' ציבורית.
חלל טכני, שטחים משותפים, חצר משותפת, מפלס גג בניה מרקמית משותף פתוח, 24 קומות טיפוסיות.
4 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערך תברואה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, חדר טרפו', מאגר השהייה ועוד.
במבנה A מבוקשות 122 יח"ד, במבנה B מבוקשות 113 יח"ד, סה"כ 235 יח"ד.

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

להלן תמצית פירוט השטחים בהתאם לטבלת השטחים בתכנית הבקשה להיתר[7]:

בניין 1 (A) - צפוני										
קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות			סה"כ	אחר
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות		מרפסת זיזית
-4								1369.06	1369.06	
-3								4454.52	4454.52	
-2								4443.08	4443.08	
-1								4430.55	4430.55	
קרקע		436.88			436.88			501.5	938.38	
1	455.03			4.43	459.46	45	24.07	163.08	622.54	55.74
2	446.02			4.43	450.45	45	23.55	162.56	613.01	55.56
3	446.02			4.43	450.45	45	23.55	162.56	613.01	55.56
4	446.02			4.43	450.45	45	23.55	162.56	613.01	55.56
5	440			4.43	444.43	45	22.53	161.54	605.97	47.78
6	430.6			4.43	435.03	45	22.53	161.86	596.89	52.01
7	421.11			4.43	425.54	45	22.55	162.1	587.64	52.02
8	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
9	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
10	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
11	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
12	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
13	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
14	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
15	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
16	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
17	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
18	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
19	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
20	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
21	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33	52.01
22	434.38			4.43	438.81	45	22.53	162.1	600.91	52.01
23	434.38			4.43	438.81	45	22.53	162.1	600.91	52.01
24	434.38			4.43	438.81	45	22.53	162.1	600.91	52.01
25	330.72			0.87	331.59	18	9.41	116.98	448.57	36.63
גג טכני								169.24	169.24	
סה"כ	**10,497.72**	**436.88**	**-**	**107.19**	**11,041.79**	**1,098.00**	**554.89**	**19,377.03**	**30,418.82**	**1,295.03**
מעל הקרקע	**10,497.72**	**436.88**	**-**	**107.19**	**11,041.79**	**1,098.00**	**554.89**	**4,679.82**	**15,721.61**	**1,295.03**
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14,697.21**	**14,697.21**	**-**

[7] בהתאם לבקשה להיתר עדכנית שהועברה לידי. מעיון בתיק הבניין מס' 9999900249 באתר הוועדה המקומית, לא אותרה תכנית בקשה להיתר/תכנית היתר סרוקה.

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

בניין 2 (B) - דרומי										
קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות			סה"כ	אחר
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות		מרפסת זיזית
קרקע		363.27	228.1		591.37			567.65	1159.02	
1			771.79		771.79			234.68	1006.47	
2	785.29			1.61	786.9	18	7.52	255.12	1042.02	106.1
3	784.01			1.61	785.62	18	7.52	255.73	1041.35	106.3
4	784.01			1.61	785.62	18	7.52	255.73	1041.35	106.3
5	784.01			1.61	785.62	18	7.52	255.73	1041.35	106.3
6	420.31			2.04	422.35	27	11.39	163.5	585.85	49.21
7	410.01			2.39	412.4	36	14.99	144.58	556.98	55.74
8	410.01			2.39	412.4	36	14.99	144.58	556.98	55.74
9	410.01			2.39	412.4	36	14.99	144.58	556.98	55.74
10	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
11	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
12	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
13	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
14	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
15	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
16	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
17	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
18	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
19	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
20	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
21	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
22	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
23	414.21			2.39	416.6	36	14.99	142.99	559.59	59.11
24	414.21			2.39	416.6	36	14.99	142.99	559.59	59.11
25	310.72			0.7	311.42	18	7.21	114.36	425.78	23.31
גג טכני								125.43	125.43	
סה"כ מעל הקרקע	**11,298.76**	**363.27**	**999.89**	**52.20**	**12,714.12**	**765.00**	**318.50**	**4,814.46**	**17,528.58**	**1,524.13**

סיכום שטחי הבניה בשני הבניינים, כדלהלן:

קומה	שטח עיקרי					שטח שירות			סה"כ
	מגורים	מסחר והסעדה	מבני ציבור	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד - שטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות	
סה"כ שטח עילי	21,796.48	800.15	999.89	159.39	23,755.91	1,863.00	873.39	9,494.28	33,250.19

להלן טבלת פירוט וסיכום שטחי הבניה ובהתאמה לתכנית המפורטת החלה, כמופיע בתכנית ההיתר:

פיכמן - חישוב שטחים סיכום נתונים ופירוט שטחי שירות

		עיקרי				שירות						סה"כ	אחר	
		מגורים****	מסחר	ציבורי	סה"כ עיקרי	שירות*** מגורים	קומת* עמודים ממ"ד/שח	אחר** מתוקף תב"ע	שירות מסחר	שירות ציבורי	סה"כ שירות	סה"כ בנייה	מרפסות	פתוחות
מבוקש	מעל הקרקע	21955.87	800.15	999.89	23755.91	8885.88	202.34	16.06	200	190	9494.28	33250.19	2,819.16	253.66
מותר		21960	800	1000	23760	11750	550	150	200	190	12840	36600	2820	
מבוקש	מתחת לקרקע					13920.21			500	277	14697.21	14697.21		
מותר						14120			3610	1100	18830	18830		

* תותר תוספת שטחים פתוחים מקורים בקומת הקרקע בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה בהיקף 550 מ"ר
** תותר תוספת שטח מקורה בקומת הגג של הבנייה המרקמית 150 מ"ר
*** ניוד שטחים בין השימושים השונים בקומות המרתף לא ייחשב שינוי לתכנית זו
**** מגורים כולל שטחים עבור מועדון דיירים ומרפסות בין קירות, יח"ד וביו"ב

שטח מרפסת ממוצע ליח"ד: 12

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1) וס.ק. (11.2.2.3)[8].

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.

[8] כפי שמובא בחשבון בהתאם לעמדת המשיבה (פטור חלקי מממ"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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
ח/מק/190 (505-0548057)	27.01.2020	₪ 32,940,000	₪[9] 3,601,629

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובות הצדדים ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 10.10.2021 לשומת המבקשת, כדלהלן:

1. התייחסות לתקן 21

בחלק א' של תקן 21 של הוועדה לתקינה שמאית נקבעו כללים לעריכת שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתוכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם ו/או **לצורך התדיינות עם רשויות התכנון** על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (סעיף 2 לתקן).

בסעיף 4.14 ה. 1) לתקן נקבע כי *"ככל שבמועד עריכת השומה לא קיימת החלטה סופית בעלת תוקף בדבר פטור מחובת תשלום היטל השבחה, יערוך השמאי את השומה בהתייחס לכל אחת משתי האפשרויות: קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור ממנו".*

מכאן ככל שלא ניתן פטור יש להביא בחשבון עלות זו כמו כל מס אחר שמובא בחשבון בתחשיב.

התקן אינו קובע את אופן חישוב היטל ההשבחה שכן הדבר נקבע בהוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

ראוי להדגיש כי שומה עפ"י תקן 21 נערכת בשלב ראשוני של יזום התכנית ומביאה בחשבון גורמי אי וודאות רבים בשל המרחק הרב למועד מימושה בפועל.

לפיכך כל ההתייחסות של שמאי המבקש לתקן 21 אינה רלוונטית ואף נפסלה בבית משפט מחוזי ע"י כבוד השופטת ירדנה סרוסי – ראה הרחבה בסעיף 2.3 לתגובה זו.

[9] מדובר בדרך חישוב מס' 2 שמציין השמאי בהתאם להחלטות ועדות ערר. לחילופין בדרך מס' 3 מציין כי לא חלה השבחה, ברם לאחר הכנת שומת המבקשת וקבלת מסק דין מחוזי, שלל להבנתי השמאי את דרך חישוב זו.

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>התייחסות למתודה לעריכת שומת השבחה - סעיף 9 לשומת המבקש</u>

2.1. שמאי המבקש הפנה לשתי החלטות ועדת ערר בהן עלו סוגיות המתודה לעריכת שומת השבחה:

- ערר 52224/14 אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "**מקרה אשדר**"). שמאי המבקשת מציין כי לעמדת ועדת ערר בחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".
- ערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל (להלן: "**מקרה דפנה**"). שמאי המבקשת מציין כי לעמדת ועדת ערר במקרה דפנה שלוש שיטות להערכת השבחה:
  1. גישת השומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.
  2. יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי מגרש עתידי כריק.
  3. יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד הקובע.

השמאי מציין כי לעמדת ועדת ערר שלושת השיטות להערכת ההשבחה הן שיטות שמאיות לגיטימיות אך מציין כי הגישה העדיפה והרצויה ביותר היא גישת השומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

2.2. **דרך החישוב שבה נקט שמאי המבקשת** - בסעיף 10.3 מציין שמאי המבקשת בשומתו כי מאחר ולאחר מועד אישורה של התכנית לא בוצעו במתחם התכנית שבנדון עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות מהן ניתן לגזור את שווי המצב החדש, השומה בוחנת את ההשבחה בשתיים מתוך שלושת דרכי החישוב האחרות על פי האמור בהחלטת ועדת ערר בענין מתחם **דפנה** לעיל באשר לשווי במצב חדש:

- דרך חישוב מס' 2 - לפיה יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי מגרש עתידי כריק.
- דרך חישוב מס' 3 - לפיה יש לשום את המצב החדש עפ"י שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד קובע.

2.3. **התייחסות המשיבה למתודה השמאית:**

2.3.1. **<u>המתודה לחישוב ההשבחה שנקבעה ע"י ועדת ערר בעניין "אשדר" - נפסלה ע"י בית המשפט המחוזי</u>**

<u>עמ"נ 52383-10-20 - ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>

על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר בערר 52224/14 הגישה הועדה המקומית לתו"ב תל אביב ערעור מנהלי ובפסק הדין שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 התקבל הערעור ונפסלה שיטת החישוב שנקבעה ע"י החלטת ועדת ערר תוך שנפסק:

"ועדת הערר העריכה רק את שוויין של דירות הדיירים, שכן לדידה זכויות הבנייה העודפות שמקבל היזם מהוות את "נקודת האיזון ... שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל". החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: הראשון, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין

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

ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. השני, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש."

ובהמשך:

"מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי...שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, <u>לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית</u>... מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ. בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה." (סעיפים 40- 42 לפסק הדין).

"לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית." (סעיף 44 לפסק הדין).

"יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה. אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, <u>אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר</u>" (סעיף 56 לפסק הדין).

בסעיף 46 לפסק הדין נקבע כי במצב החדש יש להביא בחשבון את "מלוא הזכויות", וכך נקבע:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. <u>כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.</u>" (סעיף 46 לפסק הדין).

משאלו הם פני הדברים, בית המשפט פסל את שיטתה של ועדת הערר:

"<u>אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי</u>, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין." (סעיף 66 לפסק הדין).

לעניין הרווח היזמי נקבע:

"לדידי, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר, בגין ארגון וביצוע הפעולות הנדרשות למימוש התוכנית, אם ישנן כאלו, בזהה לרווח קבלני סביר, שניכויו אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים. לדעתו של כב' השופט סולברג בעניין יקותיאלי, שהיה בדעת מיעוט לעניין התוצאה, יש להפריד בין שני סוגים של רווח יזמי – "רווח יזמי בגין שירותי ייזום" שמהווה למעשה שכר טרחה עבור פעולות התכנון מול המוסדות, מימון הפרויקט וכדומה ו"רווח שגורף היזם לכיסו – הרווח הנוצר מן הפער שבין עלויות הקמת המיזם, לבין המחיר שבו תימכרנה

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

הדירות לצדדים שלישיים, לאחר שיָקום בניין הדירות ויעמוד על תילו". בדומה, אני סבורה שיש מקום לנכות מההשבחה רווח יזמי מהסוג הראשון – אך ורק בגין פעולות למימוש הפרויקט, בשונה מפעולות טרום-תכנוניות שאינן מותרות בניכוי – וכי אין מקום לנכות את הרווח מן הסוג השני, שאינו חלק מעלויות הקמת הפרויקט." (סעיף 51 לפסק הדין).

2.3.2. <u>סיכום קביעותיו של בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20:</u>

1. אין לקבל את עמדת ועדת ערר הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית:

- מן הבחינה המשפטית - לא ניתן לקבל את עמדת ועדת הערר משעה שההחלטה סוטה מהלכת אברמוביץ' שכן יש לנכות מההשבחה אך ורק "הוצאות פנימיות".
- מן הבחינה העובדתית - לא ניתן לקבל את עמדת ועדת ערר שכן ועדת הערר יוצאת מנקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" - דבר שאינו משקף את המציאות נכונה.

2. **יש לחשב את הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש,** בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש שכן כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תוכנית משביחה אחרת.
3. יש לנכות מההשבחה "רווח יזמי בגין שירותי ייזום" אך ורק בגין פעולות למימוש הפרויקט **ואין מקום לנכות את הרווח שגורף היזם לכיסו[10].**

2.3.3. <u>החלטת וועדת ערר רל/8029/0720 - שמשון זליג ושות' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.</u>

בהתאם להחלטת וועדת ערר הערר נדחה במלואו.

יודגש כי שומת הוועדה המקומית בנכס הנדון תואמת את המתודולוגיה שנקבעה בוועדת ערר.

2.3.4. <u>התייחסות ל-"מקרה דפנה" - ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' יובל קיכל</u>

- דרך חישוב מס' 1 אותה ציין השמאי - השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית - שמאי המבקשת טען כי הואיל ולאחר מועד אישורה של התכנית לא בוצעו במתחם עסקאות מכר לדירות ותיקות, כאמור בסעיף 10.3 לשמאי המבקשת, לא ניתן להשתמש בשיטה זו.

מבדיקה שערכה השמאית, ביום 05/02/2021, לאחר אישור התכנית, נמכרה תת חלקה 98[11] בחלקה 163 שבגוש 7174 בתמורה לסך של 2,320,000 ₪.

בתחשיב שווי המצב הקודם שנערך על ידי קבעתי כי שווי דירה זו כ-1,350,000 ₪ (שמאי המבקשת קבע כי שווי הדירה הינו 1,424,754 ₪, סעיף 13.1.1). משכך, ההשבחה כתוצאה

[10] הרווח הנוצר מן הפער שבין עלויות הקמת המיזם, לבין המחיר שבו תימכרנה הדירות לצדדים שלישיים, לאחר שיָקום בניין הדירות ויעמוד על תילו.

[11] דירה הממוקמת בקומה ב' בשטח רשום של 54 מ"ר.

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

מאישור התכנית לדירה בשטח רשום של 54 מ"ר הינה כ-1,000,000 ₪[12], ובהתאמה - ההשבחה לדירה בשטח רשום של 61 מ"ר הינה כ-1,130,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה על פי דרך מס' 1:

טיפוס דירה	השבחה	כמות יח"ד	סה"כ השבחה
דירות בשטח רשום של 54 מ"ר	₪ 1,000,000	16	₪ 16,000,000
דירות בשטח רשום של 61 מ"ר	₪ 1,130,000	42	₪ 47,460,000
סה"כ		**58**	₪ **63,460,000**
היטל השבחה			₪ **31,730,000**

בדרך חישוב זו (דרך מס' 1) אומדן היטל ההשבחה הינו כ-31.7 מיליון ₪.

- דרך חישוב מס' 2 - אומדן היטל ההשבחה כפי שנקבע על ידי (דרך חישוב מס' 2 - לפי מלוא זכויות הבניה בשני מצבי התכנון) - הינו כ-32.9 מיליון ₪.

התוצאות המתקבלות בכ"א מדרכי החישוב (1 ו-2) כמעט זהות.

לפיכך, גם אילו נלך לשיטת השמאי ונבצע חישוב בדרך מס' 1 תתקבל תוצאה כמעט זהה לחלוטין בתחשיב שנערך בשומת המשיבה.

- דרך חישוב מס' 3 אותה ציין השמאי - שיטה זו נפסלה בפסק הדין שניתן בעמ"נ 52383-10-20.

2.3.5. <u>הוראות החוק</u>

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגדרה "השבחה" – **"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".**

בסעיף 4 (5) לתוספת השלישית נקבע: **"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה".**

מכאן בהוראות החוק נקבע כי יש לשום את ההשבחה למלוא הזכויות במקרקעין במצב קודם ובמצב חדש בהתאם להוראות התכניות שחלות בשני מצבי התכנון. יודגש כי בחוק לא נקבעו הוראות שונות לעריכת שומת השבחה לפרויקט פינוי בינוי.

2.3.6. <u>סיכום ומסקנות לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי</u>

בהתחשב בהוראות הדין הקיים ובהתאם לפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20, **את ההשבחה יש לבחון ע"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון.**

עמדה זו בוחנת את ההשבחה של עליית השווי האובייקטיבית שאירעה במקרקעין בין שני מצבי התכנון והיא למעשה משקפת את התעשרות בעלי המקרקעין.

[12] מדובר בהשבחה נטו, שכן בהתאם להסכם פינוי בינוי (סעיף 14.1), עלות היטל ההשבחה חלה על היזם כך שהמוכר לא נושא בתשלום היטל ההשבחה.

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>שווי במצב קודם (סעיף 13 לשומת המבקשת)</u>

א. <u>לעניין שטח הדירות הקיימות</u>

1. שמאי המבקש חשב את השווי במצב קודם עפ"י השטח המדוד הכולל של יחידות הדיור. ראשית עפ"י החוק והפסיקה יש להביא בחשבון שטחים הבנויים עפ"י היתר בלבד. שנית, במקרה הנדון ובסביבה ובהתחשב בגיל המבנים, השטחים הרשומים בלשכת רישום מקרקעין מתייחסים לשטח נטו (לא כולל מרפסות מקורות וכד').
בניתוח בסיס הנתונים השווי למ"ר בנוי מתייחס לשטח **נטו** עפ"י הרשום בלשכת רישום המקרקעין.
לפיכך, מן הראוי כאשר השווי הבסיסי מתייחס לשטח הרשום/מ"ר נטו, יש להעריך את הדירות הנדונות עפ"י שטחם הרשום.
ככל שמחשבים את שווי הדירות הנדונות עפ"י השטח הכולל הקיים של הדירות, כפי שנערך ע"י שמאי המבקש, אזי יש לבדוק את השטח הקיים הכולל של נתוני ההשוואה.

2. סך השטח המדוד של הדירות כפי שנמדדו על ידי השמאי - 4,546 מ"ר. מדובר בשטח ממוצע של כ-78 מ"ר ליח"ד. השטח אינו תואם את השטח הבנוי עפ"י היתרי הבניה ולא את שטחי הארנונה.
השטח עפ"י היתרי הבניה נמוך משמעותית מהשטח שציין השמאי.

שטח הבניינים עפ"י היתרי הבניה הכלולים בתחום התכנית:

בניין B (היינץ הכהן)	-	2,962 מ"ר.
בניין C (ההסתדרות)	-	1,079 מ"ר[13].
<u>תוספת שטח בניה על הגג (היתר 568)</u>	-	<u>23 מ"ר</u>
סה"כ שטח	**-**	**4,064 מ"ר.**

ככל שייקבע כי שטח הדירות הקיימות גדול יותר, יש להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים גדול יותר בהתאם.

ב. <u>לעניין ערכי השווי</u>

השמאי הביא בחשבון נתוני השוואה של בנייני מגורים ותיקים שנבנו בשנים 1960-1970.
מדובר בעסקאות של דירות הממוקמות בבנייני מגורים ותיקים המגלמות פוטנציאל תמ"א 38. בהתאם להחלטת וועדת ערר בראשון לציון אין להביא בחשבון את תכנית תמ"א 38.

ג. <u>לעניין חדרי היציאה לגג (סעיף 12.1, 13.1.2 לשומת המבקשת)</u>

1. תכנית ח/23/1 קבעה הוראות לבנייה על הגג. התכנית אושרה בשנת 2008. לדעת השמאית במועד הקובע אין התכנות למימוש זכויות בגין חדרי יציאה לגג. לפיכך לא חושבה השבחה בגין תכנית זו.

2. ככל ותתקבל עמדת שמאי המבקש וחדרי היציאה לגג יובאו בחשבון בנוסף לשווי הדירות, אזי יש לחשב השבחה בגין תכנית זו.

3. לעניין זה יודגש כי הסכם פינוי הבינוי שנערך בין הדיירים לבין היזם <u>אינו</u> כולל תמורה נוספת עבור הדירות העליונות לעומת יתר הדירות. זאת, מפני שסביר כי הדיירים בקומות העליונות לא מייחסים שווי נוסף לזכויות בנייה על הגג בנסיבות הקיימות.

[13] כמחצית משטח הבניין (2,158 מ"ר) בהתייחס ל-16 מתוך 32 דירות עבור הדירות אשר אינן כלולות בשטח ההפקעה.

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

4. יודגש כי ערכי השווי שהובאו בחשבון במצב קודם מגלמים את האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג ככל וקיימת היתכנות כלכלית להקמתם.

לאור האמור לעיל, להערכתי אין להביא בחשבון שווי המצב הקודם את יתרת הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג.

גם אם נלך לשיטת היזם, הרי שיש להביא בחשבון את ערכי השווי והמקדמים כדלקמן:

5. ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המבקשת לחדרי היציאה לגג - 9,100 ₪ [14] למ"ר מבונה הינם גבוהים מתחום הסביר. לא סביר ששווי מ"ר מבונה במצב קודם יהיה גבוה משווי מ"ר מבונה במצב חדש שכן במצב חדש יחידות הדירות הינן בתכנון מודרני הכוללת כיווני אוויר, כוללת מרפסת, חניה ומחסן וממוקמות בצמוד לתוואי רכבת קלה המהווה גורם משביח.
6. במצב הקודם השמאי הביא בחשבון מקדם 1.3 עבור הבנייה בגג אך לא עשה כך במצב החדש בו שטחי המגורים ממוקמים בקומה גבוה (25) והכוללים מרפסות גדולות.
7. השמאי לא הביא בחשבון התאמה למבנה קיים, עלות הסדרה קניינית ודחייה שכן מדובר ברכוש משותף ועלויות חיזוק נדרשות.
8. השמאי לא חישב השבחה בגין תכנית תכנית ח/23/1.
9. יש להדגיש כי במצב קודם מדובר בדירות מגורים הרשומות בפנקס בתים משותפים.
10. כאמור לעיל ככל ותתקבל עמדת שמאי המבקש יש לחשב השבחה בגין תכנית ח/23/1.

4. <u>שווי במצב חדש</u>

א. <u>דרך חישוב ההשבחה</u>

כאמור לעיל, ובהתאם לפסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי, את ההשבחה יש לבחון ע"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי התכנון. לפיכך, בחישוב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון את מלוא הזכויות, כלומר הן את זכויות הבנייה של הדיירים (הדירות החדשות) **והן את זכויות הבנייה שנמכרו ליזם.**

ב. <u>ערכי שווי מ"ר מבונה</u>

1. שמאי המבקשת קבע ערכי שווי של 6,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים. מדובר בשווי מ"ר מבונה הנמוך משווי מ"ר מבונה למגורים שקבע במצב הקודם (7,000 ₪). יש להביא בחשבון את גובה הדירות בקומות גבוהות (קומה ממוצעת 12.5), מיקום הדירות והכרעות שמאים מכריעים כפי שפורטו בשומת המשיבה. הדירות במצב קודם הינן דירות ישנות ללא מרפסות וללא חניה ואילו הדירות במצב חדש מתוכננות להיות ברמת גימור ותכנון מודרניים הכוללות מרפסות וחניה.
2. השווי בגישת החילוץ במצב קודם מעיד על כך כי השווי במצב קודם מגלם פוטנציאל אותו יש לנטרל מהשווי.
3. הקרבה במצב חדש לתוואי רכבת קלה מהווה גורם משביח משמעותי שלא הובא בחשבון בשומת הוועדה. לצורך המחשה אם יובא בחשבון במצב קודם שווי מ"ר מבונה זהה לשווי במצב חדש בתוספת שווי מחוברים יתקבל שווי מ"ר בנוי נמוך משמעותית משווי שנקבע למ"ר בנוי בשומות

[14] 7,000 ₪ * מקדם חדרים על הגג 1.3 = 9,100 ₪.

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

הצדדים. השווי במצב חדש צריך להיות גבוה משמעותית משווי במצב קודם שכן במצב חדש מדובר על דירות מודרניות הכוללות מרפסת, חניה, מחסן, יותר כיווני אוויר וכד'.

4. **<u>הכרעות שמאים מכריעים</u>**

מעיון בהכרעות שמאים מכריעים, נקבעו ערכי שווי של 7,000 - 9,000 ₪ למ"ר מבונה **למועד קובע 2017-2018.** לאחר התאמות נדרשות לזמן, מיקום ומאפייני הדירות הספציפיים בפרויקט קבעה השמאית שווי מ"ר מבונה בסך 8,250 ₪ על הצד הזהיר. יודגש כי הנכס הנדון ממוקם בצמידות לתוואי רכבת קלה, דבר המהווה יתרון ביחס לנכסים בשומות המכריעות.

5. **<u>עסקת מכר</u>**

עפ"י פרסום בתקשורת מיום 14/6/2021 חברת הכשרת הישוב מכרה 54 דירות בסך כולל של 114,000,000 ₪. העסקה מתייחסת לדירות 4-3 חדרים בפרויקט הנדון הצפוי להתאכלס ב- 2023.
עסקה זו משקפת שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 24,000 ₪ למ"ר בנוי – שווי בדומה לשווי שנקבע בשומת הוועדה ואף גבוה במעט. שווי זה למעשה משקף את כלל מאפייני הפרויקט ואילו בשומת הוועדה שווי זה נקבע לפני הפחתות והתאמות.
למעשה בהתחשב בעסקה זו אין לבצע כלל הפחתות כפי שנעשה בשומות הוועדה.
תמוהה בעיני השמאית התעלמות שמאי המבקש מנתון משמעותי זה שכן הוא נערך בנכס הנדון.

6. **<u>גישת חילוץ:</u>**

כמפורט בשומת המשיבה, שווי מ"ר מבונה שמתקבל בניכוי יזמות ועלויות בניה של 9,000 ₪ הינו כ-8,400 ₪. תמיכה לסבירות שווי מ"ר מבונה שקבעה בשיטת החילוץ ניתן לראות בהכרעות שמאים מכריעים כמפורט בשומת המשיבה.
יודגש כי מיקום הנכס הנדון בסמיכות לקו הירוק מהווה יתרון משמעותי.
עלויות בניה בסך 9,000 ₪ הופחתו על הצד הזהיר ומגלמות בין היתר עלויות בגין תקרות טרנספורמציה, עלות שטחי שירות, עלות חניה תת קרקעית (עלויות אשר הופחתו בנוסף בשומת המבקשת).

7. **<u>תרומת שווי מחסנים:</u>**

יש להביא בחשבון כי התכנית כוללת הוראות להקמת מחסנים דירתיים ולשטחי המסחר.
גם בנושא זה שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר.

ג. **<u>אי זכאות לפטור בגין שטחי ממ"ד של דירות היזם</u>**

עפ"י עמדת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון פטור <u>רק לדירות הדיירים.</u>
הוראות הפטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים קבועות בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. הסעיף נדון בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים ובו נקבע:

"סעיף הפטור הקבוע בסעיף 9 פטור להשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1). הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל <u>רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה</u> <u>והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר</u>. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, <u>אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד</u>" (ההדגשות לא במקור).

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

בעניינו, המימוש הינו בדרך של מכר ולא בדרך של מתן היתר בנייה:
מדובר בעסקת פינוי בינוי שמהותה עסקת קומבינציה, בה בעלי הדירות מוכרים חלק מהקרקע ומקבלים בתמורה שירותי בנייה. תמיכה לכך ניתן למצוא בשומת המבקשת עצמה (סעיף 9.3 ג' - בו ציטט שמאי המבקשת את הכרעת ועדת ערר בעניין דפנה לפיה מדובר בעסקת קומבינציה[15] וביצע תחשיב בהתאם) ובהסכם פינוי הבינוי בו הוגדר "הממכר" כזכויות הבעלים במקרקעין, בדירות הנוכחיות ובזכויות הבניה המוקנות ו/או שתוקנינה למקרקעין עד קבלת טופס 4 לפרויקט, שתידרשנה לצורך מימוש ההסכם.
עפ"י ההסכם בין הבעלים ליזם ההסכם מתגבש ביום אישור התכנית.
כמו כן לעניין זה השמאית מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית יעל הרון שנערכה בחלקות 11, 148, 149 בגוש 7145 בבת ים כדלקמן:

> (ה) סיכום – פטור לשטחי ממ"ד
>
> בסוגיית פטור לשטחי ממ"ד יש לבחון את מקור זכויות הבניה ואת מהות המימוש.
>
> מקור זכויות הבניה: עמדת ועדת ערר בענין חשדר כי לא ניתן לכלול במסגרת ההשבחה הנובעת מהתכנית, השבחה בגין שטחים שכלל לא נכללו בה והוספו רק במסגרת הליך הרישוי לאור הוראה ספציפית בחוק. עמדה שונה נתקבלה בענין איילון אמינוב שם נקבע כי תקנות ההתגוננות האזרחית אינן מעניקות זכויות בנייה לבניית ממ"דים.
> היות וטרם התקבל היתר בניה בנכס, במועד עריכת השומה לא ניתן לקבוע האם שטחי הממ"דים יוקמו מכח זכויות הבניה לשטחי שירות בתכנית יב/531 או שחלקם יוקמו בהתאם להחלטת רשות רישוי.
>
> מהות המימוש: עיינתי בהחלטות ועדת ערר ומצאתי כי יש לנהוג בהתאם להחלטת הועדה בענין אמנון סלונימסקי ולקבוע הפטור לשטחי הממ"דים בדירות הבעלים בלבד.

משאלו הם פני הדברים, יש להביא בחשבון פטור בגין שטחי ממ"ד עבור דירות הדיירים בלבד בגין שירותי **הבנייה** ואין ליתן פטור מהיטל השבחה בגין דירות היזם (המבקשת).
כמו כן לדעתי מדובר בסוגייה משפטית אשר מקומה להבחן בערכאה שיפוטית מתאימה.

ד. <u>הפחתה למורכבות פרויקט</u>

עסקת פינוי בינוי הינה **עסקת קומבינציה** במהותה.
ההבדל בין עסקת קומבינציה לעסקת פינוי בינוי הינה בצורך בארגון הדיירים.
בעסקת פינוי בינוי יש אף יתרונות מיסוי שאין בעסקת קומבינציה רגילה.
לפיכך הפחתה למורכבות פרויקט אמורה לבטא את ההבדל בין עסקת קומבינציה בקרקע ריקה לעומת עסקה בפרויקט פינוי בינוי. הפחתה של 8% היא הפחתה שנערכה על הצד הזהיר.
התכנית הנדונה הינה תכנית ייחודית היות ומדובר בעסקת פינוי בינוי המשלבת בתוכה "עסקת מזומן" שבו הרשות המפקיעה רוכשת בתשלום מזומן של 108 מיליון ₪ בגין פיצויים שחברת נת"ע התחייבה לשלם ישירות לחברת הכשרת הישוב.
הדבר גורם לרווח כלכלי וחסכון בהוצאות מימון.

[15] "גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע...".

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

יודגש כי התכנית אושרה בתאריך 27/1/2020.
במועד זה קיים הסכם עם כל בעלי הזכויות בתכנית.
בתאריך 9/2/2020 הוגשה כבר הבקשה להיתר אשר אושרה בתאריך 25/3/2021.
בתאריך 2024 צפוי אכלוס לפרויקט. מכאן ששומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר שכן בתחשיב הובא בחשבון הפחתה כוללת בסך של כ- 30%.
לעניין זה השמאית מפנה לפסק דין אשדר (בית משפט מחוזי) בו נקבע כדלקמן:

> 51. לדידי, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר, בגין ארגון וביצוע הפעולות הנדרשות למימוש התוכנית, אם ישנן כאלו, בזהה לרווח קבלני סביר, שניכויו אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים. לדעתו של כב' השופט סולברג בעניין **יקותיאלי**, שהיה בדעת מיעוט לעניין התוצאה, יש להפריד בין שני סוגים של רווח יזמי – "**רווח יזמי בגין שירותי ייזום**" שמהווה למעשה שכר טרחה עבור פעולות התכנון מול המוסדות, מימון הפרויקט וכדומה (עניין **יקותיאלי**, פס' 25 – 26); ו"**רווח שגורף היזם לכיסו – הרווח הנוצר מן הפער שבין עלויות הקמת המיזם, לבין המחיר שבו תימכרנה הדירות לצדדים שלישיים, לאחר שיקום בניין הדירות ויעמוד על תילו**" (עניין **יקותיאלי**, פס' 27). בדומה, אני סבורה שיש מקום לנכות מההשבחה רווח יזמי מהסוג הראשון – אך ורק בגין פעולות למימוש הפרויקט, בשונה מפעולות טרום-תכנוניות שאינן מותרות בניכוי – וכי אין מקום לנכות את הרווח מן הסוג השני, שאינו חלק מעלויות הקמת הפרויקט.

כאמור לעיל מדובר בפרויקט ייחודי ושונה מפרויקטים לפינוי בינוי אחרים.
במועד הקובע ליזם יש 100% הסכמות של הבעלים, קיים אילוץ לפינוי מידי אגב הפקעת המקרקעין לרכבת הקלה היזם קיבל תקבול בסכום כולל של 108,000,000 ₪.
כל אלה יחד מפחיתים את גורם הדחייה והמורכבות באופן משמעותי.
לפיכך שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר.

ה. <u>עלויות קונסטרוקציה עודפות</u>

העלויות מגולמות בשווי מ"ר מבונה. משכך, אין להביאן בחשבון שכן הדבר יהווה כפל עלויות.
גם אילו תתקבלנה ה"עלויות העודפות", הרי יש להפחיתן לפני ביצוע ה"הפחתה למורכבות הפרויקט" כפי שהופחתו הוצאות ההריסה, עלויות להקמת מבני ציבור, שטחי חניה וכו'.

ו. <u>עלויות הקמת מבני ציבור</u>

השמאי קובע עלות הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת בסך של 6,500 ₪. עלות זו אינה משקפת מעטפת אלא עלות הדומה לגמר מלא.

ז. <u>תחולת השומה</u>

שמאי המבקש מציין בשומתו רק את מס' תתי חלקות ולא מציין את חלקה 163 שהיא נשוא השומה.
יודגש כי השומה מתייחסת לכלל הזכויות בתכנית.

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

ח. **<u>עלות ריבית</u>**

היות והיזמים שילמו את מלוא היטל ההשבחה בהתאם למימוש בדרך של היתר בניה וזאת בהתאם לשומת הוועדה המקומית, הוועדה מבקשת כי יצוין בשומה המכרעת שבגין התקופה שבה התיק הופנה לשמאי מכריע והיה מצוי בטיפול בפני מועצת השמאים/השמאי המכריע בתוספת 30 יום מקבלת השומה המכרעת כדלקמן:

"בהתאם לסמכותי עד למועד שליחת הכרעתי לסכום היטל השבחה שהוכרע יש לייחס הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א 1961 ולא ריבית פיגורים".

<u>מכתב התייחסות שמאי המבקשת מיום 21.10.2021 למסמך תגובת שמאית הועדה מיום 10.10.2021,</u>

<u>כדלהלן:</u>

1. **<u>פתח דבר</u>**

1.1. <u>פס"ד ביהמ"ש המחוזי בעניין אשדר</u>

שומת המבקשת מיום 10.8.2021 נערכה ונחתמה טרם מועד ההחלטה בפס"ד בית המשפט המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 בעניין אשדר שהתקבל ביום 26.8.2021.

שומת המבקשת נערכה בהתבסס על החלטת ועדות ערר בעניין מקרה אשדר ומקרה דפנה והמתודות השמאיות שפורטו בהם באשר לאומדן שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי.

משניתן פסק הדין הנ"ל בעניין אשדר, נפסלו חלופות 1 ו-3 במקרה דפנה.

1.2. <u>עליה חדה בביקושים ומחירי המגורים</u>

במהלך השנה האחרונה נרשמה עלייה חדה בביקושים לדירות מגורים, עם דגש על דירות חדשות, הן למגורים והן להשקעה. עפ"י הפרסומים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עליית מחירי הדירות בתקופה שבין המועד הקובע בחודש ינואר 2020 ועד לחודש יולי 2021 עולה על 10%.

לפיכך, ככל ומבקשים לבחון נתוני מכירות שבוצעו לאחר המועד הקובע מתבקש לבצע את ההתאמות המהותיות המתאימות לזמן.

2. **<u>המתודה לעריכת שומת ההשבחה</u>**

2.1. <u>פס"ד ביהמ"ש המחוזי בעניין אשדר</u>

במסמך תגובתה, שמאית הועדה מתייחסת לדרך בה ביצעתי את תחשיבי ההשבחה בשומתי שהתבססה על שתי דרכי חישוב כפי שהוצגו בהחלטת ועדת הערר בעניין מתחם דפנה.

כפי שצוין לעיל, שומת המבקשת נערכה טרם החלטתה של כבוד השופטת ירדנה סרוסי בעמ"נ 52383-10-20 בעניין אשדר.

יש לציין ששמאית הועדה בטיעונה לאי רלוונטיות דרך חישוב מס' 3 במקרה דפנה משקפת את המסקנות העולות מההחלטה באופן חלקי, שכן משמעות פסילת הגישה הבוחנת את התמורה לבעל המקרקעין במקרה אשדר הינה פסילת הרלוונטיות הן של דרך חישוב מס' 3 והן של דרך חישוב מס' 1 במקרה דפנה, שכן שתיהן בוחנות את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי בעיניו של בעל הקרקע.

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

2.2. <u>ההשבחה עפ"י דרך חישוב מס' 1 שנפסלה ע"י ביהמ"ש</u>

אף על פי שדרך חישוב מס' 1 נפסלה בפסק הדין של כב' השופטת סרוסי בענין אשדר, בסעיף 2.3.4 לתגובתה בוחרת שמאית הועדה להציג עסקה שנעשתה במקרקעין למעלה משנה לאחר מועד אישור התכנית ועורכת תחשיב השבחה שגוי עפ"י דרך חישוב זו, וזאת כפי שיפורט להלן.

גישת ההשוואה הישירה מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל.

במקרה דנן אותרה עסקת השוואה אחת, בודדת, שבוצעה ביום 5.2.21, בטווח של למעלה משנה מן המועד הקובע, בה נרשמה עליית שווי מהותית בשוק המגורים.

לפיכך, בהיעדר נתוני השוואה של לפחות 3 עסקאות נוספות במקרקעין למכירת דירות ותיקות לאחר ובסמוך למועד הקובע, על מנת שכלל ניתן יהיה להשתמש בגישה זו, ובהינתן כי מועד העסקה רחוק ומנותק מן המועד הקובע לתכנית, אין להתבסס בשום צורה על דרך חישוב מס' 1, גם אילו לא הייתה נפסלת בהחלטת ביהמ"ש.

יחד עם זאת, השמאי מתייחס לעסקה הנ"ל, ולו רק בכדי להעמיד דברים על דיוקם ולהבהיר כי גם אילו הייתה מובאת בחשבון בשומת הועדה היה מתקבל כי ההשבחה בגין אישורה של התכנית הייתה <u>כמחצית</u> מן ההשבחה שחישבה שמאית הועדה בשומתה ו/או במסמך תגובתה.

ראה להלן תחשיב ההשבחה הכולל את ההתאמות המתבקשות והממחיש את ההשבחה המתקבלת בהתאם לשיטת שמאית הועדה.

מאחר והעסקה הוצגה ונותחה על ידי שמאית הועדה, ביקש השמאי לקבל את חוזה המכר מיום 5.2.21 ומצא כי מחיר המכירה, סך של 2,320,000 ₪ משקף זכות לדירת תמורה בת 4 חדרים בשטח של 99 מ"ר בנוי + 10 מ"ר מרפסת בקומה 21 בבנין A בחלקו הדרום מזרחי.

כמו כן, דירת התמורה תכלול מחסן וחניה.

מחיר העסקה כולל תשלום ע"ס 132,200 ₪ בגין שכ"ד אותו התחייב המוכר להעביר לקונה בגין שכר דירה שהועבר למוכר ע"י חברת הכשרת היישוב לתקופת הבנייה.

<u>להלן ניתוח עסקת המכר שבנדון:</u>

מחיר המכירה	2,320,000 ₪	
הפחתה בגין קבלת תשלום דמ"ש מהחברה לתקופת הבניה	132,200 ₪-	
התאמה לקומה ממוצעת בבנין (15,000 ₪/קומה, 9 קומות)	135,000 ₪-	
מחיר המכירה- בניטרול דמ"ש ומתואם קומה	2,052,800 ₪	
מקדם התאמה למועד הקובע	0.900	
מחיר העסקה לאחר קיזוז שכ"ד והתאמה לקומה וזמן	**1,847,520** ₪	**(א')**

<u>להלן תחשיב ההשבחה בדרך חישוב מס' 1 עפ"י שיטת שמאית הועדה:</u>

שווי הדירה במצב הקודם - עפ"י שומת הועדה : 1,350,000 ₪ **(ב')**

ההשבחה לדירה הנדונה (א') – (ב') : 497,520 ₪

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

טיפוס דירה	שווי מצב קודם	שווי מצב חדש	ההשבחה ליח"ד	כמות יח"ד (3)	סה"כ השבחה בדרך חישוב מס' 1 עפ"י שיטת שמאית הועדה
דירות בשטח רשום של 54 מ"ר **(1)**	₪ 1,350,000	₪ 1,847,520	₪ 497,520	16	₪ 7,960,320
דירות בשטח רשום של 61 מ"ר	₪ 1,450,000	₪ 2,087,013 **(2)**	₪ 637,013	42	₪ 26,754,560
סה"כ השבחה				58	₪ 34,714,880
היטל השבחה בדרך חישוב מס' 1 בהתאם לשיטת שמאית הועדה					**₪ 17,357,440**

הערות:
(1) בפועל דירות אלו כוללות 2 טיפוסים בשטחים שונים.
(2) השווי עפ"י מקדם ההתאמה שנקבע ע"י שמאית הועדה לטיפוסי הדירות (54מ"ר / 61 מ"ר = 1.1296).
(3) בהתעלם משווי דירה ת"ח 116 שנאמדה ע"י שמאית הועדה בסך של 2,000,000 ש"ח.

3. <u>שווי מצב קודם</u>

בסע' 3 למסמך תגובתה מתייחסת שמאית הועדה ל- 3 סוגיות באשר לשווי המצב הקודם כפי שהובא בשומת המבקשת.

להלן התייחסותי לתגובת השמאית:

3.1. <u>סוגיה ראשונה - שטח הדירות הקיימות</u>

בעניין זה טוענת שמאית הועדה שתי טענות:

<u>הטענה הראשונה</u> - בדבר אופן ניתוח שטחי הדירות הקיימות כאשר לטענתה אופן הניתוח הראוי לדירות שבנדון הינו עפ"י שטח הנטו/הרשום של הדירות, ללא מרפסות מקורות.

בבואנו לבחון את נתוני ההשוואה אל מול נתוני הדירות הקיימות בנכס שבנדון עולה באופן מובהק וחד משמעי כי קיים פער רב בין השטח הרשום של הדירות לבין שטחן בפועל העולה ממדידתן.

מצב זה מחייב בחינה מעמיקה של נתוני ההשוואה על מנת להתבסס על עסקאות מהימנות ורלוונטיות המביאות בחשבון יחס ברוטו נטו מתאים.

כמו כן, קונה סביר בבואו לרכוש נכס יביא בחשבון את שטח הדירה הבנוי בפועל, לרבות שטחי המרפסות המקורות המהוות חלק אינטגרלי מהנכס.

לאור זאת, עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת נבחנו בקפידה, תוך מדידתן ע"ג תשריטי היתרי הבניה ובחינת יחס הברוטו נטו בהתאם ליחס העולה מהדירות הנכללות בנכס הנדון.

<u>הטענה השנייה</u> אותה מעלה שמאית הועדה הינה כי שטחי הבניה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת במצב הקודם גדולים מהשטחים בגינם קיים היתר בניה.

יצוין כי בניתוח שהוצג ע"י שמאית הועדה לא הובא בחשבון היתר בניה מס' 236 מיום 13.9.1965 המוסיף שטחי בניה עיקריים בסך של 260.36 מ"ר לכל 3 הבניינים וסך של 130.18 מ"ר בהתייחס לשטחים הכלולים בתחום התכנית.

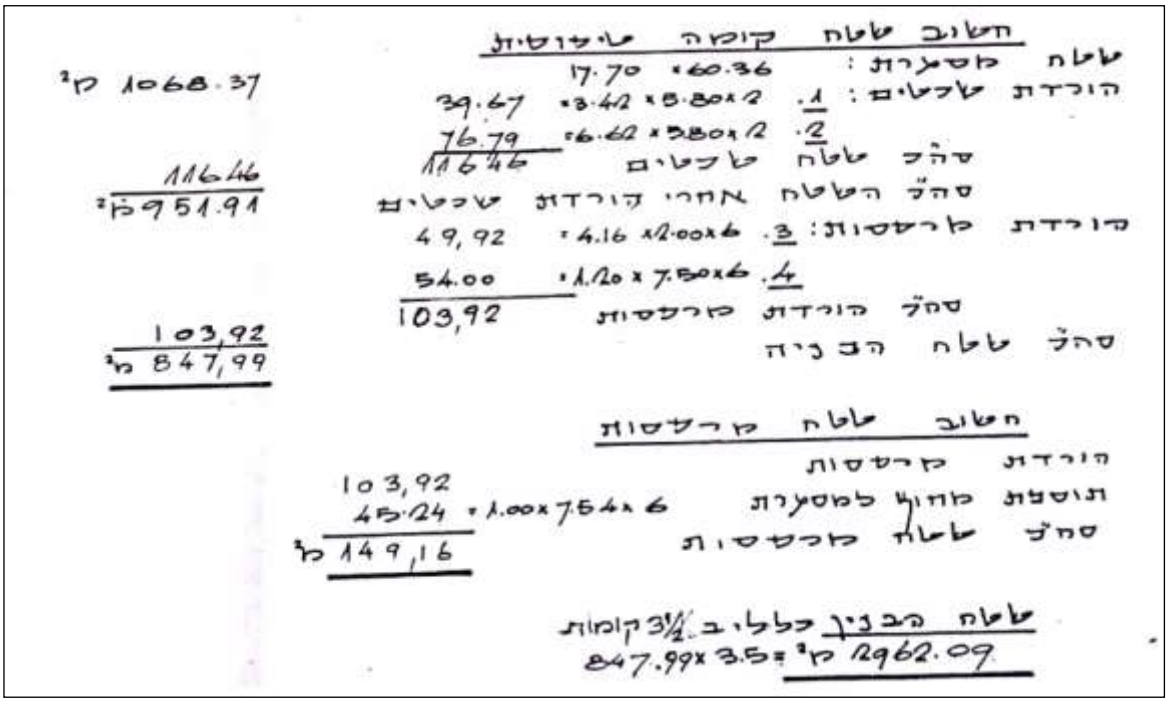
כמו כן, יצוין כי השטחים המפורטים בהיתר הבניה הינם שטחי נטו בלבד ואליהם יש להוסיף את שטחי המרפסות המקורות המפורטים בהיתרי בניה מס' 7973 ו- 7974.

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

להלן פירוט היתרי הבניה לרבות היתר מס' 236 מיום 13.9.1965:

כתובת	מס' בניין	השטח נטו בהיתר (מ"ר)	מס' היתר	מתאריך	מהות ההיתר
פיכמן 3,5,7	A	2962.09	7973	19.12.1963	הקמת בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים
היינץ כהן 2,4,6	B	2962.09	7974	19.12.1963	הקמת בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים
ההסתדרות 62	C	2158.66			לא אותר היתר. השטח מופיע בהיתרים 7974+7973
פיכמן 3,5,7	A	3053.78	236	13.9.1965	תכנית שינויים
היינץ כהן 2,4,6	B	3053.78			
ההסתדרות 62	C	2235.64			לא אותר היתר. השטח מופיע בהיתר 236
ההסתדרות 62	C	-	568	20.8.1992	הקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר
פיכמן 7	A	-	20170326	13.3.2018	פתיחת יציאה לחצר בק"ק ללא תוספת שטח, גדר רשת + גגון קיים מאיסכורית

להלן העתק תחשיב שטחי המרפסות מתוך תשריט היתר בניה מס' 7973:



3.2. סוגיה שניה – ערכי השווי

בעניין זה טוענת שמאית הועדה שנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת הינם לנכסים שנבנו בשנים 1960-1970 המגלמות פוטנציאל תמ"א 38, זאת למרות שחלק מן העסקאות, המסומנות בסגול, הובאו גם בשומתה.

יצוין כי באתר הועדה המקומית לא אותרו כל בקשות להיתרים בגין עסקאות ההשוואה שהובאו בשומת המבקשת ולפיכך לכל היותר עסקאות אלו כוללות פוטנציאל כללי בלבד אותו אין לנטרל מהשווי.

יצוין כי גם שמאית הועדה התבססה בעסקאות שהובאו על ידה על דירות בבניינים שנבנו באותן השנים ובעלות מאפיינים דומים לעסקאות שהוצגו על ידי.

כמו כן, באומדן שווי המצב הקודם בשומת המבקשת לא הובאו בחשבון זכויות מכוח התמ"א.

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

3.3. <u>סוגיה שלישית – חדרי יציאה לגג</u>

תכנית ח/23/1 מקנה זכויות לבניית ח.גג. אף על פי שזכויות הבניה מוקנות לכלל החלקה הן ניתנות לניצול אך ורק לבניית ח.גג. לדירות בקומות האחרונות. ככל ובעל דירה מעונין לנצל את זכויות הבניה הנ"ל הוא נדרש לכל הפחות לאישורם של יתר הבעלים.

השמאי מסכים עם קביעת שמאית הועדה המקומית כי במועד אישורה של תכנית ח/23/1 אין היתכנות למימוש זכויות אלו ואין מקום לחשב השבחה בגינה.

כך גם מתנהל שוק המקרקעין לדירות ותיקות.

דהיינו, קונה סביר אשר קונה דירה בקומה אחרונה בבנין כלל לא מביא בחשבון כי יוכל לנצל את זכויות הבניה לח. גג. ולכן ערכי השווי מגלמים את השווי הבנוי בלבד.

יחד עם זאת, כאשר שמים את המקרקעין בשלמות כאגודה מגובשת אחת יש להביא בחשבון את כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בחלקה, ובכלל זה את זכויות הבניה בגין אותם ח.גג. דהיינו, בהתקיים תנאי זה מתווסף שוויין לשווי המקרקעין.

אומדן שווי מ"ר מבונה שחושב בשומת המבקשת הינו בהתאם לחילוץ שווי מן העסקאות לדירות ותיקות אשר הינן בשטח ממוצע קטן מן השטח הממוצע של הדירות במצב החדש.

השווי למ"ר מבונה המתקבל משקף בין היתר את שוליות השטחים.

שמאית הועדה קבעה כי שווי המצב הקודם בדירה ת"ח 116 הכוללת ח.גג בנויים הינו סך של 2,000,000 ₪, וזאת אל מול שווי של 1,350,000 ₪ בדירות האחרות מאותו טיפוס והממוקמות בקומה האחרונה בבנין.

לפיכך, תוספת השווי שמייחסת שמאית הועדה לח. הגג הבנויים הינה סך של 650,000 ₪, ולאחר שמחלצים את השווי למ"ר מבונה מתקבל כי שווי למ"ר מבונה בסך של 9,100 ₪/מ"ר (7,000 ₪/מ"ר X 1.3 = 9,100 ₪/מ"ר מבונה) הינו בהחלט על הצד הנמוך והזהיר.

באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה ראויה במקדם 0.6 המשקף את הדחיה בגין ואפשרות המימוש, דהיינו גם בגין התאמה למבנה קיים ודחיה.

במענה לשאלה מדוע לא הובא בחשבון מקדם שווי של 1.3 גם למגורים הממוקמים בקומה העליונה השמאי מפנה לטבלת השווי המפורטת בעמוד 39 לשומת המבקשת ובה נקבע שווי לכל סוג דירה ובכלל זה לדירות הפנט' בהן נקבע שווי למ"ר גבוה המשקף את מכלול מאפייניהן.

4. <u>שווי במצב חדש</u>

4.1. <u>ערכי שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

א. במסמך תגובתה מתייחסת שמאית הועדה לערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת המבקשת במצב החדש (6,900 ₪/מ"ר מבונה) אל מול שווי גבוה יותר למ"ר מבונה במצב הקודם (7,000 ₪/מ"ר מבונה).

חשוב להביא בחשבון כי שטחן הממוצע של הדירות במצב הקודם הינו כ- 78 מ"ר לעומת שטח ממוצע של כ- 104 מ"ר לדירות במצב החדש.

כמו כן, בעת חילוץ השווי לקרקע יש להביא בחשבון עלויות בניה נמוכות משמעותית לאופי הבינוי במצב הקודם לעומת הבניה ה"מגדלית" עתירת השימושים במצב החדש.

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

בהתייחס לתגובת שמאית הועדה לעניין השפעת הקרבה לרכבת הקלה ראוי לציין כי אכן קרבה לציר הרכבת הקלה יכול להוות גורם משביח אולם בהתייחס לנכס שבנדון המדובר הוא בצמידות מיידית לתחנת "ההסתדרות" של הרכבת, צמידות המהווה מטרד בלתי פוסק לדיירי הבניין.

ב. <u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

השמאים שבו ועיינו בטבלת נתוני שמאיים מכריעים באשר לשווי מצב חדש בשומת שמאית הועדה, סעיף 10.5 בשומה המקורית.

כבר בחוות דעתנו מיום 10.8.21 ציינו כי בשומה המכרעת של השמאי המכריע טיגרמן מדובר בצמוד קרקע דו משפחתי ולכן נתון השווי של 9,000 ₪ / מ"ר צריך להיגרע מן הרשימה וכי הנתון משומת דורית פריאל נרשם בטעות כ – 7,600 ₪/ מ"ר בעוד שבשומה נקבע 7,000 ₪/ מ"ר.

לכן בהביאנו בחשבון את התיקונים הנ"ל, את התאמת הזמן ואת ההבדל בין הפרויקטים שבטבלה לבין הפרויקט שבנדון (פרויקט בוטיק מול פרויקט פינוי בינוי עם עירוב שימושים לתחנת רכבת קלה...) קיבלו השמאים בסופו של יום שווי קרקע של 6,900 ₪/ מ"ר ולא 8,250 ₪/ מ"ר כפי שטוענת לו שמאית הועדה המקומית.

ג. <u>עסקת מכר – אמפא יובלים דירות להשכרה בע"מ</u>

עסקת אמפא יובלים דיור להשכרה אינה עסקת נדל"ן רגילה אלא עסקה פיננסית, וככזו יש לראות בה מחיר ולא שווי.

עסקה זו "נשלטת" ע"י חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

חוק זה מעניק הטבות לדיור להשכרה וחב' אמפא יובלים תהיה זכאית להטבות הבאות:

- מס חברות 11% (במקום מס חברות רגיל 23%).
- מס על דיבידנדים שהחברה מחלקת 20% (במקום 30%).
- פחת מואץ 20%.
- החברה אינה רשאית לקזז מס תשומות אך מאידך, תהיה פטורה מהעברת מס עסקאות במכירת הדירות – הטבה משמעותית במע"מ.

הקונה – חברה המשקיעה בדיור להשכרה, רכשה חבילה נאה של 54 דירות, בנות 3 חדרים ו- 4 חדרים, המרוכזות כולן בפרויקט אחד ומהוות דירות נוחות מאוד לשוק השכירות ותהנה מהתנאים הנוחים של החוק לעידוד השקעות הון.

בתנאי השוק, מאי 2021 לא הייתה כל בעיה ליזם הפרויקט לשווק בהדרגה את 54 יחידות הדיור וזאת לאור התגברות הביקוש בשנת 2021.

לכן, מי שנוצר לו יתרון ברכישת 54 הדירות הוא הקונה.

כמו כן, מחיר המכירה בתאריך 02/2021 מביא לידי ביטוי את השינוי בערכי שוק המקרקעין ביחס למועד הקובע, ינואר 2020.

עפ"י נתוני מדד מחירי הדיור למגורים שמפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה חלה בתקופה הנ"ל עליית מחירים בשיעור של מעל ל- 10%.

בתקופה זו חלה עליה הן במחירי הקרקע למגורים והן במחירי הדירות הבנויות ולכן ככל ומבקשים לבצע השוואות כלשהן בטווח הזמן הנ"ל מחויב לבצע התאמות לזמן.

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

לכן, בהיות תנאי שוק נדל"ן אלו של עליות בביקושים ומחירים למגורים בכלל ולדירות חדשות בפרט, המשקיע אשר רכש 54 דירות בעסקה אחת, בפרויקט אחד, עשה עסקה ראויה מבחינת היקף העסקה וסוג הדירות.

ד. <u>גישת החילוץ</u>

ראה התייחסותי המפורטת בשומת המבקשת.

ה. <u>תרומת שווי מחסנים</u>

נתוני ההשוואה לדירות מגורים חדשות ואומדן השווי בשומתי מגלמים את תרומת המחסנים.

ו. <u>עלויות קונסטרוקציה עודפות</u>

כפי שפורט בשומת המבקשת ובחוות דעת הקונסטרוקטור ישראל דוד המצורפת אליה, הפרויקט שבנדון הינו ייחודי וכולל עירוב שימושים של מסחר, שימושי ציבור ומגורים בבניה מרקמית ומגדלית הנשענת על ציר הרכבת הקלה וכוללת בין היתר תקרות טרנספורמציה וחפירה ודיפון מאולצים.

מרכיבי בניה אלו אינם קיימים בפרויקטים למגדלי מגורים מהם נגזרו עסקאות ההשוואה, ובטח שלא בשומות המכריעות שהובאו בשומת הועדה.

ז. <u>עלות הקמת מבני ציבור</u>

עלות בניית מבני ציבור ברמת מעטפת כפי שהובאה בשומת המבקשת, סך של 6,500 ₪/מ"ר, הינה על הצד הזהיר.

יצוין כי בשומת הועדה הובא בחשבון כי עלות בניה למסחר <u>ברמת מעטפת</u> הינה סך של 8,000 ₪/מ"ר.

<u>מכתב התייחסות שמאית המשיבה מיום 25.10.2021 למסמך התייחסות שמאי המבקשת מיום 21.10.2021, כדלהלן:</u>

1. <u>התייחסות למחירים</u>

המועד הקובע לשומה הינו 27/1/2020.

נתוני ההשוואה המפורטים בשומת המשיבה הינם ברובם משנת 2019 ותחילת 2020. לפיכך לא ברורה טענת שמאי המבקש לעניין עליית מחירי הדירות. שכן, יש להביא בחשבון התאמה לזמן, קרי תוספת שווי בגין עליית המחירים של עסקאות ההשוואה משנת 2019 ועד למועד הקובע (27/01/2020).

בשומת הוועדה נקבע על הצד הזהיר שווי מ"ר מבונה בסך של 8,250 ₪.

בשומת המשיבה הפנתה השמאית לשומות מכריעות לפיהם נקבעו ערכי שווי לשנים 2017-2018.

יודגש כי נתוני ההשוואה שפורטו בשומת המשיבה מתייחסים לקומה ממוצעת 5 ואילו הנכס הנדון ל- 25 קומות כך שיש לבחון שווי מ"ר בנוי בקומה ממוצעת 13-12.

לפיכך גם ברכיב זה שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר שכן היה מקום לקבוע מקדם גובה לפחות בשיעור של 1.07 ביחס לשווי הבנוי שנקבע בשומת הוועדה (תוספת של לפחות 1% לקומה).

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

מחיר העסקה מיום 05/02/2021 משקף את השווי במצב חדש ואין מקום לבצע הפחתות כפי שנעשה ע"י שמאי המבקש.
בכל השומות המכריעות שנערכו בגישה זו לא ביצעו הפחתות ממחיר העסקה.
לעניין שיעור עליית המחירים, מעיון במדד במחירים של הלמ"ס שיעור עליית מחירי דירות חדשות בתקופה זו הינו כ- 3.8% ולא כפי שנטען ע"י שמאי המבקש 10%.
גם בשומה בשיטה מס' 2 כפי שנעשה בשומת הוועדה מובא בחשבון שימוש ביניים בתקופת הבנייה.

2. <u>השבחה בדרך חישוב מס' 1</u>

בתגובת המשיבה התייחסה השמאית לטענות שהועלו ע"י שמאי המבקש אשר ערך תחשיב ההשבחה עפ"י דרך חישוב מס' 1 (מחירי דירות שנמכרו במתחם לאחר המועד הקובע). יודגש כי החלטת בית המשפט בעניין אשדר לא דנה בדרך חישוב מס' 1.

3. <u>שטח יח"ד במצב קודם</u>

בהתחשב כי נתוני ההשוואה מתייחסים לשטח נטו (מגלם מרפסות מקורות) ולא לשטח פלדלת אזי יש להביא בחשבון בחישוב השווי במצב קודם שטח נטו של הדירות.
יש להשוות תפוחים לתפוחים.
השווי שנקבע על ידי משקף שווי למ"ר נטו רשום המגלם מרפסות מקורות, (דבר שמסביר את השווי הגבוה למ"ר) לפיכך לצורך קביעת השווי במצב קודם יש להכפיל בשטח הדירות הרשום.
לחילופין ולשיטת שמאי המבקש ככל ומביאים בחשבון את שטח הדירות אזי יש להתבסס על ההיתר ולא על מדידות בפועל.
משכך, כשם שמביאים בחשבון השווי את השטח עפ"י היתר (כולל מרפסות סגורות) כך גם יש לבדוק את שטח הדירות של נתוני ההשוואה עפ"י ההיתרים כולל מרפסות.
ניתוח זה יפחית את השווי למ"ר בנוי ולדעתי הדבר יוביל לאותה תוצאה של שווי דירות במצב קודם.
עסקאות ההשוואה מגלמות פוטנציאל לתוספת זכויות מכוח תמ"א או פוטנציאל לתוכניות פינוי בינוי עתידיות.
לדעת השמאית הדרך הנכונה ביותר לקבוע שווי במצב קודם הינה לקבוע שווי מ"ר מבונה בהתחשב בבינוי הקיים ולהוסיף עלויות בניה בהתחשב בגיל ומצב פיזי. בגישה זו השווי במצב קודם יהיה נמוך יותר משמעותית. ההפרש נובע מפוטנציאל.
יודגש כי השווי במצב קודם כפי שנקבע בשומת המשיבה הינו 1,450,000 ₪ ליח"ד בשטח רשום של 61 מ"ר (23,770 ₪ למ"ר רשום) ודירות בשטח רשום של 54 מ"ר הוערכו בסך של 1,350,000 ₪ (25,000 ₪ למ"ר רשום).
אין ספק ששווי זה מגלם מרפסות מקורות שכן לא סביר ששווי מ"ר בנוי במצב קודם יהיה גבוה משווי מ"ר בנוי במצב חדש.
לעניין היתר מס' 236 אותו ציין שמאי המבקשת, אציין כי היתר זה לא אותר בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית.

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>ניתוח עסקאות ההשוואה שציין שמאי המבקש</u>

השמאי הציג מספר עסקאות לגבי דירות בבנייה ותיקה.

בעסקאות אלו, טען שמאי המבקש כי מדד את שטחי הדירות עפ"י היתרי הבנייה.

השמאי לא הציג מדידות אלו.

כמו כן, יש צורך בתשריטי הבית המשותף של נתוני ההשוואה על מנת לזהות את הנכס.

השמאית מבקשת להמצאת מסמכים אלו על מנת שתוכל לבדוק את השטח עפ"י היתר הבניה.

כמו כן, יש להביא בחשבון התאמה לבינוי ביחס לנשוא השומה.

כך לדוגמא, הבניין ברח' פתח תקווה 1 הינו בניין בבינוי ללא כניסות ואגפים, בבניין קיימת מעלית, הבינוי כולל 2 דירות לקומה וחניה בקומת עמודים.

כמו כן, עפ"י מדידה מהיתר הבנייה, שטח הדירה הינו כ-82 מ"ר.

4. <u>חדרי יציאה לגג</u>

יודגש כי עמדת הוועדה כי אין התכנות למימוש <u>במועד הקובע</u> לשומה וזאת בהתחשב במצב הפיזי, גיל הבניין וכד'.

לעומת זאת במועד אישורה של תכנית ח/23/1 (2008) ההתכנות גבוהה יותר.

לפיכך גם בסוגיה זו שומת הוועדה נערכה על הצד הזהיר שכן לא חייבה בהיטל השבחה בגין תכנית ח/23/1.

אף שמאי המבקש טוען בחוות דעתו בעמ' 36 כי הדירות בקומה האחרונה של הבניין לא כוללות שווי בגין חדרי גג.

במצב קודם השווי מתייחס לכל תת חלקה בנפרד ולא למקרקעין בשלמות.

לא ניתן להתעלם מרישום הבית המשותף.

ככל ומתייחסים למקרקעין בשלמות אזי צריך לבצע הפחתה למושע.

5. <u>שווי במצב חדש</u>

שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה במצב קודם צריך להיות גבוה יותר משווי במצב חדש.

לעניין זה ההיפך הוא הנכון.

בנכס הנדון מדובר במבנים ישנים ללא מרפסת, ללא מחסן וחניה בבנייה טורית לעומת זאת במצב חדש מדובר במגדל הכולל דירות חדשות ב-25 קומות בבינוי מודרני הכולל מרפסות, חניה, מחסן וכד' הממוקמות בצמוד לתוואי רכבת קלה המהווה גורם משביח.

יודגש כי שווי מ"ר בבניה מגדלית גבוה משווי מ"ר בבניה מרקמית.

ככל ועולים בגובה השווי למ"ר בנוי גבוה יותר.

לעניין זה השמאית מפנה להכרעות שמאים מכריעים אשר קבעו כי הפער בין בניה מרקמית למגדל הינה בטווח של 35%-43% כדלקמן:

גוש	חלקה	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה בניה נמוכה	שווי מ"ר מבונה מגדל	פער
6916	41	בועז קוט	26,000	35,000	1.346
7229	63-66	גד נתן	28,000	40,000	1.429
7407	2	עומר סרחאן	28,000	40,000	1.429

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

6. <u>עסקת מכר אמפא יובלים דירות להשכרה בע"מ</u>

שמאי המבקש טען כי הדירות נרכשו למטרת השכרה.

כדי לנתח את העסקה יש להציג את החוזה.

יודגש כי דירות להשכרה מחירן נמוך יותר מדירות בשוק החופשי שכן הן משמשות כנכס מניב ולפיכך שיעור התשואה המבוקש הינו גבוה יותר מהמקובל בשוק למגורים.

להלן דוגמאות לשומות מכריעות:

עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י אורית גלן נקבע מקדם שווי לדירות להשכרה – 0.8.

להלן נימוקי השמאית:

- בחודש ינואר 2017 נמכרו 34 יח"ד להשכרה בשטח ממוצע של כ-70 מ"ר בקומות 6-11 במחיר 71,400,000 ₪. מגלם מחיר ממוצע לדירה בסך 2,100,000 ₪ ללא מע"מ, המבטא מחיר ממוצע למ"ר בנוי בסך 35,100 ₪ כולל מע"מ.

- להלן יוצגו נתוני השוואה לדירות שנמכרו באותו הפרויקט, ללא הנבלת השכירות, בשטחים דומים ובהתאמה לקומה הממוצעת שנרכשה על ידי מידטאון:

תאריך	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר	מקדם קומה	מחיר למ"ר
23/11/2017	19	67	₪ 3,200,000	0.9	₪ 42,985
17/09/2017	25	90	₪ 3,100,000	0.84	₪ 30,360[12]
10/07/2017	12	70	₪ 2,900,000	0.97	₪ 40,186
05/04/2017	10	68	₪ 2,720,000	0.99	₪ 39,600
				ממוצע	**₪ 38,288**

להלן תחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה לדירות רגילות ביחס לדירות להשכרה:

מהות	השכרה	בעלות
מ"ר בנוי	₪ 35,100	₪ 38,288
חילוץ מע"מ 17%	₪ 30,000	₪ 32,725
יזמות 20%	₪ 25,000	₪ 27,270
על' בניה ₪ 12,000	₪ 13,000	₪ 15,270
פערי שווי	85.13%	

11.5.5. לאור הנתונים שהוצגו לעיל קיים פער בשיעור של כ-15% בין שווי דירה המיועדת להשכרה בפרויקט מידטאון לבין דירה רגילה.

11.5.6. בשומות מכריעות בדפנה 38 ודפנה 18 הובא בחשבון שיעור היוון שנתי 5%, לעומת 3% בנכס רגיל, עלות אחזקה שנתית בשיעור 2% ושינוי דמ"ש שנתיים בשיעור 5.2% (בהתאם לפרסומי הלמ"ס). מכאן יוצא כי מקדם השווי ביח"ד להשכרה הוא 0.784 לעומת שווי יח"ד רגילה כפי שחושב בשומות האמורות.

11.5.7. לאור האמור לעיל ולמען הזהירות ערכתי שקלול למקדמי ההתאמה בפרויקט מידטאון ולשומות המכריעות שנערכו במתחם, שיעור ההפחתה בדירות להשכרה מסתכם לסך כ-20% משווי דירות רגילות, מתקבל אומדן שווי בסך 13,200 ₪ למ"ר מבונה.

עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי עומר סרחאן בחלקה 56 בגוש 7052 בה נקבע מקדם לדיור להשכרה מפוקחת ל- 20 שנה 0.8.

עפ"י שומה מכרעת שנערכה ע"י דורית פריאל ברח' דפנה 18 (גוש 6110 חלקה 236) בה נקבע מקדם 0.78.

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>להלן ציטוטי עיקרי טענות העדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>מחלוקות כלליות</u>

<u>חלוקים במתודולוגיה השמאית</u> - לצורך קביעת שווי מצב קודם ושווי מצב חדש מהי המתודולוגיה הראויה ?
חלוקים בשווי מצב קודם ובשווי מצב חדש - מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ושווי מ"ר בנוי ביעודים השונים ?
חלוקים בשטחים לתחשיב השווי במצב קודם.
עלויות עודפות.

<u>ניכוי שטחי ממ"דים לתחשיב ההשבחה</u> – לשיטת המשיבה צריך לנכות רק בגין אותם היחידות שנהרסו [עבור דירות התמורה בלבד – 58 יח"ד] מאידך המבקשת סבורה שיש לנכות עבור כל הדירות המבוקשות בבקשה להיתר הנדונה [235 יח"ד].

<u>עוה"ד צדוק צדיק [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנחנו מודים לכבוד השמאי המכריע על נכונותו לקיום דיון פרונטלי, מדובר בסכום גבוה של 32 מיליוני ₪.
פרויקט פינוי בינוי הינו רווי סיכונים ליזם ולבעל המקרקעין, לא מדובר בשוק משוכלל.
אנחנו באים למקרה שלגופו חייב דיון מעמיק ורציני.
מצופה מוועדה מקומית שלא לאבד את הרגישות בביצוע שומתה.
בסעיף 8 לחוות דעתי פרויקט פיכמן חולון הינו פרויקט נדיר ביחידיות שלו.
לקחנו 116 יח"ד במצב ירוד מאוד שהכל מתפורר, אין מעליות, אין מיגון מפני רקטות, לדוגמא הדיירים ירדו במהלך ירי הרקטות מעזה לחדר המדרגות, מובן שהבטחנו לתת להם דיור הכולל ממ"ד.
הכשרת הישוב הינה היזמית והקבלנית, בונה בכל הארץ ועושה הכל בבניה, הכל בשביל הבניה, שכרה קבלן הריסה ופינוי, קבלן חפירה ואיטום משלב היזום ועד שלב הסופי. בגין העבודות שנעשו על ידי הכשרת הישוב.
יינתן לנו המענק שהמדינה נתנה למי שבונה ממ"דים כאמור בסעיף 19 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, נאמר **<u>בשל בניית מרחב מוגן</u>**, כלומר המדינה חייבת. אנחנו בונים ממ"דים.
זה שונה מסעיף 10 שלידו [שורה לאחר מכאן]. אם המחוקק רצה בסעיף 9 התנאי הינו קבלת היתר בניה והיה כותב זאת. **<u>בשל בניה</u>** – זה ביצוע כל ההליך של הכנת התבע, קידום הפרויקט ובנייתו זה **<u>בשל בניה</u>**.
<u>דברי הכנסת וועדות ערר ובית משפט המחוזי ועליון</u> – צריכים לעודד ולתמרץ בניה של ממ"דים וזה גם ההבדל בין סעיף 19(ב)(9) לסעיף 19(ב)(10).
סעיף 19(ב)(10) ישנה הטבה סוציאלית, ולכן המחוקק חשב שצריך לעזור לכל מי שבונה ממ"ד, לפטור אותו מהיטל השבחה.
סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה השתכ"ה-1965 הינו כלכלי, לעומת סעיף 19(ב)(10) שהינה הטבה סוציאלית.
אנחנו יכולים לבקש הטבה סוציאלית כאמור בסעיף 19(ב)(10) וזאת בשם בעלי הדירות לפי סעיף 19(ג)(1) או 19(ג)(2) – אנחנו מוותרים על הטבה סוציאלית זו.
אנחנו עומדים על כך שאנחנו נקבל את הטבה הכלכלית של סעיף 19 (ב)(9).
סעיף 19(ב)(9) – אומר בניית ממ"ד תקבל מענק לא קשור לשום דבר, בשטח ייבנו 235 יח"ד שבגינם צריך לקבל פטור לממ"דים.

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

סעיף 19 (ג)(1) + (ג)(2) – מאפשר לפטור תוספת שטח לדירה ולא רק תוספת שטח הממ"ד – אנחנו מוותרים על טענה זאת למרות שחלק מהדיירים יחזרו לגור במתחם, לכן אבקש לפטור אותנו מהיטל השבחה בגין 235 ממ"דים.

שמאית המשיבה כותבת במכתבה ביום 25.04.2021 "כמו כן על פי הנחיית מזמין השומה התבקשתי להביא בחשבון פטור שטחי ממ"ד לדירות הדיירים בלבד".

באותה תגובה מיום 10.10.2021 עמוד 10 שמאית המשיבה – מצטטת את השמאית המכרעת גב' יעל הרון.

אולם, המצב ששם שונה מהמקרה הנדון.

החלטה אחרונה מיום 19.05.2015 בעניין ערר (צפון) עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה (להלן: "פרשת פיורה") והחלטה באותו עניין ערר (ירושלים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 13.03.2012 [להלן: "מקרה חשדר"] – חובתו של שמאי מכריע להביע דעה בנושא משפטי, החלטת פיורה שוללת לחלוטין את פסק דין חשדר, לא יתכן שוועדה המקומית תבוא לדיון כזה בלי שתביע את דעתה בעניין החלטת עדירן פיורה, חובה המוטלת לפי המשפטי המנהלי.

מהחלטת עדירן פיורה פסקה 25 "הביטוי **<u>בשל בניה</u>** יכול להכיל לדעתנו בשל בניה .....גם בפינוי בינוי".

סעיף 19 (ב)(2) – היה מוגבל פעם בצווים לזמן מסוים, דבר זה בוטל כדי להבטיח בניית ממ"דים.

<u>אינג' ישראל דוד [מטעם המבקשת]</u>

נתן הסבר מקיף הכולל הסבר לשיטת דיפון לתמיכת הקרקע – ראה הסבר מפורט בחוות דעתו המהווה חלק אינטגרלי ממסמכי המבקשת.

<u>מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:</u>

בהמשך לדבריו של המהנדס ישראל דוד המפנה לסעיף 10.4.1.5 לחוות דעתי, שם אני מתייחס לחוות דעתו, יש בתוך חוות דעתו שתי סוגיות.

אנחנו ערכנו את תחשיב השווי, הבאנו בחשבון את העלות העודפת בגין חפירה ודיפון מאולצים כחלק אינטגרלי של הבניין כלומר, המרכיב מגולם בתוך 9,000 ₪.

רק את העלות של הקירות מעבירי העומס כללנו כעלות עודפת נפרדת.

<u>סוגיית ערר 52224/14 אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו</u> [להלן: "מקרה אשדר"] – הוצאנו את השומה האחרת לפני פסק הדין עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נגד אשדר חברה לבניה בע"מ, כלומר השומה שלי נערכה לפי מקרה אשדר ולפני ערר ת"א 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נגד יובל קיכל [להלן: "מקרה דפנה"].

משינתן פסק הדין בעניין מקרה אשדר ירדו מהפרק חלופות אחת ושלוש המופיעות במקרה דפנה.

מפנה לסעיף 46 .....צריך להתייחס לעקרונות השבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.

כלומר, חישוב הפער בין מלוא זכויות מצב קודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש בניכוי הוצאות נדרשות למימוש השבחה [חלופה ב'] ולכן צריך להתאים את עצמנו לחלופה זאת.

מה שנותר לבחון הינה חלופה ב' שלי מול חלופה ב' של חברתי שמאית 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

שווי מצב חדש - שמאית המשיבה אמדה את שווי הקרקע למגורים במצב חדש ונסמכת על שני מקורות, אחת – שווי מכירת דירות חדשות וחילוץ שווי קרקע. ושנית – שומות מכריעות 2017-2018.
טבלת עסקאות השוואה בחוות דעתה על בסיס טבלה זאת הגיעה 23,800 ₪ מ"ר בנוי, בחוות דעתנו ביצענו 2 דברים, ראשית היקף עסקאות רחב יותר ופירטנו זאת בחוות דעתנו בעמוד 38, הבאנו עסקאות 2019-2020, תאריך קובע 27.01.2020. בתמהיל מאוד מגוון.
בכדי לבצע השוואה או שווי אי אפשר לקבוע אותו על פי מגוון אקראי של עסקאות, מגוון הדירות משפיע על השווי ולכן לקחנו את הנתונים של חברתי והצבנו כדי לראות את אחוז התמהיל של הדירות.
בטבלה שלנו בעמוד 39, התפלגות הדירות לפי הדירות בבניין נשוא ההיתר והעמדנו בהתאמה לפי העסקאות את השווי לכל אחד מסוגי הדירות ואז שכל אחד קיבל את חלקו מתקבל שווי ממוצע של 22,000 ₪ מ"ר בנוי.
לכן, השווי צריך להיות 22,000 ₪ מ"ר בנוי מגורים.
שווי הדירות עצמן המקורות שלנו הם קודמים לתאריך הקובע – בדרך כלל אנחנו עושים התאמת זמן.
מתברר שבשנים הללו, הם היו שנים איטיות בעליית המחירים, בשנת 2019 אנחנו רואים ירידה במחירי הדירות ולכן התאמה צריכה להיות כלפי מטה ולא כלפי מעלה.
אם לוקחים עסקאות כגון יובלים להשכרה, שם המחירים זה הפוך.
כשלוקחים את 22,000 ₪ מ"ר בנוי, בניכוי רווח יזמי של 18 אחוזים ועלות בניה מקבלים 6,900 ₪ מ"ר קרקע מבונה.
הרווח היזמי שקבענו 18 אחוזים.
החלטות של שמאים מכריעים – אני חושב שזו בעיה.
צריך להסתכל על החילוץ מעסקאות השוואה.
בהשוואה לעסקאות אחרות מפרויקטים שקטים במיקום טוב יותר מאשר על תחנת רכבת, צריך לבצע שקלא וטריא, מצד אחד רעש של הרכבת ומנגד נגישות תחבורתית.
במחקרים שנעשו בחו"ל נתקבל שקרבה לרכבת בשורה ראשונה ליד הרכבת, השווי נמוך ביחס לשורה שניה ושלישית לרכבת.
שורה ראשונה גורמת להפחתה בשווי כמו שורה ראשונה לכביש ראשי.
שנית – עירוב השימושים, אי אפשר להשוות בנין של עירוב שימושים לבניין שכולו מגורים.
לדעתי, תמיד תהיה הפחתה בעירוב שימושים וזה לא מהווה סינרגיה חיובית לשווי.
לעניין הגובה – לפי העסקאות הקיימות, בעקבות הארה של חברתי הלכנו ובדקנו וראינו שיש עסקה אחת גבוה ברחוב דגניה 4. אולם לעומת זאת ברחוב דגניה 2 קומה 18 השווי 22,200 ₪ ובקומה 16 השווי 21,500 ₪.
כלומר זה לא מוחלט וזה משתנה. ישנם את הנתונים שלי ושל חברתי.
לעניין התאמת הזמן – ישנם 2 עסקאות חדשות, אחת חלקה 98 והשנייה אמפא יובלים להשכרה, נערכו בטווח שמעל שנה, בין ינואר פברואר 2019 ליולי 2021 עליה של 10 אחוזים.
עסקת אמפא יובלים – ראשית, מדברים על עסקה פיננסית ולכן לדעתי גם אם משתמשים בה בזהירות במסגרת העסקה הזאת היזם מקבל הטבות מס לפי חוק השקעות הון והטבות, כדלהלן: 11% מס חברות, פחת מואץ 20%, דיבידנד 20% במקום 30%, מע"מ.
העסקה חופשית ולא מפוקחת.

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

בשומות מכריעות – שמאים מכריעים גב' אורית גלן ומר עומר סרחאן הם שניהם השכרה מפוקחת. באתר של מידטאון נשוא הכרעה של גב' אורית גלן, מדובר בדירות 3 חדרים בשטח ממוצע של 70 מ"ר הם בשכר דירה מפוקח נמוך בשלושים אחוזים.

שווי מצב קודם – שתי סוגיות, האחת השווי, השנייה השטחים.

בכל נתוני העסקאות יש נתונים שונים במצב קודם, שטח בהיתר, שטח רשום, ומי שדיווח.

לכן, הרלוונטי השטח המדוד או שטח מדוד מהיתר בניה.

בבדיקתנו בפרויקט שלנו האם אנחנו הולכים לפי שטח מדוד או שטח לפי היתר ? נקטתי לפי מדידות בפועל.

בניינים A ו- B – הם בניינים זהים.

שטח קומה טיפוסית נטו [לא כולל מרפסות] 847.99 מ"ר + מרפסות 149.16 מ"ר, סה"כ 997.15 מ"ר. כפול 3.5 קומות, מתקבל 3,490 מ"ר הכולל מרפסות.

במדידה בפועל שטח דירה בבנין B ובנין A הוא 79.29 מ"ר כפול 42 יחידות דיור מתקבל 3,330 מ"ר והלכנו לפי שטח המדידה.

בנין C ברחוב ההסתדרות – שטח דירה אופיינית לפי המודד 73.81 מ"ר והדירות החיצוניות 77.73 מ"ר, יש דירה אחת עם חדר על הגג 96.47 מ"ר.

סה"כ 1,215 מ"ר למחצית הבניין כולל מרפסות.

בהיתרים A ו- B יש גרסה אחת 2,158 מ"ר נטו לא כולל מרפסות, ויש גרסה של 2,235 מ"ר נטו.

על כל מקרה בהיתר קצת יותר גבוה ואנחנו הלכנו לפי מדידה.

כל דירות השוואה שעשינו מדדנו מתוך ההיתרים לכן אנחנו ביצענו את אותו מכנה משותף.

נטרול פוטנציאל תמ"א 38 במצב קודם – אנחנו לא הבאנו בחשבון בשומתנו של פוטנציאל תמ"א 38.

חדרי יציאה לגג – אני מסכים עם הראיה שהדירה בודדת בקומה עליונה אין לה פוטנציאל עצמאי לבד.

משתי סיבות מפני שזכויות כלליות וצריך התארגנות אבל כאשר מדברים על המצב הקודם כמאוגד בעבר אישורה של התכנית אז אפשר לממש את הבניה על הגג והבאתי זאת במקדם 0.6 בגין דחייה.

גב' גלית אציל לדור שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזרת על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט המהווים חלק אינטגרלי מהתייחסותי זו.

התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:

מסכימה שמדובר בפרויקט פינוי בינוי ייחודי.

מדובר בפרויקט שצמוד לרכבת הקלה, משלב עסקת מזומן, לכולם יש את המטרה המשותפת לבצע את הפרויקט, אין דיירים סרבנים במועד הקובע [100%].

יש לבחון את כל הנתונים והעובדות למועד הקובע.

במידה וישנם שתי דירות זהות במועד הקובע, קונה סביר היה משלם יותר בפרויקט הנדון במועד הקובע.

לעומת זאת מצב קודם רואים את התכניות שחלו, תתל יעדה חצי מהמתחם להריסה. הצד המערבי.

אנחנו עושים השבחה לפרויקט ומה משקף. לכן הסכום של 32 מיליוני ₪ לא רלוונטי, מצב קודם 58 יחידות דיור לעומת מצב חדש 235 יח"ד מכפיל גבוה מאוד ביחס לרמת המחירים הקיימת, רמת מחירים של 23 אלפי ₪ משקפת מכפיל לכל היותר 3.

שומתי נעשתה בכל הפרמטרים על הצד הזהיר ביותר.

יש התעשרות צריך לשלם.

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

במקומות אחרים משלמים אין שום סיבה לא לשלם בפרויקט פינוי בינוי המחוקק לא פתר.
אנחנו בודקים תוצאה סופית האם התוצאה סבירה או לא סבירה.
<u>שיטה</u> – פסק דין במקרה אשדר התקבלה עמדה שצריך לבחון שווי מול שווי ועל זה אין מחלוקת, לא מנקודת ראות יזמים או מנקודת ראות דיירים.
אבל אם יש עסקאות במתחם לאחר המועד הקובע כבוד בית המשפט לא פסל את הגישה הזאת.
החלטה של ועדת ערר בראשון לציון - החלטת ועדת ערר בראשון לציון רל-8029-0720.
נקבע, אנו דוחים את הטענה שאין להביא את הפוטנציאל של תמ"א 38 במצב קודם אפילו אם זה מגלם פוטנציאל כללי בכך נקט בגישה עם העוררת [כפי שאני ביצעתי, גישה מקלה עם הנישום].
שווי מ"ר קרקע מבונה מצב קודם לעומת שווי מ"ר קרקע מבונה מצב חדש לא סביר בעניי.
<u>שווי מצב קודם</u> – בסופו של דבר מה שחשוב זה מה שווי דירה עם המאפיינים, מאתר רשות המיסים יש שטח רשום ושטח ארנונה, קיבלתי למ"ר רשום 21,000 ₪ וארנונה 19,000 ₪.
אני מזכירה שווי מצב חדש לדירה חדשה 23,500 ₪ מ"ר. אם לוקחים שווי לדירות במצב קודם, שטח דירה רשום 61 מ"ר, אם מחלקים 1,450,000 ₪ לשטח הרשום 61 מ"ר, 23,770 ₪ מ"ר רשום.
ובבניין השני יוצא 25,000 ₪ מ"ר רשום.
לכן, אני אומרת שערכים הללו מאוד גבוהים המגלמים בתוכם את המרפסות מקורות.
לפי היתרים התייחסתי לשטח הדירות המלא.
מה שקובע זה שווי הדירה בפועל, לא ניתן להרים את מחירי השוק.
לא סביר ששווי מ"ר קרקע מבונה במצב קודם גבוה משווי קרקע מבונה במצב חדש.
כפי שאנו מנתחים עסקאות, אנחנו טוענים שיש גילום של מחסן, חניה.
אם נבחן את הערכים של חברי, תראה שהשווי 1,450,000 ₪.
בדקתי את הערכים של חברי בעמוד 36 לדוגמא עסקת פתח תקווה 1 מתקבל 21,000 ₪ מ"ר. מבדיקתי מדובר על סוג בנין שונה עם חניה ומעלית שבנוי בבינוי רגיל ולא רכבת.
בבדיקתי בהיתר 82 מ"ר ולא כפי שטען 73 מ"ר.
אם עושים את כל התאמות מעלית, חניה, והשטח נכון מחיר מתואם הרבה יותר נמוך מאשר אני קבעתי.
עוד דוגמא, נתון מספר 2, ההסתדרות 77, גם שם נמצא שטח גדול יותר.
עוד דוגמא רחוב ראשון לציון, מדדתי שטח שונה.
סיכום כמו שכתבתי בתגובתי צריך להשוואת תפוחים לתפוחים. אין מחלוקת לגבי הדבר הזה.
צריך לעבוד באותו מכנה משותף. ובסופו של דבר צריך לראות למה הגענו.
אני חושבת שאם הולכים לפי שטח פלדלת אז השווי צריך להיות לכל היותר 18 אלפי ₪ וזאת לקולא ובהתחשב במצב הפיזי, בבינוי הקיים, במקום, גיל הבניין, גובה הבניין.
אם תרומת המחוברים לכל היותר 4,000 ₪ מ"ר אז ניתן להבין מה נותר לקרקע.
<u>חדרים על הגג</u> – המצב הקודם שלנו דירות מגורים שרשומות בפנקס בתים משותפים ולכן אין התאגדות במצב קודם. ההתאגדות שייכת למצב חדש ולא למצב ישן. להפך ההתאגדות הזאת לא תאפשר שום בניה חדר על הגג מפני שזה יפגע בפרויקט החדש. להפך במועד הקובע של תכנית 23/1/ח היזם יצטרך לפצות אותו.
גם פה בשומת הוועדה לא חויבו בשומות חדרים על הגג.
כל הוועדות מוציאות חיוב לפי תיקון 126.

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

אני לא חושבת שצריך להביא חדרים על הגג זה מגולם במחירי המכירה.
בנוסף, במקרה אשדר טענה זאת של חדרים על הגג שחברי מעלה לא נתקבלה.
רואים שמחירים הללו מגלמים פוטנציאל.
מדובר בדירות שיכון ירודות שמעל ל- 50 שנה ושבודקים את מחירי הדירות צריך לבצע התאמה לדירות מתאימות.
<u>מצב חדש</u> – מדובר בבניינים מודרניים שכל יחידת דיור כוללת מרפסת, מחסן, חניה בינוי של 25 קומות, במועד קובע יש הסכמה של כל הדיירים, שטח דירה ממוצע כ – 95 מ"ר פלדלת [עיקרי + ממ"ד].
המגרש צמוד לתחנת רכבת דבר מאוד משמעותי.
בדקתי בירושלים כשמאית של הוועדה בתחשיבים שמוגשים בפינוי בינוי יזמים מתמחרים בכל היעודים ערכים גבוהים משמעותיים ליד תחנות רכבת.
במחקר של מר אוהד דנוס שבוצע בירושלים מראה שיש עליית מחירים לאורך הרכבת.
מפת מחירים וביקושים הולכת להשתנות בגוש דן בעיקר בהתאם לקרבה לתחנת רכבת כפי שקורה בכל העולם.
ישנם לא מעט שומות מכריעות ויש מלא דוגמאות שמחיר דירה במגדל גבוה משמעותי מבניה מרקמית נמוכה גם בהחלטתך בתל אביב קבעת זאת.
ככל שעולים בגובה יש עליה במחיר הדירות.
התבססתי בממוצע קומה חמישית, בהתחשב בבינוי הקיים צריך לקבוע לפי קומה יחסית שהיא בסביבות 12.5 קומות.
גם בנקודה הזאת שומת הוועדה הינה על הצד המקל ולא קבעתי מקדם התאמה לגובה שצריך לעדכן זאת.
השומות המכריעות שהוצגו על ידי, כולם מתייחסים לבינוי של 5-8 קומות, כלומר קומה ממוצעת של 3-4 קומות, כלומר גם פה לא ביצעתי שום התאמה לגובה.
שאנו קובעים שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ צריך לראות האם התוצאה סבירה או לא סבירה.
אם אני רואה באור יהודה שרמת המחירים 17-18 אלפי ₪ ונמכרה קרקע ליחידת דיור 1.2 מיליון ₪.
בסופו של דבר צריך לראות את כל המאפיינים של הנכס, שעושים השוואה בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש, תוספת מרפסת, מחסן, חניה יותר כיווני אוויר, בנין חדש ומודרני. כל הפרמטרים הללו צריכים להוביל לפער משמעותי יותר, לפחות תוספת של חמישים אחוז. אולם, גם פה הבאנו בצורה מקלה.
צריך לזכור שהשווי כזמין בערך כ- 200 מיליון ₪, שווי שקבענו במצב חדש 150 מיליון ₪ וזאת למרות שבמועד הקובע הקרקע זמינה לבנייה וכך היה בפועל.
אני ביצעתי את השומה לפני שיצא היתר בניה. לאחר ההיתר ביצעתי עדכון שומה.
<u>עסקה תת חלקה 98</u> – חברי טען שיש עליית מחירים של 10 אחוזים.
מבדיקתי בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה 420 נקודות לעומת 436 נקודות, מתקבל עלייה של 3.8 אחוזים בלבד.
במדד של דירות חדשות ארצי תגיע לפחות, 3 אחוזים בלבד.
<u>עלויות הבניה</u> – עלות שלקחתי 9,000 ₪ מ"ר מהווה עלות שמשקפת את כלל העלויות כולל שטחי שירות, מרתפים בפרויקטים של עירוב שימושים ובמגדלים. לא ניתן באמצעות חוות דעת שמציג אינג' דוד ישראל לבודד חלק מסוים, כידוע ישנם פערים.
<u>ממ"דים</u> – שמאי לא מחלק את הפטורים. אלא זהו פטור מנהלי.

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

עסקת יובלים – כל השמאים המכריעים עורכים את שומתם לפי תב"ע. התב"ע לא אומרת שוק חופשי או לא. לכן, שמאים מכריעים הולכים בשוק החופשי. דירות להשכרה זה נכס מניב ליזם הם לפחות 6 אחוז תשואה. לכן, השווי דירות להשכרה שונה לחלוטין.
כל המכרזים של דירות להשכרה המחירים נמוכים ביחס לדירות מגורים.
במצב קודם – צריך לבדוק לפי היתרים.
ריבית – אודה לקבלת החלטה בנושא זה.
מורכבות פרויקט – הבאתי על הצד הזהיר למרות שבמועד קובע המורכבות היא מינימאלית להוצאת היתר הבניה.
עלות מבנה ציבור – המון שמאים מכריעים קבעו כפי שקבעתי. בתב"ע לא כתוב שיחול על היזם.
סיכום – מצב קודם 58 דירות ישנות במצב פיזי ירוד ובמצב חדש 235 יח"ד + מסחר אין ספק שמדובר בהשבחה. המסחר פה משמעותי מפני שצמוד לתחנת רכבת ולא ביצענו התאמה.

מר זוהר רטנר שמאי מקרקעין השמאי העירוני ומנהל מחלקת היטל השבחה [מטעם המשיבה], כדלהלן:
מה שחשוב להדגיש – נושא הצמדה וריבית שהיה כתוב בסוף חוות דעתך בתקופת ההליך בפניך....
שיטת החילוץ – גישה מאוד בעייתית.
לכן, עסקת השוואה הכי טובה מאשר שיטת החילוץ ולכן לא הייתי מתעלם מעסקת יובלים.
בחולון אין דבר כזה של 22,000 ₪ מ"ר בנוי, הממוצע הבנוי צריך להיות 26,000 ₪ מ"ר בנוי, לא קיים פחות מ-1 מיליון ₪ קרקע ליחידת דיור.
עירוב שימושים – מי שיזם את התב"ע זה היזם ולכן זה טוב לה.
חברתי השמאית גב' גלית הלכה על הצד הזהיר מאוד, מדובר כאן בעסקה מאוד מיוחדת שהתהליך היה מהיר מאוד. במקרה הנדון היה צריך להיות במינימום זמן ולא 4 שנים אלא פחות במקרה המיוחד הזה לכל היותר שנתיים. הזמן הסביר שנתיים בלבד.
יש פה תשלום מזומן, המדינה שילמה 108 מיליון ₪.

עוה"ד עופר צילקר [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
לצערי אני כמעט ולא משתתף אצל שמאי מכריע מהטעם שברגע שפנה למינוי שמאי מכריע ויתר על עניין החבות.
עניין הפטור זה הליבה של החבות ולכן צריך להתעלם מכל הטענות של חברי.
חברי מציג שתי החלטות של ועדת ערר אחת חשדר והשנייה משנת 2015.
כל השמאים המכריעים פועלים לפי הלכת חשדר.
אני מכיר פסיקה של מחוזי ועליון ולכן אני לא מצליח להבין, יש פסק דין ועדת ערר מרכז 7053-16 אמנון נגד פתח תקווה שקבע במפורש שהפטור לממ"דים בדרך של היתר בניה.
על זה הוגש ערעור מנהלי 11842-12-17 ששם בית משפט מחוזי אימץ את החלטת ועדת ערר.
על הבקשה הזאת הוגש ערעור לעליון שנדחה לכן יש לנו פסיקה בנושא.
לכן אני לא חושב שצריך להתפלפל בשלב זה אם צריך להתייחס לפי משמעות הלשונית או לתת לו פרשנות רחבה יותר.
תיקון 79 בא לעולם לעודד בניית ממ"דים בדרך של היתר בניה.
לפי פסיקת בית משפט מחוזי ושל העליון שדחה בקשת רשות ערעור.

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>עוה"ד צדוק צדיק [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שמאית המשיבה טענה שיש חוק במדינה שמי שמתעשר צריך לשלם ושהמחוקק לא נתן פטור מפינוי בינוי.
ראשית, החוק בסעיף 19(ב)(2) מאפשר מתן פטור, אנחנו וויתרנו.
ולא טוענים או לא דורשים בשם הדיירים את הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) ו(ג)(2).
אנחנו דורשים לפי סעיף 19(ב)9 פטור בשל בניית מרחב מוגן.
ישנם פה החלטות של וועדת ערר ועכשיו חברי טוען לפסק דין אמנון סלונימסקי - מדבר על פטורים לבניינים קיימים ופטורים לבניינים חדשים שאינה דומה למקרה הזה.
הפסיקה קבעה בפינוי בינוי צריך לבדוק כל מקרה לגופו.
ולכן, 04.05.2021 פניתי לחברי עוה"ד עופר צילקר והפניתי את תשומת לבו לעניין בנושא ממ"דים.
וציפיתי שהשמאי המכריע לא יעבור לסדר היום, ונושאים משפטיים אגב גררא הם גם בסמכותו של השמאי המכריע, לכן היה עינוי דין למבקשת שמושכים אותה לוועדת ערר בלי שמצתה את הליכים.
הבקשה של שמאי העיריה להקפאת ריביות והצמדות שיושבו, מבקש מאת השמאי המכריע לדחות זאת אם זה בסמכותו, מקבלים 14 עמודים של חוות דעת מנומקת ואין מגיב ויש רק הנחיה או אמירה כללית.
חובתה של הוועדה המקומית הייתה לבוא מוכנה עם חוות דעת כך שנוכל להגיב בצורה נאותה.
מבקש מכבוד השמאי המכריע להורות ליועמ"ש של הוועדה המקומית להגיב תגובה לחוות הדעת.
אמרה חברתי שהפטור בסעיף 19(ב)(9) הינו פטור מנהלי – זה פטור משפטי שנמצא בחוק.
יש החלטה חשדר 2012 והחלטה מאוחרת 2015 שהיא במדויק דומה למקרה דנן.
<u>עסקת יובלים</u> – דירות להשכרה, יש פה מקרה של מחיר ולא שווי, חברת יובלים קנתה 54 יחידות דיור במחיר כזה שבו היא שיקללה את הטבות שהיא תקבל מכוח חוק עידוד השקעות 1959.

<u>מר שאול רוזנברג שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>עסקת יובלים</u> – מר עומר סרחאן סוקר את התכנית, 10 יחידות בלבד תחת פיקוח, ושנית הם לשכירות של 20 שנה. לכן זה שכירות מפוקחת.
דירות בהישג יד מופיעות בהוראות תב"ע ללא פירוט מפוקח או לא.
<u>עלויות בניה עודפות</u> – אנחנו קיבלנו חוות דעת אינג' דוד ישראל לפרויקט הנדון, אני קיבלתי ממנו דוח בין 10- 12 מיליון ₪, אני הגעתי למסקנה מכלל ספק ולא כלל ודאות. אין ספק שהתקרות הללו מיוחדות ולכן צריך להביאן בחשבון.
<u>פוטנציאל תמ"א 38</u> – קרי, לא מביאים את הזכויות של תמ"א 38, פוטנציאל כללי לא צריך להביאו בחשבון.
<u>רוצה להפנות את תשומת לב</u> – במצב חדש יש כעשרה אחוזים מהשטח דירות מרקמיות עם כיוון אחד או שניים, אני לא הבאתי זאת כהפחתה.
<u>שטח דירה ממוצעת</u> – 105 מ"ר פלדלת.

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>תגובת עורך דין המבקשת מיום 08.11.2021, המהנדס מר צדוק צדיק לפרוטוקול הדיון המקצועי שנערך, כדלהלן:</u>

<u>רקע</u>

עסקינן בשומת היטל השבחה בהיקף של 32,940,000 ₪ שהובאה להכרעת השמאי המכריע, ואשר מרכז הכובד של הטענות בה הינן שמאיות כבדות משקל, וקיימת גם מחלוקת עם היבטים משפטיים, המחייבת יישום אחת משתי "החלטות ראשוניות" של ועדות ערר (החלטה בעניין חשדר מיום 13.03.2012 <u>והחלטה מאוחרת יותר</u> בעניין פיורה מיום 19.05.2015, יורחב להלן).

ע"פ פסיקת ועדת ערר ב-**8128/19**+**8127**+**8126**+**8012/20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואח' נ' אמבה אייהלו ואח'**, ("פרשת אמבה", שם בסוף פסקה 16) נקבע, כי יש לבחון עסקאות של פינוי בינוי, כל מקרה לגופו, ובלשון ההחלטה:

*<u>"... משום שפרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר **כל מקרה צריך להיבחן לגופו**</u>".*

עוד נפסק בפסקה 1 של ההחלטה בפרשת אמבה:

*"1. העררים שבפנינו מוכיחים שלעתים התיאוריה לא מתבלבלת אל מול המצאות הטופחת על פניה. נדמה שהמתודה השמאית <u>והפרשנות המשפטית</u> הביאו את הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "**העוררת**") לאובדן הרגישות האנושית הנדרשת במקרים שבפנינו. תכונות של פתיחות, ראייה חדה וחשיבה בהירה כמו גם ביקורתיות ובחינה עצמית הנדרשות מרשות ציבורית, נאלמו דום במקרה שבפנינו ".*

הוועדה המקומית הנכבדה לא מילאה חובתה כמפורט לעיל, ובוודאי לא מילאה את חובתה כרשות מינהלית, המחויבת לנמק את החלטותיה בפתיחות ובתום לב, ונפרט בהקשר זה את העניינים הבאים:

א. השמאית הנכבדה של הוועדה המקומית קבעה בתגובה לשומה האחרת מיום 10.10.2021 בסוף פסקה ג. בעמ' 10, כי:

" ... כמו כן לדעתי מדובר בסוגייה משפטית [סוגיית פטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים – צ.צ.] אשר מקומה להיבחן בערכאה שיפוטית מתאימה".

כפי שיובהר להלן, ראוי היה לה לסוגיית הפטור <u>במקרה דנן</u> להיות מובאת לבחינה והכרעה של השמאי המכריע הנכבד, ועל הוועדה המקומית היה להביא את טיעוניה בעניין.

ב. בפסקה ג. בעמ' 9 בתגובה לשומה האחרת (10.10.2021) קובעת שמאית הוועדה המקומית באופן פסקני ולא מנומק, כי לגבי הפטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים חלה החלטה בעניין חשדר **(2012)**, והיא אינה מתייחסת כלל <u>להחלטה המאוחרת יותר</u> **(2015)** בעניין פיורה, אף שחוות דעתו של מר צדוק צדיק מיום 09.08.2021 הייתה מונחת בפני השמאית הנכבדה, ובחוות הדעת היה ניתוח מקיף, על פיו לגוף המקרה דנן במתחם פיכמן החלטת ועדת הערר הראויה להיות מיושמת היא החלטה בעניין פיורה ולא החלטה בעניין חשדר.

השמאית הנכבדה "מילאה פיה מים", על כך נרחיב להלן.

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

ג. פרשנות הביטוי "פטור בשל בניית ממ"דים", אם לפי גישת ועדת הערר בעניין פיורה או ועדת הערר בעניין חשדר, טרם הוכרעה בבית המשפט, ונפרט:

בעמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי דן בית המשפט המחוזי הנכבד והכריע במחלוקת לגבי תחולת הפטור מהיטל השבחה לגבי בניית ממ"דים במבנים קיימים/ישנים ולגבי בניית ממ"דים במבנים חדשים.

בית המשפט קבע, כי הפטור יהיה גורף ויחול הן על בנייה ישנה והן על בנייה חדשה.

בית המשפט הנכבד לא דן לגופם של מקרים ולא הכריע בשאלה האם "בשל בנייה" פירושו קבלת היתר בנייה או ביצוע כל הליך בשרשרת הבנייה.

גם **בבר"מ 6938/18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ואח'** נדרש בית המשפט לגבי תחולת הפטור על מבנים ישנים ומבנים חדשים.

בית המשפט העליון לא נתן רשות ערעור וממילא לא דן לגבי השאלה של פרשנות הביטוי "בשל הבנייה", אם הפירוש הוא קבלת היתר או פרשנות אחרת, ולכן, לא ניתן לטעון שהשאלה הוכרעה במקום שאפילו לא נידונה.

לסיכום, שני פסקי הדין הנ"ל אינם מנחים ואינם קובעים הלכה לגבי השאלה שבמרכז שמאות המכרעת דכאן, ובעניינו, יש לבחון את כל הפעולות הנעשות במתחם והמצדיקות פטור משום היותן כ"בשל הבנייה". לאור האמור לעיל, יש לדחות את עמדת הוועדה המקומית כפי שנטענה בפני השמאי המכריע ע"י היועץ המשפטי הנכבד של הוועדה, עו"ד עופר צילקר.

ד. בטבלה בעמ' 10 בתגובה לשומה האחרת מביאה שמאית הוועדה פרטים לגבי תכנית יב/531, אשר בה לא ניתן היה לקבוע האם שטחי הממ"דים יוקמו מכח התכנית או בהתאם להחלטת רשות רישוי, אך תכנית זו אינה דומה לתכנית נשוא השומה דכאן במתחם חולון (ח/מק/190), אשר בה שטחי הממ"דים כלולים בתכנית.

ה. בעת הדיון בפני השמאי המכריע הנכבד טענה שמאית הוועדה המקומית, כי:

" **בפרויקט פינוי בינוי המחוקק לא פתר** (פטר – צ.צ.).. ".

כמובן, כי טועה השמאית הנכבדה בטענה זו, שכן, קיימים בתוספת השלישית 3 פטורים לפרויקטים בפינוי בינוי:

(1) פטור לפי סעיף 19(ב)(2) – פטור מהיטל השבחה בפינוי בינוי ע"פ צו של שרי הפנים והשיכון ובהסכמת הרשות המקומית.

(2) פטור לפי סעיף 19(ב)(9) – פטור בשל בניית מרחב מוגן ובשטח מוגדר בחוק התגוננות אזרחית, פטור שלמעשה הוא מענק ללא תנאי, שמעניק המחוקק בשל בניית ממ"דים.

(3) פטור לפי סעיף 19(ג)(1)(2) – פטור בבניית דירה לאדם וקרובו אשר התחייבו להתגורר בדירה 4 שנים לאחר גמר הבנייה.

נציין ונדגיש, כי הכשרת היישוב אינה מבקשת פטור לפי סעיף 19(ב)(2) ובעלי הדירות אינם מבקשים פטור לפי סעיף 19(ג)(1)(2), שכן, פטורים אלו, שמהותם קבלת הטבה כלכלית מהקופה הציבורית או קבלת הטבה סוציאלית הבאה על חשבון הציבור הרחב.

הפטור המבוקש בא להקל על הקופה הציבורית בשל בניית ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9), הוא פטור שבא לפצות את האזרח ו/או את היזם הבונה ממ"דים, אשר מלכתחילה היו צריכים להיבנות ע"י המדינה כך,

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

שלמעשה, מדובר בהפרטה של חובת המדינה להגן על אזרחיה מפני מתקפות אויב ופגעי טבע ופיצוי של האזרח על כך מטעם המדינה.

להלן נפרט את הנדרש, לאור האמור לעיל:

<u>סמכותו של השמאי המכריע לקבל החלטות בנושאים משפטיים</u>

1. בעניין סמכותו של השמאי המכריע לקבל החלטות בנושאים משפטיים קבע כב' יו"ר ועדת ערר דרום, עו"ד גלעד הס, **בערר (דרום) 86015/12 כיכר פטרה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר** (פורסם בנבו), שם בפסקאות 38-29 כהאי לישנא:

" 29. כאמור, המשיבה טוענת כי היות והערר הינו על עצם החיוב, הרי היה על העוררת לפנות קודם כול לוועדת הערר. לפיכך, לעמדתה, משפנתה העוררת להליך של שמאי מכריע ולא ערר לוועדת הערר הינה מנועה מלעלות טענות כנגד עצם החיוב.

אנו דוחים טענה זו.

תיקון 84 ל<u>חוק התכנון והבניה</u> נתן לאזרח את האפשרות לנקוט בשני הליכים נפרדים: הליך בפני שמאי מכריע או ערר לוועדת הערר.

המחוקק באופן מפורש ומודע לא הגביל את סוג הטענות שניתן לטעון במסגרת כל הליך, וזאת לאור הבעייתיות שהייתה קיימת בנוסח הקודם של החוק אשר הבחין בין שאלה משפטית לשאלה שמאית.

לפיכך, בהחלט ניתן לעלות טענות שמאיות במסגרת ערר לוועדת הערר (במקרים שכאלו, בדרך כלל, ועדת הערר תמנע שמאי מייעץ) וכן ניתן להעלות שאלות כנגד עצם החבות בהליך בפני השמאי המכריע.

כמובן, שראוי ונכון כי במקרה שמרכז הכובד של הטענות הינן שמאיות, האזרח ייפנה להליך השמאי המכריע, ואילו במקרה שהטענה המרכזית נוגעת לעצם החבות ייפנה זה לוועדת הערר. אולם, למרות שכך אכן ראוי לנהוג, אין זו בגדר חובה, ועדיין <u>זכותו של האזרח לבחור את הליך בירור היטל ההשבחה</u>. (בשומה דמן מרכז הכובד של הטענות הן במובהק שמאיות – צ.צ.)

אשר על כן, כאשר האזרח בחר ללכת בדרך של שמאי מכריע, רשאי הוא להעלות בפניו כל טענה, ורשאי הוא להגיש ערר על כל קביעה, הן במישור המשפטי והן במישור השמאי.

ועדת הערר תבחן את הטענות בכלל המישורים, כאשר במישור המשפטי כללי ההתערבות בשומה המכרעת יהיו מקלים היות ואין לשמאי המכריע כל יתרון על פני ועדת הערר ואילו במישור השמאי כללי ההתערבות יהיו נוקשים.

עוד לעניין זה ר' <u>ערר (דרום) 86121/09</u> הוועדה המקומית באר שבע נ. ג.ש. ארז שירותים כלליים בע"מ (פורסם באתר נבו):

*"אולם פטור בלא כלום לא ניתן, אנו סבורים, מבלי לקבוע מסמרות בעניין, כי **<u>משהובא תיק היטל השבחה בפני השמאי המכריע, מוסמך זה להחליט בכלל המחלוקות הנובעות מהתיק, שמאיות או משפטיות, ועליו ליתן שומה כוללת המתייחסת לכלל הטענות.</u>***

ההבדל בין ההכרעות בתחום השמאות ולהכרעות בתחום המשפט מתמצה במידת ההתערבות של ועדת הערר בהכרעות אלו, כך שבעוד שבהכרעות השמאי המכריע בתחום השמאות תמעט ועדת הערר להתערב, הרי בהכרעות בתחום המשפטי תבחן ועדת הערר את הסוגיה מראשיתה ועד סופה."

ויפים דברים אלו לענייננו ".

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>האופי השיפוטי של ההליך לפני השמאי המכריע</u>

2. **בערר רל/8029/0720, רל/8029/0726 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון** קבע כב' היו"ר, עו"ד יריב אבן חיים, כי ההליך בפני השמאי המכריע הוא הליך הנושא אופי שיפוטי, ובלשון ועדת הערר, שם בעמ' 22-21 נקבע:

" ... <u>הטעם לכך הוא שבעיקרו של דבר, ההליך המתנהל בפני השמאי המכריע הינו הליך הנושא אופי שיפוטי (בדומה לאופיו של ההליך המתנהל בפני ועדת הערר)</u> בו נדרש השמאי להכריע במחלוקות שנתגלעו בין הצדדים וזאת בשים לב לאמור בחוות הדעת השמאיות שהציגו בפניו ".

<u>החלטות שתי ועדות ערר לעניין פרשנות הביטוי "בשל בניית מרחב מוגן"</u>

כפי שצוטט לעיל, פרויקט פינוי בינוי צריך להיבחן כל מקרה לגופו, ולכן, כאשר לפנינו שתי החלטות שונות של ועדות הערר לעניין הפטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים, יש לבחון איזוהי ההחלטה המתאימה ליישום במתחם פיכמן, ולהלן נסקור כל אחת מההחלטות:

3. **<u>ערר (צפון) 855/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה</u>** (להלן: **<u>"פרשת פיורה"</u>**) (החלטה מיום 19.05.2015).

הוועדה בפרשת פיורה פירשה את הביטוי "**<u>בשל בנייה</u>**" בסעיף 19ב(9) לתוספת השלישית וקבעה, כי:

א. מבחינה לשונית ומבחינת תכלית החקיקה הביטוי "**<u>בשל בנייה</u>**" יכול להכיל כל פעולה מעשיית העסקה עם בעלי הדירות ובנייתו של פרויקט פינוי בינוי, ואין הביטוי "בשל בנייה" ע"פ לשונו להתפרש בצמצום כקבלת היתר בניה, שכן, הבניה בפועל אינה "אירוע מס" ואף לא "אירוע מימוש", ובלשון הוועדה (סעיף 20 להחלטה):

"20. הנה כי כן "בשל בנייה" אין משמעו בהכרח קבלת היתר בניה, ואילו <u>הבניה בפועל אינה אירוע מס המקימה חובת תשלום היטל השבחה ואף לא אירוע מימוש בר חיוב</u> (לפי <u>סעיף 1</u> לתוספת השלישית). מהן איפוא הפעולות שיראו אותן כפטורות מהיטל בשל בניה או הרחבה של דירת מגורים? התשובה לשאלה זו צריכה להיגזר מתכלית החוק".

ב. לעניין תכלית החקיקה קבעה הוועדה (סעיף 21 להחלטה) כדלהלן:

*"<u>21. כיום, מקובל כי פרשנות החקיקה, לרבות חקיקה בדיני מס והוראות פטור שבה, היא פרשנות תכליתית</u> (ר' <u>ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75</u>; <u>עע"ם 4105/09</u> עיריית חיפה נ' עמותת העדה היהודית הספרדית בחיפה, פורסם באתר נבו; <u>עע"ם 7749/09</u> אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, פורסם באתר נבו; <u>ע"א 2622/01 מנהל מס שבח מקרקעין נ' עליזה לבנון, פ"ד נז (5) 309</u>). וגם בעניין, אליו הפנתה הועדה המקומית, ב"**<u>פרשת אימן דאהוד</u>**", <u>רע"א 10472/07</u> אימן דאהוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים, [פורסם בנבו] נאמר כי " **<u>אכן, אל לה לפרשנות מצמצמת לסכל פטור שהתכוון המחוקק להעניק לראויים לכך</u>**". (ההדגשות אינן במקור – צ.צ.)*

ג. לדעת הוועדה, מניעת פטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים בשלב המכר, כמוה כסיכול כוונת המחוקק, כאשר למעשה, היא מאמצת את אשר נפסק בעניין אימן דאהוד, ולכן, עמדת הוועדה היא שיש לתת פטור מהיטל השבחה על ממ"דים הן לבעלים והן לקבלן ללא אבחנה ביניהם (סעיפים 22 ו-25 להחלטה):

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

*"22. מבחינת תכלית החקיקה, מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים פינוי-בינוי, בשל עלותם ומורכבותם מחד והאינטרס הציבורי במימושם מאידך. מבחינה זו, **<u>אין רלבנטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט</u>**. שהרי כל הוצאה הנדרשת למימושו של הפרויקט משפיעה על כדאיותו הכלכלית, ועלולה להתבטא בהפחתת התמורה לבעלי הנכסים ופגיעה באטרקטיביות של הפרויקט מבחינתם או בהפחתת כדאיותו של הפרויקט עבור היזם. זה כזה פוגעים בסיכויי התממשותו של פרויקט פינוי-בינוי, ונוגדים את תכלית החקיקה".*

*"25. הביטוי "בשל בנייה" יכול להכיל לדעתנו – הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית החוק - כל פעולה הקשורה בבנייתו בפועל של פרויקט פינוי-בינוי, בתוך תקופת הפטור. **<u>הן פינוי הדירות הקיימות הכרוך בעשיית עסקה עם בעליהן והן הבינוי הכרוך בהוצאת היתרי בניה ע"י היזם ובנייתן בפועל</u>**, ככל שהן נדרשות באופן ישיר לבניה הנעשית בתוך תקופת הפטור, הן פעולות "בשל בניה" או הרחבה של דירת מגורים בבניין קיים".* (ההדגשות שלהלן אינן במקור – צ.צ.)

המחוקק בסעיף 19(ב)(9) לא הגביל את תקופת הפטור, כפי שהיה הדבר בפטור שניתן מכח צו לפי סעיף 19(ב)(2), ולכן, יישום החלטת הוועדה בעניין פיורה בסעיף 19(ב)(9) מחייב, מקל וחומר, פרשנות של הביטוי "בשל בנייה" כחל הן לגבי מכר מקרקעין והן לגבי קבלת היתר, ובשני המקרים יינתן פטור על היטל השבחה על ממ"דים.

ד. עוד נוסיף, כי כל אימת שהמחוקק העניק פטור מהיטל השבחה מותנה <u>בקבלת היתר בניה</u>, ציין זאת באופן מפורש. כך, למשל, נקבע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית:

*"השבחה במקרקעין בשל **<u>קבלת היתר לבנייה</u>** או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכח תכנית כמפורט להלן: ...".*

כאמור בסעיף 19(ב)(9) עשה המחוקק שימוש בביטוי "<u>בשל בניית</u>" מרחב מוגן **<u>ולא</u>** בשל <u>קבלת היתר</u> בניה, כפי שעולה מסעיף 19(ב)(10) העוקב באותה התוספת השלישית, דבר המעיד על כוונת המחוקק לתת פטור כללי, הן במכר והן בקבלת היתר בנייה.

<u>ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים (החלטה מיום 13.03.2012)</u>

4. בחינה של הפעולות "בשל בנייה" במתחם פיכמן תראה שהכשרת היישוב עשתה/עושה את כל הפעולות משלב ארגון בעלי הדירות ועד שלב התכנון והביצוע, ולכן, המסקנה המתבקשת, כי אין תחולה ואין רלוונטיות של ההחלטה בעניין חשדר במתחם פיכמן בחולון. עם כל הכבוד, ובאספקלריה של ההחלטה בפרשת פיורה, הפרשנות של ועדת הערר בעניין חשדר היא פרשנות מצמצמת, המסכלת את הפטור בשל בניית ממ"דים להכשרת היישוב, ואינה הולמת את אפיוניו של הפרויקט בפיכמן המצדיקים מתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים אשר ייבנו במתחם (235 יח"ד), ונצטט שוב:

*<u>"... משום שפרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר **כל מקרה צריך להיבחן לגופו**</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

5. הכשרת היישוב בונה בבנייה עצמית את הפרויקט, נותנת מיגון ל-235 יח"ד והיא זכאית לפטור מהיטל השבחה על ממ"דים, שכן, הדבר מתחייב מתכלית החקיקה, כפי שנקבע בתיקון 79 לחוק (ראו דברי הכנסת, ישיבה מס' 144, 17.07.2007), שם בעמ' 104 נאמר:

*"מדובר, כאמור, בהצעת חוק שנועדה לעודד את הקמתם של מרחבים מוגנים באמצעות קיצור הליכי רישוי ומתן פטור מהיטל השבחה. מתן הפטור מהיטל השבחה נועד לצמצם במשהו לפחות את התשלומים, את עלות הבנייה ועלות האחזקה של המרחב המוגן, ושהדבר הזה לא ייחשב לצורך השבחה אלא לצורך **שמירה על חיים וחיזוק הביטחון של תושבי מדינת ישראל**".*

המקרה של מתחם פיכמן עומד גם בדרישות המחמירות של הגישה המצמצמת ע"פ החלטת ועדת ערר

6. פסקה 54 להחלטה בחשדר מצטטת הוועדה את דברי הכנסת, כפי שצוטטו לעיל, ולמעשה קובעת, כי מטרתו ותכליתו של הפטור מטרתו היא לעודד, להמריץ ולפצות על הקמת ממ"דים שהיא, למעשה, הפרטה של חובתה של המדינה להגן על אזרחיה, אך הוועדה אינה מסתפקת בכך והיא מפרשת את הביטוי "בשל בניית ממ"דים" באופן מחמיר ודורשת בנייה בפועל.

למרות זאת, מתחם פיכמן עומד גם במבחן המחמיר של פסקה 57 להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר, שם נקבע:

*"תכלית ומטרת הפטור הוא לעודד הקמת מרחב מוגן **בפועל** ואין בפטור כל תכלית סוציאלית או כלכלית מלבד התמריץ הכלכלי להקמת ממ"ד בפועל".*

כפי שנטען ע"י הכשרת היישוב, מבוצעת במתחם פיכמן בנייה בפועל של ממ"דים ל-235 יח"ד.

הכשרת היישוב היא חברה יזמית קבלנית, הבונה בנייה למגורים בהיקף נרחב בכל הארץ והיא אינה סוחרת בקרקעות, כפי שנשוב ונפרט להלן:

סחר במקרקעין

7. כפי שפורט בעמ' 13 בחוות דעתי מיום 09.08.2021, עיסוקה של הכשרת היישוב הוא בבנייה עצמית, ואין היא סוחרת בקרקעות, ולכן, הנאמר בפסקאות 61-62 בהחלטת חשדר, כפי שיצוטטו להלן, אינו רלוונטי להכשרת היישוב:

אכן, בנוסח החוק הסופי לא התקבלה ההגבלה של הוצאת היתר הבניה בתוך 3 שנים, אך בוודאי נותר הרציונאל, כי מטרת הפטור היא לעודד בניית מרחב מוגן דירתי ולא הקלה בהיטל השבחה על סוחרי מקרקעין.

ברור כי מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונאל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים".

מעורבותה של הכשרת היישוב בפרויקט אינו סחר במקרקעין אלא בנייה ממש!!!

כמו כן, הכשרת היישוב קידמה את התכנון והרישוי במתחם ופועלת במלוא המרץ בקידום הבנייה בו.

8. הכשרת היישוב בונה פרויקט של 235 יח"ד ולכל דירה ממ"ד, וזאת לאחר ש**פינתה בפועל 103 בעלי דירות** אשר התגוררו במתחם עד למועד הריסת הדירות.

הכשרת היישוב נותנת **ממ"ד** לכל אחד מבעלי **103 דירות** ולא רק ל-**58 דירות**, כפי שטוענת הוועדה המקומית באופן שרירותי.

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

קביעת מספר הפטורים מהיטל השבחה לממ"דים לא יכולה להיקבע ע"פ הנחיית מזמין השומה (ראו סעיף 2 לשומת ההשבחה של השמאית הנכבדה, גב' גלית אציל-לדור, מיום 25.04.2021).
כמו כן, הפטור הוא פטור מכח החוק (סעיף 19(ב)(9)) ולא פטור מינהלי, כטענת שמאית הוועדה (ראו עמ' 8 לפרוטוקול הדיון באמצע העמוד ליד המונח "ממ"דים").

<u>סיכום</u>

9. שאלת הפטור מהיטל השבחה "בשל בניית ממ"דים" במתחם פיכמן בחולון צריכה להיבחן לגופה וע"פ הפעולות שנעשו ונעשות בפועל בפרויקט "בשל בנייה".
הפטור המבוקש, במקרה דנן, לפי סעיף 19(ב)(9), עומד במבחנים המחמירים של הפרשנות של המונח "בשל בנייה".
הפטור לפי סעיף 19(ב)(9) אינו פטור סוציאלי אלא פטור שבא לפצות את האזרח/היזם על אשר מרים את הנטל של בניית ממ"דים להגנה על בעלי הדירות מפני אסונות טבע ומתקפות אויב.
המדינה מקבלת מהאזרח/היזם את ה"מטלה" של הקמת הממ"דים, וכפיצוי לכך, מעניקה להם פטור מהיטל השבחה, ולכן, יש לנהוג בפרשנות סעיף 19(ב)(9) כ"פרשנות רחבה", ולא לסכל את הפטור שהתכוון המחוקק להעניק במקרה זה.
פטור לפי סעיף 19(ב)(9) שונה מהפטורים לפי סעיף 19(ב) האחרים, שהם פטורים סוציאליים המעמיסים על קופת הציבור ואינם תורמים למדינה, ולכן, הפסיקה פירשה את היקף הפטור במקרים אלו בצמצום.
הכשרת היישוב עומדת בדרישות המחמירות המזכות אותה בקבלת פטור "בשל בניית ממ"דים".
<u>103 בעלי דירות</u> שלא זכו מעולם להגנה של ממ"דים, יזכו לכך בפרויקט החדש, ועוד **<u>132 רוכשי דירות</u>** יצטרפו אליהם.
מתבקש לבחון טענות המבקשת ולאשר את בקשתה להענקת פטורים מהיטל השבחה, כמפורט לעיל.

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

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין תכנית ח/מק/190 – 505-0548057 (מועד קובע 27.01.2020)

עמדת שמאית המשיבה – שומת המשיבה
בין הגורמים והשיקולים בהערכה:

א. הערכה מתייחסת לחלק מחלקה 163 בגוש 7174, כדלקמן:

תיאור	כתובת	תתי חלקות	סה"כ יח"ד	שטח יח"ד רשום	סה"כ
דירות בתחום התכנית המשביחה	היינץ כהן	43-84	42	61	2562
	ההסתרות 62 (כניסות ג', ד')	89-92, 97-100, 105-108, 113-116	16	54	864

ב. שווי במצב תכנוני קודם יוערך כדלקמן: שווי 58 יח"ד בהתאם להיתרי בניה ותוכניות מאושרות.

ג. מהות ההשבחה לתכנית ח/מק/190 (505-0548057):

1. הריסת הבניינים הקיימים הכוללים 58 יח"ד והקמת 235 יחידות דיור.
2. בניית שטחי מסחר.

ד. עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה יש לערוך את שומת ההשבחה ביחס לשווי מלוא הזכויות הבעלים/חוכרים.

את ההשבחה יש לבחון עפ"י הערכת שווי מלוא הזכויות בשני מצבי תכנון כדלקמן:

השווי במצב קודם הינו שווי מלוא הזכויות במקרקעין למועד הקובע בהתאם למצב הקיים, דהיינו 58 יחידות דיור בבנייה ותיקה המצויות בתחום התכנית המשביחה.

בבניינים אין מעלית נוסעים ומצבן הפיזי תואם את גילם.

השווי במצב חדש הינו שווי מלוא הזכויות עפ"י הוראות תכנית 505-0548057 למגורים ומסחר, תוך הבאה בחשבון של מורכבות הפרויקט עקב הצורך בארגון הדיירים והעלויות הכרוכות בכך.

כמו כן הובאו בחשבון דחיה למימוש התכנית, הוצאות הריסת המבנים, שווי בשימוש בתקופת הדחיה ועלויות בניית השטחים הציבוריים ברמת מעטפת ושטחי חניה עבורם.

ה. הובא בחשבון כי הפרויקט הנדון אושר עקב אילוץ הנובע מהפקעת חלק מהחלקה הנדונה לטובת הרכבת הקלה, דבר המשפיע על מימוש הפרויקט ומקצר את משך זמן הדחיה וזאת ביחס לפרויקטים אחרים של פינוי בינוי.

עפ"י הסכם הפיצוי שהועבר לעיון השמאית, הוסכם כי עד ליום 01/11/2020 יפונה שטח ההפקעה במלואו.

לאור הנסיבות המיוחדות של פרויקט זה, אין עוררין כי גורם האילוץ שנובע מהפקעת המקרקעין משפיע באופן מובהק על מימוש הפרויקט ובהכרח מקצר את משך זמן הדחייה.

ו. כפי שנמסר לשמאית על ידי המשיבה, במועד הקובע קיימת הסכמה מלאה של הבעלים לפרויקט הנדון.

ז. המועד הקובע לשומה - הינו 27/01/2020.

יודגש כי במועד זה לא הייתה קיימת השפעה של התפרצות נגיף הקורונה על מחירי המקרקעין.

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

ח. ההשבחה לתכנית ח/2030 – תכנית זו הינה תכנית כוללנית. בכל הנוגע לעסקאות שבוצעו החל מיום 19/7/18 ואילך – יחולו הוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, ולפיכך תכנית ח/2030 לא תיחשב כ"תכנית" לפי התוספת השלישית לחוק ותשלום היטל ההשבחה יידחה עד לאחר אישור תכנית מפורטת נוספת.

נתוני השוואה:

1. עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניינים ותיקים בסביבה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
13/05/2020	7174	91	גולומב 51	55	55	קרקע	1960	₪ 962,500	₪ 17,500	₪ 17,500
16/03/2020	7174	133/61	ההסתדרות 77	54	68	1	1960	₪ 1,360,000	₪ 25,185	₪ 20,000
16/02/2020	7174	94/30	גולומב 57	100	100	4	1952	₪ 1,840,000	₪ 18,400	₪ 18,400
20/01/2020	7174	52/12	שנקר 64	68	68	4	1960	₪ 1,470,000	₪ 21,618	₪ 21,618
20/11/2019	7174	60/2	שנקר 72	66	76	1	1970	₪ 1,610,000	₪ 24,394	₪ 21,184
20/11/2019	7174	46/1	שנקר 58	65	75	1	1960	₪ 1,200,000	₪ 18,462	₪ 16,000
02/10/2019	7174	48/9	שנקר 60	76	88		1970	₪ 1,598,000	₪ 21,026	₪ 18,159
25/06/2019	7174	193/18	שנקר 76	73	73	6	1970	₪ 1,550,000	₪ 21,233	₪ 21,233
20/06/2019	7174	57/9	שנקר 70	58	60	3	1960	₪ 1,130,000	₪ 19,483	₪ 18,833
08/05/2019	7174	201/1	יל"ג 13	79	79	1	1960	₪ 1,400,004	₪ 17,722	₪ 17,722
12/03/2019	7174	61/8	שנקר 74	56	64	3	1970	₪ 1,200,000	₪ 21,429	₪ 18,750
11/03/2019	7174	92	גולומב 53	95	95	1	1960	₪ 1,650,000	₪ 17,368	₪ 17,368
05/03/2019	7174	94/10	גולומב 57	51	58	קרקע	1960	₪ 1,200,000	₪ 23,529	₪ 20,690
04/02/2019	7174	46/11	שנקר 58	54	66	4	1970	₪ 1,420,000	₪ 26,296	₪ 21,515
ממוצע				**67.9**	**73.2**			**₪ 1,399,322**	**₪ 20,975**	**₪ 19,212**

2. עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבה:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח דירה רשום במ"ר	שטח דירה מדוד	מרפסת גג / גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
30/06/2020	6867/23/26	פיכמן 19	7	5	126				₪ 2,850,000	₪ 22,619
05/05/2020	6867/23		6	4	104				₪ 2,580,000	₪ 24,808
25/12/2019	6867/25/67	פיכמן 15	18	5	144				₪ 3,440,871	₪ 23,895
12/12/2019	6020/459	ההסתדרות 158	5	4	115				₪ 3,200,000	₪ 27,826
18/11/2018	7170/250	שפרינצק 34	7	4	103				₪ 2,207,750	₪ 21,434
22/10/2018			8	4	103				₪ 2,082,750	₪ 20,221
06/09/2018			3	4	103				₪ 1,997,750	₪ 19,396
27/08/2018			8	3	69				₪ 1,762,750	₪ 25,547
12/08/2018			7	3	69				₪ 1,742,750	₪ 25,257
11/07/2018			9	4	110				₪ 2,842,750	₪ 25,843
05/07/2018			5	4	103				₪ 2,004,900	₪ 19,465
01/07/2018			8	3	73				₪ 1,762,750	₪ 24,147
29/06/2020	7173/304	דגניה 4	22	4	120				₪ 3,029,999	₪ 25,250
29/06/2020	7173/304/2		קרקע	3	80				₪ 1,850,000	₪ 23,125
29/06/2020	7173/304		1	3	89				₪ 1,880,000	₪ 21,124
25/06/2020	7173/304		1	3	80				₪ 1,900,000	₪ 23,750
23/06/2020	7173/304		2	3	80				₪ 1,770,000	₪ 22,125
31/05/2020			קרקע	3	80				₪ 1,770,000	₪ 22,125
26/08/2019	6746/270	ארלוזורוב 101 פרוייקט מגורים חדש שנת בנייה - 2019	קרקע	3	69	69.72	66.0	82.9	₪ 2,090,000	₪ 25,207
24/07/2019	6746/270/1		קרקע	4	87	84.09	38	91.7	₪ 2,447,500	₪ 26,693
13/06/2019	6746/270/12		3	4	101	102	36	111.0	₪ 2,510,000	₪ 22,613
10/02/2019	6746/270/6		1	4	82	82.45			₪ 2,150,000	₪ 26,076
07/02/2019	6746/270		2	3	55	55.01			₪ 1,600,000	₪ 29,086
16/06/2019	7175/82/8	ארלוזורוב 100	2	4	91	93			₪ 2,230,000	₪ 23,978
15/01/2019	7175/82/3	פרוייקט מגורים חדש - בניין בן 4 קומות, 11 יח"ד	1	4	99	99			₪ 2,200,000	₪ 22,222
22/04/2019	6746/159/5	ביאליק 83 פרויקט תמ"א 38 הריסה בנייה בניין בן 5 קומות, 14 יח"ד בן יחזקאל אמנון 1991 בע"מ	1	3	63				₪ 1,585,000	₪ 25,159
ממוצע										**₪ 23,807**

הערת החו"מ: מדובר בדירות בשטח ממוצע של 93 מ"ר בקומה ממוצעת 6.

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

שווי מ"ר מבונה:

מרכיב	תוצאה
שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 23,807
ניכוי מע"מ - 17%	₪ 20,348
ניכוי רווח יזמי - 17%	₪ 17,392
ניכוי עלות בניה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,392

3. הכרעות שמאים מכריעים:

בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה:

להלן נתוני השוואה של שווי מ"ר מבונה למגורים בחולון כפי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים:

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	7163	38	החשמונאים 25, חולון	07/02/2017	₪ 7,000
גיל הרצברג	7171	136	שמואל הנגיד 22, חולון	28/11/2017	₪ 8,000
דוד טיגרמן	7164	176	קפאח 63, חולון	13/03/2018	₪ 9,000
דורית פריאל	7164	31	יצחק הלוי 55, חולון	01/05/2018	₪ 7,600
נורית ג'רבי	6746	270	ארלוזורוב 101 חולון	01/05/2018	₪ 7,500

לאחר ביצוע התאמות נדרשות[16] לנכס הנישום - שווי מ"ר מבונה נאמד על ידי בסך של 8,250 ₪ (שווי זה מגלם חניה, מחסן ומרפסת פתוחה).

4. עסקאות השוואה למסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	קומה	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	קרקע	1960	₪ 640,000	₪ 19,394	₪ 19,394
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	קרקע	1960	₪ 750,000	₪ 31,250	₪ 31,250
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	קרקע	1960	₪ 490,000	₪ 15,806	₪ 15,806
05/12/2019	7170	26/5	שנקר 51	25	25	1	1930	₪ 900,000	₪ 36,000	₪ 36,000
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1	1960	₪ 860,000	₪ 30,714	₪ 30,714
05/08/2019	6760	241/92	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1	1989	₪ 500,000	₪ 14,706	₪ 14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	קרקע	1990	₪ 380,000	₪ 17,273	₪ 17,273
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	1	2000	₪ 750,000	₪ 20,270	₪ 20,270
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1	1960	₪ 1,000,000	₪ 20,833	₪ 18,182
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1	1950	₪ 810,000	₪ 35,217	₪ 35,217
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17		קרקע	1965	₪ 500,000	₪ 29,412	
ממוצע ללא נתון קיצון									**₪ 24,625**	**₪ 23,881**

מחירים מבוקשים למסחר:

א. ברחוב סוקולוב מוצעת למכירה חנות בשטח 35 מ"ר בסך של 970,000 ₪.

ב. בשכונת קריית עבודה מוצעת למכירה חנות בשטח של 90 מ"ר בסך של 2,500,000 ₪.

ג. באגרובנק מוצעת למכירה חנות בשטח 120 מ"ר בסך של 2,950,000 ₪.

ד. בסוקולוב מוצעת למכירה חנות בשטח 30 מ"ר בסך 780,000 ₪.

[16] זמן, מיקום, היקף הפרויקט וכיוצ"ב.

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

<u>סיכום נתוני היצע:</u>

כתובת	שטח	מחיר		מחיר למ"ר	
סוקולוב	35	₪	970,000	₪	27,714
קרית עבודה	90	₪	2,500,000	₪	27,778
אגרובנק	120	₪	2,950,000	₪	24,583
סוקולוב	30	₪	780,000	₪	26,000
ממוצע				₪	**26,519**
לאחר הפחתה למו"מ ומיקום- 15%				₪	**22,541**

לאחר התאמות נדרשות השמאית מעריכה שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 21,000 ₪.

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה למסחר:

<u>מרכיב</u>	**<u>תוצאה</u>**	
שווי מ"ר בנוי	21,000	₪
יזמות - 20%	17,500	₪
עלויות בניה	8,000	₪
שווי מ"ר מבונה	9,500	₪

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>ההשבחה לתכנית ח/מק/190 (505-0548057):</u>

1. <u>שווי במצב תכנוני קודם – שווי הדירות הקיימות[17]:</u>

בהתחשב במיקום הנכס, המועד הקובע, היקף הפרויקט ואופן הבינוי השמאית מעריכה את שווי הדירות הקיימות[18], כדלקמן.

תתי החלקות בתחום התכנית המשביחה (אשר אינן כלולות בשטח ההפקעה) - הבניין ברחוב היינץ כהן:

בניין	תת חלקה	קומה	חוכר	שטח רשום (שטח נטו)	סה"כ	
ב	43	א	שמעון מקס חכם שמעון	61	1,450,000	₪
ב	44	א	מאמאזדה אביב	61	1,450,000	₪
ב	45	א	אלישהיאן מהין	61	1,450,000	₪
ב	46	א	סעד ענת	61	1,450,000	₪
ב	47	א	טרשאן דגן ירושה ויחיא	61	1,450,000	₪
ב	48	א	דב מרדכי ואורי, אפוטקר צביה	61	1,450,000	₪
ב	49	ב	בניאשווילי ראובן	61	1,450,000	₪
ב	50	ב	מישייב יעקב	61	1,450,000	₪
ב	51	ב	סופר מיה ציפורה	61	1,450,000	₪
ב	52	ב	אהרון רפאל	61	1,450,000	₪
ב	53	ב	חיימוף יהוה (אריה) וזולאי	61	1,450,000	₪
ב	54	ב	הירש גילי ורינה	61	1,450,000	₪
ב	55	ב	שלו רפי ושרה	61	1,450,000	₪
ב	56	ב	תאיזי יוחנן ופנינה	61	1,450,000	₪
ב	57	ב	לוי יהודה וגוליט	61	1,450,000	₪
ב	58	ב	ונונו אברהם ברוך ועירית	61	1,450,000	₪
ב	59	ב	זלצר מרים	61	1,450,000	₪
ב	60	ב	בורוכוב ויצ'סלב ולריסה	61	1,450,000	₪
ב	61	ג	טולדו הודיה	61	1,450,000	₪
ב	62	ג	מלין תמר ואודי	61	1,450,000	₪
ב	63	ג	מישייב אופרה	61	1,450,000	₪
ב	64	ג	קרן קיימת לישראל	61	1,450,000	₪
ב	65	ג	עופר כרמל, עופר כרמלה	61	1,450,000	₪
ב	66	ג	מרדכאיב יאן	61	1,450,000	₪
ב	67	ג	פרץ מאיה	61	1,450,000	₪
ב	68	ג	דימור ארנסטינה	61	1,450,000	₪
ב	69	ג	נתן נעים ונינה	61	1,450,000	₪
ב	70	ג	ששון דינה	61	1,450,000	₪
ב	71	ג	בורלו אילנית, בורלו בסל	61	1,450,000	₪
ב	72	ג	קרוואני תמיר וגלית	61	1,450,000	₪
ב	73	ד	אייכנבאום יהושע מרדכי ושרה	61	1,450,000	₪
ב	74	ד	פורשיק-דוכובני ויקטוריה	61	1,450,000	₪
ב	75	ד	גרץ יעקב	61	1,450,000	₪
ב	76	ד	בן שטרית אורנה	61	1,450,000	₪
ב	77	ד	חנה ארז	61	1,450,000	₪
ב	78	ד	דיין אילן משה	61	1,450,000	₪
ב	79	ד	צ'רניאקוב יולי ודינה, קגן תמרה	61	1,450,000	₪
ב	80	ד	סוסקין אולגה	61	1,450,000	₪
ב	81	ד	בלנק מרים	61	1,450,000	₪
ב	82	ד	לונשקוב ליודמילה וגנדי	61	1,450,000	₪
ב	83	ד	לוי אורי	61	1,450,000	₪
ב	84	ד	גליק ליאת	61	1,450,000	₪

[17] בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט לעיל ובכפוף להתאמות.

[18] בהתייחס לבניינים הממוקמים בתחום תכנית ח/מק/190 (505-0548057).

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

תתי החלקות בתחום התכנית המשביחה (אשר אינן כלולות בשטח ההפקעה) - חלק מהבניין ברחוב ההסתדרות:

בניין	תת חלקה	קומה	חוכר	שטח רשום	סה"כ	
ג	89	א	חנינה זהבי ואורנה	54	1,350,000	₪
ג	90	א	ניוזוב אבדומנו וראנו	54	1,350,000	₪
ג	91	א	שני שרר ושמואל בובליל	54	1,350,000	₪
ג	92	א	כהן ג'רבי יפעת, ג'רבי שי	54	1,350,000	₪
ג	97	ב	נסים חיים וגאולה	54	1,350,000	₪
ג	98	ב	סל אפטל דוד, אפטל דוד-סל	54	1,350,000	₪
ג	99	ב	דעבול אליהו ודליה	54	1,350,000	₪
ג	100	ב	מנשה טל וסיגלית	54	1,350,000	₪
ג	105	ג	כצמן דינה	54	1,350,000	₪
ג	106	ג	משה יוחנן ואורנה	54	1,350,000	₪
ג	107	ג	פסלב דני ולינה	54	1,350,000	₪
ג	108	ג	סלמאן לירון, יאני שרית	54	1,350,000	₪
ג	113	ד	בלבל יעקב	54	1,350,000	₪
ג	114	ד	שליאק אלכסנדר ואלכסנדרה	54	1,350,000	₪
ג	115	ד	שילו דרור אברהם	54	1,350,000	₪
ג	116	ד	והבה משה ושרה	54	2,000,000	₪

הערה: תת חלקה 116 הורחבה וכוללת חדר על הגג עפ"י היתר 568.

סה"כ שווי במצב קודם – 83,150,000 ₪.

2. <u>שווי במצב תכנוני חדש:</u>

בהתחשב במיקום הנכס, המועד הקובע, היקף הפרויקט ואופי הבינוי, השמאית מעריכה שווי מ"ר מבונה עיקרי ממוצע לבניה חדשה למגורים בסך של 8,250 ₪[19] ולמסחר 9,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי[20].

להלן תחשיב שווי במצב חדש:

תיאור	שטח	שווי למ"ר מבונה		סה"כ	
מגורים	21960	8,250	₪	181,170,000	₪
שטחי שירות מגורים - ממ"ד	2820	8,250	₪	23,265,000	₪
שטח מקורה בקומת הגג (מקדם 0.5)	150	4,125	₪	618,750	₪
מסחר	800	9,500	₪	7,600,000	₪
שטח מקורה בקומת קרקע (מקדם 0.5)	550	4,750	₪	2,612,500	₪
סה"כ				215,266,250	₪
ניכוי הוצאות הריסה				1,575,960	₪
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1190	4,000	₪	4,760,000	₪
ניכוי שטחי חניה עבור מבני ציבור	546	3,000	₪	1,638,000	₪
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה והקמת מבני ציבור				207,292,290	₪
הפחתה למורכבות פרוייקט, היקף וארגון דיירים -8%				190,708,907	₪
דחייה לביצוע 4 שנים, 6%				151,059,317	₪
שווי בשימוש בתקופת הדחייה				6,300,000	₪
סה"כ				157,359,317	₪
ובמעוגל				**157,360,000**	₪

[19] כולל מחסן, מרפסת וחניה.
[20] מגלם שטחי שירות.

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

ההשבחה:

שווי במצב חדש	-	157,360,000 ₪.
שווי במצב קודם	-	83,150,000 ₪.
ההשבחה	**-**	**74,210,000 ₪.**
היטל השבחה (50%)	**-**	**37,105,000 ₪.**

הערה:

השמאית מציינת כי שומתה אינה כוללת השבחה בגין תכנית ח/23/1.

ככל ויקבע ו/או ימומשו זכויות בגין תכנית ח/23/1 ייגבה היטל השבחה בהתאם למימוש.

המשך עמדת שמאית המשיבה

1. בהמשך לחוות דעת המשיבה שפורטה לעיל, התבקשה השמאית לערוך את תחשיב שומה בהתאם למימוש המבוקש לאחר הכנת חוות דעתה, בבקשה להיתר בניה שאושרה בוועדה המקומית לתכנון וחולון בישיבה מס' 2021018 מיום 25/03/2021.
2. כמו כן עפ"י הנחיית מזמין שומתה, ציינה כי התבקשה להביא בחשבון פטור עבור שטחי הממ"ד בגין דירות הדיירים בלבד, המהוות 42 יח"ד[21] מתוך 235 יח"ד בפרויקט.
3. **בקשה להיתר:**

ביום 09/02/2020 הוגשה לועדה המקומית בקשה להיתר מס' 20200064,כדלקמן:

בקשה להקמת 2 בניני מגורים רבי קומות הכוללים:

קומות קרקע, 24 קומות, קומת דירות גג, גג טכני. בבניין A משותפים לתפקוד הבניינים, חצרות משותפות, מפלס גג בניה מרקמית משותף פתוח, 24 קומות טיפוסיות, הכל מעל 4 קומות מרתף משותפות עבור חניה, מערך תברואה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, חד' טרפו, מאגר השהייה ועוד.

במבנה A מבוקשות 122 יח"ד, במבנה B מבוקשות 113 יח"ד, סה"כ 235 יח"ד.

בבניין A ו- B , קומת קרקע מסחרית (בבניין B גם שטחי ציבור), הכוללות גם חלל טכני, שטחים.

תיאור מצב קיים

על מגרש בין הרחובות פיכמן, ההסתדרות והיינץ כהן נהרסו בנינים בני 4 קומות לפי היתר מס' 20200048 וכעת נמצא בשלבי חפירה קומות המרתף המבוקשות במסגרת הבקשה הנדונה.

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית "פינוי בינוי" במפגש הרחובות ראשים ברשת העירונית.

התכנית כוללת בניה מרקמית ומעליה 2 מגדלים, חזית מסחרית, ושטחים מבונים לצרכי ציבור, הגדלת זכויות בניה, קביעת מספר קומות, מספר יח"ד הוראות בינוי וקביעת זיקות הנאה להולכי רגל ולכלי רכב.

ביום 25/03/2021 הוחלט לאשר את הבקשה:

1. לאשר את הבקשה.
2. ההיתר יוצא בכפוף לאישור מכון הבקרה (או השלמת הדרישות בהערות הבדיקה ובגיליון הדרישות) ובתשלום אגרות והיטלים.

[21] הערת הח"מ: טעות סופר במקור, ככל הנראה כוונה ל- 58 יח"ד נשוא החלטה זו כפי שהובא בחשבון בתחשיבי השמאית.

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. תנאי בהיתר: לא יותרו תוספות פרגולות בהיתר נפרד לאחר טופס אכלוס.

4. תנאי לתעודת גמר/אכלוס:

א. רישום בפועל של כל זיקות ההנאה למעבר כנקבע בתכנית ח/מק/190.

ב. רישום הערה לפי תקנה 27 עד למועד רישום הבית המשותף בדבר יעוד שטח בתחום הבניין המגורים לצרכי ציבור.

ג. הצגת הסכם עם חברת ניהול לאחזקת המתחם.

להלן טבלת השטחים מתשריט הבקשה להיתר:

בניין 1										
קומה	למטרות עיקריות						למטרות שירות			סה"כ	אחר
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד ושטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות			מרפסת זיזית
-4								1369.06	1369.06		
-3								4454.52	4454.52		
-2								4443.08	4443.08		
-1								4430.55	4430.55		
קרקע		436.88			436.88			501.5	938.38		
1	455.03			4.43	459.46	45	24.07	163.08	622.54		55.74
2	446.02			4.43	450.45	45	23.55	162.56	613.01		55.56
3	446.02			4.43	450.45	45	23.55	162.56	613.01		55.56
4	446.02			4.43	450.45	45	23.55	162.56	613.01		55.56
5	440			4.43	444.43	45	22.53	161.54	605.97		47.78
6	430.6			4.43	435.03	45	22.53	161.86	596.89		52.01
7	421.11			4.43	425.54	45	22.55	162.1	587.64		52.02
8	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
9	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
10	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
11	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
12	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
13	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
14	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
15	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
16	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
17	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
18	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
19	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
20	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
21	412.79			4.43	417.22	45	22.54	162.11	579.33		52.01
22	434.38			4.43	438.81	45	22.53	162.1	600.91		52.01
23	434.38			4.43	438.81	45	22.53	162.1	600.91		52.01
24	434.38			4.43	438.81	45	22.53	162.1	600.91		52.01
25	330.72			0.87	331.59	18	9.41	116.98	448.57		36.63
גג טכני								169.24	169.24		
מעל הקרקע	**10,497.72**	**436.88**	**-**	**107.19**	**11,041.79**	**1,098.00**	**554.89**	**4,679.82**	**15,721.61**	**1,295.03**	
מתחת הקרקע	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**14,697.21**	**14,697.21**	**-**	

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

בניין 2										
קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות			סה"כ	אחר
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד ושטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות		מרפסת זיזית
קרקע		363.27	228.1		591.37			567.65	1159.02	
1			771.79		771.79			234.68	1006.47	
2	785.29			1.61	786.9	18	7.52	255.12	1042.02	106.1
3	784.01			1.61	785.62	18	7.52	255.73	1041.35	106.3
4	784.01			1.61	785.62	18	7.52	255.73	1041.35	106.3
5	784.01			1.61	785.62	18	7.52	255.73	1041.35	106.3
6	420.31			2.04	422.35	27	11.39	163.5	585.85	49.21
7	410.01			2.39	412.4	36	14.99	144.58	556.98	55.74
8	410.01			2.39	412.4	36	14.99	144.58	556.98	55.74
9	410.01			2.39	412.4	36	14.99	144.58	556.98	55.74
10	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
11	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
12	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
13	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
14	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
15	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
16	412.36			2.39	414.75	36	14.99	144.15	558.9	57.05
17	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
18	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
19	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
20	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
21	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
22	414.24			2.39	416.63	36	14.99	142.96	559.59	56.97
23	414.21			2.39	416.6	36	14.99	142.99	559.59	59.11
24	414.21			2.39	416.6	36	14.99	142.99	559.59	59.11
25	310.72			0.7	311.42	18	7.21	114.36	425.78	23.31
גג טכני								125.43	125.43	
מעל הקרקע	**11,298.76**	**363.27**	**999.89**	**52.20**	**12,714.12**	**765.00**	**318.50**	**4,814.46**	**17,528.58**	**1,524.13**

סיכום בניינים 2+1:

קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות			סה"כ	אחר
	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד ושטח רצפה	ממ"ד קירות	סה"כ שירות		מרפסת זיזית
סה"כ עילי	21,796.48	800.15	999.89	159.39	23,755.91	1,863.00	873.39	9,494.28	33,250.19	2,819.16

פיכמן - חישוב שטחים סיכום נתונים ופירוט שטחי שירות

		עיקרי				שירות				סה"כ	אחר	
		מגורים****	מסחר	ציבורי	סה"כ עיקרי	שירות*** מגורים	קומת* עמודים ממולשת	אחר** מתוקף תב"ע	שירות מסחר	שירות ציבורי	סה"כ שירות	סה"כ בנייה	מרפסות	פרגולות
מבוקש	מעל הקרקע	21955.87	800.15	999.89	23755.91	8885.88	202.34	16.06	200	190	9494.28	33250.19	2,819.16	253.66
מותר		21960	800	1000	23760	11750	550	150	200	190	12840	36600	2820	
מבוקש	מתחת לקרקע					13920.21			500	277	14697.21	14697.21		
מותר						14120			3610	1100	18830	18830		

* תותר תוספת שטחים פתוחים מקורים בקומת הקרקע בנוסף על שטחי הבניה המפורטים בטבלה בהיקף 550 מ"ר
** תותר תוספת שטח מקורה בקומת הגג של הבנייה המרקמית 150 מ"ר
*** ניוד שטחים בין השימושים השונים בקומות המרתף לא ייחשב שינוי לתכנית זו
**** מגורים כולל שטחים עבור מועדון דיירים ומרפסות בין קירות, יח"ד וכיו"ב

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

4. <u>תחשיב עפ"י בקשה להיתר בניה:</u>

4.1 <u>שווי במצב תכנוני קודם – שווי הדירות הקיימות</u>[22]:

בהתאם לחוות דעת השמאית מיום 14/9/2020 שווי הדירות הקיימות, כדלקמן:

תתי החלקות בתחום התכנית המשביחה (אשר אינן כלולות בשטח ההפקעה) - הבניין ברחוב היינץ כהן:

בניין	תת חלקה	קומה	חוכר	שטח רשום (שטח נטו)	סה"כ	
ב	43	א	שמעון מקס חכם שמעון	61	1,450,000	₪
ב	44	א	מאמאזדה אביב	61	1,450,000	₪
ב	45	א	אלישהיאן מהין	61	1,450,000	₪
ב	46	א	סעד ענת	61	1,450,000	₪
ב	47	א	טרשאן דגן ירושה ויחיא	61	1,450,000	₪
ב	48	א	דב מרדכי ואורי, אפוטקר צביה	61	1,450,000	₪
ב	49	ב	בניאשווילי ראובן	61	1,450,000	₪
ב	50	ב	מישייב יעקב	61	1,450,000	₪
ב	51	ב	סופר מיה ציפורה	61	1,450,000	₪
ב	52	ב	אהרון רפאל	61	1,450,000	₪
ב	53	ב	חיימוף יהוה (אריה) וזולאי	61	1,450,000	₪
ב	54	ב	הירש גילי ורינה	61	1,450,000	₪
ב	55	ב	שלו רפי ושרה	61	1,450,000	₪
ב	56	ב	תאיזי יוחנן ופנינה	61	1,450,000	₪
ב	57	ב	לוי יהודה וגוליט	61	1,450,000	₪
ב	58	ב	ונונו אברהם ברוך ועירית	61	1,450,000	₪
ב	59	ב	זלצר מרים	61	1,450,000	₪
ב	60	ב	בורוכוב ויצ'סלב ולריסה	61	1,450,000	₪
ב	61	ג	טולדו הודיה	61	1,450,000	₪
ב	62	ג	מלין תמר ואודי	61	1,450,000	₪
ב	63	ג	מישייב אופרה	61	1,450,000	₪
ב	64	ג	קרן קיימת לישראל	61	1,450,000	₪
ב	65	ג	עופר כרמל, עופר כרמלה	61	1,450,000	₪
ב	66	ג	מרדכאיב יאן	61	1,450,000	₪
ב	67	ג	פרץ מאיה	61	1,450,000	₪
ב	68	ג	דימור ארנסטינה	61	1,450,000	₪
ב	69	ג	נתן נעים ונינה	61	1,450,000	₪
ב	70	ג	ששון דינה	61	1,450,000	₪
ב	71	ג	בורלו אילנית, בורלו בסל	61	1,450,000	₪
ב	72	ג	קרוואני תמיר וגלית	61	1,450,000	₪
ב	73	ד	אייכנבאום יהושע מרדכי ושרה	61	1,450,000	₪
ב	74	ד	פורשיק-דוכובני ויקטוריה	61	1,450,000	₪
ב	75	ד	גרץ יעקב	61	1,450,000	₪
ב	76	ד	בן שטרית אורנה	61	1,450,000	₪
ב	77	ד	חנה ארז	61	1,450,000	₪
ב	78	ד	דיין אילן משה	61	1,450,000	₪
ב	79	ד	צ'רניאקוב יולי ודינה, קגן תמרה	61	1,450,000	₪
ב	80	ד	סוסקין אולגה	61	1,450,000	₪
ב	81	ד	בלנק מרים	61	1,450,000	₪
ב	82	ד	לונשקוב ליודמילה וגנדי	61	1,450,000	₪
ב	83	ד	לוי אורי	61	1,450,000	₪
ב	84	ד	גליק ליאת	61	1,450,000	₪

[22] בהתבסס על נתוני השוואה כמפורט בחוות הדעת ובכפוף להתאמות.

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

תתי החלקות בתחום התכנית המשביחה (אשר אינן כלולות בשטח ההפקעה) - חלק מהבניין ברחוב ההסתדרות:

בניין	תת חלקה	קומה	חוכר	שטח רשום	סה"כ
ג	89	א	חנינה זהבי ואורנה	54	₪ 1,350,000
ג	90	א	ניוזוב אבדומנו וראנו	54	₪ 1,350,000
ג	91	א	שני שרר ושמואל בובליל	54	₪ 1,350,000
ג	92	א	כהן ג'רבי יפעת, ג'רבי שי	54	₪ 1,350,000
ג	97	ב	נסים חיים וגאולה	54	₪ 1,350,000
ג	98	ב	סל אפטל דוד, אפטל דוד-סל	54	₪ 1,350,000
ג	99	ב	דעבול אליהו ודליה	54	₪ 1,350,000
ג	100	ב	מנשה טל וסיגלית	54	₪ 1,350,000
ג	105	ג	כצמן דינה	54	₪ 1,350,000
ג	106	ג	משה יוחנן ואורנה	54	₪ 1,350,000
ג	107	ג	פסלב דני ולינה	54	₪ 1,350,000
ג	108	ג	סלמאן לירון, יאני שרית	54	₪ 1,350,000
ג	113	ד	בלבל יעקב	54	₪ 1,350,000
ג	114	ד	שליאק אלכסנדר ואלכסנדרה	54	₪ 1,350,000
ג	115	ד	שילו דרור אברהם	54	₪ 1,350,000
ג	116	ד	והבה משה ושרה	54	₪ 2,000,000

הערה: תת חלקה 116 הורחבה וכוללת חדר על הגג עפ"י היתר 568.

סה"כ שווי במצב קודם – 83,150,000 ₪.

4.2 <u>שווי במצב תכנוני חדש</u>

בהתאם לחוות דעת השמאית מיום 14/9/2020 ובהתחשב בבקשה להיתר בניה שווי במצב חדש הינו כדלקמן:

להלן תחשיב שווי במצב חדש:

תיאור	שטח	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	21,796	₪ 8,250	₪ 179,820,960
סה"כ שטחי ממ"ד	2,896	₪ 8,250	₪ 23,890,185
זיכוי בגין ממ"דים של דירות הבעלים (58 יח"ד)	-696	₪ 8,250	₪ -5,742,000
מסחר	800	₪ 9,500	₪ 7,601,425
סה"כ			₪ **205,570,570**
ניכוי הוצאות הריסה			₪ 1,575,960
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	999.89	₪ 4,000	₪ 3,999,560
ניכוי שטחי חניה עבור מבני ציבור	1,377	₪ 3,000	₪ 4,131,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה והקמת מבני ציבור			₪ 195,864,050
הפחתה למורכבות פרוייקט, היקף וארגון דיירים -8%			₪ 180,194,926
דחייה לביצוע 4 שנים, 6%			₪ 142,731,259
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			₪ 6,300,000
סה"כ			₪ 149,031,259
ובמעוגל			₪ **149,030,000**

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

4.3 <u>תחשיב השבחה:</u>

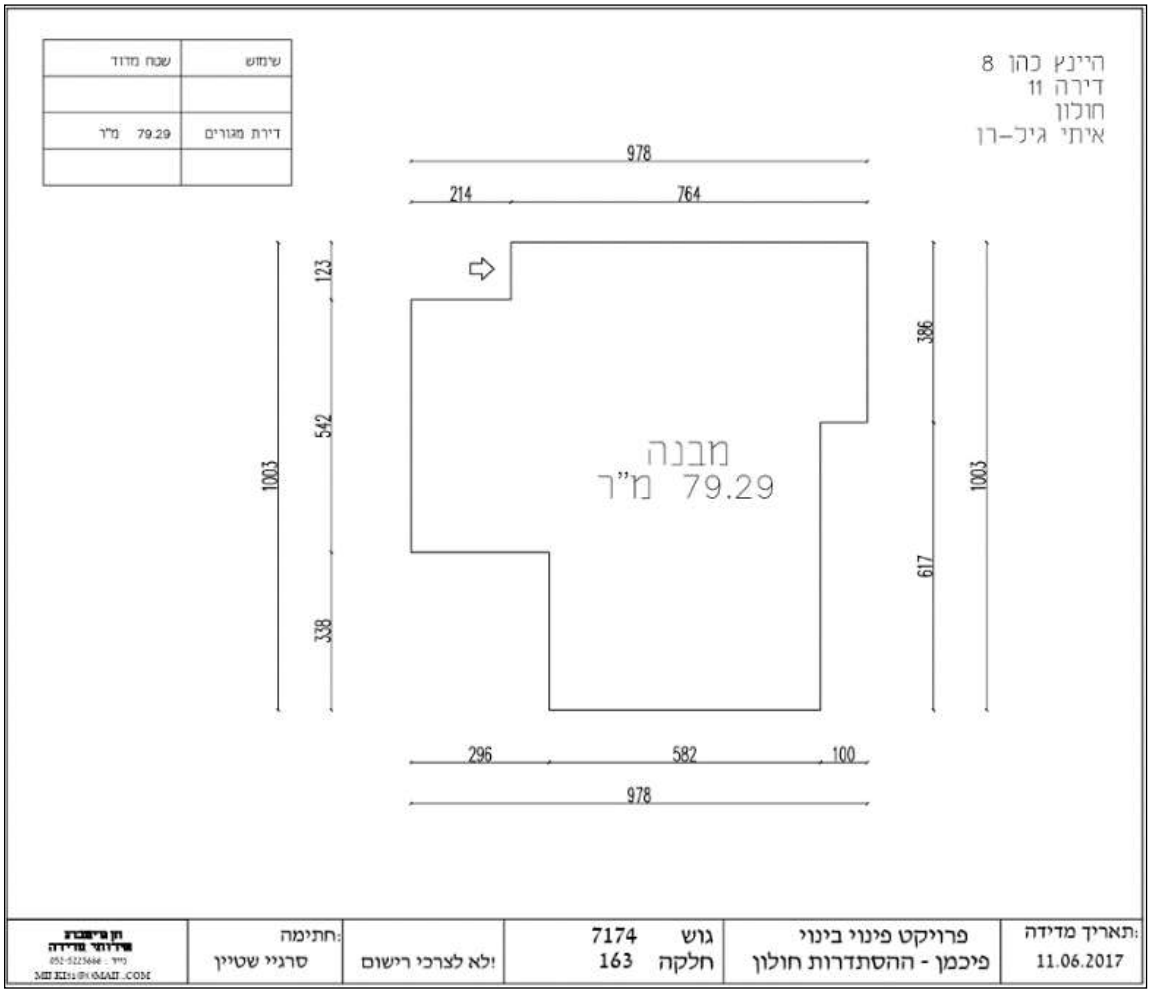
<u>ההשבחה</u>		
שווי מצב חדש	₪	149,030,000
שווי במצב קודם	₪	83,150,000
ההשבחה	₪	65,880,000
היטל השבחה	₪	32,940,000

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

1. <u>שטחי הדירות הקיימות ודירות התמורה</u>

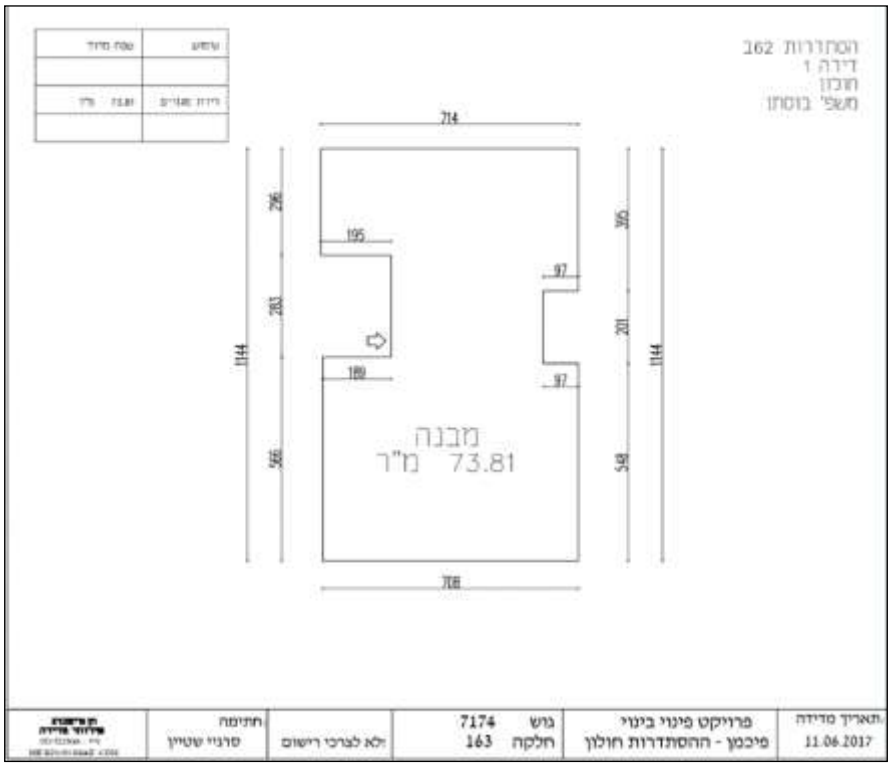
הוצגו בפני השמאי העתקי תשריטי מדידה, שנערכו ביום 11/06/2017 על ידי סרגיי שטיין, והמייצגים את כל שטחי הדירות הקיימות במתחם, כמפורט להלן:

<u>בנין ב' (תתי חלקות 84-43):</u>

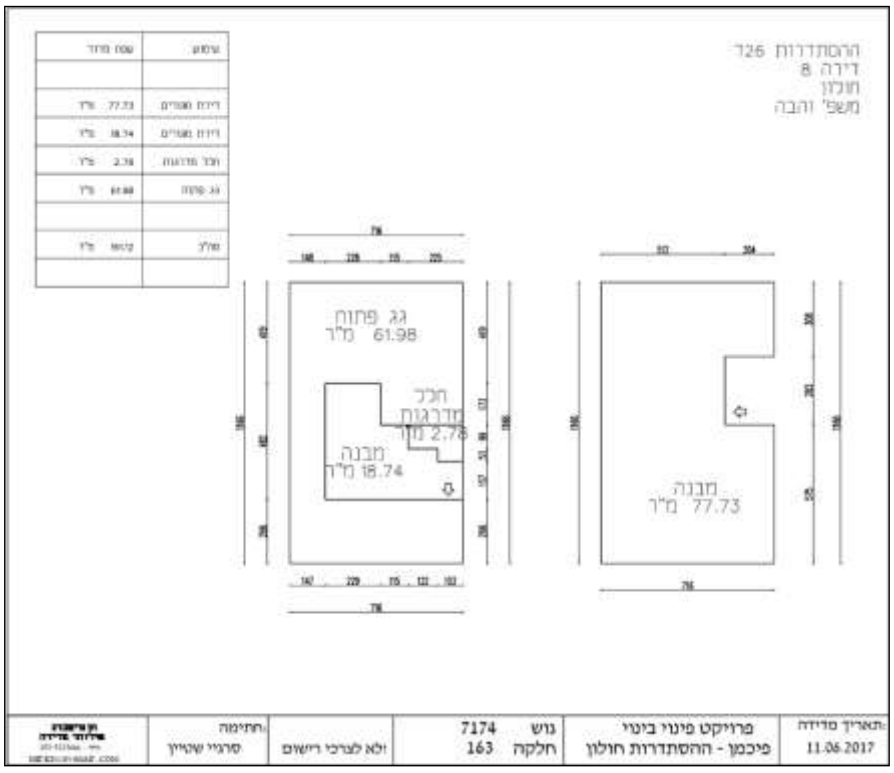


רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בנין ג' (תתי חלקות 89-91,97-99,105-107,113-115):



בנין ג' (תתי חלקות 92,100,108,116) תת חלקה 116 כוללת ח.גג:



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

להלן טבלת פירוט שטחי הדירות הקיימות עפ"י המדידה ושטחי דירות התמורה עפ"י ההסכם לפינוי בינוי.

בנין	קומה	תת חלקה	מס' חדרים	שטח רשום (במ"ר)	שטח עפ"י תשריט מדידה מיום 11.06.2017 (במ"ר)	התמורה במ"ר פלדלת- עפ"י תשריט המדידה
ב'	א'	43	3	61	79.29	105
ב'	א'	44	3	61	79.29	105
ב'	א'	45	3	61	79.29	105
ב'	א'	46	3	61	79.29	105
ב'	א'	47	3	61	79.29	105
ב'	א'	48	3	61	79.29	105
ב'	ב'	49	3	61	79.29	105
ב'	ב'	50	3	61	79.29	105
ב'	ב'	51	3	61	79.29	105
ב'	ב'	52	3	61	79.29	105
ב'	ב'	53	3	61	79.29	105
ב'	ב'	54	3	61	79.29	105
ב'	ב'	55	3	61	79.29	105
ב'	ב'	56	3	61	79.29	105
ב'	ב'	57	3	61	79.29	105
ב'	ב'	58	3	61	79.29	105
ב'	ב'	59	3	61	79.29	105
ב'	ב'	60	3	61	79.29	105
ב'	ג'	61	3	61	79.29	105
ב'	ג'	62	3	61	79.29	105
ב'	ג'	63	3	61	79.29	105
ב'	ג'	64	3	61	79.29	105
ב'	ג'	65	3	61	79.29	105
ב'	ג'	66	3	61	79.29	105
ב'	ג'	67	3	61	79.29	105
ב'	ג'	68	3	61	79.29	105
ב'	ג'	69	3	61	79.29	105
ב'	ג'	70	3	61	79.29	105
ב'	ג'	71	3	61	79.29	105
ב'	ג'	72	3	61	79.29	105
ב'	ד'	73	3	61	79.29	105
ב'	ד'	74	3	61	79.29	105
ב'	ד'	75	3	61	79.29	105
ב'	ד'	76	3	61	79.29	105
ב'	ד'	77	3	61	79.29	105
ב'	ד'	78	3	61	79.29	105
ב'	ד'	79	3	61	79.29	105
ב'	ד'	80	3	61	79.29	105
ב'	ד'	81	3	61	79.29	105
ב'	ד'	82	3	61	79.29	105
ב'	ד'	83	3	61	79.29	105
ב'	ד'	84	3	61	79.29	105

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

בנין	קומה	תת חלקה	מס' חדרים	שטח רשום (במ"ר)	שטח עפ"י תשריט מדידה מיום 11.06.2017 (במ"ר)	התמורה במ"ר פלדלת- עפ"י תשריט המדידה
ג'	א'	89	3	54	73.81	99
ג'	א'	90	3	54	73.81	99
ג'	א'	91	3	54	73.81	99
ג'	א'	92	3	54	77.73	103
ג'	ב'	97	3	54	73.81	99
ג'	ב'	98	3	54	73.81	99
ג'	ב'	99	3	54	73.81	99
ג'	ב'	100	3	54	77.73	103
ג'	ג'	105	3	54	73.81	99
ג'	ג'	106	3	54	73.81	99
ג'	ג'	107	3	54	73.81	99
ג'	ג'	108	3	54	77.73	103
ג'	ד'	113	3	54	73.81	99
ג'	ד'	114	3	54	73.81	99
ג'	ד'	115	3	54	73.81	99
ג'	ד'	116	3	54	96.47	125

<u>הערה:</u>

תת חלקה 116 הינה בשטח מדוד של 96.47 מ"ר, כולל ח. גג בשטח מדוד של 18.74 מ"ר. שטחה המדוד של הדירה ללא ח.גג הינו 77.73 מ"ר.

2. <u>המתודה לעריכת שומת השבחה בפרויקטים להתחדשות עירונית:</u>

2.1 סוגיות המתודה לעריכת שומת השבחה בתכנית למתחם התחדשות עירונית עלו בשתי החלטות של ועדת הערר.

האחת בערר 52224/14, **<u>אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו</u>** (להלן מקרה אשדר) והשנייה בערר ת"א 8199-07-18 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' יובל קיכל</u>** (להלן מקרה דפנה).

2.2 <u>במקרה אשדר בחנה ועדת הערר שתי גישות לאומדן ההשבחה.</u>

<u>בגישה הראשונה</u> השווי במצב חדש הוא השווי של זכויות הבניה החדשות (הקרקע) הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל, הכוללות את עלויות המימון, פינוי הדיירים, דיור חלוף, עלויות הריסה, רווח יזמי וכו'.

השווי במצב קודם הוא שווי הדירות הבנויות (המקרקעין) בתוספת זכויות לא מנוצלות ככל שישנן.

<u>בגישה השנייה</u> בעת אומדן השווי במצב חדש נבחנת אך ורק התמורה שמקבלים "בעלי המקרקעין" מתוך הנחה שאת כל התמורות שבעלי המקרקעין לא מקבלים עלינו לנטרל, שכן הדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירותי בניה.

<u>לטעמה של ועדת הערר יישום הגישה הראשונה אינו ראוי באשר היישום רצוף מרכיבים רבים שיש לשקלל ולחשב</u>.

לעומת זאת, סבורה הועדה כי הודאות, היציבות והפשטות שיובילו לגביית מס אמת מחייבים שבחינת ההשבחה תיעשה לפי התמורה אותה מקבל בעל הדירה הישנה בפרויקט והתמורה שהוא מקבל היא המשקפת נכונה את "עליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית".

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

בעניין זה מביאה ועדת הערר משומת השמאית נאוה סירקיס בשומתה המכרעת ברחוב הנורית 12 ירושלים (גו"ח 30439/79) "... לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית".
לעניין הערכת ההשבחה בפועל של הדירות, בהתאם לשווין במועד הקובע יש לדעת ועדת הערר לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים או ככל וישנם אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

2.3 <u>החלטת ועדת הערר בעניין דפנה, פרטה את המתודות השמאיות האפשריות לאומדן שווי המצב החדש בתכנית פינוי בינוי</u>:

בניגוד להחלטה בעניין אשדר, שם החליטה ועדת הערר באופן חד משמעי כי הדרך הראויה לאומדן ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי היא ע"י אומדן השווי במצב חדש עפ"י התמורה שמקבלים "בעלי המקרקעין" דהיינו הדיירים, בעוד שאת שאר התמורות אותן לא מקבלים בעלי הדירות יש לנטרל שכן הדירות העודפות מהוות תשלום עבור שירות בניה, הציגה ועדת הערר בענין דפנה מתווה דרך הכולל 3 חלופות.

להלן מתווה 3 החלופות כפי שהוצג בהחלטת ועדת הערר:

א. *<u>שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית</u>. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. <u>גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה</u>. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

ג. *שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע <u>ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן</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

<u>לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל</u>".

ועדת הערר במקרה דפנה מציינת, על רקע קביעות ועדת ערר בעניין אשדר, כי לטעמה שלוש הגישות המפורטות למעלה הינן שיטות שמאיות לגיטימיות אך מציינת כי במקרים בהם ניתן לנקוט בשיטת ההשוואה הישירה (סעיף קטן א' למעלה) המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.

3. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בין הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעת אומדן ההשבחה, בגין אישורה של תוכנית ח/מק/190 החלה על הנכס הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

3.1 נבחנו נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא חוות הדעת, תכונותיו הייחודיות וזאת תוך הבאה בחשבון של מיקומו במרקם הכללי של העיר חולון הן ביחס למצב התכנוני הקודם ובן ביחס למצב התכנוני החדש.

3.2 לאור החלטות ועדות הערר במקרה אשדר ומקרה דפנה נבחנה אפשרות ישומן של ההחלטות באשר לשווי במצב חדש במקרה שלפנינו.

מאחר ולאחר מועד אישורה של התכנית לא בוצעו במתחם התכנית שבנדון עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות מהן ניתן לגזור את שווי המצב החדש, השומה בוחנת את ההשבחה בשתיים מתוך שלושת דרכי החישוב האחרות על פי האמור בהחלטת ועדת ערר בענין מתחם דפנה לעיל באשר לשווי במצב חדש. דהיינו עפ"י חלופה ב' בערר דפנה (להלן: "**דרך חישוב מס' 2**"), לפיה יש לשום את שווי המצב החדש עפ"י שווי מגרש עתידי כריק, וכן עפ"י חלופה ג' לערר דפנה (להלן: "**דרך חישוב מס' 3**"), לפיה יש לשום את המצב החדש עפ"י שווי דירות תמורה מתואם ומהוון למועד קובע.

יצוין כי שומת הועדה המקומית נערכה עפ"י דרך חישוב מס' 2.

3.3 <u>אומדן שווי המצב החדש</u>

3.3.1 <u>מרכיבים לחישוב השווי במצב חדש- דרך חישוב מס' 2 עפ"י ערר דפנה:</u>

בעת אומדן השווי במצב חדש עפ"י דרך חישוב מס' 2 הובאו בחשבון נתוני שווי קרקע לכל אחד מייעודי הקרקע במצב החדש, וזאת בניכוי עלויות ומרכיבים נוספים הנובעים מהיותו של הפרויקט, פרויקט פינוי בינוי על מכלול המשמעויות הנובעות מכך וכן העלויות העודפות בגין סוגיות קונסטרוקציה כפי שיפורט להלן:

3.3.1.1 עלות הריסת הבניינים הקיימים.

3.3.1.2 עלות בניית מבני ציבור ברמת מעטפת.

עלות בניית חניות עבור מבני הציבור.

עלות עודפת למקומות חניה עבור שטחי המסחר.

עלות הבניה אשר יש להביא בחשבון הינה עלות בניה ישירה ועקיפה.

3.3.1.3 הפחתה בגין מורכבות פרויקט.

3.3.1.4 דחיה לביצוע.

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

3.3.1.5 <u>עלויות קונסטרוקציה עודפות בשל תכונות ייחודיות של הפרויקט:</u>

לפרויקט ההתחדשות העירונית שבנדון אילוצים לא שגרתיים המביאים ליצירת עלויות קונסטרוקציה עודפות.

לחוות דעת השמאי מצורפת חוות דעתו של המהנדס ישראל דוד, מומחה בעל שם בנושא קונסטרוקציה.

בחוות דעתו מפרט המהנדס ישראל דוד את עלויות הקונסטרוקציה העודפות.

הסוגיות העיקריות של העלויות העודפות הן:

1. עלות עודפת בגין תקרות טרנספורמציה במקום תקרות רגילות.
2. עלות עודפת בגין חפירה ודיפון מאולצים.

לצורך אומדן העלות העודפת, עורך המהנדס ישראל דוד השוואה בין העלויות.

העלות העודפת בגין חפירה ודיפון משולבת ומגולמת בעלות הבניה הכללית של המבנה ולכן הובאה בחשבון כחלק אינטגרלי ומשולב בסך הכולל של 9,000 ₪/מ"ר.

העלות העודפת בגין תקרות טרנספורמציה, שהיא עלות עודפת ייחודית לפרויקט זה הכולל עירוב שימושים אינטנסיבי, הובאה בחשבון כחטיבה אחת בעת אומדן השווי.

פירוט מלא של תחשיב העלויות העודפות נמצא בחוות דעתו של המהנדס ישראל דוד המצורפת כנספח לחוות דעת המבקשת.

3.3.2 <u>מרכיבים לחישוב שווי המצב החדש- דרך חישוב מס' 3 עפ"י ערר דפנה</u>

דרך חישוב מס' 3 עפ"י ערר דפנה מתייחסת לשווי החדש בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין- דהיינו עפ"י שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת הנאות נוספות אותן יקבל, והיוון ערכים אלו, כל אחד למועדו, למועד הקובע.

נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה.

דרך חישוב זו מומשה במספר שומות מכריעות ובהן:

- שומת השמאי המכריע דוד דדון במתחם המרי-ניצנה גבעתיים, גוש 6160, חלקות 256,257,308,318,330-332 מתאריך 05.02.2021.
- שומת השמאי המכריע דוד דדון, רח' המבדיל רמת גן, גוש 6204 חלקות 408-410 מתאריך 21.1.21.

בשומה המכרעת ברחוב המבדיל מדגיש השמאי המכריע כי בחינת עלות שווי המקרקעין בדרך זו היא הראויה, שכן זו הדרך בה קונה מרצון בוחן את התמורה שהוא מוכן לשלם בעד המקרקעין במצבם החדש.

3.4 <u>אומדן שווי המצב הקודם (דרכי חישוב 2 ו- 3):</u>

אומדן שווי המצב הקודם נערך על פי שווי הדירות הקיימות הבנויות, בתוספת זכויות בניה בלתי מנוצלות עפ"י תכניות מאושרות, כמפורט להלן:

3.4.1 הובאו בחשבון נתוני השוואה לדירות מגורים ותיקות בסביבה.

3.4.2 נערכה הבחנה בין השטחים הרשומים של הדירות במתחם שבנדון ובין השטחים עפ"י תשריטי המדידה כפי שנערכו ביום 11.6.2017 ע"י המודד סרגיי שטיין.

3.4.3 נערך אומדן תוספת השווי בגין זכויות הבניה הבלתי מנוצלות לחדרי גג.

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

יצוין כי שווי זה אינו בא לידי ביטוי בעסקאות בודדות אך ראוי להביאו בחשבון במצב בו חלק ניכר מן הדיירים מאורגן ולכן רלוונטי מבחינתם לממש בניה על הגג.

3.5 <u>פטור ממ"דים:</u>

עפ"י חוות הדעת של עו"ד צדוק צדיק הכשרת היישוב זכאית לפטור מהיטל השבחה **<u>"בשל בניית 235 יח"ד עם ממ"דים"</u>** כפי שיובהר בתקציר חוות הדעת שלהלן:

היקף הפטורים מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים בפרויקט פינוי ובינוי של 235 יח"ד חדשות במקרקעין בגוש 7174 חלקה 163 – רח' פיכמן-ההסתדרות, חולון.

1. הכשרת היישוב, כחברה יזמית וקבלנית, בונה ב"**<u>בנייה עצמית</u>**" 235 יחידות דיור במתחם פיכמן. כל יחידת דיור כוללת ממ"ד, וזאת ע"פ חובתה ומחויבותה של הכשרת היישוב, הן ע"פ התב"ע והן ע"פ החוזה לפינוי בינוי עם בעלי הדירות, ולכן, כמי שמקדם את מימושו של הפרויקט, היא זכאית לקבל פטור מהיטל השבחה "**<u>בשל בניית</u>**" ממ"דים ע"פ סעיף 19ב(9) לתוספת השלישית הקובע, כי:

<u>לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן.</u>

2. ע"פ החלטת ועדת ערר בעניין פיורה **<u>בערר (צפון) 855/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה:</u>**

"אין רלוונטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט".

בענייננו, אין ספק, כי בחינה לגופו של הפרויקט מובילה למסקנה, כי הכשרת היישוב היא-היא המקדמת את מימושו של הפרויקט ואין בילתא, ולכן היא זכאית לפטור מהיטל השבחה על ממ"דים.

כמו כן, ע"פ החלטת ועדת ערר בעניין פיורה:

"הן פינוי הדירות הקיימות הכרוך בעשיית עסקה עם בעליהן, והן הבינוי הכרוך בהוצאת היתר בניה ע"י היזם ובנייתן בפועל... הן פעולות בשל בנייה...".

המסקנה מן האמור בפסקה זו היא, כי פטור מהיטל השבחה לממ"דים יינתן הן בשלב המכר והן בשלב קבלת ההיתר, כי שני אירועים אלו הם פעולות "בשל בנייה" – פעולות המקדמות את הבנייה.

3. ראוי לו לביטוי "**<u>בשל בנייה</u>**" פרשנות מרחיבה, שכן, ע"פ כוונת המחוקק, החלטות ועדות ערר ופסיקת בתי המשפט, יש לעודד ולתמרץ בניית ממ"דים ולהקל כלכלית על כל מי שבונה אותם, זאת הן משום האינטרס הציבורי לבנות ממ"דים למתן **<u>הגנה לציבור</u>** מפני מתקפות אויב וטבע (**<u>שיקולי ביטחון ובטיחות</u>**), הגנה אשר מלכתחילה המדינה הייתה צריכה לתת והיא "מגלגלת" חובתה זו על הציבור, והן משום שיקולים כלכליים וצמצום בעלויות הבניה שנושא בהן היזם כתוצאה מאילוצי תכנון וביצוע של הממ"דים.

4. בניית הממ"דים אינה מעשירה את הכשרת היישוב, נהפוך הוא, היא מעמיסה עליה עלויות והוצאות נוספות בתכנון ובביצוע הבניה, ובאין התעשרות – אין חבות בהיטל השבחה.

5. לשיקולים לגופו של הפרויקט בפיכמן יש לקחת בחשבון שעסקינן בפרויקט אשר תרומתו המצרפית לעיר חולון ולמטרופולין ת"א היא משמעותית ביותר, שכן, הפרויקט מקדם "התחדשות עירונית" (פרויקט לפינוי בינוי) ו"התחדשות תחבורתית" (פינוי והכשרה של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה של נת"ע).

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

תרומה זו מצטרפת ליתר הסיבות שנמנו לעיל בזכות פטור מהיטל השבחה בשל בניית הממ"דים שכן פטור זה מקטין את עלויות הבניה ומקל על היזמים כפי שנקבע בפסקי הדין, בהחלטות ועדת ערר ובדברי הכנסת. ראו סע' 5, 12 ו-13 לחו"ד.

<u>מתבקש לקבוע, כי הכשרת היישוב זכאית לפטור מהיטל השבחה "בשל בניית" 235 ממ"דים בפרויקט פיכמן.</u>

קביעה זו תבטא פתיחות, ראייה חדה וחשיבה בהירה לגבי סוגיית הפטורים מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים, ותשרת את האינטרס הציבורי של מיגון דירות בפרויקטים לפינוי בינוי, ובהיעדר השבחה תמנע גביית היטל שלא כדין מהיזמים.

4. <u>נתוני שווי לאומדן ההשבחה</u>

4.1 <u>שווי מצב קודם</u>

להלן פירוט עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות הממוקמות בסביבת הנכס הנדון, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים בהתייחס לשטחי הדירות.

מאחר <u>וקיים מנעד רחב של הפרשי שטחים בין השטחים הרשומים ובין השטחים עפ"י היתרי הבניה, בוצעה על ידי מדידת שטחי הדירות מתוך היתרי הבניה:</u>

יצוין כי העסקאות המסומנות בטבלה הובאו גם בשומת הועדה.

גוש	חלקה	תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' קומות	שטח רשום במ"ר	שטח מדוד מהיתר במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר מדוד מתשריט היתר
7173	141	3/6/2020	פתח תקוה 1	1960	3	4	56	73	₪ 1,535,000	₪ 21,027
7174	133	16/03/2020	ההסתדרות 77	1960	1	4	54	68	₪ 1,360,000	₪ 20,000
7174	52	20/01/2020	שנקר 64	1960	4	4	68	78	₪ 1,470,000	₪ 18,968
7173	269	2/1/2020	נס ציונה 10	1970	1	4	64	81	₪ 1,585,000	₪ 19,568
7173	145	18/12/2019	ראשון לציון 6	1970	2	4	59	74	₪ 1,530,000	₪ 20,676
7173	148	15/12/2019	נס ציונה 1	1960	3	4	53	71	₪ 1,434,999	₪ 20,211
7173	134	9/12/2019	נס ציונה 8	1970	3	4	54	75	₪ 1,410,000	₪ 18,800
7174	60	20/11/2019	שנקר 72	1970	1	4	66	80	₪ 1,610,000	₪ 20,125
7173	151	19/11/2019	המכבים 10	1960	2	4	66	87	₪ 1,700,000	₪ 19,540
7173	213	7/10/2019	בילו"ו 39	1970	1	4	54	70	₪ 1,390,000	₪ 20,000
7174	48	02/10/2019	שנקר 60	1970	3	4	76	88	₪ 1,598,000	₪ 18,159
7173	213	16/9/2019	בילו"ו 39	1970	2	4	54	70	₪ 1,400,000	₪ 20,144
7174	61	12/03/2019	שנקר 74	1970	3	4	56	64	₪ 1,200,000	₪ 18,750
7174	94	05/03/2019	גולומב 57	1960	0	4	51	58	₪ 1,200,000	₪ 20,690
7173	134	17/1/2019	נס ציונה 8	1970	3	4	54	75	₪ 1,300,000	₪ 17,333
ממוצע							**59.0**	**74.0**		**₪ 19,599**

מנתוני העסקאות לעיל ניתן לראות שדירות שנמכרות בקומה האחרונה של הבנין לא כוללות שווי בגין חדרי גג.

מניתוח נתוני השווי לעיל ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי מדוד בנכס הנדון בגבולות של **19,400 ₪/מ"ר בנוי מדוד.**

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

4.2 <u>שווי מצב חדש – מגורים</u>

הפרויקט שבנדון- פרויקט פינוי בינוי בעל מאפיינים ייחודיים המפחיתים באופן ניכר את שוויו ביחס לבניני מגורים אחרים בסביבה.

לפיכך, נתוני השווי מחייבים ביצוע התאמות המפורטות להלן:

- מיקומו של הפרויקט בצומת הרחובות הראשיים פיכמן/ההסתדרות, בסמוך ובגובל עם תחנת "ההסתדרות" של הרכבת הקלה.
- התאמה לריבוי טיפוסי דירות נחותים כגון דירות כלואות (5 דירות בקומה), דירות המשורתות ע"י ממ"ק ודירות הממוקמות בקומות מרקמיות.
- עירוב שימושים בבניינים הכוללים קומת קרקע מסחרית ושב"צ בהיקף גדול.
- אופי הפרויקט המהווה פרויקט לפינוי בינוי המשלב אוכלוסייה קיימת עם אוכלוסייה חדשה.
- דירות לשיווק הכוללות חניה אחת בלבד, וזאת בעוד מספר פרויקטים שהוצגו ע"י שמאית הועדה כוללים יותר ממקום חניה אחד בממוצע לדירה.

4.2.1 <u>עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות</u>

מאחר ולא אותרו עסקאות מכר לדירות מגורים במגדלי מגורים כדוגמת הפרויקט הנדון- פרויקט פינוי בינוי הכולל שימושים מעורבים, יוצגו להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות הממוקמות בסביבת הנכס הנדון, כפי שפורסמו במערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים, ומהן יבוצעו ההתאמות המתאימות לשווי למ"ר בנוי המתאים לפרויקט שבנדון.

יודגש כי העסקאות שהובאו בחשבון הינן בחתך התואם את תמהיל הדירות בבנין, כפי שיפורט להלן.

יצוין כי העסקאות המסומנות בטבלה הובאו גם בשומת הועדה.

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

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

גוש	חלקה	תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	מספר חדרים	שטח במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר
7168	188	28/02/2019	בן יהודה 2	2019	5	3	76	₪ 1,680,000	₪ 22,105
7168	188	29/05/2019	בן יהודה 2	2019	2	3	76	₪ 1,700,000	₪ 22,368
7170	250	6/3/2018	שפרינצק 34	2018	5	3	77	₪ 1,697,750	₪ 22,049
7168	188	30/04/2019	בן יהודה 2	2019	6	3	77	₪ 1,700,000	₪ 22,078
7170	250	8/3/2018	שפרינצק 34	2018	3	3	77	₪ 1,712,750	₪ 22,244
7170	250	15/3/2018	שפרינצק 34	2018	6	3	77	₪ 1,717,750	₪ 22,308
7170	250	13/03/2018	שפרינצק 34	2018	3	3	79	₪ 1,662,750	₪ 21,047
7170	250	04/03/2018	שפרינצק 34	2018	1	2	79	₪ 1,355,750	₪ 17,161
7173	304	31/5/2020	דגניה 4	2020	0	3	80	₪ 1,770,000	₪ 22,125
7173	304	23/6/2020	דגניה 4	2020	2	3	80	₪ 1,770,000	₪ 22,125
7173	304	29/6/2020	דגניה 4	2020	0	3	80	₪ 1,850,000	₪ 23,125
7173	304	25/6/2020	דגניה 4	2020	1	3	80	₪ 1,900,000	₪ 23,750
7173	304	29/6/2020	דגניה 4	2020	1	4	89	₪ 1,880,000	₪ 21,124
7170	250	18/11/2018	שפרינצק 34	2018	7	4	103	₪ 2,207,750	₪ 21,434
7170	250	22/10/2018	שפרינצק 34	2018	8	4	103	₪ 2,082,750	₪ 20,221
7170	250	6/9/2018	שפרינצק 34	2018	3	4	103	₪ 1,997,750	₪ 19,396
7170	250	21/6/2018	שפרינצק 34	2018	1	4	103	₪ 1,912,750	₪ 18,570
7170	250	21/6/2018	שפרינצק 34	2018	6	4	103	₪ 2,027,750	₪ 19,687
7170	250	11/6/2018	שפרינצק 34	2018	4	4	103	₪ 2,027,750	₪ 19,687
7170	250	5/7/2018	שפרינצק 34	2018	5	4	103	₪ 2,004,900	₪ 19,465
6867	50	10/10/2019	גולדה מאיר 3	2019	1	4	105	₪ 2,380,000	₪ 22,667
7173	306	1/7/2019	ד"ר כהן היינץ 5	2015	5	4	106	₪ 2,330,000	₪ 21,981
6020	459	14/2/2019	ההסתדרות 158	2019	4	4	118	₪ 2,100,000	₪ 17,797
6020	459	18/3/2019	ההסתדרות 158	2019	4	4	118	₪ 2,100,000	₪ 17,797
6020	459	7/4/2019	ההסתדרות 158	2019	3	4	118	₪ 2,150,000	₪ 18,220
6020	459	27/1/2020	ההסתדרות 158	2019	3	4	118	₪ 2,250,000	₪ 19,068
7170	250	05/11/2019	שפרינצק 34	2018	1	5	120	₪ 2,262,750	₪ 18,856
7170	250	18/04/2019	שפרינצק 34	2018	2	5	120	₪ 2,397,750	₪ 19,981
7170	250	18/04/2019	שפרינצק 34	2018	3	5	120	₪ 2,567,750	₪ 21,398
7170	250	18/11/2018	שפרינצק 34	2018	4	5	120	₪ 2,462,750	₪ 20,523
7170	250	12/03/2018	שפרינצק 34	2018	8	5	120	₪ 2,212,750	₪ 18,440
6867	50	12/09/2019	גולדה מאיר 3	2019	11	5	120	₪ 2,760,000	₪ 23,000
6867	50	25/09/2019	גולדה מאיר 3	2019	12	5	120	₪ 2,790,000	₪ 23,250
7173	304	29/6/2020	דגניה 4	2020	22	4	120	₪ 3,029,999	₪ 25,250
7173	303	2/9/2019	דגניה 2	2016	11	5	125	₪ 2,400,000	₪ 19,200
7173	303	18/1/2018	דגניה 2	2017	6	5	125	₪ 2,433,999	₪ 19,472
6867	50	09/09/2019	גולדה מאיר 3	2019	12	5	125	₪ 2,800,000	₪ 22,400
7173	303	8/12/2019	דגניה 2	2013	18	5	126	₪ 2,800,000	₪ 22,222
6867	50	02/01/2020	גולדה מאיר 3	2019	9	5	130	₪ 2,730,000	₪ 21,000
7173	303	15/5/2019	דגניה 2	2017	16	5	130	₪ 2,800,000	₪ 21,538
7173	304	16/6/2020	דגניה 4	2020	6	5	130	₪ 2,840,000	₪ 21,846
6020	459	12/12/2019	ההסתדרות 158	2019	5	4 - פנט'	115	₪ 3,200,000	₪ 27,826
7173	303	4/3/2018	דגניה 2	2013	25	5	139	₪ 3,300,000	₪ 23,741
7173	303	10/9/2019	דגניה 2	2013	25	5	140	₪ 3,275,000	₪ 23,393
7173	303	25/9/2019	דגניה 2	2013	28	פנט'	154	₪ 4,700,000	₪ 30,519
6867	50	07/07/2019	גולדה מאיר 3	2019	25	פנט'	182	₪ 4,370,000	₪ 24,011

מניתוח נתוני השוואה המפורטים למעלה ולאחר ביצוע ההתאמות לפרויקט שבנדון על מכלול מאפייניו ובהם תמהיל הדירות, מתקבל כי שווי למ"ר בנוי בממוצע משוקלל בפרויקט הינו סך של 22,000 ₪/מ"ר בנוי.

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

ראה להלן טבלת שקלול שווי הדירות עפ"י תמהיל הדירות כמפורט בהיתר הבניה:

מס' חד'	מס' יח"ד	התפלגות	טווח שטחים	ממוצע שטחים	שווי ממוצע למ"ר - לאחר התאמות	ממוצע משוקלל
2.5	0.0	0%				
3.0	48.0	20%	75-81	79.4	₪ 22,500	₪ 4,596
4.0	132.0	56%	96-107.5	101.2	₪ 22,000	₪ 12,357
5.0	51.0	22%	121-134	126.8	₪ 20,800	₪ 4,514
פנט'	4.0	2%	160-174	169.5	₪ 27,200	₪ 463
סה"כ ובמעוגל	**235.0**	**100%**				**₪ 22,000**

4.2.2 <u>תחשיב החילוץ לקרקע:</u>

<u>להלן תחשיב השווי למ"ר מבונה למגורים:</u>

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 22,000
בחילוץ מע"מ	₪ 18,803
בחילוץ רווח יזמי (18%)	₪ 15,935
עלות בניה	₪ 9,000
ולאחר הפחתת עלות בניה	₪ **6,935**
שווי למ"ר מבונה במעוגל	₪ **6,900**

<u>להלן התייחסות לרכיב הרווח היזמי:</u>

בפרויקטים מורכבים מסוג זה, להם רמת סיכון גבוהה משמעותית בהשוואה לפרויקט לבניה רוויה סטנדרטי, ראוי להביא בחשבון רווח יזמי בגבולות שבין 18%-25%.

לצורך ההשוואה, הרווח היזמי אשר נקבע בשומות מכריעות שונות במתחמי פינוי בינוי הינו כדלקמן:

<u>שמאי מכריע</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>פרויקט</u>**	**<u>סוג בינוי</u>**	**<u>שיעור הרווח היזמי</u>**
יעל הרון	8.2.17	פינוי בינוי מתחם "ירושלים"- סוקולוב", בת-ים	220 יח"ד ב- 2 בניני מגורים, קומת קרקע + 30 קומות, וגן ילדים + מסחר	22.5% (בטווח שבין 20% ל- 25%)
בועז קוט	14.04.16	פינוי בינוי מתחם הררי, ר"ג	240 יח"ד ב- 3 בניני מגורים בני 24 קומות	18%
דוד דדון	2.8.17	פינוי בינוי רחוב המבדיל, רמת גן	180 יח"ד בבנין בן 34 קומות עם חזית מסחרית	18%

מחילוץ השווי למ"ר מבונה שנערך לעיל מתקבל כי השווי למ"ר מבונה למגורים בפרויקט שבדון הינו **6,900 ₪/מ"ר מבונה.**

יובהר ויודגש כי בבחינה שערכו השמאים לשומות המכריעות אשר הובאו בשומת הועדה, הגיעו השמאים לכלל דעה כי במקרה שבנדון אין לגזור מהן שווי למ"ר מבונה לפרויקט שבנדון, ולפיכך, יש להביא בחשבון אך ורק את נתון השווי המתקבל מן החילוץ.

ראה התייחסות מפורטת באשר לשומות המכריעות בהמשך.

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

4.3 ערכי שווי מצב חדש - מסחר

להלן פירוט עסקאות מכר לשטחי מסחר, כפי שפורסם במערכת מידע נדלן באתר רשות המיסים:

גוש	חלקה	תאריך העסקה	כתובת	שנת בניה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר העסקה	שווי למ"ר ארנונה
6760	241	24/6/2019	רבינוביץ יהושע 11	1990	22	22	₪ 380,000	₪ 17,273
6760	241	5/8/2019	רבינוביץ יהושע 11	1989	34	34	₪ 500,000	₪ 14,706
6760	241	10/4/2019	רבינוביץ יהושע 11	1990	35	39	₪ 500,000	₪ 12,821
7174	199	15/1/2020	ההסתדרות 60	1960	24	24	₪ 750,000	₪ 31,250
7173	208	9/12/2019	חנקין 88	1970	36	36	₪ 760,020	₪ 21,112
7170	61	12/3/2019	שנקר 61	1970	24	25	₪ 410,256	₪ 16,410
7170	177	13/9/2019	חנקין 67	1960	48	55	₪ 1,000,000	₪ 18,182
7170	26	5/12/2019	שנקר 51	1930	25	25	₪ 899,999	₪ 36,000
7170	98	17/5/2020	חומה ומגדל 43	1960	17	17	₪ 450,000	₪ 26,471

להלן פירוט נתוני ביקוש לדמ"ש מבוקשים לשטחי מסחר, כפי שפורסמו במאגר BMBY למועד הקובע:

תאריך פרסום	מיקום	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	דמ"ש חודשי למ"ר
20/12/2019	כיכר וייצמן 9	30	₪ 3,900	₪ 130
02/12/2019	גולומב 15	30	₪ 2,500	₪ 83
06/10/2019	ההסתדרות 106	120	₪ 15,000	₪ 125
04/11/2019	אריה שנקר 27	32.5	₪ 2,500	₪ 77
14/09/2019	שדרות קוגל 25	105	₪ 12,000	₪ 114
27/08/2019	אריה שנקר 59	50	₪ 6,650	₪ 133
03/07/2019	יהושע רבינוביץ 11	40	₪ 3,200	₪ 80
22/10/2019	יהושע רבינוביץ 11	40	₪ 3,500	₪ 88
16/08/2019	כיכר וייצמן 8	77	₪ 8,000	₪ 104
16/08/2019	כיכר וייצמן 11	45	₪ 4,500	₪ 100
02/07/2019	כיכיר וייצמן 12	77	₪ 10,000	₪ 130
13/01/2020	מונטיפיורי 53	30	₪ 3,500	₪ 117
02/07/2019	יהושע חנקין 98	20	₪ 3,200	₪ 160

נתוני עסקאות המכר ודמי השכירות המבוקשים המפורטים לעיל הינם לשטחי מסחר קטנים "יחידות פרנסה" בהם מתקבל שווי למ"ר גבוה.

הפרויקט שבנדון, כולל בין היתר אפיונים בעייתיים של שטחים בהם עמודים רחבים בחזית המסחרית המייצרים חזיתות צרות וקטועות, ושטחים גדולים בעלי עומק משמעותי המקשים על חלוקת השטח המסחרי ליחידות מסחריות קטנות ויעילות- יחידות פרנסה שהן היחידות המבוקשות ולהן שווי גבוה יותר למ"ר.

לאחר ביצוע ההתאמות המתאימות לפרויקט שבנדון על מכלול מאפייניו מתקבל כי השווי הראוי למ"ר בנוי למסחר הינו סך של 20,000 ₪/מ"ר בנוי.

להלן תחשיב השווי למ"ר מבונה למסחר:

שווי מ"ר בנוי	20,000 ₪
ניכוי רווח יזמי (25%)	16,000 ₪
עלויות בניה	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	**8,000 ₪**

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

להלן תחשיב העלות העודפת למקומות חניה עבור המסחר:

תחשיב עלות עודפת למקום חניה למסחר	
עלות בניה למ"ר חניה	3,500 ₪
שטח מקום חניה במ"ר	45
סה"כ עלות למקום חניה	**157,500 ₪**
שווי מקום חניה (450 ₪/חודש בשעור היוון 6.9%)	78,261 ₪
ובמעוגל	**80,000 ₪**
עלות עודפת למקום חניה	**-77,500 ₪**
מס' מקומות חניה	18
סה"כ עלות עודפת	**-1,395,000 ₪**

5. <u>בחינת אומדן ההשבחה כפי שנערכה על ידי שמאית הועדה</u>

5.1 <u>אומדן שווי המקרקעין במצב קודם</u>

5.1.1 לטענת שמאית הועדה המקומית, יש לשום את שווי המקרקעין במצב הקודם ערב אישורה של תכנית ח/מק/190, כפי שפירטה בסעיף 9.ז' לשומתה, <u>שווי מלוא הזכויות במקרקעין</u> למועד הקובע בהתאם למצב הקיים.

הגם ששמאית הועדה מציינת כי יש לשום את <u>מלוא שווי הזכויות במקרקעין</u> בהתאם לבינוי הקיים בפועל היא עורכת תחשיב שווי מצב קודם בהתאם לדירות הקיימות בלבד, ומתעלמת לחלוטין באומדנה משווי זכויות בניה בלתי מנוצלות לח. גג.

יצוין כי עם ההתארגנות של בעלי הדירות, מתאפשר הליך בו בעלי הדירות בקומות העליונות יוכלו לממש את זכויות הבניה על הגג, גם אם תידרש רכישת יתרת הזכויות מבעלי הדירות בקומות האחרות.

5.1.2 שמאית הועדה מביאה בשומתה נתוני עסקאות לדירות מגורים ותיקות בסביבת הנכס שבנדון. העסקאות שהוצגו בשומתה מביאות לשווי של 19,212 ₪/מ"ר ארנונה בממוצע, <u>שכן הן כוללות עסקאות חריגות</u> אשר ברור כי אינן משקפות שווי ראוי לדירות ותיקות בסביבה, או שלחילופין נערכו לדירות בעלות מאפיינים שונים מן הדירות הקיימות במקרקעין שבנדון.

ממדידת שטחי הדירות מתוך תשריט היתר הבניה של עסקאות ההשוואה הרלוונטיות עליהן מתבססת שמאית הועדה מתקבל כי השווי למ"ר מדוד מהיתר הבניה עומד על 19,450 ₪ למ"ר.

הבאה בחשבון של העסקאות הרלוונטיות שהובאו ע"י שמאית הועדה בתוספת עסקאות ממוקדות מכלל הסביבה שהובאו על ידינו מביאות לשווי למ"ר מדוד של 19,600 ₪/מ"ר בממוצע.

לכן, לאחר ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא חוות הדעת על מכלול מאפייניו, מן הראוי להביא בחשבון שווי למ"ר מדוד מהיתר הבניה של 19,400 ₪/ מ"ר.

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

5.1.3 בנוסף, אומדן השווי שנערך על ידי שמאית הועדה מתעלם לחלוטין ממספר קריטריונים בסיסיים אותם יש להביא בחשבון בעת עריכת אומדני שווי, כאשר העיקריים שבהם: קומה, מיקום ומנעד שטחי הדירות המדוד בפועל.

5.2 <u>אומדן שווי המקרקעין במצב החדש</u>

5.2.1 <u>אומדן שווי דירות מגורים חדשות בנויות:</u>

שמאית הועדה מציגה עסקאות השוואה לדירות חדשות בסביבה מתוך 8 פרויקטים חדשים בסביבה.

מנתחת את עסקאות ההשוואה, קובעת שטחים אקווי' בדירות גן וגג בבנין בפרויקט בוטיק יוקרתי הממוקם במיקום מועדף, ומגיעה למחיר למ"ר בנוי גבוה של 23,807 ₪/מ"ר.

<u>דא עקא, כי רוב הפרויקטים מהם הביאה השמאית עסקאות אינם ברי השוואה ישירה לפרויקט שבנדון, על מכלול מאפייניו.</u>

וככל ומבקשים להשתמש בנתוני השוואה אלה, הרי שמתבקש לבצע בגינם את ההפחתות המתאימות לערכי השווי הראויים למגורים בפרויקט.

מבדיקת עסקאות שנערכו בפרויקטים שצוינו על ידי שמאית הועדה עולה כי הוצגו על ידה אך ורק נתוני <u>עסקאות השוואה סלקטיביים</u>, וזאת בהתעלם מעסקאות נוספות אשר בוצעו באותם הפרויקטים ממש והמשקפות שווי נמוך יותר למ"ר.

בבחינת שטחי וטיפוסי דירות ההשוואה עולה כי תמהיל הדירות המוצג מעוות אל מול הפרויקט שבנדון, שכן הוא כולל כ- 43% דירות קטנות (מתוכן 8% דירות בנות 2.5 חד' שאינן רלוונטיות כלל לפרויקט זה) ו- 8% דירות בנות 5 חדרים.

ברור כי תמהיל זה מטה את השווי הממוצע למ"ר כלפי מעלה ואינו תואם תמהיל דירות אופייני ורלוונטי לפרויקטים בסביבת הנכס, לא כל שכן לפרויקט שבנדון הכולל 20% דירות קטנות ו- 22% דירות בנות 5 חדרים.

<u>להלן ניתוח תמהיל הדירות עפ"י עסקאות שמאית הועדה:</u>

מס' חד'	מס' עסקאות	התפלגות	טווח שטחים	ממוצע שטחים	שווי ממוצע למ"ר	ממוצע משוקלל
2.5	2.0	8%	55-63	59	₪ 27,122	₪ 2,086
3.0	9.0	35%	69-83	77.3	₪ 24,151	₪ 8,360
4.0	11.0	42%	89-115	101	₪ 22,527	₪ 9,531
5.0	2.0	8%	120-126	123.0	₪ 23,935	₪ 1,841
פנט'	2.0	8%	144	129.5	₪ 25,861	₪ 1,989
סה"כ	**26.0**	**100%**				**₪ 23,807**

שמאית הועדה נשענת על הממוצע הגולמי הנ"ל <u>ללא כל שימוש</u> במקדמי התאמה ראויים ומתבקשים לפרויקט שבנדון כדוגמת:

- מיקומו של הפרויקט בצומת הרחובות הראשיים פיכמן/ההסתדרות, בסמוך ובגובל עם תחנת "ההסתדרות" של הרכבת הקלה.
- התאמה לריבוי טיפוסי דירות נחותים כגון דירות כלואות (5 דירות בקומה), דירות המשורתות ע"י ממ"ק ודירות הממוקמות בקומות מרקמיות.

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

- עירוב שימושים בבניינים הכוללים קומת קרקע מסחרית ושב"צ בהיקף גדול.
- אופי הפרויקט המהווה פרויקט לפינוי בינוי המשלב אוכלוסייה קיימת עם אוכלוסייה חדשה.
- דירות לשיווק הכוללות חניה אחת בלבד, וזאת בעוד מספר פרויקטים שהוצגו ע"י שמאית הועדה כוללים יותר ממקום חניה אחד בממוצע לדירה.

5.2.2 **<u>תחשיב השווי למ"ר מבונה למגורים</u>**

שמאית הועדה עורכת תחשיב חילוץ משווי מ"ר בנוי לשווי מ"ר מבונה עפ"י רווח יזמי בשיעור של 17% אשר אינו משקף את הרווח היזמי הראוי לפרויקט פינוי בינוי, ועלות בניה בסך של 9,000 ₪/מ"ר, ובהתאם לכך מגיעה בחילוץ זה לשווי למ"ר מבונה של 8,391.6 ₪. ובהמשך, לאחר שמנתחת את השומות המכריעות, כפי שיפורט להלן, ומבצעת את "ההתאמות הנדרשות", מגיעה לשווי למ"ר מבונה של 8,250 ₪/מ"ר מבונה, מתואם.

5.2.3 **<u>הכרעות שמאים מכריעים- מגורים:</u>**

שמאית הועדה מציינת בשומתה 5 שומות מכריעות מהן מתקבל כי שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים הינו 7,820 ₪/ מ"ר, ולאחר שמבצעת התאמות קובעת כי השווי המבונה בפרויקט שבנדון הינו 8,250 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן השומות המכריעות מתוך שומתה:</u>

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	מיקום	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	7163	38	החשמונאים 25, חולון	07/02/2017	₪ 7,000
גיל הרצברג	7171	136	שמואל הנגיד 22, חולון	28/11/2017	₪ 8,000
דוד טיגרמן	7164	176	קפאח 63, חולון	13/03/2018	₪ 9,000
דורית פריאל	7164	31	יצחק הלוי 55, חולון	01/05/2018	₪ 7,600
נורית ג'רבי	6746	270	ארלוזורוב 101 חולון	01/05/2018	₪ 7,500

<u>מעיון בשומות המכריעות הנ"ל עולה כי כולן נערכו לנכסים בעלי מאפיינים שונים לחלוטין מן המתחם שבנדון</u>. אף לא אחת מהן נערכה לפרויקט פינוי בינוי ו/או לפרויקט מורכב הכולל שימושים מעורבים, רובן נערכו לנכסים המצויים באזורים המרוחקים מסביבת הנכס שבנדון, חלקן נערכו לבנייני בוטיק ברחובות פנימיים ושקטים, חלקם כלל ללא חניות ו/או מרתף חניה שעלותו גבוהה.

לאור ההבדלים המהותיים בין הפרויקט שבנדון לבין הפרויקטים שבגינם נערכו השומות המכריעות המפורטות למעלה הרי שנדרשות התאמות מהותיות בין הפרויקטים.

על כן, אין כל מקום להישען על מי מן השומות המכריעות אשר צוינו בשומת הועדה.

<u>אעפ"כ השמאי מתייחס באופן נקודתי לשומות אלו.</u>

- בשומתה של דורית פריאל בגו"ח 7164/31 נקבע שווי למ"ר מבונה של 7,000 ₪/מ"ר, ולא שווי של 7,600 ₪, כפי שמציגה שמאית הועדה.
- שומתו המכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 7164/176 עוסקת בנכס המהווה קרקע להקמת 2 יחידות צמודות קרקע (9,000 ₪/מ"ר).

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

מן הנ"ל עולה כי נדרש לגרוע מן הממוצע את השווי משומתו של דוד טיגרמן אשר נערך לצמודי קרקע, לתקן את השווי בהתאם לקביעת שומת דורית פריאל ל- 7,000 ₪/מ"ר ולבצע את ההתאמות המתאימות לפרויקט שבנדון, וזאת תוך שימוש במקדמי הפחתה ראויים בגין מיקום, היקף הבינוי, עירוב השימושים, עלויות עודפות וזמן.

5.2.4 **<u>אומדן שווי שטחי המסחר</u>**

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהציגה שמאית הועדה לצורך קביעת השווי למ"ר בחוות דעתה, שם מרבית החנויות שפורטו בהן עסקאות הינן בשטח של 22-34 מ"ר ולבצע התאמות בשווי לאפיוני המסחר בתכנית שבנדון.

שמאית הועדה הביאה בחשבון בעת חילוץ שווי הקרקע מנתוני שווי ביקוש למכר בסביבה מרכיב רווח יזמי בשיעור של 20%. <u>לטעם שמאי המבקשת, שעור רווח יזמי של 20% אינו רלוונטי בשטחי מסחר (אלא לשטחי מגורים) ויש להעמידו על 25%.</u>

5.2.5 **<u>אומדן שווי המצב החדש וההשבחה עפ"י דרך חישוב מס' 3 – לפי נתוני שמאית הועדה</u>**

שמאית הועדה ערכה את תחשיב ההשבחה בדרך חישוב מס' 2 בלבד.

עם זאת, מתבקש לבחון מהו היטל ההשבחה שהיה מתקבל אילו הייתה מחשבת שמאית הועדה את ההיטל גם בדרך חישוב מס' 3.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בדרך חישוב מס' 3 על פי נתוני שמאית הועדה:</u>

שטח פלדלת דירת תמורה ממוצעת בפרויקט בנטרול ממ"ד	92.41
שווי למ"ר בנוי	₪ 23,800
סה"כ שווי דירה ממוצעת	₪ 2,199,358
מקדם דחייה לביצוע (4 שנים, 6%)	₪ 1,742,098
הפחתה למורכבות פרוייקט, היקף וארגון דיירים (8%)	₪ 1,602,730
שווי בשימוש בתקופת הדחיה (דמ"ש)	₪ 108,621
סה"כ שווי מצב חדש	₪ **1,711,350**
סה"כ שווי דירה קיימת ממוצעת, במעוגל	₪ **1,433,621**
ההשבחה ליח"ד	₪ 277,730
היטל השבחה ליח"ד	₪ 138,865
סה"כ מס' יח"ד	58
סה"כ היטל השבחה לפרויקט	₪ **8,054,162**

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

6. אומדן ההשבחה

6.1 אומדן שווי המקרקעין במצב הקיים

להלן תחשיב שווי המצב הקיים:

6.1.1 שווי מרכיב הבנוי הקיים- הדירות:

בניין	קומה	מקדם קומה	שטח מדוד	שווי למ"ר מדוד	סה"כ שווי הדירה	מס' יח"ד	סה"כ שווי
ב'- היינץ כהן	א	1	79.29	₪ 19,900	₪ 1,577,871	6	₪ 9,467,226
	ב	1		₪ 19,900	₪ 1,577,871	12	₪ 18,934,452
	ג	0.97		₪ 19,303	₪ 1,530,535	12	₪ 18,366,418
	ד	0.95		₪ 18,905	₪ 1,498,977	12	₪ 17,987,729
סה"כ בניין ב'						**42**	**₪ 64,755,826**
ג'- ההסתדרות - במקדם מיקום 0.97	א	1	73.81	₪ 19,303	₪ 1,424,754	3	₪ 4,274,263
			77.73		₪ 1,500,422	1	₪ 1,500,422
	ב	1	73.81	₪ 19,303	₪ 1,424,754	3	₪ 4,274,263
			77.73		₪ 1,500,422	1	₪ 1,500,422
	ג	0.97	73.81	₪ 18,724	₪ 1,382,012	3	₪ 4,146,035
			77.73		₪ 1,455,410	1	₪ 1,455,410
	ד	0.95	73.81	₪ 18,338	₪ 1,353,517	3	₪ 4,060,550
			96.47	₪ 21,000	₪ 2,025,870	1	₪ 2,025,870
סה"כ בניין ג'						**16**	**₪ 23,237,236**
סה"כ שווי מצב קיים לפני ז. בניה בלתי מנוצלות בגג							**₪ 87,993,062**
שווי יח"ד ממוצעת						**58**	**₪ 1,517,122**
שווי למ"ר מדוד בממוצע						**4,546 מ"ר**	**₪ 19,358**
ובמעוגל							**₪ 19,400**

6.1.2 שווי בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות על גג (חדרים על הגג)

כאשר שמים את המקרקעין בשלמותם בחטיבה אחת יש לשום את מלוא זכויות הבניה במקרקעין למועד הקובע בהתאם למצב הקודם. כך גם כתבה שמאית הועדה בשומתה.

על המקרקעין שבנדון חלה תכנית ח/23/1 המאפשרת בניית חדרים על הגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.

מניתוח העסקאות לדירות בקומות העליונות בסביבת הנכס, הן אלו שהובאו בשומת הועדה והן אלו שהובאו על ידי שמאי המבקשת ומפורטות מעלה, עולה כי העסקאות הנ"ל אינן מגלמות את השווי בגין הזכויות בגג.

יתר על כן, גם קונה סביר אשר קונה דירה בקומה אחרונה בבנין כלל לא מביא בחשבון כי יוכל לנצל את זכויות הבניה לחדר גג, בגלל מורכבות הוצאת ההיתר וקבלת הסכמת השותפים האחרים בבנין.

לעומת זאת, כאשר מביאים בחשבון כי עתה משהתארגנו הבעלים לצורך פרויקט הפינוי בינוי, הם יכולים לממש גם את חדרי הגג במצב תכנוני קודם.

לפיכך, כאשר אומדים את שווי מלוא הזכויות הקיימות בפרויקט, נדרש להוסיף את שווי זכויות הבניה לחדר הגג לכל 15 הדירות הקיימות בקומות האחרונות של הבניינים הקיימים, וזאת תוך הפחתה ראויה בגין דחיה ואפשרות מימוש.

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>להלן תחשיב שווי זכויות הבניה לבניית חדר על הגג:</u>

שטח מותר ליח"ד במ"ר	40
מס' יח"ד בקומה עליונה	15
סה"כ מ"ר ז. בניה	600
נוצל בפועל במ"ר (תת חלקה 116)	18.74
יתרה לניצול במ"ר	**581**
מקדם בגין חדרים על הגג	**1.3**
שווי למ"ר מבונה (עפ"י חילוץ מעסקאות מכר לדירות ותיקות)	**₪ 7,000**
סה"כ תוספת לשווי בגין זכויות בלתי מנוצלות	**₪ 5,289,466**
מקדם הפחתה לדחייה ואפשרות מימוש	**0.6**
סה"כ לאחר הפחתה	**₪ 3,173,680**

6.1.3 <u>סה"כ שווי המצב הקודם</u>

שווי הדירות הבנויות : ₪ 87,993,062

שווי זכויות בניה - ח.גג : <u>₪ 3,173,466</u>

סה"כ שווי המצב הקודם : ₪ 91,166,741

6.2 <u>אומדן שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש ואומדן ההשבחה עפ"י תכנית ח/מק/190:</u>

6.2.1 <u>אומדן שווי המצב החדש וההשבחה עפ"י דרך חישוב מס' 2:</u>

תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	21,659.90	₪ 6,900	₪ 149,453,310
שטחי שירות מגורים - ממ"ד **(1)**	0	₪ 6,900	₪ 0
מסחר	800.15	₪ 8,000	₪ 6,401,200
סה"כ			**₪ 155,854,510**
ניכוי הוצאות הריסה			-₪ 1,575,960
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,190	₪ 6,500	-₪ 7,735,000
ניכוי שטחי חניה עבור מבני ציבור	1,377	₪ 3,500	-₪ 4,819,500
ניכוי עלות עודפת למקומות חניה עבור מסחר			-₪ 1,395,000
שווי קרקע בניכוי הוצאות הריסה, הקמת מבני ציבור ועלויות חניה עודפות			**₪ 140,329,050**
הפחתה למורכבות פרוייקט, היקף וארגון דיירים	10%		₪ 126,296,145
דחייה לביצוע 4 שנים, 6%	0.792		₪ 100,038,376
שווי בשימוש בתקופת הדחייה			₪ 6,300,000
עלויות קונסטרוקציה עודפות (תקרות טרנספורמציה)			-₪ 7,964,000
סה"כ			₪ 98,374,376
ובמעוגל			**₪ 98,370,000**

(1) הובא בחשבון פטור מהיטל השבחה במימוש בהיתר בגין ממ"דים לכל יח"ד בפרויקט.

<u>ההשבחה</u>	
שווי מצב חדש	₪ 98,370,000
שווי מצב קודם	₪ 91,166,741
ההשבחה	**₪ 7,203,259**
היטל השבחה	**₪ 3,601,629**

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

6.2.2 <u>אומדן שווי המצב החדש וההשבחה עפ"י דרך חישוב מס' 3:</u>

שטח פלדלת דירת תמורה ממוצעת בפרויקט בנטרול ממ"ד	92.41
שווי למ"ר בנוי	₪ 22,000
סה"כ שווי דירה ממוצעת, במעוגל	₪ 2,030,000
מקדם דחייה לביצוע (4 שנים, 6%)	₪ 1,607,950
הפחתה למורכבות פרוייקט, היקף וארגון דיירים (10%)	₪ 1,447,155
שווי בשימוש בתקופת הדחיה (דמ"ש)	₪ 108,621
סה"כ שווי מצב חדש	₪ **1,555,776**
סה"כ שווי דירה קיימת, במעוגל	₪ **1,571,840**
ההשבחה ליח"ד	₪- 16,065
היטל השבחה ליח"ד	₪- 8,032
סה"כ מס' יח"ד	58
סה"כ היטל השבחה לפרויקט	₪ **0**

7. <u>השומה</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעת שמאי המבקשת לאחר שנבחנו מכלול הסוגיות הרלוונטיות למתחם שבנדון ואת הבקשה להיתר בניה מס' 20200064 מכוח תכנית ח/מק/190 (תכנית מס' 505-0548057), השמאי הגעתי למסקנות הבאות:

7.1 <u>בהתאם לדרך חישוב מס' 2 בהחלטת ערר דפנה-</u> תחשיב למלוא הזכויות שמומשו בפרויקט הפינוי בינוי שבנדון, בהפחתת העלויות העודפות, מתקבלת השבחה בסך של 7,203,259 ₪ והיטל ההשבחה הינו סך של 3,601,629 ₪ לתאריך הקובע 27.1.2020.

7.2 בהתאם לדרך חישוב מס' 3 בהחלטת ערר דפנה- היוון התמורה לבעלים, מתקבל כי לא חלה השבחה, ולפיכך ובהתאם אין חבות בהיטל השבחה.

7.3 שתי החלופות נערכו בגין מימוש בהיתר בניה בפטור מתשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים.

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 התייחסות המהנדס מר דוד ישראל לעלויות עודפות בפרויקט נשוא ההחלטה:</u>

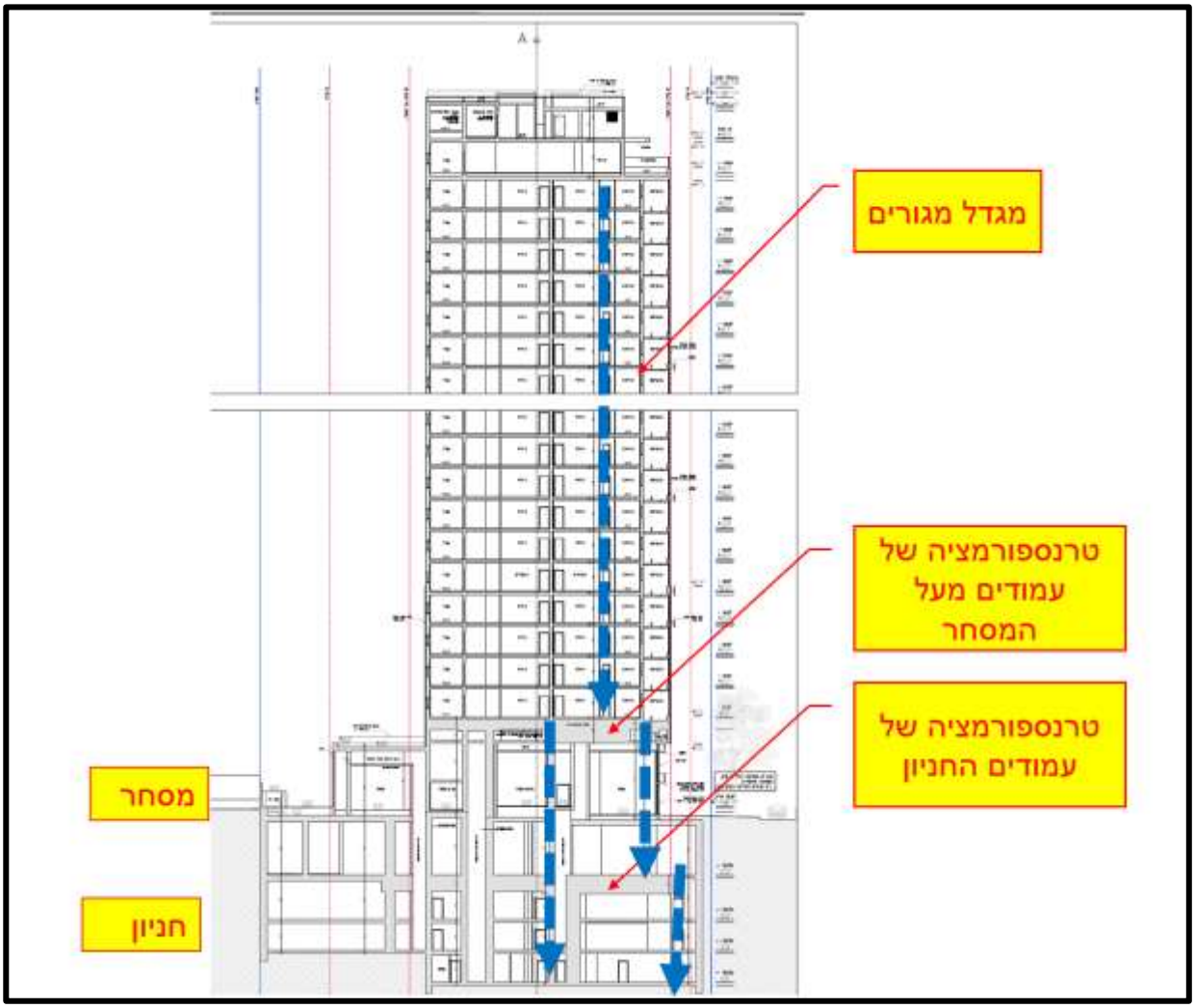
מסמך זה מרכז את העלויות העודפות בשלד הבנייה שנדרשו לפרויקט זה ביחס לפרויקט מגורים רגיל ללא אילוצים מיוחדים.
המהנדס מציין כי בשל אופי הפרויקט של פינוי בינוי התרכזו הרבה זכויות בניה בשטח קרקע יחסית קטן ולכן נוצרו אילוצים לא שגרתיים שנובעים מקונסטלציה מיוחדת זאת.

<u>מבנה עילי</u>

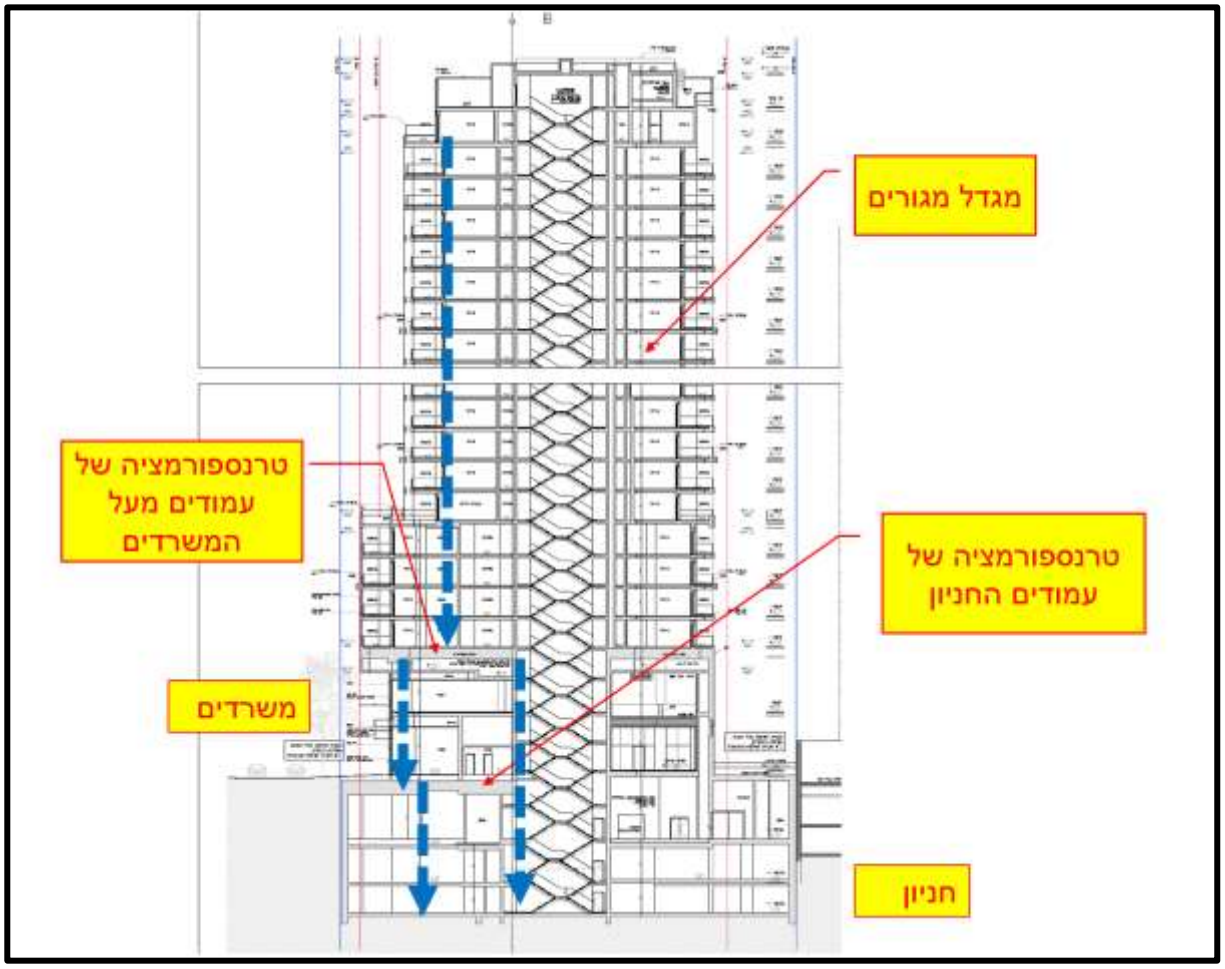
1. **<u>לפרויקט עירוב שימושים שמשפיעים על האדריכלות של כל קומה.</u>**

מתחת לקומות המגורים ישנה קומת משרדים בקומה 1, וקומת הקרקע מיועדת למסחר. ומתחת לכל זה חניון.
עירוב כזה לא קיים בפרויקטים שכנים וכל סוג שימוש דורש שינוי בקונסטרוקציה כל מפלס.
זאת ועוד, בשל הצפיפות הבניה העילית במגרש ביחס לתכסית המגרש, מערכת הקונסטרוקטיבית של המבנה העילי אינה מאפשרת הורדה של מרכיבי הקונסטרוקציה של המבנה העילי באופן רציף ליסודות ונדרשות קורות טרנספורמציה כדי להזיז את העמודים למקומות המתאימים לתפעול חניה.
גם כך בשל הצפיפות במגרש נדרשים 4 מפלסי חניה במקום 2 מפלסים במגרשים.
רצ"ב חתך לאורך הבניין שניתן לראות את קורות הטרנספורמציה במפלסים השונים.
יש להסביר כי מיקום העמודים בקומות המגורים נגזר ממיקום החדרים השונים.
ניתן למקם עמודים ליד מחיצות.
שמורידים את העמודים האלו לקומת המשרדים המיקום שלהם נופל באמצע חללי המשרדים.
ולכן יש צורך להזיז אותם באמצעות קורות בתקרה.
קורות גבוהות מאוד שתופסות את העמודים במיקום שלהם מעל במגורים ומעבירים את העומסים שלהם למיקום עמודים שמתאים לתנוחה מסחרית של משרדים.
בהמשך, שהעמודים מהמשרדים והמסחר יורדים לחניון, יוצא כי עמודים נכנסים לתוך מסעות דרכי הגישה לחניה ולכן גם במפלס זה יש צורך בהסטת העמודים למיקומים פיזיים שמאפשרים תנועה בחניון על ידי מערכת של קורות שמעבירים את עומסי העמודים מעל למיקומי עמודים בצמוד לחניון שמאפשרים את תפעול החניון באופן פיזי.

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



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. שינוי קונסטרוקציה להתאמה פונקציונלית של העמודים מצריך מערכות טרנספורמציה להצמחת והפסקת עמודים וקירות בין הקומות, מערכות אלו מוסיפות נפח בטונים גדול לפרויקט והגדלת לוחות הזמנים.

עלות עודפת לכך היא לפי הרצ"ב:

פריט	יחידה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ עלות ב-₪
תקרות טרנספורמציה דרוכה במפלס רצפת 1-	**מ"ק**	**1690.00**	**₪ 2,200**	**₪ 3,718,000**
תקרות טרנספורמציה דרוכה במפלס רצפת קרקע	**מ"ק**	**1370.00**	**₪ 2,200**	**₪ 3,014,000**
תקרות טרנספורמציה דרוכה במפלס רצפת קומה 1 בניין A	**מ"ק**	**990.00**	**₪ 2,200**	**₪ 2,178,000**
תקרות טרנספורמציה דרוכה במפלס רצפת קומה 2 בניין B	**מ"ק**	**1380.00**	**₪ 2,200**	**₪ 3,036,000**
סה"כ				**₪ 11,946,000**

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

עלות תקרות רגילות במקום תקרות טרנספורמציה:

3,620 * 1,100 ₪ למ"ר = 3,982,000 ₪.

סה"כ תוספת עבור תקרות טרנספורמציה במקום תקרות רגילות:

11,946,000 ₪ - 3,982,000 ₪ = 7,964,000 ₪.

דיפון וחפירה:

- הדיפון בפרויקט מאוד מורכב עקב דרישות מגרשים ומערכות שכנים.
- הורדת מערך פינוי האשפה למרתף העמיק את החפירה משמעותית.
- לכיוון מזרח – מבנה קיים שלא מאפשר ביצוע עוגני קרקע.
  חפירה עמוקה ללא עוגנים מצריכה פתרון יקר ומורכב של אלמנטי סלארי בצורת T.
- לכיוון מערב – תוואי נת"ע, מגביל את המפלס העליון המותר לעוגני הקרקע, ולבקשתם עוגנים לתוואי יהיו עוגנים פולימריים, עוגנים יקרים משמעותית מעוגני פלדה.

עלות ביצוע חפירה ודיפון בפרויקט זה:

פריט	יחידה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ עלות בש"ח
דיפון סלארי בעובי 60 ס"מ	מ"ק	5446.40	1,600 ₪	8,714,240 ₪
עוגני קרקע זמניים לכח עבודה עד 60 טון	יח'	296.00	4,500 ₪	1,332,000 ₪
עוגני קרקע זמניים פולימריים לכח עבודה עד 45 טון	יח'	308.00	6,500 ₪	2,002,000 ₪
מסגרות וקורות תמיכה מפלדה	טון	25.00	18,000 ₪	450,000 ₪
כלובי זיון לסלארי פ-500	טון	433.0	4,950 ₪	2,143,350₪
נפח חפירה	מ"ק	89400.0	30 ₪	2,682,000 ₪
פקק	מ"ק	0.0	1,200 ₪	- ₪
סה"כ				17,323,590 ₪

עלות רגילה לדיפון וחפירה ללא אילוצים הקיימים במגרש זה:

פריט	יחידה	כמות	מחיר יחידה	סה"כ עלות בש"ח
דיפון בכלונסאות CFA קוטר 60 עומק עד 20 מ'	מ"א	9875.00	350 ₪	3,456,250 ₪
עוגני קרקע זמניים לכח עבודה עד 60 טון	יח'	848.00	4400 ₪	3,731,200 ₪
קורות פלדה לעוגנים זמניים UPN300	מ"א	1184.00	950 ₪	1,124,800 ₪
קורת ראש מבטון במידות 60/60	מ"ק	88.80	1100 ₪	97,680 ₪
כלובי זיון לכלונסאות וקורת ראש פ-500	טון	202.0	4950 ₪	999,900₪
נפח חפירה	מ"ק	89400.0	30 ₪	2,682,000 ₪
סה"כ				12,091,830 ₪

סה"כ ההפרש הוא 5,231,760 ₪.

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

הארכת לוחות זמנים:

1.	ביצוע קורות טרנספורמציה	4 חודשים.
2.	ביצוע דיפון וחפירה	3 חודשים.
3.	מרתפים עמוקים יותר	2 חודשים.
	סה"כ	**9 חודשים**

סיכום:

1. **תוספת עלות עודפת למגרש זה בנסיבות הקיימות ביחס למגרש נקי מאילוצים היא:**
   7,964,000 ₪ + **5,231,760** ₪ = **13,195,760** ₪.
2. **יש לבחון משמעות זאת בכל אספקט של עלויות עקיפות נוספות.**

מכתב התייחסות המהנדס ועו"ד מר צדוק צדיק לפטור מהיטל השבחה בגין בניין ממ"דים לפי התוספת השלישית לחוק התו"ב:

חוות הדעת מצורפת ל"שומה אחרת" המוגשת מטעם הכשרת היישוב ע"י שמאי המקרקעין שאול רוזנברג:
היקף הפטורים מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים בפרויקט פינוי ובינוי של 235 יח"ד חדשות במקרקעין בגוש 7174 חלקה 163 – רח' פיכמן-ההסתדרות, חולון.

מטרת חוות הדעת

1. מטרת חוות הדעת היא בחינת היקף הפטורים מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**" ו"**התוספת השלישית**", לפי העניין), וזאת "**בשל בניית**" מרחבים מוגנים (ממ"דים) במקרקעין בגוש 7174 חלקה 163 במתחם ברח' פיכמן-ההסתדרות, חולון (להלן: "**המקרקעין**" ו/או "**המתחם**"), במסגרת פרויקט לפינוי בינוי הנבנה מכח תכנית מס' 505-0548057, ח/מק/190 – התחדשות עירונית פינוי-בינוי פיכמן/ההסתדרות, חולון (פורסמה למתן תוקף ביום 12.01.2020, י.פ. 8629, עמ' 2978) (להלן: "**התכנית**" ו/או "**התב"ע**" ו/או "**התכנית להתחדשות עירונית**"). עם כניסתה לתוקף של התב"ע (**27.01.2020**) הגישה היזמית והבונה הכשרת היישוב התחדשות אורבנית שותפות מוגבלת (להלן: "**הכשרת היישוב**") ביום **13.08.2020** בקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון מס' 20200048 (להלן: "**היתר החפירה**"), היתר ההריסה, החפירה והדיפון ניתן להכשרת היישוב ביום **26.10.2020**, ועם קבלתו פונו ונהרסו **4 בניינים ובהם 116 יחידות דיור ישנות** והחלו **מיד** עבודות החפירה והדיפון. העבודות בעיצומן ועתידות להסתיים במהלך חודש אוגוסט 2021.
ביום **25.03.2021** החליטה רשות הרישוי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון (להלן: "**הוועדה המקומית**") לאשר בתנאים את **הבקשה להיתר מס' 20200064** שהגישה הכשרת היישוב לבניית פרויקט ובו 235 יחידות דיור חדשות (במקום 116 יחידות הדיור שפונו), וכן, שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור, וזאת במסגרת התכנית להתחדשות עירונית (להלן: "**הפרויקט**" ו/או "**פרויקט פיכמן**").
ביום **04.06.2017** נחתם חוזה לפינוי בינוי בין הכשרת היישוב לבין 116 בעלי הדירות במתחם (להלן: "**חוזה פינוי בינוי**"[23]).

[23] בפועל, פונו ונהרסו 116 יח"ד, אך 13 בעלי דירות קיבלו פיצויים מחברת נת"ע ופרשו מהפרויקט, כך שנותרו 103 בעלי דירות הקשורים בהתחייבות לפי החוזה לפינוי בינוי מיום 4.06.2017 עם הכשרת היישוב. כמו כן, החוזה לפינוי בינוי צפה 240 יחידות

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

החלטת הוועדה המקומית, כמו גם החוזה לפינוי ובינוי, "התכוונו" למימוש הפרויקט, דהיינו, הריסת 116 יחידות דיור ישנות **שאינן ממוגנות** ובניית 235 יחידות דיור חדשות **ממוגנות**, לכל דירה מרחב מוגן.
תנאי החוזה לפינוי ובינוי הרלוונטיים לחוות דעת זו יפורטו בהמשך.

הכשרת היישוב טוענת, כי היא זכאית לפטור מהיטל השבחה "**בשל בניית ממ"דים**" לכל הדירות הנבנות ע"פ התב"ע (235 יח"ד), שכן, כל פעולותיה בפרויקט, הלכה למעשה, "התכוונו" לבניית 235 דירות עם ממ"דים:
הכשרת היישוב קידמה ושילבה בד בבד עם ההליכים למימוש החוזה לפינוי בינוי עם בעלי הדירות גם את ההליכים להכנה, אישור ומתן תוקף לתב"ע, והכל במטרה לממש בניית 235 יח"ד ובהם מרחבים מוגנים.
בחוות דעת זו נבחן האם פעולותיה של הכשרת היישוב מזכים אותה ב"**פטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים**".
ע"פ סעיף 19ב(9) לתוספת השלישית הקובע, כי:
"**19 לתוספת השלישית**
(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: ...
(1)
.
(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951".
על הכשרת היישוב חברה יזמית וקבלנית - יוזמת, מארגנת, מתכננת ובונה פרויקטים לפינוי בינוי בביצוע עצמי.

2. הכשרת היישוב היא חברה ציבורית הפועלת למעלה מ-100 שנים בתחום הנדל"ן, ומאחוריה שנים רבות של עשייה ציונית ועסקית מוצלחת, והיא בעלת מוניטין וניסיון בייזום וניהול פרויקטים למגורים ולתעסוקה בהיקפים גדולים ומשמעותיים.
החברה יוזמת חידוש ובניה של סביבות מגורים מתקדמות ואיכותיות באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית, כמו פרויקט פיכמן, למען בעלי הדירות הוותיקים והמשפחות החדשות בערים ברחבי הארץ.
בפרויקט פיכמן, החברה ארגנה את בעלי הדירות, התקשרה עמם בחוזה להריסת המבנים הישנים והתחייבה ופעלה לתכנון הפרויקט, כל זאת תוך שהיא ממנה, מנהלת ומפקחת על צוות יועצים במקצועות השונים – אדריכלים, מהנדסים, קבלני משנה ונותני שירות אחרים, הכל למען ו"**בשל בניית**" פרויקט בנייה חשוב ואיכותי, אשר בו כל הדירות (235) ממוגנות באמצעות מרחבים ממוגנים, ב"טבורה" של העיר חולון.

תרומתו של פרויקט פיכמן הוא במישורים שונים: תכנוני, סביבתי, חברתי, ולעניין חוות דעת זו, יש לציין ולהדגיש את **חשיבות התרומה הביטחונית והבטיחותית של הפרויקט**, המבטיח לא רק דירות איכות לדיירי הדירות במתחם, אלא נותנת להם **מרחבים מוגנים**, אשר לא היו קיימים בבניינים בהם התגוררו במשך כ-60 שנה.

דיור, אך התב"ע אישרה רק 235 יחידות דיור.

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

על החשיבות של המרחבים המוגנים בעת מלחמה והתקפת אויב כמרכיב חשוב לשמירה על החיים וחיזוק הביטחון כ**אלמנט מציל חיים**, אין צורך להכביר במילים, במיוחד בעת הזו, בה ערים רבות במדינת ישראל, ובכללן העיר חולון היו תחת מתקפות טילים מסכנות חיים.
הנה כי כן, הכשרת היישוב היא חברה יזמית הבונה ב"בנייה עצמית" פרויקט של 235 יחידות דיור, והיא טוענת לזכאות לפטור מהיטל השבחה "**בשל הבנייה**" של 235 הממ"דים הנבנים בדירות שבפרויקט, כפי שיובהר ויפורט להלן.

המקור החוקי לחובת האזרחים והיזמים לבנות מרחבים מוגנים והמקור החוקי לפטור "בשל בניית ממ"דים"

3. זכאותה של הכשרת היישוב לפטור מהיטל השבחה בשל בניית 25 הממ"דים תיבחן בחוות דעת זו ע"פ סעיף 19ב(9) לתוספת השלישית ועל רקע העובדה, כי המדינה, אשר עליה החובה להגן ולהבטיח את ביטחון אזרחיה מפני מתקפות אויב ופגיעות טבע, "גלגלה" והטילה חובה זו על האזרחים, אם ישירות על האזרח הבונה את דירתו/ביתו ו/או על קבלנים/יזמים הבונים דירות למען אזרחי המדינה, וזאת מכח תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) (תיקון), תשנ"ב-1992.
אין תמה, אפוא, כי בנסיבות אלו המחוקק סבר, שיש לפטור מהיטל השבחה את כל השטחים הנבנים למרחבים מוגנים (להלן: "פטור מהיטל השבחה **בשל בניית** מרחבים מוגנים" ו/או "**פטור מהיטל השבחה לממ"דים**"), וזאת מכח **סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית**, כפי שצוטט לעיל.

4. הכשרת היישוב טוענת, כי זכאותה לפטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים מתחייבת ועולה בקנה אחד עם: **האינטרס הציבורי** לבניית ממ"דים, כפי שיפורט להלן.
העובדה ש**אין התעשרות** מבניית הממ"דים, ובאין התעשרות – אין היטל השבחה.
פרשנות תכליתית של סעיף 19ב(9) לתוספת השלישית, ע"פ כוונות המחוקק, כפי שעולה מדברי ההסבר לתיקון 79 להצעת חוק התכנון והבניה ודברי חברי הכנסת בדיונים על תיקון 79.
פסיקת בתי המשפט והחלטות ועדות ערר, והן מוצאות את ביטוין בכוונת המחוקק, כפי שעולה מדברי הכנסת.

4.1 **אינטרס ציבורי** - בניית ממ"דים בכלל, ובפרויקטים של פינוי בינוי בפרט, שם מדובר באוכלוסייה חלשה המתגוררת במבנים ישנים ובלתי ממוגנים, היא אינטרס ציבורי.
מכח חובתה של המדינה להגן על אזרחיה מפני מתקפות אויב, הייתה המדינה צריכה לבצע את המיגון ו/או לממן אותו אך בפועל, היא "מגלגלת" את חובתה זו על בוני הדירות, יחידים ו/או יזמים/קבלנים.
למעשה, המדינה מפריטה את שירותי ההתגוננות האזרחית ומטילה את החובה על האזרחים.
הרחבה בעניין זה ראו סעיף 12 לחוות דעת זו להלן.

4.2 **אין התעשרות** – הכשרת היישוב לא רק **שאינה מתעשרת** מבניית הממ"דים, אלא שאלו מכבידים עליה בתכנון המבנים והדירות וגורמים לאילוצים שונים המייקרים את הבנייה (הרחבה בעניין זה ראו סעיף 5 לחוות דעת זו).
בניית ממ"דים פוגעת בהכשרת היישוב ומטילה עליה עלויות נוספות, ולכן, לא ניתן לטעון שהיא מתעשרת מבנייתם. הרחבה בעניין זה ראו סעיף 6 לחוות דעת זו להלן.
באין התעשרות – אין היטל השבחה.

4.3 היא זכאית לפטור מהיטל השבחה "**בשל בנייה**" של 235 ממ"דים מכח סעיף 19(9)(ב).

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

מעורבותה של הכשרת היישוב בפרויקט משלב ארגון בעלי הדירות ועד חתימת החוזה לפינוי בינוי עם בעלי הדירות היא פועלת לתכנון ורישוי הפרויקט באינטנסיביות רבה, לרבות שכירת אדריכלים, מהנדסים ובעלי מקצוע אחרים, והכל כדי לבנות בפועל את הפרויקט ואת הממ"דים לטובת מיגון בעלי הדירות שיתגוררו במתחם פיכמן, ולכן, היא זכאית לפטור "**בשל בנייה**" של הממ"דים. הרחבה בעניין זה ראו סעיף 8 לחוות דעת זו להלן.

אינטרס ציבורי - בניית ממ"דים מטעמים של ביטחון והגנה על הציבור החובה לבנות ממ"דים חלה על המדינה ו"מגולגלת" על הבונים, ולכן, יש להקל על עלויות בנייתם

5. ההיבט הציבורי של בניית ממ"דים להגנה על הציבור מפני מתקפות אויב ופגעי טבע, והצורך להקל על הבונים ממ"דים, עובר כ"חוט השני" בהחלטות ועדות ערר ובפסיקת בתי המשפט, כפי שיפורט להלן.

5.1 **בהחלטת ועדת ערר** בעניין סלונימסקי בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת (להלן: "**עניין סלונימסקי בערר**"), שם בפסקאות 17 ו-19 נאמרו דברים אשר אושרו בפסיקת בית המשפט המחוזי בעמנ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי (להלן: "**עניין סלונימסקי במחוזי**"), ונביא דברים כלשונם:

"**התכלית הסובייקטיבית למתן הפטור מהיטל השבחה לבניית הממ"דים היא להקל על עלות בנייתם, ואין מדובר בהוראה שנועדה רק לעודד הוספת ממ"ד לבנייה קיימת .... בבסיס הצורך לבניית הממ"ד ניצב השיקול הביטחוני, ולפיכך יש הצדקה להקל על הציבור הנאלץ לבנות ממ"ד, תוך אילוצים כלכליים ותכנוניים הכרוכים בכך....**

לפיכך אנו סבורים כי התכלית שבאה לידי ביטוי בלשון החוק למתן הפטור ל"בניית מרחב מוגן דירתי" אינה רק לעודד בניית ממ"דים מקום שאין חובה לבנותם, אלא גם להקל על מי שמחויב לבנותם. האילוצים הנובעים בשל הצורך בבניית ממ"דים מצדיקים את הענקת הפטור גם למקרים של הוספת ממ"דים למבנים ישנים קיימים וגם במקרים של בנייתם במסגרת בניית מבנים חדשים".

5.2 **פסק הדין של בית המשפט העליון** בברמ 6938/18 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח' (להלן: "**בעניין סלונימסקי בעליון**"), אישר את הדברים שנכתבו בוועדת ערר בעניין סלונימסקי, ובפסקה 6 לפסק הדין (בעליון) נאמר:

"6. ועדת הערר דחתה את העררים שהגישה המבקשת וקבעה כי הפטור חל על כל בניה של ממ"ד. ועדת הערר ביססה את הכרעתה הן על לשון הפטור בתוספת לחוק, שאינה מבחינה בין מועדי בניה שונים, והן על תכלית חקיקתו.

ועדת הערר קבעה כי תכלית הפטור הייתה להקל על עלויות הבניה של ממ"דים, וכי הדבר משתלב בגישה רחבה יותר של המחוקק המכיר בהצדקה לכך שעלויות הנגרמות עקב סיכונים ביטחוניים ייהנו מהקלות מיסוי או מימון ציבורי. במילים אחרות, ועדת הערר סברה כי הפטור מהיטל ההשבחה נועד לא רק לעודד בנייתם של ממ"דים מקום שאין חובה לעשות זאת, אלא גם **להקל על כל מי שבונה אותם.** עוד קבעה ועדת הערר כי אין להסתמך בהקשר זה על דרישות השוק לממ"דים, אשר משתנות מטבען. כן הוטעם כי מתן הפטור בגין בניית ממ"ד בבניה חדשה מעודד בפועל בנייתם של ממ"דים בגודל תקני, ומנטרל את התמריץ הכלכלי לפנות בבקשה לאישור ממ"דים קטנים יותר באצטלה של אילוצים הנדסיים".

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>אין התעשרות בבניית ממ"דים, ולכן, אין חבות בהיטל השבחה</u>

6. עיקרון ההתעשרות כתנאי להטלת היטל השבחה נקבע בפסיקה ענפה של בתי המשפט, ובעניין זה נצטט את הדברים שנאמרו ב<u>ערע 1321/02 נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הועדה לבניה למגורים ולתעשייה – מחוז המרכז</u> (להלן: "**עניין נוה בנין**"), שם מצטטת כב' השופטת חיות (כתוארה אז) את עמדת הנשיא ברק ב<u>ערע 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו</u>), שם בעמ' 7, פסקה 2 לפסק הדין:

"... "ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. <u>בעל המקרקעין מתעשר</u> מכך. מן הראוי שבעל המקרקעין ישא בהוצאות התכנון והפיתוח... כשם שבעל מקרקעין זכאי לפיצוי מקום שתוכנית פגעה במקרקעין שבבעלותו (<u>סעיף 197</u> לחוק), והציבור כולו חייב '...לשאת בנזק שנגרם לבעל מקרקעין כתוצאה מתוכנית מתאר, המביאה תועלת ורווחה לכלל הציבור' (הנשיא שמגר ב<u>ע"א 4390/90</u> אלישר נ' מדינת ישראל – הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז, פ"ד מז(3) 872, 877). כן חויב בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה אם תכנית השביחה את המקרקעין שבבעלותו" (שם, בעמ' 719).

דברים דומים, לפיהם תכלית היטל ההשבחה איננה אלא מימוש רעיון של צדק חלוקתי, אנו מוצאים בדברי השופט חשין, ב<u>דנ"א 3768/98</u> הנ"ל, באומרו:

<u>פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוקי חוק התכנון והבניה – לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור – ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר...</u> היטל ההשבחה הולך אל קופות הועדה המקומית והרשות המקומית – דהיינו לא אל אוצר המדינה אלא אל הקהילה שאליה משתייך בעל המקרקעין – וכהוראת <u>סעיף 13</u> לתוספת השלישית, נועד הוא לכיסוי הוצאות הועדה המקומית או הרשות המקומית להכנת תוכניות ולביצוען, לרבות הוצאות פיתוח ורכישת מקרקעין לצרכי ציבור ולשימור אתר או הפקעתו" (שם, בעמ' 62-63).

גישה נוספת, לפיה יש להיטל ההשבחה עוגן בדיני עשית עושר ולא במשפט, אנו מוצאים ב<u>רע"א 7172/96</u> הנ"ל מפי השופט גולדברג, באומרו:

<u>...ביסוד היטל ההשבחה עומדת איפוא תכלית של מיסוי על התעשרות כתוצאה מתוכנית משביחה, ובאין 'עשיית עושר ולא במשפט'... אין היטל" (שם, בעמ' 525).</u>

הנה כי כן, <u>היטל ההשבחה מיועד להגשים רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי מי שהתעשר בשל פעילות נורמטיבית של רשויות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו, בדרך של תשלום היטל, המשתלם לאותה רשות תכנון, והמשמש אותה להכנת תכניות וביצוען".</u>

<u>סיכום ביניים</u>

7. העולה מן המקובץ, כי בניית ממ"דים מטילה על היזמים עלויות כלכליות נכבדות עקב אילוצי תכנון וביצוע, כך שאין מדובר בהתעשרות מבניית ממ"דים אלא ההיפך מכך.

הכשרת היישוב זכאית לפטור מהיטל השבחה "**<u>בשל בניית</u>**" ממ"דים, זאת מכח סעיף 19(9)(ב), שכן, היא זו המעורבת מ-א'-ת' בבניית הממ"דים, מתכנון ועד ביצוע בפועל.

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

בניית הממ"דים בפרויקט פיכמן, לא רק שאינה מעשירה את הכשרת היישוב, אלא שהיא פוגעת בה, שכן, הממ"דים מכבידים על התכנון ומחייבים התאמות בתכנון המבנים, הדירות והחניות, דבר הכרוך בעלויות נוספות.

בניית הממ"דים היא הפרטה של החובה של המדינה להגן על אזרחיה מפני מתקפות אויב ופגעי טבע, ולכן, יש להקל על הבונים את הממ"דים ולפטור אותם מהיטל השבחה, כפי שנפסק ע"י בתי המשפט וועדות ערר (ראו פסקה 5.1 לעיל).

הדבר חשוב מקל וחומר לגבי פרויקטים לפינוי בינוי כדוגמת מתחם פיכמן, אשר בנייתו גורמת למיגון בעלי הדירות במתחם, אשר התגוררו בבניינים ישנים שנבנו בשנות ה-60, שלא היו ממוגנים כלל.

<u>פטור מהיטל השבחה על ממ"דים במימוש, הן בשלב המכר והן בשלב קבלת היתר</u>

אנו סבורים, כי פרשנות תכליתית של סעיף 19(9)(ב) צריכה להוביל למסקנה, כי יש לפטור בניית ממ"דים מהיטל השבחה בפרויקטים לפינוי ובינוי, ובמיוחד בפרויקט פינוי בינוי פיכמן, שכן, כמו שצוין לעיל, הכשרת היישוב, בכל פעולותיה בפרויקט, בונה דירות אשר בהן ממ"דים, והיא זכאית באופן מובהק לפטור "בשל בניית ממ"דים".

אין רלוונטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט, כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר **<u>בערר (צפון) 885/14[24] עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה</u>** (להלן: **<u>"עניין פיורה"</u>**).

נקבע, כי פרשנות תכליתית של הביטוי "**<u>בשל בניית ממ"דים</u>**" בסעיף 19(ב)(9) אין משמעותה לפטור ממ"דים מהיטל השבחה אך ורק באירוע "**<u>בנייה בפועל</u>**" של ממ"דים.

הוועדה קבעה, כי "קבלת היתר בניה" הוא "אירוע מימוש" כהגדרתו בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, ואילו הביטוי "**<u>בנייה בפועל</u>**" לא נזכר כלל בתוספת השלישית, ואין הוא אירוע רלוונטי כלשהוא להיטל השבחה.

בפרויקט פיכמן מתקיימת בנייה בפועל של ממ"דים ע"י הכשרת היישוב, דהיינו, הכשרת היישוב זכאית לפטור מהיטל השבחה "**<u>בשל בניית</u>**" 235 ממ"דים. בעניין זה נפרט את ההליכים והאירועים בפרויקט פיכמן להלן.

<u>בעניין זה יורחב בסעיף 14 לחוות דעת זו להלן.</u>

<u>מקור המחויבות של הכשרת היישוב לבניית ממ"דים: הוראות תב"ע ח/מק/190 והוראות החוזה לפינוי ובינוי</u>

8. פרויקט פיכמן הוא **<u>נדיר בייחודיותו</u>** ובתרומתו המצרפית רבת המשמעות מבחינה ציבורית, בהיותו מקדם "**<u>התחדשות עירונית</u>**" **<u>מכח התב"ע ח/מק/190</u>** ו"**<u>התחדשות תחבורתית</u>**" מכח **<u>תכנית תת"ל 71א'</u>** (פורסמה למתן תוקף ביום 23.05.2017, י.פ. 7510 – להלן: "**תת"ל 71א**"), אשר איפשרה הכשרה של ציר ה"קו הירוק" של חב' נת"ע – נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: "**חב' נת"ע**") העובר במתחם,

[24] ערר (צפון) 885/14 עניינו מתן פטורים מהיטל השבחה ע"פ סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית שניתן מכח צו הפוטר מהיטל השבחה. ניצול הפטור, ע"פ הצו, הוגבל בזמן.
בהחלטתה קבעה הוועדה, כי הביטוי "בשל בנייה" יחול הן לגבי מכר מקרקעין והן לגבי הוצאת היתר, ובשני המקרים יינתן פטור על היטל השבחה על ממ"דים.
הפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לא הוגבל בזמן.
לכן, יישום פרשנות הוועדה לגבי פטור לפי סעיף 19(ב)(2) יחול מקל וחומר על סעיף 19(ב)(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

ציר זה הוא בעל השפעה רחבה על התנועה והתחבורה במטרופולין ת"א בכלל, ועל העיר חולון ותושביה בפרט.

9. כפי שצוין בסעיף 1 לעיל בחוות דעת זו, למועד כתיבת חוות דעת זו, נהרסו 116 יחידות דיור ישנות, עומדות להסתיים עבודות החפירה והדיפון ובקרוב (אוגוסט 2021) תחל בניית 235 יחידות דיור חדשות, אשר להן ייבנו מרחבים מוגנים, כפי שנקבע בסעיפים 1.9 ו-2.2 להוראות התב"ע וכמפורט להלן:

<u>הוראות התב"ע</u>

"1.9 הגדרות התכנית

*דירות קטנות – דירות ששטחן הכולל המותר לבניה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות **<u>ממ"ד</u>** (אם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה (במקרה של ממ"ק – שטח הדירה עד 80 מ"ר למטרות עיקריות).*

2.2. עיקרי הוראות התכנית

1. ...

*2.קביעת הוראות להריסת בנייני מגורים קיימים ובהם **<u>116 יח"ד</u>** במסגרת תכנית פינוי בינוי. עמידה בהוראות תת"ל 71א.*

.

*5.קביעת מס' יח"ד: סה"כ עד **<u>235 יח"ד</u>** בתמהיל הכולל 20% דירות קטנות".*

<u>חוזה לפינוי בינוי</u>

מימוש התב"ע, כמו מימוש החוזה לפינוי בינוי בין הכשרת היישוב והדיירים מחייבים בניית ממ"ד לכל דירה בפרויקט, סעיף 1.12 לחוזה פינוי בינוי מעגן את החובה החוזית של הכשרת היישוב לבניית ממ"דים בדירות:

*" **1.12** "**<u>הדירות החדשות</u>**"- הדירות החדשות שיבנה היזם במסגרת הפרויקט עבור הדיירים.*
*שטח כל דירה חדשה יחושב לפי שטח הדירה הנוכחית (כולל מרפסת סגורה), בהתאם למדידה שיערוך היזם לדירה טיפוסית אחת בכל בניין, ובלבד שלכל הבנוי קיים היתר בנייה כדין (למעט המרפסות הסגורות כאמור), בתוספת של 25 מ"ר **<u>(כולל ממ"ד)</u>**, מחסן בשטח של 5-6 מ"ר ומרפסת בשטח של 10-12 מ"ר ".*

10. הפרויקט לפינוי בינוי דנן, הממוקם ב"טבורה" של העיר חולון, בשכונה ישנה ונחשלת, בניינים שנבנו בתחילת שנות ה-60 **<u>ללא מיגון</u>** כלשהוא "מוציא ישן מפני חדש" ו**<u>תורם תכנונית-אדריכלית-אורבנית, סביבתית, חברתית</u>** לעיר חולון ולתושביה ותורם תרומה חשובה לבטיחות וביטחון בעלי הדירות במתחם הזוכים לבניית **<u>ממ"דים מצילי חיים</u>** בארץ הנתונה, למרבה הצער, גם לאחרונה למתקפת טילים של אויב.
הפרויקט עושה שימוש וניצול יעיל של המקרקעין, משפר ומשדרג את פני העיר ואת איכות חיי תושבי המתחם, אשר ברובם משכבות סוציו-אקונומיות חלשות.
בסה"כ, תרומתו המצרפית במישורים השונים שנמנו לעיל, מחייבת **<u>תמיכה, הקלה ועידוד</u>** של הרשויות בכלל, ושל עיריית חולון והוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, בפרט.
תמיכה והקלה, ראוי שיבואו לידי ביטוי **<u>בגישה של פתיחות וחשיבה מרעננת, שתבטיח היתכנות כלכלית</u>** של פרויקט פינוי בינוי במתחם זה במטרה, בין היתר, להקל ולפטור, ככל הניתן, וברוח החוק, כפי שיובהר להלן, ממיסוי את הפעילויות השונות בפרויקט, הן במישור הארצי והן במישור העירוני, ובמיוחד לעניין חוות דעת זו לפטור מהיטל השבחה בניית מרחבים מוגנים, המכבידים על ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט.

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

ברוח האמור לעיל, לעניין החבות בהיטל השבחה, ייבחנו הוראות התוספת השלישית והמדיניות הפרשנית הראויה בעניין הפטור מהיטל השבחה למרחבים המוגנים בכלל, וביחס לפרויקט פינוי בינוי במתחם בו עסקינן במיוחד, וזאת על רקע אפיוניו המיוחדים והתכלית הכלכלית האמיתית של העסקאות המתבצעות למימוש הפרויקט, וברוח החוק ופסיקת ועדות הערר ובתי המשפט.

בעניין זה נצטט מהחלטת ועדת ערר ב-8012/20+8126+8127+8128/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואח' נ' אמבה אייהלו ואח', שם בסוף פסקה 16:

"... משום שפרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר **כל מקרה צריך להיבחן בגופו**".

11. הכשרת היישוב סבורה, שפרויקט פיכמן צריך **להיבחן לגופו** וע"פ **האפיונים הייחודיים** שלו, ויצוינו עובדות אלו:

א. מההיבט הביטחוני והבטיחותי מדובר בפרויקט של 116 דירות משנות ה-60, אשר לא זכו למיגון כלל והיו נתונים לסיכון חמור בכל מתקפת טילים של האויב, וע"פ התב"ע הם יזכו לדירות חדשות וממוגנות.

ב. הפרויקט הוא בעל חשיבות מיוחדת במינה, התורם ל"**התחדשות עירונית**" ב"טבורה" של העיר חולון, ובו זמנית גם תורם ל"**התחדשות תחבורתית**", המקדמת את פינוי והכשרת ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה של נת"ע, פרויקט אשר מקל בצורה משמעותית ביותר על גודש התנועה במטרופולין ת"א בכלל, ובעיר חולון בפרט.

פרויקט זה ראוי לתמריצים, לרבות פטור מהיטל השבחה על ממ"דים.

ג. הכשרת היישוב היא החברה היזמית והקבלנית, המבצעת בביצוע עצמי את כל שלבי הרישוי, התכנון והבניה של פרויקט פיכמן, לרבות בניית 235 דירות וממ"דים, ולכן, היא זכאית לפטור מהיטל השבחה בשל בניית 235 ממ"דים.

הזכאות לפטור, כאמור, מתבססת גם על פרשנות תכליתית של המונח "בשל בניית ממ"דים", ע"פ **פרשנות תכליתית** רחבה ומעמיקה של סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית, כפי שעולה גם מכוונת המחוקק, כפי שיפורט להלן.

עמדת המחוקק

12. א. הקלות בהיטל השבחה המתחייבות **מהחשיבות הביטחונית** של מרחבים מוגנים

בדיקה וניתוח של דבר המחוקק ודברי חברי הכנסת מעלה, כי יש הערכה רבה והכרה מוחלטת ורחבה בחשיבות הביטחונית של בניית ממ"דים להגנה מפני פעולות מלחמה והגנה מפני מתקפת אויבים ואסונות טבע (רעידות אדמה), ומתוך כך המסקנה, כי בניית מרחבים מוגנים ראויה לעידוד, תימרוץ בנייתם וצמצום עלותם.

כך נמצא בדברי ההסבר לתיקון 79 להצעת חוק התכנון והבניה להצעת החוק:

*"נוכח החשיבות שבבניית **מרחבים מוגנים להתגוננות האוכלוסייה האזרחית** בשעת **התקפה על העורף** וכן בעת **אסונות טבע**, כגון רעידת אדמה, מוצע בהצעת החוק המתפרסמת בזה לקבוע בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), **תמריצים לבנייתם**.*

מוצע להוסיף לחוק הגדרה של מרחב מוגן ושל מרחב מוגן דירתי, המבוססת על ההגדרות שבתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990 (ק"ת התש"ן, עמ' 1020) (להלן – תקנות ההתגוננות). מרחב מוגן מוגדר בתקנות אלה כמקלט הבנוי בתוך מעטפת המבנה (סעיף 1)".

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

ב. על חשיבות הפחתת הנטל הכלכלי על עלויות הבנייה עקב בניית ממ"דים נמצא גם בדברי ח"כ אופיר פז-פינס, יו"ר ועדת הפנים והגנת הסביבה (פרוטוקול הדיון בכנסת של תיקון 79 לחוק, ישיבה מס' 144, 17.7.2007), שם בעמ' 101:

*"מדובר, כאמור, בהצעת חוק שנועדה לעודד את הקמתם של מרחבים מוגנים באמצעות קיצור הליכי רישוי ומתן פטור מהיטל השבחה. מתן הפטור מהיטל השבחה נועד לצמצם במשהו לפחות את התשלומים, את עלות הבנייה ועלות האחזקה של המרחב המוגן, ושהדבר הזה לא ייחשב לצורך השבחה אלא לצורך **שמירה על חיים וחיזוק הביטחון של תושבי מדינת ישראל**".*

סיכום האמור לעיל של דברי ההסבר להצעת החוק ודברי ח"כ פינס צריך להוביל למסקנה, כי כוונת המחוקק היא לעודד בניית ממ"דים ולתת תמריצים לבנייתם בדרך של פטורים מהיטל השבחה, וזאת לאור תפקידם של הממ"דים ותרומתם לשמירת החיים.

עמדות ועדת ערר לגבי חשיבות בניית ממ"דים, עידודם ותימרוצם – הפרטה של שירותי התגוננות אזרחים

13. פטור מהיטל השבחה המתחייב **מאפיונים ואילוצים תכנוניים מיוחדים** של ממ"דים ומהיבטים ביטחוניים

א. על האפיונים והאילוצים התכנוניים המיוחדים של מרחבים מוגנים (בכל בנייה שהיא), עמדה ועדת ערר ב**ערר (י-ם) 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (להלן: "**פרשת מ.ה.א.ר**"), שם בפסקאות 36-38:

"36. בניית ממ"ד נכפית על הציבור בבנייה חדשה והיא יוצרת אילוצי תכנון ועלויות גבוהות מעליות בניה רגילה. יתרה מזו, שטח הממ"ד אינו ניתן לניצול יעיל כשטח מגורים רגיל (אף כי משמש ברוב המקרים כחדר מגורים, חדר באיכות נמוכה יותר).

37. זאת ועוד, בבניה חדשה, בדרך כלל, אין מתירים להקים את חדרי הממ"ד מחוץ לקווי הבניין, כך שלמעשה ממ"ד בא בסופם של דברים על חשבון שטח עיקרי איכותי.

*לפיכך, המדינה המבקשת **להפריט את שירותי ההתגוננות האזרחית, כופה על היזמים ועל האזרחים** להקים ממ"דים בתנאים מסוימים. מכאן, בהחלט יש הגיון ויש תכלית, לפטור את זה המקים בפועל את הממ"דים מתשלום היטל ההשבחה בגין שטחים אלו".* (ההדגשות אינן במקור – צ.צ.)

ב. ועוד נוסיף, על ההצדקה של מתן פטור לבניית כל ממ"ד עמדה ועדת הערר בעניין סלונימסקי בערר (מרכז) 7053/16 אשר קבעה שם בפסקאות 17 ו-18:

*"17. מדברים אלה עולה, כי התכלית הסובייקטיבית למתן הפטור מהיטל השבחה לבניית הממ"דים היא להקל על עלויות בנייתם, ואין מדובר בהוראה שנועדה רק לעודד הוספת ממ"ד לבניה קיימת. דברים אלה מתיישבים עם פרשנות **הפטור לכל בנייה של ממ"ד**. לפי גישה זו, בבסיס הצורך לבניית הממ"ד ניצב **השיקול הביטחוני**, ולפיכך יש **הצדקה להקל על הציבור** הנאלץ לבנות ממ"ד תוך אילוצים כלכליים ותכנוניים הכרוכים בכך. למעשה, התפיסה העומדת בבסיס הפטור הינה שמן הראוי לפזר את עלות היטל ההשבחה לבניית ממ"דים, הנדרשים **בשל צורך ביטחוני**, על הציבור כולו (שלא לקבל את חלקו בהשבחה שנוצרה).*

18. עמדה זו משתלבת עם גישה רחבה יותר של המחוקק הרואה לעיתים בעלויות הנגרמות לפרטים עקב סיכונים ביטחוניים בהם נתונה המדינה כעלויות מיוחדות המצדיקות הקלות מיסוי או אף מימון ציבורי. מכל מקום, המחוקק ראה במקרים לא מעטים (בתנאים שנקבעו בכל מקרה ומקרה) הצדקה לפיזור עלויות כאלה על הציבור כולו (השוו, למשל: בג"ץ 6407/06 דורון, טיקוצקי, עמיר, מזרחי עורכי

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

דין נ' שר האוצר, [פורסם בנבו], 23.09.07 ; חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961, בפרק השמיני בעניין פיצויים לנזקי מלחמה ; ניתן גם להפנות להטבות מיסויות שונות שניתנו לתושבים בישובי קו העימות). נראה, כי ההצדקה להטבות על חשבון הקופה הציבורית שלא תקבל את חלקה בהשבחה בשל תוספת שטחי בניה הנדרשים מטעמים ביטחוניים מתיישבת עם תפיסה זו, ועם התכלית הסובייקטיבית העולה מדברי ח"כ פז-פינס".

יישום כוונות המחוקק והחלטות ועדת הערר, כפי שצוטטו לעיל, המחייבות מתן פטור מהיטל השבחה לממ"דים, משום היבטים ביטחוניים, כלכליים וציבוריים, **מחייבות, מקל וחומר**, **מתן פטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים לכל 235 יחידות הדיור החדשות בפרויקט פיכמן הנבנות ע"י הכשרת היישוב**, וזאת לאור החשיבות הציבורית המיוחדת והנוספת של הפרויקט דנן, התורם ל"התחדשות דו-מימדית" עירונית ותחבורתית בעלת השפעה ברמה העירונית המטרופולינית על חיי מאות אלפי תושבי הערים מראשון לציון בואכה חולון ועד העיר הרצליה.

פרשנות תכליתית: פטור מהיטל השבחה ע"פ הוראות סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.

אין רלוונטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעל הנכסים – כל עוד הוא מקדם את מימוש הפרויקט

14. ערר (צפון) 885/14[25] עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה (להלן: **"פרשת פיורה"**) (החלטה מיום 19.05.2015).

הוועדה בפרשת פיורה פירשה את הביטוי "**בשל בנייה**" בסעיף 19ב(9) לתוספת השלישית וקבעה, כי:

א. מבחינה לשונית ומבחינת תכלית החקיקה הביטוי "**בשל בנייה**" יכול להכיל כל פעולה הקשורה בבנייתו של פרויקט פינוי בינוי, ואין הביטוי "בשל בנייה" ע"פ לשונו להתפרש בצמצום כקבלת היתר בניה, שכן, הבניה בפועל אינה "אירוע מס" ואף לא "אירוע מימוש", ובלשון הוועדה (סעיף 20 להחלטה):

"20. הנה כי כן "בשל בנייה" אין משמעו בהכרח קבלת היתר בניה, ואילו הבניה בפועל אינה אירוע מס המקימה חובת תשלום היטל השבחה ואף לא אירוע מימוש בר חיוב (לפי סעיף 1 לתוספת השלישית). מהן איפוא הפעולות שיראו אותן כפטורות מהיטל בשל בניה או הרחבה של דירת מגורים? התשובה לשאלה זו צריכה להיגזר מתכלית החוק".

ב. יש לפרש את הביטוי "**בשל בנייה**" ע"פ פרשנות תכליתית המתחקה אחר כוונת המחוקק, לעודד ולתמרץ בניית ממ"דים צריכה להוביל לפרשנות מרחיבה ולא מצמצמת, ובלשון הוועדה הנכבדה:

*"**21. כיום, מקובל כי פרשנות החקיקה, לרבות חקיקה בדיני מס והוראות פטור שבה, היא פרשנות תכליתית** (ר' ע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 ; עע"ם 4105/09 עיריית חיפה נ' עמותת העדה היהודית הספרדית בחיפה, פורסם באתר נבו ; עע"ם 7749/09 אורט ישראל חברה לתועלת הציבור נ' הממונה על מחוז ירושלים במשרד הפנים, פורסם באתר נבו ; ע"א 2622/01 מנהל*

[25] ערר (צפון) 885/14 עניינו מתן פטורים מהיטל השבחה ע"פ סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית שניתן מכח צו הפוטר מהיטל השבחה. ניצול הפטור, ע"פ הצו, הוגבל בזמן.
בהחלטתה קבעה הוועדה, כי הביטוי "בשל בנייה" יחול הן לגבי מכר מקרקעין והן לגבי הוצאת היתר, ובשני המקרים יינתן פטור על היטל השבחה על ממ"דים.
הפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לא הוגבל בזמן.
לכן, יישום פרשנות הוועדה לגבי פטור לפי סעיף 19(ב)(2) יחול מקל וחומר על סעיף 19(ב)(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>מס שבח מקרקעין נ' עליזה לבנון , פ"ד נז (5) 309</u>). וגם בעניין, אליו הפנתה הועדה המקומית, ברע"א <u>10472/07</u> אימן דאהוד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים, [פורסם בנבו] נאמר כי " **<u>אכן, אל לה לפרשנות מצמצמת לסכל פטור שהתכוון המחוקק להעניק לראויים לכך".</u>**

ג. הפטור מהיטל השבחה לממ"דים צריך להינתן הן לבעלים והן לקבלן ללא אבחנה ביניהם (סעיפים 22 ו-25 להחלטה), מסקנה שלדעת הוועדה עולה בקנה אחד עם תכלית החקיקה והפרשנות הלשונית הראויה של הביטוי "**<u>בשל בנייה</u>**", ובלשון הוועדה:

*"22. מבחינת תכלית החקיקה, מטרת הפטור לעודד מימושם של פרויקטים פינוי-בינוי, בשל עלותם ומורכבותם מחד והאינטרס הציבורי במימושם מאידך. מבחינה זו, **<u>אין ולבנטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט</u>**. שהרי כל הוצאה הנדרשת למימושו של הפרויקט משפיעה על כדאיותו הכלכלית, ועלולה להתבטא בהפחתת התמורה לבעלי הנכסים ופגיעה באטרקטיביות של הפרויקט מבחינתם או בהפחתת כדאיותו של הפרויקט עבור היזם. זה כזה פוגעים בסיכויי התממשותו של פרויקט פינוי-בינוי, ונוגדים את תכלית החקיקה".*

*"25. הביטוי "בשל בנייה" יכול להכיל לדעתנו – הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית החוק - כל פעולה הקשורה בבנייתו בפועל של פרויקט פינוי-בינוי, בתוך תקופת הפטור. **<u>הן פינוי הדירות הקיימות הכרוך בעשיית עסקה עם בעליהן והן הבינוי הכרוך בהוצאת היתרי בניה ע"י היזם ובנייתן בפועל</u>**, ככל שהן נדרשות באופן ישיר לבניה הנעשית בתוך תקופת הפטור, הן פעולות "בשל בניה" או הרחבה של דירת מגורים בבניין קיים".* (כל ההדגשות שלהלן אינן במקור – צ.צ.)

כפי שהובהר בהערת שוליים מס' 2, המחוקק בסעיף 19(ב)(9) לא הגביל את תקופת הפטור, כפי שהיה הדבר בפטור שניתן מכח צו לפי סעיף 19(ב)(2).

יישום החלטת הוועדה לעניין סעיף 19(ב)(9) מחייב, מקל וחומר, פרשנות של הביטוי "בשל בנייה" כחל הן לגבי מכר מקרקעין והן לגבי קבלת היתר, ובשני המקרים יינתן פטור על היטל השבחה על ממ"דים.

ד. עוד נוסיף, כי כל אימת שהמחוקק העניק פטור מהיטל השבחה מותנה <u>בקבלת היתר בניה</u>, ציין זאת באופן מפורש. כך, למשל, נקבע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית:

*"השבחה במקרקעין בשל **<u>קבלת היתר לבנייה</u>** או להרחבה של דירת מגורים שניתן מכח תכנית כמפורט להלן: ...".*

כאמור בסעיף 19(ב)(9) עשה המחוקק שימוש בביטוי "בשל בניית" מרחב מוגן **<u>ולא</u>** בשל קבלת היתר בניה, כפי שעולה מסעיף 19(ב)(10) העוקב באותה התוספת השלישית, דבר המעיד על כוונת המחוקק לתת פטור כללי, הן במכר והן בקבלת היתר בנייה.

<u>איסור העברת זכויות היזם ע"פ החוזה לצד ג' – מניעת מסחור זכויות במקרקעין במתחם פיכמן</u>

ה. כפי שהובהר בסעיף 2 לחוות דעת זו לעיל, הכשרת היישוב מבצעת את הבנייה באופן עצמי ("ביצוע עצמי"), וזאת לפי התב"ע שיזמה ולפי הוראות החוזה עם בעלי הדירות במתחם, על פיהם לכל דירה יהיה ממ"ד מציל חיים.

הכשרת היישוב אינה סוחרת במקרקעין אלא היזמית והקבלנית של הפרויקט, והיא מבצעת את הבניה בעצמה, כאמור לעיל.

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

בהקשר זה, יש לשלול כל אפשרות להתייחס להכשרת היישוב כמי שסוחרת בזכויות במקרקעין, ולכן, יש לראותה כזכאית לקבל פטורים מהיטל השבחה "**<u>בשל הבנייה</u>**" של הממ"דים כחלק מבניית הפרויקט כולו.

בעניין זה, יש לשלול את הטיעון המועלה בהחלטת ועדת ערר בעניין אמנון סלונימסקי (ערר (מרכז) 7053/16), שם הביעה ועדת הערר הנכבדה את דעתה, כי מתן פטור מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים ייתן הטבה לא מוצדקת ליזמים, אשר ימסחרו בזכויותיהם במקרקעין, ובלשון הוועדה (סעיף 23):

*"23. אנו סבורים, כי עדיין קיימת הצדקה מלאה שלא ליתן את הפטור למימוש בדרך של מכר אלא רק בעת הבנייה. זאת, על מנת להקל על בניית ממ"דים בפועל ולא **<u>להקל על מסחר במקרקעין</u>** הכוללים זכויות לבניית ממ"דים (גם אם הדבר פותח פתח לתכנוני מס כדוגמת אלה שננקטו בענייננו, ועל כך בהמשך)".* (ההדגשה אינה במקור – צ.צ.)

לא ניתן לטעון שבפרויקט פיכמן קיים חשש ל"סחר במקרקעין", שכן, יודגש ויובהר שוב, הכשרת היישוב עשתה/עושה את כל הפעולות הקשורות בבנייתו בפועל של פרויקט פינוי בינוי בפיכמן ע"פ מחויבותה בחוזה לפינוי בינוי וע"פ הוראות התב"ע.

זאת ועוד, סעיף 22 לחוזה הפינוי בינוי קבע איסור או לפחות הגבלה מהותית על הסבה או העברה של זכויותיו לפי החוזה, דהיינו, הובטח, כי הכשרת היישוב לא תוכל לסחור בזכויותיה ע"פ החוזה, וכך נקבע בסעיף 22 לחוזה:

*"22. **<u>איסור העברת החוזה ע"י היזם:</u>***

היזם לא יהיה רשאי, בשום מקרה, להסב ו/או להעביר ו/או למסור ו/או למכור ו/או לשעבד (למעט לטובת הבנק המלווה בהתאם להוראות חוזה זה) לאחר או אחרים את זכויותיו והתחייבויותיו על פי חוזה זה, כולן או חלקן ללא קבלת הסכמת הבעלים אשר לא ימנעו העברה כאמור אלא מטעמים סבירים ומנומקים בכתב בלבד".

15. <u>לסיכום:</u>

15.1 הכשרת היישוב, כחברה יזמית וקבלנית, בונה ב"**<u>בנייה עצמית</u>**" 235 יחידות דיור במתחם פיכמן. כל יחידת דיור כוללת ממ"ד, וזאת ע"פ חובתה ומחויבותה של הכשרת היישוב, הן ע"פ התב"ע והן ע"פ החוזה לפינוי בינוי עם בעלי הדירות, ולכן, כמי שמקדם את מימושו של הפרויקט, היא זכאית לקבל פטור מהיטל השבחה "**<u>בשל בניית</u>**" ממ"דים ע"פ סעיף 19ב(9) לתוספת השלישית.

15.2 ע"פ החלטת ועדת ערר בעניין פיורה (<u>ראו פסקה 14ג. לחוות הדעת</u>):

"אין רלוונטיות לזהותו של הנהנה מהפטור – היזם או בעלי הנכסים – כל עוד במתן הפטור יש כדי לקדם את מימושו של הפרויקט".

בענייננו, אין ספק, כי בחינה לגופו של הפרויקט (<u>ראו פסקאות 11-10 לחוות הדעת</u>) מובילה למסקנה, כי הכשרת היישוב היא-היא שקידמה ומקדמת את מימוש הבניה בפרויקט ואין בילתא, ולכן היא זכאית לפטור מהיטל השבחה **<u>בשל בניית</u>** 235 דירות ממוגנות (ממ"דים).

15.3 כמו כן, ע"פ החלטת ועדת ערר בעניין פיורה (<u>ראו פסקה שנייה בסעיף 14ג. לחוות הדעת</u>):

"הן פינוי הדירות הקיימות הכרוך בעשיית עסקה עם בעליהן, והן הבינוי הכרוך בהוצאת היתר בניה ע"י היזם ובנייתן בפועל... הן פעולות בשל בנייה...".

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

המסקנה מן האמור בפסקה זו היא, כי פטור מהיטל השבחה לממ"דים יינתן הן בשלב המכר והן בשלב קבלת ההיתר, כי שני אירועים אלו הם פעולות "בשל בנייה" – פעולות המקדמות את הבנייה, וכל אלה בוצעו ע"י הכשרת היישוב.

15.4 ראוי לו לביטוי "**<u>בשל בנייה</u>**" פרשנות מרחיבה, שכן, ע"פ כוונת המחוקק, החלטות ועדות ערר ופסיקת בתי המשפט, יש לעודד ולתמרץ בניית ממ"דים ולהקל כלכלית על כל מי שבונה אותם, זאת הן משום האינטרס הציבורי לבנות ממ"דים למתן **<u>הגנה לציבור</u>** מפני מתקפות אויב וטבע (**<u>שיקולי ביטחון ובטיחות</u>**), הגנה אשר מלכתחילה המדינה הייתה צריכה לתת והיא "מגלגלת" חובתה זו על הציבור, והן משום שיקולים כלכליים וצמצום בעלויות הבניה שנושא בהן היזם כתוצאה מאילוצי תכנון וביצוע של הממ"דים (<u>ראו פסקה 5 לחוות הדעת</u>).

15.5 בשיקולים לגופו של הפרויקט בפיכמן יש לקחת בחשבון שעסקינן בפרויקט אשר תרומתו המצרפית לעיר חולון ולמטרופולין ת"א היא משמעותית ביותר, שכן, הפרויקט מקדם "התחדשות עירונית" (פרויקט לפינוי בינוי) ו"התחדשות תחבורתית" (פינוי והכשרה של ציר הקו הירוק של הרכבת הקלה של נת"ע), וטיעון זה מתווסף לטיעונים בגין חשיבות עידוד בניית ממ"דים והוזלת עלותם, כאמור לעיל.

(ראו פסקה 10 סיפא ופסקה 11 רישא לחוות דעת זו).

15.6 בניית הממ"דים אינה מעשירה את הכשרת היישוב, נהפוך הוא, היא מעמיסה עליה עלויות והוצאות נוספות בתכנון ובביצוע הבניה, ובאין התעשרות – אין חבות בהיטל השבחה (ראו פסקה 6 לחוות הדעת).

<u>מתבקש לקבוע, כי הכשרת היישוב זכאית לפטור מהיטל השבחה "בשל בניית" 235 ממ"דים בפרויקט פיכמן.</u>

קביעה זו תבטא פתיחות, ראייה חדה וחשיבה בהירה לגבי סוגיית הפטורים מהיטל השבחה בשל בניית ממ"דים, ותשרת את האינטרס הציבורי של מיגון דירות בפרויקטים לפינוי בינוי, ובהיעדר השבחה תמנע גביית היטל שלא כדין מהיזמים.

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

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור התכנית המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי במגרש נשוא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

להבנתי שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשאלה כיצד יש לאמוד את ההשבחה שנוצרה במקרקעין בגין אישור התכנית.

עם זאת ולמען בהירות ההחלטה דנן יפורטו עיקרי החלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות לעניין חישוב היטל ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.

נבחנו על ידי 2 החלטות ועדות ערר עדכניות המתייחסות לבחינת ההשבחה בגין תכניות פינוי בינוי.

ערר אשדר:

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה לאחרונה מיום 20.04.2020 אשר דנה ארוכות בשאלה:

" כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.

בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל.

להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

"לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו

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

בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.
למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים.
הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי.
והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין ; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים:
"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."
"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

<u>ערר חדוה פרימרמן</u>[26]:
נבחן על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה גם היא לאחרונה ולאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020.
מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב".
מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

[26] ערר זה הינו אחד משלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718, ערר תא/8199/0718 (ערר יובל קיכל שמציין שמאי המבקשת), ערר תא/8200/0718.

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

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.
מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

*"**<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>** את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:*

***א.** שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

***ב.** שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

***ג.** שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.*

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר.

זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

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 לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:</u>

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם.

המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי.

בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.

הטיוטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך.

מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע. כן נקבע בטיוטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.

עוד קובעת טיוטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח.

טיוטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."

לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את תקן שמאי מס' 21.

ואולם, על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לענייני מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ:

"עניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי."

<u>מעיון בפסיקת בית המשפט, עולים עיקרי הציטוטים, כדלהלן</u>:

"ועדת הערר אוחזת בדעה, בדומה לשמאי המכריע, כי ביחס לתוכנית 3850 יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט."

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל.

כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה"

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

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

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.
כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).
לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין."

לסיכום, בהחלטת ועדת ערר ופסיקת בית המשפט, ניכר כי בפועל קיימות 3 מתודולוגיות השבחה לבחינת ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, כדלהלן:

א. **<u>גישת השוואה ישירה</u>**, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל.
במקרה דנן, מדובר בתכנית אשר חלה על מגרש מגורים אחד ומבדיקה במערכת מס שבח, לא קיימים מספיק נתוני השוואה באופן המאפשר אמידת ההשבחה במקרקעין בגישה זו ביחס לתכנית המשביחה.
במקרה הנתון אותרה עסקת השוואה אחת שבוצעה לאחר המועד הקובע ביום 05.02.2021, בתת חלקה 98, ברם קיים קושי לבסס את אומדן ההשבחה המלא בתכנית בגין עסקת מכר אחת בלבד שאושרה זמן מה לאחר המועד הקובע.
וגם אם היו קיימות עסקאות השוואה רבות, ניכר כי עסקאות אלו מגלמות את ציפיית הרוכשים לקבלת דירת התמורה בבניין החדש וזאת בהתאם להסכמים שנערכו עם היזם במקרה דנן.
בית המשפט המחוזי שלל גישה זו ששווי המקרקעין במצב החדש ייגזר מהתמורה לבעלי הדירות בהתאם להסכם הפינוי בינוי שנערך.

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.
מדובר בשיטת הערכה אשר מוסכמת על הצדדים במקרה דנן ואינם חלוקים לגביה לאחר פסיקת בית המשפט המחוזי.
שיטה זו כאמור כפי שמפורט בפסיקת בית המשפט המחוזי, הינה הגישה המובילה לבחינת ההשבחה.
לפיכך, ובהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי העדכנית ביותר, תובא בחשבון ההשבחה בגישה זו.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.
גישת זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".

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

ברם בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, נפסלה גישה זו כגישה מקובלת בבחינת ההשבחה.

לפיכך, לא תובא מתודולוגיה זו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

בהערת אגב אציין כי בהחלטות קודמות שלי לפרויקטים מסוג פינוי בינוי, כפי שציין שמאי המבקשת, זאת בטרם פסיקת בית המשפט המחוזי, לא אומצה גישה ב' כגישה מובילה וננקטה גישה ג' כגישה מובילה, בכפוף לנימוקים שפורטו שם.

להערכתי ומבחינה שמאית כלכלית בפרויקטים החלים למגרש/מס' מגרשים בודדים, בהם קיים הסכם פינוי בינוי חתום בין בעלי הזכויות ליזם אשר מקדם את התכנית (וזאת להבדיל מתכנית פינוי בינוי רחבת היקף המקודמת ע"י הוועדה המקומית החלה על שטח קרקע נרחב), בחינת ההשבחה בחלופה ג' הינה הרלוונטית ביותר ומדמה חשיבת שוק של הרוכש הסביר במקרה דנן.

עם זאת לאחר פסיקת בית המשפט המחוזי ולאור העובדה כי הצדדים אינם חלוקים במתודולוגיית ההשבחה, תובא בחשבון ההשבחה בדרך המפורטת בחלופה ב' 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

<u>טענה מקדמית בדבר היקף הפטור בגין ממ"ד – סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית:</u>

אחת המחלוקות הראשיות בין הצדדים הינה ביחס להיקף הפטור שראוי להביא בחשבון בגין סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית.
המשיבה סבורה כי היקף הפטור במקרה דנן מסתכם ב- 58 ממ"דים ליח"ד קיימות במצב הקודם בלבד.
המבקשת מאידך סבורה כי הפטור הינו פטור החל על כל היח"ד במצב החדש, קרי בגין 235 יח"ד.

הגם שלא מדובר במחלוקת על "עצם החיוב", הרי מדובר במחלוקת משפטית קרדינלית, שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות, לאחר מתן החלטה זו.
לפיכך, במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי ובהתאם לנתונים שהועלו והוצגו בפני.
עם זאת תובא בחשבון חלופת השבחה נוספת בהתאם לעמדת הצד שכנגד, במידה ויקבע בהליך מאוחר יותר כי העמדה הנגדית הינה ראויה יותר.
יובהר כאמור כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכי הצדדים לערור בעניין זה לוועדת הערר ולבית המשפט ככל שידרשו לעניין להם הסמכות להכריע בטענה המשפטית הקרדינלית דנן.

להבנתי, המשיבה סבורה כי בהתאם לערר חשדר וההחלטות בעניין סלומינסקי ולאור העובדה כי מדובר בעסקת קומבינציה עם היזם, אשר מהווה מכר זכויות ולא מימוש מלא בהיתר, יש להביא בחשבון פטור חלקי בלבד בגין ממ"דים רק בגין יח"ד קיימות.
המבקשת מאידך סבורה כי בפרשנות הוראת סעיף הפטור "<u>בשל בניית</u> מרחב מוגן", בין היתר, ובהתאם למפורט בערר (צפון) 885/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה, יש להביא בחשבון פטור מלא מהיטל השבחה ומן הצדק שכן הינה בונה את הפרויקט ואת הממ"דים במלוא הפרויקט.
בתוספת השלישית נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה, כדלהלן:
*"השבחה במקרקעין **בשל בניית מרחב מוגן** בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951". (ההדגשה אינה במקור).*
מעיון בהחלטת ועדת הערר ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 13.03.2012, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
"סעיף הפטור קובע, כדלקמן:
"(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)."
*45. **לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר.**" (ההדגשה אינה במקור).*
"יש לזכור כי ההלכה הינה כי נקודת המוצא לפרשנות הדין הינה לשונו וכי אין לקבל פרשנות אשר אין לה עיגון בלשון החוק."
"במקרה שלפנינו המחוקק נקט בלשון ברורה של "בניית" מרחב מוגן, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי זה חל על בנייה בלבד ולא על מכר."

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

"49. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד.
50. בכל מקרה, אף אם ניתן היה מבחינה לשונית לקרוא לתוך סעיף הפטור החל על בניית מרחב מוגן גם מכירת קרקע שיש אפשרות להקים עליה מרחב מוגן, הרי שיקולי מדיניות ותכלית, מובילים אותנו לאותה התוצאה."
"51. ראשית יש לזכור כי כלל המדיניות הראשון לגבי פטורים מהיטל השבחה הינו כי את הפטור בהיותו החריג יש לפרש בצמצום, ר' ע"א 7417/09 צרי נ. הועדה המקומית גבעתיים (פורסם באתר נבו).
52. ור' גם ת.א. (ירושלים) 3351/03 הועדה המקומית ירושלים נ. שפרה בן דוד (פורסם באתר נבו):
"פסיקת בית המשפט העליון אמרה את דברה ברורות ומפורשות, כי יש לפרש את סעיפי הפטור בהקשרה של התוספת השלישית על דרך הצמצום"
53. תכלית החקיקה במקרה שלפנינו הינה ברורה ונהירה עידוד הקמת מרחבים מוגנים בדירות."
"60. מהצעת החוק עולה כי לא רק שהכוונה הייתה ליתן פטור לבניית מרחב מוגן בלבד, אלא שהייתה כוונה כי הפטור יינתן רק להיתרים שיוצאו בתוך 3 שנים.
61. אכן, בנוסח החוק הסופי לא התקבלה ההגבלה של הוצאת היתר הבניה בתוך 3 שנים, אך בוודאי נותר הרציונל, כי מטרת הפטור היא לעודד בניית מרחב מוגן דירתי ולא הקלה בהיטל השבחה על סוחרי מקרקעין.
62. ברור כי מתן פטור מהיטל השבחה לממ"ד גם במכר מקרקעין לא רק שאינה מגשימה את הרציונל והתכלית של התיקון לעודד בנייה מהירה של מרחבים מוגנים, אלא שיש בפטור שכזה אף לעקר את התמריץ לבניית מרחבים מוגנים."
"ועדת הערר מודעת לכך כי קיימים החלטות של שמאים מכריעים הקובעים אחרת.
עם זאת, מדובר בנושא משפטי טהור של פרשנות הוראת פטור בחקיקה, ובנסיבות אלו אף לאחר שהבאנו בחשבון את עמדת השמאים המכריעים בעניין זה, אנו סבורים כי הפרשנות הנכונה של הוראת הפטור, הן מבחינה לשונית והן מבחינת תכלית, הינה כי הפטור לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן." *(ההדגשה אינה במקור).*

מעיון בהחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, מיום 26.10.2017, עולה כי העוררים הגישו עררים שעוסקים בהכרעות שמאים מכריעים בנוגע להיטל ההשבחה למקרקעי העוררים השונים.

ועדת הערר נדרשה לשאלת היקף תחולתו של הפטור לבניית ממ"ד האמור בסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית ולשאלת מועד מימוש הזכויות לצורך החיוב בהיטל השבחה בעסקאות קומבינציה.

עיקרי פרטי הערר, כדלהלן:

"תכנית פת/ 48/1216 (פורסמה למתן תוקף ביום 6.2.14; להלן: תכנית 48), היא תכנית איחוד וחלוקה החלה במתחם האמור. במסגרתה הוקצו לבעלי הזכויות השונים במתחם זכויות במגרשי בניה שיצרה התכנית לשם הקמת שכונת מגורים. לאחר אישורה ביקשו בעלי הזכויות בעררים השונים שבפנינו לקבל שומות השבחה, כאשר חלקם גם התקשרו בסמוך לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 בעסקאות קומבינציה עם יזמים."
"5. ככל שטענת הוועדה המקומית בעניין זה תידחה, ***מתעוררת בחלק מהעררים שהגישו הנישומים השאלה המשפטית הבאה: האם עסקאות הקומבינציה שנכרתו לפני תחילת תוקפה של תכנית 48 (מבין העסקאות שהוצגו בפנינו עסקה אחת נחתמה לאחר הפרסום של תכנית 48 למתן תוקף וטרם תחילת התוקף, ושתי עסקאות נחתמו בסמוך לפני הפרסום למתן תוקף) לגבי זכויות במקרקעין במגרשים שקבעה תכנית זו, ואשר***

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

כללו תנאי מתלה של "אישור" תכנית זו, יחשבו מימוש בדרך של מכר של הזכויות שנמכרו בעסקאות באותם מגרשים עתידיים שיצרה התכנית (שאז לא יינתן ליזמים הפטור לבניית ממ"דים), או שמא אין בהן מימוש במכר של זכויות בניה שהעניקה תכנית 48." *(ההדגשה אינה במקור).*

"28. נוכח מסקנתנו בעניין פרשנות הוראת הפטור הנ"ל, לא מתייתרת הכרעתנו בסוגיה הנוספת העולה בחלק מהעררים במקרים בהם נחתמו עסקאות קומבינציה. המחלוקת הינה האם ניתן לראות בעסקאות הקומבינציה כמימוש בדרך מכר של חלק מהזכויות שהקנתה תכנית 48 (כעמדת הוועדה המקומית) למרות שנחתמו לפני מועד תחילת תוקפה; או שמא יש לראות ביזמים שרכשו את הזכויות בהסכם הקומבינציה כגורם החייב בהיטל ההשבחה מתכנית 48 (כטענת בעלי הזכויות בעררים בפנינו), וכפועל יוצא מכך כגורם הזכאי ליהנות מהפטור לבניית ממ"דים בעת המימוש בדרך של היתר".

עמדת הוועדה המקומית בתיק נשוא החלטת ועדת הערר היה כדלהלן:

"31. תמצית טענות הוועדה המקומית: בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר חשדר הנ"ל אין פטור מהיטל השבחה לממ"דים במימוש בדרך של מכר. עסקאות הקומבינציה נעשו לגבי זכויות שכלל לא היו קיימות טרם תכנית 48. הוועדה המקומית מפנה לפסיקה, שלא הכירה במכר שמדובר בעסקה המקדימה ומחלקת זכויות עתידיות שייווצרו לאחר מועד העסקה בתכניות, וכנובע מכך לא אפשרה פטורים לרוכשים מהיטל ההשבחה.
עוד היא מבקשת ללמוד היקש מסעיף 19(3א) לחוק מיסוי מקרקעין, ששם נקבע כי יום המכירה של זכויות המותנות בהתקיימות תנאי עתידי הוא יום אישור התכנית ולא יום חתימת ההסכם.
במועד בו נחתמו העסקאות לא היה למוכרים את הכוח המשפטי למכור משהו שעוד לא נולד, והעסקאות התגבשו הלכה למעשה רק במועד בו אושרה התכנית, שאז נוצרו המגרשים שהוקצו לבעלי הזכויות.
העובדה ששלטונות מס שבח קיבלו את מועד עסקת הקומבינציה כמועד הרכישה בשלב שנעשו עסקאות הקומבינציה אינה רלבנטית לענייננו."

בהכרעתה מציינת ועדת הערר את עיקרי הדברים הבאים:

"33. נקדים ונאמר, כי מהטעמים שיפורטו להלן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיות במגרשים העתידיים שיוצרת תכנית 48.
אנו סבורים, כי לצורך החיוב בהיטל ההשבחה בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלה (כאמור בסעיף 2 לתוספת השלישית) יש לראות במועד תחילת התוקף של תכנית 48 את מועד העברת הזכויות ליזמים.
לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה תכנית 48, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים כאמור בערר חשדר הנ"ל."

בהמשך הוסיפה ועדת הערר:

"43. על רקע זה נבחן את מהותן הכלכלית של הסכמי הקומבינציה."
"בכל ההסכמים שהוצגו בפנינו, ההתקשרות נעשתה בנוגע לזכויות במגרשים, שלא היו קיימים בפועל באותה עת, אך היה צפוי כי ייווצרו במועד תחילתה של תכנית 48 (שהיא, כאמור, תכנית שכללה הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים).
ההסכמים התייחסו למגרשים שהיו צפויים להיווצר בתכנית 48 בביטוי מגרשים "זמניים".

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

כל ההסכמים היו על תנאי מתלה שהוגדר כ"אישורה של תב"ע פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה (כולל טבלת ההקצאות המצורפת)" (בהסכם מיום 3.2.14); או "אישורה של תב"ע פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה ועפ"י טבלת ההקצאות המצורפת לתב"ע פת/48/1216, וכמפורט בסעיף 1.6 להלן וזאת לא יאוחר מאשר תוך 24 חודש מיום חתימת החוזה"

או "אישורה של תב"ע פת/48/1216 במתכונתה המצורפת לחוזה היינו כאשר לבעלי המגרש מלוא הזכויות במגרש 108 ל-31 יח"ד ללא דיאמנט צביה""

"45. עולה בבירור, כי ההסכמים לא נועדו כלל לשנות מיידית את מערך הזכויות הקנייניות במקרקעי המוכרים למועד העסקאות (המגרשים שהוקנו להם בתכנית 15) או אף ליצור התחייבות אובליגטורית להעברת הזכויות באותם מקרקעין.

בכל העסקאות נכללו כאמור לעיל תניות שהבהירו שאין בהן העברה של הזכויות הקיימות במקרקעין, ולמעשה הצדדים להסכם לא התעניינו בזכויות אלה, שהיו קשיים שונים במימושן (כפי שטענו בפנינו בעלי הזכויות)."

"46. מבחינה קניינית עולה, שבמועד ההתקשרות בעסקאות כלל לא ניתן היה לבצע העברת זכויות קניינית של המגרשים שייווצרו בתכנית 48 משום שאותם מגרשים טרם נוצרו באותה עת.

מדובר אפוא בעסקאות המקנות זכות חוזית לקבלת זכות עתידית במגרשים שטרם נוצרו במועד חתימת העסקאות, וכל זאת בתנאי שאותם מגרשים אכן ייווצרו בפועל (שאחרת העסקאות כלל לא יחייבו את הצדדים בהתאם לתנאי המתלה שנקבע).

כאמור לעיל, עסקאות הקומבינציה הותירו בבירור בידיהם של המוכרים את זכויותיהם הקיימות במגרשים שיצרה בעבר תכנית 15.

הצדדים כלל לא היו מעוניינים לעסוק בזכויות באותם מקרקעין שהיו קיימות למוכרים במועד ההתקשרות בעסקאות, והצדדים ראו לנגד עיניהם רק את זכויות הבניה העתידיות שהיו צפויות להיווצר בתכנית 48 לאחר מועד כריתת העסקאות.

תכנית 48 הקנתה את המגרשים החדשים שיצרה למוכרים בעסקאות הקומבינציה וזאת כנגד הזכויות שהיו להם אז במגרשים אחרים, אשר ההסכמים כלל לא נועדו להעביר את הבעלות בהם ואשר הצדדים להסכמים כלל לא היו מעוניינים במימוש אותן זכויות בניה שהיו קיימות באותו מועד."

"50. לפיכך עולה, לדעתנו, כי מהותן הכלכלית של העסקאות הייתה לסחור בזכויות עתידיות במקרקעין (המגרשים "הזמניים") שכלל לא היו ברשות המוכרים באותו שלב ובזכויות הבניה העתידיות שהיו צפויות להיווצר בתכנית 48.

המוכרים בעסקאות הקומבינציה הבטיחו לעצמם תמורה מלאה בשירותי בניה לבניית דירותיהם כנגד זכויות במקרקעין שיועברו ליזמים ככל שתכנית 48 אכן תקבל תוקף וניתן יהיה לקבל היתרי בניה לפיה.

לפיכך עולה, לדעתנו, כי התכלית העומדת בבסיס דיני היטל ההשבחה של הטלת החיוב על הגורם המתעשר בפועל מהתכנית מצדיקה לראות בהסכמי הקומבינציה מימוש במכר של הזכויות שהוקנו בתכנית 48 עם כניסתה לתוקף לבעלי המגרשים הקיימים לפי תכנית 15."

"המגרשים החדשים שיצרה בהמשך תכנית 48 הוקצו למוכרים בעסקאות הקומבינציה (שהם בעלי הזכויות במגרשים שהתכנית ביטלה).

למעשה עולה, כי גם במועד תחילתה של תכנית 48 לא מועברות ליזמים זכויות קנייניות באותם מגרשים חדשים. אולם, רק החל משלב זה אין מדובר בזכויות עתידיות אלא במקרקעין קיימים, שניתן לראות בהתחייבות

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

האובליגטורית להעברתם בתמורה שסוכמה את מימוש ההתעשרות שהפיקו המוכרים כתוצאה מאישור התכנית (בדומה למצב שהיה בפרשת נוה בנין)."

"56. לבסוף נבהיר, כי אין בדברינו כדי לסטות מהפסיקה שהכירה בכך שהסכם על תנאי מתלה הוא חוזה שלם מרגע כריתתו.

כאמור, עמדתנו הינה, כי בנסיבות עניינו, מהותן הכלכלית של עסקאות הקומבינציה שנחתמו כלל לא הייתה מכירת זכויות במקרקעין קיימים (במגרשים שיצרה תכנית 15).

במהות מדובר היה ביצירת התחייבות למכירת זכויות עתידיות במקרקעין לא קיימים באותה שעה, ושהיו צפויים להיווצר רק בתכנית 48 ולהיות מוקנים למוכרים בעסקאות הקומבינציה (כנגד זכויותיהם במקרקעין הקיימים באותה עת שלא נעשתה כל התחייבות לגביהן באותן עסקאות).

בנסיבות אלה יש לראות את מועד הקניית ה"בעלות" באותם מקרקעין עתידיים (במובן סעיף 2 לתוספת השלישית) לצורך החבות בהיטל ההשבחה ברגע כניסתה לתוקף של התכנית למי שהמגרשים הוקצו לו לפי התכנית. רק באותו מועד מדובר במקרקעין קיימים שניתן להקנות בהם זכויות קנייניות."

ולסיכום, עמדת ועדת הערר בעניין המשפטי הקרדינלי של נושא הפטור בגין ממ"דים במימוש בדרך של קומבינציה:

"57. מכל הטעמים האמורים לעיל אנו סבורים שצודקת הוועדה המקומית בטענותיה שיש לראות לצורך התוספת השלישית את ההסכמים כמימוש הזכויות במועד בו מתקיים התנאי המתלה - היינו אישורה של תכנית 48 - ולא במועד החתימה על הסכמי הקומבינציה. לפיכך, מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות במקרקעין וזכויות בניה שיצרה התכנית, ואין מקום לאפשר פטור לממ"דים במימוש כזה (שכאמור ניתן רק למימוש בהיתר לבניית ממ"דים).

58. מהטעמים האמורים אנו מחליטים לדחות את עררי בעלי הזכויות בעניין זה (ולרבות עררים 325/15/48, 277/15/48). מובהר, אפוא, כי על הוועדה המקומית להעניק את הפטור לממ"דים רק על מימוש בהיתר של מי שהיה בעל זכויות במקרקעין עובר לאישור תכנית 48 ורק על החלק שלא נמכר בעסקת קומבינציה."

מעיון בערעור שהוגש לבית המשפט המחוזי על החלטה זו, עמ"נ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי, ניכר כי לא נטענו טענות ולא נדרש בית המשפט להכריע בעניין הפטור מהיטל השבחה במימוש במסגרת הסכמי קומבינציה והשאלה העיקרית שעמדה בערעור זה הינה האם החוק מקנה פטור מהיטל השבחה בגין בניית ממ"ד גם כשמדובר בבניית דירה חדשה, המחויבת בכל מקרה בבניית ממ"ד.

אני סבור כי ההחלטה בערר סלונימסקי, הינה הרלוונטית יותר ובעלת הדמיון הרב ביותר למקרה המונח בפני.
בפועל, נחתמה עסקת פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין עובר לאישור התכנית המשביחה וזאת ביחס לזכויות עתידיות שיאושרו בתכנית עתידית.
נקבעו תנאים מתלים אשר לכל הפחות מחייבים את אישור התכנית המשביחה נשוא ההחלטה.
הגם שמדובר בעסקת פינוי בינוי, במהותה מדובר בעסקת קומבינציה כאשר הדיירים מוכרים/מעבירים את כלל זכויות בניה ליזם והיזם בתמורה בונה את דירות התמורה של הדיירים הקיימים.

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

מעיון בערר (צפון) 885/14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה, אליו מפנה המבקשת, עולה כי עררים אלה עניינם בפרשנות צו הפוטר מהיטל השבחה בעסקאות שנועדו לממש פרויקט פינוי-בינוי מוכרז, מכוח סעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
מדובר במקרקעין אשר בהתאם לסמכותם, שרי הפנים והבינוי והשיכון הוציאו את צו התכנון והבנייה (פטור מהיטל השבחה) (הוראת שעה) (מס' 4), התשע"ב-2011, לגבי מתחם הקרקע ובו נקבע:
"לא תחול חובת היטל השבחה <u>בשל בניה</u> של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או <u>הרחבה</u> של דירת מגורים בתחום המתואר בתוספת. <u>תוקפו של צו זה עד 5.9.16</u>, זולת אם בוטלה ההכרזה על המתחם לפינוי לשם בינוי קודם לכן....."
נציגי המבקשת מנסים להקיש מהחלטת ועדת הערר במקרה דנן ופירוש המילים "בשל בנייה" בפטור שניתן בצו לפרשנות סעיף 19(ב)(9) נשוא עניינו.
אני סבור כי פרשנות זו מהחלטת ועדת הערר הינה עקיפה ואינה נדרשת לאור הפרשנות הנהוגה והקיימת ביחס לסעיף פטור זה כפי שפורט לעיל בעניין חשדר וסלונימסקי.
בעררים אלו נקבעה מבחינה משפטית, הפרשנות כי "בשל בנייה" בסעיף הפטור מתייחס למימוש בדרך של היתר בניה ואילו במימוש בדרך של מכר ולעניין זה גם עסקת קומבינציה לא חל הפטור.

לפיכך ועל אף טענות המבקשת הרבות בעניין זה ולאור תשתית הפסיקה הקיימת המנחה אותי, איני יכול לקבל את עמדתה בעניין זה.
לכן, יובא בחשבון כי פטור מהיטל השבחה יינתן לדירות הדיירים בלבד שהינו נערך כמימוש בדרך של בקשה להיתר בניה ויתר הזכויות אשר הועברו ליזם במסגרת הסכם הקומבינציה, חייבות בהיטל בגין מימוש בדרך של מכר ולא חל לגביהם הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"ד.
עמדה דומה ננקטה ע"י שמאי המשיבה בהכרעה בחלקות 11, 148, 149 בגוש 7145 בבת ים, עמדה אשר אומצה ע"י השמאית יעל הרון, בהחלטה מיום 09.07.2020.

על אף העובדה כי בסעיף הפטור מצוין כי הינו חל "בשל בניית" מרחב מוגן ומונח זה אינו מתייחס באופן חד משמעי לסוגיית מימוש הזכויות, קרי במכר או בהיתר, איני יכול לפרש את סעיף הפטור בדרך אחרת מהחלטות ועדות הערר המנחות והמנומקות בעניין זה.
רוצה לומר, שככל שהמבקשת סבורה כי לאור מהות הפרויקט, שהינו פרויקט פינוי בינוי מורכב, על כלל מאפייניו הייחודיים ראוי להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין מלוא הממ"דים במצב החדש, ראוי כי תפנה טענות אלו לערכאות משפטיות רלוונטיות, שכן "ידי כבולות" לפרשנות המקובלת בעניין סוגי המימוש בהתאם להחלטות ועדות הערר שלעיל.

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

ערכי שווי במקרקעין במצב התכנוני החדש:

בחנתי את נתוני ההשוואה שנוקטים בהם שמאי הצדדים ונתונים נוספים מהסביבה הקרובה.
אין חולק כי גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר מבין גישות השומה ובפרט לנתוני השוואה לקרקעות.

בחנתי נתוני השוואה למכר קרקע לבניה רוויה בתכנית ח/501 – בה אותרו עסקאות מכר קרקע במגרש מס' 102 הסמוך הידוע בכתובת דגניה 4, כדלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	זכויות ליח"ד	שטח יח"ד ממוצע	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר קרקע מבונה
עסקאות השוואה לקרקעות בגוש 7173 חלקה 304 הסמוכה								
07/02/2019	7173	304	102	1.31	137.1	₪ 1,459,422	₪ 1,111,922	₪ 8,112
12/11/2017	7173	304	102	1.50	137.1	₪ 1,635,000	₪ 1,093,160	₪ 7,975
12/11/2017	7173	304	102	1.80	137.1	₪ 1,952,931	₪ 1,084,418	₪ 7,912
12/11/2017	7173	304	102	1.80	137.1	₪ 1,952,931	₪ 1,084,418	₪ 7,912
12/11/2017	7173	304	102	2.20	137.1	₪ 2,393,967	₪ 1,089,300	₪ 7,947

מדובר במקרקעין במיקום דומה מאוד במרחק אווירי של כ- 70 מ' בלבד מהמקרקעין נשוא ההחלטה.
מחד מדובר בעסקאות למכר מס' יח"ד מצומצם ומאידך במגרש בו יח"ד ממוצעת בהיקף נרחב של כ- 137 מ"ר.
לפי התכנית החלה פתרונות החניה יהיו בתת קרקעית בלבד ותקן החניה לא יפחת מתקן של 1.5 מ.ח ליח"ד.
מדובר במגרש מגורים בלבד, לא שימושי מסחר ומבני ציבור בו לא קיימות קומות מרקמיות, ללא צמידות לתחנת רכבת קלה עתידית (ברם במרחק מיטבי ממנה), ומאפיינים עדיפים נוספים.

בחנתי את נתוני השוואה למכר קרקע לבניה רוויה בתכנית ח/4/370 – קריית רבין מתחם מזרחי, כדלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	מס' מגרש	זכויות ליח"ד	שטח יח"ד ממוצע	מחיר	שווי קרקע ליח"ד	שווי מ"ר קרקע מבונה
עסקאות השוואה לקרקעות בגוש 6874 - תכנית ח/4/370								
26/11/2020	6874	114	232	1.62	132.0	₪ 1,311,110	₪ 811,257	₪ 6,146
21/04/2020	6874	96	225	1.00	132.0	₪ 900,000	₪ 897,653	₪ 6,800
03/03/2020	6874	82	205	3.86	132.0	₪ 3,168,456	₪ 820,631	₪ 6,217
11/11/2019	6874	101	209	13.91	132.0	₪ 12,520,800	₪ 900,164	₪ 6,819
27/08/2019	6874	114	232	5.31	132.0	₪ 5,775,000	₪ 1,088,185	₪ 8,244
18/08/2019	6874	114	232	0.80	132.0	₪ 675,555	₪ 843,894	₪ 6,393
25/02/2019	6874	109	230	1.80	132.0	₪ 1,600,000	₪ 890,909	₪ 6,749
31/01/2019	6874	87	200	0.99	132.0	₪ 900,000	₪ 911,080	₪ 6,902
01/01/2019	6874	113	227	1.95	128.5	₪ 1,749,708	₪ 898,747	₪ 6,996
20/11/2018	6874	98	206	5.60	132.0	₪ 6,526,329	₪ 1,164,420	₪ 8,821
20/11/2018	6874	98	206	3.69	132.0	₪ 4,307,121	₪ 1,167,298	₪ 8,843
20/11/2018	6874	98	206	5.37	132.0	₪ 6,274,176	₪ 1,168,102	₪ 8,849
20/11/2018	6874	98	206	5.46	132.0	₪ 6,381,052	₪ 1,167,692	₪ 8,846
20/11/2018	6874	98	206	2.80	132.0	₪ 3,263,048	₪ 1,164,378	₪ 8,821
12/07/2018	6874	98	206	5.12	132.0	₪ 6,000,000	₪ 1,171,382	₪ 8,874

הערה: עסקה בחלקה מס' 98 מהווה ככל הנראה עסקה אחת למכר 28 יח"ד במצטבר מבעלי זכויות שונים במחיר מעט חריג ביחס ליתר העסקאות.

מחד מדובר בעסקאות למכר מס' יח"ד מצומצם ובמגרשים בייעוד מגורים ד' בגובה של בין 5-12 קומות מגורים ללא שימושי מסחר ומבני ציבור, ברם במתחם המצוי בשלבי בניה ופיתוח.
יח"ד ממוצעת בהיקף נרחב של כ- 137 מ"ר (למעט מגרש אחד בו 128.5 מ"ר ליח"ד).

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

לפי התכנית החלה פתרונות החניה יהיו בתת קרקעית בלבד ותקן החניה לא יפחת מתקן של 1.5 מ.ח ליח"ד בגודל של עד 120 מ"ר ו- 2 מ.ח ליח"ד מעל 120 מ"ר.
מתחם הקרקע בסמיכות לקו הירוק העתידי של הרכבת הקלה.
להערכתי מדובר במיקום ומאפיינים עדיפים ביחס למקרקעין נשוא ההחלטה שהינן בצירי תנועה ראשיים בפרויקט בעל מאפיינים נחותים.

<u>גישת השווי השיורי [גישת "החילוץ"], שווי מ"ר קרקע מבונה מעסקאות השוואה לדירות מגורים בנויות, כדלהלן:</u>

בחנתי את העסקאות אשר נוקטים בהם שמאי הצדדים.
ראשית אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל את ההשוואה למכר דירות מגורים בפרויקטים בבניה חדשה, באזורים ותיקים, שאינם דומים למיקום ומאפייני הבניה של המקרקעין נשוא ההחלטה, עסקאות שבוצעו בשכונות רסקו, אגרובנק וקריית עבודה, בהם בניה נמוכה יחסית ובמיקומים שלהם קיים קושי להשוואה[27].
גם החלטות שמאים מכריעים שנוקטת בהם שמאית המשיבה אינן דומים לנשוא ההחלטה באופן המקשה על ההשוואה הקשה מהחלטות אלו להערכתי.
אציין כי גם תמהיל יח"ד שנוקטת בו שמאית המשיבה אינו דומה למקרה דנן, כפי שפירט שמאי המבקשת.
עסקאות השוואה רלוונטיות ביותר להערכתי לדירות מגורים בבניינים רבי קומות בסביבת הנכס הקרובה:

[27] לדוגמא בגו"ח 7168/188 בן יהודה 2, פרויקט תמ"א 38 בבניין טורי בגובה 7 קומות בלבד.
גו"ח 7170/250 פרויקט תמ"א 38 בבניין טורי בגובה 8 קומות בלבד. ועוד.

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

עסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה לאחר המועד הקובע – מכר דירות יזם:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
עסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה למכירת דירות יזם חדשות	**עסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה לאחר המועד הקובע (היתר מיום 24.08.2021)**						
	29/08/2021		140	7	5	₪ 3,153,000	₪ 22,521
	09/08/2021	דירת גג	193	25	6	₪ 4,944,000	₪ 25,617
	08/07/2021		83	5	3	₪ 2,020,000	₪ 24,337
	06/07/2021	דירת גג	180	25	4	₪ 4,480,000	₪ 24,889
	29/06/2021		89	5	4	₪ 2,280,000	₪ 25,618
	23/06/2021		105	24	4	₪ 2,600,000	₪ 24,762
	23/06/2021	דירת גג	182	25	6	₪ 4,900,000	₪ 26,923
	13/06/2021		79	2	3	₪ 1,973,000	₪ 24,975
	13/06/2021		105	1	4	₪ 2,365,527	₪ 22,529
	13/06/2021		82	2	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		82	2	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		82	2	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		84	2	3	₪ 1,973,000	₪ 23,488
	13/06/2021		109	3	4	₪ 2,365,527	₪ 21,702
	13/06/2021		100	3	4	₪ 2,365,527	₪ 23,655
	13/06/2021		79	3	3	₪ 1,973,000	₪ 24,975
	13/06/2021		82	3	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		82	3	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		82	3	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		84	3	3	₪ 1,973,000	₪ 23,488
	13/06/2021		109	4	4	₪ 2,365,527	₪ 21,702
	13/06/2021		98	4	4	₪ 2,365,527	₪ 24,138
	13/06/2021		83	1	3	₪ 1,973,000	₪ 23,771
	13/06/2021		105	2	4	₪ 2,365,527	₪ 22,529
	13/06/2021		109	2	4	₪ 2,365,527	₪ 21,702
	13/06/2021		105	2	4	₪ 2,365,527	₪ 22,529
	13/06/2021		83	2	3	₪ 1,972,999	₪ 23,771
	13/06/2021		105	3	4	₪ 2,365,527	₪ 22,529
	13/06/2021		110	3	4	₪ 2,365,527	₪ 21,505
	13/06/2021		82	4	3	₪ 1,973,000	₪ 24,061
	13/06/2021		83	2	3	₪ 1,973,000	₪ 23,771
	13/06/2021		109	2	4	₪ 2,365,527	₪ 21,702

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

המשך עסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שטח במ"ר	קומה	חדרים	מחיר		מחיר למ"ר בנוי
עסקאות שבוצעו במקרקעין נשוא ההחלטה לאחר המועד הקובע (היתר מיום 24.08.2021)								
עסקאות שבוצעו למכירת דירות יזם חדשות במקרקעין נשוא ההחלטה	13/06/2021		105	3	4	2,365,527	₪	22,529 ₪
	13/06/2021		105	4	4	2,365,527	₪	22,529 ₪
	13/06/2021		82	4	3	1,973,000	₪	24,061 ₪
	13/06/2021		84	4	3	1,973,000	₪	23,488 ₪
	13/06/2021		105	5	4	2,365,527	₪	22,529 ₪
	13/06/2021		98	5	4	2,365,527	₪	24,138 ₪
	13/06/2021		105	5	4	2,365,527	₪	22,529 ₪
	13/06/2021		79	5	3	1,973,000	₪	24,975 ₪
	13/06/2021		82	5	3	1,973,000	₪	24,061 ₪
	13/06/2021		82	5	3	1,973,000	₪	24,061 ₪
	13/06/2021		82	5	3	1,973,000	₪	24,061 ₪
	13/06/2021		84	5	3	1,973,000	₪	23,488 ₪
	13/06/2021		83	9	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	10	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	11	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	12	3	1,972,999	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	13	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	18	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	19	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	20	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	22	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	23	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		83	22	24	1,973,000	₪	23,771 ₪
	13/06/2021		98	2	4	2,365,527	₪	24,138 ₪
	13/06/2021		105	1	4	2,365,527	₪	22,529 ₪
	13/06/2021		109	1	4	2,365,527	₪	21,702 ₪
	13/06/2021		79	4	3	1,973,000	₪	24,975 ₪
	13/06/2021		82	4	3	1,973,000	₪	24,061 ₪
	13/06/2021		83	21	3	1,973,000	₪	23,771 ₪
	08/06/2021		83	7	3	1,929,705	₪	23,249 ₪
	08/06/2021		83	8	3	1,944,705	₪	23,430 ₪
	08/06/2021		83	5	3	1,899,705	₪	22,888 ₪
	08/06/2021		83	3	3	1,899,705	₪	22,888 ₪
	03/06/2021	דירת גג	172	25	6	4,285,849	₪	24,918 ₪
	23/05/2021		109	5	4	2,289,599	₪	21,005 ₪
	19/05/2021		83	14	3	2,034,705	₪	24,515 ₪
	19/05/2021		83	15	3	2,049,705	₪	24,695 ₪
	10/05/2021		106	4	4	2,290,000	₪	21,604 ₪
	09/05/2021		83	16	3	2,064,705	₪	24,876 ₪
	09/05/2021		110	4	4	2,349,000	₪	21,355 ₪
	ממוצע		**96.2**	**7.7**	**3.8**	**2,269,644**	₪	**23,584** ₪
	ממוצע ללא פטנהאוז		**91.1**	**6.6**	**3.7**	**2,129,479**	₪	**23,467** ₪

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>הערות לטבלה:</u>
עסקאות מיום 13/06/2021 מהוות עסקאות מכירת 54 דירות, בעיקר בקומות נמוכות לחברת אמפא יובלים דיור להשכרה בע"מ.
מעיון במחשבוני הלמ"ס, מדד מחירי הדירות במחוז מרכז ומדד מחירי דירות חדשות עולה כי חלה עליית מחירי הדירות בהיקף של בין 5%-8% בין המועד הקובע בעניינו לבין המחצית של שנת 2021.
יצוין כי אין לבצע הפחתה בגין דיור להשכרה שכן הפחתה כזאת ננקטת בשומות מכריעות כאשר קיימת מגבלה המחייבת השכרת דירות בתב"ע, מצב אשר לא דומה למקרה דנן.

יודגש כי עיקר העסקאות מתייחסות לדירות בקומות נמוכות בהן השווי נמוך יותר, בדירות ששטחן קטן, וחלק ניכר מהדירות מצוי להערכתי בקומות המרקמיות בבניין B, דירות נחותות בהן לא קיים ממ"ד אלא ממ"ק (קומתי משותף) לחלקן כיוון אוויר אחד בלבד בצפיפות גבוהה.
לאינדיקציה בלבד, בהתאם לשיחה טלפונית שנערכה ביום 23/11/2021 עם משווק הדירות בבניין, נמסר כי נותרו לשיווק דירות 4 חדרים בקומות גבוהות בלבד, 23 ומעלה, ומחירן העדכני הינו כ- 2,690,000 ₪ לדירה בשטח של 100 מ"ר עם מרפסת של 10 מ"ר.
דירות שלושה חדרים בסביבות מחצית גובה הבניין משווקות במחיר של כ- 2,300,000 ₪ ללא מקום חניה.
תאריך אכלוס משוער 12/2024.

<u>גו"ח 7173/306</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
מגרש צמוד למקרקעין - מיקום דומה/זהה למקרקעין נשוא ההחלטה - היתר בניה מיום 10/03/2015								
7173/306 -ד"ר כהן היינץ 5 -	03/10/2019	-	2016	110	21	5	₪ 3,380,000	₪ 30,727
פרויקט הכולל מגדל מגורים בן	31/07/2019	פנטהאוז	2018	150	23	5	₪ 5,500,000	₪ 36,667
24 קומות מעל קומת עמודים	01/07/2019	דירה 16	2015	106	5	4	₪ 2,330,000	₪ 21,981
ממוצע				**122**	**16**	**5**	**₪ 3,736,667**	**₪ 29,792**
ממוצע ללא פטנהאוז				**108**	**13**	**5**	**₪ 2,855,000**	**₪ 26,354**

<u>גו"ח 7173/304</u>:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
מיקום דומה למקרקעין נשוא ההחלטה - היתר חפירה ודיפון מיום 13/02/2020 והיתר בניה ניתן ביום 13/09/2020								
7173/304 - דגניה 4 פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 24 קומות מעל קומת עמודים	07/02/2021	דירה 9	2024	75	2	3	₪ 1,940,000	₪ 25,867
	18/01/2021	דירה 77	2024	130	19	5	₪ 3,120,000	₪ 24,000
	09/12/2020	דירה 4	2024	75	1	3	₪ 1,870,000	₪ 24,933
	22/11/2020	פנטהאוז - דירה 96	2024	182	24	5	₪ 5,300,000	₪ 29,121
	15/09/2020	-	2024	130	21	5	₪ 3,100,000	₪ 23,846
	29/06/2020	דירה 90	2020	120	22	4	₪ 3,030,000	₪ 25,250
	29/06/2020	דירה 2	2020	80	0	3	₪ 1,850,000	₪ 23,125
	29/06/2020	דירה 5	2020	89	1	3	₪ 1,880,000	₪ 21,124
	25/09/2020	דירה 3	2020	80	1	3	₪ 1,900,000	₪ 23,750
	16/06/2020	דירה 25	2020	130	6	5	₪ 2,840,000	₪ 21,846
	31/05/2020	-	2020	80	0	3	₪ 1,770,000	₪ 22,125
ממוצע				**106**	**8.8**	**3.8**	**₪ 2,600,000**	**₪ 24,090**
ממוצע ללא פטנהאוז				**101**	**8.1**	**3.8**	**₪ 2,392,222**	**₪ 23,749**

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

גו"ח 7173/303:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
מיקום דומה למקרקעין נשוא ההחלטה - בניין קיים, היתר בניה ניתן ביום 10/11/2013								
7173/303 - דגניה 2 פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 27 קומות מעל קומת עמודים	19/01/2021	דירה 95	2013	183	26	6	₪ 4,400,000	₪ 24,044
	08/12/2019	-	2013	126	18	5	₪ 2,800,000	₪ 22,222
	25/09/2019	פנטהאוז - דירה 100	2013	154	28	5	₪ 4,700,000	₪ 30,519
	10/09/2019	דירה 93	2013	140	25	5	₪ 3,275,000	₪ 23,393
	02/09/2019	דירה 39	2016	125	11	5	₪ 2,400,000	₪ 19,200
	15/05/2019	דירה 60	2017	130	16	5	₪ 2,800,000	₪ 21,538
	04/03/2019	-	2017	151	24	6	₪ 3,169,000	₪ 20,987
	27/12/2018	דירה 15	2013	114	5	5	₪ 2,600,000	₪ 22,807
	25/12/2018	דירה 11	2013	113	4	5	₪ 2,580,000	₪ 22,832
	ממוצע			**137**	**17**	**5**	**₪ 3,191,556**	**₪ 23,060**
	ממוצע ללא פטנהאוז			**135**	**16**	**5**	**₪ 3,003,000**	**₪ 22,128**

גו"ח 6867/50:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
מיקום דומה למקרקעין נשוא ההחלטה - היתר בניה ניתן ביום 30/05/2016								
6867/50 - גולדה מאיר 3 פרויקט הכולל מגדל מגורים בן 25 קומות מעל קומת עמודים	17/03/2021	דירה 88	2019	160	22	5	₪ 4,110,000	₪ 25,688
	22/02/2021	-	2019	142	15	5	₪ 2,950,000	₪ 20,775
	16/11/2020	דירה 85	2019	160	22	5	₪ 4,080,000	₪ 25,500
	16/09/2020	דירה 86	2019	160	22	5	₪ 3,950,000	₪ 24,688
	24/06/2020	דירה 67	2020	140	17	5	₪ 3,190,000	₪ 22,786
	16/06/2020	דירה 75	2019	143	19	6	₪ 3,250,000	₪ 22,727
	29/03/2020	-	2019	142	15	6	₪ 3,200,000	₪ 22,535
	02/01/2020	דירה 36	2018	130	9	5	₪ 2,730,000	₪ 21,000
	20/11/2019	-	2017	138	16	6	₪ 3,100,000	₪ 22,464
	16/10/2019	-	2019	125	4	5	₪ 2,499,854	₪ 19,999
	10/10/2019	-	2019	105	1	4	₪ 2,380,000	₪ 22,667
	25/09/2019	-	2019	120	12	5	₪ 2,790,000	₪ 23,250
	12/09/2019	דירה 41	2019	120	11	5	₪ 2,760,000	₪ 23,000
	09/09/2019	-	2019	125	12	5	₪ 2,800,000	₪ 22,400
	01/09/2019	פנטהאוז	2016	167	24	5	₪ 4,450,000	₪ 26,647
	07/07/2019	פנטהאוז	2019	120	25	5	₪ 4,370,000	₪ 36,417
	ממוצע			**128**	**12.7**	**5.0**	**₪ 3,097,762**	**₪ 23,909**
	ממוצע ללא פטנהאוז			**136**	**14.1**	**5.1**	**₪ 3,127,847**	**₪ 22,820**

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

גו"ח 6867/20-25:

גוש חלקה	יום מכירה	מהות	שנת בניה	שטח	קומה	חדרים	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
חלקות 20-25 בגוש 6867 - מיקום דומה למקרקעין נשוא ההחלטה רחוב פיכמן - בניינים קיימים, היתר בניה להקמה בין השנים 2012-2015								
006867-0022-035-00	01/07/2020	דירה 35	2014	118	9	5	₪ 2,750,000	₪ 23,305
006867-0023-026-00	30/06/2020	-	2018	126	7	5	₪ 2,850,000	₪ 22,619
006867-0023-000-00	05/05/2020	דירה 24	2016	104	6	4	₪ 2,580,000	₪ 24,808
006867-0025-000-00	30/04/2020	דירה 5	2013	72	1	3	₪ 1,750,000	₪ 24,306
006867-0025-067-00	25/12/2019	פנטהאוז - דירה 67	2015	144	18	5	₪ 3,440,871	₪ 23,895
006867-0025-000-00	17/12/2019	פנטהאוז	2017	144	18	5	₪ 3,450,000	₪ 23,958
006867-0020-064-00	27/10/2019	-	2016	91	16	4	₪ 2,465,000	₪ 27,088
006867-0022-010-00	06/10/2019	-	2012	125	3	5	₪ 2,520,000	₪ 20,160
006867-0020-037-00	20/08/2019	דירה 37	2016	90	10	4	₪ 2,430,000	₪ 27,000
006867-0025-048-00	27/06/2019	דירה 48	2017	92	12	4	₪ 2,380,000	₪ 25,870
006867-0020-061-00	03/06/2019	דירה 61	2016	108	16	4	₪ 2,335,000	₪ 21,620
006867-0021-000-00	24/05/2019	-	2017	98	1	4	₪ 2,165,000	₪ 22,092
006867-0023-000-00	02/05/2019	-	2019	139	20	5	₪ 3,300,000	₪ 23,741
006867-0020-009-00	01/05/2019	דירה 9	2016	91	3	4	₪ 2,355,000	₪ 25,879
ממוצע				**110**	**10**	**4**	**₪ 2,626,491**	**₪ 24,024**
ממוצע ללא פטנהאוז				**105**	**9**	**4**	**₪ 2,490,000**	**₪ 24,041**

ניתן דגש גדול יותר לעסקאות ההשוואה שלעיל לדירות מגורים מבנייני מגורים אשר למועד העסקה היו בתחילת הקמתם.

שווי מ"ר בנוי בעסקאות אלו מגלם מרפסת שמש, חניה וסביר כי גם מחסנים.

בהתבסס על כל המפורט לעיל לרבות על מיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, מאפייני הפרויקט הכולל עירוב שימושים של מגורים, מסחר ומבני ציבור בחלקו אשר לא דומה ליתר נתוני ההשוואה, גובה הבינוי במקרקעין וקומה ממוצעת (קומה 13), גודל יח"ד ממוצע (כ- 105 מ"ר פלדלת בממוצע כולל ממ"ד) ומאפיינים ייחודיים נוספים, אני סבור כי **שווי מ"ר בנוי שראוי להביא בחשבון הינו 22,000 ₪**, השווי בו נקט שמאי המבקשת.

שווי זה מגלם את מלוא מאפייני הנכס נשוא ההחלטה לרבות, מאפייני בניה ומס' קומות, מיקום הקרקע בסמוך לצירי תנועה ראשיים, צמידות/קרבה לתחנת רכבת קלה עתידית, היקף הדירות במבנים, מתקנים לשימוש משותף וכן מאפיינים ייחודיים נוספים של הפרויקט.

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>חילוץ היתרה לקרקע משווי כבנוי בגישת השווי השיורי, כדלהלן:</u>

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
שווי מ"ר בנוי	₪ 22,000
בניכוי מע"מ - 17%	₪ 18,803
בניכוי רוח יזמי - 18%	₪ 15,935
עלויות בניה למ"ר דירתי ברוטו	₪ 9,061
שווי מ"ר קרקע מבונה	₪ **6,900**

<u>עלות בניה למ"ר דירתי ברוטו כדלהלן:</u>

עלות בניה למ"ר דירתי ברוטו	
בניה ישירה למ"ר לפי דקל נובמבר 2019	₪ 4,980
העמסת עקיפות - 25%	₪ 6,225
העמסת ש"ש עילי סביר 25%	₪ 7,781
העמסת עלויות מרתף למ"ר דירתי	₪ 1,280
סה"כ עלות בניה למ"ר	₪ **9,061**

<u>הערות לטבלה:</u>
העמסת עלויות מרתף הינה לפי חישוב של עלות בניה במרתף של 3,000 ₪/מ"ר, ביחס לשטח מרתף סביר ליח"ד למגורים בהיקף של 45 מ"ר הכולל חניה לפי תקן בתכנית, מחסן ושטח נוסף במרתף, ובחלוקה לכ- 105.5 מ"ר דירתי ממוצע.
עלות הקמה למ"ר שלעיל תואמת בקירוב לעלויות שמציינים שמאי המשיבה והמבקשת.

לסיכום ובהתאמה למיקום המקרקעין נשוא ההחלטה, לאופי הפרויקט, שטח יח"ד ממוצע, גובה הבניה, מבנה מעורב שימושים, קרבה עתידית לקו רכבת קלה (קו ירוק) ומאפיינים ייחודיים נוספים, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר בגובה של 6,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
שווי זה תואם בקירוב לעסקאות השוואה לקרקעות כפי שהוצגו בכפוף להתאמות הנדרשות.

לאינדיקציה נוספת אציין כי בהתאם לדו"ח "0" שהועבר לידי שבוצע על ידי השמאי מר גיל סיטון ומר ירון ספקטור מיום 10.01.2021, ניכר כי הוערך שווי קרקע ליח"ד בגבולות של 750,000 ₪ ובחלוקה בממוצע ל- 105.5 מ"ר פלדלת = 7,100 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

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

ערכי שווי מסחר:

בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקטים בהם שמאי הצדדים ועסקאות השוואה נוספות שאותרו, כדלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר רשום	מחיר למ"ר ארנונה
מיקום סמוך - שכונות קריית עבודה ורסקו א'									
15/01/2020	7174	199/5	ההסתדרות 60	24	24	1960	₪ 750,000	₪ 31,250	₪ 31,250
13/09/2019	7170	177/8	חנקין 67	48	55	1960	₪ 1,000,000	₪ 20,833	₪ 18,182
05/12/2019	7170	26/5	שפרינצק פינת שנקר 51	25	25	1930	₪ 900,000	₪ 36,000	₪ 36,000
17/10/2017	7170	26/7	שפרינצק 35	17	-	1965	₪ 500,000	₪ 29,412	-
09/12/2019	7173	208	חנקין 88	36	36	1970	₪ 760,020	₪ 21,112	₪ 21,112
17/05/2020	7170	98	חומה ומגדל 43	17	17	1960	₪ 450,000	₪ 26,471	₪ 26,471
03/11/2019	7170	117/3	סוקולוב 104	28	28	1960	₪ 860,000	₪ 30,714	₪ 30,714
26/11/2018	7170	117/2	סוקולוב 104	22	22	1940	₪ 598,290	₪ 27,195	₪ 27,195
12/03/2019	7170	61	שנקר 61	24	25	1970	₪ 410,256	₪ 17,094	₪ 16,410
החלק הצפוני של שכונת נאות רחל									
03/02/2020	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 640,000	₪ 19,394	₪ 19,394
06/01/2020	7162	192/3	דב הוז 59	31	31	1960	₪ 490,000	₪ 15,806	₪ 15,806
10/12/2018	7162	199/11	דב הוז 63	30	30	1970	₪ 640,000	₪ 21,333	₪ 21,333
01/11/2018	7162	199/8	דב הוז 63	33	33	1960	₪ 650,000	₪ 19,697	₪ 19,697
27/09/2017	7162	199/13	דב הוז 63	29	29	1960	₪ 520,000	₪ 17,931	₪ 17,931
שכונת קריית בן גוריון									
12/08/2021	6760	241/58	רבינוביץ יהושע 11	31	31	1995	₪ 560,000	₪ 18,065	₪ 18,065
07/06/2021	6760	241/41	רבינוביץ יהושע 11	33	33	1991	₪ 1,060,000	₪ 32,121	₪ 32,121
05/08/2019	6760	241/91	רבינוביץ יהושע 11	34	34	1989	₪ 500,000	₪ 14,706	₪ 14,706
24/06/2019	6760	241/71	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 380,000	₪ 17,273	₪ 17,273
10/04/2019	6760	241/93	רבינוביץ יהושע 11	35	39	1990	₪ 500,000	₪ 14,286	₪ 12,821
16/07/2018	6760	241/52	רבינוביץ יהושע 11	22	22	1990	₪ 410,000	₪ 18,636	₪ 18,636
09/12/2020	7183	61/56	רבינוביץ יהושע 58	64	64	2000	₪ 600,000	₪ 9,375	₪ 9,375
18/07/2019	7183	61/29	רבינוביץ יהושע 58	37	37	2000	₪ 750,000	₪ 20,270	₪ 20,270
17/05/2018	7183	61/52	רבינוביץ יהושע 58	48	48	2002	₪ 495,000	₪ 10,313	₪ 10,313
25/04/2018	7183	61/38	רבינוביץ יהושע 58	35	39	1998	₪ 650,000	₪ 18,571	₪ 16,667
שכונת גרין עם									
25/07/2019	7166	262/4	שד קוגל 38	23	23	1950	₪ 810,000	₪ 35,217	₪ 35,217

הערה:

עסקה ברחוב ההסתדרות 60 מהווה מיקום זהה למקרקעין נשוא ההחלטה (בניין גובל).

החלטות שמאים מכריעים שאותרו בסביבה, כדלהלן:

- בהחלטת השמאי המכריע מר ארז כהן למבנה מסחרי בבניה חדשה הידוע כ-"נתנאל בשדרה", בגו"ח 6867/52, מגרש A100 בתכנית ח/מק/166, צבי תדמור 12 פינת חנקין וגולדה מאיר, קבע השמאי המכריע בהתבסס על דמ"ש המתקבלים בנכס עצמו את השווים למועד הקובע 08/03/2018, כדלהלן:

  שווי מ"ר בנוי מסחר – 48,300 ₪ בקומת הקרקע.

  שווי מ"ר בנוי מסחר – 33,300 ₪ בקומה א'.

  השמאי קבע כי לחניות בתת הקרקע יש שווי המוערך כתואם את עלות הקמתם.

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

נתוני שווי משומות מקרקעין מקיפות:

- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שצורפה לדוח תקופתי ושנתי לשנת 2018 שנערכה לחברת נתנאל גרופ ליום 31/12/2018, למבנה מסחרי בבניה חדשה הידוע כ-"נתנאל בשדרה", בגו"ח 6867/52, מגרש A100 בתכנית ח/מק/166, צבי תדמור 12 פינת חנקין וגולדה מאיר, עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

ריכוז שוכרים מרכז מסחרי 111 חולון							
		דמ"ש בסיסי ש.ח.מ'		שטח ברוטו		הכנסה משכ"ד ממודדת	
סיווג	מיקום	נכס	מחסן	נכס	מחסן	לחודש	לשנה
בית קפה	קומת קרקע	280	117.5	290.9	63.78	₪ 108,497	₪ 1,301,964
הסעדה	קומת קרקע	345	95	618.38	81.12	₪ 208,364	₪ 2,500,368
מסחר	קומת קרקע	295	135	741.5	38.44	₪ 216,340	₪ 2,596,080
בריאות	קומה א	150		939.94	0	₪ 141,591	₪ 1,699,092
מסחר	קומה א	200		79.43	0	₪ 16,076	₪ 192,912
משרדים	קומה א	190		43	0	₪ 7,748	₪ 92,976
שירותים אישיים	קומה א	200		263.12	0	₪ 37,050	₪ 444,600
חניה	קומת מרתף	600		6 מ.ח.		₪ 3,636	₪ 43,632
סה"כ						₪ 739,301	₪ 8,869,274

דמ"ש לשטחי מסחר בטווח שבין 280 ₪ - 345 ₪ למ"ר לחודש בקומת הקרקע ולמחסנים לשטחי מסחר דמ"ש של 95-135 ₪ למ"ר לחודש.

דמ"ש שטחי מסחר ומשרדים קומה א' בטווח שבין 190 ₪ - 200 ₪ ושירותי בריאות כ- 150 ₪ למ"ר.

דמ"ש למקום חניה הינם 600 ₪ למ.ח לחודש.

בשומה זו מצוין כי השמאי ביצע שומה גם לנכס המהווה מרכז מסחרי חדש ברחוב המרגנית 2, הידוע כ"my mall" מתחם ח/300, בגו"ח 6869/25, ובו דמ"ש כדלהלן:

דמ"ש ממוצעים בקומת קרקע – 280 ₪ למ"ר לחודש.

דמ"ש ממוצעים בקומה א' – 160 ₪ למ"ר לחודש.

<u>סיכום הנתונים למסחר:</u>

בבחינת מכלול הנתונים, אני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה שהביאה בחשבון שמאית המשיבה בגובה **9,500** ₪ **למ"ר מבונה** הינו על הצד הזהיר והשמרן לכן אאמץ אותו[28].

בהתאם לדוח "0" שהועבר לידי שבוצע על ידי השמאי מר גיל סיטון ומר ירון ספקטור מיום 10.01.2021, ניכר כי הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בגובה 9,000 ₪ למ"ר.

מדובר בהערכה שמרנית לגוף בנקאי מלווה.

[28] שווי של כ- 22,000 ₪ למ"ר בנוי על הצד הזהיר ביותר בניכוי 25% רווח יזמי ו- 8,000 ₪ עלות הקמה מוסכמת על שמאי הצדדים משקפת כ- 9,600 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

שווי של כ- 22,000 ₪ למ"ר בנוי משקף דמ"ש של כ-128 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7%, שגם הם כאמור על הצד הזהיר לאור הנתונים שהוצגו.

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

ערכי שווי במקרקעין במצב התכנוני הקודם:

בחנתי את נתוני ההשוואה ועמדות הצדדים ביחס לשווי המצב הקודם.
שמאית המשיבה מביאה בחשבון עסקאות השוואה לדירות ותיקות בסביבה הקרובה ומנתחת שווי מ"ר בנוי לפי שווי מ"ר רשום ושווי מ"ר ארנונה מדווח.
שמאי המבקשת מאידך מביא בחשבון עסקאות השוואה לדירות ותיקות בסביבה הקרובה אשר חלקן זהות לעסקאות שמביאה בחשבון שמאית המשיבה, ברם מנתח את העסקאות לפי שטח מדוד מהיתר בניה שבוצע על ידו.
במקרה דנן, אני סבור כי הערכת השווי המדויקת ביותר תהיה כפי שנוקט שמאי המבקשת, קרי השוואה לשטח פלדלת ברוטו של הדירה הכולל את כל שטחי המרפסות (אשר מהוות מרפסות סגורות).
השוואה כזו לרוב קשה יותר שכן קיים קושי לעיתים לנתח את מהות העסקאות המדווחות ושטחן המדויק.
ברם, אותרו ונותחו על ידי עסקאות השוואה הרלוונטיות ביותר להערכתי מהסביבה הקרובה, לדירות במבנים ותיקים, אשר ממוקמים בקרבת צירי תנועה ראשיים כמו הנכס נשוא ההחלטה, במבני רכבת טוריים בהם דירות מרובות בעלות מאפיינים זהים למקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גוש	חלקה ותת חלקה	תאריך עסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה מדווח במ"ר	שטח מדוד במ"ר	מחיר העסקה		שווי למ"ר מדוד מתשריט היתר/בית משותף	
עסקאות בדירות טיפוסיות דומות בשטח פלדלת כולל מרפסות של 89 מ"ר - אשר דומות במאפיינים לדירות נשוא ההחלטה												
6021	883/14	30/04/2020	ההסתדרות 92	1970	2/4	80	89	1,400,000 ₪		₪	15,730	₪
6021	883/6	07/04/2019	ההסתדרות 88	1960	1/4	64	89	1,350,000 ₪		₪	15,169	₪
6021	883/25	17/03/2019	ההסתדרות 92	1960	3/4	63	89	1,450,000 ₪		₪	16,292	₪
6021	886/21	25/12/2019	ראש פינה 4	1960	2/4	63	89	1,490,000 ₪		₪	16,742	₪
6021	882/18	12/09/2019	ההסתדרות 103	1960	2/4	63	89	1,270,000 ₪		₪	14,270	₪
6021	882/31	10/08/2018	ההסתדרות 103	1960	3/4	63	89	1,270,000 ₪		₪	14,270	₪
עסקאות במבנים דומים בסביבה - השטח נמדד מהיתרי בניה ותשריט בית משותף שהועבר לידי - דירות דומות במאפיינים לדירות נשוא ההחלטה												
7174	133/61	16/03/2020	ההסתדרות 77	1960	1/4	54	68	1,360,000 ₪		₪	13,465	₪
7174	133/102	27/02/2018	ההסתדרות 77	1960	3/4	54	61	1,100,000 ₪		₪	17,742	₪
7174	133/7	09/01/2018	ההסתדרות 77	1960	2/4	56	56	1,270,000 ₪		₪	20,484	₪
7174	94/30	16/02/2020	גולומב 57	1952	4/4	100	100	1,840,000 ₪	66 +105 מרפסת גג	₪	15,567	₪
7174	94/29	08/07/2019	גולומב 57	1960	4/4	37	40	1,180,000 ₪	50	₪	23,600	₪
7174	94/10	05/03/2019	גולומב 57	1960	1/4	51	58	1,200,000 ₪	67	₪	17,910	₪
6021	536/16	15/05/2019	עמק יזראל 2	1950	1/4	56	56	1,305,000 ₪	66	₪	19,773	₪
6021	536/24	31/03/2019	ההסתדרות 99	1960	2/4	56	56	1,350,000 ₪	71	₪	19,014	₪

עסקאות השוואה אלו לא מגלמות להערכתי פוטנציאל ממשי בגין תמ"א 38, המוסיף לשווי היחידות.
אציין כי ביצעתי ניתוח גם לעסקאות שנוקט בהם שמאי המבקשת ובפרט לדירות להן הועברו לידי תשריטי בית משותף והיתרי בניה ע"י השמאי.

חלק ניכר מעסקאות ההשוואה אלו הינן ביחס לדירות במיקומים פנימיים ולא בצירי תנועה ראשיים, במבנים מסוג שונה ועדיף באופן ניכר שאינו בניין טורי ותיק כנכס נשוא ההחלטה, בניינים בהן מיעוט דירות, דירות להן יותר כיווני אוויר ומאפיינים עדיפים באופן ניכר על הנכס נשוא ההחלטה.

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

ניתוח עסקאות אלו, מובא לאינדיקציה בלבד, כדלהלן:

גוש	חלקה ותת חלקה	תאריך עסקה	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה מדווח במ"ר	שטח מדוד במ"ר	מחיר העסקה	שווי למ"ר מדוד מתשריט היתר/בית משותף
עסקאות שמציין שמאי המבקשת - נכסים במיקומים ובעלי מאפיינים עדיפים על נשוא ההחלטה										
7173	145/5	18/12/2019	ראשון לציון 6	1970	2/4	59	59	81	₪ 1,530,000	₪ 18,889
7173	145/3	28/05/2018	ראשון לציון 6	1960	1/4	41	48	58	₪ 1,220,000	₪ 21,034
7174	60/2	20/11/2019	שנקר 72	1970	1/4	66	76	85	₪ 1,610,000	₪ 18,941
7173	151/6	19/11/2019	המכבים 10	1960	2/4	66	79	87	₪ 1,700,000	₪ 19,540
7173	213/2	07/10/2019	ביל"ו 39	1970	1/4	54	54	65	₪ 1,390,000	₪ 21,385
7173	213/5	16/09/2019	ביל"ו 39	1970	2/4	54	54	65	₪ 1,400,000	₪ 21,538

בחינת ערכי השווי בשומת המשיבה לאור העסקאות שלעיל:

ביחס לתתי חלקות נשוא ההחלטה בבניין ב':

שמאית המשיבה נוקטת בשווי של 1,450,000 ₪ לדירת מגורים טיפוסית בתתי חלקות 84-43, בשטח רשום של 61 מ"ר, המשקף כ- 23,770 ₪ למ"ר נטו רשום ללא מרפסות.

בהתאם לעמדת שמאי המבקשת ועפ"י תשריט מדידה מיום 11.06.2017 ניכר כי שטח ברוטו של דירות אלו הינו 79.29 מ"ר. שטח זה תואם בקירוב למדידה שערכתי מתכנית היתר הבניה ותשריט בית משותף, לשטח דירה טיפוסית בבניין, לכן אאמץ אותו.

שווי דירה של 1,450,000 ₪ משקף כ- 18,300 ₪ למ"ר בנוי ברוטו כולל.

בהתחשב בשטח הכולל של הדירות לרבות כלל מאפייניהם, אני סבור כי שווי זה שנוקטת בו שמאית המשיבה, משקף שווי למ"ר בנוי הינו אף גבוה ועל הצד הזהיר ביחס לנתוני ההשוואה לדירות בעלות מאפיינים דומים בסביבה.

למען השמרנות הנדרשת, החלטתי לאמץ שווי זה.

ביחס לתתי חלקות הטיפוסיות נשוא ההחלטה בבניין ג' (למעט תת חלקה 116 שהורחבה):

שמאית המשיבה נוקטת בשווי של 1,350,000 ₪ לדירת מגורים טיפוסית בתתי חלקות בבניין ג' (למעט תת חלקה מס' 116 שהורחבה), בשטח רשום של 54 מ"ר, המשקף כ- 25,000 ₪ למ"ר נטו רשום ללא מרפסות.

בהתאם לעמדת שמאי המבקשת ועפ"י תשריט מדידה מיום 11.06.2017 ניכר כי שטח ברוטו של דירות אלו הינו בין 73.81 ל- 77.73 מ"ר.

שטח זה תואם בקירוב למדידה שערכתי מתכנית היתר הבניה ותשריט בית משותף, לשטח דירה טיפוסית בבניין, לכן אאמץ אותו.

שווי דירה של 1,350,000 ₪ משקף בין כ- 17,370 ₪ - 18,300 ₪ למ"ר בנוי ברוטו כולל בדירות אלו.

סה"כ שטח ב- 15 דירות אלו הינו 1,118.91 מ"ר[29].

סה"כ שווי שהביא בחשבון שמאית המשיבה לדירות אלו הינו 20,250,000 ₪ (1,350,000 ₪ * 15).

יוצא אפוא כי השמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של כ- 18,100 ₪ למ"ר בדירות טיפוסיות אלו בבניין ג'.

שווי זה הינו בגבולות הסביר בהתאמה לנתוני ההשוואה שהוצגו לעיל.

[29] 12 דירות * 73.81 מ"ר + 3 דירות * 77.73 מ"ר = 1,118.91 מ"ר.

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

יוצא אפוא כי אף על פי ששמאית המשיבה לא ביצעה הפרדה בתחשיביה בין סוגי הדירות, השווי הכולל שנקטה בו ביחס לדירות אלו הינו בתחום הסביר ולכן אאמץ אותו.

<u>ביחס לתת חלקה מס' 116 בבניין ג':</u>

שמאית המשיבה נוקטת בשווי של 2,000,000 ₪ לדירת מגורים בתת חלקה מס' 116 בבניין ג'.
הדירה בשטח רשום של 54 מ"ר נטו, אולם כאמור הורחבה בקומת הגג.
בהתאם לעמדת שמאי המבקשת ועפ"י תשריט מדידה מיום 11.06.2017 ניכר כי השטח ברוטו של דירה הינו 99.25 מ"ר בתוספת 61.98 מ"ר מרפסת גג.
שטח זה תואם בקירוב למדידה שערכתי מתכנית היתר הבניה, לכן אאמץ אותו.
שווי דירה של 2,000,000 ₪ משקף בין כ- 17,900 ₪ למ"ר בנוי ברוטו אקו'[30].
בהתחשב בשטח הכולל של הדירה לרבות כלל מאפייניה, אני סבור כי שווי זה שנוקטת בו שמאית המשיבה, משקף שווי למ"ר בנוי גבוה ועל הצד הזהיר ביחס לנתוני ההשוואה לדירות בעלות מאפיינים דומים בסביבה.
למען השמרנות הנדרשת, החלטתי לאמץ שווי זה.
אציין כי השטח ברוטו של היח"ד לפי מדידה עדכנית אינו נובע מחריגות בניה שבוצעו אלא מדידת שטח הדירה כולל מרפסות וקירות.

[30] לשטח מרפסת הגג הובא בחשבון מקדם אקו' 0.2.

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>תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת חדרים על הגג שניתן להקמה במצב הקודם:</u>
שמאי המשיבה בתחשיביו הוסיף לשווי המצב הקודם, קרי שווי הדירות הקיימות במקרקעין נשוא ההחלטה, תוספת שווי בגין זכויות בניה לחדרים על הגג, בסך של 3,173,680 ₪.
בהגינותו ציין השמאי כי קונה סביר אשר קונה דירה בקומה אחרונה בבנין כלל לא מביא בחשבון כי יוכל לנצל את זכויות הבניה לחדר גג, בגלל מורכבות הוצאת ההיתר וקבלת הסכמת השותפים האחרים בבנין, ברם לאור העובדה כי ההשבחה נבחנת למלוא המגרש, יש להביא בחשבון תוספת זכויות בניה אלו.

בבחינת תצלומי אוויר של הסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה, ובמיוחד של מבנים ותיקים טוריים כדוגמת המקרקעין נשוא ההחלטה, בהם קיימים בעלי זכויות רבים, ניכר כי לא מנוצלות זכויות הבניה להקמת חדר על הגג למעט מקרים בודדים.
הנ"ל נובע ככל הנראה בגין מורכבות התוספת במבנים אלו אשר דורשת את הסכמת יתר בעלי הזכויות, ניסור בגג הבטון, מורכבות הביצוע בפועל ומאפיינים ייחודיים נוספים.
ככל שהיה לחדרי יציאה לגג אלו תרומה גבוהה לשווי הדירות, ניכר כי היו מנוצלות באופן ניכר בסביבה הקרובה.
גם בבחינת שלושת הבניינים אשר היו קיימים במקרקעין נשוא ההחלטה, ניכר כי נבנה חדר יציאה לגג אחד בלבד (בשטח של 23 מ"ר עוד בשנת 1992) וזאת על אף הזמן הרב שעבר ממועד אישור תכנית ח/23/1 בשנת 2008.

כמו כן איני מוצא לנכון לקבל את טיעוני שמאי המבקשת כי מרגע שהתארגנו הבעלים לצורך פרויקט פינוי בינוי יש להביא בחשבון שווי תיאורטי של חדרי יציאה לגג אלו כתוספת לשווי המצב הקודם.
במצב הקודם נדרש לאמוד שווי המקרקעין טרם אישור התכנית המשביחה וזה מהווה את הדירות הבנויות הקיימות במקרקעין.
ככל ששווי החדרים על הגג נמוך וזניח אין להביאו בחשבון.
לסיכום אני סבור כי אין להביא בחשבון תוספת שווי תיאורטי מעבר לשווי הדירות שהובא בחשבון עוד במצב הקודם.
בהערכת אגב אציין כי שווי בנוי של הדירות שהובא בחשבון בפועל ע"י שמאית המשיבה הינו להערכתי על הצד הגבוה הזהיר והשמרן ולפיכך אף מטעם זה אין להביא בחשבון תוספת לשווי היחידות הבנויות.
כמו כן מרבית עסקאות השוואה על בסיסן נגזר השווי במקרקעין הינן לדירות בקומות נמוכות.
אין חולק כי שווי דירה בקומה רביעית וללא מעלית נמוך משווי דירות בקומות נמוכות אלו, הפחתה אשר ננקטה גם בשומת המבקשת ביחס לדירות אלו ביחס לדירות בקומות נמוכות יותר.
כפי שצוין לעיל, שווי מ"ר בנוי במצב הקודם שהובא בחשבון על ידי שמאית המשיבה ואומץ על ידי הינו גבוה ולא ניתנה הפחתה לדירות בקומה עליונה מטעמי שמרנות.
לפיכך, גם מטעם זה להערכתי לא ראוי להוסיף שווים של זכויות בניה לחדרי גג בחלק מהדירות.

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>כיצד יש להפחית את עלות המטלה הציבורית וכיצד יש לאמוד את היקפה</u> ?

מוסכם ע"י הצדדים כי בהתאם להוראות התכנית יש להביא בחשבון מטלה ציבורית לבניית שטח המיועד לשטחי ציבור.

מעיון בהחלטת ערר (חי') 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, מיום 20.05.2020, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה".

"עם זאת, הקיזוז של עלויות הבנייה צריך להתבצע, לטעמנו, מן ההשבחה עצמה, ולא מסכום היטל ההשבחה. עלויות הבנייה הן חלק מן ההוצאות שהוציא היזם לצורך מימוש ההשבחה שטמונה בתוכנית.

על כן יש לקזז עלויות אלו מבסיס המס (היינו: מן ההשבחה עצמה), ולא מסכום המס שעל היזם לשלם עבור ההשבחה."

"על כן אין באמור בהצעת החוק או בסעיף 198א לפקודת העיריות כדי לשנות ממסקנתנו שלפיה, בהעדר הסדר נורמטיבי כולל של נושא הקצאת השטחים המבונים לרשות ציבורית - שבמסגרתו ניתן יהיה לאזן באופן מיטבי בין השיקולים והאינטרסים המעורבים - <u>יש לקזז את עלויות הבנייה מסכום ההשבחה ולא מהיטל ההשבחה</u>."

<u>היקף עלות ביצוע המטלה הציבורית בתכנית:</u>

הובא בחשבון השטח לבניה למבני ציבור כמפורט בהיתר הבניה, כפי שנקטו שמאי הצדדים כולל שטחי שירות.
כמו כן הובאה בחשבון גם עלות הקמת מקומות החניה בגין השטחים הציבוריים הנ"ל כמוסכם ע"י הצדדים.
עלות בניה ישירה למבנה ציבור ברמת מעטפת הינו בהתאמה לדוח "0" שהועבר לידי שבוצע על ידי השמאי מר גיל סיטון ומר ירון ספקטור מיום 10.01.2021 שהוערך בכ- 4,000 ₪ למ"ר, אשר תואם בקירוב לעלויות מבנה משרדים ברמת מעטפת בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2021.
למען השמרנות תובא בחשבון תוספת של 20% בגין עלויות עקיפות.
בחנתי את קו מנחה פרק יח': שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1), אשר פורסם ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, מחודש ינואר 2020.
בהתאם למפורט בקו מנחה זה, מפורטים סעיפי עלויות הבניה העקיפות וגובהן השכיח, כדלהלן:

סעיף עלות בניה עקיפה	עלות למ"ר / ליח"ד / %	בסיס החישוב
הוצאות תכנון ויועצים	4% - 6%	מעלות בניה ישירה
אגרות בניה והיטלי פיתוח	300-500 ₪	למ"ר שטחי בניה
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	5%	מעלות בניה ישירה
חיבור חשמל	30-80 ₪	למ"ר שטחי בניה
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	4% - 5%	מעלות בניה ישירה
הוצאות שיווק ופרסום	2% - 3%	מהפדיון
משפטיות	1% - 2%	מהפדיון (ללא מע"מ)
מימון	4% - 7%	מסך עלויות המיזם
עלויות מיוחדות	ייבחנו באופן נקודתי	

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

סה"כ העמסה שכיחה לבניין לתעסוקה מעלות בניה ישירה: 25%-35%.
במקרה דנן, מצאתי לנכון להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בגובה של 20% לאור מאפייני הבינוי והעובדה כי נבנה לטובת המשיבה ללא צורך בשיווק ומכירת השטח ואגרות והיטלים שכפי שפירט שמאי המשיבה אלו חלים על הוועדה, כדלהלן:

הוצאות תכנון ויועצים	-	4%.
בלתי נצפה מראש (בצ"מ)	-	5%.
הוצאות הנהלה וכלליות (כולל פיקוח)	-	4%.
משפטיות (מינימלי לאור העברת שטח למשיבה)	-	1%.
מימון	-	5% (מבניה ישירה).

סה"כ כאמור, כ- 20% מעלות בניה ישירה.

שמאי הצדדים מסכימים כי יש להפחית עלות הקמת שטחי חניה עבור מבני ציבור ובהיקף של 1,377 מ"ר.
איני יכול לקבל הסכמה זאת, שכן להבנתי נובעת מטעות סופר בשומת המשיבה.
בהתאם לפירוט שטחים בתכנית ההיתר מצוין כי שטח שירות מתחת לקרקע מבוקש עבור מבני ציבור הינו 277 מ"ר (נטו) ושטח מותר הינו 1,100 מ"ר בהתאם לתב"ע החלה.
כלל הנראה שמאית משיבה חיברה שטחים אלו בשגגה אריתמטית בשומה מיום 25.04.2021.
מעיון בתכנית ההיתר ובתקן החניה אני סבור כי ראוי לייחס לעלות עודפת לשטחי חניה למבני הציבור שימסרו לעירייה שטח של 15 מ.ח * 35 מ"ר ברוטו = **525 מ"ר בלבד** (חניית אופניים ואופנועים זניחה ובקומת קרקע).

<u>עלות עודפת לחניה בגין שטחי מסחר</u> ?

שמאי המשיבה מביא בחשבון ניכוי עלות עודפת למקומות חניה עבור מסחר בגובה של 1,395,000 ₪.
בהתאם לתקן החניה בנספח התנועה עולה כי בגין שטחי המסחר נדרשים 16 מ.ח פרטיים, 2 מ.ח למשאיות 3 מ.ח לאופניים ו- 4 מ.ח לאופנועים.
כפי שפורט ביחס לנתוני השוואה למסחר, גם השמאי המכריע מר ארז כהן קבע ביחס למבנה מסחרי בבניה חדשה הידוע כ-"נתנאל בשדרה", בגו"ח 6867/52, מגרש A100 בתכנית ח/מק/166, צבי תדמור 12 פינת חנקין וגולדה מאיר, כי לחניות בתת הקרקע יש שווי המוערך כתואם את עלות הקמתם.
ובנוסף בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שצורפה לדוח תקופתי ושנתי לשנת 2018 שנערכה לחברת נתנאל גרופ ליום 31/12/2018, למבנה מסחרי זה צוין כי דמ"ש למקום חניה הינם 600 ₪ למ.ח לחודש.
היוון דמ"ש בשיעור היוון של 7% מביא כי שווי מקום חניה הינו כ- 100,000 ₪.
לפיכך, אני סבור כי גם במיקום המקרקעין נשוא ההחלטה ניכר סביר להניח כי חניות אלו יוכלו להיות מושכרות במחירים דומים ולפיכך לא קיימת עלות עודפת למקומות חניה לשטחי מסחר.
עלות פתרונות משאיות אופנועים ואופניים זניחה באופן יחסי ומגולמת בעלות בניה הגבוהה שהובאה בחשבון בגישת החילוץ לשטחי מסחר ובשווי מ"ר שמרני להערכתי ולכן לא תופחת בשנית.

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>עלות קונסטרוקציה עודפות (תקרות טרנספורמציה) במצב החדש</u> ?

שמאי המבקשת נוקט בהפחתה בסך של 7,964,000 ₪ במצב החדש בגין עלויות עודפות בגין הקמת תקרות טרנספורמציה, בהתאמה לעלות שצוינה בחוות דעת המהנדס המומחה, מר ישראל דוד.
מעיון בחתכי המבנה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ומעיון בחוות דעתו של מר ישראל דוד, שלא נסתרה ע"י המשיבה, ניכר כי קיימות עלויות עודפות במצב החדש בגין תקרות טרנספורמציה.
השאלה העולה הינה האם עלות זו מגולמת בעלויות הקמה סטנדרטיות כפי שהובא בחשבון ובהתאם למחירון דקל.
בבחינת מכלול הנתונים שהוצגו בפני, אני סבור כי ראוי לקבל את העלויות העודפות בהם נוקט שמאי המבקשת שכן להערכתי אלו אינן מגולמות בפרויקט סביר בו מוקם מגדל מגורים יחיד במגרש.
במקרה דנן, מדובר בפרויקט מורכב, להערכתי מבחינה הנדסית בו עירוב שימושים, מגדלי מגורים, בניה מרקמית, שימושים לצורכי ציבור בקומות הקרקע ו-א' ושטחי מסחר בקומת הקרקע, אשר מצריך עלויות נוספות מעבר לעלויות המפורטות במחירון דקל.
מעיון בחתכי מבנים בגובה של 25 קומות ומעלה בסביבה המהווים מגדלי מגורים "רגילים", לא ניכר כי נדרשו תקרות טרנספורמציה אלו ועובי התקרות סביר.
לדוגמא מבנה ברחוב דגניה 2 בגו"ח 7173/303), מגדל מגורים בגובה 28 קומות, לא ניכר כי נבנו תקרות טרנספורמציה וניכר כי תקרות המבנה הינן בגובה סטנדרטי.
לפיכך, תופחת עלות זו משווי המקרקעין במצב החדש.

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

ההשבחה:

תחשיב חלופה ראשונה – עמדתי[31]

חלופה זו הינה בהתאם לעמדתי, ומתבססת על פרשנות משפטית בהתאם להחלטות ועדות ערר ובית משפט שאותרו לפיה, "במצב החדש" יש להביא בחשבון במסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כי רק הממ"דים בדירות הקיימות (58 יח"ד), פטורים מהיטל השבחה במימוש הנוכחי שהינו בחלקו בהיתר ובחלקו בעסקת קומבינציה (מכר).

מצב קודם:

מרכיב	סה"כ יח"ד	שווי יח"ד ממוצעת	סה"כ שווי בנוי
דירות מגורים בבניין ב' - תתי חלקות 43-84	42	₪ 1,450,000	₪ 60,900,000
דירות מגורים בבניין ג' - תתי חלקות 89-92,97-100,105-108,113-115	15	₪ 1,350,000	₪ 20,250,000
דירת מגורים שהורחבה בבניין ג' - תת חלקה 116	1	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000
סה"כ שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם	**58**	₪ **1,433,621**	₪ **83,150,000**

מצב חדש:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות למ"ר	תוצאה
שטח עיקרי מגורים - לפי בקשה להיתר	21,956	₪ 6,900	₪ 151,495,503
שטחי שירות ממ"ד - לפי בקשה להיתר	2,736	₪ 6,900	₪ 18,881,091
זיכוי בגין ממ"דים של דירות הבעלים (58 יח"ד * 12 מ"ר)	-696	₪ 6,900	₪ -4,802,400
מסחר - עיקרי	800	₪ 9,500	₪ 7,601,425
מסחר - שירות (מקדם 0.5)	200	₪ 4,750	₪ 950,000
סה"כ			₪ **174,125,619**
ניכוי הוצאות הריסה (מוסכם ע"י שמאי הצדדים - לפי חישוב של 400 ₪ למ"ר)			₪ -1,575,960
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,189.89	₪ 4,800	₪ -5,711,472
ניכוי עלויות קונסטרוקציה עודפות (תקרות טרנספורמציה) - לפי חוות דעת מהנדס			₪ -7,964,000
ניכוי שטחי חניה עבור מבני ציבור	525	₪ 3,000	₪ -1,575,000
שווי קרקע בניכוי עלויות עודפות, הוצאות הריסה והקמת מבני ציבור			₪ 157,299,187
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים - 8%			₪ 144,715,252
דחייה לביצוע 2 שנים, 6% (כולל דחייה בגין הארכת לוחות זמנים לפי חוות דעת מהנדס)			₪ 128,796,059
שווי בשימוש בתקופת הדחייה במעוגל			₪ 2,490,000
סה"כ			₪ 131,286,059
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			₪ **131,290,000**

הערות לטבלה:

1) שטחי שירות למסחר בהתאם לתכנית ההיתר. לבדיקתי את פירוט חישוב שטחים ניכר כי חלק מהשטחים מהווים ממ"דים וחלק אף שטחים עורפיים בחנויות המהווים חלק אינטגרלי משטחי המסחר.
2) שמאי הצדדים מסכימים כי שטחי חניה עבור מבני ציבור הינו 1,377 מ"ר. איני יכול לקבל הסכמה זאת, שכן להבנתי נובעת מטעות סופר בשומת המשיבה.

[31] בהתאמה לעמדת המשיבה ביחס לפטור בשטחי ממ"דים

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

בהתאם לפירוט שטחים בתכנית ההיתר מצוין כי שטח שירות מתחת לקרקע מבוקש עבור מבני ציבור הינו 277 מ"ר (נטו) ושטח מותר הינו 1,100 מ"ר בהתאם לתב"ע החלה. כלל הנראה שמאית משיבה חיברה שטחים אלו בשגגה אריתמטית.

מעיון בתכנית ההיתר ובתקן החניה אני סבור כי ראוי לייחס לעלות עודפת לשטחי חניה שטח של 15 מ.ח * 35 מ"ר ברוטו = 525 מ"ר בלבד (חניית אופניים ואופנועים בק. קרקע).

3) הפחתה של 8% בגין מורכבות פרויקט שנקטה בו שמאית המשיבה הינה בתחום הסביר, לפיכך, מצאתי לנכון לקבל אותה שמגלמת גם את עניין המושע והצורך בארגון דיירים ומורכבות פרויקט במצב החדש.

4) הובאה בחשבון דחייה לביצוע של 2 שנים – שנה אחת עד למועד הריסת המבנים הקיימים ושנה נוספת בגין התארכות הבניה על הצד הזהיר ובהתאם להערכת מהנדס הפרויקט.

5) שווי בשימוש לתקופת הדחייה מהווה דמ"ש לשנה אחת עד להריסת המבנים הקיים לפי החישוב, כדלהלן:

שווי בשימוש בתקופת הדחייה		
שווי מקרקעין במצב הקודם	₪	83,150,000
שיעור תשואה שנתי		3.0%
דמ"ש שנתיים	₪	2,494,500
דמ"ש חודשיים		207,875
מס' יח"ד		58.00
דמ"ש חודשיים ליח"ד ממוצעת	₪	3,584
סה"כ שווי לתקופת הדחייה	₪	2,494,500
סה"כ במעוגל	₪	2,490,000

6) עלות בניה ישירה למבנה ציבור ברמת מעטפת הינה בהתאמה לדוח "0" שהועבר לידי שבוצע על ידי השמאי מר גיל סיטון ומר ירון ספקטור מיום 10.01.2021 שהוערך בכ- 4,000 ₪ למ"ר, אשר תואם בקירוב לעלויות מבנה משרדים ברמת מעטפת בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2019. למען השמרנות תובא בחשבון תוספת של 20% בגין עלויות עקיפות.

<u>השבחה:</u>

<u>ההשבחה</u>		
שווי מצב חדש	₪	131,290,000
שווי במצב קודם	₪	83,150,000
ההשבחה	₪	**48,140,000**
היטל השבחה (50%)	₪	**24,070,000**

<u>הערה</u>: כפי שפורט ובהערת אגב ביחס לעסקה שבוצעה בתת חלקה מס' 98 וחלופה א' לבחינת ההשבחה (שווי דירות במצב הקודם לעומת שווי במצב החדש בהתאם להשוואה ישירה לדירות שנמכרו לאחר המועד הקובע) אציין כי להבנתי דרך זו מקבילה לחלופה ג' שנפסלה ע"י בית המשפט המחוזי ולכן לא תיבחן ההשבחה בגישה זו אשר מביאה בחשבון את הסכם הפינוי בינוי והתמורה הייחודית שהוקצתה לדייר ספציפי.
כמו כן לא קיימים מספיק נתוני השוואה רלוונטיים לבחינת השבחה בגישה זו.

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

תחשיב חלופה שנייה [עמדת המבקשת]

חלופה זו הינה רק במידה ויקבע ע"י ערכאה משפטית נוספת כי יש להביא בחשבון פטור ממ"דים לכל יח"ד במצב החדש.

חלופה זו הינה בהתאם לעמדת המבקשת, ומתבססת על פרשנות משפטית לפיה, "במצב החדש" יש להביא בחשבון במסגרת הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי ממ"דים לפי סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, כי מלוא שטחי הממ"דים ביח"ד המותרות לבניה במצב החדש (235 יח"ד), פטורים מהיטל השבחה במימוש הנוכחי.

מצב קודם:

מרכיב	סה"כ יח"ד	שווי יח"ד ממוצעת	סה"כ שווי בנוי
דירות מגורים בבניין ב' - תתי חלקות 84-43	42	₪ 1,450,000	₪ 60,900,000
דירות מגורים בבניין ג' - תתי חלקות 115-108,113-100,105-92,97-89	15	₪ 1,350,000	₪ 20,250,000
דירת מגורים שהורחבה בבניין ג' - תת חלקה 116	1	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000
סה"כ שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם	**58**	**₪ 1,433,621**	**₪ 83,150,000**

מצב חדש:

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה/ עלות למ"ר	תוצאה
שטח עיקרי מגורים - לפי בקשה להיתר	21,956	₪ 6,900	₪ 151,495,503
שטחי שירות ממ"ד - לפי בקשה להיתר	2,736	₪ 6,900	₪ 18,881,091
זיכוי בגין ממ"דים של דירות הבעלים (235 יח"ד * 12 מ"ר)	-2,820	₪ 6,900	₪ -19,458,000
מסחר	800	₪ 9,500	₪ 7,601,425
מסחר - שירות (מקדם 0.5)	200	₪ 4,750	₪ 950,000
סה"כ			**₪ 159,470,019**
ניכוי הוצאות הריסה (מוסכם ע"י שמאי הצדדים - לפי חישוב של 400 ₪ למ"ר)			₪ -1,575,960
ניכוי עלויות עבור הקמת מבני ציבור ברמת מעטפת	1,189.89	₪ 4,800	₪ -5,711,472
ניכוי עלויות קונסטרוקציה עודפות (תקרות טרנספורמציה) - לפי חוות דעת מהנדס			₪ -7,964,000
ניכוי שטחי חניה עבור מבני ציבור	525	₪ 3,000	₪ -1,575,000
שווי קרקע בניכוי עלויות עודפות, הוצאות הריסה והקמת מבני ציבור			₪ 142,643,587
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף וארגון דיירים - 8%			₪ 131,232,100
דחייה לביצוע 2 שנים, 6% (כולל דחייה בגין הארכת לוחות זמנים לפי חוות דעת מהנדס)			₪ 116,796,102
שווי בשימוש בתקופת הדחייה במעוגל			₪ 2,490,000
סה"כ			₪ 119,286,102
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 119,290,000**

השבחה:

ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 119,290,000
שווי במצב קודם	₪ 83,150,000
ההשבחה	**₪ 36,140,000**
היטל השבחה (50%)	**₪ 18,070,000**

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 7174, חלקה: 163 [חלק], מגרשים מס' 100A+B לפי תכנית מס' ח/מק/190 (505-0548057), הידוע כפרויקט "WIIN TOWERS", פינת הרחובות ההסתדרות 62, פיכמן וד"ר כהן היינץ 4,6,8 שכונת קריית עבודה, חולון, בגין מימוש בדרך של הסכם פינוי/קומבינציה (מכר) ובדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20200064, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
ח/מק/190 (505-0548057)	27.01.2020	₪ 48,140,000	₪ 24,070,000

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 בקשה להיתר] 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.

14. 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 החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 25.11.2021.

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