תאריך: 17.01.2024
מס' בקשה/מינוי: 927-2023
מספרנו: 3946

לכבוד

המבקשת – עדנה יהושע

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון
דוא"ל: limorm@ye-mo.org.il

באמצעות מר בועז הלפרין שמאי מקרקעין
דוא"ל: boaz@halperins.net

באמצעות מר אמיר חופשי שמאי מקרקעין
דוא"ל: valuers@bezeqint.net

באמצעות מר ירון מלול שמאי מקרקעין
דוא"ל: Office@haushner.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6693 **חלקה:** 64 **ת"ח:** 7

כתובת: רח' ביאקובסקי 12, שכ' ליבת העיר, יהוד-מונסון

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 927-2023 מיום 17.05.2023, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מס' תמל/2016 (שם: יהוד – מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל).

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר דירה מיום 21.11.2022).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה ווותיקה בן 3 קומות, הכולל 5 כניסות נפרדות וסה"כ 30 יח"ד (10 יח"ד בקומה).

3. מועד דיון

ביום 28.08.2023, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

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

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

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.10.2023, ע"י הח"מ.

לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' ביאקובסקי 12, שכ' ליבת העיר, יהוד-מונסון.
גוש	:	6693.
חלקה	:	64.
שטח חלקה רשום[2]	:	2,094.00 מ"ר.
תת חלקה	:	7.
שטח ת"ח רשום	:	36.50 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות, ע"ש יהושע עדנה, החלק בנכס - בשלמות.
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ב', בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה וותיקה בן 3 קומות, הכולל 5 כניסות נפרדות וסה"כ 30 יח"ד (10 יח"ד בקומה).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אמיר חופשי - שמאי מקרקעין
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר בועז הלפרין ומר ירון מלול - שמאיי מקרקעין.
- העתק הסכם מכר דירה לנכס הנדון, שנערך ונחתם ביום 21.11.2022.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (**רגיל**) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 18.07.2023.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי (**מרוכז**) מפנקס הבתים המשותפים, מיום 03.11.2022.
- העתק דרישת תשלום, השבחה מספר 868, שובר מספר 414380722, מיום 03.05.2023.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תשריט, צו תיקון צו רישום.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מידע תכנוני – טופס מידע לפי סעיף 119 שהופק מאתר המשיבה (אינו חתום), מיום 09.06.2023.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- פס"ד, החלטות שמאים מכריעים.
- גיליון תצ"ר מס' 691/1978 (יוער, כי ישנו תצ"ר בהכנה מס' 3759/2022).
- תכניות, היתרי בניה עבור בניין הנכס.
- העתק חשבון לתשלום ארנונה לתקופה 01/23 עבור הכתובת ביאקובסקי 12 ד' 4.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 31.07.2023.
- העתק חוות דעת לפי תקן 21 שנערכה עבור תכנית תמ"ל/2004.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.

[2] כעולה מחוות דעת הצדדים והעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- שונות (תצ"א, עסקאות מכר, תחשיבי הצדדים, קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, עמדת הרשות הממשלתית בנושא התמורות לדיירים במיזמי פינוי בינוי מיום 03.02.2020, סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08.07.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

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

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

המועד הקובע לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תוכנית מס' תמל/ 2016 שם: יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל	05.11.2022	פרסום אחרון בעיתונים, 21.10.2022

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס הנדון מהווה דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), כניסה ב' בבניין מגורים טורי ("רכבת") בבניה וותיקה בן 3 קומות, הכולל 5 כניסות נפרדות וסה"כ 30 יח"ד (10 יח"ד בקומה).

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין האינטרנטי ומסמכי הבית המשותף, הדירה הנדונה ידועה כתת חלקה מס' 7, דירה בקומה ראשונה כניסה ב', ושטחה הרשום הינו 36.50 מ"ר, מיקומה בחלקה המזרחי של כניסה ב' (חזיתות: צפון ודרום) ובצדו המערבי של הבניין.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הבניין בו ממוקמת יח"ד הנדונה, ידועה כחלקה מס' 64 בגוש 6693 ושטחה הרשום של החלקה הינו – 2,094.00 מ"ר.

החלקה הינה בעיקרה בעלת צורה רגולרית, בהתאם לסימון מידות החלקה כמפורט בגיליון תצ"ר מס' 691/78, אורך החזית הצפונית (רח' ביאקובסקי) הינה 75.8 מ' (70.4 מ' + 5.4 מ'), רוחב החזית המזרחית (גובלת בחלקה מס' 78) הינה 33.60 מ', אורך החזית הדרומית (גובלת בחלקות מס' 78, 73, 65) הינה 80.74 מ' (24.40 מ' + 20.29 מ' + 3.30 מ' + 32.75 מ'), רוחב החזית המערבית (רח' ביאקובסקי) הינה 22.35 מ' (15.5 מ' + 6.85 מ').

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>צפון ומערב</u>: רחוב ביאקובסקי / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>דרום</u>: גן גיורא / חלקה מס' 73, מבנה מגורים / חלקה מס' 65.

<u>מזרח</u>: שביל הולכי רגל / חלקה מס' 78 ומעברו מבנה מגורים / חלקה מס' 70.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת ליבת העיר, במקטעו הצפוני-מערבי של רח' ביאקובסקי שהינו כביש חד סטרי לתנועה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רח' ביאקובסקי הינו בצורתו בדומה לאות "ר" במהופך, מתפצל מרח' גיורא יוספטל ממזרח ומסתיים ברח' צבי ישי מדרום.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה וותיקה בני 3-4 קומות, חלקם מסוג "רכבת", הבנויים מסביב לשטח ציבורי פתוח – גן גיורא, לצד מבני ציבור כגון בתי ספר, בתי כנסת, גני ילדים, בית מרקחת, מועדונית ארז, ועוד.

הסביבה הקרובה מאופיינת במתחמים לפינוי-בינוי.

כעולה מהמפורט בהוראות תכנית מס' תמל/ 2016 – "יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל" בניין הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם קרקע המיועד להתחדשות עירונית.

מתחם ביאקובסקי, המהווה אחד מתוך 3 מתחמים, משתרע על שטח של כ-15 דונם (144 יח"ד קיימות) וצורתו הינה רגולרית.

תיאור שכונת הנכס: שכונת ליבת העיר מהווה שכונה ותיקה התחומה בין שכונת נווה עובד מצפון שכונת גבעת אוויה ממערב, שכונות ביאליסטוק ומכבי ממזרח, ושדה התעופה – נמל בן גוריון מדרום.

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

נגישות: הנגישות לדירות בבניין הינה מצדו הצפוני של הבניין באמצעות 5 כניסות נפרדות, הגישה לחלקה עצמה הינה מצדה הצפוני-מערבי (רח' ביאקובסקי).

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים, פארקים וגינות.

שונות: בהתאם למפורט בתשריט הבית המשותף, לא קיימות חניות בתחום החלקה, פתרונות החניה מתאפשרים לאורך הרחובות הסמוכים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מפורטת מס' תגפ/377

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 227, עמוד 686, ביום 01.05.1952.

מטרת התכנית: לחלק את הקרקעות למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות ולהקצות מגרשים לבניינים ציבוריים, להקצות איזור ירוק ולקבוע איזור מסחרי, הכל בהתאם לתשריט המצורף.

יעוד: אזור מגורים "א" (בהתאם לתשריט התכנית), דרך חדשה.

בהתאם לקומפילציה מתוך אתר המפות הממשלתי govmap, החלקה הנדונה מתפרשת על חלק ממגרשים 308,309,310,311,300.

טבלת זכויות בניה באזור מגורים א':

צבע באזור	גודל מגרש מינימלי	מקסימום % בנין	גובה בניין	רוחב חזית מינימלית	קווי בניין	יחידות דיור
כתום	1,000 מ"ר	15% או 180 מ"ר, הקטן מביניהם	קומה אחת	22 מ'	קדמי – בהתאם לתשריט, צדדי - 4–מ', אחורי – 6 מ'	3 יח"ד למגרש

תכנית מפורטת מס' גמ/3/377

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 580, עמוד 483, ביום 23.01.1958.

מטרת התכנית: לבטל חלוקה קיימת ודרכים קיימות, לחלק את השטח מחדש למגרשי מגורים, מסחר חקלאות, איזור מיוחד ועוד.

יעוד: אזור מגורים א' בבנייני קומות, שצ"פ, שטח לבניינים ציבוריים.

בהתאם לקומפילציה מתוך אתר המפות הממשלתי govmap, החלקה הנדונה מתפרשת על חלק ממגרשים 298, 337 , 337א.

טבלת זכויות בניה באזור מגורים א' בבנייני קומות:

צבע באזור	גודל מגרש מינימלי	מקסימום % בנין	שטח לבנייני עזר	מספר קומות	קווי בניין	יחידות דיור
כתום כהה קווקו כתום	1,000 מ"ר עד 1,500 מ"ר	20%	25 מ"ר	2	קדמי – בהתאם לתשריט, צדדי - 3–מ', אחורי – 6 מ' למגורים	8 דירות

תכנית שיכון ציבורי מס' 3/42/1

אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים הוראת השעה – תשכ"ד – 1964 בתאריך 12.04.1967.

מטרת התכנית: קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי ובצוע פעולות רישום בהתאם לחוק (כל שינוי בתכנית לאחר הרישום יעשה על דעת ובאישור הוועדות המוסמכות).

יעוד: מגורים, 4-3 קומות.

תכנית מפורטת מס' ממ/865

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1782, עמוד 481, ביום 02.12.1971.

מטרת התכנית: תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד + פתיחת דרכים חדשות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' ממ/865 א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2820, עמוד 1877, ביום 03.06.1982.

<u>מטרת התכנית</u>: הגדרה מדויקת של הוראות בניה – תכסית קרקע 30%, אחוזי בניה מירביים 60% בשתי קומות.

<u>הוראות כלליות</u>: כל ההוראות של תכנית ממ/865 חלות על תכנית זו.

<u>תכנית מתאר חלקית מס' 1/10.004</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 03.05.1985, בי.פ. 3193, עמ' 2179.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים.

<u>מגורים בבתי קומות</u>: בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בנית מרתף בתנאים.

<u>תכנית מפורטת מס' מד/1005</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 04.08.1988, בי.פ. 3576, עמ' 3029.

<u>מטרת התכנית</u>: לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

הועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בתנאים הבאים:

1. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות של הבנין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה מעל לשטח דירתו בלבד.
2. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
3. חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
4. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ'.

<u>תכנית מפורטת מס' יד/במ/2001</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות י.פ. 3943, עמ' 671, 14.11.1991. פרסום אחרון בעיתונים 25.11.1991.

<u>מטרת התכנית</u>: בין היתר: קביעת אזורי בינוי כמגורים, למסחר, לצרכי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, קביעת שטחים באיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, הועדת מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט, ביטול תוקף איחוד חלקות מנדטוריות בשטח התכנית במקומות בהם קיימת סתירה בין החלוקה המנדטורית לחלוקה המוצעת בתשריט.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 134 ביעוד אזור מגורים ג'.

בנספח מס' 2 מסומנים אזורי הבינוי לפי שימושיהם, אזורים אלה ייבנו בהתאם לתכנית ולתקנות הכלולות באשר לאחוזי הבניה מותרים, צפיפות, גובה בניינים, קווי בניין וכדומה. באזורי מגורים לא יוחל בבנייתו בטרם נהרסו המבנים המיועדים להריסה ולא פונתה פסולת הבניין.

הגבולות והוראות כלליות: הגודל המקסימלי של הדירות מפורט בטבלאות לגבי כל מבנה ומבנה (נספח מס' 4 א', ב'), במקומות שבהם מותרת בנית דירות גג (פנטהאוזים) ניתן לבנות דירות גדולות יותר בתנאי שיוותר שטח גג מגונן בשיעור של 20% משטח הדירה ברוטו.

כעולה מהמפורט בנספח 4 ב' אשר בתשריט התכנית, שטח דירה ממוצע להגדלה הינו עד 110 מ"ר ומספר הקומות המקסימלי הינו 3 + ק"ע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[3]

תכנית מס' תמל/2016 – שם התכנית: יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 10854, עמ' 324, ביום 20.01.2022. פרסום אחרון בעיתונים מיום 21.10.2022.

דברי הסבר לתכנית: התוכנית ממוקמת במרכז העיר יהוד-מונסון בשטח של כ-41 דונם ומציעה התחדשות עירונית למתחמי קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל בהתאם לעקרונות תכנית "ליבת העיר" של יהוד-מונסון.

התכנית כוללת 3 מתחמים, כדלקמן: **1.** מתחם קדושי מצרים (144 יח"ד קיימות) בשטח של כ-17 דונם **2.** מתחם ביאקובסקי (140 יח"ד קיימות) בשטח של כ-15 דונם. **3.** מתחם הרצל (כ-48 יח"ד קיימות) בשטח של 3.5 דונם.

במתחם קדושי מצרים קיימים בנוסף למבני המגורים ומגרשי החניה, מגרש ציבורי ובו גן ילדים ומגרש של קופ"ח מאוחדת (לא בנוי).

במתחם ביאקובסקי קיימים בנוסף למבני המגורים, שצ"פ מרכזי, מבנה מועדונית "ארז" ומבנה פעיל ובו מרפאת קופ"ח כללית.

מתחם הרצל מיועד לפינוי בלבד, ולשינוי יעוד הקרקע (בשטח של כ-3.5 דונם) לצורכי ציבור אשר יתנו מענה לתוספת השטח הנדרשת עבור תוספת האוכלוסייה.

התכנית מציעה כ-1,150 יח"ד במבני מגורים עד קרקע +16 קומות ובבנייה מרקמית עד קרקע+ 9 קומות בקומות הקרקע של המבנים מוצעת חזית פעילה כלפי הרחוב ובחלק מהמבנים שולבו גני ילדים ומעונות יום. התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בתא שטח 503 המאפשר צרכי ציבור מדרום למתחם קדושי מצרים על מנת לייעל את תפקודו.

התוכנית שמה דגש על רשת שבילי הולכי הרגל ושבילי אופניים, שירות תח"צ מיטבי והשהיית מי נגר כאשר כל החניה הפרטית במתחם תהיה במרתפים.

עוד שמה התוכנית דגש על יצירת רחובות פעילים ונעימים להליכה ומרחיבה את חלקם לשם כך. לצורך מימוש התוכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית.

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית: התווית מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית במרכז העיר יהוד-מונוסון באמצעות פינוי של 332 יח"ד קיימות ב 3 מתחמים (מתחם קדושי מצרים, מתחם ביאקובסקי ומתחם הרצל) לטובת הקמת כ-1,150 יח"ד חדשות משולבות עם מסחר מלווה רחוב ושטחים פתוחים ובנויים לצרכי ציבור.

---

[3] כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה הגדרת "מצב חדש" / "מצב קודם" הינו טרם אישורה של תכנית מס' תמל/2016, כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת לא הוגדר "מצב קודם" / "מצב חדש".

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס בתים משותפים מיום 18.07.2023, זכויות המבקשת בנכס הנדון נרשמו ביום 14.05.2008 (מהות הפעולה: מכר ללא תמורה).

בהתאם למפורט באתר מידע נדל"ן רשות המיסים, דווחה עסקת מכר בנכס הנדון ביום 01.01.1998 ועסקה נוספת ב- 07.10.2001. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי ההשבחה נבחנת ביחס לאישורה של תכנית מס' תמל/ 2016 בלבד. בהיעדר מחלוקת קיבלתי את עמדת הצדים, יובהר כי נדרשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. שינוי ייעוד מייעודי הקרקע המאושרים למגרשים בייעודים הבאים: מגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת ודרך מוצעת ומתקן הנדסי.
2. קביעת שטחי הבנייה המותרים.
3. קביעת הוראות לשימושים, מספר יח"ד, קומות והוראות בינוי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
6. קביעת הנחיות לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידי כתנאי להיתרי בנייה.
7. קביעת קווי בניין במגרשים ומגבלות בנייה.
8. קביעת זיקות הנאה.
9. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
10. קביעת הוראות לתשתיות.
11. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
12. קביעת הוראות בדבר מגרש תלת מימדי.

<u>יעוד קרקע ושימושים – מגורים ד'</u>:

1. מגורים.
2. מוסדות חינוך, קהילה ותרבות אשר אינם מהווים מטרד ומתאימים לבנייני מגורים.
3. שימושים סחירים כגון מסחר ומשרדים (לרבות קופת חולים).

<u>הוראות בינוי</u>:

שימושים ציבוריים בתוך מבני מגורים:

- שימושים לצרכי ציבור יותרו בקומת הקרקע בלבד.
- חצרות לשימושים הציבוריים.
- יתאפשר קירוי להצללה המוצמד לגן ילדים/מעון יום לפי הנחיות מ. החינוך גם מעבר לקווי הבניין.
- יש לתכנן כניסות נפרדות לשימושי הציבור מהכניסות למבני המגורים.
- בתכנית הבינוי והפיתוח יש להציג שטח להורדה/העלאה מרכב פרטי לטובת גני הילדים ומעונות יום.

<u>חזית מסחרית</u>: במקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" תתאפשר הקמתה בהתאם להוראות להקמת "חזית מסחרית" בסעיף 6.3 (3) ובהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (3).

<u>מחסנים</u>: תתאפשר הקמתם בכל קומות הבניין כולל בתת הקרקע. בכל מקרה אין למקם בצורה המייצרת חזית אטומה כלפי רחוב או שטח ציבורי אחר.

<u>קווי בניין</u>:

- קו הבניין לשימושי המסחר/קומת הקרקע לכיוון חזית הרחוב יהיה בהתאם לסימון קו החזית המסחרית בתשריט מצב מוצע. קו הבניין לקומות 1-3 ולעמודי המעבר המקורה יהיה 1 מ' לכיוון הרחובות הגובלים, פרט לחלקו המערבי של רח' ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 0 מ'.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- קו הבניין לקומות 13-4 יהיה 4 מ' לכיוון הרחובות הגובלים. פרט לחלקו המערבי של ביאקובסקי בו קו הבניין יהיה 3 מ'.
- תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש בכפוף להוראות סעיף ניהול מי נגר.

<u>תא שטח 107</u>: בתא שטח 107 יש לתכנן רחבת הולכי רגל פנויה מבינוי בחזית הבניין הפונה לרח' צבי ישי לפי ההוראות הבאות:

- רוחב הרחבה כלפי הרחוב לא יפחת מ – 3 מ'.
- הרחבה תתוכנן במפלס אחיד עם המדרכה ולא תתאפשר הקמת גדר ביניהן.
- יותרו בה נטיעות, אמצעי הצללה, ריהוט רחוב ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפקודה.

<u>קומות</u>: בתאי השטח בייעוד מגורים ד' מוצעים מבנים בגובה עד קרקע +9 ועד קרקע +16 קומות כמפורט בנספח הבינוי.

<u>מרחק בין מבנים</u>:

- המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ – 12 מ'.
- המרחק בין מבנה רב קומות למבנה גבוה לא יפחת מ – 10 מ'.
- המרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ – 8 מ'.

<u>שטח ציבורי פתוח:</u>

<u>שימושים</u>: גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן, שטחים ומתקנים לשימור, השהיה וויסות נגר עילי, גישה לרכב תחזוקה, מתקני מיחזור, מתקנים הנדסיים, חנייה תת קרקעית לצרכי המגורים, מתקני משחק וספורט, תשתיות לפינוי אשפה.

<u>בינוי ופיתוח</u>:

- פיתוח השטח הציבורי הפתוח יעשה באופן שיאפשר תפקודו גם לצורך השהיה וחלחול מי נגר.
- תתאפשר חנייה בתת הקרקע בלבד. תותר חנייה עילית רק לצרכי תחזוקה ורחבות כיבוי. תותר בניית מרתפים בכפוף לסעיף ניהול מי נגר.
- מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע או בכפלי קרקע באופן מוסתר.
- תכנון החניונים התת קרקעיים יבוצע תוך פגיעה מינימלית בשטחים הציבוריים.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u>:

<u>שימושים</u>:

- בתא שטח 501 ניתן יהיה להקים מבנים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, מבנים לצרכי ספורט ומשרדי עירייה.
- מסחר נלווה.
- מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.

<u>הוראות בינוי ופיתוח</u>:

- בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בבית הספר.
- יותר שימוש למסחר ובלבד שלא יעלה על 15% מזכויות הבנייה. זכויות אלה ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב ובאופן שלא יסכל את מימוש מבני

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הציבור במלואם. ככל הניתן, המסחר יפנה לחזית המבנה הראשית ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו ולא יהווה מטרד לשימושים המתקיימים במגרש/ במגרשים גובלים.

- חזית הכניסה הראשית למבנה תבנה בהצמדות לקו הבניין הפונה לרחוב באחוז שלא יפחת מ – 60% או שהמרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה ללא חסימות וגדרות זאת במטרה שהחזית הבנויה תייצר דופן עירונית פעילה.

<u>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</u>:

<u>שימושים</u>: מבנים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת, בריאות, מבנים לצרכי ספורט, משרדי עירייה, גינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודן, שטחים ומתקנים לשימור, השהייה וויסות נגר עילי, גישה לרכב תחזוקה, מתקני מיחזור, מתקני משחק וספורט, מתקנים הנדסיים ותשתית לפינוי אשפה.

<u>הוראות בינוי ופיתוח</u>: מוסדות חינוך וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בבית הספר.

<u>הוראות נוספות</u>

<u>תנאים בהליך הרישוי</u>

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בכל מתחם הינו אישור הועדה המקומית לתכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ 1:500 לכל מתחם תכנון כמפורט בתשריט.
  התכנית תכלול בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" מילולי. היתרי בנייה יוצאו בהתאם לתוכנית "בינוי ופיתוח".
- תנאי להיתר בנייה לבניין במגרש אשר בו חניון המשרת מספר מבנים - תכנון עקרוני לחניון כולו.
- היתר בניה בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית יכלול את כל ההכנות הדרושות במבנה עבור פעילות של עסקי מזון.

בהתאם למפורט בנספח מתחמי המימוש להלן טבלת שלבי מימוש בתכנית:

שלב	פינוי (מס' יח"ד)	בינוי (מס' יח"ד)	תא שטח
שלב א'	80	240	103
			104
שלב ב'	211	348	101
			102
שלב ג'	80	344	106
			107
שלב ד'	60	222	105

הערה: נספח שלבי המימוש יקבע סופית בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה					מספר יח"ד	מספר קומות		קו בניין (מטר)				מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים	101	4016	17200	9996	0	16076	43272	176	17	4	0	0	3	1	2640
מגורים ד'	מסחר	101	-	245	(1) 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	-	280	(2) 300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מגורים	102	2936	16508	9583	0	11744	37835	172	17	4	0	1	3	1	2580
מגורים ד'	מסחר	102	-	245	(1) 500		-	-	-	-	-					
מגורים ד'	מגורים	103	4125	13691	7958	0	16024	37673	146	17	4	3	3	3	1	2190
מגורים ד'	מסחר	103	-	245	(1) 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	103	-	560	(2) 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מגורים	104	1454	9108	5279	0	6172	20559	94	17	4	1	0	1	1	1410
מגורים ד'	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	104	-	400	(1) 350	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מגורים	105	4522	20992	12186	0	18088	51266	222	17	4	0	0	3	0	3330
מגורים ד'	מסחר	105	-	400	(1) 800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	105	-	280	(2) 300	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מגורים	106	5432	22432	13022	0	20836	56290	240	17	4	1	0		1	3600
מגורים ד'	מסחר	106	-	245	(1) 500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	106	-	560	(2) 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מגורים	107	1721	7020	4680	0	6936	18636	104	17	4	4	4	5	1	1560

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בניין (מטר)				מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ד'	מסחר	107	-	100	600 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	107	-	1100	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2011	832	-	-	-	3324 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2012	1122	-	-	-	4488 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2020	167	-	-	-	688 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2031	343	-	-	-	1380 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2032	310	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2033	162	-	-	-	648 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2034	660	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	2035	485	-	-	-	1940 (3)	-	-	-	-	-	-	-	-
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	601	160	160 (4)			160	-	-	-	-	-	-	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	501	3523	20000	5000	2000	17615	-	10	5	3	3	3	3	-
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	503	4124	6600	1650		6600	-	5	2	3	3	3	3	-

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הערות ברמת הטבלה:

א. השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ב. יתאפשר ניוד של זכויות בנייה באותו השימוש ויחידות דיור בין תאי השטח השונים באותו מתחם איחוד וחלוקה ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבנייה ויחידות הדיור בתחום התכנית אך לא יותר מהיקף של 20% מזכויות הבנייה ו/או יח"ד המותרות בתא השטח המקבל.

ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראשי מגורים.

ד. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בנייה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ה. הגובה המרבי המותר לבנייה בכפוף לאישור רת"א הינו 96+ מטר מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'. ראו הוראות נוספות בסעיף 6.4.

ו. שטחים טכניים על גגות המבנים לא יחשבו במניין הקומות שבטבלה.

ז. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בנייה. זכויות הבנייה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

ח. על מצללות לסוגיהן בשטחים פתוחים לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.

ט. בייעודים שפורטו בסעיף גז טבעי (סעיף 6.8 ס"ק ב-1) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לבניין.

י. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.4 א') תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

יא. שטחי חצרות עבור כיתות גן ינתנו בכפוף להנחיות תקפות של משרד החינוך.

יב. ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בנייה הינו ממ"ק במקום ממ"ד, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים של 12 מ"ר ליח"ד.

יג. קווי הבניין יהיו כמפורט בסעיף 4.1.

יד. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם (כמסומן בתשריט) יהיו יחידות דיור קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9.

טו. לפחות 50 יח"ד מכלל יח"ד הקטנות בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד כהגדרתן בסעיף 1.9.

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה

(1) שטח שירות זה כולל שטחי שירות של 'קומת עמודים מפולשת' מתחת לקומה 1.

(2) שטח השירות כולל שטח שירות מתחת לקירוי חצרות ושטחי חוץ מרוצפים לגני ילדים ומעונות יום.

(3) הזכויות בייעוד השצ"פ הן עבור תאי שטח A2011, A 2012, A 2020, A2031, A2033, A2035 (חניון פרטי) כמסומן בנספח התלת ממד המחייב.

(4) ככל שחדר אצירת האשפה יוקם בתא שטח אחר, תתאפשר בו תוספת של 160 מ"ר עיקרי ו-160 מ"ר שרות עבור מתקן לאיסוף אשפה במקרה הצורך.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

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

א. היתר בניה מס' 118 – מיום 21.01.1986

מותר: תוספת לבית מגורים משותף.

להלן שטחי הבנייה בהתאם למפורט בטבלת השטחים אשר בתשריט ההיתר:

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סך הכל (מ"ר)
קרקע	53.04	36.36	89.40
א	53.04	36.36	89.40
סך הכל	**106.08**	**72.72**	**178.8**

ב. היתר בניה מס' 138 – מיום 13.05.1986

מותר: תוספת לבית מגורים משותף.

להלן שטחי הבנייה בהתאם למפורט בטבלת השטחים אשר בתשריט ההיתר:

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סך הכל (מ"ר)
קרקע	53.04	36.36	89.40
א	53.04	36.36	89.40
סך הכל	**106.08**	**72.72**	**178.8**

ג. היתר בניה מס' 167 – מיום 02.06.1986

מותר: תוספת לבית מגורים משותף.

להלן שטחי הבנייה בהתאם למפורט בטבלת השטחים אשר בתשריט ההיתר:

קומה	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סך הכל (מ"ר)
קרקע	89.40	-	89.40
א	89.40	-	89.40
ב	53.04	36.36	89.40
סך הכל	**231.84**	**36.36**	**268.2**

ד. היתר בניה מס' 20000056 – מיום 19.06.2006[4]

מותר: תוספת לבית מגורים משותף – דיון מחדש.

להלן שטחי הבנייה בהתאם למפורט בטבלת השטחים אשר בתשריט ההיתר:

הקומה והמפלס	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	סך הכל (מ"ר)	% משטח המגרש
0.00	474.6	20.0	494.6	24
סך הכל	**474.6**	**20.0**	**494.6**	**24**

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת תכנונית ו/או אדריכלית ו/או הנדסית, ואין בה לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי, האמור הינו בין היתר בהתאם לחוות דעת הצדדים.

[4] תאריך הפקת ההיתר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

לטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 220402 מיום 18.07.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	6693.			
חלקה	:	64.			
תת חלקה	:	7.			
שטח חלקה	:	2,094.00 מ"ר.			
תיאור הנכס	:	**תיאור דירה**	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
		דירה	ראשונה	36.50	1/30
		כניסה	**מבנה**	**סימון בתשריט**	
		ב	1	007	
בעלויות	:	**תאריך**	**מהות פעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
		14.05.2008	מכר ללא תמורה	יהושע עדנה	בשלמות
תקנון	:	מצוי.			
תת חלקות	:	31 (מס' מקורי 31).			
מבנים	:	1.			
כניסות	:	5.			

העתק מסמכי בית משותף

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – ביום 21.08.1981 ניתן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 6693, חלקה: 64, בשטח 2,094 מ"ר.

תיאור הבית – הבית מורכב ממבנה אחד, המכיל 5 כניסות ו-3 קומות ובסך הכל מכיל הבית 30 דירות.

הנכס – כניסה ב', מס' חלקת משנה 64/7, סה"כ שטח רצפה בסך 36.50 מ"ר, דירה בקומה ראשונה המסומנת בתשריט במספר 7, ולה צמודים 1/30 חלקים ברכוש המשותף.

הרכוש המשותף – מס' חלקת משנה 64/31.

הסכם מכר דירה

בהתאם למפורט בהעתק הסכם מכר דירה אשר נערך ונחתם ביום 21 בחודש 11 שנת 2022, בין: יהושע עדנה (להלן: "המוכר"), לבין: עורקבי אברהם (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי תמציתו:

"הדירה"	:	המוכר הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של מלוא הזכויות בדירת מגורים הנמצאת בקומה ראשונה של הבניין ברחוב בייקובסקי 12 יהוד והידועה כגוש: 6693 חלקה: 64 תת חלקה: 7.
"התמורה"	:	1,100,000 ₪.
"מיסים ותשלומים"	:	היטל השבחה ישולם ע"י הקונה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שונות

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

ב. יובהר כי החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, הגדרת "עצם החיוב" הינה בהתאם לדרישתה של המשיבה וכעולה מחוות דעת המבקשת, יובהר כי נתבקשתי לאומדני השווי בלבד, הגדרת "עצם החיוב" הינו עניין משפטי ככל שהמבקשת (בעלת הזכויות) חולקת על "עצם החיוב" ועל "חלק/שיעור החיוב" בזכויות אילו עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר ואין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכה מהגשת ערר.

ג. הנישומה/מבקשת הינה בעלת הזכויות (החייבת) במקרקעין – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות הנישומה/החייבת".

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

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

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

11.7 מועד קובע.

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

11.9 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים, ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

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

11.11 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות הנישומה/החייבת".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקשת
תוכנית מס' תמל/2016 שם: יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל	05.11.2022	₪ 275,500	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. מצב תכנוני – בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות במסגרת "המצב הקודם". קרי, בעניין מימוש הזכויות במקרה הנדון, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' תמל/ 2016 הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

ב. תחשיב שיעור החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות מכוחה של תכנית מס' תמל/2016 הינה בהתבסס על הגדרתה של המשיבה לחלקו של הנכס ע"פ טבלאות הקצאה ואיזון של השמאי מר ארז כהן. בטבלאות ההקצאה חלקה היחסי של ת"ח 7 מחלקה 64 הינו 0.518% מההקצאה למתחם ביאקובסקי כולו[5]. כפי שפורט לעיל, עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", החלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה (שאיננה נסתרת ע"י המבקשת).

ג. גורם המימוש – מימוש מלא לזכויות המבקשת, בדרך של מכר.

ד. רישוי – הנחה כי הנכס נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס הנדון כדירת מגורים.

ה. גורם ההשבחה – אישורה של תוכנית מס' תמל/2016.

ו. מצב משפטי, המועד הקובע.

ז. היטל השבחה בשיעור של 25% – בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת, ככל שקיימת השבחה (המוכחשת) שיעור ההיטל הינו 25% וזאת בהתאם לסעיף 3א(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב לפיו היטל השבחה בתוכניות פינוי בינוי הינו 25%.

בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שיעור היטל השבחה בסך 50%, אולם כמפורט בהעתק מכתב דרישת תשלום מיום 30.05.2023, כדלקמן: *בהתאם להנחיית עו"ד ארז שפירא עודכן השובר וחושב לפי 25% ולא 50% בהתאם לחוק*. יוער, כי עניין זה הינו משפטי הנוגע "לעצם החיוב" ואין בסמכותי להכריע בסוגיה זו, שיעור היטל ההשבחה אשר יובא בחשבון לצורכי החלטה זו הינו בהתאם לנתוני והסכמות הצדדים – 25%.

העובדות השנויות במחלוקת

עובדה ראשונה – שווי במסגרת "מצב קודם"

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, שווי "מצב קודם" נקבע על בסיס עסקאות השוואה לדירות מגורים שאינן כלולות בתכנית פינוי בינוי.

שומת הוועדה כוללת ניתוח של 16 עסקאות מהן התקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי 20,088 ₪ ובסופו של דבר שווי הנכס שבנדון נאמד לפי 19,000 ₪ למ"ר.

שווי מצב קודם בשומת ועדה: 57.5 מ"ר X 19,000 ₪ = 1,092,500 ₪.

[5] בעניין זה, המבקשת איננה חולקת על גובה שיעור החלק היחסי כפי שהוגדר על ידי המשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>התייחסות</u>:

- המדובר בעסקאות "cherry pick".

ישנם עסקאות באותם הבניינים המעידים על שווי למ"ר גבוה יותר, לדוג':

<u>מס"ד 1</u> – ישנה עסקה מתאריך 11/11/2022 לדירה בשטח של 84 מ"ר לפי תמורה 1.835 מ' ₪ מתקבל 21,845 ₪/למ"ר.

<u>מס"ד 5</u> – ישנה עסקה מתאריך 27/12/2021 לדירה בשטח של 67 מ"ר לפי תמורה 1.570 מ' ₪ מתקבל 23,433 ₪/למ"ר.

<u>מס"ד 14</u> – ישנה עסקה מתאריך 23/03/2022 לדירה בשטח של 67 מ"ר לפי תמורה 1.600 מ' ₪ מתקבל 23,880 ₪/למ"ר.

<u>מס"ד 15</u> – ישנה עסקה מתאריך 31/03/2022 לדירה בשטח של 65 מ"ר לפי תמורה 1.450 מ' ₪ מתקבל 22,308 ₪/למ"ר.

- רוב העסקאות (14 מתוך 16) הינם מעל לשנה לפי המועד הקובע.
- רוב הדירות הינן בקומה עליונה (כמובן בבניינים בלי מעלית) - רוב נכסי ההשוואה הינם דירות בקומות גבוהות בבניינים בהם אין מעלית.
- אין התייחסות ליתרת הזכויות הקיימות בנכס שבנדון, לנכס הנדון אפשרות הרחבה לדירה (לפי תוכנית יד/במ/2001) בשטח של עד ל- 110 מ"ר עיקרי (כולל ממ"ד כ- 122 מ"ר), דבר שלא ניתן לו ביטוי בשומת הוועדה.
- שטח ממוצע 70.6 מ"ר ללא התאמה לגודל הדירה שבנדון - שטח הדירות שנבחנו הינו 70.63 מ"ר ולא נערכה התאמה לגודל הדירה נשוא חו"ד שהינה קטנה יותר ולפיכך המחיר למ"ר גבוה יותר.

להלן פירוט עסקאות לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי, הפירוט כולל את הדירות המצוינות בשומת הועדה, עסקאות המוזכרות בהתייחסות לעיל:

מס"ד שומת ועדה	תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	מס' חד'	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח ברוטו	מחיר מ"ר בנוי ברוטו
עסקאות המופיעות בשומת הועדה, ועסקאות נוספות מאותן החלקות המוזכרות בהתייחסות לעיל									
-	11/11/2022	חתוכה סעדיה 38	6729/5/19	3	1/3	1980	₪ 1,835,000	84	₪ 21,845
1	24/07/2022	חתוכה סעדיה 40	6729/5/26	3	2/3	1960	₪ 1,500,000	71	₪ 21,127
2	30/03/2022	בן צבי 28	6711/375/14	3	4/4	1960	₪ 1,535,000	71	₪ 21,620
3	15/11/2021	בן צבי 16	6711/372/13	3	4/4	1970	₪ 1,325,000	71	₪ 18,662
4	01/11/2021	ויצמן 5	6693/32/31	3	3/3	1960	₪ 1,470,000	75	₪ 19,600
	27/12/2021	בן צבי 15	6711/377/22	3	2/4	1960	₪ 1,570,000	67	₪ 23,433
5	26/10/2021	בן צבי 15	6711/377/29	3	4/4	1970	₪ 1,450,000	70	₪ 20,714
6	20/10/2021	בן צבי 22	6693/134/10	3	3/3	1960	₪ 1,500,000	79	₪ 18,987
7	31/08/2021	עץ האפרסק 10	6685/157/8	3	2/4	1970	₪ 1,580,000	82	₪ 19,268
8	07/07/2021	ויצמן 39	6693/54/8	3	1/3	1960	₪ 1,385,000	65	₪ 21,308
9	13/06/2021	בן צבי 14	6711/372/25	4	3/4	1960	₪ 1,570,000	78	₪ 20,128

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מס"ד שומת ועדה	תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	מס' חד'	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח ברוטו	מחיר מ"ר בנוי ברוטו
עסקאות המופיעות בשומת הועדה, ועסקאות נוספות מאותן החלקות המוזכרות בהתייחסות לעיל									
10	31/05/2021	סירקין 13	6711/224/1	2	1/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
11	20/05/2021	סירקין 13	6711/224/10	3	3/3	1970	₪ 1,455,000	68	₪ 21,397
12	18/05/2021	כצנלסון 18	6711/387/24	3	3/3	1960	₪ 1,429,000	67	₪ 21,328
13	11/05/2021	כצנלסון 5	6711/227/6	3	1/4	1970	₪ 1,050,000	56	₪ 18,750
-	23/03/2022	סירקין 5	6711/227/5	3	2/3	1980	₪ 1,600,000	67	₪ 23,881
14	07/03/2021	סירקין 5	6711/226/9	3	3/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
-	31/03/2022	עץ האפרסק 8	6685/158/6	3	-	1990	₪ 1,600,000	65	₪ 24,615
15	05/03/2021	עץ האפרסק 8	6685/158/14	3	4/4	1970	₪ 1,360,000	67	₪ 20,299
16	03/03/2021	ויצמן 15	6693/93/22	3	2/3	1960	₪ 1,475,000	76	₪ 19,408
ממוצע								**70.65**	**₪ 20,702**

בהתאם לעסקאות להלן ובהתאמה לגודל הדירה שווי מצב קודם נאמד בגבולות 21,000 ₪ למ"ר.

שווי מצב קודם : 57.5 מ"ר * 21,000 ₪ = **1,210,000 ₪.**

בדיון, נטען כי בשומת המשיבה, 10 מתוך 16 נתוני השוואה הינם מדירה מקומה שלישית ומעלה שבעיני שוות פחות, למיטב הידיעה ייתכן ואין מעלית.

טענת המשיבה שיש מרכיבים רבים המשפיעים ולכן יש "לעבוד" לפי ממוצע, אלא שלא נלקח בחוות דעת המשיבה ממוצע, בשומת המשיבה הממוצע הינו 20.1 אלף ₪ ובסוף נלקח 19 אלף ₪ למ"ר ונכון יותר אם כבר עובדים לפי ממוצע, אזי לא לעשות בחירה סלקטיבית של עסקאות, במקרה שכזה ניתן לראות שהממוצע נושק ל-21 אלף ₪ למ"ר כפי שמופיע בסעיף 6.3.1 לחוות דעת המבקשת.

בסופו של יום, המשיבה מתייחסת לציפייה ואני סבור כי ציפייה כללית ולא כזו שמושפעת מהליכים קונקרטיים בהחלט צריכה לבוא בחשבון בשווי מצב קודם. בדומה להלכת לוסטרניק בה אתה לא מנכה ציפייה כללית.

התייחסות ליתרת זכויות בניה הקיימות בנכס, תכנית מס' יד/במ/2001 אפשרה את הרחבת הדירות עד 110 מ"ר עיקרי, אז המשיבה טוענת כי התכנית ערטילאית וגם ראיה שזה לא בא לידי ביטוי בטבלאות איחוד וחלוקה.

למיטב ההבנה, היתר מס' 200056 משנת 2006 ניתן מכוחה של התכנית, ובהיתר מוצגת תוספת אפשרית בשאר הדירות ולכן האמירה כי זה ערטילאי איננה ברורה, להגיד שזה אפס לא נראה נכון המשיבה מפנה לטבלאות איזון והקצאה ואף מציין "מסמך סטטוטורי" אותו מסמך סטטוטורי גם קובע 4,700 ₪ לשווי מ"ר קרקע מבונה למגורים, אז אני מוכן ואף ממליץ לקבל את כל מסמכי התכנית לרבות הטבלאות בתקן 21 שיראו שאין השבחה, מי שמנסה לאחוז את המקל משני קצוותיו הינה המשיבה.

ב. **שמאי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, שווי "מצב הקודם" הוערך לשווי הדירה כבנויה בהתבסס על עסקאות מכר של דירות דומות בבניינים שלא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עסקאות השוואה לדירות ישנות וקטנות למגורים שלא חלה עליהן תכנית פינוי בינוי:

דירות ישנות וקטנות									
-	תאריך	כתובת	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח ברוטו	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
1	24.07.2022	חתוכה סעדיה 40	6729/5/26	3	2/3	1960	₪ 1,500,000	71	₪21,127
2	30.03.2022	בן צבי 28	6711/375/14	3	4/4	1960	₪ 1,535,000	71	₪ 21,620
3	15.11.2021	בן צבי 16	6711/372/13	3	4/4	1970	₪ 1,325,000	71	₪ 18,662
4	01.11.2021	ויצמן 5	6693/32/31	3	3/3	1960	₪ 1,470,000	75	₪ 19,600
5	26.10.2021	בן צבי 15	6711/377/29	3	4/4	1970	₪ 1,450,000	70	₪ 20,714
6	20.10.2021	ויצמן 22	6693/134/10	3	3/3	1960	₪ 1,500,000	79	₪ 18,987
7	31.08.2021	עץ האפרסק 10	6685/157/8	3	2/4	1970	₪ 1,580,000	82	₪ 19,268
8	07.07.2021	ויצמן 39	6693/54/8	3	1/3	1960	₪ 1,385,000	65	₪ 21,308
9	13.06.2021	בן צבי 14	6711/372/25	4	3/4	1960	₪ 1,570,000	78	₪ 20,128
10	31.05.2021	סירקין 13	6711/224/1	2	1/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
11	20.05.2021	סירקין 13	6711/224/10	3	3/3	1970	₪ 1,455,000	68	₪ 21,397
12	18.05.2021	כצנלסון 18	6711/387/24	3	3/3	1960	₪ 1,429,000	67	₪ 21,328
13	11.05.2021	כצנלסון 5	6711/227/6	3	1/4	1970	₪ 1,050,000	56	₪ 18,750
14	07.03.2021	סירקין 5	6711/226/9	3	3/3	1970	₪ 1,300,000	67	₪ 19,403
15	05.03.2021	עץ האפרסק 8	6685/158/14	3	4/4	1970	₪ 1,360,000	67	₪ 20,299
16	03.03.2021	ויצמן 15	6693/93/22	3	2/3	1960	₪ 1,475,000	76	₪ 19,408
שווי ממוצע למ"ר בנוי									**20,088** ₪

הערה: הדירות שנמכרו הינן בטווח מחירים כדלקמן:

טווח:	מספר עסקאות:
בין 1,000,000 ₪ ל- 1,100,000 ₪	1
בין 1,100,000 ₪ ל- 1,200,000 ₪	0
בין 1,200,000 ₪ ל- 1,300,000 ₪	2
בין 1,300,000 ₪ ל- 1,400,000 ₪	3
בין 1,400,000 ₪ ל- 1,500,000 ₪	7
בין 1,500,000 ₪ ל- 1,600,000 ₪	3
סה"כ	16

שווי הממוצע הינו כ-20,000 ₪/ למ"ר ובהתאמה לנכס הנדון בהפחתת 5%, **19,000** ₪ /**למ"ר**.

בתשובת המשיבה, נטען כי בבניינים ישנים ללא מעלית יש חסרונות לדירות בקומת קרקע המאופיינות במגבלות של בטחון אישי/פריצות, סוטים שמציצים, רעש לכלוך, זיהום אוויר וכו' בנוסף, השטחים המשותפים קרובים לדירה ויש בעיה גדולה יותר של תנועה, לכלוך וכו'.

מצד שני לדירה בקומה גבוהה ללא מעלית יש חסרונות של נגישות, הדירות העדיפות במקרה הזה הן הדירות שמעל הדירה בקומת הקרקע ומתחת לדירה בקומה העליונה.

הדוגמאות שהובאו משקפות דירות במקומות עדיפים שאינם תואמים את המגבלות של הדירה הנדונה. יצוין כי בעמוד 38 לשומת הועדה הוצגו 16 עסקאות שמשקפות תמהילים שונים של הדירות. מבחינת המאפיינים ניתן לצמצם לדירות בקומת קרקע ובקומה עליונה שלהן יש חסרונות, לעומת שאר הדירות האמצעיות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מבחינת החסרונות של מאפייני הדירה על חסרונותיה בקומת הקרקע ניתן להשוות לדירות בקומה 4 (קומות 1-3 עדיין בתחום הסבירות) מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בסך 20,323 ₪ (מס"ד 2, 3, 5 ו- 15). מבחינת מיקום העסקאות עולה כי רח' ויצמן הינו הקרוב ביותר וכן רח' סעדיה חתוכה הממוצע של העסקאות ברח' ויצמן (מס"ד 4, 6, 8, 16) הינו 19,825 ₪/למ"ר.

דוגמה להבדלים בין הקומות ניתן לראות בעסקה מס' 12 ועסקה 13 ברח' כצנלסון. עסקה 12 בקומה 3/3 (מיקום בקומה עדיף) לעומת קומת קרקע/ראשונה.

0.879 = 21,328 ₪/למ"ר / 18,750 ₪/למ"ר.

הדירה בכצנלסון 5 קטנה יותר ובשטח של 56 מ"ר לעומת הדירה בכצנלסון 18 בשטח של 67 מ"ר יש יחס הפוך בין גודל הדירה ולדירה הגדולה יותר המחיר למ"ר גבוה יותר. כמובן שיכולים להיות הסברים ברמת הגמר הפנימי ועוד משתנים.

דוגמה נוספת הינה בכתובת סירקין 13 שם בוצעו שתי עסקאות בהפרש של 11 ימים, עסקה 10 בקומה 1/3 (העסקה המאוחרת מבניהם) התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 19,403 ₪, לעומת עסקה מס' 11 בקומה העליונה בבניין ללא מעלית התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 21,397 ₪. לפיכך לכאורה בבניין זה המיקום בקומה העליונה עדיף מקומת קרקע, כמובן שיש כאמור משתנים נוספים.

לפיכך בידוד עסקאות בודדות יביא לעיוות ולכן עדיף להסתמך על מספר רב של עסקאות. בהערת אגב יצוין כי גם אם נשקלל את העסקאות הנוספות שהובאו בשומה האחרת יתקבל שווי ממוצע של 20,643 ₪ לעומת 20,088 ₪ למ"ר בשומת הוועדה. הפער הינו זניח קל וחומר שיש השפעה של תכניות התחדשות עירונית בסביבה הקרובה שמשפיעות על הציפיות.

<u>לסיכום</u>, יש מרכיבים רבים המשפיעים על שווי דירות כך שלהתייחס באופן מלאכותי רק לנתון ספציפי ולבודד אותו אינו נכון מבחינה שמאית. יצוין כי דווקא ברחובות הסמוכים למתחם שלא חלה עליהם תכנית התחדשות עירונית, תהיה ציפייה שהם יהיו "הבאים בתור" ויש ציפייה כללית שנובעת מאופי הבינוי וכן מהתכנון במתחמים הסמוכים ככל שהעסקאות נערכו בסמוך למועד הקובע כך יש סיכוי רב יותר שהשווי כבר מגלם ציפייה תכנונית, להיכנס למתחם התחדשות עירונית.

<u>יתרת זכויות קיימות בנכס הנדון</u>: בשומת הוועדה לא הובא בחשבון כי לנכס הנדון קיימות זכויות בניה נוספות. תכנית מס' יד/במ/2001 משנת 1991 הינה תכנית ערטילאית ולא ישימה אשר מטרתה הינה "הצהרת כוונות" לתכנון עתידי בשכונה. הועדה אינה מחייבת בגין אישור תכנית זו הן במכר והן באישור בקשה להיתר. התכנית מתירה הרחבת דירות קיימות בבניין או הריסת הבניין הקיים ובניית דירות חדשות בשטח של 110 מ"ר בבינוי של 3 קומות + קומת עמודים. בשתי החלופות לא קיימת כדאיות כלכלית לניצול כלל זכויות הבניה.

<u>חלופה א' הרחבת דירות קיימות</u> - לפי תקנון התכנית ניתן להרחיב דירות קיימות לשטח 110 מ"ר ללא תוספת קומות וללא תוספת דירות. על החלקה בנוי בניין רכבת ותיק בבינוי של 3 קומות הכולל 30 יח"ד, לפיכך חלופה זו דורשת זמן התארגנות רב והסכמת כלל בעלי הזכויות לשם הרחבת דירות. מעבר לקושי בהתארגנות והסכמת בעלי הזכויות, חלופה זו אינה ישימה. השינוי בין שטחי הדירות הקיימות בפועל לשטחי הדירות לאחר ההרחבות אינו פרופורציונאלי. שטחן של הדירות הקיימות בטווח של 50-80 מ"ר כך שתוספת השטח לאותן דירות הינה בין 60-30 מ"ר בהתאם לבינוי הקיים לפיכך חלופה זו אינה מעשית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

חלופה ב' הריסת הבניין הקיים ובניה מחדש - התכנית מתירה הקמת בניין ללא תוספת קומות ובנית דירות בשטח של 110 מ"ר לכל דירה קיימת, לפיכך ליזם אין כדאיות כלכלית להריסת המבנה הקיים וניצול הזכויות בקומות הקיימות ל הרחבת דירות לבעלי הזכויות.

טבלת הקצאות - בהתאם לטבלת הקצאות של תמ"ל/2016 מיום 16.08.2022 של השמאי מר ארז כהן, נכתב בסעיף 5.4 כי השטח הבנוי ברח' ביאקובסקי 12 הינו 1,720 מ"ר כולל הרחבות שבוצעו. לאור האמור לעיל, השטח הממוצע הינו 57.33 מ"ר ובמעוגל 57.5 מ"ר.

בטבלת הקצאה ואיזון לא הובא בחשבון שווי לזכויות הנוספות מכח תכנית מס' יד/במ/2001 בחישוב השווי היחסי במצב הנכנס ובהתאמה כמוכן לא במצב היוצא. ככל שהייתה תרומה חיובית לזכויות יד/במ/2001 אזי טבלאות ההקצאה היו צריכות לתת שווי נוסף במצב הנכנס ובהתאם זכויות בניה נוספות, ובהתאמה היטל השבחה היה צריך לגדול בהתאמה.

כאמור שומת הועדה תואמת את הטבלאות המהוות מסמך סטטוטורי (חלק ממסמכי התכנית) השווי במצב הקודם מחושב לפי שטח של 57.5 מ"ר, לא ניתן לאחוז את החבל בשני קצותיו ולטעון "דבר והיפוכו".

בדיון, בעניין טענת המבקשת ל-16 עסקאות ואיך הממוצע הינו בקביעה בסך של 19,000 ₪ למרות שהממוצע הינו 20,000 ₪.

מפנה לעמ' 38 בשומת המשיבה, הממוצע בטבלה הינו 20,088 ₪ אבל מכיוון שיש דירות שונות ושטחים שונים עולה כי יש פעם בהתאם לגודל הדירה ודווקא עסקה מס' 13 שהינה הכי קרובה לנכס הנדון הינו 18,750 ₪, אז מה שעשיתי, בדקתי את ההתפלגות בהתאם לטבלה הבאה הכל פורט ולא נקבע שרירותית.

אין כל בחירה סלקטיבית, אני מנתח את הנתונים.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, נכון למועד הקובע (05.11.2022), במסגרת "המצב הקודם", בהתאם לעמדתה של המשיבה עולה כי אומדן שווי מ"ר בנוי הינו 19,000 ₪, שטח הדירה הינו 57.5 מ"ר[6] סה"כ שווי הדירה כבנויה הינו 1,092,500 ₪.

בהתאם לעמדת המבקשת עולה כי אומדן שווי מ"ר בנוי הינו 21,000 ₪, שטח הדירה הינו 57.5 מ"ר[7] סה"כ שווי הדירה כבנויה הינו 1,210,000 ₪.

בעניין עסקאות ההשוואה, קיבלתי את טענת המבקשת לפיה יש להוסיף למס"ד הנתונים עסקאות נוספות מאותם בניינים.

יוער כי מדובר בתקופה שבה חלה עליית מחירים משמעותית ברחבי הארץ בכלל ובאזור המרכז בפרט, היות ועולה כי המשיבה לא ביצעה התאמה לזמן לכל עסקה והמבקשת לא חולקת על המשיבה בעניין זה, אזי לכל הפחות, לטעמי, ראוי להביא בחשבון עסקאות השוואה אשר בוצעו בטווח של עד כשנה טרם המועד הקובע וזאת על מנת לצמצם "סטיות" בגין התאמה לזמן.

להלן מס"ד נתונים אשר כולל את כל העסקאות בבניינים נשוא עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון ע"י המשיבה, בטווח של עד כשנה טרם המועד הקובע:

[6] שטח ארנונה 57.50 מ"ר, שטח ממוצע בהתאם לטבלת איזון והקצאה 57.33 מ"ר, שטח רשום 36.50 מ"ר.

[7] בדומה למשיבה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-	תאריך	כתובת	גו"ח	מס' חדר'	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח ברוטו	מחיר מ"ר בנוי ברוטו
1	24.07.2022	חתוכה סעדיה 40	6729/5/26	3	2/3	1960	₪ 1,500,000	71	₪ 21,127
2	31.03.2022	עץ האפרסק 8	6685/158/6	3	2/3	1990	₪ 1,450,000	65	₪ 22,308
3	30.03.2022	בן צבי 28	6711/375/14	3	4/4	1960	₪ 1,535,000	71	₪ 21,620
4	23.03.2022	סירקין 5	6711/226/5	3	2/3	1980	₪ 1,600,000	67	₪ 23,881
5	06.02.2022	חתוכה סעדיה 42	6729/5/31	3	1/3	1960	₪ 1,500,000	87	₪ 17,241
6	27.12.2021	בן צבי 15	6711/377/22	3	2/4	1960	₪ 1,570,000	67	₪ 23,433
7	15.11.2021	בן צבי 16	6711/372/13	3	4/4	1970	₪ 1,325,000	71	₪ 18,662
8	26.10.2021	בן צבי 15	6711/377/29	3	4/4	1970	₪ 1,450,000	70	₪ 20,714
9	20.10.2021	ויצמן 22	6693/134/10	3	3/3	1960	₪ 1,500,000	79	₪ 18,987
שווי ממוצע למ"ר בנוי									**20,886** ₪

מעיון בתצלומי הבניינים מתוך אתר Google Street View, עולה כי דירות המגורים ברח' חתוכה סעדיה מס' 40, 42 ממוקמות בבניין "רכבת" מעל חזית מסחרית, שאר נכסי ההשוואה ממוקמים בבניינים המכילים קומת עמודים.

<u>שטח דירה (לתחשיב)</u> - בעניין שטח הדירה אותו יש להביא בחשבון לשם תחשיב שווי הדירה, כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, השטח בהתאם לנתוני ארנונה לדירה הנדונה הינו 57.5 מ"ר המבקשת איננה חולקת על שטח זה ובתחשיב המצב הקודם מביאה בחשבון שטח בסך 57.5 מ"ר.

כעולה מהמפורט בהעתק חשבון לתשלום ארנונה אשר התקבל מאת המשיבה, סה"כ גודל הנכס הינו 57.5 מ"ר, בהתאם למפורט בנספח עקרונות שומה לטבלת הקצאה ואיזון עבור התכנית הנדונה (תמל/2016), סעיף 8.5 (עמ' 18), סך השטח הבנוי/זכויות בחלקה מס' 64 הינו 1,720 מ"ר ל-30 יח"ד קרי, מתקבל כי שטח דירתי ממוצע הינו בסך של כ-57.33 מ"ר.

כעולה מהיתרי הבנייה לתוספת שטח בבניין הנכס הנדון, שטחי הדירות הקיימות באגף המערבי (לפני התוספת) הינו 53.04 מ"ר (כולל חלק יחסי בחדר מדרגות).

בהתבסס על המפורט במסמכי הבית המשותף, עולה ההנחה הינה כי כל שטחי הדירות בבניין (טרם תוספות הבניה שאושרו בהיתר) הינו דומה.

לאור האמור, קיבלתי את עמדות הצדדים לפיה יש להביא בחשבון שטח דירתי בסך **57.5 מ"ר**, וזאת בהתבסס על שטח ארנונה ונספח עקרונות השומה.

<u>לצורך בחינת סבירות התוצאה, בחנתי 3 עסקאות מכר אשר נערכו בחלקה (הבניין) הנדונה, כדלהלן</u>:

- **עסקת המכר הנדונה מיום 21.11.2022 בסך 1,100,000** ₪ **(קומה ראשונה / קרקע)** – מדובר בעסקה שנערכה <u>לאחר</u> המועד הקובע (05.11.2022), חזקה כי עסקה זו מגלמת את כלל התועלות הכלכליות מהתכנית הנדונה.

  בהתאם למפורט בסעיף 8.3 להסכם, **היטל השבחה ישולם ע"י <u>הקונה</u>**, מכאן כי עסקה זו איננה יכולה להעיד על שווי "המצב החדש".

  יצויין כי מדובר בעסקה בודדת שנערכה לאחר המועד הקובע, כמו כן ובעיקר, לא ידוע כיצד הצדדים לעסקה העריכו את גובה היטל ההשבחה הצפוי לצורך קביעת המחיר בעסקה, ייתכן כי

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הפריזו בהערכתם בנוגע לגובה היטל ההשבחה הצפוי ולהיפך. בנוסף, לנוכח העובדה כי במקרה הנדון היטל ההשבחה הינו בשיעור של 25%, לא ידוע אם הצדדים הביאו זאת בחשבון, או, היטל צפוי בסך 50%, לכן עסקה זו איננה יכולה לשמש מעין רף תחתון לשווי "המצב הקודם", לפיכך יש לבחון את עסקת המכר הנדונה ביחס לעסקאות קודמות שבוצעו בחלקה.

- **עסקה מיום 16.02.2022 בסך 1,425,000 ₪, תת חלקה 15 (קומה שנייה)** – מדובר בעסקה אשר נערכה לאחר החלטה בדיון בהפקדת התכנית ובטרם פרסומה להפקדה, לא הוצג בפני הסכם המכר ומשכך לא ידוע באם גם בהסכם זה נקבע כי היטל ההשבחה יחול על הקונה, ביחס להסכם המכר בנכס הנדון ובהתחשב בעובדה כי העסקה בוצעה טרם אישורה של התכנית, סביר להניח כי היטל ההשבחה חל על המוכר באופן רגיל. למרות שעסקה זו בוצעה כחודש וחצי טרם פרסום התכנית להפקדה, ולאחר ההחלטה בדיון להפקדה, עולה הסבירות כי מחיר זה מגלם בתוכו את הפוטנציאל הקונקרטי מהתכנית הנדונה שאותו יש לנטרל בהתאם להלכת לוסטרניק[8].
- **עסקה מיום 13.07.2021 בסך 1,200,000 ₪, תת חלקה 26 (קומה ראשונה / קרקע)** – מדובר בעסקה אשר נערכה עוד בטרם קבלת התכנית (מיום 17.11.2021), בהיעדר הסכם מכר, ההנחה הינה היטל ההשבחה חל על המוכר באופן רגיל. בשלב זה הנני סבור כי המחיר גילם את הפוטנציאל הכללי שאותו יש להביא בחשבון ואינו מגלם את הפוטנציאל הקונקרטי.
יוער, ההליך מול יזם התכנית החל עוד שנים קודם לקבלת התכנית, תעיד על כך תמונת רחוב מחודש פברואר 2012 מתוך אתר Google Street View, בה נראה כי הוצב שלט של קבוצת "Katav" לפיו הבניין צפוי להיכלל במסגרת תכנית פינוי – בינוי, אולם עצם התחלת התהליך מול יזם איננו מעיד על הפוטנציאל הקונקרטי, שלטעמי מתגבש רק בעת התחלת בדיקת התכנית ע"י מוסדות התכנון הרלוונטיים.
בשים לב, כי למעשה עסקה זו הינה טרם קבלתה של התכנית, מס' חודשים, כלומר, אין כל ביטוי לתכנית הנדונה אשר כלל לא הובאה למוסדות התכנון להתחלת "הנעת ההליך". מאידך, ככל שקיימת תרומה בגינה של תכנית מס' יד/במ/2001 כטענת המבקשת הרי שזה מגולם בעסקה.
- **עסקת בקרה** – בהתאם לעסקה מיום 14.12.2020, בגוש 6693, חלקה 72, ת"ח 13, ברח' גיורא (בניין הצמוד לנכס הנדון), שעליו חלה תכנית ההרחבה מס' יד/במ/2001 בדומה לנכס הנדון, כמו כן נכלל בתחום התוכנית הנדונה, נמכרה דירה במחיר מוערך של 1,300,000 ₪ ושטח ארנונה הינו 71 מ"ר. קרי, ממוצע למ"ר בנוי 18,309 ₪, בתוספת מקדם זמן 5% לשנה, מתקבל כי שווי מ"ר בנוי מתואם הינו כ-20,140 ₪ (מבלי להביא בחשבון שוליות ככל שישנה).
בשים לב, כי למעשה עסקה זו הינה טרם קבלתה של התכנית, כשנה, כלומר, אין כל ביטוי לתכנית הנדונה אשר כלל לא הובאה למוסדות התכנון להתחלת "הנעת ההליך". מאידך, ככל שקיימת תרומה בגינה של תכנית מס' יד/במ/2001 כטענת המבקשת הרי שזה מגולם בעסקה.

מהמפורט לעיל, בהתבסס על עסקאות המכר מבניינים אחרים ובהתבסס על עסקת המכר בבניין הנדון מיום 13.07.2021, שווי הדירה כבנויה במסגרת "המצב הקודם" אשר יובא בחשבון לצורכי החלטה זו הינו **1,200,000 ₪** (57.5 מ"ר * 20,886 ₪, במעוגל) בדומה (בקירוב) לעמדת המבקשת.

[8] רע"א 4487/01.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>יתרת זכויות קיימות בנכס הנדון</u>: בהתאם למפורט בנספח מס' 4 ב' המפורט ע"ג תשריט תכנית מס' יד/במ/2001, שטח דירה ממוצע להגדלה במגרש הנדון הינו עד 110 מ"ר ומספר הקומות המקסימלי הינו 3 + ק"ע.

כעולה מהמפורט בתקנון התכנית ובהודעת הפרסום בי.פ. מס' 3943 מיום 14.11.1991, עמ' 671 תכנית מס' יד/במ/2001 הוכנה מכוח חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990.

בהתאם לסעיף 1 לחוק (המקורי, מיום 20.07.1990), חוק זה בא לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בניה לשם היערכות דחופה למתן פתרון לצרכי הדיור במדינה – לקליטת עליה, זוגות צעירים ומחוסרי דיור.

בהתאם למפורט בסעיף 6 (ע"פ התיקונים השונים, האחרון תיקון מס' 7, מיום 24.08.1995 שנעשה במסגרת תיקון מס' 43 לחוק התו"ב), תנאי לתכנית שאושרה לפי חוק זה הוא כי יוחל בביצועה בתוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה או עד ליום ל' בניסן התשנ"ה (30 באפריל 1995), הכל לפי התאריך המאוחר יותר, לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה, ואולם הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלותה או לבטלה, בוטלה או הותלתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) – פיצויים ששולמו או **היטל השבחה שנגבה יוחזרו לזכאי להם**, בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה מיום תשלומם עד החזרתם בפועל.

מהמפורט לעיל, עולה כי בסמכות הוועדה המחוזית להתלות או לבטל את התכנית, יתרה מכך בעל המקרקעין איננו זכאי לפיצויים בשל כך והיטל השבחה שנגבה יושב.

לא מצאתי כי תכנית זו בוטלה או הותלתה כאשר אין זה מן הנמנע, טענת המשיבה בתשובתה כי איננה מחייבת בגין אישורה של תכנית זו הן במכר והן באישור בקשה להיתר ייתכן ונובעת כי היות וחלפו 4 שנים מיום אישורה של התכנית וסה"כ השטח הינו מתחת ל-140 מ"ר אזי מוחל סעיף הפטור בהתאם להוראות סע' 19 לתוספת השלישית, או, העדר השבחה כפי שפירטה בתשובתה.

לאור חוסר הבהירות בעניינה של תכנית מס' יד/במ/2001, האם נכון למועד הקובע קיימת יתרת זכויות בניה בלתי ממומשות בחלקה הנדונה?

במבחן התוצאה, אומדן שווי הדירה כבנויה במסגרת "המצב הקודם" הוערך בסך <u>1,200,000 ₪</u> (בדומה, בקירוב, לעמדת המבקשת), כאשר אומדן זה בוקר ביחס לעסקה מיום 13.04.2021 בבניין הנדון וביחס לעסקה מיום 14.12.2020 (בחלקה 72) הדומה לחלקה הנדונה, המביאים לאומדן דומה בקירוב לנכס, כך שאומדן זה מגלם בתוכו את כל המצב התכנוני החל בחלקה, בין באם ישנה יתרת זכויות נוספות הניתנות למימוש בהתאם לתכנית מס' יד/במ/2001, או, באם לאו. קרי, מתייתר הצורך במקרה הנדון ליתן פרשנות תכנונית לתכנית זו.

<u>עובדה שניה</u> – <u>שווי במסגרת "מצב החדש"</u>

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, השווי במסגרת "המצב החדש" נאמד בשקלול 3 גישות, בדומה למתודה בה נקטה המשיבה.

<u>שווי קרקע יחסי בהתאם להקצאה</u>: שווי מצב חדש בחלופה זו נאמד ע"י המשיבה בסך 1,701,280 ₪

התייחסות: חילוץ מעסקאות השוואה שאינן ברות השוואה למיקום הנכס שבנדון - המשקל הארי (80%) של השווי ניתן לגישת החילוץ, רוב נתוני המכירה הינם מתחום תכנית תמל/1041 (שכונת גדות

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעבר מקב"ת גני יהודה) כאשר עיון בנתונים שהוצגו בשומת הועדה מראה כי קיים פער משמעותי ומהותי ביחס לנכס שבנדון.

<u>ניתוח העסקאות בסעיף 3.1 עמ' 43 לשומת הועדה לפי אזורים</u>:

ממוצע העסקאות בתחום תמל/1041 (גוש 6499) - 32,343 ₪.

ממוצע העסקאות במרכז הישוב (גושים 6692-3) - 24,426 ₪.

ניתוח העסקאות בסעיף 3.3 עמ' 43 לשומת הועדה לפי אזורים:

ממוצע העסקאות בתחום תמל/1041 (גוש 6499) - 34,154 ₪.

ממוצע העסקאות במרכז הישוב (גושים 6692-3) - 21,247 ₪.

כפי שניתן לראות אין להתבסס על נתונים מתחום תמל/1041 שאינם מייצגים את מיקום הנכס שבנדון. יובהר כי שכונת גדות (תוכנית תמל/1041) הינה שכונה חדשה הנבנית מאפס באופן שכל הבניה לרבות התשתיות הינן חדשות.

השכונה נבנית כשכונה ירוקה וברת קיימא עם פארק ציבור גדול ופארק תעסוקה ומסחר לצד שכונת המגורים. השכונה אינה מהווה אינדיקציה למרכז העיר הוותיק. השוואה בין האזורים דומה ללקיחת נתונים מדרום ת"א לצפון ת"א.

ניתוח מכרז רמ"י מר/242/2021 בוצע באופן שגוי וללא התאמה למיקום - בקביעת השווי הובא בחשבון מקדמי שווי: לשטח פלדלת 1, למרפסות 0.4. בניתוח המכרזים, ככל הנראה לא בוצעה התאמה למקדמים אלו.

לדוג' במגרש 317 (עמ' 42 לשומת הועדה), מתקבל כי הובא בחשבון שטח אקוו' של 6,070 מ"ר (71,606,474 ₪ שווי הקרקע / 11,798 ₪ שווי מ"ר אקו').

תכנית תמל/1041 מתירה במגרש זכויות ל- 5,778 מ"ר עיקרי, מתקבל שטח פלדלת כ- 6,453 מ"ר ובתוספת מרפסות לפי מקדם 0.4 מתקבל 6,712 מ"ר.

מתקבל כי הניתוח בוצע עם שטחים בחסר של 642 מ"ר, בנוסף לא בוצע התאמה למיקום.

<u>בטבלאות ההקצאה שנערכו לתכנית (באוגוסט 2022) שווי מ"ר נקבע, כדלקמן</u>:

שווי מ"ר מבונה למגורים: 4,700 ₪/למ"ר.

שווי מ"ר מבונה למסחר: 9,640 ₪/למ"ר.

מיותר לציין כי מסמכים אלו אושרו ע"י מוסדות התכנון לצורך קידום התכנית.

<u>בהתאם המגרש הוערך, כדלקמן</u>:

מגורים: 23,656 מ"ר פלדלת * 4,700 ₪ * 0.94 מ. מגורים = 104,512,208 ₪.

מסחר: 400 מ"ר * 1.15 העמסת ציבור * 9,640 ₪/למ"ר = 4,434,400 ₪.

סה"כ שווי כזמין (במעוגל) 108,900,000 ₪.

ניתן לראות כי בתחשיב השווי בטבלאות ההקצאה לא הופחתו עלות המטלות הציבורית, הנאמדות כמפורט להלן:

מטלה: 580 מ"ר * 7,000 ₪ עלות למ"ר * 1.17 מע"מ[9] = 4,750,0000 ₪.

שווי מגרש כזמין בהתחשב במטלה ציבורית = 104,150,000 ₪.

[9] שבונים לגוף שאינו עוסק, כגון עירייה, לא ניתן לקזז את המע"מ, ולכן העלות הינה כוללת מע"מ.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מקדם דחייה (N=10, R=6%)[10] = 0.558.

שווי למועד קובע = 58,115,700 ₪.

הקצאה לתת חלקה 6694/64/7 שבנדון = 1414/108900.

שווי מצב חדש בהתאם להקצאה= **754,597** ₪.

<u>שווי ביחס לדירות לפינוי במתחם פינוי בינוי אחר (תמל/2004)</u>: שומת הועדה מנתחת ומתבססת על עסקאות מתחום תמל/2004 שהינה תכנית פינוי בינוי מאושרת וזמינה, שווי מצב חדש בחלופה זו נאמד בסך 24,000 ₪ * 57.5 מ"ר - 1,380,000 ₪.

<u>התייחסות</u>:

- מעיון בתקן 21 שנערך לתכנית עולה כי התמורה הצפויה לדיירים הינה תוספת של 25 מ"ר (סעיף 7 עמ' 26), בעוד שבתכנית שבנדון התמורה בהתאם למדניות של העירייה והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ורמ"י המדיניות כיום הינה 12 מ"ר.
- השטח הרשום בשומת הועדה בעמודה "שטח מדווח במ"ר" הינו שטח רשום של הדירות, ואינו השטח בפועל (שטח קטן יותר).
- הדיווחים למס שבח כוללים גם שטח ארנונה, וכפי הנראה לא מעודכן בכל הדירות.
- קיימות עסקאות נוספות שלא הוצגו בשומת הועדה, להלן הצגה מלאה של הנתונים:

-	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	חלק נמכר	תמורה	שטח רשום	שטח ארנונה (מדווח)	למ"ר
1	05/04/2022	6711/415	מוהליבר 6	2/3	0.20	360,000 ₪	97.4	97	18,557 ₪
2	13/12/2021	6711/391	מוהליבר 56	3/3	1.00	1,720,000 ₪	80.6	87	19,770 ₪
3	17/08/2021	6711/415	מוהליבר 6	3/3	1.00	1,300,000 ₪	48.5	51	25,490 ₪
4	15/08/2021	6711/418	מוהליבר 2	3/3	1.00	1,620,000 ₪	78.3	78	20,769 ₪
5	05/08/2021	6711/399	מוהליבר 26	2/3	1.00	1,500,000 ₪	81.1	81	18,519 ₪
6	05/05/2021	6711/399	מוהליבר 10	1/3	1.00	1,800,000 ₪	60.5	60	30,000 ₪
ממוצע									**22,184** ₪
ממוצע ללא עסקאות 3 ו- 6 בהן כפי הנראה שטח כשטח ארנונה אינו נכון									**19,404** ₪

- יצוין כי על פי רוב גם שטח הארנונה הינו פחות (<) משטח לפי תקן 9 / חוק מכר, ואם זאת גם לפי שטח הארנונה הממוצע הינו בגבולות 20,000 ₪/למ"ר, ולא 24,000 ₪ כפי שהובא בחשבון בשומת הועדה.
- יודגש, תכנית תמל/2004 הינה תכנית מאושרת עם כדאיות כלכלית לבנייה וזאת בשונה מתכנית תמל/2016 הנדונה אשר בה נדרשת קרקע משלימה (כמפורט בפרק העקרונות). על כן תכנית תמל/2004 אינה מהווה מקור השוואה.
- לצורך מימוש תמל/2016 יש צורך בקבלת קרקע משלימה בהיקף של מאות יח"ד, הנ"ל מהווה אי ודאות למשך הזמן (ואם בכלל) לצורך קבלת הקצאת קרקע שכזו.

[10] הובא בחשבון דחייה בהתאם לשומת הועדה. עם זה יצוין כי מגרש 105 מצוי על חלקות מקור שלא קיבלו הקצאה במגרש, לרבות חלקה 67 בגוש 6693 שהינה בבעלות קופ"ח כללית ואשר איתה נדרש להגיע להבנה מיוחדת וכולל הנראה הפינוי של החלקה צפוי רק לאחר השלמת בניית התמורה לקופ"ח. כך שמקדם הדחייה בפועל ככל הנראה גבוה יותר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- תמל/2004 אושרה ביוני 2020 והעסקאות הינן משנתיים לאחר אישור התכנית וזאת לאחר שהדיירים הגיעו להבנות עם יזם. משכך התמורה בעסקאות אלו משקפות בסבירות גבוהה את מחיר הדירה העתידית החדשה.
- ככל שמתבססים על עסקאות מתכנית תמל/2004 (שכאמור להבנתנו אין לעשות זאת) הרי שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה מהותי בשל מקדם מיקום, זמן מהות וודאות, תוספת צפויה ליח"ד וכו'.

כפי שניתן לראות בהתייחסות לשומות הועדה לעיל שווי מ"ר בנוי בהתייחס לשווי מ"ר מכר הינו בגבולות 19,404 ₪/למ"ר, זאת לפני ההתאמות הנדרשות למתחם:

מתקבל: שווי דירה דומה במתחם תמל/2004: 57.5 מ"ר * 19,400 ₪ = 1,115,500 ₪.

התאמה מינימלית למתחם שבנדון (15% הפחתה) = **948,175** ₪.

סיכום שווי מצב חדש

מהות	שווי	משקל	סה"כ
זכויות מוקצות	754,597 ₪	45%	339,568 ₪
עסקת מכר	1,100,000 ₪	45%	495,000 ₪
מתחם תמל/2004	948,175 ₪	10%	94,817 ₪
סה"כ שווי מצב חדש, במעוגל			**929,385** ₪

מתקבל כי שווי מצב קודם > (גבוה) משווי מצב חדש, משמע אין השבחה. תוצאה זו עולה גם בקנה עם הדוח הכלכלי המהווה חלק ממסמכי התוכני.

בדיון, נטען בעניין "חילוץ" מעסקאות ההשוואה, כי למעט העובדה שתמ"ל 1041 נמצאת בתחום העיר יהוד היא לא משקפת את רמת המחירים במרכז העיר, זה כמו לקחת נתונים מדרום תל אביב למרכז תל אביב מכיוון ששניהם באותה עיר.

תמ"ל 1041 הינה תכנית חדשה המנותקת מהעיר, שכל התשתיות שבה יהיו חדשות הכל נבנה מאפס בתכנון חדש ומודרני והוא לא משקף את מרכז העיר שהינו ישן ומוזנח שייקח שנים עד שיתחדש, זה עולה באופן ברור מהעסקאות אותן המשיבה בעצמה מציגה.

מפנה לסעיף 5.2.1 לחוות דעת המבקשת ניתן לראות שפער המחירים מגיע למעל לחמישים אחוז וזה בהתאם למה שהמשיבה הציגה בחוות דעתה וזה למ"ר בנוי "בחילוץ" ליתרה לקרקע זה גבוה יותר התייחסות המשיבה למכרזי רמ"י, גם אם זה נכון זה לא משנה כי שכונה זו איננה ברת השוואה. התייחסות המשיבה לעסקאות תמ"ל/2004, במסגרת אחת מהדרכים בה המשיבה אמדה מצב חדש הובאו עסקאות מאזורים בהן ישנם תוכניות פינוי-בינוי מאושרות. במקרה הנדון נלקח מתמ"ל/2004.

אנו התייחסנו לכך בסעיף 5.2.2 לחוות דעת המבקשת מדוע זה לא נכון, מדוע תמ"ל/2004 איננה ברת השוואה, העיקרון אולי נכון, אלא לא נכון להשוות לתמ"ל/2004. אני סבור כי הנאמר בתשובת המשיבה מחזק את טענת המבקשת בעניין זה.

המשיבה מפרטת כי תמ"ל/2004 אושרה בתקופה בה המדיניות הייתה לתת 25 מ"ר תוספת, ולפי זה נערך התקן ואנו יודעים שהפרויקט יודע לתת 25 מ"ר תוספת, בהתחשב בעובדה שמאז התקן הייתה עליית מחירים, אזי כנראה שלפרויקט יש את היכולת לתת לדיירים יותר מ-25 מ"ר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

התוכנית הנדונה אושרה בתקופה בה מדובר על 12 מ"ר ואפילו פחות ורואים שאצלנו אין את הרווחיות ללא קרקע משלימה.

אנו חיים בעידן בו המידע גלוי, המו"מ בין היזם לדיירים איננו מנותק מן המציאות, הדיירים יודעים את הנתונים היום, מי שגר בתחום תמ"ל /2004 יודע כי יקבל 25 מ"ר ואולי יותר, ואילו אצלנו יודע שיקבל 12 מ"ר וגם זה בספק. ולכן הדירות הללו אינן ברות השוואה, להגיד שניתן להשוות בין תמורות שונות זה איננו נכון וזאת בלי שום התאמה, גם אם משווים אז יש להביא התאמה משמעותית בין השניים.

התייחסות המשיבה לפי שטח רשום לעומת ארנונה, המשיבה מסבירה בתחילת הסעיף שיש הבדל בין שטח רשום לשטח בפועל, בהמשך מפנה לחוזים, זה ברור שהחוזים מציינים את השטח הרשום זה לא אומר שהשטח בפועל לא גדול יותר, כאשר המשיבה רוצה להראות שווי מ"ר נמוך (מצב קודם) אז היא מנתחת לפי שטח ארנונה, אבל שרוצה להראות שווי גבוה (מצב חדש) אז מנתחת לפי שווי רשום, כל פעם במכנה אחר, ככל שרוצים "לעבוד" ע"פ שטח רשום יש לכפול ב-36.50 מ"ר רשום.

סעיף ד' (4), עמ' 11 לתשובת המשיבה, התייחסות לעסקאות הנוספות שהוצגו ע"י המבקשת בתחום תמ"ל/2004, לעניין עסקה 1 המשיבה טוענת שיש להתעלם כי זה מושע ויש להגדיל את העסקה בגין כך. הרבה פעמים במושע דווקא המחיר גבוה יותר והוא משקף את הפרמיה של מישהו שרוצה "להיפטר" מהשותף שלו ולכן כפי שטענה המבקשת בהתחלה צריך לקחת את העסקאות כפי שהן.

בהמשך ישנה התייחסות המשיבה לגודל, לא תמיד במס שבח מציינים את שטח הארנונה, רואים שדירות 3 ו-6 השטח הרשום תואם לשטח הארנונה וזה כמעט אף פעם לא קורה בדירות ישנות, ולכן סביר להניח שלא טרחו לרשום את שטח הארנונה וזה בולט עוד יותר בדירה 6 שבה שטח הארנונה קטן יותר מהשטח הרשום מה שלא יכול להיות.

בהתייחס לניתוח עסקה 5 שבה המשיבה טוענת כי יש לקחת מקדם התאמה לגודל. רואים שבניתוח שווי דירות במצב קודם לא מצאה המשיבה לנכון לבצע התאמה לעובדה כי הדירה הנדונה קטנה יותר מהממוצע לדירות ההשוואה ולכן השווי צריך להיות גבוה יותר ופה פתאום יש צורך בביצוע התאמה של 33%, בהתייחס בהתאמה לאמירת המשיבה "אין גבול לאחיזת המקל משני קצוותיו".

סעיף 5(ה), עמוד 14 לתשובת המשיבה, המתייחס לקרקע משלימה, קרקע משלימה בהגדרה איננה מופיעה בתקנון התכנית, ולכן לא יודעים איזה קרקע תינתן לא יודעים היכן תהיה ולכן אין בסיס לטענה "הוראות הבניה בתכנית לא כוללות את היחידות הנוספות בקרקע המשלימה", ברור שלא כוללות, היום בכל תכנית פינוי בינוי תקן מס' 21 מהווה חלק ממסמכי התכנית, מניסיון אישי יכול לציין שהוא נבדק ע"י מס' גורמים: רפרנט הוותמ"ל, שמאי הוותמ"ל, השמאי של הרשות המקומית וברגע שמדובר על קרקע משלימה אז גם שמאי רמ"י וגם הרשות להתחדשות עירונית, זה לא נעשה בוואקום. תב"ע מאושרת שאין לה כדאיות כלכלית ללא קרקע משלימה ברור שקיימת אי וודאות גבוה יותר, קיימת היתכנות כי רמ"י תסבסד זאת, לא ידוע אם בפועל זה קורה לא שמענו על כך.

סעיף 5(ו), עמוד 15 לתשובת המשיבה, הטבלאות של ארז כהן, הינן מאמצע אוגוסט 2022, כלומר די סמוך למועד הקובע לא מדובר בטבלאות שלא מעודכנות.

פערים, ארז כהן העריך את הקרקע כזמינה ב-108,946,000 ₪ בהתעלם מהמטלות.

המשיבה העריכה את הקרקע כזמינה ב-238,450,000 ₪ בהתעלם מהמטלות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלומר המשיבה טוענת לשווי של כ-2.2 מאשר שמאי התכנית שהעריך בסמוך למועד הקובע.
אחזור לטענת המשיבה בסעיף ג', בהתייחסות לשווי מצב קודם, "טבלאות המהוות מסמך סטטוטורי (חלק ממסמכי התכנית)", גם אם ארז כהן היה "שמרן" ברור כי הקרקע שווה פי 2 ומעלה.
אציין שיש עוד תכנית פינוי-בינוי שמקודמת, מתחם בן צבי, תכנית 411-1049899, שהטבלאות מיום 27.10.2022, שווי מ"ר נקבע לפי 6,400 ₪ למ"ר פלדלת מגלם מרפסות וכיוצ"ב.
נראה כי המשיבה התבססה על שכונה שאיננה רלוונטית רואים את הפער בשומת המשיבה עצמה וזה מה שמשך לערכים שאינם רלוונטיים לנכס הנדון.
סעיף 5(ז), עמוד 17 לתשובת המשיבה, ערכי בנייה מצב חדש. הערכים של ארז כהן ערוכים כמו שמקובל עם שווי מ"ר מבונה המגל בתוכו את הזכות למרפסת.
המשיבה טוענת כי יש להביא את המרפסת בנוסף, ושווי ארז כהן מגלם את המרפסת ומביא את כל הזכויות לקביעת השווי.
סעיף 5(ח), עמוד 18 לתשובת המשיבה, התייחסות להקצאה, ההקצאה לדירה הנדונה הינה במגרש 105 בלבד וזה הרלוונטי.
סעיף 5(ט), עמוד 19 לתשובת המשיבה, מטלה ציבורית, התכנית לא קובעת איזה שימוש יהיה במבנה הציבורי, המסמך המוצג בעמוד 20 לתשובת המשיבה זה הקצב של משרד החינוך, יתרה מכך זה לא כולל את העלויות העקיפות שהינן 35% כך שאפילו אם נתייחס להקצב מתקבל הערך שאני אמדתי עניין המע"מ, ברגע שאתה בונה לגוף שאיננו מקזז מע"מ תשומות בדומה לעיריות ומלכרי"ם ועמותות אזי לא ניתן לקזז את המע"מ, ראה החלטות של אורית גלן ודנה שיחור.
בשים לב לא קוזזה על ידי בטעות גם עלות חניה לשטחי הציבור.

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב השווי במסגרת "המצב החדש" חושב בהתאמה לפס"ד עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021.
הובאה בחשבון עסקת המכר של הנכס נשוא השומה, עסקאות במתחם מוהליבר הסמוך שעליו חלה תכנית פינוי בינוי.
בתחשיב החלק היחסי של הפרויקט הובאו בחשבון נתונים של עסקאות בבנייה חדשה למגורים ונתוני השוואה למסחר ובנוסף בוצע ניתוח של שני מכרזים (מכרז אחד שילוב של מגורים ומסחר ומכרז שני למגורים). הובאו בחשבון הפחתות להפרשות מבונות, עלויות הריסה ושלביות הביצוע בהתאם להוראות התכנית.

להלן נתוני עסקאות לשטחי מסחר מאתר רשות המיסים:

עסקאות השוואה לנכסים מסחריים מאתר רשות המיסים							
-	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח (נטו)	מחיר	מחיר למ"ר נטו	התאמה לברוטו
1	19.04.2022	6693/22	אשכנזי 17	30	₪ 600,000	₪ 20,000	₪ 16,000
2	29.07.2020	6692/11	וינהאוז זאב 5	42	₪ 1,630,000	₪ 38,810	₪ 31,048
3	11.03.2020	6696/104/17	דרך העצמאות 40	30	₪ 750,000	₪ 25,000	₪ 20,000
שווי ממוצע למ"ר בנוי למסחר							₪ **22,349**

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

להלן מחירים מבוקשים להשכרה לנכסי מסחר מאתר "יד 2":

נתוני ביקוש לדמ"ש מאתר יד 2							
-	כתובת	קומה	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים	דמ"ש לאחר הפחתת 10% בגין מו"מ	דמ"ש שנתיים למ"ר	היוון בשיעור 7%
1	אורי מקלב	1	100	₪ 13,000	₪ 117	₪ 1,404	₪ 20,057
2	גבעת אוויה	0	70	₪ 10,000	₪ 129	₪ 1,544	₪ 22,063
3	שבזי	0	40	₪ 6,000	₪ 135	₪ 1,620	₪ 23,143
4	זאב וינהאוז	0	63	₪ 6,500	₪ 93	₪ 1,112	₪ 15,891
5	זאב וינהאוז	0	123	₪ 11,600	₪ 85	₪ 1,015	₪ 14,503
דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחרי							**₪ 19,131**

שקלול הנתונים וקביעת ערכי שווי למסחר במצב החדש:

שקלול שווי מ"ר בנוי למסחר			
מהות	**שווי מ"ר בנוי**	**שיעור**	**סה"כ**
מכר רשות המיסים	₪ 22,349	60%	₪ 13,410
נתוני ביקוש לשכירויות	₪ 19,131	40%	₪ 7,653
שווי מ"ר בנוי משוקלל למסחר			**₪ 21,063**

<u>סיכום נתוני שווי למסחר</u>:

מהנתונים לעיל ובהתאמה למועד הקובע ולמאפייני הנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר בנוי למסחר הינו במעוגל ₪ 21,000.

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו ₪ 9,700.

<u>נתוני שווי למכרזי רמ"י</u>:

המכרז נערך למגרש 310 הכלול בתכנית תמ"ל/1041.

הזכויות במגרש הנ"ל הינן ל 156 יח"ד ומסחר בשטח כולל של 21,191 מ"ר (מגורים בשטח עיקרי של 16,692 מ"ר ושירות בשטח של 7,800 מ"ר, מסחר בשטח עיקרי של 1,901 מ"ר ושירות בשטח של 951 מ"ר) .

למכרז הוגשו 40 הצעות ההצעה הזוכה מהווה את ההצעה השנייה ע"ס ₪ 245,555,555 וההצעה הנמוכה ביותר הינה ₪ 99,737,555.

לצורך ניתוח המכרז הובאו בחשבון 8 הצעות שמעל ₪ 200,000,000.

מס' הצעה	הצעה
3	₪ 245,505,505
4	₪ 220,778,000
5	₪ 217,373,555
6	₪ 211,588,888
7	₪ 205,657,899
8	₪ 203,255,555
9	₪ 202,000,000
ממוצע	**₪ 215,165,629**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שקלול שווי המגרש בהתאם למכרז ללא פיתוח			
מהות	**הצעה**	**שיעור**	**סה"כ**
הצעה זוכה	₪ 245,555,555	50%	₪ 122,777,778
הצעות מתחרות נבחרות	₪ 215,165,629	50%	₪ 107,582,814
סה"כ			**₪ 230,360,592**
התאמה למתחם ביאקובסקי - עלויות פיתוח בשיעור 30%			**₪ 5,745,415**
שווי מרכיב קרקע כולל למסחר ומגורים			**₪ 236,106,007**
נטרול שווי למסחר			**₪ 21,204,200**
שווי למרכיב המגורים			**₪ 214,901,807**
שווי מ"ר אקווי' למסחר			**₪ 9,700**
שווי מ"ר אקווי' למגורים			**₪ 12,213**

<u>מכרז מס' 242/2021 מיום 28.12.2021</u>

המכרז נערך למגרש 317 הכלול בתכנית תמ"ל/1041.

הזכויות במגרש הנ"ל הינן ל 54 יח"ד בשטח כולל של 6,069 מ"ר. למכרז הוגשו 28 הצעות, ההצעה הזוכה מהווה את ההצעה הראשונה ע"ס 75,555,555 ₪ וההצעה הנמוכה ביותר 33,151,151 ₪.

לצורך ניתוח המכרז הובאו בחשבון 12 הצעות שמעל 60,000,000 ₪.

מס' הצעה	**הצעה**
2	₪ 68,588,888
3	₪ 66,886,226
4	₪ 66,055,885
5	₪ 64,601,000
6	₪ 63,979,797
7	₪ 63,260,000
8	₪ 62,000,428
9	₪ 61,167,054
10	₪ 60,875,999
11	₪ 60,777,777
12	₪ 60,526,018
ממוצע	**₪ 63,519,916**

-

שקלול שווי המגרש בהתאם למכרז ללא פיתוח			
מהות	**הצעה**	**שיעור**	**סה"כ**
הצעה זוכה	₪ 75,555,555	50%	₪ 37,777,778
הצעות מתחרות נבחרות	₪ 63,519,916	50%	₪ 31,759,958
סה"כ			**₪ 69,537,735**
התאמה למתחם ביאקובסקי - עלויות פיתוח בשיעור 30%			**₪ 2,068,739**
שווי מרכיב קרקע כולל למגורים			**₪ 71,606,474**
שווי מ"ר אקווי' למגורים			**₪ 11,798**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נתוני שווי למגורים – דירות חדשות שנמכרו בשנת 2022:

להלן פירוט עסקאות עפ"י דיווח למס שבח לדירות חדשות בשטח ממוצע של כ- 115 מ"ר בפרויקטים חדשים בסביבת המתחם הנדון:

דירות חדשות גדולות											
-	תאריך עסקה	גו"ח	מס' חד'	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	תוספת שטח מרפסת	מקדם אקווי' לשטח מרפסת	שטח דירה מתואם	מחיר למ"ר מתואם
1	27.10.2022	6499/101/61	5	11/13	2023	₪ 3,968,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,056
2	23.10.2022	6499/101/34	5	8/11	2023	₪ 3,982,983	119	12	0.4	123.8	₪ 32,173
3	19.09.2022	6499/101/30	5	7/11	2023	₪ 4,063,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,823
4	18.09.2022	6499/101/29	5	7/11	2023	₪ 4,001,483	119	12	0.4	123.8	₪ 32,322
5	04.09.2022	6693/375/55	5	9/20	2022	₪ 3,720,000	128	12	0.4	132.8	₪ 28,012
6	31.05.2022	6692/5/43	5	10/12	2019	₪ 3,051,833	121	12	0.4	125.8	₪ 24,259
7	31.05.2022	6692/5/7	5	3/12	2019	₪ 2,841,833	122	12	0.4	126.8	₪ 22,412
8	26.04.2022	6692/5/4	4	2/12	2019	₪ 2,811,833	109	12	0.4	113.8	₪ 24,709
9	26.04.2022	6692/5/48	4	11/12	2019	₪ 3,001,833	121	12	0.4	125.8	₪ 23,862
10	02.04.2022	6692/4	4	14/20	2022	₪ 2,442,000	100	12	0.4	104.8	₪ 23,302
שווי ממוצע למ"ר בנוי											**₪ 27,593**

להלן פירוט עסקאות עפ"י דיווח למס שבח לדירות חדשות בשטח ממוצע של 75 מ"ר ו- 77 מ"ר בפרויקטים חדשים בסביבת המתחם הנדון:

דירות חדשות גדולות											
-	תאריך עסקה	גו"ח	מס' חד'	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	תוספת שטח מרפסת	מקדם אקווי' לשטח מרפסת	שטח דירה מתואם	מחיר למ"ר מתואם
1	25.10.2022	6499/101/9	3	2/13	2023	₪ 2,750,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,624
2	21.09.2022	6499/101/12	3	2/13	2023	₪ 2,865,483	77	12	0.4	81.8	₪ 35,030
3	06.11.2022	6499/101/15	3	3/13	2023	₪ 2,765,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,808
4	24.03.2022	6692/4	3	1/10	2021	₪ 1,691,000	75	12	0.4	79.8	₪ 21,190
5	01.02.2022	6692/50	2	10/14	2022	₪ 1,700,000	75	12	0.4	79.8	₪ 21,303
6	25.10.2022	6499/101/9	3	2/13	2023	₪ 2,750,483	77	12	0.4	81.8	₪ 33,624
שווי ממוצע למ"ר בנוי											**₪ 28,991**

שווי למ"ר קרקע מבונה ממוצע לדירות גדולות ודירות קטנות בהתחשב במאפיינים ובעלויות הבנייה הינו **9,600** ₪.

שקלול הנתונים וקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים[11]:

שקלול שווי מ"ר קרקע מבונה			
מהות	**שווי למ"ר קרקע מבונה**	**שיעור**	**סה"כ**
דירות חדשות	₪ 9,600	80%	₪ 7,680
מכרז מגרש 310	₪ 12,213	10%	₪ 1,221
מכרז מגרש 317	₪ 11,798	10%	₪ 1,180
שווי מ"ר קרקע אקווי' מבונה			**₪ 10,081**
שווי מ"ר קרקע אקווי' מבונה מעוגל			**₪ 10,000**

[11] הדירות החדשות שנמכרו ולהן בוצע חילוץ למרכיב הקרקע, נמצאות בסמיכות לנכס הנדון ואילו המכרזים הינם בחטיבת קרקע מרוחקת יותר שאינה מפותחת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חישוב שווי מצב חדש בהתאם לחלק היחסי של הפרויקט</u>:

<u>דירות חדשות</u>:

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים ליח"ד: 10,000 ₪ (ללא מע"מ).

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר: 9,700 ₪ (ללא מע"מ).

עלויות הריסה ופינוי: 400 ₪ /מ"ר.

<u>מקדמים</u>:

מקדם לשטחי שירות למסחר: 0.5 (משווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר).

מקדם למרפסת לא מקורה: 0.4 (משווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים).

מקדם לשטח ממ"ד: 1.

מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר / מבנים ומוסדות ציבור: 0.92 (כל תאי השטח למגורים).

מקדמי דחייה בהתאם לנספח שלביות הביצוע:

חישוב מקדמי דחייה					
שלב	תא שטח	מתחם	שיעור ריבית	תקופה בשנים	מקדם דחייה
שלב א	103	קדושי מצרים	6%	4	0.792
	104				
שלב ב	101	קדושי מצרים	6%	6	0.705
	102				
שלב ג	106	ביאקובסקי	6%	8	0.627
	107				
שלב ד	105	ביאקובסקי	6%	10	0.558

הערה למקדמי הדחיה: שלביות הביצוע בתמ"ל 2016 אינה מוגדרת באופן חד משמעי בהוראות התכנית. יחד עם זאת בהתאם לנספח הבינוי המנחה הקיים ולאור מורכבות, גודל והיקף הפרויקט הונח כי מתחם קדושי מצרים ומתחם הרצל יבנו בד בבד ויפונו בד בבד ואילו מתחם ביאקובסקי יהיה האחרון להיבנות.

כעולה מתחשיב שווי מצב חדש בהתאם לחלק היחסי של הפרויקט, מתקבל שווי מצב חדש בסך **1,701,280** ₪ (ראה נספח תחשיב למצב חדש בהתאם לחלק היחסי של הפרויקט).

<u>ניתוח עסקאות מכר עליהן חלה תמ"ל/2004 – מתחם מוהליבר שנערכו לאחר אישור תכנית פינוי בינוי</u>

ניתוח עסקאות של דירות ישנות עליהן חלה תמ"ל/2004							
מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	מחיר למ"ר מדווח
2	13.12.2021	6711/391	מוהליבר 56	3/3	1,720,000 ₪	80.6	21,340 ₪
3	17.08.2021	6711/415	מוהליבר 6	3/3	1,300,000 ₪	48.5	26,804 ₪
4	15.08.2021	6711/418	מוהליבר 2	3/3	1,620,000 ₪	78.3	20,690 ₪
5	05.05.2021	6711/414	מוהליבר 10	1/3	1,800,000 ₪	60.5	29,752 ₪
6	26.04.2021	6411/394	מוהליבר 42	2/3	1,770,000 ₪	80.6	21,960 ₪
שווי מ"ר בנוי ממוצע							**24,109** ₪
שווי מ"ר בנוי במעוגל							**24,000** ₪

בהתאמה לנכס הנדון: **1,380,000** ₪ = 24,000 ₪ * 57.5 מ"ר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שקלול הנתונים וקביעת שווי מצב חדש

שקלול הנתונים וקביעת שווי מצב חדש			
מהות	**שווי**	**שיעור**	**סה"כ**
חלק יחסי בפרוייקט	₪ 1,701,280	0.4	₪ 680,512
עסקת מכר	₪ 1,100,000	0.5	₪ 550,000
עסקאות השוואה מוהליבר	₪ 1,380,000	0.1	₪ 138,000
סה"כ שווי במצב החדש			**₪ 1,368,512**
שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 1,368,000**

תחשיב ההשבחה

תחשיב השבחה למועד קובע 05.11.2022	
שווי מצב חדש	**₪ 1,368,000**
שווי מצב קודם	**₪ 1,092,500**
השבחה	**₪ 275,500**
היטל השבחה (50%)	**₪ 137,750**

בתשובת המשיבה, נטען בעניין "חילוץ" מעסקאות ההשוואה כי בעמ' 43 בשומת הועדה הובאו 16 עסקאות לדירות חדשות שנמכרו בשנת 2022. בנוסף נערך פילוח בין דירות חדשות בשטח ממוצע של כ- 115 מ"ר (10 עסקאות בטבלה הראשונה), כמו כן דירות חדשות בשטח ממוצע של 75 מ"ר בממוצע (6 עסקאות בטבלה השנייה) בכל טבלה יש עסקות הן ממרכז העיר והן מתמ"ל/ 1041.

מבחינת ההשוואה נערך איזון בין עסקאות ממרכז העיר וכן ממתחם גדול בדומה למתחם הנדון המתוכנן (תמל"/ 1041). סה"כ יש 16 עסקאות שמשקפות הן את המיקום והן את גודל הפרויקט והשווי למ"ר קרקע מבונה הינו 9,600 ₪.

יצוין כי בהתאם למכרזי רמ"י שמשקפים עסקאות ישירות, השווי למ"ר קרקע מבונה הינו בגבולות 12,000 ₪. למרות האמור לעיל ניתן לכל מכרז משקל של 10% בלבד ואילו "לחילוץ" ניתן משקל של 80% כך שהתוצאה הסופית הינה 10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

כאמור, הסתמכות על המכרזים בלבד הייתה מביאה לתוצאה, כדלקמן:

12,005.5 ₪ = 5,894 ₪ + 6,186.5 ₪.

התוצאה הסופית של 10,000 ₪ כאמור נמוכה בכ - 20% מהסתמכות ישירה רק על מכרזים.

ניתוח מכרז רמ"י:

המכרז שהוצג בשומת הוועדה בעמ' 42 שווק לפי הוראות תמ"ל/ 1041.

בטבלת זכויות והוראות הבניה סעיף 5 לתקנון עולה כי במגרש 317 שטחי הבניה העיקריים הניתנים לניצול הינם 5,778 מ"ר (כפי שהוצג בשומה האחרת) אך לא ניתן לנצל את כלל הזכויות בהתאם לתנאים החלים על המתחם.

במסמך ההבהרות המצורף למכרז קיימת התייחסות לשטחים עיקרים למגורים כדלקמן: 25% מהדירות תהינה עד שטח 75 מ"ר לרבות ממ"ד, יתרת הדירות תהינה בשטח של 107 מ"ר עיקרי כלומר 119 מ"ר לרבות ממ"ד.

בנוסף מצוין במסמך ההבהרות "על מנת למנוע אי הבנה בעניין, ההבהרות למכרז מבארות ומפרטות: השטחים העיקריים "העודפים" (היינו השטחים שאינם דרושים לבניית הדירות) יכול שישמשו לשטחים עיקריים משותפים לטובת הכלל.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להוראות התכנית ומסמך ההבהרות המצורף למכרז הובאו בחשבון השטחים כדלקמן:

שטח במ"ר/יח"ד	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי	סה"כ שטח אקווי'
דירות בשטח פלדת 75 מ"ר	54	14	פלדלת	1,050	1	1,050	6,069
			מרפסות	168	0.4	67	
דירות בשטח פלדלת 119מ"ר		40	פלדלת	4,760[12]	1	4,760	
			מרפסות	480	0.4	192	

מפנה למקטע הרלוונטי ממסמך ההבהרות.

<u>התאמה למיקום</u>: התכנית חלה על חטיבת קרקע ריקה ולפיכך בכדי לבצע התאמה למתחם ביאקובסקי המפותח הובא בחשבון תוספת לעלויות פיתוח מופחתות בשיעור של 30% (נובע מחסכון עלויות, חיבור לתשתיות, אגרות בנייה ששולמו וכו').

כאמור התאמה מלאה של הפיתוח כמו במתחם ביאקובסקי המפותח הינה מביאה לתוצאת שווי גבוהה בהרבה.

<u>ניתוח עסקאות המכר - שווי ביחס לדירות במתחם פינוי בינוי אחר (תמ"ל/ 2004)</u>

- השוני בין התמורות לבעלים לפי תקן 21 בשתי התכניות: תקן 21 המצורף כנספח לתכנית תמ"ל 2016 ותכנית תמ"ל 2004 מהווה חוות דעת כללית ושומה המבוססת על הנחות עבודה שאינן מחייבות, לפיכך אין להביא בחשבון את התמורה הצפויה לדיירים משומה זו. התמורה המתקבלת מהיזם לבעלי הנכסים הינה בדרך של משא ומתן, אי לכך לא ניתן לקבוע תוספת שטח מבלי לקבל את מערכת ההסכמים בין היזם לדיירים. בנוסף מה שמחייב זה מדיניות התכנון העדכנית שנכון למועד הקובע הינה תוספת של 12 מ"ר.

  תמ"ל 2004 נכנסה לתוקף ביום 27.06.2020 (15 יום מהפרסום האחרון בעיתונות) וחוות הדעת לפי תקן 21 לתכנית תמ"ל 2004 נערכה בתאריך 25.02.2019. במועד הקובע לחוות הדעת של תמ"ל/ 2004 , המדיניות הרווחת הארצית והן של עיריות שונות הינה תוספת של 25 מ"ר לדירות שבפרויקטים של התחדשות עירונית.

  המועד הקובע לתכנית תמ"ל/ 2016 הינו 05.11.2022 (15 יום מהפרסום האחרון בעיתונות) וחוות הדעת לפי תקן 21 לתכנית תמ"ל/ 2016 נערכה בתאריך 24.07.2022. במועד עריכת העסקאות אושרו מסמכי מדיניות תכנונית להתחדשות עירונית בהם אושר כי יתווספו 12 מ"ר לשטח הדירות הקיימות בפרויקטים להתחדשות עירונית.

  בתאריך 03.02.2020 אושר מסמך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לעניין עמדת הרשות הממשלתית בנושא התמורות לדיירים במיזמי פינוי בינוי.

  התקן החדש 21.1 שאושר בתאריך 22.06.2022 שקיבע מדיניות תכנון שונה מאשר הייתה נהוגה המדיניות הינה לתוספת של 0 מ"ר, 12 מ"ר, 25 מ"ר. יצוין כי באזור המרכז כולל יהוד המדיניות היא תוספת 12 מ"ר. גם בפריפריה שרמת הסיכון גבוה יותר כמו בטירת הכרמל המדיניות היא

[12] שטח המרפסות לכל יח"ד בהתאם לתקנון עמוד 33 תותר מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר. שטחים אלה הינם בתוספת שטחי הבניה ואינם ניתנים לניוד לשימושים אחרים. כאמור הניתוח של ההצעות בשומת הועדה חושב לפי שטח אקווי' של 6,069 מ"ר.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12 מ"ר לפיכך מה שרלוונטי בעת עריכת עסקה בין פרטיים הינה הציפיות של קונה מרצון לקבל בתמורה. ברור מאליו שעל מנת לשמור על רווחיות הפרויקט, יזם יבחן לכל נקודת זמן מה השטחים שהוא יכול להקצות לדיירים באופן שתשמר רווחיות מינימלית לפרויקט. כאמור שינוי הרווחיות משתנה בהתאם למשא מתן. התמורות יכולות להיות אף נמוכות מ- 12 מ"ר במסגרת משא מתן עסקי. לפיכך כאשר מנתחים עסקאות השוואה שהן למועד קובע המאוחר מהמועד הקובע לאישור התכנית יש לעבוד בהתאם לנתונים הרלוונטיים במועד אישור העסקה.

לסיכום: צריך לערוך הבחנה בין הוראות תכנוניות ונפחי בניה למשא מתן בין הדיירים והיזם. במסגרת משא מתן סביר שהיזם יתיישר לפי המדיניות התכנונית הארצית (כיום 12 מ"ר). במידה ומבחינת רווחיות יבחר היזם לתת יותר מדובר בשיקול עסקי טהור שאינו רלוונטי להיטל השבחה, לפיכך בעסקאות בין מוכר מרצון לקונה מרצון יביאו בחשבון את המכנה המשותף בתכנית פינוי בינוי. כאמור אין שום סיכוי שיזם יעניק שטחים מעבר למינימום ובאופן שרווחיות הפרויקט מבחינתו תפגע. גם לחילופין, אם ישתנו הנסיבות ובמסגרת הסכמי הפינוי תהיה תוספת מעבר למקובל הרי שלא רלוונטי מכיוון שיש לבחון את ההשבחה למועד הקובע.

- ניתוח העסקאות לפי שטח רשום ולא לפי שטח ארנונה: בהתאם לצו הארנונה שטח הארנונה כולל את כל השטח שבתוך הבניין, לרבות חדרי כניסה, פרוזדורים, מטבח, הול, אמבטיה, שירותים, סככות, יציע, מרתפים וכל שטח מקורה אחר וכן מרפסות וגזוזטראות. כן נכלל בשטח יחידה שטח הבסיס של קירות חוץ וקירות פנים. קיים פער מובנה בין השטח הרשום שהינו הלכה למעשה מהווה גם את השטח הדירתי, לעומת שטח הארנונה שעליו יש העמסות נוספות. בטבלה בשומה האחרת בעמ' 14 יש 6 עסקאות שמראות כביכול על הפער בין שטח רשום לבין שטח ארנונה. מפנה ל-3 דוגמאות מבין 6 עסקאות שהוצגו המראות כי התייחסות הצדדים הינם לשטח הרשום (צילום חלקי מתוך חוזי המכר ונסחי רישום מקרקעין).

מעבר לאמור לעיל הרי שהעסקאות משקפות גם את הזכויות המוקנות בתמ"ל/ 2004, שכאמור בשומת הוועדה יוחסו למצב חדש.

ההכרה בעסקאות הנ"ל הינן מקלות מכיוון שהלכה למעשה מבחינת שווי המצב החדש הן פחות רלוונטיות, כי ברור מאליו שהמכפיל הינו גדול מ- 1 והעסקאות משקפות לכל היותר קבלת דירה עתידית אחת ולא הרבה יותר בהתאם לתכנון עתידי שאמור לשקף את כלל המצב החדש.

<u>עסקאות מכר שהוצגו בשומת האחרת מתכנית תמ"ל/ 2004</u>

- ניתוח עסקה מס' 1: בעסקה מס' 1 נמכרו 20% מהזכויות ב- 360,000 ₪ (1/5).

העסקה בעייתית לניתוח, קל וחומר כאשר מדובר בדירת מגורים ולא ברורה עוצמת המושעא.

בהתאמה ל-100% ובתוספת 25% למושעא מתקבל:

2,250,000 ₪ = 1.25 * 1,800,000 ₪ = 5 * 360,000 ₪.

לפיכך מחיר מתואם למ"ר הינו 23,076 ₪ = 97.4 מ"ר / 2,250,000 ₪, ובמעוגל 23,100 ₪.

<u>גודל</u>: בהתאם לעסקאות שהובאו בשומת הועדה עולה כי קיים פער בין דירות קטנות לדירות גדולות, לדוגמה בעסקה מס' 5 המחיר ל 1 מ"ר הינו 29,752 ₪ לשטח של 60.5 מ"ר, ובעסקה 3 המחיר למ"ר הינו 26,804 ₪ לשטח של 48.5 מ"ר. המחיר למ"ר של דירות קטנות יותר בממוצע הינו כ - 28,300 ₪.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שאר העסקאות לדירות גדולות יותר המחיר למ"ר הינו בממוצע כ- 21,300 ₪.

הפער הינו 1.33 = 21,300₪ / 28,300 ₪.

בהתאמה לגודל 30,723 ₪ = 1.33 * 23,100 ₪.

כבקרה בעסקה מס' 5 מחיר למ"ר הינו 29,752 ₪ בניתוח נכון של עסקה מס' 1 מעלה את השווי למ"ר קרקע מבונה.

- ניתוח עסקה 5: מחיר ל 1 מ"ר הינו 18,518 ₪ = 1,500,000 / 81 ₪.

  בהתאמה לגודל מחיר ל 1 מ"ר הינו 24,629 ₪ = 1.33 * 18,518 ₪.

הערה כללית: בדרך כלל בפרויקטים של התחדשות עירונית המכירות שמבוצעות לאחר אישור התכנית מהוות עסקאות באילוץ. הרבה פעמים מדובר בגירושין, יורשים, מצוקה כלכלית וכו'. כאשר אין לחץ לקבל תמורה כספית מהירה, הרי שדרך המלך היא לחכות להוצאת היתר בניה וקבלת דירת תמורה חדשה, שתשמש למגורי המפונה או מכירתה בשוק החופשי ומעבר למקום אחר. כאמור בשומת הועדה לא ניתנה תוספת למכירות באילוץ. לפיכך התמונה הכללית שעולה היא כי גם ההסתמכות על שתי העסקאות הנוספות תביא לתוצאה של שווי למ"ר גבוה יותר מאשר בשומת הוועדה.

<u>ניתוח עסקאות המכר מתכנית תמ"ל/ 2004</u>: לעניין אי הוודאות למשך הזמן, בעמ' 45 בשומת הוועדה הובאו בחשבון מקדמי דחייה בהתאם לנספח שלביות הביצוע בתמ"ל/ 2016.

בהתאם לנספח הבינוי המנחה ולאור מורכבות הפרויקט הונח כי מתחם ביאקובסקי יהיה האחרון להיבנות. לאור האמור, הונחה דחייה של 8-10 שנים ובהתאם לכך מקדם ההפחתה למתחם זה היה הגבוה ביותר (0.627 ו- 0.558 בהתאמה), מכאן שאי הוודאות למשך הזמן במימוש תכנית תמ"ל/ 2016 אכן הובאה בחשבון בתחשיב ועל כן ההשבחה חושבה בגילום מאפיין זה.

לעניין מקדמי הפחתה למיקום, בשומה האחרת לא הובאו נימוקים ו/או טיעונים התומכים בכך שהמיקום של תמ"ל/ 2004 עדיף על מיקומו של הנכס הנישום. תמ"ל/ 2004 חלה על חלק מרחוב מוהליבר הממוקם בשכונת ביאליסטוק בעיר בעוד הנכס הנישום הינו חלק מתכנית תמ"ל/ 2016 החלה על שכונת ליבת העיר הגובלת עם שכונת ביאליסטוק. שתי השכונות מאופיינות בבנייני מגורים ותיקים בבניה טורית ואין הבדלים מהותיים בין מאפייני המיקום השונים המצדיקים שימוש במקדמי התאמה נוספים.

לעניין מקדמי ההפחתה בגין התוספת הצפויה, כאמור בהתייחסותי לעניין השוני בין תמורות הבעלים, התמורה המתקבלת לדירות המפונות הינה תולדה של משא ומתן מול היזם, לפיכך בשלב זה לא ניתן להניח כי בתחום תמ"ל/ 2016 בהכרח תהיה תמורה נמוכה יותר מזו שבתחום תמ"ל/ 2004 ועל כן אין מקום לשימוש במקדם הפחתה נוסף. לחילופין, ניתן גם לטעון למקדם תוספת ולא מקדם הפחתה.

<u>שווי מצב חדש – לפי שווי הקצאה</u>: ערכי השווי בשומה האחרת נלקחו משומת הקצאה ואיזון לתכנית תמ"ל/ 2016 שנערכה על ידי השמאי מר ארז כהן.

שווי למגורים: בשומת מר ארז כהן הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים על סך 4,700 ₪/למ"ר בהתבסס על עסקאות מכר אשר רובן נערכו בין השנים 2020-2021, כאשר המועד הקובע לשומה הינו 05.11.2022.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשומת הוועדה הוערך שווי למ"ר קרקע מבונה בסך 10,000 ₪, וזאת בהתבסס על עסקאות מכר מגוונות שנלקחו בסמוך למועד הקובע לשומה.
הפערים המהותיים בין השווים נובעים מעליית המחירים החדה שפקדה את שוק הדיור בין השנים 2020-2022, ועל כן מן הראוי להסתמך על עסקאות מכר הקרובות ככל האפשר למועד הקובע לשומה.
שווי למסחר: בשומת מר ארז כהן הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר על סך 9,640 ₪/למ"ר, בהתבסס על עסקאות מכר אשר נערכו בין השנים 2019-2020.
בשומת הוועדה הובאו בחשבון עסקאות מכר ומחירים מבוקשים להשכרה לנכסי מסחר מאתר "יד 2" בסמוך למועד הקובע לשומה.

<u>שטחי הבניה במצב החדש</u>: כמפורט בשומת הוועדה, התחשיב נערך בהתאם לכלל שטחי הבנייה המותרים במתחם ביאקובסקי בהתאם לסעיף 5 בתכנית תמ"ל/ 2016.
נתוני השווי למגורים בשומת הועדה (עמ' 41-43) מגלמים את שטחי השירות למעט שטחי המרפסות.
לפיכך בחישוב ההשבחה לפי ה חלק היחסי בפרויקט הובאו בחשבון שטחי המרפסות בהינתן מקדם אקווי' של 0.4 לשטח מרפסת.
בתחשיב ההשבחה בשומת הוועדה הובאו בחשבון כלל שטחי בנייה המותרים בהתאם להוראות תכנית תמ"ל/ 2016, בעת חישוב ההשבחה בדרך של מכר יש להביא בחשבון את כלל זכויות הבניה הניתנות לניצול, הן את השטחים העיקריים והן את שטחי השירות במסגרת התחשיב.
לשטחי השירות למסחר ניתן מקדם אקווי' של 0.5.

<u>שווי מצב חדש לתא שטח 105</u>: כמפורט בשומת הוועדה בעמ' 37 סעיף מהות ההשבחה, תחשיב ההשבחה נערך לכלל מתחם ביאקובסקי, בהתייחס לשלביות הביצוע. בפרויקט מסוג פינוי בינוי לא ניתן להתייחס לתא שטח מסוים מכיוון שהתכנית חלה על המתחם בשלמותו. הוראות הבינוי ושלביות הביצוע הינן לכלל הפרויקט ובחישוב ההשבחה בהפרדה בין המתחמים נוצר עיוות בשווי מצב חדש.
בהתאם לפסק דין עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ נקבע כי "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."
"ככלל, במסגרת התוכנית המשביחה, הבעלים מקבלים זכויות בנייה רבות, חלקן מיועדות להרחבת הדירות הקיימות וחלקן לבניית דירות חדשות. רק לאחר קבלת כלל הזכויות בעקבות התוכנית המשביחה, הבעלים מוכרים חלק (או כל) מהזכויות החדשות שלהם בתמורה לשירותים של היזם. כלומר, בעלי הקרקע מקבלים את כלל הזכויות, ומתחייבים בהיטל השבחה בגין כלל הזכויות, ורק לאחר מכן הם מעבירים את הזכויות ליזם, בתמורה לשירותיו."
מפנה לקטע רלוונטי מהחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' מוהליבר 42 , גו"ח 6711/394 תכנית תמ"ל 2004.
בעמוד 44 בשומת הוועדה יש טבלת שלביות ביצוע ומקדמי דחיה.

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

תא שטח 105 נמצא בשלב ד'. לא ניתן לקפוץ לשלב ד' מבלי לעבור את שלב ג'. לפיכך קבלת המקדם של שלב ד' ובהתייחס רק לתא שטח 105 יוצרת עיוות כי כאמור יש לחשב את כל הזכויות במתחם ביאקובסקי (תא שטח 105, 106 ו- 107) וברור מאליו כי בשלביות הביצוע המוקדמות יותר הדחיה קטנה יותר והשווי גבוה יותר. הקפיצה ישר לשלב ד' ולתא שטח 105 צמצמה באופן מלאכותי הן את זכויות הבניה והן את הזמינות (מקדמי דחיה משוקללים) כך שבאופן מלאכותי ערכי השווי נמוכים יותר במצב החדש.

<u>מטלה ציבורית</u>: בתחשיב השומה האחרת הובא בחשבון עלות מטלה הציבורית בסך 7,000 ₪/ למ"ר (כפי שהובא בחשבון בשומת הועדה) בתוספת 17% מע"מ, בטענה כי יש להוסיף לעלות מטלה ציבורית מע"מ מכיוון שלא ניתן לקיזוז. השימושים הציבוריים המיועדים במתחם ביאקובסקי הינם מוסדות חינוך, קהילה ותרבות. בשומת הוועדה העלות למ"ר מטלה ציבורית מוערכת בהתאם לעלות בנית גני ילדים ממחירון דקל מנובמבר 2022. מחיר בסיס לתקצוב גן ילדים חד כתתי הינו 5,989 ₪. המחיר כולל: עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח. לפיכך העלות למ"ר מטלה ציבורית שהובא בחשבון בשומת הועדה גבוהה יותר וכוללת מע"מ. בשומת הועדה כאמור הערכת העלות גבוהה בכ-17% מהעלות כולל מע"מ לפי דקל.

בדיון, נטען כי המשמעות של ההיטל דכאן תשפיע על היזם אותו מייצג שמאי המבקשת, היות ולמינוי זה יהיו השלכות בהמשכו של הליך הפרויקט.

בעניין פס"ד אשדר, משמעות פינוי בינוי במכר, המחוקק יכול לתת פטור במכר, הכוונה של המחוקק בדומה לממ"דים לתת פטור בבקשה להיתר ולחייב במכר, במכר "עובר" כסף ועדיין לא בנית ממ"ד. בנושא של מכר, לאחר אישור התכנית המחוקק לא נתן פטור ולכן אין טענת פטור בתיקים אילו אלא טענות להפחתת היטל ההשבחה, בזמנו היה סיכום דיון של השמאי הממשלתי שקיבץ שמאים שונים ויצא סיכום דיון בלתי מחייב שכלל עקרונות לחיוב בהיטל השבחה במכר והייתה הסכמה על צורת החישוב, היכן נכנסה התחדשות עירונית? בשני שלבים, האחד שהיינו בודקים תקן 21 לקבוע אם התכנית עומדת בתנאי הסף שניתן לאשר אותה כי לא היו מאשרים תוכניות עם הפסד, והשני כאשר הייתה אפשרות לתת פטור במסלול של היתר בניה, פטור מלא או חלקי, נבחנה הרווחיות והיו מצבים שמי שנתן את הפטור זה מועצת העיר וזה לאחר חוות דעת שבחנה את הרווחיות אבל הרשות להתחדשות עירונית כאשר זיהתה שיש רווחיות נאותה קבעה כי מועצת העיר תיתן פטור חלקי, כמובן שהיטל השבחה הוא למועד קובע והתקן הינו למועד קובע אחר, וכללי התקן לא תמיד הולכים עם כללי היטל ההשבחה, בסופו של דבר בהיטל השבחה לפי התוספת השלישית יש לחשב מצב חדש מול מצב קודם. כלומר ההשוואה הינה בהתאמה (למשל חכירה למול בעלות), בפינוי בינוי יש להציג את החלק היחסי, נציג היזם יטען מדוע אני מחויב לשלם על מלוא היטל ההשבחה כאשר טרום ההיתר היו מימושים במכר, אותם יש לקזז ולכן יש להעריך את החלק היחסי.

הרקע לאשדר, היה פרויקט ברחוב הנורית והשמאית המכריעה נאווה סירקיס הייתה שמאית מכריעה. חלופה ראשונה הייתה לפי חלק יחסי בפרויקט ושם היו הרבה טעויות והיה ערר על כך, והחלופה השנייה הייתה עסקה, ואנו טענו כי העסקה איננה חזות הכל ויש הסכמי פינוי ויזם לוקח את תשלום ההיטל וכו' אחרי שנאווה סירקיס הוציא את ההחלטה הוועדה בירושלים הגישה ערר, במקביל הייתה החלטת זלמנוביץ בתל אביב והיה דיון במחוזי בירושלים, השופטת הבינה שיש טעות

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהחלטת וועדת ערר ובסוף הייתה פשרה על פי נאווה סירקיס ועובדה שעיריית ירושלים המשיכה באותה מתכונת. תל אביב הגישו ערר לשופטת סרוסי שקבעה שצריך להעריך לפי שווי בחלק היחסי. השמאי המכריע מר בועז קוט שיישם את הלכת אשדר במינויים נוספים, עשה בדיוק את אותה שיטת תחשיב, בתל אביב הפערים קטנים יותר, השומה ביהוד מוטה כלפי מטה, שבנאדם מוכר דירה קודם כל אם תבחן זה מכר באילוץ למשל גירושים וכיוצ"ב, ועדיף לחכות להיתר כי ניתן פטור, גם אם נטען כי הקונה רואה לנגד עיניו דירה גדולה יותר וחדשה דחויה, יש פה ערך נסתר שבהסכמי פינוי היזם לוקח זאת על עצמו ושאנו מעריכים דירה באיקס והמכפיל הינו 3 ומחר 6 הוא לא יקבל 2 איקס ולכן אין דרך אחרת לחייב אותו כי אין אפשרות לחייב את היזם, אם לדייר יש חלק יחסי של 5% בפרויקט והוא מכר ומחר מוציאים היתר בניה אזי היתרה של היזם היא 95% מכיוון שהמימוש הראשון היה במכר. ברוב המקרים העסקה נטו והיזם משלם היטל השבחה במסגרת הסכם פינוי.

אבל מכיוון שהיזם איננו הבעלים כרגע והנישום הוא המוכר, וזה בדומה כי באזור ביאקובסקי שיעור ההיטל הנכון הינו 10% ולא 50%, המחוקק קבע את המנגנון ואחרי חוק ההסדרים השיעורים ירדו באשר לפס"ד אשדר, היישום שאני עשיתי שבמקום לקחת רק את המצב החדש שהינו המצב החדש מול מצב קודם ההשבחה 608,780 ₪ וההיטל מחצית שהוא פי 2.2 מהיטל שהיה מהשקלול כמפורט בחוות הדעת, אין ספק ששווי מצב חדש נדחק כלפי מטה והפער גדול מאוד ועסקת המכר לא משקפת שום דבר שקשור לפרויקט או שהצדדים בגלל הדחייה היא כל כך ארוכה, אבל מכיוון שהוא מקל על הנישום, שקלול יביא לתוצאות אחרות לעומת מצב חדש, נעשה פה לקולא בצורה שמתקבל היטל ולא להסתמך על החלק היחסי בפרויקט.

יש כאן המון נתוני השוואה כפי שפורט והתייחסות בינה בהרחבה בתשובת המשיבה. יש לראות את המכר ממעוף הציבור ולהבין את "הזרמים" פה.

בעניין התכנית הערטילאית, מצד אחד באים וטוענים בשומה האחרת שתמ"ל/2016 לא משביחה למרות שהינה קונקרטית, ומאידך תכנית קודמת שהינה ערטילאית טוענים שיש להביאה בחשבון, יש כאן סתירה. בהקשר לנטען, אם ניקח את הפער במצב החדש בין החלק היחסי (1,701,280 ₪) לבין עסקת המכר (1,100,000 ₪) זה פער של 55% וכאמור השיעור שניתן בפועל של 40%.

נניח שיש פרויקט פינוי בינוי, ויש יזם, יש היתר, המכפיל הינו 3, ועוד שנה מקבל דירה חדשה, הקונה יקבל דירה חדשה דחויה בשנה, יש וודאות של התממשות ההיתר, נניח ומגדילים ליזם את המכפיל פי 2 ונמכרת דירה דומה בדיוק, האם התמורה תהיה שונה? לא, יקבלו אותו דבר, אין קשר בין הפרויקט לדירת התמורה, מכיוון שיש ערך נוסף שיזם לוקח, המכירה היא לא חזות הכל, מוכר הדירה מוכר חלק יחסי. באשדר שזה מיושם גם בירושלים אנו ממשיכים באותה דרך עם נתוני השוואה שמעדנים זאת לעניין הטענה כי המכירה לא משקפת היטל, אם המוכר היה לוקח ייעוץ, אזי היה מחכה להיתר ומקבל פטור, אין אפשרות לתת פטור לחלק היחסי של מוכר הדירה, ואם אין פטור ליזם אזי יטען שינכו לו את המימושים במכר בחלקה.

נושא ארנונה/רשום, החשוב לעבוד על מכנה משותף, הדיווחים במס שבח משתנים, הסיבה אם לוקחים שטח איקס ומכפילים בשווי מסוים אזי חשוב לעבוד על מכנה משותף.

טבלאות ארז כהן, יש כאן היתממות, בטבלאות הקצאה ואיזון החשוב לשמור על החלק היחסי ולכן נושא עדכון הטבלאות איננו קריטי, לדוגמא יש קרקע חקלאית ויש תכנית ומכינים טבלאות איזון

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כל הקרקע החקלאית נכנסת אותו דבר, ושווי מ"ר הוא 800 ₪, האם להיטל השבחה יהיה אותו שווי? ברור שלא כי הוא מושפע מהליכי התכנון, לסיכום חשוב לשמור על חלק יחסי בין בעלי הזכויות, אם הקרקע הומוגנית, אצל ארז כהן הנתונים הינם מאוד ישנים ויש נתונים חדשים, בפני ארז כהן עמדו נתונים יותר עדכניים למועד הקובע ויש להסתמך עליהם, לא ניתן להסתמך רק על ארז כהן.

מטלה ציבורית, אין מחלוקת שלא מקזזים מע"מ והבאתי לפי גני ילדים שזה רמה הכי גבוהה וזה על הרף הגבוה ומסכים שלא מקזזים מע"מ וההתייחסות לדקל שכולל מע"מ.

בהיטל השבחה מעריכים את זכות החכירה כזכות בעלות, דהיינו בהשלכה גם כאשר יש זכויות חלקיות כמו זכות חכירה שכפופה לתשלום דמי היתר ונמכרת בשוק החופשי כזכות חכירה שוויה נמוך יותר מאשר זכות הבעלות שכוללת את כל הזכויות התבעיו"ת, לדוגמא זכות חכירה נמכרת במיליון ₪ (זכויות חכירה נמוכות מזכויות תבעיו"ת) לעומת זכות בעלות שממקסמת את הזכויות התבעיו"ת ונמכרת במיליון שמונה מאות, כשיש עסקה במיליון ₪ של זכות החכירה ובאים לחשב את היטל ההשבחה ומדובר על אותו מועד קובע, השווי של המצב החדש יהיה מיליון שמונה מאות ולא זכות חלקית של חכירה של מיליון ₪, ובהשלכה לפינוי בינוי הזכות שמוכר דייר א' לדייר ב' הינה זכות חלקית מהפרויקט ויש לחייב את המוכר במימוש מלא של כל הזכויות בהתאם לחלקו היחסי, זה החוק.

כל הנושא של הדחייה, יש להביאו בחשבון לרבות שלביות הביצוע, הדחייה היא בסופו של דבר על כל הפרויקט, הסברתי כי מחיר של עסקה לא משקף שווי להיטל השבחה, אם יש מכפיל 3 (מוכר ב-300 מיליון) ועלה ל-6 (מוכר ב-600 מיליון) ויזם מוכר את הפרויקט, הגדלת המכפיל היא בונוס ששייך ליזם ולא לדיירים ולכן הדייר מוכר את הדירה הדחויה והמכירה היא לא של כל הזכויות, בהיטל השבחה יש לנכות שולחן במכר ולכן זה המקום לחייב, אם המחוקק היה מטיל על היזם את החיוב אז לא הייתה בעיה ולכן המקום היחידי לחיוב זה המכר והזכות הנמכרת היא זכות חלקית שלא משקפת את מלוא הפרויקט.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, לשם אומדן שווי הנכס (דירת המגורים), במסגרת "המצב החדש", המתודה בה נקטה המשיבה הינה שקלול נתונים, כדלקמן: **1.** אומדן חלקי יחסי משווי זכויות התכנית הנדונה בדחייה (1,701,280 ₪, משקל 40%). **2.** עסקת המכר בנכס הנדון לאחר המועד הקובע (1,100,000 ₪ משקל 50%). **3.** עסקאות השוואה למכר דירות מגורים במתחם מוהליבר עליהן חלה תמל/2004 (1,380,000 ₪, משקל 10%) – סה"כ שווי הנכס במעוגל 1,368,000 ₪.

לטעמי, מתודה זו ביסודה שגויה ולא ניתן לקבלה מהטעמים הבאים: כפי שניתן לראות, אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" מביא בכל גישה בפני עצמה לשווי אחר.

קרי, כל גישה אמורה לעמוד בפני עצמה, כאשר הפער באומדן השווי בין כל גישה וגישה איננו אמור להיות בהפרש ערכים גבוה בסך של כ-54% בקירוב (1,100,000 ₪ / 1,701,280 ₪), היות והממוצע המשוקלל הינו בקירוב לגישת ההשוואה ממתחם מוהליבר, אזי בהתייחס לשתי הגישות הנוספות עולה פער מהותי המצביע על "הבעייתיות" בישומה של מתודה זו.

ניתן למשל ליישם גישה אחת, לדוגמא, גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר (שהינה בעלת התוקף הגבוה ביותר), וכתימוכין/בקרה לאומדן המתקבל לפרט גישות נוספות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עוד יוער, בגישת החלק היחסי משווי הזכויות בהתאם לתכנית הנדונה, שהובאו בדחייה, לא הובא במקביל שווי בגין שימוש הביניים שנעשה בדירה הנדונה בכל תקופת הדחייה. במילים אחרות, באם שווי "המצב החדש" מתבסס על חלק יחסי מאומדן המגרשים כריקים ופנויים וזאת תוך התחשבות בדחייה, הרי הדירה הנדונה עומדת קיימת עד להריסת המבנים ובכל פרק זמן הדחייה נעשה בה שימוש ("שימוש ביניים") שיש להביאו בחשבון.

בנוסף, גישה זו אמורה להיות בעלת תוקף נמוך, היות והינה כוללת מרכיבים רבים, שבחלקם הינם הנחות, כל שינוי במי ממרכיבים אילו יביא לשינוי באומדן השווי. בעניין זה, ניתן לראות את אומדן השווי בהתאם לגישה זו אשר לו טוענת המבקשת שהינו בסך של 754,597 ₪, לעומת, אומדן המשיבה שהיינו בסך של 1,701,280 ₪, פערים מהותיים אילו מוכיחים את "הבעייתיות" ביישומה של הגישה.

יתרה מכך, יש לזכור כי במקרה הנדון, מדובר על מכר של דירה בודדת במבנה טורי ("רכבת") כאשר לא נראה וישים כי המוכר ו/או הקונה מבצעים תחשיב רחב היקף של "סל הזכויות" אותה מקנה התכנית הנדונה, לכל היותר מתבצע תחשיב לדירה עתידית אשר אמורה להתקבל בסופו של יום. רוצה לומר, עלינו לבחון את המקרה הנדון בהתאם "למבחן השוק", קרי, "התנהגות השוק" כאשר במצב דברים שכזה אין המוכר ו/או הקונה יזמים אשר יוציאו את התכנית מהכוח אל הפועל בחינתם לרוב תהיה מבוססת על דירת התמורה העתידית האמורה להתקבל.

בגישת עסקת המכר בנכס הנדון, המשיבה הביא בחשון מחיר תמורה בסך של 1,100,000 ₪, אולם מעיון בסעיף 8.3 להסכם המכר עולה כי *היטל השבחה ישולם על ידי הקונה*, כלומר מדובר על "עסקת נטו" והיה על המשיבה ביישום גישה זו להביא תוספת שווי בגין עניין זה, עניין שלא הובא בחשבון.

המתודה בה נקטה המבקשת מיישמת בעיקרה את מתודת המשיבה בהתאמות הנטענות על ידה שקלול נתונים, כדלקמן: **1.** אומדן חלקי יחסי משווי זכויות התכנית הנדונה בדחייה (754,597 ₪ משקל 45%). **2.** עסקת המכר בנכס הנדון לאחר המועד הקובע (1,100,000 ₪ משקל 45%). **3.** עסקאות השוואה למכר דירות מגורים במתחם מוהליבר עליהן חלה תמל/2004 (948,175 ₪, משקל 10%) – סה"כ שווי הנכס במעוגל 929,385 ₪.

בהתאם לעמדתה של המבקשת עולה כי התכנית הנדונה מהווה **תכנית פוגעת**, בעניין זה עולה התהייה באם יוגשו ע"י בעלי הזכויות תביעת פיצויים בגין ירידת ערך?

מכל מקום, גם כאן, ביישומה של מתודה זו הנטענת ע"י המבקשת עולה בדומה למפורט לעיל כי ישנה "בעייתיות" ביישומה, הפערים בין עמדת המשיבה להשבחה, לבין, עמדת המבקשת לירידת ערך, מוכיחים במישרין את "הבעייתיות" הקיימת ביישומה של מתודה זו.

במקרה הנדון ובנסיבותיו, בו מדובר על מכר של דירה בודדת, הנני סבור כי "דרך המלך" לבחינתה של ההשבחה בגין אישורה של תכנית הנדונה להתחדשות עירונית, הינה גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר וזאת בהסתמך על פסק דין והחלטות ועדות ערר, כדלקמן:

עמ"נ 52383-10-20, ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נגד אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' מיום 26.08.2021, עניינה של עתירה מינהלית זו, הינה על החלטתה של ועדת הערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 (אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020 לעיל, **שעניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי** – שם, בית המשפט קיבל את עמדתה של העוררת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניינו, כפי שפורט בסע' 38 לפסק הדין, ציטוט: *" כפי שחזר ונשנה בהלכה* ***"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה***" *(בר"מ 7255/17* ***הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין****, פס' 13 (22.3.2021))(להלן: "עניין* ***בורשטיין****).*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי".

ובהמשכם של דברים, כפי שפורט בסע' 55 לפסק הדין, ציטוט: *"* ***אעיר, כי אין בהחלטתי זו לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי..... אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".***

קרי, לא נקבעה כל מתודה שמאית נכונה לתחשיב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. כאשר לעניין מתודה זו, כב' השופטת מפנה **למשל** לערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל** (פורסם בנבו) פס' 23 (6.9.2020) כך מדברי כב' השופטת, *"כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".*

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר") ולפיה, ציטוט: *"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 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.*

לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה <u>במתחם הפינוי בינוי</u>. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות <u>במתחמי פינוי-בינוי אחרים</u> או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". (ההדגשות אינן במקור).

במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים מס' תיק: 8121/19+8127+8126+8012/20, וועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבנה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון, מיום 9 ביוני 2021, וועדת הערר חזרה על עמדתה בעניין אשדר להלן החלק הרלוונטי מהחלטה, ציטוט: *"לא זו בלבד, כפי שקבענו בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א, ערר תא/8199/0718 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נגד 1. מר יובל קיכל 2. הגב' ליאת רבינוביץ' קיכל, בעניין גוש 6100 חלקה 221, תת חלקה 4 – מתחם "דפנה – ארלוזורוב – נמיר", תל אביב -יפו, מיום 06.09.2020
להלן החלק הרלוונטי מההחלטה לעניין גישות השומה, ציטוט:

- *"שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. 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.*
- ***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*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

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".

כעולה מהמפורט בפסק הדין והחלטות וועדות הערר, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), את המשקל המוחלט יש לתת בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה לעסקאות מכר כאשר גישה זו היא העדיפה והרצויה ביותר.

לפיכך, בעניין גישת השווי העתידי של המגרשים ("גישת חילוץ" שווי הקרקע משווי המתחם כבנוי) לשם בחינת ההשבחה במקרה הנדון וזאת כפי שנקטו הצדדים, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון מתודה זו היות והינה כרוכה בהנחת **הנחות רבות** של אלמנטים שונים הכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה ליח"ד דיור בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, עלות בניית מוסדות ומבני ציבור עבור העירייה, מימון, תקופת הדחייה, עלויות הריסה ופינוי, התחשבות בקרקע משלימה ועוד, אשר עלולים **בקלות** להביא לעיוותה של התוצאה שתתקבל וזאת בשל רגישותם של המקדמים השונים, ערכי השווי והעלויות השונות על הנחות שטרם נולדו, עניין זה הוכח במישרין בהתאם לפער העצום אשר נוצר בהתאם לאומדן השווי כפי שנאמד ע"י הצדדים עצמם.

בהגיונם של דברים, כפי שכבר פורט המימוש הנדון הינו מכר של דירת מגורים בודדת ע"י בעלים פרטיים, משכך יש לבחון כיצד התכנית השביחה את דירת המבקשת במועד הקובע. כאשר בעלי דירות פרטיים מוכרים את דירותיהם, **במבחן הסבירות ובמבחן השוק**, לא נראה כי המוכר הפרטי של הדירה הבודדת לאחר אישורה של התכנית, יערוך תחשיבים בהתאם כפי שנקטו הצדדים וזאת על מנת לגלם את התועלות הכלכליות של תכנית זו, לא ידוע אפילו אם איש מקצוע (למשל יזם) יכול לבדוק לגופו של עניין בצורה פרטנית ומקצועית ומבוססת יותר את התועלות הכלכליות להן טוענים הצדדים. במילים אחרות, רוצה לומר, לאור המורכבות והחזון למועד, לא ניתן לקבל תחשיב זה המבוסס על הנחות רבות שטרם נולדו ובאו לעולם שאומדני הצדדים מעידים על "הבעייתיות".

במינויים אחרים אשר נידונו בפני, כדוגמת רח' קהילת קנדה 28, 32 תל אביב, גוש 7050 חלקה 196 ת"ח 25, 43, שם במימושן של הזכויות כבר קיים הסכם בין היזם לבעלי הדירות, המשקף את שווי דירת התמורה שתתקבל.

שם לדוגמא, תכנית ההתחדשות נבחנה ע"י הצדדים ואנשי מקצוע לאחר מו"מ והתמורה מגלמת בתוכה למוכר את כל התועלות הכלכליות מהתכנית, שלא כמו במקרה הנדון, שבו קיימת אי וודאות בעניין דירות התמורה אותה יקבלו בעלי הזכויות.

בעניין עסקאות ההשוואה מרחוב מוהליבר (תמל/2004), קיימת שונות גבוהה בערכי שווי למ"ר בנוי ייתכן כי שונות זו נובעת מדיווח שטח שאינו מדויק. בעניין זה, כעולה מהיתרי הבניה הסרוקים באתר האינטרנטי של המשיבה, קיים קושי לבודד ולדייק את שטחי הדירות הנמכרות, כמו כן, ייתכן והתמורה בעסקאות אלו מושפעת מציפייה לדירות תמורה בשטח גדול יותר כפי שטוענת המבקשת (25 מ"ר לעומת 12 מ"ר במתחם הנדון).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לפיכך, הנני סבור כי יש לבחון עסקאות מכר במתחם הנדון הגם שבוצעו טרם מועד אישורה של התכנית הנדונה, אולם לאחר החלטה בדיון בהפקדה (24.11.2021).

כידוע עיקר ההשבחה מהתכנית איננה נוצרת ביום אישורה, אלא היא נוצרת באופן הדרגתי בהתאם להתקדמות בהליכים הסטטוטוריים בעניינה. בנוסף, יש להביא בחשבון כי התכנית מקודמת ע"י הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל) שזמניה קצרים מהרגיל.

בהתאם למפורט באתר מנהל התכנון – מידע תכנוני, ההחלטה בדיון בהפקדה התקבלה ביום 24.11.2021, כעולה מפרוטוקול ישיבה מס' 157 של הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור, בישיבה זו מיום 24.11.2021, השתתפו בין היתר יזם התכנית, דיירים במתחם יועצים שונים, גורמים מהעירייה ועוד.

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית על היבטיה השונים ונשמעו התייחסויות החברים, החליטה על הפקדת התכנית בתוך 60 יום בכפוף לעדכון מדידה ולהשלמת תיקונים שונים. לפיכך, הנני סבור כי החל ממועד זה, עיקר ההשבחה מגולם בעסקאות ההשוואה.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 08.04.2022 ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 20.10.2022. לפיכך, בחנתי עסקאות מכר שבוצעו במתחם הנדון החל מחודש פברואר 2022 ועד מרץ 2023, כאמור הנני סבור כי עסקאות אלו מגלמות את עיקר ההשבחה. יוער, כי שטחי הדירות אשר הובאו בחשבון הינם בהתבסס על תשריטי היתרי הבנייה הסרוקים באתר האינטרנטי של המשיבה בדומה למתודת תחשיב שטח הדירה בנכס הנדון.

לטעמי, "במבחן השוק", עסקאות השוואה במתחם הנדון שבוצעו טרם אישורה של התכנית אך לאחר ההחלטה בדיון בהפקדה, עדיפות על עסקאות השוואה במתחם אחר ומצריכות פחות מתן התאמות רלוונטיות.

-	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	חלק נמכר	תמורה	שטח רשום	שטח בנוי	מחיר מ"ר בנוי
1	21/03/2023	6693/85/28	קדושי מצרים 37	2/4	0.50	₪ 566,000	48.0	62.86	₪ 18,008
2	**22/11/2022**	**6693/64/7**	**ביאקובסקי 12**	**1/4**	**1.00**	**₪ 1,100,000**	**36.0**	**57.50**	**₪ 19,130**
3	30/06/2022	6693/87/1	קדושי מצרים 32	1/4	0.63	₪ 953,125	47.0	62.96	₪ 24,222
4	09/06/2022	6692/39/8	הרצל 2	2/4	1.00	₪ 2,050,000	87.0	94.44	₪ 21,707
5	24/02/2022	6693/70/14	יוספטל 6	4/4	1.00	₪ 1,600,000	51.0	63.65	₪ 25,138
6	**16/02/2022**	**6693/64/15**	**ביאקובסקי 14**	**2/4**	**1.00**	**₪ 1,425,000**	**36.0**	**57.50**	**₪ 24,783**
7	13/02/2022	6693/85/2	קדושי מצרים 31	1/4	1.00	₪ 1,420,000	47.0	62.86	₪ 22,589
ממוצע - ללא עסקאות קיצון 1 ו-2									**₪ 23,688**

<u>ביאורים</u>

- עסקה מס' 1 לא הובא בחשבון מאחר והינה מהווה עסקת קיצון עם ערך חריג כלפי מטה, עסקה מס' 2 אשר מהווה את עסקת המכר הנדונה (גורם המימוש) לא הובאה בחשבון מאחר וידוע כי בחוזה המכר נקבע כי היטל ההשבחה חל על הקונים ("עסקת נטו").
- שטח בנוי ברח' קדושי מצרים 31, 37 - בהתאם לתשריט רשיון בניה מס' 1426 מיום 09.07.1970, לפיו הותרו 32 יח"ד בשטח כולל של 2,011.6 מ"ר, כמו כן, נראה כי מדובר בבניין רכבת שבו שטח הדירות בקומה טיפוסית זהה, לפי כך השטח הבנוי הינו 62.86 (32 יח"ד / 2,011.6 מ"ר).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- שטח בנוי ברח' ביאקובסקי 12, 14 - 57.5 מ"ר בדומה לשטח הנכס הנדון.
- שטח בנוי ברח' קדושי מצרים 32 - בהתאם למפורט בתשריט היתר מס' 20050214 מיום 28.08.2006 שטח קומת ראשונה (קרקע) לפני הרחבות הינו 251.84 מ"ר, ישנן 4 דירות טיפוסיות בקומה. כמו כן נראה כי מדובר בבניין "רכבת" שבו שטח הדירות בקומה טיפוסית זהה. לפיכך, עולה כי השטח הבנוי הינו 62.96 (4 יח"ד / 254.84 מ"ר).
- שטח בנוי ברח' הרצל 2 - בהתאם למפורט בתשריט רשיון בניה מס' 7029 מיום 03.07.1984 שטח דירה מס' 8 בקומה ב' הינו 94.44 מ"ר לאחר הרחבה.
- שטח בנוי ברח' יוספטל 6 - בהתאם למפורט בתשריט היתר מס' 20080075 מיום 25.11.2008 שטח קומה טיפוסית בבניין 254.59 מ"ר, 4 דירות בקומה. לפיכך, השטח הבנוי הינו 63.65 (4 יח"ד / 254.59 מ"ר).

כעולה מסקירת עסקאות המכר לדירות מגורים בתחום התכנית המשביחה (הנדונה), נראה שבמועד אישורה של התכנית לא חלה כל השפעה על ערכי השווי. לפיכך, ניתן להסיק ברמת וודאות גבוהה כי ערכי השווי למ"ר בנוי מבטאים באופן מיטבי את ההשבחה הנובעת מעצם אישורה של התכנית הנדונה על כל מרכיביה, קרי את מכלול מאפייני המתחם, לרבות: אי וודאות בעניין דירות התמורה סיכון ועוד, וזאת בשים לב "לקונה מרצון" הבוחן את הוראות התכנית במועד הקובע וכן, מאפייני הדירה הבנויה, לרבות מצבה התחזוקתי והפיזי.

לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו הנני סבור כי ניתן להתבסס על ערכי שווי אלו לצורך קביעת שווי הדירה במסגרת "המצב החדש".

כמו כן, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם תוספת לשווי מ"ר בנוי בסך 5% לזמן (מדובר בתקופת עליית מחירים חדה בתקופה הנדונה) ובהתחשב בהשבחה נוספת (ככל שישנה אם ישנה) שחלה במועד אישורה הסופי של התכנית.

מהמפורט לעיל, שווי מ"ר בנוי במסגרת "המצב החדש" אשר יובא בחשבון לצורכי החלטה זו הינו **24,870** ₪ (1.05 * 23,688 ₪, במעוגל). לפיכך, עולה כי שווי הנכס הנדון (הדירה) במסגרת "המצב החדש" הינו **1,430,000** ₪ (57.5 מ"ר * 24,870 ₪, במעוגל).

<u>כבקרה</u> – ניתן לראות כי ביום 16.02.2022, נמכרה ת"ח מס' 15 בבניין הנדון, שלה אין כל תוספת בניה (בדומה לנכס) בסך של 1,425,000 ₪.

כאמור, במסגרת החלטה זו, ההשבחה תיבחן בגישת ההשוואה הישירה וזאת כפי שפורט לעיל. **כבקרה בלבד**, תיבחן חלופה <u>בגישת ההנאות העתידיות</u> לבעל המקרקעין/זכויות, המצריכה פחות הנחות לגבי אירועים עתידיים, גישה זו נראה כי היא הנערכת "במבחן השוק" למכר דירה בודדת.

בעניין חלופה זו, כעולה מחוות דעת הצדדים, למיטב ההבנה, טרם נחתם הסכם פינוי-בינוי עם יזם קרי, לא קיימים נתונים לגבי "הדירה החדשה" אותה תקבל המבקשת, וזאת חלף "הדירה המקורית" בבניין. כלומר, בהתבסס רק על הוראות התכנית, קיים קושי לאמוד את שוויה של דירת התמורה אותה תקבל המבקשת. **יחד עם זאת**, כעולה מהמפורט מעמדת הרשות הממשלתית בנושא התמורות לדיירים במיזמי פינוי בינוי מיום 03.02.2020, ציטוט: *"עמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא כי תמורה ראויה היא תוספת של **12 מ"ר ומרפסת**. תמורה זו משקפת תוספת של חדר ומרפסת, המהווה שיפור משמעותי באיכות החיים ובערך הנכס, בנוסף לשדרוג הנובע מעצם קבלת דירה חדשה, ממוגנת, מחוזקת, עם חניה, ועל פי רוב גם מחסן.*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עם זאת, במקרים בהם הדירות הקיימות קטנות במיוחד (עד 52 מ"ר) ותוספת של 12 מ"ר בלבד תביא לדירה קטנה במצב הסופי מוצע להגדיל את התוספת עד 25 מ"ר לדירת תמורה בגודל מינימלי של 65 מ"ר".

בעניין עסקאות ההשוואה לדירות חדשות, קיבלתי את עמדת המבקשת לפיה יש להעדיף עסקאות מכר אשר בוצעו בתחום השטח המפותח של היישוב מאשר עסקאות השוואה שבוצעו בתחום תמל/1041 אשר מהווה שכונת מגורים בהקמה בסביבה שאינה מפותחת / נמצאת בפיתוח חלקי.

כמו כן, הנני סבור כי יש לבצע השוואה לדירות מגורים בנות 3 חדרים בדומה לדירה החדשה אשר צפויה להתקבל בנכס הנדון (בהתאם למפורט בתשריט בית משותף, הנכס הנדון כולל כיום 2 חדרים).

מסקירת נתוני השוואה, עולה כי קיימות עסקאות רבות המדווחות ברשות המיסים – מידע נדל"ן שאינן מתיישבות עם ההיגיון ביחס לתמורה והשטח המדווח. עם זאת, אותרו על ידי 4 עסקאות השוואה מהימנות לדירות 3 חדרים מגוש 6692 חלקה 50 – רח' דרך העצמאות.

בעניין זה, קיבלתי את עמדת המשיבה אשר הביאה בחשבון מרפסת בשטח 12 מ"ר במקדם התאמה איקוו' בסך 0.4. להלן עסקאות ההשוואה:

תאריך עסקה	גו"ח	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	תמורה	שטח מדווח במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מקדם אקווי' מרפסת	סה"כ שטח איקוו'	מחיר מ"ר מתואם
07/06/2022	6692/50	3	8/15	2017	₪ 2,010,000	67	12	0.4	71.8	₪ 27,994
17/03/2022	6692/50	3	1/15	2017	₪ 1,900,000	65	12	0.4	69.8	₪ 27,221
07/03/2022	6692/50	3	10/15	2017	₪ 1,890,000	67	12	0.4	71.8	₪ 26,323
17/02/2022	6692/50	3	1/15	2017	₪ 1,890,000	65	12	0.4	69.8	₪ 27,077
ממוצע - במעוגל										**27,200** ₪

שווי מ"ר בנוי המתקבל מעסקאות ההשוואה לעיל, הינו בקירוב לשווי מ"ר בנוי לדירות חדשות אשר הובאו בחשבון ע"י המשיבה על בסיס נתוני השוואה אחרים (27,593 ₪ בדירות חדשות גדולות ו-28,991 ₪ למ"ר בדירות חדשות קטנות).

לפיכך, לצורכי התחשיב בחלופת (גישת) ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין/זכויות **כבקרה בלבד** הנני סבור כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 27,200 ₪.

סה"כ השטח (בנוי) האיקוו' לדירת התמורה העתידית הינו 74.3 מ"ר איקוו' (69.5 מ"ר+12 מ"ר מרפסת * 0.4). לאור כך מתקבל כי שווי הדירה העתידית הינו בגבולות בסך של **2,020,000 ₪** (74.3 מ"ר איקוו' * 27,200 ₪).

מקדם דחייה למימוש: בעניין הנדון, כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, הובא בחשבון מקדם דחייה בסך 0.558 המבטא דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% למתחם הנדון.

במקרה הנדון ובנסיבותיו, בהתייחס לחלופת ערך דירת התמורה העתידית שהינה כבקרה בלבד מקדם הדחייה אמור לבטא את פער הזמנים שבין המועד הקובע לאישורה של התכנית (05.11.2022) למועד קבלת הקרקע כריקה ופנויה לאחר פינוי ההריסות, היינו מגרש ריק ופנוי.

בעניין זה, כעולה מתקן שמאי מס' 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי (תקן שהינו בתוקף במועד הקובע), צוין כי תקופת הדחייה תלויה בפרמטרים שונים.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן הפרמטרים לדחייה: מצב תכנוני – ישנם מקרים בהם המימוש מחייב פעולות תכנוניות נוספות כגון תכנית איחוד וחלוקה, מגבלה תכנונית על פי תכנית שקובעת שלביות ביצוע וכד'.

- מספר בעלי הזכויות בנכס – ריבוי שיתופים – מושע גדול יותר.
- מצב משפטי / קנייני – יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע. ככל שקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר.
- גודל המתחם (כמות היחידות האמורות המתוכננות ורמת הביקוש), מגבלות בשטח, ועוד.

כעולה מהוראות תכנית מס' תמל/2016, התכנית כוללת 3 מתחמים אשר כוללים 332 יח"ד קיימות התכנית מציעה כ-1,150 יח"ד חדשות ובהתאם למפורט בנספח מתחמי המימוש נקבעו 4 שלבי מימוש. כמו כן, לצורך מימוש התוכנית יש צורך בקרקע משלימה.

בהתאם למפורט במכתב מיום 20.07.2023 מאת מנהל המינהלת להתחדשות עירונית ביהוד מונסון במועד הקובע לא ידוע אם יש הסכם, התכנית נמצאת כעת בשלב המימוש, ומקודמת על ידי היזם "קבוצת כתב" ובין השאר הוגשה לוועדה המקומית תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, כמתחייב בתב"ע, והיא תעלה לדיון בקרוב בוועדה המקומית, לא הובא בפני העתק הסכם עם היזם ככל שישנו. למרכיבים אלו יש השפעה על תקופת הדחייה.

לאור כל האמור, בהתייחס לכלל מאפייני התכנית הנדונה, ובהיעדר מחלוקת בין הצדדים, בנסיבות העניין להערכתי ולשם הזהירות, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם דחייה **0.5584** המבטא דחייה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

ערכי שווי למ"ר בנוי ודמ"ש ראויים: כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, בתחשיב בגישת חלופת החלק היחסי בפרויקט, כאמור לא הובא בחשבון היוון דמ"ש בתקופת הביניים ("שימוש ביניים") הנני סבור כי יש לכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס הנדון, וככל שמביאים בחשבון ערך עתידי (בדחייה) הרי כי יש להביא בחשבון את דמ"ש בתקופת הביניים.

התועלות הכלכליות אותן רואה "הקונה הסביר" כוללות שני נדבכים, כדלקמן: הנדבך הראשון הינו הדירה העתידית אשר תתקבל וזאת בדחייה היות ואיננה מתקבלת במיידית, הנדבך השני עד לקבלתה של הדירה העתידית מצויה בידיי הקונה הדירה הישנה המפיקה תועלת כלכלית וכימותה הינו בדרך של שכ"ד (היוון הכנסות).

לאור האמור, הנני סבור כי נפלה שגגה בחוות דעת הצדדים בעניינה של גישה זו, עם אישורה של התכנית נוצרה האפשרות לקבלת דירה עתידית, דמי השכירות האמורים הינם נכללים בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה "הקונה הסביר" לאחר אישורה של התכנית.

מכל מקום, גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין מהווה גישה משנית הבאה לחזק ולתמוך באומדן השווי במסגרת "המצב החדש" שממילא מתקבל ונסמך על עסקאות ההשוואה הישירה לרבות בחלקה עצמה.

בהתייחס לפסק דינו של כבוד השופט ה' קירש מיום 18.01.2023 בעמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, שקבע כי אין להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת. בעניין זה, לטעמי, מדובר בשאלה שמאית גרידא.

מפנה לספרו של מר מנחם מלוכנא המהווה אבן יסוד "בתורת השמאות" – מבוא לשמאות מקרקעין פרק 7 – השימוש המיטבי, ציטוט: *" "השימוש המיטבי" הוא אותו שימוש "ההגיוני והחוקי של*

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

קרקע או נכס מושבח, שניתן לממש אותו, פיזית ומימונית, ולגביו מתקבל "ערך נוכחי" הגבוה ביותר של זרמי הכנסה תפעולית נטו".

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

מפנה לתקן מס' 2.0 בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" – מרץ 2007, סע' 5 – שימוש בגישת הוון ההכנסות: "הגישה מבוססת על תחשיב הוון התשואה הראויה בנכס כמניב (גם אם אינו משמש בפועל כנס מניב)".

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

רוצה לומר, משהובאה בחשבון במסגרת אומדן השווי "במצב החדש" גישת "ההנאות העתידיות" כבקרה בלבד, לפיה שווי הנכס בשימוש המיטבי במקרה הנדון כולל 2 נדבכים, האחד הוא שווי הנכס במצב החדש בדחיה והשני הוא שווי **בשימוש הביניים** עד לתום תקופת הדחיה, אינני רואה כיצד יש להתעלם מהנדבך השני, הרי "בשוק החופשי" לא יכולה להיות זהות בין שווי דירה חדשה "על הנייר", לבין, דירה חדשה כזמינה באופן מיידי.

במצב דברים שבו קונה פלוני מקבל דירה "על הנייר" ובזמן זה עליו לדאוג בעצמו לדיור חלופי, אזי אין להביא בחשבון את תקופת "שימוש הביניים" וזאת מאחר והדמ"ש בתקופת הביניים משולם ע"י הקונה, אולם במצב דברים **כבענייננו** שבו הדייר מחזיק בנכס "בתקופת הביניים" וככל שהיזם יורה לבעלים כי פינוי הדירה הקיימת יתבצע טרם מסירת החזקה בדירה החדשה הרי שיתקבל תגמול עבור דיור חלופי. לפיכך, צומחת מכך במישרין תועלת כלכלית אשר לא ניתן להתעלם ממנה בהערכת אומדן שווי הנכס במסגרת "המצב החדש" וזאת בתנאי "שוק חופשי".

ככל שתעלה הטענה כי המבקשת (או הקונה) הם אלו שגרים בדירה ונהנים ממנה בתקופת הביניים (הנאה אשר הובהר והוסבר כי אין להתעלם ממנה). אולם, לשם הדוגמא, באם נניח כי בעלי הדירה הינם משקיעים שאינם מתגוררים בדירה ומקבלים דמ"ש מדיירים אחרים בתקופת הביניים האם גם אז טענה זו תיוותר בעינה כי אין להביא בחשבון את הדמ"ש בתקופת הביניים?

לצורכי הערכת "שווי שוק" בגישת "היוון ההנאות העתידיות" אין כל רלוונטיות לשאלה האם מדובר במשקיע המקבל דמ"ש, או, בעלים המתגורר בדירה, "שווי השוק" הינו נתון אובייקטיבי הנגזר אך ורק מהתכונות ומהגורמים שיש בהם בכדי להשפיע על המחיר שהקונה הסביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בתנאי "שוק החופשי". עוד יוער, בגישת "היוון ההנאות העתידיות" **גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**, לפיכך, לא ניתן "לאחוז את המקל משני קצותיו", מחד גיסא לטעון כי יש

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להביא את דירת התמורה העתידית בדחייה, ומאידך לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הביניים וזאת בהתאם לפסק הדין.

אני סבור כי יש להביא בחשבון דמ"ש שנתיים בסך של כ-36,000 ₪ המהווים תשואה שנתית בשיעור של כ-3% משווי הדירה שנקבע במסגרת "המצב הקודם" (1,200,000 ₪).

בהתאם למפורט בסעיף 5.15.3 לתקן 21.1 (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי), כאשר קיימת דחייה למימוש יש לקחת בחשבון את השימוש הזמני בשטח הבנוי (הנכסים הקיימים - דירות, חנויות וכו'), במקרים כאלה תקופת השימוש הזמני תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחיה שחושבה (לדוגמא: אם השמאי קבע שתקופת הדחיה היא 4 שנים, תקופת השימוש הזמני בקיים תהיה לא יותר מ 3.5 שנים).

בענייננו, כפי שפורט לעיל הובאה בחשבון תקופת דחיה בת 10 שנים, כאמור תקופת השימוש הזמני בקיים (בדירה הקיימת) תהיה בת 9.5 שנים.

<u>להלן אומדן שווי בגישת היוון ההנאות העתידיות</u>:

שווי דירת התמורה במצב החדש – בהתבסס על עסקאות השוואה	2,020,000 ₪
מקדם דחייה עד לקבלת הדירה החדשה – "מפתח" (N=10, I = 6%)	55.84%
שווי דירת התמורה בערך מהוון	1,127,968 ₪
היוון דמי השכירות (לדירה הקיימת) בתקופת שימוש הביניים עד להריסתה (36,000 ₪ בשנה, 9.5 שנים, 3%)	293,793 ₪
סה"כ שווי במצב החדש	**1,422,000** ₪

שווי "הדירה החדשה" המתקבל בגישת היוון ההנאות עתידיות, הינו כ- <u>1,422,000 ₪</u>, ובגישת ההשוואה הישירה <u>1,430,000 ₪</u>.

כמו כן, כפי שכבר פורט לעיל, קיימת עסקה מיום 16.02.2022 בבניין הנדון תמורת <u>1,425,000 ₪</u> (כפי שפורט, יום אישורה של התכנית לא גרם לעליית מחירים, הסבירות כי עיקר ההשבחה נוצרה לאחר החלטה בדיון בהפקדה מיום 24.11.2021), קרי האומדן המתקבל הינו במתחם הסבירות.

<u>עובדה שלישית</u> – <u>"קרקע משלימה"</u>

א. שמאי המבקשת – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, יישום התכנית מותנה בקרקע משלימה קרי, אין השבחה.

בהתאם לחוות דעת הכלכלית (תקן 21) המהווה חלק ממסמכי התכנית, סעיף 11.7.5: "על בסיס התחשיבים הכלכליים שנערכו למיצוי כלל הזכויות בתחום תכנית תמל/2016 המוצעת אינם מספקים רווח ליזם".

גם בדברי הרקע לתכנית מוסבר כי: "לצורך מימוש התכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתכניות אחרות בעיר יהוד-מונסון וזאת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית לביצוע התכנית" המשמעות כי ללא קרקע משלימה אין אפשרות/כדאיות ליישום התכנית הינה כי לא קיימת השבחה המדובר בעקרון כלכלי בסיסי. מקום בו נדרש "סובסידיה" / "מענק" לא סביר כי קיימת השבחה.

יתר על כן יצוין כי אחד התנאים של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית למתן קרקע משלימה הינה כי לא יחול היטל השבחה, אחרת למעשה הרשות מממנת את הרשות באמצעות הקצאת הקרקע המשלימה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאי המשיבה – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אין כל התייחסות בגין עניין זה.
בתשובת המשיבה, נטען כי דברי ההסבר לתכנית מהווים רקע לתכנית בלבד ואינם נכללים כחלק ממסמכיה הסטטוטוריים. מעיון בטבלת זכויות הבניה עולה כי במניין יחידות הדיור לא נכללות היחידות אשר מיועדות להיבנות על שטחי הקרקע המשלימה. התחשיב בשומת הוועדה חושב מלכתחילה לפי הקצאה של 566 יח"ד בלבד במתחם ביאקובסקי וזאת בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית, לא כולל היחידות הנוספות בקרקע המשלימה.
לעניין הטענה כי צורך בקבלת קרקע משלימה מהווה אי ודאות למשך הזמן (ואם בכלל) לצורך קבלת הקצאת קרקע שכזו - טענה זו אינה רלוונטית כאשר התב"ע מאושרת.
כל ההליכים שקדמו לאישור התכנית אינם רלוונטיים. מה שקובע בסופו של דבר זה מה הזכויות במצב החדש לעומת מה הזכויות במצב הקודם. כמו שאין רלוונטיות למשך זמן הכנת התכנית עד לאישורה לעניין המשמעות והכדאיות כך אין רלוונטיות אם היה צורך בקרקע משלימה, קל וחומר שהזכויות בגין ההשבחה כאמור לא חושבו על הקרקע המשלימה.

ג. הכרעה – במקרה הנדון, ההשבחה נבחנת בעיניי הבעלים הפרטיים של דירת המגורים הבודדת ומשכך, אין רלוונטיות לתמורות אשר מקבל היזם לצורך הפיכת הפרויקט לכדאי.
כלומר, תוספת השטח בדירת התמורה הספציפית איננו מושפע מהקצאת קרקע משלימה, יוער כי ממילא תוספת השטח שהובאה בחשבון הינה על הצד הנמוך בסך של 12 מ"ר, בהתאם לעמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושא.
בעניין תנאי הרשות להתחדשות עירונית בנושא קרקע משלימה כי לא יחול היטל השבחה, מדובר בשאלה משפטית הנוגעת "לעצם החיוב", משכך, אין בסמכותי לקבל את טענת המבקשת.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה עמדה בפני המבקשת האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטה המבקשת באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, *"..החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו.... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב..."*, הרי שעצם בחירתה באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך אין בסמכותי להכריע בטענתה.
בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב במקרה שלפנינו ובנסיבותיו, ההכרעה הינה לגובה אומדן ההשבחה החל על בעלת הזכויות בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) כמפורט בחוות דעתה, ככל שהמבקשת חולקת על "עצם החיוב" בזכויות הללו, הרי שעומדת לה הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקשת **טרם** פנייתה לערר בפני שמאי מכריע, יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של המבקשת/בעלת הזכויות לערור על "עצם החיוב".

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

תחשיב

שווי הדירה במצב הקודם	₪ 1,200,000
שווי הדירה במצב החדש	₪ 1,430,000
השבחה מלאה לדירה בשלמות	**₪ 230,000**
היטל השבחה (25%) – בהתאם לעמדת המשיבה	**₪ 57,500**

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
תוכנית מס' תמל/2016 יהוד - מתחם ביאקובסקי, קדושי מצרים והרצל	05.11.2022	₪ 230,000	₪ 57,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 17.01.2024

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח – תחשיב המשיבה למצב חדש בהתאם לחלק היחסי של הפרויקט

מצב חדש											
תא שטח	שטח פלדלת במ"ר	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד	סוג שטח	שטח פלדלת סה"כ	מקדם אקווי'	מגורים מעל מסחר/מוסדות ציבור	שווי קרקע למ"ר מבונה	מקדם דחייה	סה"כ שווי	שווי לתא שטח
105	דירות בשטח 111	222	193	פלדלת	21,423	1	0.92	₪ 10,000	0.558	₪ 109,977,113	₪ 133,055,100
				מרפסות	2,895	0.4				₪ 5,944,709	
	דירות בשטח 80		29	פלדלת	2,320	1		₪ 10,000		₪ 11,909,952	
				מרפסות	435	0.4				₪ 893,246	
	שטחי מסחר			עיקרי	400	1		₪ 9,700		₪ 2,165,040	
				שרות	800	0.5				₪ 2,165,040	
106	דירות בשטח 109	240	211	פלדלת	22,999	1	0.92	₪ 10,000	0.627	₪ 132,667,432	₪ 157,367,156
				מרפסות	3,165	0.4				₪ 7,302,794	
	דירות בשטח 80		29	פלדלת	2,320	1		₪ 10,000		₪ 13,382,688	
				מרפסות	435	0.4				₪ 1,003,702	
	שטחי מסחר			עיקרי	245	1		₪ 9,700		₪ 1,490,066	
				שרות	500	0.5				₪ 1,520,475	
107	דירות בשטח 92	104	49	פלדלת	4,508	1	0.92	₪ 10,000	0.627	₪ 26,003,947	₪ 53,811,899
				מרפסות	735	0.4				₪ 1,695,910	
	דירות בשטח 80		30	פלדלת	2,400	1		₪ 10,000		₪ 13,844,160	
				מרפסות	450	0.4				₪ 1,038,312	
	דירות בשטח 55		25	פלדלת	1,375	1		₪ 10,000		₪ 7,931,550	
				מרפסות	375	0.4				₪ 865,260	
	שטחי מסחר			עיקרי	100	1		₪ 9,700		₪ 608,190	
				שרות	600	0.5				₪ 1,824,570	
שווי מתחם ביאקובסקי לפני הפחתות											₪ **344,234,155**
עלות הקמת מוסדות ומבני ציבור לאחר דחייה											₪ **12,842,970**
עלויות הריסה ופינוי לאחר דחייה											₪ **2,958,742**
סה"כ שווי לאחר הפחתות											₪ **328,432,443**
שווי לתת חלקה 7 חלקה 64 גוש 6693 (לפי 0.518%)											₪ **1,701,280**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101