מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: ז׳ אייר תשפ״ב

תאריך לועזי: 08 מאי 2022

מספר מינוי: 1053-2021

לכבוד,

המבקשים:

שני (שונם) עליזה ויעקב

באמצעות חנן בראל ועומר שילה, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב גבעת שמואל

באמצעות מוטי זייד ומורן זייד זינר, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

תת חלקה 4, חלק מחלקה 888 בגוש 6189

רחוב הנשיא 19, כניסה א׳, דירה 3, ״מתחם גיורא״, גבעת שמואל

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה מוטי זייד ומורן זייד זינר, שמאי מקרקעין, מיום 04.05.2021.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתם של ה״ה חנן בראל ועומר שילה, שמאי מקרקעין, מיום 13.06.2021.
- בתאריך 06.07.2021 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים.
- בתאריך 16.08.2021 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים[2]. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

2 מר מוטי זייד וגב׳ מורן זייד זינר מטעם המשיבה ומר עומר שילה מטעם המבקשים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. המועד הקובע:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
תמל/2006	16.11.2020	01.11.2020, ברשומות, י.פ 9183

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.05.2022 ערכתי ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	רחוב הנשיא 19/3 כניסה א', שכונת גיורא, גבעת שמואל.
גוש	:	6189
חלקה	:	888
תת חלקה	:	4
שטח רשום של החלקה	:	1,848 מ"ר
מגרש / תא שטח בתכנית תמל/2006	:	מגרש 6 בייעוד מגורים ד' הכולל 334 יח"ד.
שטח המגרש	:	7.013 ד'
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בכניסה א' בקומת הקרקע[3] במבנה מגורים רווי בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
שטח הדירה	:	62.8 מ"ר רשום (בנוסף מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר עפ"י מדידה גראפית[4] מתשריט הדירה כפי שמופיע בתיק הבית המשותף).
הצמדות	:	---------
חלק ברכוש המשותף	:	6/188
זיהוי הנכס	:	עפ"י תשריט בית משותף.
הזכויות בנכס	:	בעלות, ע"ש שונם יעקב (½) ועליזה (½) .

3 קומה ראשונה לפי מסמכי תיק הבית המשותף.

4 הח"מ אינו מודד מוסמך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה דירת מגורים הממוקמת בכתובת העירונית הנשיא 19, בסמוך לקרן הרחובות הזיתים והנשיא, "שכונת גיורא", גבעת שמואל.

שכונת גיורא ממוקמת בצפון מערב גבעת שמואל, בחלק הוותיק של העיר בסמוך ומערבית לכביש 4. השכונה גובלת במערב בכביש 4 (מעברו שכונת רמת אלחנן), בצפון בשכונות רמת הדקלים, במזרח ברמת הדר, והשכונה הוותיקה בדרום. סביבת הנכס מאופיינת במבני שיכון ותיקים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע. מדרום בניה צמודת קרקע וותיקה ומצפון בניה רוויה חדשה יחסית.

בהתאם לתכנית תמל/2006 הנכס שבנדון ממוקם **בתחום "מתחם גיורא"**, ומיועד לפינוי בינוי. המתחם מהווה שטח של כ־50 דונם מדרום לרחוב הנשיא, בין כביש מס' 4 במערב ורחוב הזיתים במזרח, המיועד להתחדשות עירונית. במצב הקיים השטח כולל שישה מבנני מגורים וותיקים במצב פיסי רעוע סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

רחוב הנשיא מהווה ציר תנועה מרכזי, דו סטרי, המתפרש בין כביש 4 בקצהו המערבי, לרחוב הזיתים בקצהו המזרחי. **רחוב הזיתים** הנו רחוב דו סטרי, צורתו ישרה והוא מקשר בין רחוב ירושלים והרב שלמה גורן בקצהו הצפוני, לרח' אורי צבי גרינברג בקצהו הדרומי.

5.2 <u>תיאור החלקה/הבניין בו ממוקם הנכס הנדון</u>:

שטחה הרשום של חלקה 888 בגוש 6189, הנו 1,848 מ"ר, צורתה כשל טרפז ישר זווית, בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. על גבי החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק, הכולל 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע ושני אגפים/כניסות. בהתאם למסמכי תיק הבית המשותף, כל אחת מהכניסות כוללת 16 יח"ד, 4 דירות בקומה. סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי חיצוני טיח/שפריץ, רמת גמר נמוכה התואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה סבירה. בבניין אין חניה ולא מותקנת בו מעלית נוסעים.

<u>להלן גבולות החלקה</u>:

- צפון (כ־38 מ"ר) - חלקה 889 בייעוד שצ"פ בתכנית 3/46/2, ע"ג ממוקם גן ציבורי ומעברו רח' הנשיא.
- מערב (כ־40 מ"ר) - חלקה 887 בייעוד שצ"פ בתכנית 3/46/2, ע"ג ממוקם מבנה מועדון נוער.
- דרום (כ־54 מ"ר) - חלקות 575-577, ע"ג ממוקמים גני ילדים ומועדון לגיל הזהב.
- מזרח (כ־42 מ"ר) - חזית לכיוון רח' הזיתים ומעברו שטח מגונן / פארק ציבורי.

5.3 <u>תיאור תת חלקה 4/הנכס הנדון</u>:

דירת מגורים הממוקמת בכניסה א' בקומת הקרקע של המבנה (קומה ראשונה לפי מסמכי תיק הבית המשותף), בפינה הדרום מערבית של הבניין. שטחה הרשום של הדירה 62.8 מ"ר (בנוסף מרפסת בשטח של כ- 11 מ"ר עפ"י מדידה גראפית[5] מתשריט תיק הבית המשותף).

5 הח"מ אינו מודד מוסמך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02.05.2022, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	גוש	חלקה	שטח חלקה	כתובת
עיריית בני ברק, עיריית גבעת שמואל	6189	888	1,848 מ"ר	הנשיא 19, גבעת שמואל

מספר תתי חלקות	מבנים	כניסות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
33	1	2	מצוי	5234/1982 [6]	36/82

תיאור	כניסה	תיאור קומה	תת חלקה	שטח תת חלקה	החלק ברכוש המשותף
דירה	א'	ראשונה	4	62.8 מ"ר	6/188

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
51096/2016/41	22/12/2016	מכר	שונם יעקב	1/2
			שונם עליזה	1/2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		שם המוטב
49387/2019/1	27/10/2019	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה		הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
		הערות :	תכנית מפורטת תמל/2006	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		על הבעלות של	שם המוטב
42/2016/5	22/12/2016	**הערה בדבר העברה לזרים**		על כל הבעלים	מדינת ישראל
		הערות :	סעיף 4 לחוק רשומת מקרקעי ישראל תש"ך-1960		
54291/2019/1	21/11/2019	**הערת הזהרה סעיף 126**		על כל הבעלים	החברה הכלכלית לייזום והתחדשות עירונית – גבעת שמואל בע"מ.
		הערות :	התחייבות מיום 13/2/201 [7]		
6611/2021/1	22/12/2016	**הערת הזהרה סעיף 126**		על כל הבעלים	פרטי
		הערות :	התחייבות מיום 03/2/2021		

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 29.03.1982, הבית מורכב ממבנה אחד המכיל 2 כניסות ו- 4 קומות, בסה"כ 32 דירות:

חלקים ברכוש המשותף	תיאור	שטח רשום במ"ר	מס' תתי חלקות
5/188	דירה בת 2 חדרים	51	2 3 6 7 10 11 14 15 17 20 21 24 25 28 29 32
6/188	דירה בת 3 חדרים	62.8	1 **4** 18 19
7/188	דירה בת 3 חדרים	69.3	5 8 9 12 13 16 22 23 26 27 30 31

סה"כ שטח רשום כולל של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 1898.8 מ"ר.**

6 לנכס קיים שטר צו תיקון בית משותף מס' 13762/2021

7 טעות סופר - כך במקור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6.2.2 <u>צו תיקון בית משותף מיום 10.03.2021</u>:

עקב טעות סופר בהסבת נתוני צו רישום הבית המשותף למערכת המחשב – תוקנו הכניסות של כל הדירות בבית המשותף כך שגם בנסחי הרישום הן יופיעו כפי שהן מופיעות בצו הרישום המקורי. מדובר בצו תיקון טכני בלבד, עקב טעות בהסבת הנתונים למחשב.

6.3 <u>בעלות בנכס / הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- לא הוצג בפני העתק הסכם הרכישה של הנכס הנדון ע"י המבקשים, ו/או מסמך אחר המעיד על מועד תחילת הבעלות בנכס הנדון.
- מעיון בהעתק נסח הרישום המפורט לעיל עולה כי בתאריך 22.12.2016 נרשמה פעולת מכר בנכס הנדון ע"ש המבקשים.
- מעבר לאמור, לא הועברו לח"מ (על אף בקשתי) מסמכים נוספים המעידים על מועד מדויק של תחילת בעלות המבקשים בנכס הנדון.
- מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, <u>הכולל רשומות מבוטלות</u>, אשר הונפק באמצעות האינטרנט ע"י החי"מ, עולה כי בתאריך 16.02.1994 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שונם עליזה ויעקב (המבקשים בעניינו), על זכות החכירה של רשתי עזרא ואסתר.
- בהיעדר מידע מדויק אודות מועד תחילת הבעלות של המבקשים בנכס הנדון, בחינת החבות בהיטל השבחה נערכה תחת הנחה כי תחילת הבעלות בנכס הנדון הנה משנת 1994, כפי העולה ממועד רישום הערת האזהרה לטובת המבקשים בעניינו.

6.4 <u>חוזה מכר דירה (גורם המימוש בעניינו)</u>:

הוצג בפני העתק חוזה מכר שנערך בתאריך 03.02.2021, לפיו נמכרו זכויות המוכרים/המבקשים בעניינו (שני עליזה ויעקב), בנכס הנדון, תמורת סך של **1,713,000** ₪.
היטל השבחה חל על המוכרים כחוק.

6.5 <u>הסכם פינוי בינוי מותלה (בתמציתי)</u>:

- הועבר לעיוני הסכם פינוי בינוי מיום 13.02.2019, הנוגע בין היתר לנכס הנדון (לפני מועד הפקדתה של תכנית תמל/2006, הנידונה בעניינו).
- מעיון בהעתק ההסכם, עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- *"שטח דירות הבעלים החדשות יהיה בשטח פלדלת בתוספת כ- 25 מ"ר (כולל ממ"ד תקני) לשטח פלדלת הדירות הקיימות בכפוף לשינויים המותרים, ובתוספת מרפסות שמש (ובכפוף לאישור הוועדה המקומית) בשטח של כ- 12 מ"ר."*
- *"בכפוף להוראות התנאי המתלים ופרט התנאי המתלה השישי האמור בסעיף 6.12.5 להלן, מובהר כי היזם מתחייב לפעול מול הרשויות התכנון, לרבות הועדה המקומית והועדה המחוזית על מנת להגדיל את התמורות הניתנות לבעלי הזכויות. ככל הניתן וכלל שיאושר ע"י רשויות התכנון מתחייב היזם להגדיל את התמורות לבעלים באופן שרווחיות הפרויקט לא תעבור את הקבוע בתקן 21. אך גם לא תפחת מהתקן."*

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- "בנוסף דירות הבעלים יכללו בין היתר חנייה אחת כהגדרתה להלן, מחסן בשטח של 4-6 מ"ר, כלל שתאושר בנייתם של המחסנים לכלל הדירות בפרויקט ..."
- היטל השבחה (סעיף 22.3 להסכם):

"מבלי לגרוע מהאמור בתנאי המתלה השלישי כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל, היזם יישא וישלם את היטל ההשבחה שיידרש ע"י ועדת התכנון בגין היתר הבנייה לפרויקט. היזם יהא רשאי לפנות בהתאם להוראות כל דין להפחתת שומת היטל ההשבחה, והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם, להמציא לידיו כל מסמך ו/או לחתום על כל מסמך ו/או ייפוי כוח, שיידרש על ידו מיד עם דרישתו הראשונה, ולהמחות ליזם בהמחאה מוחלטת וגמורה כל זכות ו/או הקלה ו/או פטור המוקנה להם ואשר יגרום להפחתת החבות בהיטל ההשבחה כאמור.

כל היטל השבחה אחר ו/או נוסף אשר יחול בגין תכנית בניין עיר שתאושר ותקבל תוקף לאחר חתימת הסכם זה ואשר תקנה זכויות בניה נוספות שלא מומשו על ידי היזם לצורך בניית הבניין החדש בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לצורך הוצאת היתרים ו/או ניוד זכויות, יחול על הצדדים בהתאם לחלקם היחסי של היזם ויחידי הבעלים ברכוש המשותף בבניין החדש. ***למען הסר ספק, בעלים שימכור זכויותיו בדירתו במהלך הפרויקט יישא בהיטל ההשבחה ככל שקיים בגין זכויות בניה בגינם לא נתבקש היתר בנייה."***

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת וועדה
3/46/1	07.09.1966	890	**תרש"צ,** אושרה בוועדה לתיאום שיכונים ציבוריים ביום 07.09.2966. התכנית אינה מגדירה זכויות בניה.	✓	✓
ממ/853	05.05.1972	1820	**תכנית מתאר, קובעת אזורי תכנון,** שטח התכנית 1,604 ד', מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ג' בו ז.ב ייקבעו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.	✓	✓
3/46/2	17.05.1979	890	**תרש"צ,** אושרה בוועדה לתיאום שיכונים ציבוריים ביום 17.05.1979 החלקה שבנדון מסווגת בייעוד מגורים 4-3 קומות.	✓	✗
ממ/10002	19.12.1985	3282	**קביעת הוראות בניה לגימור גגות,** תכנית תקנון, חלה על כל מרחב תכנון מקומי "מרכז". התכנית קובעת הוראות בינוי בדבר בניית חדרי יציאה לגג, פרגולות ומרפסות.	✓	✓
ממ/950	31.03.1986	3317	**תכנית מתאר מקומית גבעת שמואל,** שטח התכנית כ-2,624 ד'. אינה משנה או קובעת הוראות בנכס שבנדון.	✗	✓
ממ/10008	31.07.1988	3574	הוראות בדבר קירות חוצצים בין חצרות.	✗	✓
ממ/3180	[8]12.03.2013	6563	**הגדלת שטח בניה לחדרים על הגג,** שטח התכנית 2,624 ד'. התכנית מאפשרת תוספת בניה לדירות בקומה העליונה של בניין מגורים רווי בהיקף של 45 מ"ר[9] ליח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה.	✓	✗
427-0419887	10.03.2020	8734	**תכנית מתאר כוללנית,** חלה על כל מרחב העיר גבעת שמואל[10]. התכנית באה להסדיר את הקיבולת הכללית של העיר ולתת חזון לעיר. לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוחה.	✓	✗
תמל/2006 414-0160325	01.11.2020	9183	**התחדשות עירונית בשכונת גיורא,** שטח התכנית 100.326 ד'. התכנית קובעת מסגרת תכנונית לפיתוח העירוני לאורך רחוב הנשיא בין כביש 4 במערב ורחוב דרך המלך במזרח תוך התאמה לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית. התכנית כוללת 1,831 יחידות דיור, 27,000 מ"ר למשרדים ו 10,040- מ"ר למסחר מלווה רחוב. במצב הקיים טרם מימוש התכנית: 552 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.	✓	✓

8 פורסמה פעם נוספת למתן תוקף ביום 20.03.2013, י.פ 6566.

9 כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות.

10 בנוסף חלה על מספר גושים בתחום מרחב העיר פתח תקווה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		התכנית כוללת שלושה מתחמים סמוכים: מתחם גיורא, מתחם אזרחי ומתחם הנשיא מזרח. **הנכס שבנדון ממוקם במגרש מס' 6 במתחם גיורא** – מתחם גיורא מהווה שטח של כ־50 דונם מדרום לרחוב הנשיא, בין כביש מס' 4 במערב ורחוב הזיתים במזרח, המיועד להתחדשות עירונית במבני המתחם. במצב הקיים השטח כולל שישה מבנני מגורים וותיקים במצב פיסי רעוע סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור. התכנית קובעת את הריסתם של המבנים הקיימים למעט שני בתי כנסת, לטובת בינוי חדש למגורים המשלב מגדלים ובניה מרקמית, מגדל תעסוקה בדופן המערבית, רחבה עירונית ומבני ציבור. **<u>עיקרי הוראות בינוי בייעוד מגורים ד'</u>:** 1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יח"ד קטנות. 2. במגרשים 1-6 (מתחם גיורא): חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא (קו בניין אפס). תתאפשר נסיגה של עד 5 מ' למגדלים בלבד. 3. גובה קומות: (1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו. (2) גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו. בחללי המסחר תותר בנוסף למספר הקומות התקנת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התו"ב. (3) גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ 4.5- מ' ברוטו. (4) גובה קומת הגג לא יעלה על 5.0 מ'. **<u>עיקרי הוראות בינוי בייעוד מגורים ד' למתחם גיורא</u>:** 1. במגרשים 1-6 יפותחו מרחבים פתוחים בתחום המגרש בזיקת הנאה לציבור, כמסומן בתשריט. מרחבים אלו יפותחו כחלק רציף מהמרחב הציבורי לרווחת הדיירים והציבור. 2. במגרשים 2-6 מרחבים אלו יפותחו כחצרות פנימיות מגוננות. שטח כל חצר לא יפחת מ- 1,000 מ"ר. 3. הפניית חצרות פרטיות המשויכות לדירות הגן תותר רק לכיוון מרווח הבניין האחורי ו/או לכיוון הרחובות המשולבים הפנימיים. לא תותר הפניית חצרות פרטיות לכיוון החצרות הפנימיות המשותפות או לכיוון הרחובות העירוניים הנשיא, הזיתים, לוחמי הגטאות וסללם. 4. יובטחו מעברים נגישים רציפים ללא מדרגות ומעקות בין הרחוב והחצרות הפנימיות. **ראה טבלת זכויות והוראות בניה (מצב מוצע) בסעיף 7.2.1 להלן.**			

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תכניות מתאר ארציות					
תמ"א 38	18.05.2005	5397	תמ"א 38 על תיקוניה - חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה	✓	×
תיקון 1א'	16.08.2007	5704		✓	×
תיקון 2	10.03.2010	6069		✓	×
תיקון 3	11.06.2012	6430		✓	×
תיקון 3א'	13.12.2016	7400		✓	×
רישוי בניה					
מעיון בארכיב תיקי הבניין באתר הוועדה לא אותר היתר בניה לנכס שבנדון ו/או בחלקה שבנדון.					

7.2 תמל/2006 **[פורסמה למתן תוקף בי.פ 9183 מיום 01/11/2020]**

7.2.1 **טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע (מושא ההשבחה כלול במגרש מס' 6 בייעוד מגורים ד'):**

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש	שימוש	שטחי בניה [מ"ר]			מספר יח"ד	מספר יח"ד		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
				מעל (±0.00)		מתחת (±0.00)		מעל (±0.00)	מתחת (±0.00)	
				עיקרי	שירות	שרות				
מגורים ד'	6	7,013	מגורים	11 29,392	15,030	25,250	334	12 30	4	4,008
			מסחר	585	195					

הערות ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להמיר ש"ש בין השימושים השונים, ובלבד שלא ינוידו שטחי בניה מתת קרקע אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.הצפיפות הממוצעת במגרשי המגורים 100 ו- 101 תהיה 25 יח"ד לדונם.
- ניתן להעביר שטחי בניה, עיקריים ושירות, בין הבניינים באותו מגרש באישור מהנדס העיר, ובלבד שישמרו גבהי הבניה ועקרונות ההעמדה במגרש על פי הוראות התכנית.
- 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 בהוראות התכנית.
- במגרש 11 ניתן יהיה להסב ז.ב (עיקרי ושירות) לשימוש מלונאות. במידה ואפשרות זו תמומש, יחס ההסבה יהיה 1:2 , כלומר ניתן יהיה להקים 2 מ"ר בנויים למלונאות חילופין ל- 1 מ"ר למגורים.
- במקרה של מימוש הבניה במגרשים 21 ו- 22 במשותף, תותר תוספת בסך 4,500 מ"ר לשטחי הבניה מעל הקרקע, מתוכם 3,375 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1,125 מ"ר שטחי שירות.
- בכל המגרשים תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה מעבר למפורט בטבלה, במידה ושוכנע מהנדס העיר כי תוספת זו נדרשת לטובת מתן פתרון חניה תת"ק מלא למגרש. לטובת קומות אלו
- תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך 90% משטח המגרש.

11 בנוסף לשטחים אלו יתווספו 100 מ"ר עיקרי לכל מגדל לטובת מועדון דיירים/ רווחה. לא ניתן להמיר שטחים אלו לשימושי מגורים.

12 מספר הקומות המצוין בטבלה הנו מרבי וכולל את כל הקומות במבנה, לרבות קומות הקרקע והגג. מספר הקומות מתייחס למגדל בלבד. גובה המבנים בבניה מרקמית יוגבל ל 10- קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג), ובלבד שיישמרו כל הוראות תכנית זו לנושא "בניה מרקמית".

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשים		שומת הוועדה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
תמל/2006	16.11.2020	₪ 40,170	₪ 20,085	₪ 253,500	₪ 126,750

הצדדים מסכימים כי תכניות ממ/3180, ו – 427-0419887, החלות למיטב בדיקתי (כפי שפורט פרק המצב המשפטי /הזכויות במקרקעין לעיל), על הנכס הנדון במצב החדש, אינן משביחות ו/או שאין לגבות בגינן השבחה במועד המכר עפ"י חוק (שכן על תכניות אלה (3180 המהווה תכנית להרחבת דירות הגג ותכנית 427-0419887, המהווה תכנית כוללנית) חל תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה). לאחר שבחנתי את הוראות התכניות הנ"ל, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור, ולקבוע את ההשבחה, ככל וקיימת בעניינו, הנובעת מאישורה של תמל/2006 בלבד (כפי שמוסכם על הצדדים).

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 פטור מחבות תשלום היטל השבחה:

א. אכן, כפי שטוענים שמאי המבקש, במסגרת הדוח הכלכלי שנערך בעת אישורה של התכנית, נקבע כי רווחיות הפרויקט עומדת על כ - 18.7%, ולכן אין מקום לגבות היטל השבחה.

ב. אין עוררין כי במקרה דנן הפרט התעשר תכנונית, ולכן יש לגבות בגין התעשרות זו היטל השבחה. לא ניתן להתעלם מההשבחה הספציפית ממנה נהנים המבקשים בעת מכר דירתם, תוך התעלמות מהראיה הכללית יותר, אותה רואה היזם.

ג. אין קשר ישיר בין דוח כלכלי שנערך לבחינת הכלכליות של התכנית, לבחינה הנדרשת בעת עריכת שומה של היטל השבחה. יש לבחון האם כל המשתנים שהובאו בחשבון בעת עריכת הדוח הכלכלי, חלים גם במועד הקובע לבחינת ההשבחה.

ד. לאור האמור מציינים כי לטענתם הפטור אינו חל על מקרה של מימוש פרטני במכר של דירה בודדת, כאשר במקרה מעין זה חלה חבות בהיטל השבחה.

ה. מעבר לאמור מציינים כי:

(1) מאז ועד היום חל שינוי במדיניות, והעירייה מבקשת לגבות היטל השבחה מלא, במקרים בהם מאושרות תכניות דומות לזו שבנדון.

(2) הבחינה הכלכלית שנערכה לכל התכניות שאושרו בזמנו, הנה לפי שווי מ"ר בנוי של כ - 19 אלף ₪ למ"ר, כאשר המחירים הנהוגים היום נעים בגבולות של 24-23 אלף ₪.

(3) לראייה בדוח הכלכלי שנערך לקראת אישורה של התכנית, נקבע מינימום תמורה של 18 מ"ר, כאשר בהסכם פנימי שנחתם מול הדיירים מציעים היזמים תמורה של 25 מ"ר (ואף מוכנים לתת 50 מ"ר נוספים לדירות הדיירים). כלומר מזמן חרגנו מרווח יזמי של 18.7%, שנקבע בדוח הכלכלי של השמאי כהן.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.2 <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. קיימות מספר גישות לבחינת שווי המצב החדש בענייננו:

(1) **הראשונה** - השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. המדובר בגישה המועדפת ביותר על בתי המשפט, ככל וקיימות עסקות השוואה ישירות.

(2) **השנייה** - "שיטת שווי כל התכנית", וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף. גישה זו בוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש, וממנו נגזר החלק היחסי של בעל הזכויות בשווי המצב החדש (אל מול שווי הדירה הבנויה במצב קודם).

לטענת שמאי המשיבה גישה זו פחות מקובלת על מרבית הוועדות המקומיות, שכן היא כוללת התייחסות למשתנים רבים, שכל שינוי באחד מהם יכול להוביל לשינוי משמעותי בשווי, ובשל כך ככל הנראה גם "תנוטרל" על ידי בתי המשפט.

(3) **השלישית** - גישת היוון ההנאות העתידיות של בעל המקרקעין, עפ"י היוון שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות (שכ"ד, השתתפות בהוצאות וכו'), הידועה כ"שיטת אשדר" (נקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו – 85224/14, א.ח).

ב. בשומת המשיבה בחינת ההשבחה נערכה כדלקמן:

(1) **גישת ההשוואה הישירה**:

- שווי מצב קודם – לפי שווי דירה בנויה, במצבה הפיזי והתכנוני <u>עובר</u> לאישורה של תכנית תמל/2006.
- שווי מצב חדש – לפי שווי דירה בנויה, במצבה הפיזי והתכנוני <u>לאחר</u> אישורה של תכנית תמל/2006.
- הגישה העיקרית (והיחידה בסופו של יום), לפיה נקבעה ההשבחה בענייננו.

(2) **"גישת אשדר / דירת התמורה" (הגישה השלישית שפורטה לעיל):**

- <u>לצורך בחינת סבירות</u> מסקנת ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, נבחנה ההשבחה גם ביחס לשווי דירת התמורה אותה צפוי לקבל הדייר.
- לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן שלא לבחון את סבירות המסקנה המתקבלת בגישת ההשוואה גם על בסיס התמורות הצפויות לדיירים.
- אם ניקח אך ורק את התוספות וההטבות להם זוכים הדיירים, מתקבלת השבחה משמעותית בשווי הדירה, גבוהה מזו המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.
- חיזוק לאמור ואף להוכחת צדקת גביית היטל השבחה במקרה הנדון של מכר דירה שהושבחה עקב הליך תכנוני של פינוי בינוי, ניתן לקבל משומתו המכריעה של השמאי בועז קוט בנוגע לנכס ברחוב ההסתדרות 35 , גבעתיים (גו"ח 6163/73/2).
- עם זאת גישה זו נותרה לבקרה בלבד, בין היתר לאור העדפת בתי המשפט לבחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 נתונים רלוונטיים לבחינת **שווי מצב קודם**:

א. נתונים כלליים:

(1) במצב קודם יש לקחת בחשבון כי, המדובר במבנים בבניה ותיקה, מצב הבניינים ירוד, בניני רכבת ללא ממ"ד וללא מעלית, וכי הסביבה מאופיינת במבני שיכון ותיקים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע.

(2) שווי המצב הקודם נקבע לפי השטח הבנוי בפועל, בהתאם לנתוני ארנונה של עיריית גבעת שמואל.

(3) תכנית תמל/2006 (החלה במצב החדש בעניינו) התגבשה מזה שנים רבות, וקיומה היה ידוע שנים רבות טרם אישורה (המועד הקובע בעניינו), ואף נרשמו (בשנים 2017-2019), הערות אזהרה לפי ס' 126 לחוק, בגין הסכמים הקשורים במימוש התכנית בנסחי הרישום השונים (בשנים 2017-2019).

(4) מכאן שבכדי לקבוע את השווי במצב הקודם, אין ספק כי אנו נדרשים לנטרל את השפעת התכנית המשביחה מעסקות המכר שנערכו במבנים אלה, סמוך לאישורה של התכנית, ואף שנים רבות קודם לכן.

(5) לעניין זה מפנה לשומה שנערכה לתכנית פינוי בינוי אחרת בגבעת שמואל, בה "נרמל/נטרל" שמאי התכנית את השפעתה על שווי המצב הקודם, באמצעות מתן מקדם הפחתה בשיעור של 20%.

ב. ערכי שווי:

(1) בהתייחס לאמור, שווי מ"ר ברוטו (לפי ארנונה) בנוי במצב הקודם, נקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 21,000 ₪ (כ – 23,250 ₪ בהתאמה למ"ר רשום), המגלם את מצבה הדירה ושטחה (שוליות שטחים ביחס למסד הנתונים שנבחן), תוך נטרול נדרש של השפעת תכנית תמל/2006 על שווי הדירה במצב הקודם.

(2) השווי כאמור נקבע על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו במתחם "גיוראי" (בשנים 2017-2021, בהתאמות נדרשות), בו ממוקם מושא ההשבחה בעניינו, תוך נטרול כאמור, של השפעת התכנית המשביחה עצמה על ערכי השווי.

(3) השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 21 אלף ₪ למ"ר ברוטו, לבחינת שווי מצב קודם ללא פוטנציאל, הנו סביר ואף על הצד הגבוה והזהיר.

(4) השווי כאמור נמצא סביר גם ביחס לעסקות מכר מאוחרות יותר, שנערכו לאחר אישורה של התכנית, ומצביעות על שווי של כ - 23 אלף ₪.

ג. התייחסות לטענות שמאי המבקשים:

(1) לטענת שמאי המשיבה אם בוחנים את התחשיב שנערך על ידי שמאי המבקשים, עולה השאלה כיצד ייתכן ששווי מצב קודם של דירה ותיקה הממוקמת במבנה רכבת שמצבו ירוד כאמור, נקבע לפי שווי מ"ר בנוי בסך של כ – 24,100 ₪, בעוד שעסקאות שנערכו במתחם עצמו לדירות ותיקות בשטח דומה לזה של הדירה הנדונה, מעידות על שווי נמוך בהרבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) לטענתם לא ברור מדוע ניתנה ע"י שמאי המבקשים בניתוח עסקות ההשוואה, תוספת לשווי בשיעור של 5%-10%, שכן קיימת כפילות במקדמים המביאה לשווי בלתי סביר של המצב הקודם.

(3) הייתכן מצב שבסופו של יום השווי שנקבע ע"י שמאי המבקשים במצב הקודם דומה בקרוב לשווי במצב חדש?! האם מסקנה זו עומדת במבחן הסבירות?!

(4) לטענתם השווי אליו הגיעו שמאי המבקשים במצב קודם מגלם פוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה עצמה (תמל/2006), אותו יש לנטרל במסגרת חישוב היטל ההשבחה!!

(5) מכאן, כי אם מביאים בחשבון את כלל המשתנים שפורטו באמור לצורך בחינת ההשבחה, מתקבלת המסקנה כי בהתייחס למאפייניו של הנכס, ולכל הנתונים הנוספים העומדים לנגד עינינו, שווי מצב קודם לא יכול לעלות על 21 אלף ₪ למ"ר ברוטו, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

8.2.4 <u>נתונים רלוונטיים לבחינת **שווי מצב חדש**</u>**:**

א. <u>נתונים כלליים</u>:

(1) במצב החדש יש לקחת בחשבון כי תכנית תמל/2006 מהווה תכנית פינוי בינוי המגדילה משמעותית את היקף הזכויות במתחם.

(2) לאור העובדה כי מדובר בתכנית "תמל", נקבעו בתכנית לוחות זמנים למימוש וכן תאריך פג תוקף לתכנית. אין מדובר בהליך תכנוני רגיל. על כן לטענתם מימוש התכנית יהיה מהיר, בטווח של כ - 3.5 שנים.

(3) הדיירים צפויים לקבל דירה חדשה במבנה מודרני, הכולל חניות, ממ"דים ומעלית, בשטח גדול מהדירה הקיימת של לכל הפחות 18 מ"ר.

(4) תכנית תמל/2006 (החלה במצב החדש בעניינו), פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.11.2020, מכאן כי השווי המתקבל מניתוח עסקות מכר לדירות מגורים במתחם לאחר מועד אישורה של התכנית, מגלם את הפוטנציאל הנובע מאישורה של תכנית תמל/2006, ובכך משקף את שווי המצב החדש.

ב. <u>ערכי שווי</u>:

(1) בהתייחס לאמור, וכפי שעלה מניתוח העסקות שנערך על ידם, מצאו כי שווי דירות דומות הממוקמות במתחם בו ממוקם הנכס הנדון, נע בגבולות 1,600,000 ₪ - 1,700,000 ₪.

(2) מכאן אימצו את המחיר הנקוב בהסכם המכר של הנכס הנדון, בסך של 1,713,000 ₪, לקביעת שווי המצב החדש בעניינו.

(3) כאמור, השווי נקבע על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו במתחם "גיורא", בשימת דגש לעסקות שנערכו לאחר מועד אישורה של תמל/2006.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשים</u>:

(1) שמאי המבקשים מציינים בשומתם את "עקרונות העסקה" בפרוייקט הנדון.

(2) יחד עם זאת, למעשה הם התעלמו מהתמורה הצפויה לדיירים במצב מוצע: דירה חדשה, בבניין חדש עם מעלית, ממ"ד, תוספת 18 מ"ר, תוספת מרפסת 12 מ"ר, חניה ועוד.

(3) ניתן לראות בעסקות ההשוואה שצוינו בשומת המשיבה, כי קיימת עליית מחירים קבועה הנובעת מאישורה של התכנית.

(4) מכאן כי הדירה הנדונה לא הייתה נמכרת במחיר בו נמכרה, אילו לא הייתה מאושרת תכנית פינוי בינוי על המקרקעין.

(5) לאור האמור, מסקנת השווי אליה מגיעים שמאי המבקשים, לפיה שווי הדירה הקיימת לפני אישורה של תכנית תמל/2006, הנו כמעט זהה לחלוטין לשווי דירת התמורה, אינה סבירה.

8.2.5 **<u>נתוני השוואה כפי שהוצגו בשומת המשיבה</u>:**

א. <u>מסד נתונים רלוונטי לבחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה</u>:

(1) בחלקה בה ממוקם הנכס הנדון (888) - משנת 2015 ועד היום:

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח רשום [מ"ר]	שטח ארנונה [מ"ר]	מחיר מוערך
03.02.2021	6189	888	4	הנשיא 19	1	3	62	69	₪ 1,713,000
22.05.2018			5		2	3	69	77	₪ 1,590,000
23.02.2017			24		2	2	51	51	₪ 1,180,000

(2) עסקות השוואה לדירות הממוקמות ב"מתחם גיורא", הכולל 21 בניינים בני 3-4 קומות במצב פיזי רעוע (המתחם בו ממוקם הנכס הנדון, בתחום תכנית תמל/2006):

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח רשום [מ"ר]	שטח ארנונה [מ"ר]	מחיר מוערך
16.10.2020	6189	879	20	הנשיא 6	4	2.5	45	54	₪ 1,435,000
19.03.2020			34		3	2	54	54	₪ 1,600,000
13.06.2019			34		3	2	54	54	₪ 1,666,667
11.03.2019			57	הנשיא 7	1	3	54	68	₪ 1,575,000
06.08.2019	6189	881	26	הנשיא 10	3	3	54	66	₪ 1,540,000
25.01.2019			53	הנשיא 11	2	3	55	55	₪ 1,595,000
28.01.2021	6189	884	46	הנשיא 14	3	3	45	56	₪ 1,625,000
04.02.2020			77	הנשיא 13	2	3	54	68	₪ 1,700,000
20.02.2019			21	הנשיא 16	3	2	40	40	₪ 1,500,000
03.06.2019			52	הנשיא 14	3	3	54	54	₪ 1,565,000
09.08.2020	6189	870	38	הנשיא 21	2	3	54	54	₪ 1,400,000
05.08.2020			79	הנשיא 20	4	3	54	55	₪ 1,550,000
21.05.2020	6189	886	9	הנשיא 17	3	3	69	69	₪ 1,640,000

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>מסד נתונים רלוונטי לבחינת ההשבחה בגישת "אשדר / דירת התמורה"</u>:

(1) בחינת שווי מצב חדש נערכה לפי ממוצע שווי דירות חדשות בנות 3-5 שנים בסביבה[13]:

- 6 עסקאות בגו"ח 6369/312 לדירות בנות 4-5 חדרים, בשטח של 107-124 מ"ר בטווח מחירים של 21,822 ₪ - 21,338 ₪ למ"ר בנוי.
- 8 עסקאות בגו"ח 6369/360 לדירות בנות 4-5 חדרים, בשטח של 107-125 מ"ר בטווח מחירים של 22,168 ₪ - 19,552 ₪ למ"ר בנוי.
- 13 עסקאות בגו"ח 6169/70 לדירות בנות 3-4.5 חדרים, בשטח של 78-132 מ"ר בטווח מחירים של 26,000 ₪ - 20,808 ₪ למ"ר בנוי.

(2) בהתייחס לאמור שווי מ"ר בנוי מצב חדש לדירת 4 חדרים (בבניה חדשה כולל חניה) נקבע בגבולות 22,000-23,000 ₪/מ"ר, כתלוי בגודל הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

(3) בניתוח העסקות הובא בחשבון מקדם 1 לשטח עיקרי, ו – 0.25 לשטחי מרפסות.

8.2.6 **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המשיבה)</u>:**

א. <u>חלופה א' – גישת ההשווה הישירה</u>:

מצב קודם			
מהות	שטח בנוי (ברוטו)	שווי מ"ר אקווי'	סה"כ
דירה בנויה במצב קודם	69.5 מ"ר	21,000 ₪	1,459,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**1,459,500 ₪**
מצב חדש			
מהות			סה"כ
שווי דירה לפי חוזה מכר[14]			1,713,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**1,713,000 ₪**
השבחה			**253,500 ₪**

ב. <u>חלופה ב' – גישת "אשדר / דירת התמורה"</u>:

(1) כאמור לצורך <u>בחינת סבירות</u>, בודדו שמאי המשיבה את הגורם המשביח במצב החדש (תוספת הזכויות המוצעת), וערכו תחשיב לבחינת תוספת השווי לנכס הנדון.

(2) את המסקנה המתקבלת מהתחשיב כאמור, היוונו להיום בערך נוכחי (3.5 שנים, 6% ריבית).

(3) להלן תחשיב בחינת התוספת המוצעת לדירות בעקבות התכנית המשביחה:

מצב חדש לבחינת סבירות – בחינת התוספת המוצעת[15]			
מהות	שטח בנוי (ברוטו)	שווי מ"ר אקווי'	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	18 מ"ר	22,000 ₪	396,000 ₪
שטח מרפסת	12 מ"ר	5,500 ₪	66,000 ₪
סה"כ תוספת שווי			462,000 ₪

13 ראה פירוט בנספח לשומה – סעיף 10.1.

14 חוזה מכר מיום 03.02.2021, ראו פרוט בסעיף 6.4 לעיל (פרק המצב המשפטי).

15 כל דירה מפונה תקבל לכל הפחות כ- 18 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר מרפסת + חניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מקדם דחייה (3.5 שנים בשיעור היוון של 6%)	0.8155	376,766 ₪
השבחה		**376,766 ₪**

ג. מהאמור עולה כי ההשבחה המתקבלת בחלופה ב', גבוהה מזו שנקבעה בגישת ההשוואה הישירה.

ד. יחד עם זאת לאור מטרת השומה, וחוזה המכר שנערך בדירה הנידונה, בחרו ללכת לקולא, וקבעו את ההשבחה בעניינו לפי תחשיב חלופה א' בלבד, לסך של 253,500 ₪.

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשים</u>:**

8.3.1 <u>פטור מחבות תשלום היטל השבחה</u>:

א. פרויקטים של התחדשות עירונית מושפעים מ- 2 מרכיבים עיקריים, מרכיב תכנוני ומרכיב כלכלי.

ב. מימוש פרויקט המבוצע בהליך של פינוי בינוי (כדוגמת תמל/ 2006) יתקיים בעזרת שילוב נכון ויעיל של המרכיב התכנוני והמרכיב הכלכלי. במידה והפרוייקט לא יהיה כלכלי, לא תיווצר התכנות למימושו.

ג. לטענת שמאי המבקשים במהלך אישורה של תכנית תמל/ 2006 עלתה לא פעם שאלת הכדאיות הכלכלית של התכנית, כפי שניתן ללמוד מעיון בפרוטוקולים של ועדת המשנה מס' 2019008 מיום 03.10.2019 ומס' 2020006 מיום 23.07.2020.[16]

ד. כחלק מהליך אישורה של תכנית פינוי בינוי, נדרשים לבחון את הכדאיות הכלכלית של התכנית, בהתאם לכך חברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ ערכה שומה מבוססת הנחה- בדיקה שמאית כלכלית לתכנית המוצעת לפינוי בינוי ב"מתחם גיורא", גבעת שמואל.

ה. להלן התייחסות השמאי כהן לעניין סוגיות המיסוי בתכנית:

" <u>*מיסוי*</u>

ככלל התחשיב מבוסס על פטור מלא מתשלום לרשויות המס. נכללו תשלומי מס כלהלן-

*לרשות המקומית - **חוות הדעת מתבססת על החלטת הרשות המקומית על מתן פטור מהיטל השבחה לפרויקט**. הובא בחשבון היטל השבחה עבור שימושים שאינם שימושי מגורים וכן אגרות בניה והיטלי פיתוח עבור השטח הנוסף לסה"כ השטח הבנוי כיום."*

ו. כפי שניתן לראות, במקרה דנן הרשות המקומית החליטה על מתן פטור מהיטל השבחה בגין שימושי המגורים בתמל/2006.

ז. נתון זה מחזק את הטענה כי קיימת בעיה של כדאיות כלכלית בתכנית הנידונה, שכן אם יתווסף תשלום היטל השבחה, אחוז הרווח היזמי, שנקבע לשיעור של 18.7% <u>לפני</u> תשלום היטל השבחה, יפחת אל מחוץ לתחום הסביר, ויצביע על כך כי אין כדאיות כלכלית למימוש תכנית תמל/2006.

16 ראו ציטוטים מתוך הפרוטוקולים כפי שהופיע בשומה אחרת, סעיף 11.2 בנספח לשומה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ח. לחיזוק עמדתו מפנה לשומתו של השמאי המכריע יצחקי בגוש 6205, שכונת הגפן רמת גן, בה נכתב:

"ככלל אני סבור כי בפרויקט פינוי בינוי שבו גורמי האי וודאות רבים, יש להטיל היטל השבחה רק במקרה בו משתכנע השמאי, שקיים בפרויקט רווח יזמי מעבר לסביר/לטבעי וכי במקרים שבהם הרווח הוא בתחום הסביר ולא מעבר לכך, יש להימנע מהטלתו".

ט. כאמור, הרווח המצוין בשומה של חברת ז.כ מחקר וסקרים בע"מ הינו 18.7% , רווח זה אינו מעבר לסביר/לטבעי. העמסת היטל השבחה על כתפי היזם תפגע בהיתכנות הפרויקט ואף יכולה להביא לביטולו, כאשר גביית היטל השבחה, תביא להתעשרות היזם והוועדה המקומית על חשבון בעלי הדירות.

י. בהתאם לכל האמור לעיל, הגיעו לכלל דעה כי לא קיימת השבחה במקרקעין שבנדון, הנובעת מאישורה של תכנית תמל/ 2006.

8.3.2 <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. אכן, כפי שטוענים שמאי המשיבה, קיימות מספר גישות לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי בינוי.

ב. במידה ולא תתקבלנה הטענה להיעדר חבות בהיטל השבחה, במקרה דנן, בו מדובר במכר של דירת מגורים יחידה, יש לבחון את ההשבחה בהתאם להחלטה בערר ת"א 8199-07-18 (הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' חדוה פרימרמן), <u>בגישת ההשוואה ישירה</u>.

ג. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות, והיא נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה.

ד. בבחינת ההשבחה, יש לעשות הפרדה בין עסקאות ההשוואה שנערכו <u>לפני</u> הפקדת תכנית תמל/2006 (בכדי לבודד את הפוטנציאל להתחדשות העירונית) המשקפות את שווי המצב הקודם, לבין עסקאות ההשוואה שנערכו <u>לאחר</u> הפקדת תמל/2006, המגלמות את הפוטנציאל להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית המשביחה עצמה, ומשקפות בכך את שווי המצב החדש.

ה. <u>לעניין בחינת הסבירות שנערכה על ידי שמאי המשיבה בגישת "אשדר / דירת התמורה"</u>:

(1) מדובר בגישה ספקולטיבית מאוד, שקיים קושי לבסס עליה את שווי המצב החדש.

(2) לעניין שומתו של השמאי המכריע בועז קוט, אליה הפנו שמאי המשיבה:

- אומנם השמאי קוט הציג בשומתו את ההשבחה הנובעת גם מקבלת דירת התמורה, אך בסופו של יום לא ערך את מבחן ההשבחה בגישה זו.
- בפועל השמאי קוט בחן את ההשבחה בשומתו המכריעה בגישה דומה לזו בה נהגו בשומתם האחרת, גישת ההשוואה הישירה לעסקות מכר של דירות מגורים לפני ואחרי אישורה של התכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.3 נתונים רלוונטיים לבחינת **שווי מצב קודם**:

א. נתונים כלליים:

(1) הליך ההתחדשות העירונית המוצע בתמל/2006 אינו תולדה בלעדית של התכנית, אלא שהתכנית אושרה לאחר שני עשורים בהם הוועדה פועלת לקידום מתחמים מועדפים לדיור, כאשר התכנית הנידונה נערכה ואושרה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית של הרשות המקומית גבעת שמואל.

(2) על כן השווי במצב קודם משקף את הציפייה להתחדשות עירונית, לרבות שימוש בתמריצי תמ"א 38, וזאת כציפייה כללית עקב מיקום הנכס ואופיו. ציפייה אותה יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

בנוסף יש להביא בחשבון כי קיומן של זכויות בניה נוספות במצב תכנוני קודם, עשוי להוות תמריץ משמעותי לביצוע התחדשות עירונית על בסיס זכויות הבנייה במתווה תמ"א 38, הכוללות גם הן תוספות בנייה לבעלי הדירות, ופטורות מחבות היטל השבחה.

(3) מעבר לאמור יש להתייחס לכך כי במצב הקודם מדובר בדירה קטנה, וכי יש לבחון את השפעת מרכיב השוליות, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

ב. ערכי שווי:

(1) בהתייחס לאמור, שווי מ"ר ברוטו (לפי ארנונה) בנוי במצב הקודם, נקבע בשומת המבקשים לסך של כ – 24,100 ₪ (כ – 26,650 ₪ בהתאמה למ"ר רשום), המגלם את מצבה הדירה ושטחה (שוליות שטחים ביחס למסד הנתונים שנבחן), תוך נטרול נדרש של השפעת תכנית תמל/2006 על שווי הדירה במצב הקודם.

(2) השווי כאמור נקבע על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו במתחם "גיורא" טרם הפקדת תמל/2006 (בשנים 2018-2019 (עד למועד ההפקדה ביום 17.07.2019), בהתאמות נדרשות)), בו ממוקם מושא ההשבחה בעניינו, תוך נטרול כאמור, של השפעת התכנית המשביחה עצמה על ערכי השווי.

ג. התייחסות לטענות שמאי המשיבה:

(1) שמאי המשיבה קבעו את שווי מ"ר בנוי ברוטו במצב קודם לסך של כ – 21,000 ₪, בטענה כי שווי זה משקף בנייה ותיקה, ולאחר נטרול השפעתה של התכנית המשביחה על השווי המתקבל מניתוח העסקות.

(2) לטענת שמאי המבקשים, מעיון בשומת המשיבה, לא ברור כיצד נוטרלה השפעת התכנית משווי המצב הקודם. מכאן כי טענה זו נטענה ללא כל בסיס.

(3) לעניין זה מפנה לשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בעיר נתניה, בה פרט אודות השפעת הציפיות על שווי המצב הקודם, וכן קבע כי קיים קושי בנרמול ונטרול השפעת התכנית על שווי המצב הקודם, וכן כי ככל ומבקשים לעשות זאת נדרשים לניתוח סטטיסטי של מספר רב של עסקות השוואה.

(4) לא נראה כי שמאי המשיבה ערכו בשומתם סקר סטטיסטי כאמור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.4 נתונים רלוונטיים לבחינת **שווי מצב חדש**:

א. נתונים כלליים:

(1) בתאריך 03.02.2021, מספר חודשים לאחר המועד הקובע, בוצעה בנכס הנדון עסקת מכר.

(2) כפי שנקבע בספיקה ענפה בנושא (בין היתר ערר הר/ 85220/11), שעה שנערכה עסקת מכר בנכס הנדון עצמו, חובה להתבסס גם על עסקה זו, ובהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן לעסקה זו משקל יחסי גבוה יותר בקביעת השווי.

(3) בערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נגד הוועדה המקומית חדרה, נכתב בנושא זה:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופסור נמדר, 'פגיעה במקרקעין בגין נזקי תוכנית', עמוד 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה טוב לנו יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי שמדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר לרצון לקונה מרצון.
כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

(4) לפיכך, בתחשיב שווי מצב חדש, הובא בחשבון משקל יחסי גבוה יותר (80%) לעסקת ההשוואה שנערכה בנכס הנדון.

ב. ערכי שווי:

(1) בהתייחס לאמור, שווי מ"ר ברוטו (לפי ארנונה) בנוי במצב החדש, נקבע בשומת המבקשים לסך של כ – 24,800 ₪ (כ – 27,450 ₪ בהתאמה למ"ר רשום), המגלם את מצבה הדירה ושטחה (שוליות שטחים ביחס למסד הנתונים שנבחן), על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו בתחום מתחם "גיורא", בו ממוקם הנכס הנדון, לאחר אישור תכנית תמל/2006.

(2) שווי מצב חדש נקבע לפי ממוצע משוקלל, בין מסקנת השווי המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה כאמור (20%), לזו המתקבלת מניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון (80%).

(3) כאמור, השווי נקבע על בסיס ניתוח עסקות מכר שנערכו במתחם "גיורא", לאחר מועד הפקדתה של תכנית תמל/2006.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3.5 **<u>נתוני שווי – גישת ההשוואה הישירה</u>:**

א. <u>מצב קודם</u>:

עסקאות מכר של דירות מגורים במתחם גיורא **לפני** מועד הפקדת תמל/2006 (17.07.2019):

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח רשום [מ"ר]	שטח ארנונה [מ"ר]	מחיר מוערך
11.03.2019	6189	879	57	הנשיא 7	1	3	54	68	₪ 1,575,000
22.12.2018	6189	875	3	הנשיא 4	2	3	54	69	₪ 1,540,000
19.08.2018	6189	886	8	הנשיא 17	2	3	69	69	₪ 1,470,000
22.05.2018	6189	888	5	הנשיא 19	2	3	69	77	₪ 1,590,000
08.03.2018	6189	881	32	הנשיא 10	2	3	54	68	₪ 1,500,000

ניתוח העסקאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שווי מ"ר ארנונה	מקדם התאמה לזמן[17]	מקדם קומה	שווי מ"ר ארנונה מתואם
11.03.2019	6189/879/57	הנשיא 7	₪ 1,575,000	₪ 23,162	1.05	1	₪ 24,320
22.12.2018	6189/875/3	הנשיא 4	₪ 1,540,000	₪ 22,319	1.07	1.02	₪ 24,359
19.08.2018	6189/886/8	הנשיא 17	₪ 1,470,000	₪ 21,304	1.08	1.02	₪ 23,469
22.05.2018	6189/888/5	הנשיא 19	₪ 1,590,000	₪ 20,649	1.10	1.02	₪ 23,169
08.03.2018	6189/881/32	הנשיא 10	₪ 1,500,000	₪ 22,059	1.11	1.02	₪ 24,975
שווי מ"ר משוקלל במעוגל							**₪ 24,100**

ב. <u>מצב חדש</u>:

עסקאות מכר של דירות מגורים במתחם גיורא **לאחר** מועד הפקדת תמל/2006 (17.07.2019):

תאריך	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח רשום [מ"ר]	שטח ארנונה [מ"ר]	מחיר מוערך
03.02.2021	6189	888	4	הנשיא 19	1	3	62	69	₪ 1,713,000
09.08.2020	6189	870	38	הנשיא 21	2	3	54	54	₪ 1,400,000
05.08.2020	6189	875	62	הנשיא 5	3	3	54	68	₪ 1,565,000
15.07.2020	6189	875	58	הנשיא 2	1	3	54	68	₪ 1,550,000
21.05.2020	6189	886	9	הנשיא 17	3	3	69	69	₪ 1,640,000
04.02.2020	6189	884	77	הנשיא 13	2	3	54	68	₪ 1,700,000
06.08.2019	6189	881	26	הנשיא 10	3	3	54	66	₪ 1,540,000

17 ביחס למועד אישור תמל/2006

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ניתוח העסקאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שווי מ"ר ארנונה	מקדם התאמה לזמן[18]	מקדם קומה	שווי מ"ר ארנונה מתואם
03.02.2021	6189/888/4	הנשיא 19	₪ 1,713,000	₪ 24,826	0.96	1	₪ 23,833
09.08.2020	6189/870/38	הנשיא 21	₪ 1,400,000	₪ 25,926	1	1.02	₪ 26,444
05.08.2020	6189/875/62	הנשיא 5	₪ 1,565,000	₪ 23,015	1	1.06	₪ 24,396
15.07.2020	6189/875/58	הנשיא 2	₪ 1,550,000	₪ 22,794	1	1	₪ 22,794
21.05.2020	6189/886/9	הנשיא 17	₪ 1,640,000	₪ 23,768	1	1.06	₪ 25,194
04.02.2020	6189/884/77	הנשיא 13	₪ 1,700,000	₪ 25,000	1.01	1.03	₪ 25,755
06.08.2019	6189/881/27	הנשיא 10	₪ 1,540,000	₪ 23,333	1.03	1.092	₪ 25,475
שווי מ"ר ארנונה משוקלל, במעוגל							**₪ 24,800**

8.3.6 **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשים):</u>**

מצב קודם			
מהות	שטח בנוי (ארנונה)	שווי מ"ר אקווי'	סה"כ
דירה	69.5 מ"ר	₪ 24,100	₪ 1,674,950
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,674,950**
מצב חדש			
מהות			סה"כ
שווי מצב חדש בהתאם לסקר מחירים (20% משקל)			₪ 1,723,600[19]
שווי דירה לפי חוזה מכר[20] (80% משקל)			₪ 1,713,000
סה"כ שווי חדש משוקלל			**₪ 1,715,120**
השבחה			**₪ 40,170**
היטל השבחה			**₪ 20,085**

18 מועד אישור תמל/2006

19 1,723,600 ₪ = 69.5 מ"ר X 24,800 ₪

20 חוזה מכר מיום 03.02.2021, ראו סעיף 6.4 לעיל בפרק המצב המשפטי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

8.4.1 <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

א. הצדדים במקרה דנן <u>אינם</u> חלוקים כי:

(1) קיימות מספר גישות לפיהן ניתן לבחון את ההשבחה בכלל, ואת שווי המצב החדש בפרט, בעת מימוש מכר דירה המצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרוייקט פינוי בינוי"</u>.

(2) הגישה העדיפה לבחינת ההשבחה במקרה דנן הנה גישת ההשוואה הישירה, בהתייחס למסקנה העולה מניתוח עסקות השוואה לפני ואחרי אישורה של התכנית.

(3) במקרה דנן <u>אין לבחון</u> את שווי המצב החדש, ב"גישת שווי כל התכנית", תוך ייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת עפ"י חלקו היחסי ברכוש המשותף.

ב. בעוד שמאי המשיבה בדעה כי ניתן וראוי לבחון את סבירות ההשבחה המתקבלת בענייננו, גם ב"שיטת אשדר" (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו – 85224/14), בהתייחס לדירת התמורה וההנאות העתידיות הצפויות לבעל המקרקעין, עמדת שמאי המבקשים היא כי יש לבחון את ההשבחה בענייננו בגישת ההשוואה הישירה בלבד.

ג. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיהן וחסרונותיהן של הגישות לפיהן בחנו את ההשבחה בענייננו, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנושא, וכן לשומות מכריעות קודמות שניתנו במתחמי פינוי בינוי בכלל, ובמתחם "גיורא", בו ממוקם הנכס הנדון בפרט.

ד. לעניין "גישת אשדר", פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר".

ה. עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי – בינוי, והוא ניתן ביום 26.08.2021 (במהלך הטיפול בתיק שבנדון), ולא עמד בפני שמאי הצדדים בעת עריכת שומתם ו/או טרם הדיון המקצועי במסגרתו העלו הצדדים בפני הח"מ את טענותיהם.

ו. <u>לעניין אופן חישוב ההשבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי, נקבע בפס"ד זה כדלקמן</u>:

"....

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית קובע כי: "**השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי**".

כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים 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**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

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**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

החלטתה של ועדת הערר מבוססת אפוא על שני אדנים עיקריים: **הראשון**, עובדתי – כי ישנו שיווי משקל תמידי בין התמורה שמשולמת ליזם (שווי זכויות הבנייה העודפות) לבין ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת רווח יזמי סביר. **השני**, משפטי – כי כלל ההוצאות שהיזם נושא בהן בתוספת הרווח היזמי הסביר, מותרות בניכוי בחישוב המצב החדש.

מדובר אפוא בשתי הנחות יסוד, שלו היו נכונות באופן מוחלט, לא הייתה כל מניעה לקבל את שיטתה של ועדת הערר. **אולם, בכל הכבוד, לא זה מצב העניינים הנוכחי**.

לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, **אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית**.

.....

בעניינו, אין כל מחלוקת בין הצדדים כי היטל ההשבחה מוטל על הדיירים – הבעלים של הקרקע במועד אישור התוכנית – ואילו המשיבה מחויבת בתשלום רק מתוקף התחייבות חוזית מול הדיירים. **בהתאם, לא יכולה להיות מחלוקת כי יש ליחס את מלוא ההשבחה במועד אישור התוכנית לדיירים, שבתורם מוכרים את הזכויות העודפות למשיבה, כתשלום עבור שירותי הבנייה שמוענקים להם.**

.....

לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין. לפיכך, לדעתי, כאמור לעיל, יש מקום לנכות רווח יזמי סביר בשיעור נמוך בגין כל אותן פעולות שהן הכרחיות למימוש התוכנית, בין אם הן נעשו עובר לאישור התוכנית ובין אם לאחריה, על מנת להימנע מאותו קו גבול שרירותי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ראוי כי המערערת תגבש לעצמה אמות מידה רוחביות, שיביאו בחשבון את המורכבויות השונות בפרויקט פינוי-בינוי.

אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020)) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. **ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו.** משעה שההחלטה נוגדת את הלכת **אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**

יתרה מזו, גם **מן הבחינה העובדתית,** החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "**לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר**" (פס' 39 להחלטה).

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. **כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.**

בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, **המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים** – ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. **זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.**

.....

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר-הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89, שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי-בינוי (להלן: "**תזכיר החוק**")); **כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.**

.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו – מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

ז. להשלמת התמונה, בכל הנוגע למתודות השמאיות לבחינת ההשבחה בכלל, ולמקרים בהם המימוש הנו במכר דירה יחידה בפרט, אפנה ל -:

(1) החלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 בעניין קיכל (אליה התייחסו שמאי המבקשים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני, וכן אליה הפנה כדוגמה כבוד בית המשפט המחוזי) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"....."

את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, **כאשר מדובר במימוש במכר**, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

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 כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר **בעניין אשדר**, **נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

(2) החלטת ועדת ערר (י-ם) 8012/20[21] מיום 09.06.2021, בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' (אליה התייחסו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן :

"....."

נתאר את עובדות המקרה בפשטות. עניינו במקרקעין המצויים ברחוב הנורית בשכונת עיר גנים בירושלים. על המקרקעין בנויים שלושה מבני שיכון בשלושה בניינים. על המקרקעין אושרה תכנית 101-0109876 (להלן: "**התכנית**" או "**תכנית פינוי-בינוי**") שפורסמה למתן תוקף ביום 8.11.2016. תכנית זו הינה תכנית לביצוי פינוי של 100 יחידות דיור בשלושה בניינים ברחוב הנורית ובמקומם הקמת 428 יחידות דיור:

בפנינו ארבעה עררים שעניינים דומה. **מדובר בבעלי דירות במקרקעין שמכרו את דירתם בסמוך ועד כשלוש שנים לאחר אישורה של תכנית הפינוי-בינוי.**

.....

על המקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 400 יחידות דיור בשטח של 75 מ"ר כל אחת. דהיינו על המקרקעין במצב החדש ניתן לבנות 30,000 מ"ר. כאמור המקרקעין נמצאים בבעלות 100 איש שלכל אחד מהם יש 1/100 ברכוש המשותף ולכן, ברמה התאורטית, לכל אחד מבעלי הזכויות ישנם 300 מ"ר.

במצב הקודם ישנה דירה בנויה ולכן 50 המ"ר מחושבים לפי שווי בנוי. לשם ההמחשה, שווי מ"ר בנוי הינו 20,000 ₪ ולכן שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,000,000 ₪. במצב החדש, על מנת שיוכל בעל המקרקעין לממש את 300 המ"ר ששייכים לו מכוח התכנית המשביחה, הוא נדרש לפעולות שונות, מעבר לעובדה כי יש להרוס את דירתו, ולהסכמות שונות שבסופן הוא יצטרך להשקיע כסף בבנייה. במצב כזה, שווי הזכויות מחושב לפי שווי מבונה, שווי מ"ר מבונה משקף את השווי בניכוי עלויות ההקמה. לשם המחשה שווי מ"ר מבונה הינו 10,000 ₪,

21 ניתנה במאוחד עם תיקים נוספים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ובמקרה כזה שווי המצב החדש הינו 3,000,000 ₪, אלא שמסכום זה יש להביא בחשבון הפחתות למושע, צפיפות, בנייה של חדש על ישן ותנאים על פי התכנית.

כך פעלה העוררת במקרה שבפנינו והגיעה לאבסורד, שכן בכל אחד מהעררים שבפנינו נמצא כי מחיר המכירה של הדירה בשוק החופשי היה נמוך במאות אלפי שקלים ביחס לשווי החדש שקבע שמאי הועדה, כשהוא מחושב על פי החלק היחס של המוכר בזכויות הבניה במצב חדש. **כלומר לטענת העוררת בעלי הדירות בשטח התכנית ולאחר אישורה מכרו את דירתם במאות אלפי שקלים פחות משוויה בהתאם לתכנית המשביחה.**

.....

עיון בטבלאות מצביע על האבסורד במתודה השמאית של העוררת. בסופו של יום באה העוררת, כרשות ציבורית, למי שמכר את דירתו (ערר 8012/20) ואמרת לו שדירתו עבורה יכל לקבל, לפני אישורה של התכנית, 1,024,100 ₪ הוא יקבל עבורה, לאחר אישורה של התכנית ולאחר שישלם היטל השבחה, 1,032,306 ₪. רוצה לומר, התכנית כלל לא השפיעה על ערך המקרקעין או בלשון אחרת, היטל ההשבחה איננו מחצית מעליית שווים של המקרקעין כי אם כל עליית שווים של המקרקעין. וזה במקרה בו המקרקעין נמכרו כשלוש שנים לאחר אישורה של התכנית, דהיינו ללא שיקלול עליית מחירי הדיור הכללית בין השנים 2016-2019.

בסופו של דבר, הכסף שיוותר בידי המוכר לאחר המכירה לא יאפשר לו לרכוש דירה הדומה לדירה שמכר. העוררת, אפוא, במקום לצלם את השוק ביקשה ליצור שוק יש מאין.

.....

מנגד השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה וביחס לאותה תכנית, בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, **מצביעה שלא מדובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש.**

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. **אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול להיות שהמקרה הבודד לא משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש.** אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

תקן מס׳ 2.0 בדבר ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר״ שאושר ע״י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7.3.2007 **קובע כי גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגובה ביותר וכי מדגם ההשוואה יכלול שלושה מחירי השוואה תקפים כאשר עסקאות ההשוואה יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום. מכאן שהעסקאות במקרה שבפנינו אין טובות מהן.**

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״.

לסיכום, נחזור על דברים שאמרנו **בעניין אשדר** (פסקאות 64-70):

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב-״שיקום״ דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

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 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 חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ח. מהמקובץ אני למד כי:

(1) בית המשפט המחוזי דחה את "גישת אשדר", ובכך בעצם ביטל את החלטת ועדת הערר בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בפרוייקטים של פינוי - בינוי.

(2) לשם חישוב ההשבחה יש להעריך את מלוא שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ("מצב קודם") ולאחריה ("מצב חדש").

(3) היטל ההשבחה יחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

(4) ככלל את השווי האובייקטיבי של המקרקעין במצב החדש, יש להעריך בגישות המתייחסות לשווי הזכות לבנות על הקרקע (להבדיל מהשווי הבנוי כפי שנקבע ע"י ועדת ערר), תוך התחשבות במכלול העלויות כדי לממש זכות זו.

(5) בית המשפט קבע כי אין בהחלטתו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת ("גישת שווי כל התכנית") היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי – בינוי, ואף הפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל.

(6) כל עוד לא ייקבעו כללים אחרים, בין אם בחקיקה סדורה בנושא ובין אם בפסיקה של ערכאה גבוהה יותר, ההשבחה בתוכניות פינוי-בינוי תיקבע בהתאם למתווה שנקבע בפסיקת בית המשפט המחוזי.

(7) יוער כי בית המשפט התייחס בפסק הדין גם לעניין תחולת הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי-בינוי.

מאחר והצדדים במקרה דנן מסכימים כי בעל הזכויות אינו עומד בהוראות החוק בעניין זה, לא מצאתי לנכון להרחיב על הנושא במסגרת החלטתי זו.

(8) בהתייחס לכל האמור, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי לבחון את ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון בשתי גישות:

- גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים, לפני ואחרי אישורה של תכנית תמל/2006.
- גישת "שווי כל התכנית" – גישה בה נקטו שמאים מכריעים רבים, בהם גם הח"מ, במסגרת הכרעות קודמות שניתנו בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית לביצוע פרוייקט פינוי בינוי.
- גישות אלה, אמורות לשקף לכאורה מכר של מלוא חלקם של המבקשים ברכוש המשותף, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.2 <u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

א. מצב חדש – **<u>לאחר</u>** אישורה של תכנית תמל/2006:

(1) ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי בשעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, במקרה של מכר דירה יחידה, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה.

(2) קביעת השווי על בסיס עסקות אלה מייתר את הצורך במתן התאמות מלאכותיות רבות אשר ייתכן ויביאו לעיוות במסקנת השווי, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות (דחייה, מרכיב סיכון וכו'), והן את תרומתה של התכנית <u>לשווי דירה יחידה בפרוייקט</u>, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

(3) על אף האמור, ובהתייחס לשונות המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום "מתחם גיורא" בו ממוקם הנכס הנדון, אני בדעה כי:

- בכדי לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל שאפשר לאלה של הנכס הנדון (שטח דירה, קומה וכיו').
- ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לדעת הח"מ לבחון את שווי המצב החדש על בסיס גישה זו.
- יש לתת את הדעת לעניין השאלה, האם המחיר כפי שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, <u>בעת מכר דירה יחידה</u>, משקף את מלוא התמורה עבור חלקו של מעביר הזכויות בשווי התכנית כולה (לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).
- ככלל את הבחינה כאמור, יש לערוך, בין היתר, בהתייחס למסקנה המתקבלת בבחינת ההשבחה ב"גישת שווי כל התכנית".

ב. מצב קודם - **<u>לפני</u>** אישור תכנית תמל/2006:

(1) תכנית תמל/2006 פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 18.07.2019.

(2) אין מחלוקת כי עוד טרם הפקדתה של התכנית, נעשו פעולות תכנוניות שונות הקשורות בקידומה של התכנית, ואף נרשמו בנסחי הרישום הערות אזהרה בגין הסכמים כאלה ואחרים, בין דיירי המתחם, לבין חברות יזמיות שונות אשר ביקשו לקדם פרוייקט פינוי בינוי במתחם זה.

(3) מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך למועד הפקדתה של תכנית תמל/2006, מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית, אני בדעה כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית תמל/2006 להפקדה בעיתונים, ובכך חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית תמל/2006, מתלכד עם הפוטנציאל הכללי, לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.

(5) לאור האמור, בחינת שווי <u>מצב קודם</u> תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה ישירות שנערכו במתחם "גיורא", בו ממוקם הנכס הנדון, בין השנים 2016-2017 (לפני פרסום הפקדתה של תכנית תמל/2006 ועד כשנתיים לפני הפקדתה), בהתאמות הנדרשות.

(6) לצורך ניתוח מהימן, ניתוח עסקות המכר בבחינת שווי המצב הקודם, ייערך על בסיס אותם קריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, בנוגע לבחינת שווי המצב החדש.

ג. להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות בשטח דומה לנכס שבנדון מבניינים בעלי מאפייני בינוי <u>זהים</u> לבניין בו ממקום הנכס שבנדון :

(1) להלן עסקאות מכר אשר בוצעו <u>לאחר ובסמוך</u> לאישורה של תכנית תמל/ 2006 - **מצב חדש:**

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום	שטח מרפסת	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
03.02.2021	6189	888	4	₪ 1,713,000	62.8 מ"ר	11 מ"ר	3	1	₪ 27,277
14.12.2021		886	4	₪ 1,614,716	62.8 מ"ר	11 מ"ר	3	1	₪ 25,712
21.05.2020		886	9	₪ 1,640,000	69.3 מ"ר	11 מ"ר	3	3	₪ 23,665
21.02.2021				**₪ 1,655,905**	**65**	**11**	**3**	**1.7**	**₪ 25,551**

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום	שטח מרפסת	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
28.10.2021	6189	890	14	₪ 1,536,000	51 מ"ר	6.5 מ"ר	2	4	₪ 30,118

(2) להשלמת התמונה נבחנו על ידי החי"מ, גם עסקות מכר שנערכו לאחר ובסמוך לאישורה של תכנית תמל/2006, בחלקות הסמוכות הכלולות בתחום התכנית תמל/2006 – **מצב חדש** :

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום	שטח מרפסת	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
28.10.2021		870	6	₪ 1,640,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	3	₪ 30,092
22.08.2021		881	21	₪ 1,600,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	1	₪ 29,358
25.07.2021		881	28	₪ 1,635,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	4	₪ 30,000
05.08.2020		875	62	₪ 1,565,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	3	₪ 28,716
05.08.2020		870	79	₪ 1,550,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	5	₪ 28,440
15.07.2020		875	58	₪ 1,550,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	1	₪ 28,440
19.03.2020		879	34	₪ 1,666,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	3	₪ 30,569
04.02.2020		884	77	₪ 1,700,000	54.5 מ"ר	10 מ"ר	3	2	₪ 31,193
18.11.2020				**₪ 1,613,250**	**54.5**	**10**	**3**	**2.75**	**29,600**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(3) יוער כי אופי הבינוי במבנים הבנויים ע"ג החלקות הסמוכות אינו זהה לחלוטין לזה הקיים במקרה דנן, וכן כי למיטב בדיקתו של החי"מ קיימים מס' הבדלים במדידת שטח הדירות, בין טיפוסי הדירות הזהים לנכס הנדון, לבין טיפוסי הדירות הקיימים במבנים הסמוכים.

(4) <u>סיכום - שווי מצב חדש – גישת ההשוואה הישירה</u>:

- עסקות המכר כפי שפורטו ונותחו, בתחום חלקות בהן טיפוסי דירות <u>זהות</u> לאלה הקיימות בחלקה בה ממוקם הנכס הנדון, עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, לצורך ניתוח מהימן.
- המחיר <u>הממוצע</u> המתקבל מניתוח העסקות, הנו בסך של כ – 25,500 ₪ למ"ר רשום, ובנטרול עסקת המכר אשר נערכה ביום 21.05.2020, <u>טרם</u> אישורה של התכנית, מתקבל מחיר ממוצע למ"ר רשום בסך של כ – 26,500 ₪ (כ- 30,000 ₪ לדירות בשטח קטן).
- המחיר הממוצע המתקבל מניתוח עסקות מכר לדירות בשטח קטן יותר, בעלות מאפיינים דומים, אך <u>לא זהים</u> כפי שפורט לעיל, הנו בסך של כ – 29,500 ₪.
- בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לעולה מניתוח עסקות המכר שנערכו לאחר אישורה של התכנית, בדירות מגורים הממוקמות בבניינים בעלי מאפייני בינוי זהים לבניין בו ממוקם הנכס הנדון, ולמאפייני הדירה הנדונה (שטחה והקומה בה היא ממוקמת) הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את עמדתם העקרונית של שמאי הצדדים ולקבוע את שווי המצב החדש על בסיס עסקת המכר שנערכה בנכס הנדון.
- **בכך אני קובע את שווי המצב החדש בעניינו לסך של כ – 1,713,000 ₪.**

(5) להלן עסקאות מכר אשר בוצעו טרם הפקדתה[22] של תכנית תמל/2006 - **מצב קודם:**

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום [מ"ר]	שטח מרפסת [מ"ר]	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
22.05.2017	6189	890	27	₪ 1,130,000	69.3	11	3	3	₪ 16,306
22.03.2017		890	16	₪ 1,300,000	69.3	11	3	4	₪ 18,759
20.01.2017		886	31	₪ 1,340,000	69.3	11	3	4	₪ 19,336
13.03.2016		886	22	₪ 1,300,000	69.3	11	3	2	₪ 18,759
18.12.2016				**₪ 1,267,500**	**69.3**	**11**	**3**	**3.3**	**₪ 18,290**

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום [מ"ר]	שטח מרפסת [מ"ר]	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
01.01.2017		886	20	₪ 900,000	51	6.5	2	1	₪ 17,647
04.12.2016		886	6	₪ 950,000	51	6.5	2	2	₪ 18,627
12.07.2016		890	15	₪ 950,000	51	6.5	2	4	₪ 18,627
07.03.2016		890	20	₪ 1,115,000	51	6.5	2	2	₪ 21,863
16.02.2016		890	21	₪ 1,077,000	51	6.5	2	2	₪ 21,118
20.07.2016				**₪ 998,400**	**51**	**6.5**	**2**	**2.2**	**₪ 19,575**

22 ועד כשנתיים <u>לפני</u> הפקדתה כפי שפורט בס' 8.4.2 ב' לעיל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(6) להשלמת התמונה נבחנו על ידי החי"מ, גם עסקות אשר בוצעו טרם הפקדתה[22] של תכנית תמל/2006, בחלקות הסמוכות, הנכללות אף הן בתחום התכנית תמל/2006 – **מצב קודם**:

יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום [מ"ר]	שטח מרפסת [מ"ר]	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
27.02.2017	6189	870	20	₪ 1,130,001	54.5	10	3	5	₪ 20,734
31.01.2017		881	34	₪ 1,180,000	54.5	10	3	2	₪ 21,651
04.11.2016		875	54	₪ 1,250,000	54.5	10	3	4	₪ 22,936
10.01.2016		875	8	₪ 1,070,000	54.5	10	3	4	₪ 19,633
11.10.2016				**₪ 1,157,500**	**54.5**	**10**	**3**	**3.75**	**₪ 21,240**

(7) יוער כי אופי הבינוי במבנים הבנויים ע"ג החלקות הסמוכות אינו זהה לחלוטין לזה הקיים במקרה דנן, וכן כי למיטב בדיקתו של החי"מ קיימים מס' הבדלים במדידת שטח הדירות, בין טיפוסי הדירות הזהים לנכס הנדון, לבין טיפוסי הדירות הקיימים במבנים הסמוכים.

(8) <u>סיכום - שווי מצב קודם – גישת ההשוואה הישירה</u>:

- עסקות המכר כפי שפורטו ונותחו, בתחום חלקות בהן טיפוסי דירות <u>זהות</u> לאלה הקיימות בחלקה בה ממוקם הנכס הנדון, עומדות במרביתם ככולם של הקריטריונים שנקבעו ופורטו לעיל, לצורך ניתוח מהימן.

  המחיר <u>הממוצע</u> המתקבל מניתוח עסקות לדירות בשטח של 69.3 מ"ר, הנו בסך של כ – 18,290 ₪ למ"ר רשום, נכון למועד קובע 18.12.2016.

  המחיר <u>הממוצע</u> המתקבל מניתוח עסקות לדירות בשטח של 51 מ"ר, הנו בסך של כ – 19,575 ₪ למ"ר רשום, נכון למועד קובע 20.07.2016.

- המחיר הממוצע המתקבל מניתוח עסקות מכר לדירות בשטח קטן יחסית, בעלות מאפיינים דומים, אך <u>לא זהים</u> כפי שפורט לעיל, הנו בסך של כ – 21,250 ₪, נכון למועד קובע 11.10.2016.

- בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לעולה מניתוח עסקות המכר שנערכו לפני הפקדתה של תכנית תמל/2006, בדירות מגורים הממוקמות בבניינים בעלי מאפייני בינוי <u>זהים</u> לבניין בו ממוקם הנכס הנדון, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבוע שווי מ"ר רשום לסך של כ – 19,000 ₪, <u>לפני</u> התאמה למועד הקובע.

- <u>לעניין המועד הקובע</u>:
  - המועד הקובע לבחינת ההשבחה בענייננו, הנו 16.11.2020.
  - המחיר הממוצע המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה, אשר היוו בסיס לקביעת השווי, הנו נכון לאמצע ושלהי שנת 2016.
  - הניסיון ופרסומים רבים בנושא, מצביעים על מגמה של עליית מחירים בין המועד הקובע לבין מועד זה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל - :
  - **סקר השתנות מחירי הדירות – "דנוס להט שמאי מקרקעין":**

    הסקירה מבוססת על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה במשרד המשפטים, ומתייחסת למגמת השתנות המחירים בדירות בנות 4 חדרים בבנייה רוויה, המהוות מוצר שכיח בשוק הדירות העירוני הכללי.

    מעיון בתוצאות הסקירה, עולה כי רמת המחירים של דירות 4 חדרים במספר ערים הממוקמות במרכז הארץ (לא נמצאה התייחסות מפורשת לעיר גבעת שמואל), עלתה בשיעור של כ- 11% (במועדים הרלוונטיים, בין הרבעון הרביעי של שנת 2016, לרבעון הרביעי של שנת 2020).
  - **סקר למ"ס - "שינוי במחירי שוק הדירות":**

    מעיון בתוצאות הסקירה, כפי שפורסמה ביום 15.04.2018, 15.11.2018, 14.02.2020, ו – 15.02.2021, עולה כי מחירי הדירות עלו בכ – 8% במצטבר, במהלך השנים 2017-2020.

- מהאמור אני למד כי:
  - קיימת מגמה של עליית מחירי הדירות הבנויות בתקופה הרלוונטית, כזו אשר הנעה בגבולות 10%-15%.
  - עליית המחירים כפי שעולה מניתוח עסקות ההשוואה לעיל, הן כאלה שנערכו במבנים בהם דירות בעלי מאפיינים זהים לאלה של הנכס הנדון, והן כאלה שנערכו במבנים בעלי מאפיינים דומים אך לא זהים לאלה של הנכס הנדון, הנה בשיעור הנע בגבולות של 30%-40%, ביחס לאותה תקופה רלוונטית.
  - האמור מצביע על תרומתה של התכנית המשביחה בענייננו (תמל/2006) לשווי המקרקעין, שכן עליית המחירים בתקופה הרלוונטית במתחם בו ממוקם הנכס הנדון, גבוהה באופן ניכר מעליית השווי הכללית באותה התקופה.

- לעניין שווי המצב הקודם בענייננו:
  - אם נביא בחשבון התאמה בשיעור של 15% למחיר הממוצע כפי שנקבע לעיל (19,000 ₪), מתקבל שווי מתואם למ"ר רשום, בסך של כ – 22,000 ₪.
  - בשומת המשיבה נקבע שווי המצב הקודם לסך של כ – 1,459,000 ₪, המשקף שווי מ"ר רשום בסך של כ – 23,230 ₪.
  - בהתייחס לאמור, ובשימת דגש לעולה מניתוח עסקות המכר שנערכו טרם הפקדתה של התכנית, בדירות מגורים הממוקמות בבניינים בעלי מאפייני בינוי זהים לבניין בו ממוקם הנכס הנדון, ובהביאי בחשבון את הציפייה הכללית של קונה סביר נכון למועד הקובע, לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית תמל/2006 להפקדה בעיתונים, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין שווי המצב הקודם.
  - **בכך אני קובע את שווי המצב הקודם בענייננו לסך של כ – 1,459,500 ₪.**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(9) לצורך בחינת סבירות מסקנת השווי כפי שנקבעה לעיל למצב הקודם, נותחו על ידי הח״מ, עסקאות מכר לדירות הממוקמות מול הנכס שבנדון (מעבר לרח׳ הנשיא), במבנים אשר נבנו במהלך שנת 1999 (כאלה שבעיני קונה סביר, אינם משקפים ציפייה כללית לפינוי בינוי):

מס"ד	יום מכירה	גוש	חלקה	תת חלקה	תמורה	שטח רשום [מ"ר]	מס' חדרים	קומה	מחיר מ"ר רשום
1	09.11.2021	6189	1118	28	₪ 2,265,000	114	4	7	₪ 19,868
2	27.10.2021		1118	45	₪ 2,250,000	116	4	12	₪ 19,397
3	14.09.2021		1121	35	₪ 2,237,000	114	4	9	₪ 19,623
4	16.02.2021		1121	47	₪ 2,160,000	96	4	12	₪ 22,500
5	04.02.2021		1118	20	₪ 2,160,000	95	4	5	₪ 22,737
6	05.08.2020		1121	34	₪ 2,175,000	100	4	9	₪ 21,750
14.05.2021					**₪ 2,207,833**	**106**	**4**	**9**	**₪ 20,979**

(10) השווי המתקבל כאמור, מחזק את המסקנה אליה הגעתי בבחינת שווי המצב הקודם בעניינו ומצביע על סבירות התוצאה, זאת בהתייחס להתאמות הנדרשות בין נתוני ההשוואה למושא ההשבחה בעניינו (שוליות שטחים, מצב פיזי/שנת בנייה של המבנה, ציפייה כללית לפרוייקט התחדשות עירונית וכיוצא באלה).

(11) יוער כי במסגרת בחינת הסבירות, נותחו על ידי הח״מ גם עסקות מכר במבנים הנ״ל, אשר נערכו בשנים 2016-2017. ניתוח העסקות מצביע על עליית מחירים בין אמצע/שלהי שנת 2016 (מועד ממוצע של עסקות ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי), לאמצע שנת 2020 (סמוך למועד הקובע בעניינו), בשיעור הנע בגבולות 5%-6% בלבד. על אף האמור, הובאה בחשבון התאמה למועד קובע (בשיעור של 15%), בהתאם למידע הכללי שעמד לפני כפי שפורט לעיל.

ד. **<u>תחשיב ההשבחה – גישת ההשוואה הישירה (שמאי מכריע)</u>:**

(1) שווי מצב חדש — 1,713,000 ₪ (ראו ס׳ 8.4.2 ג׳ (1) – (4) לעיל)

(2) שווי מצב קודם — 1,459,500 ₪ (ראו ס׳ 8.4.2 ג׳ (5) – (11) לעיל)

(3) סה״כ השבחה (במעוגל) — **253,500** ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה)

8.4.3 <u>גישת ״שווי כל התכניות״</u>:

א. כאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ניתן וראוי לבחון את ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון בשתי גישות, האחת גישת ההשוואה הישירה, בה נהגו שמאי הצדדים, והשנייה בגישת ״שווי כל התכניות״, זאת בניגוד לעמדת שמאי הצדדים שעמדו לפני במקרה דנן, אשר לא בחנו את ההשבחה בגישה זו.

ב. עוד קבעתי כי שתי גישות אלה, אמורות לשקף לכאורה מכר של מלוא חלקם של המבקשים ברכוש המשותף, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. על אף האמור, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לאמץ את עמדת הצדדים כי אין צורך בבחינת ההשבחה בכלל, ושווי המצב החדש בפרט, גם ב"גישת שווי כל התכנית", אם כי לא מאותן סיבות אליהן הפנו שמאי הצדדים.

ד. נושא זה נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטתי בגו"ח 6110/222, שניתנה בנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885 ("פינוי – בינוי מתחם דפנה – ארלוזורוב ת"א – יפו"), בעת מכר דירה יחידה בפרוייקט.

ה. בהחלטתי שם הגעתי לכלל דעה כי:

(1) ההשבחה המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית" הנה בסך של כ – 740,000 ₪, ובגישת ההשוואה הישירה הנה בסך של כ – 390,000 ₪

(2) קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת הח"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

ו. מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא הפער המתקבל בין שתי הגישות, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתי זו:

".....

א. במקרה דנן קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת הח"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

ב. בהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לבחינת ההשבחה בכל אחת מהגישות, אני בדעה כי במקרה דנן, הפערים בין הגישות אינם נובעים מחוסר סבירות ו/או מהימנות של אחת הגישות.

ג. כפי שפורט לעיל, אני בדעה כי ההסבר לפער המתקבל, קשור בתשובה לשאלה, האם המחיר כפי שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון, בעת מכר דירה יחידה המהווה חלק מפרוייקט פינוי בינוי, משקף את מלוא התמורה עבור חלקו של מעביר הזכויות בשווי התכנית כולה (לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).

ד. לאור הממצאים כפי שפורטו, אני סבור כי במקרה דנן, המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, אינו משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף, אלא את תרומתה של התכנית לשווי דירה יחידה בפרוייקט, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

ה. במצב דברים זה, עסקות מכר אלה מהוות בעצם מימוש כלכלי חלקי של זכויות המוכרים ברכוש המשותף, וכנגזרת גם מימוש כלכלי חלקי משווי התכנית כולה.

ו. כלומר, ההשבחה המלאה הנובעת מחלקו היחסי של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית", וההשבחה בפועל הנובעת ממכר דירה יחידה, לפי המבחן הכלכלי, הנה זו המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ז. *כעת עולה השאלה, האם ניתן <u>במקרה דנן</u>, לבחון את ההשבחה ב"גישה הכלכלית", המתקבלת למיטב בדיקתי כאמור בגישת ההשוואה הישירה, ובכך לסטות מהפרשנות הקניינית הדווקנית, כפי שנקבעה בהוראות התוספת השלישית.*

ח. *התייחסות לעניין זה ניתן למצוא בפס"ד של בית המשפט המחוזי בעמנ (חי') 4983-05-17, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, מיום 12.02.2018, הדן בשאלת פרשנותו של סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, שעניינו הטלת חיוב בהיטל השבחה על מקרקעין המצוי בבעלות משותפת, וכן בשאלת גבולותיה של ה"גישה הכלכלית", לפיה יש לשאוף לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מה"תכנית המשביחה" שבגינה הוטל ההיטל:*

1. *<u>בין היתר נרשם בפסק הדין</u>:*

"....וזאת לאור "הגישה הכלכלית" העולה מפסקי הדין בעניין "בלוך" ו"בר יהודה" **לפיה יש לחייב בהיטל רק את מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה.**

אכן משני פסקי הדין הנ"ל עולה כי בית המשפט בחר לאמץ בכל הנוגע לחיוב בהיטל השבחה גישה פרשנית לפיה יש להגדיר עסקה לצורך דיני המס לפי מהותה הכלכלית ולא לפי צורתה החיצונית, **ולאור גישה זו, ובהתאם לעיקרון שלפיו היטל השבחה הינו חיוב בגין "התעשרות" עקב תכנית משביחה, קבע בית המשפט כי יש לשאוף לכך כי מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, הוא שישא במידת האפשר בתשלום דמי היטל השבחה.**

על בסיס העיקרון לעיל קבע בית המשפט כי חברי אגודה חקלאית שיתופית המחזיקים במקרקעין כ"ברי רשות" של אותה אגודה החתומה על הסכמי שכירות המתחדשים מידי שלוש שנים ("הסכמי משבצת") עם בעלי הקרקע – רשות מקרקעי ישראל **יחשבו כעונים להגדרת "חוכרים לדורות", המחויבים בהיטל השבחה (עניין "בלוך", פסקאות 90 ואילך)**, ובהתאם קבע בית המשפט גם כי יזם מקרקעין שהינו בעל זכויות על פי הסכם פיתוח שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, על אף שיתכן כי זכויותיו יפקעו או יבוטלו בסיכומו של דבר, נמצא במעמד של "חוכר לדורות", לצורך חיוב בהיטל השבחה (עניין "בר יהודה", פסקאות מס' 75-71).

אלא שאין בפסיקה האמורה , בכדי ליתן מענה ישיר למקרה שבפנינו, הואיל ופסקי הדין בענין **"בלוך" ו"בר יהודה"**, עסקו בשאלה מהו הדין **כאשר במועד אישור התכנית המשביחה**, ישנו גורם שהינו הגורם אשר נהנה בפועל מהתכנית המשביחה, **אך הוא אינו עונה להגדרה הקניינית פורמלית של "בעלים" או "חוכר לדורות" שנקבעה בתוספת השלישית כמצדיקה חיוב בהיטל השבחה**, ובמקרה זה בחן בית המשפט את המהות הכלכלית של זכויות אותו גורם, ובהתאם ראה בו כמי שעונה על הגדרת החייב בהיטל השבחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

2. *<u>עוד נרשם</u>:*

"…….לפיכך , המבחן "הכלכלי" שיש לאמץ ואשר יאפשר לנו לסטות במקרים חריגים מפרשנות קניינית דווקנית של הוראות <u>סעיף 11 לתוספת השלישית</u> (ההדגשה במקור א.ח) , הוא מבחן "ההתעשרות בפועל" כתוצאה מאישורה של תוכנית משביחה, **דהיינו ככלל יחויבו שותפים במקרקעין בהיטל השבחה על פי חלקם היחסי בזכויות הקנייניות במקרקעין**, והנחת המוצא תהיה כי כל שותף במקרקעין "התעשר" כתוצאה מהתוכנית המשביחה בהתאם לחלקו היחסי בזכויות במקרקעין.

אולם **כאשר ברור** כי רק אחד מהשותפים במקרקעין "מתעשר" כתוצאה מאישורה של התוכנית המשביחה ושותפו אינו מרוויח מכך דבר, אזי ניתן יהיה לאמץ מבחן "כלכלי" ובהתאם ינתן פטור לשותף במקרקעין שלא נהנה כלל מעליית ערך הקרקע בשל הוראות התוכנית המשביחה. (ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

ט. *בנוסף ולהשלמת התמונה, אפנה לדבריו של כבוד שופט בית המשפט העליון מ' חשין ז"ל בעניין המשמעות של "מבחן ההתעשרות" – דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים – בו נכתב בין היתר:*

" יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבנייה הוא בריח – התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. **ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, <u>ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה.</u>"** (ההדגשות אינן במקור א.ח)

י. *למיטב הבנתי, אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר צוינו בפסק הדין, אני בדעה כי ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>[23], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*

יא. *במצב דברים זה, אני בדעה כי את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).*

יב. *כנגזרת, מההשבחה המתקבלת במימוש מלא, יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, <u>בערך מוחלט</u>, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.*

23 בהתאם למצב המשפטי ולמסמכים כפי שעמדו לפני ובהנחה כי לא קיימים הסכמים/תנאים נוספים, אשר לא הוצגו בפני הח"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

יג. *בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").*

יד. *החי"מ מודע לכך כי חלק מהטענות והסוגיות אשר הועלו באמור לעיל, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף <u>ואף ראוי</u> אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה.*

טו. *יחד עם זאת, לאור הממצאים שהתקבלו בבחינת ההשבחה בגישות השומה השונות בעניינו, ולשם יעילות הדיון, איני מוצא מקום להימנע מדיון והכרעה בסוגיות אלה, כאשר אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.*

טז. *יוער כי ככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני."*

ז. <u>מהאמור אני למד כי</u>:

(1) בהכרעתי <u>הקודמת</u> הגעתי לכלל דעה כי :

- ככל וקיים פער, בין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, לבין זו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית", ניתן להחיל על מקרים דוגמת זה שבנדון את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, זאת בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה שם, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>, לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".
- את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).

(2) <u>במקרה דנן</u> אין מחלוקת בין הצדדים, כי בעת מימוש מלא של הזכויות במסגרת היתר בנייה נקבע פטור מתשלום היטל השבחה, וכנגזרת לדעתי גם אין צורך לקבוע את ההשבחה ו/או יתרת ההשבחה (ככל וקיימת), בגישת "שווי כל התכנית". שכן גם אם במקרה דנן קיימת יתרת השבחה מעין זו, היא פטורה מתשלום, ואין לגבות אותה מבעל דירה יחידה המוכר את דירה יחידה בפרוייקט, כפי שנהגו המבקשים בעניינו.

(3) בכך אני מקבל את עמדת הצדדים כי <u>במקרה דנן</u>, אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "שווי כל התכנית", אם כי לא מאותן סיבות אליהן הפנו הצדדים, אלא בהתייחס לכל האמור לעיל ולאמור בהכרעתי הקודמת בעניין מכר דירת מגורים יחידה בפרוייקט פינוי – בינוי, במתחם "ארלוזורוב – דפנה", בעיר תל אביב – יפו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) <u>לעניין טענת שמאי המבקשים לפטור מלא מהיטל השבחה בעניינו</u>:

- הטענות אליהן הפנה שמאי המבקשים, בגינן יש לפטור מתשלום היטל השבחה את המקרה דנן, הנן ברובן טענות משפטיות.
- כפי שפורט לעיל, הנושאים הקשורים בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות פינוי בינוי בכלל, ובמימוש של מכר דירה יחידה בפרט, נדונה מס' רב יחסית של פעמים הן בפני כבוד בית המשפט המחוזי והן בפני כבוד ועדת ערר, כאשר לא נקבע בפסיקה כי במקרים דוגמת זה הנדון בפני יש ליתן פטור מתשלום היטל השבחה גם בעת מכר דירה יחידה, המבוצע לאחר אישורה של התכנית.
- במצב דברים זה, ועל אף שיש טענות לכאן ולכאן בנושא זה, לא מצאתי כי מתן הכרעתי בנושא זה, יש בה כדי לשפר את יעילות הדיון, אלא שבמקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.
- כך גם תעמוד לצדדים הזכות לטעון בנושא באופן פרטני בקשר לנכס הנדון.
- על כן לא מצאתי בטענות שמאי המבקשים במקרה דנן, כדי לשנות את עמדתי כאמור.
- יוער כי למסקנה דומה (לעניין תחולת הפטור בעניינו), הגיעה השמאית המכריעה רמה מאור, בהכרעותיה לנכסים דומים המצויים אף הם בתחום תכנית תמל/2006 (התכנית המשביחה בעניינו).
- יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2006	16.11.2020	₪ 253,500[24]	₪ 126,750

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

24 כפי שנקבעה בשומת המשיבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

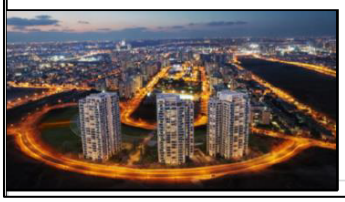
10. נספחים לשומה:

10.1 נתוני בסיס לבחינת ההשבחה - שומת המשיבה:

10.1.1 עסקאות לדירות כפי שהוצגו בשומת הוועדה – לבחינת סבירות שווי מצב חדש – גו"ח 6369/312:

פרויקט אקו רמת הדר החדשה גבעת שמואל, 2 בניינים, 21 קומות, 228 יח"ד, סטטוס: בבניה								
מקור מידע	תאריך	גוש	חלקה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מוערך	שווי למ"ר	תמונת הפרויקט
מידע נדלן	18/06/2020	6369	312	5	124	₪ 2,645,894	₪ 21,338	
מידע נדלן	01/03/2020	6369	312	5	124	₪ 2,650,000	₪ 21,371	
מידע נדלן	11/02/2020	6369	312	5	124	₪ 2,670,000	₪ 21,532	
מידע נדלן	08/01/2020	6369	312	5	124	₪ 2,705,872	₪ 21,822	
מידע נדלן	28/11/2019	6369	312	4	107	₪ 2,325,019	₪ 21,729	
מידע נדלן	19/09/2019	6369	312	5	124	₪ 2,535,803	₪ 20,450	

10.1.2 עסקאות לדירות כפי שהוצגו בשומת הוועדה – לבחינת סבירות שווי מצב חדש – גו"ח 6369/360:

פרויקט חלומות גבעת שמואל, 3 בניינים, 23 קומות, 348 יח"ד, סטטוס: בבניה								
מקור מידע	תאריך	גוש	חלקה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מוערך	שווי למ"ר	תמונת הפרויקט
מידע נדלן	06/07/2020	6369	360	4	107	₪ 2,357,999	₪ 22,037	
מידע נדלן	24/06/2020	6369	360	4	107	₪ 2,372,000	₪ 22,168	
מידע נדלן	26/05/2020	6369	360	4	107	₪ 2,360,000	₪ 22,056	
מידע נדלן	12/03/2020	6369	360	4	107	₪ 2,342,000	₪ 21,888	
מידע נדלן	12/02/2020	6369	360	5	125	₪ 2,466,000	₪ 19,728	
מידע נדלן	21/01/2020	6369	360	5	125	₪ 2,489,000	₪ 19,912	
מידע נדלן	21/01/2020	6369	360	5	125	₪ 2,471,000	₪ 19,768	
מידע נדלן	20/01/2020	6369	360	5	125	₪ 2,443,999	₪ 19,552	

10.1.3 עסקאות לדירות כפי שהוצגו בשומת הוועדה – לבחינת סבירות שווי מצב חדש – גו"ח 6169/70:

פרויקט סביוני גבעת שמואל, שכונת רמת דקלים, שלב א: 4 בניינים, 17 קומות, 260 יח"ד, סטטוס: בבניה								
מקור מידע	תאריך	גוש	חלקה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מוערך	שווי למ"ר	תמונת הפרויקט
מידע נדלן	30/04/2020	6191	70	4.5	78	₪ 2,017,000	₪ 25,859	
מידע נדלן	19/03/2020	6191	70	4.5	78	₪ 2,028,000	₪ 26,000	
מידע נדלן	04/03/2020	6191	70	4.5	78	₪ 2,091,001	₪ 26,808	
מידע נדלן	22/01/2020	6191	70	4.5	78	₪ 2,014,001	₪ 25,821	
מידע נדלן	17/01/2020	6191	70	4.5	113	₪ 2,448,000	₪ 21,664	
מידע נדלן	05/01/2020	6191	70	4.5	113	₪ 2,415,001	₪ 21,372	
מידע נדלן	29/12/2019	6191	70	4.5	132	₪ 2,764,000	₪ 20,939	
מידע נדלן	25/12/2019	6191	70	3	113	₪ 2,368,000	₪ 20,956	
מידע נדלן	19/12/2019	6191	70	3	132	₪ 2,772,000	₪ 21,000	
מידע נדלן	17/12/2019	6191	70	3	113	₪ 2,398,000	₪ 21,221	
מידע נדלן	16/12/2019	6191	71	3	130	₪ 2,705,000	₪ 20,808	
מידע נדלן	01/12/2019	6191	70	3	78	₪ 1,980,000	₪ 25,385	
מידע נדלן	28/11/2019	6191	70	3	78	₪ 1,991,000	₪ 25,526	

10.2 הפניה לקטעים מתוך פרוטוקולים של ועדת המשנה - שומת המבקשים:

10.2.1 להלן ציטוט מפרוטוקול ועדת משנה מס' 2019008 בתאריך 03/10/2019 בעיריית גבעת שמואל לעניין בחינת תמל/2006:

> 8. היבטים כלכליים - מנהלת הפרוייקט גלי דולב הבהירה כי קיימת חוות דעת שמאית. אך התקבלו התנגדויות להנחות היסוד של הבחינה הכלכלית. לפיכך, הנחות אלו נבחנו שוב ושנו. שונו עלויות הבניה וכתוצאה מכך ההמלצה היא להוסיף 150 יח"ד בתצורת 5 קומות מגורים נוספות במגדלי המגורים.
> כמו כן, הוסבר התחשיב לגבי הנחת היסוד של השכירות. מדובר בתחשיב פינוי בינוי שבו חלק מהתושבים נזקקים לשכירות וחלק מועברים ישר לבניינים חדשים שנבנים בטרם הפינוי ולכן אין צורך לשלם שכירות.
> אדריכלית העיר הציגה את ההתנגדות שהוגשה מטעם הועדה המקומית לעניין התיקונים הטכניים, והבקשה לשיפוי.
> יו"ר הועדה סיכם שאנו כפופים להחלטת הוותמ"ל, ושהפרוייקט מבחינתנו הוא הכרחי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.2.2 להלן ציטוט מפרוטוקול ועדת משנה מס׳ 2020006 בתאריך 23/07/2020 בעיריית גבעת שמואל לעניין בחינת תמל/2006:

מנהלת הפרוייקט אד׳ גלי דולב מוקסמן גוברין הציגה את שינוי התכנית, הובהר כי בתכנית התווספו 221 יח״ד. מבחינה כלכלית הצלחנו לשמור על איזון כלכלי. השינוי במספר יח״ד הינו מ1600 ל1800 יח״ד ופיצול של החלקה המערבית ל2 חלקות תעסוקה.
ישנם גם שינויים טכניים לביטול הוראות סעיפי סטייה ניכרת לתוספת זכויות, יחידות וקומות ולעקרונות הבינוי וזאת עפ״י החלטת החוקר והותמ״ל.
כל הטבלאות תוקנו בהתאם להחלטה והוכן דו״ח כלכלי לכל מתחם מימוש בנפרד. רוב הטענות הן שמאיות כלכליות ולא תכנוניות לעצם מהות התכנון. כמו כן פורסם הדו״ח הכלכלי למתחם.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com