תאריך : **11.09.2024**
מס' בקשה/מינוי : **838-2024**
מספרנו : **8764**

לכבוד

חב' גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ
דוא"ל:
באמצעות מר דותן דרעי שמאי מקרקעין
דוא"ל: dn99@017.net.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה כרכור
דוא"ל: z.faina@pardes-hanna-karkur.muni.il
באמצעות מר גיל סגל שמאי מקרקעין
דוא"ל: gil@gilsegal.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש : 10123, חלקה : 425–426[1]

מגרש מס' 501 לפי תכנית מס' 308–0479873

קרן הרח' שבי ציון 290,291/דרך למרחב 31,33[2]², שכ' שיכון ממשלתי

פרדס חנה – כרכור

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 838-2024 מיום 14.04.2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: תוכנית 308-0479873 ואישור הקלה.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220417.

[1] בעלי הזכויות בחלקות הקיימות בהן בנויים בנייני המגורים. התכנית המשביחה יצרה איחוד וחלוקה עם חלקות נוספות ומציעה הרישת המבנים הקיימים (חלקות 429, 528-529 לפי בקשה להיתר).

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

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

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 27.08.2024, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו ביום 11.06.2024 [וביקור בהחלטה קודמת מיום 07.05.2021], באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת[3]	:	קרן הרחובות שבי ציון 290,291/דרך למרחב 31,33, שכונת שיכון ממשלתי פרדס חנה - כרכור.
גוש	:	10123.
חלקה	:	425. 426.
שטח חלקה רשום	:	1,594 מ"ר. 1,558 מ"ר.
מס' תתי חלקות	:	16. 12.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית. בעלות פרטית.
מגרש	:	מס' 501 על פי תכנית 308-0479873.
שטח מגרש	:	3,077 מ"ר [על פי תכנית הבקשה להיתר].
מהות הנכס	:	חלקות עליהן ניצבים 2 מבני מגורים ותיקים, בחלקה 425 מבנה מגורים הכולל 16 יח"ד, ובחלקה 426 מבנה מגורים הכולל 12 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד, המיועדים להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי, ובמקומם יבנו שני מבני מגורים הכוללים 124 יח"ד בשני בניינים בני 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית+ קומת גג טכנית וכן קומת מרתף שירות, ביצוע משטחי חניה עילית ועב' פיתוח שטח.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר גיל סגל מיום 29.02.2024.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר דותן דרעי מיום 03.06.2024.
6.3 מכתב תשובת שמאי המשיבה מיום 11.08.2024.
6.4 העתק 5 נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים מיום 18.06.2023.
6.5 העתק מסמכי תיק הבית המשותף בגו"ח 10123/425-426.
6.6 העתק הסכם פינוי בינוי מיום 18.01.2021.
6.7 העתק מדידות דירות קיימות שנערכו בידי מודד מיום 28.02.2018.
6.8 מכתב מאת עו"ד בא כוח המבקשת מיום 22.05.2024.

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

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

6.9 מכתב מאת החברה היזמית של הפרויקט מיום 26.10.2021 לעניין עדכון תמורה לדירות הקיימות.
6.10 העתק הסכם מכר הזכויות בתת חלקה 12 בחלקה 425 מיום 02.12.2020.
6.11 שומת מקרקעין מבוססת הנחה לפי תקן 21 ושומת הקצאה ואיזון שנערכו בידי משרד פז כלכלה והנדסה.
6.12 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.13 היתרי בניה שהתקבלו במקרקעין.
6.14 בקשה להיתר בניה מס' 20220417.
6.15 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פרדס חנה-כרכור בישיבתה מס' 2023001 מיום 22.02.2023.
6.16 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

7. מועדים קובעים

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

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית 308-0479873	17.05.2019	01.06.2019
הקלה	מועד אישור בוועדה	22.02.2023

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס
הנכס נשוא חוות הדעת מהווה 2 חלקות קרקע בייעוד מגורים ג', בהם בנויות 28 יח"ד בבניה רוויה ותיקה.
מדובר במתחם קרקע עליו מיועד פרויקט "פינוי בינוי", המצוי בפינת הרחובות דרך למרחב ושבי ציון, שכונת שיכון ממשלתי, פרדס חנה - כרכור.
הנכס ממוקם בחלק המערבי של המועצה המקומית מצפון לכביש מס' 65.

תיאור המועצה
מועצה מקומית במחוז חיפה בישראל, שנוצרה בשנת 1969 מאיחוד שתי המועצות המקומיות פרדס חנה (1929), וכרכור (1913). לפי נתוני הלמ"ס נכון לסוף יוני 2024 (אומדן), מתגוררים בה 46,482 תושבים.

גבולות המועצה

מצפון	-	קיבוץ משמרות ושטחים פתוחים.
ממזרח	-	שטחים פתוחים ומושב כפר פינס.
מדרום	-	כביש מס' 65 וקיבוץ גן שמואל.
ממערב	-	פארק העסקים והתעשייה קיסריה ומעברו כביש מס' 4.

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

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

סביבת הנכס מאופיינת במעט מבני מגורים מבניה רוויה ותיקה בגובה של עד 3 קומות על עמודים בצירים ראשיים (דרך למרחב), לצד הרבה בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים בגובה של 2-1 קומות, בבניה מרווחת.

רחוב דרך למרחב מהווה ציר תנועה ראשי בסביבה, המוביל תנועה ממפגש הרחובות דרך הבנים והמעלה במזרח וסיומו במערב במפגש עם הרחובות שד' הציונות והמסילה.

הרחוב הינו רחוב ראשי, דו-סטרי לתנועת כלי רכב.

מושא ההחלטה ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה הצפונית שלו, בפינת רחוב שבי ציון, המתפצל מדרך מרחב לכיוון צפון-מערב.

פתרונות החניה מתאפשרים בתחום המגרשים וכן לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה.

<u>פיתוח</u>

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

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב שבי ציון ממזרח.

8.2. <u>תיאור החלקות</u>

גוש	: 10123.	
חלקה	: 425.	426.
שטח חלקה רשום[4]	: 1,594 מ"ר.	1,558 מ"ר.
מס' תתי חלקות	: 16.	12.
מגרש	: מס' 501 על פי תכנית 308-0479873.	
צורת המגרש	: דמוית משושה אי-רגולרי, ומידותיו כדלהלן: חזית דרומית לכיוון דרך למרחב כ– 70.5 מ'. עומק מרבי (מצפון-לדרום) בין כ– 60-35 מ'.	
טופוגרפיה	: פני הקרקע הטבעיים מישוריים.	
בינוי	: נכון למועד הביקור, בנויים בתחום המתחם והתכנית 2 מבני מגורים ותיקים, בחלקה 425 מבנה מגורים דו-קומתי הכולל 16 יח"ד, ובחלקה 426 מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת הקרקע הכולל 12 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד.	

8.3. <u>תיאור הבינוי</u>

<u>הנכס</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה 2 חלקות קרקע בייעוד מגורים ג', בהם בנויות 28 יח"ד בבניה רוויה ותיקה במצב הקודם, אשר ביחד עם 3 חלקות נוספות (מס' 429, 529-528) נכללו בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ובה הוקצו זכויות במגרש מס' 501 בייעוד מגורים ד' עם חזית דרומית מסחרית.

התכנית המשביחה מהווה תכנית פינוי-בינוי לפיה מתוכננת הריסת המבנים הבנויים, והקמת שני בנייני מגורים בני כ- 17 קומות בהם 114 יח"ד (לאחר הקלות 124 יח"ד).

בחלקה 425 בנוי מבנה מגורים ותיק אשר בהתאם לצו רישום בתים משותפים שניתן ביום 24.04.1985 עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד בו 3 כניסות ו- 2 קומות, המכיל 16 דירות.

[4] בפועל לפי התשריט, התכנית כוללת גם 3 חלקות נוספות (מס' 429, 529-528)

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

בחלקה 426 בנוי מבנה מגורים ותיק אשר בהתאם לצו רישום בתים משותפים שניתן ביום 24.04.1985 עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד המכיל 3 קומות וכניסה אחת, המכיל 16 דירות.

<u>סוג בניה</u>

הבניינים הבנויים בחלקות בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח.

גג המבנים הינו גג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

המבנים הבנויים כיום ותיקים במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי, התואם את גילם הכרונולוגי והפיזי.

<u>מבט לחזית מזרחית של חלקה 425</u>



<u>מבט לחזית דרומית של חלקה 426</u>



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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

<u>תצלום אוויר מיום 18.08.2023 מאתר סימפלקס</u>



<u>תצלום אוויר מיום 18.08.2023 מאתר סימפלקס</u>



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

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

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 234897 מיום 18.06.2023, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	: 10123.
חלקה	: 425.
שטח רשום	: 1,594.00 מ"ר.
תתי חלקות	: רשומות 16 תת"ח בשטח משתנה, כפי שמפורט בנסח.
זכויות	: רשומות על שם בעלים שונים, כפי שמפורט בנסח.
משכנתאות	: רשומות על חלק מתת"ח, כפי שמפורט בנסח.
הערות	: רשומות הערות שונות על תת"ח, כפי שמפורט בנסח.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 234904 מיום 18.06.2023, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	: 10123.
חלקה	: 426.
שטח רשום	: 1,558.00 מ"ר.
תתי חלקות	: רשומות 12 תת"ח בשטח רשום של 57.5 מ"ר כל אחד.
זכויות	: רשומות על שם בעלים שונים, כפי שמפורט בנסח.
משכנתאות	: רשומות על חלק מתת"ח, כפי שמפורט בנסח.
הערות	: רשומות הערות שונות על תת"ח, כפי שמפורט בנסח.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 234857 מיום 18.06.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	: 10123.
חלקה	: 429.
שטח רשום	: 1,242.00 מ"ר.
הערת רשם	: שצ"פ.
זכויות	: המועצה המקומית פרדס-חנה.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 234877 מיום 18.06.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	: 10123.
חלקה	: 528.
שטח רשום	: 635.00 מ"ר.
זכויות	: המועצה המקומית פרדס-חנה כרכור.

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

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

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 234882 מיום 18.06.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש : 10123.

חלקה : 529.

שטח רשום : 463.00 מ"ר.

זכויות : המועצה המקומית פרדס-חנה כרכור.

9.2. הסכם רכישה

לא הועברו לידי הסכמי הרכישה של הדירות במתחם.

לפי הסכמת הצדדים, חבות בהיטל השבחה במימוש הנדון הינו רק בגין התכנית המשביחה הנדונה וההקלות.

9.3. הסכם מכר לתת חלקה 12 בגו"ח 10123/425

בהתאם להעתק הסכם מכר שהוצג בפני בהחלטה קודמת שערכתי, מיום 02.12.2020 שנערך בין אברמוב מרגלוית (להלן – "המוכר"), לבין ארביב אביעד שמעון וארביב אפרת סולנג' (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר	זכויות הבעלות בדירת מגורים הידועה כגוש 10123 חלקה 425, תת חלקה 12, המצויה בדרך למרחב 291, דירה 12 (כניסה ג') בשטח רשום של 27.2 מ"ר הכוללת 2 חדרי שינה, מטבח, חדר שירותים ומקלחת. ככל הידוע לצדדים, עפ"י מכתב מיום 07.09.2020, מעל 80% מבעלי הזכויות חתמו על הסכם פינוי בינוי.
התמורה	1,040,000 ₪.
היטל השבחה	היטל ההשבחה בגין תב"ע שנכנסה לתוקף עד ליום חתימת הסכם זה ישולם ע"י המוכר.

9.4. תיק בית משותף

גו"ח 10123/425:

בהתאם לצו רישום בתים משותפים מס' 64/85 שניתן ביום 24.04.1985, עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד בו 3 כניסות ו- 2 קומות המכיל 16 דירות.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי בכל קומה 8 יח"ד X 2 קומות, סה"כ 16 יח"ד, מעל קומת מרתף חלקית בה מקלט.

גו"ח 10123/426:

בהתאם לצו רישום בתים משותפים מס' 2098/83 שניתן ביום 10.02.1983, עולה כי הבית מורכב ממבנה אחד המכיל 3 קומות וכניסה אחת, המכיל 12 דירות.

מעיון בתשריט התכנית עולה כי בכל קומה 4 יח"ד X 3 קומות, סה"כ 12 יח"ד, מעל קומת קרקע מפולשת חלקית בה מקלט.

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

9.5. <u>הסכם פינוי בינוי</u>

בהתאם להעתק הסכם מיום 18.01.2021, שנערך בין בעלי הדירות בבניין ברחוב דרך למרחב 291 פרדס חנה כרכור, חלקה 425 בגוש 10123, [להלן: "הבעלים/הדיירים"], לבין גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ [להלן: "יזם"], עולים הפרטים הבאים:

והואיל וברצון הצדדים להתקשר בהסכם, לפיו בכפוף להתקיימות כל התנאים המתלים שבו, יהרוס היזם את הבניינים הקיימים, הבנויים במתחם, ויבנה עבור הבעלים דירה חדשה בבניין/ים החדש/ים, תוך ניצול מיטבי של זכויות הבניה שיאושרו למתחם ובתמורה לכך יעביר הבעלים ליזם את מלוא זכויות הבעלים בדירה, בבניין הקיים ובחלקה.

התמורה שטח הדירה החדשה והצמדותיה יהיו לפי תיאור הדירה בנספח ב'5 להסכם.

התאמת תמורה: ככל וצפי מכירות היזם יעמוד על סך של 140 מ' ₪ ללא מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה יהיו הבעלים זכאים לתמורה נוספת מהמכירות, לפי ההסכם.

<u>מסירת הדירה הנוכחית ליזם:</u>

הבעלים יהיה רשאי למסור ליזם את הדירה הנוכחית בכל עת החל מ- 45 יום ממועד הודעת הפינוי ועד למועד הפינוי ולקבל החל ממועד זה את תשלום דמי השכירות.

<u>תקופת הפינוי:</u>

שכ"ד החודשי שישולם לבעלים, יהיה בסכום בש"ח השווה לשכ"ד חודשי לגבי כל אחת מהדירות הנוכחיות, בתנאי שוק חופשיים (דירות דומות לדירת הבעלים באזור) בתוספת 10% לסכום זה.

היזם יישא בעלות ההובלה לדירה החלופית ובחזרה וסיוע כספי לשירות אריזה לדיירים.

<u>היטל השבחה:</u>

היזם יישא וישלם את מלוא היטל ההשבחה לצורך מימוש הפרויקט בכל דרך שהיא.

היזם יהא רשאי לפעול בהתאם להוראות כל דין להפחתת שומת היטל ההשבחה, והבעלים מתחייבים לשתף פעולה עם היזם.

<u>נספח ב'5:</u>

בעלי הדירות יהיו זכאים כ"א לדירה חדשה, אשר שטחה יהיה כמפורט להלן:

שטח הדירה הנוכחית (עפ"י מדידה של המודד המוסמך) בתוספת 12 מ"ר.

מרפסת שמש: לכל אחת מהדירות החדשות תוצמד מרפסת שמש בשטח של 12 מ"ר.

חניה: לכל אחת מהדירות תוצמד, ללא תמורה, חניה אחת.

על פי מכתב מתאריך 26.10.2021 שהועבר לידי "נספח תמורות" של חברת גרופית עולה כי התמורה עודכנה לתוספת של 18 מ"ר לשטח הקיים בכל דירה וכן מרפסת של 12 מ"ר + חניה + מחסן.

<u>הערות הח"מ למיצב המשפטי</u>

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יצוין כי לא הועבר לידי הסכם לרכישת הזכויות.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

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

10. מצב תכנוני ורישוי

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

תכנוני – מצב קודם

תכנית ש/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 1324 מיום 22.12.1966.

ייעוד	-	ניכר כי המקרקעין בתחום אזור מגורים ג'.
מגרש מינ'	-	גודל מגרש מינ' 750 מ"ר או כפי שקיים.
מס' קומות	-	4 קומות.
היקף בינוי	-	25% מותר בכל קומה.

תכנית ש/150 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2301 מיום 06.03.1977.

החלקה	-	426	425
ייעוד	-	אזור מגורים ג'.	אזור מגורים ג'.
אזור	-	מגורים 3 קומות+ עמודים	מגורים 2 קומות.
מגרש מינ'	-	גודל מגרש מינ' 1,000 מ"ר.	גודל מגרש מינ' 1,500 מ"ר.
מס' קומות	-	3 קומות+ עמודים.	2 קומות+ עמודים.
היקף בינוי	-	40% מותר בכל קומה.	25% מותר בכל קומה.
מס' יח"ד	-	12 יח"ד בהתאם לתשריט.	16 יח"ד בהתאם לתשריט.
הערה	-	שטח מינימלי של יח"ד לא יהיה פחות מ- 70 מ"ר, נטו.	

תכנית ש/212 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2547 מיום 28.06.1979.

ייעוד	-	אזור מגורים ג'.
מס' מגרשים	-	מגרשים 35-36.
מגרש מינ'	-	גודל מגרש מינ' 740 מ"ר.
מס' קומות	-	3 קומות+ עמודים חלקה 426 ו- 2 קומות+ עמודים חלקה 425.
היקף בינוי	-	80% בכל הקומות ברוטו.
מס' יח"ד	-	16 יח"ד בחלקה 425 ו- 12 יח"ד בחלקה 426, בהתאם לתשריט.
קווי בניין	-	קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 4 מ'.

תכנית ש/298 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2889 מיום 03.02.1983.
מטרת התכנית לאפשר בנייה של 2 מבנים נפרדים על מגרש מגורים אחד, לשם הטבה של תנאי הדיור במקום, כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ-8 מטר בשטח מגרש שאינו קטן מ- 1,000 מ"ר.

תכנית ש/156 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2935 מיום 16.06.1983.
מטרת התוכנית:
שינוי למונח "מגרש חניה" בתכנית מתאר פרדס חנה (ש/1).

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

תכנית ש/294 פורסמה למתן תוקף בי.פ 2977 מיום 03.11.1983.
מטרת התוכנית:
לתכנן את השטח ולייעד שטחים למטרות כפי שמפורט ברשימת התכליות, ולבטל את החלוקה הקיימת ולרשום במקומה, במשרד ספרי האחוזה, את החלוקה החדשה בהתאם להוראות התכנית ולמסומן בתשריט.
אזור מגורים ג':
מיועד להקמת בנייני מגורים שיכללו יח"ד בבניינים בני 3 קומות עם או בלי עמודים.
זכויות בניה:
ללא שינוי בתכנית ש/212.

תכנית ש/מק/961/ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4939 מיום 04.12.2000.
מטרת התוכנית:
1. שינוי קו בנין הקבוע בתכנית.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

תכנית ש/מק/960/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ 4939 מיום 04.12.2000.
מטרת התוכנית:
1. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
2. הקטנת גודל מגרש, או גודל מגרש למספר יחידות, שנקבע בתכנית מתאר ו/או בתכנית מפורטת אחרת ב-5% ללא תוספות בזכויות הבניה המותרות.

תכנית ש/1123/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5388 מיום 05.04.2005.
מטרת התוכנית:
1. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
2. הקטנת קו בנין קדמי וצדדי עד אפס לשטח עיקרי הנמצא מתחת למשטח החניה.
3. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים בתחומי תכנית זו.
4. הגדרת הצפיפות המותרת בשטחים המיועדים למגורים.
5. התכנית תהווה תכנית מפורטת עבור האיזורים הכלולים בתשריט ובחלק ב' בהוראות התכנית.

הוראות חלק א' יחולו על כל השטחים המותרים למגורים בתחום השיפוט.
לעניין שטחי שירות בחלק א' נקבע כי במקום בו לא נקבעו שטחי שירות, שטחי השירות יהיו חניה אחת 15 מ"ר, ממ"ד לפי תקן, מחסן דירתי עד 8 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.
סעיף זה לא כולל ייעודי קרקע של מגורים ג'.

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

תכנית ש/1028 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5511 מיום 04.05.2006.

מטרת התוכנית:

1. התחדשות ושיפור שכונת מתחם החשמונאים בפרדס חנה.
2. איחוד מגרשים נוספים לבניה למגורים צמודי קרקע, בתוך המרקם הקיים.
3. הגדלת צפיפות המגורים המותרת בשכונה ביחס לתכניות התקפות עד כה.
4. הגדלת שטחי הבניה המותרים בהתאם להגדלת הצפיפות.
5. קביעת הוראות בניה והנחיות לעיצוב ארכיטקטוני ונופי, והנחיות תנועה וחניה.

תשריט התכנית:

ניכר כי חלקות מס' 425-426 אינן כלולות בתחום התכנית.

תכנית ש/601 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5550 מיום 09.07.2006.

מדובר בתכנית שיקום שכונת גאולה מרכז קליטה, שב"ל ומגורים לאורך רחוב למרחב.

ייעוד - אזור מגורים ג'.

התכנית מאפשרת הרחבת דירות מגורים.

ממ"ד: לא יוצא היתר בשטח תכנית זו טרם מולאו דרישות הג"א ביחס למרחבים מוגנים.

טיפוס 30 – בניין טורי – גו"ח 10123/425:

ההרחבה תיבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס' 1.

ההרחבה לא תעלה על שטח של 39 מ"ר להרחבה לדירה מטיפוס A, ועל 35 מ"ר לדירה מטיפוס B.

תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 2.

ההרחבה עד 38 מ"ר לדירה מטיפוס C ו- 57 מ"ר לדירה מטיפוס D.

טיפוס 25 – בניין H – גו"ח 10123/426:

ההרחבה תיבנה לפי המסומן על גבי התכנית של טיפוס הבניין בנספח מס' 1.

ההרחבה לא תעלה על שטח של 37 מ"ר לדירה.

תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת יחידות הדיור שבקומה 3 ההרחבה לדירה לא תעלה על 55 מ"ר.

תכנית ש/מק/601/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5805 מיום 15.05.2008.

מטרת התכנית היא לאפשר גמישות ביישום תוספות הבניה, לקבוע את ההוראות שיש לעמוד בהם כתנאי למתן היתר, ולקבוע את אופן הרחבת הדירות במבנים משותפים תוך שמירה על חזות נאה של המבנה.

בין מטרות התכנית:

1. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.
2. הרחבות שטחן של יח' דיור עד לשטח של 120 מ"ר.
3. שינוי בקווי בנין.

הוראות:

נספח מס' 1 יהיה מנחה ולא מחייב.

קווי הבניין לצורך הרחבת דירות יהיו עד 3 מ' מגבול המגרש מכל צד.

במקומות בהם מוגדר שטח התוספת בתכנית ש/601 במ"ר ולאחר התוספת שטח הדירה קטן מ- 120 מ"ר, תותר הרחבת הדירה עד 120 מ"ר ובלבד שתעמוד בהוראות התכניות כאמור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C_2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

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

תכנוני – מצב חדש

תכנית 308–0479873 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8236 מיום 17.05.2019[5].
התכנית ממוקמת בפינת הרחובות דרך למרחב ושבי ציון.
בשטח התכנית קיימים 2 מבני מגורים בני 3-2 קומות, 28 יח"ד קיימות.
שטחי הבניה המאושרים הינם 80% עד 3 קומות.
מוצע להקים 2 בנייני מגורים חדשים בני קרקע+ 16 קומות הכוללים 13,566 מ"ר עיקרי למגורים, 114 יח"ד סה"כ, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע בשטח 399 מ"ר עיקרי, ע"י בינוי, פינוי והריסת הישן, במסגרת ההתחדשות העירונית לרווחת דיירי הבניינים.

מטרת התכנית:
הריסה של מבנים ישנים והקמת מבנים חדשים.

עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת זכויות, הוראות בנייה והנחיות לבינוי.
ב. קביעת הוראות והנחיות להריסת מבנים קיימים.
ג. קביעת הוראות ותנאים להיתר בנייה וטופס 4.
ד. קביעת הנחיות סביבתיות.
ה. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של הקרקע ללא הסכמת כל הבעלים והצגת טבלת הקצאות.

הוראות התכנית:

שימושים:

1. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה יותרו: מגורים, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, ומתקנים טכניים לשירות המגורים.
2. במפלס הכניסה מותרים: מבואת כניסה, מועדון דיירים ו/או חדר כושר, מחסנים ומתקנים טכניים לשימוש הבניין וחניה. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4 מ'.
3. תהיה חובת הקמת חזית מסחרית כלפי דרך למרחב, סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
4. לצורך ניצול שטחי המסחר, ניתן יהיה לתכנן גלריה במסחר.
5. תתאפשר הקמת חזית מסחרית כלפי השצ"פ שבתא שטח 101.
6. החזית המסחרית תהיה ברובה שקופה.
7. הקמת הקולונדה תהיה אופציה ולא חובה.
8. מתחת למפלס הכניסה הקובעת מותרים שטחי שירות ומתקנים טכניים לשירות המגורים והמסחר, כגון: מחסנים, חדר שנאים, תשתיות וכדו'.
9. במפלס קומה 16 מותרים: מגורים בנסיגה של 3 מ' (לצורך דופלקס או פנטהאוז), מתקנים טכניים ופונקציות שירות.

בינוי ו/או פיתוח:

לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות כנדרש בחוק ובתקנות.

[5] מועד פרסום בעיתונים.

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

זכויות הבניה:

ייעוד	-	מעיון בתשריט התכנית עולה כי מגרש מס' 501 בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית דרומית. הבניינים הקיימים מסומנים להריסה.
שטח מגרש	-	3,077.16 מ"ר.
היקף בינוי	-	**מגורים:** עילי: 11,970 מ"ר עיקרי+ 7,869 מ"ר שירות, תת קרקעי: 400 מ"ר שירות. שטחי השירות כוללים 684 מ"ר עבור מחסני דיירים (6 מ"ר ליח"ד). **מסחר:** עילי: 399 מ"ר עיקרי+ 200 מ"ר שירות, תת קרקעי: 50 מ"ר שירות.
תכסית	-	45%.
מס' יח"ד	-	114.
גובה	-	65 מ'.
מס' קומות	-	17 קומות מעל הכניסה+ 1 מתחת לכניסה (קרקע+ 15 קומות+ קומה עליונה בנסיגה וגג טכני).
מרפסות	-	1,596 מ"ר בנוסף לשטח עיקרי.

חניה:

מס' מקומות חניה למגורים לא יפחת מחניה אחת לכל יח"ד.

יינתן פטור מתקן חניה לשימושי מסחר.

ביצוע התכנית:

זמן משוער לביצוע התכנית- תוך 10 שנים מיום אישורה.

תוקף התכנית יפוג אם תוך 7 שנים מיום אישורה למתן תוקף לא יוצא היתר בניה.

לוועדה המקומית יהיה שיקול דעת ובסמכותה להאריך את פרק הזמן להוצאת היתר הבניה בשנה נוספת.

לוועדה המחוזית יהיה שיקול דעת להאריך את תוקף התכנית לתקופה נוספת.

טבלת הקצאה ואיזון:

מעיון בטבלת הקצאה ואיזון עולה בגין 28 תת"ח הקיימות בחלקות 425-426 (16 יח"ד בחלקה 425 ו- 12 יח"ד בחלקה 426) הוקצו הזכויות המלאות במגרש מס' 501.

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

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

רישוי – מצב קודם

חלקה 425:

היתר בניה מס' 1381/71 מיום 02.04.1972 – הועבר לידי משמאי המבקשת
התיר הקמת 16 יח"ד במבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית בשטח כולל של 738.36 מ"ר.
48 מ"ר חדר מדרגות+ 39 מ"ר מקלט.

היתר בניה מס' 452/1989 מיום 24.05.1989 – הועבר לידי משמאי המבקשת
התיר הרחבת יח"ד בקומת קרקע בשטח של 35.28 מ"ר.

היתר בניה מס' 20060863 מיום 23.10.2006 – הועבר לידי משמאי המבקשת
התיר הרחבת יח"ד בקומת קרקע בשטח של 26.16 מ"ר וכן גדר.

היתר בניה מס' 20060188 מיום 12.12.2007 – הועבר לידי משמאי המבקשת
התיר תוספת ל- 2 יח"ד ב- 2 קומות: קומת קרקע מרפסת מקורה של 18.5 מ"ר והריסת גגון ומשטח בטון ובקומה א' מרפסת מקורה בשטח של 36.54 מ"ר.

היתר בניה מס' 20091761 מיום 09.01.2011 – הועבר לידי בהחלטה קודמת
התיר תוספת לבית קיים, מטבח וחדר מגורים, מרפסת מקורה ע"י פרגולת עץ.
מעיון בתכנית ההיתר עולה כי מדובר בהרחבת תת"ח 12.

שטח בנוי קיים	-	31.37 מ"ר.
שטח מוצע	-	35.65 מ"ר.
סה"כ	**-**	**67.02 מ"ר בתוספת 21.39 מ"ר פרגולת עץ בבניה קלה.**

היתר בניה מס' 20111322 מיום 09.02.2012 – הועבר לידי משמאי המבקשת
התיר תוספת ליח"ד בקומת קרקע, מגורים כולל ממ"ד בשטח של 48.43 מ"ר וכן גדר.

היתר בניה מס' 20131731 מיום 16.02.2014 – הועבר לידי משמאי המבקשת
התיר תוספת ליח"ד בקומה א', 35.65 מ"ר.

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

חלקה 426:

היתר בניה מיום 25.11.1971 – לפי שומת משיבה מתוך שומת האיזון וההקצאה לתכנית[6]
התיר הקמת 12 יח"ד במבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף חלקית בשטח כולל של 796 מ"ר.

היתר בניה מיום 13.05.1990 – לפי שומת משיבה מתוך שומת האיזון וההקצאה לתכנית[7]
התיר הרחבה ותוספת שטחים: ק. קרקע: מחסן בשטח 9.2 מ"ר, קומה א': מגורים בשטח 27.93 מ"ר.

היתר בניה מיום 19.11.2006 – לפי שומת משיבה מתוך שומת האיזון וההקצאה לתכנית[8]
התיר הרחבה ותוספת שטחים ב- 3 קומות מגורים: ק. קרקע: 2 מחסנים בשטח 20.24 מ"ר, קומה ב': מגורים בשטח 27.93 מ"ר, קומה ג': מגורים בשטח 27.93 מ"ר.

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20220417 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבתה מס' 2023001 מיום 22.02.2023
מבוקש הריסת שני מבני מגורים והקמת 124 יח"ד בשני בניינים בני 17 קומות מעל הקרקע+ קומת גג טכני וכן קומת מרתף שירות, ביצוע משטחי חניה עילית ועב' פיתוח שטח.
הבקשה מציעה הקלה לעניין:
תוספת 10 יח"ד למספר יח"ד המותרות - מוצעות 124 יח"ד במקום 114 יח"ד המותרות, על פי 308-0479873.

מעיון בהחלטת הוועדה לאישור הבקשה עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:
הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו ולאשר את ההקלות המבוקשות.
החלטת הוועדה לאשר את הבקשה בתנאים, ביניהם:
נספח תיקונים טכניים.
היתר הבניה יופק בשני שלבים:
שלב א' - הריסת מבנים כולל פינוי אסבסט כנדרש בחוק.
שלב ב' - הפקת היתר בניה לביצוע עבודות פיתוח ובניה.

[6] לא הועבר לידי היתר הבניה ולא אותר ע"י היתר הבניה בתיק הבניין האינטרנטי.
[7] לא הועבר לידי היתר הבניה ולא אותר ע"י היתר הבניה בתיק הבניין האינטרנטי.
[8] לא הועבר לידי היתר הבניה ולא אותר ע"י היתר הבניה בתיק הבניין האינטרנטי.

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

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תכנית הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[9]:

חישוב שטחים בנין: 501

	למטרות עיקריות							למטרות שירות											סה"כ שטח בניה		אחר			
	מוצע		סה"כ					מוצע							סה"כ						מוצע			
מפלס	מגורים	מסחר והסעדה	סה"כ עיקרי מוצע	עיקרי מנ"ד	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	קומה	מתחת לקרקע	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מערכות טכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	מרפסת זיזית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
−4.55							קומה −1	כן				68.56		217.90				286.46	286.46	9.31	286.46	9.31				7.49
0.00							קומת קרקע	לא		10.14	21.14	320.45		113.46	92.43	1292.40		1850.02	1850.02	60.12	2214.15	71.96			248.12	106.39
+3.50		33.79	33.79		33.79	1.10	קומת גלריה	לא				187.34	4.21	79.12		278.75	26.77	576.19	576.19	18.73	609.98	19.82		1061.07		619.68
+7.00	737.39		737.91	0.52	737.91	23.98	קומה 1	לא	72.00	28.38		117.91		14.41			37.47	270.17	270.17	8.78	1008.08	32.76	96.10	43.83		81.30
+10.15	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 2	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+13.30	735.36		735.88	0.52	735.88	23.92	קומה 3	לא	72.00	28.38		121.66		14.48			36.50	273.02	273.02	8.87	1008.90	32.79	104.51			81.67
+16.45	738.94		739.46	0.52	739.46	24.03	קומה 4	לא	72.00	28.38		117.38		14.21			36.65	266.62	266.62	8.73	1008.08	32.76	96.10			81.30
+19.60	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 5	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+22.75	735.36		735.88	0.52	735.88	23.92	קומה 6	לא	72.00	28.38		121.66		14.48			36.50	273.02	273.02	8.87	1008.90	32.79	104.51			81.67
+25.90	735.66		736.18	0.52	736.18	23.93	קומה 7	לא	72.00	28.38		117.91		14.38			39.22	271.89	271.89	8.84	1008.07	32.76	96.10			81.30
+29.05	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 8	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+32.20	734.53		735.05	0.52	735.05	23.89	קומה 9	לא	72.00	28.38		122.49		14.48			36.50	273.85	273.85	8.90	1008.90	32.79	104.51			81.67
+35.35	735.11		735.63	0.52	735.63	23.91	קומה 10	לא	72.00	28.38		117.91		14.34			39.81	272.44	272.44	8.85	1008.07	32.76	96.10			81.30
+38.50	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 11	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+41.65	735.75		736.27	0.52	736.27	23.93	קומה 12	לא	72.00	28.38		121.66		14.48			36.11	272.63	272.63	8.86	1008.90	32.79	104.51			81.67
+44.80	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 13	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+47.95	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 14	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+51.10	748.89		749.41	0.52	749.41	24.36	קומה 15	לא	72.00	28.38		115.57		14.37			28.16	258.48	258.48	8.40	1007.89	32.76	96.10			81.48
+54.60	577.84		577.88	0.04	577.88	18.78	קומה 16	לא	36.00	12.74		112.38		14.36			37.08	212.56	212.56	6.91	790.44	25.69	17.06	238.62		61.46
+58.10							קומת גג 17	לא						145.34				145.34	145.34	4.72	145.34	4.72		832.22		74.34
	11708.17	397.92	12113.93	7.84	12113.93	393.74	מעל הקרקע		1116.00	448.58	21.14	2387.74	4.21	568.13	92.43	1571.15	559.73	6769.11	6769.11	219.98	18883.04	613.71	1492.20	1975.74	248.12	2084.11
							מתחת הקרקע					68.56		217.90				286.46	286.46	9.31	286.46	9.31				7.49
	11708.17	397.92	12113.93	7.84	12113.93	393.74	סה"כ המבנה		1116.00	448.58	21.14	2456.30	4.21	786.03	92.43	1571.15	559.73	7055.57	7055.57	229.29	19169.50	623.02	1492.20	1975.74	248.12	2091.60

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ומסמכים שהועברו מהם בלבד. יודגש כי לא הוצגו בפני כלל היתרי הבניה במתחם.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

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

[9] תכנית בקשה להיתר שהועברה לידי משמאי הצדדים.

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

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

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

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

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

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

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועדים קובעים.

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

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

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

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

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקשת]	הארות
תכנית 308-0479873	01.06.2019	19,671,390 ₪	4,122,947 ₪[10]	שיעור ההיטל 50%
הקלה	22.02.2023	107,640 ₪	66,240 ₪	

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

[10] עוד הוסיף השמאי כי בנסיבות מקרה זה יש לנטרל מהשווי "במצב החדש" כ- 10% המהווה את החלק היחסי הלינארי של הממ"ד בשטח דירה מוצעת. לשיקול דעת השמאי המכריע.

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

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 29.02.2024

1. שיקולים ועקרונות בשומה:

בשומה זו הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

1.1 מיקום הנכס במרקם הכללי של פרדס חנה-כרכור.

1.2 שטח הנכס ומאפייניו.

1.3 המצב התכנוני.

1.4 המימוש המבוקש - בקשה להיתר מס' 20220417 המהווה מימוש חלקי לתכנית מס' 308-0479873.

ההשבחה תחושב באופן הבא:

שווי מצב קיים - שווי 28 הדירות הקיימות.

שווי מצב חדש - שווי הקרקע ע"פ זכויות הבנייה בתכנית מס' 308-0479873 תוך דחיה ממועד כניסת התכנית לתוקף ועד למועד בו תתאפשר תחילת הבניה תוך הבאה בחשבון שווי שימוש והנאות ביניים/תשלומי שכ"ד בתקופה שעד להריסת הקיים (יתווסף לשווי במצב החדש).

הנאות ביניים ממועד הריסת הקיים ועד לגמר הבניה (חלף דמ"ש שישלם היזם), לא יובאו בחשבון.

1.5 מחירי נכסים רלוונטיים במועד הקובע תוך ביצוע התאמות נדרשות וכן שומות מכריעות רלבנטיות בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבנייה.

2. תחשיב שומה:

תכנית מס' 308-0479873:

מצב קיים:

להלן סקר מחירי דירות[11]:

11.2. סקר מחירים לדירות במצב הקיים:

להלן פירוט מחירים מבוקשים לדירות בעלות אופי דומה לדירות הקיימות במקרקעין נשוא חוות הדעת:

דירות יד שנייה עסקאות בסביבת מתחם נשוא חוות הדעת							
תאריך מכירה	כתובת	חדרים	שטח	קומה	מחיר מכיר	מחיר למ"ר	שנת בניה
31/08/2016	דרך למרחב 102	3	59	0	580,000	9,831	1970
15/08/2016	דרך למרחב 299	3	55	3	630,000	11,455	1970
04/08/2016	דרך למרחב 103	3	56	1	750,000	13,393	1970
14/07/2016	דרך למרחב 81	3	62	1	610,000	9,839	1980
14/06/2016	פרדס חנה 68	2	45	1	550,000	12,222	1970
04/04/2016	דרך למרחב 102	4	60	1	740,000	12,333	1960
14/02/2016	דרך למרחב 298	2	28	0	400,000	14,286	1970
17/03/2017	דרך למרחב 296	3	59	0	730,000	12,373	1970

בהתאם לסקר המחירים שנערך בשכונה עולה כי דירות ישנות בעלות אופי דומה לדיירות הקיימות בפרויקט מבוקש מחיר בשווי ממוצע של 11,500 ₪ למ"ר. מחיר זה מגלם את בחלקו פוטנציאל ההתחדשות העירונית במתחם.

להערכתנו מרכיב הפוטנציאל במחירי המכירה מגלם כ 15% מהמחיר למ"ר נטו ועל כן שווי הדירות הקיימות ללא פוטנציאל צפוי היה להיות בטווח של כ-10,000 א' ₪ למ"ר, ובהתאמה שווי דירה ממוצע בשטח של כ- 62 מ"ר צפוי היה להיות בגבולות 620,000 ₪.

[11] ע"פ שומת מקרקעין מבוססת הנחה מיום 13.8.17 אשר נערכה ע"י פז כלכלה והנדסה.

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

להלן סקר מחירים נוסף:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	קומה	חדרים	שנת בניה	מחיר עסקה		שווי מ"ר בנוי	
עסקאות בחלקות 424-420 הצמודות										
07.08.2020	10123/424/24	למרחב 103	70	3/3	3	1970	735,000	₪	10,500	₪
30.12.2018	10123/422/3	למרחב 96	60	1/3	3	1970	780,000	₪	13,000	₪
24.08.2018	10123/420/11	למרחב 299	72	3/3	3	1970	735,000	₪	10,208	₪
07.08.2018	10123/422/3	למרחב 96	60	1/3	3	1970	780,000	₪	13,000	₪
17.12.2017	10123/420/10	למרחב 299	65	3/3	3	1970	620,000	₪	9,538	₪
29.10.2017	10123/420/8	למרחב 299	56	2/2	3	1980	665,000	₪	11,875	₪
ממוצע ללא חריגים			**63.8**	**-**	**-**	**1971.7**	**719,167**	₪	**10,530**	₪
עסקאות בגוש 10142, חלקות 11-2										
20.11.2019	10142/7/17	דרך למרחב 537	59	3/4	2	1960	600,000	₪	10,169	₪
16.09.2019	10142/9/17	דרך למרחב 535	59	3/3	3	1960	605,000	₪	10,254	₪
07.02.2019	10142/9/21	דרך למרחב 535	59	2/3	2	1980	585,000	₪	9,915	₪
08.11.2018	10142/5/1	דרך למרחב 539	70	1/3	3	1970	770,000	₪	11,000	₪
24.06.2018	10142/6/12	דרך למרחב 538	74	3/3	3	1990	700,000	₪	9,459	₪
07.05.2018	10142/7/15	דרך למרחב 537	49	2/3	3	1970	585,000	₪	11,939	₪
07.11.2017	10142/2/5	דרך למרחב 2	65	2/3	3	1970	660,000	₪	10,154	₪
06.11.2017	10142/4/17	דרך למרחב 540	59	3/3	3	1960	695,000	₪	11,780	₪
01.11.2017	10142/7/14	דרך למרחב 537	48	2/3	2	1970	545,000	₪	11,354	₪
25.09.2017	10142/4/10	דרך למרחב 540	60	קרקע	3	1980	650,000	₪	10,833	₪
ממוצע			**60.2**	**-**	**-**	**1971**	**639,500**	₪	**10,686**	₪

שווי מ"ר בנוי מצב קודם - 11,000 ₪[12].

סה"כ שווי מצב קודם: 1,684.10 מ"ר בנוי× 11,000 ₪ = 18,525,100 ₪.

<u>מצב חדש</u>

- שומה מכרעת מישל אשור בגו"ח 10074/336,338, סמטת הדורות - שווי מ"ר מבונה מגורים רוויה (פלדלת) בגילום מרפסות - 6,130 ₪ למועד הקובע 19.11.2022.
- שומה מכרעת גיא צדיק בגו"ח 10073/75, המייסדים 16 - מסחר 6,150 ₪/מר"א, מגורים רוויה 5,000 ₪ /מר"א, ליום 15.1.2022.

[12] על הצד הזהיר והגבוה.

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

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

- נתוני רשות המיסים - דירות 4 חד' חדשות ברחבי היישוב (2018-2019):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר
010121-0355-007-18	23/05/2019	1,269,000	2018	98
010121-0355-000-00	18/04/2019	1,283,999	2018	98
010121-0355-000-00	16/04/2019	1,240,999	2018	98
010121-0355-007-14	15/04/2019	1,254,999	2018	98
010121-0355-000-00	11/03/2019	1,273,999	2018	98
010121-0355-007-06	05/03/2019	1,240,999	2018	98
010121-0355-007-09	21/02/2019	1,261,999	2018	98
010121-0355-008-13	20/02/2019	1,274,999	2018	98
010102-0182-012-00	07/02/2019	1,520,000	2018	102
010121-0355-008-10	27/01/2019	1,273,999	2018	98
010072-0179-006-00	23/01/2019	1,465,000	2018	123
010074-0210-000-00	21/01/2019	2,090,000	2018	121
010121-0355-000-00	31/12/2018	1,460,999	2018	111
010121-0298-000-00	16/12/2018	1,273,000	2018	98
010102-0182-000-00	28/11/2018	1,370,000	2018	106
010102-0182-002-07	21/11/2018	1,475,000	2018	106
010102-0182-019-01	09/11/2018	1,555,000	2018	106
010102-0182-013-01	09/11/2018	1,485,000	2018	106
010072-0245-000-00	09/11/2018	1,520,000	2018	100
010102-0182-000-00	02/11/2018	1,465,000	2018	106
010102-0182-005-25	01/11/2018	1,505,000	2018	106
010102-0182-001-31	24/10/2018	1,545,000	2018	106
010072-0181-000-00	18/10/2018	1,565,000	2018	95
010102-0182-001-18	18/10/2018	1,485,000	2018	106
010121-0266-000-00	08/10/2018	1,450,999	2018	111
010121-0266-000-00	31/08/2018	1,239,000	2018	98
010074-0210-005-00	26/08/2018	1,350,000	2018	95
010074-0210-007-00	08/08/2018	1,400,000	2018	96
010074-0210-009-00	04/07/2018	1,400,000	2018	95

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.11.2022 בגו"ח 10105/594, דרך הבנים 31 פח"כ, נקבע שווי מר"מ אקוו' לבניה רוויה בסך של 4,641 ₪ כולל פיתוח ומע"מ, למועד הקובע 14.5.2019.

מהאמור לעיל, סביר לאמוד את ערכי השווי למועד הקובע, כדלקמן[13]:

- שווי מר"מ מגורים רוויה (לא כולל מע"מ) - 4,000 ₪[14].
- שווי מר"מ מסחר (לא כולל מע"מ) - 5,000 ₪[15].

[13] למען הזהירות, לא נלקחו בחשבון תוספות שווי לדירות גג וכיו"ב.

[14] מגורים מעל מסחר.

[15] מקדם 1.25 ממגורים בבניה רוויה.

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

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

סה"כ שווי מצב חדש (מוצע)[16]:

11,708.17 מ"ר מגורים רוויה × 4,000 ₪ =	46,832,680 ₪.
(364.13 מ"ר מסחר ק"ק + 33.79 מ"ר מסחר בגלריה × 0.75) × 5,000 ₪ =	1,947,362 ₪.
סך ביניים:	48,780,042 ₪.
עלות הריסה: מתקזזת עם אגרות הבניה.	
דחייה למימוש (4 שנים, 6% ריבית):	0.792.
שווי מצב חדש בדחייה:	38,633,793 ₪.
תוספת שימוש ביניים מהוון למועד הקובע (2 שנים ריבית 4.5%):	1,573,040 ₪[17].
סה"כ שווי מצב חדש:	40,206,833 ₪.
הפחתה למורכבות פרויקט:	0.95.
שווי מצב חדש מתואם:	38,196,490 ₪.

שווי מצב חדש	38,196,490 ₪
שווי מצב קודם	18,525,100 ₪
השבחה	19,671,390 ₪
היטל השבחה – 50%[18]	**9,835,695** ₪

<u>הקלה בתוספת 10 יח"ד</u>

מסד נתונים:

- שומה מכרעת גיא צדיק בגו'ח 10073/75, המייסדים 16 - מסחר 6,150 ₪/מר"א, מגורים רוויה 5,000 ₪/מר"א, ליום 15.1.2022.
- שומה מכרעת מישל אשור בגו'ח 10074/336,338 סמטת הדורות - מסחר 7,000 ₪/מר"א, מגורים רוויה 6,130 ₪/מר"א ליום 19.11.2022.

[16] ללא ממ"דים.

[17] 2,500 ₪/חודש לדירה.

[18] שיעור ההיטל (50%) נקבע בהחלטת המועצה המקומית פח"כ בישיבתה מס' 60 (06/22) מיום 1.5.2022.

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

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

- נתוני רשות המיסים לדירות 4 חד' חדשות בפרדס חנה – כרכור:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח
010102-0182-023-00	26/10/2022	2,190,000	2022	118
010102-0182-019-00	08/11/2022	2,195,000	2022	118
010102-0182-015-00	15/11/2022	2,200,000	2022	118
010102-0110-021-00	16/11/2022	2,173,000	2021	111
010106-0161-012-00	30/12/2022	2,250,000	2020	105
010106-0431-123-00	29/12/2022	2,510,000	2020	117
010106-0432-140-00	16/01/2023	2,200,000	2020	92
010106-0165-133-00	28/12/2022	2,390,000	2020	110
010102-0110-020-00	04/01/2023	2,215,000	2021	111
010106-0165-133-00	29/12/2022	2,480,000	2020	110
010073-0392-000-00	19/12/2022	2,000,000	2020	120
010102-0314-004-00	29/03/2023	2,000,000	2022	105
010106-0164-132-00	24/04/2023	2,545,000	2023	100
010106-0165-128-00	21/05/2023	2,375,000	2023	117
010106-0165-132-00	21/05/2023	2,375,000	2020	117
010106-0165-132-00	22/05/2023	2,480,000	2020	117
010102-0182-011-00	19/06/2023	2,235,000	2022	118
010102-0110-040-00	23/07/2023	2,460,000	2022	127
010102-0110-032-00	31/07/2023	2,505,000	2022	127
010103-0163-011-00	22/08/2023	2,470,000	2023	120
010102-0110-035-00	27/08/2023	2,510,000	2022	144
010102-0314-006-00	04/09/2023	2,188,000	2022	110
010102-0182-007-00	07/09/2023	2,215,000	2022	117
010102-0182-024-00	10/09/2023	2,200,000	2022	115

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מצב חדש - 94.42 מ"ר.

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מצב קודם - 102.70 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי לחיוב - 82.80 מ"ר.

מקדם השבחה[19] - 0.20.

שווי מר"מ - 6,500 ₪.

ההשבחה - 107,640 ₪.

[19] שיפור תכנון/ניצול בקיזוז הגדלת ציפוף.

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

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

3. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 308-0479873	1.6.2019	₪ 19,671,390	₪ 9,835,695[20]
הקלה	22.2.2023	₪ 107,640	₪ 53,820

לתשומת לב הועדה המקומית – ככל ששולם ה"ה חלקי לתכנית מס' 308-0479873 במסגרת מימושים חלקיים קודמים בדרך של מכר, יש לקזז בהתאם מהדרישה הנוכחית.

[20] **שיעור ההיטל (50%) נקבע בהחלטת המועצה המקומית פח"כ בישיבתה מס' 60 (06/22) מיום 1.5.2022.**

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

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

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 03.06.2024

1. עקרונות, גורמים ושיקולים

1.1 מיקום הנכס במרקם הסביבתי.

1.2 סוג הנכס.

1.3 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת.

1.4 הערכה מתייחסת לזכויות בעלות מלאות.

1.5 צורת המגרש, פני הקרקע, הטופוגרפיה.

1.6 ניתנה התייחסות לפסק דין "פמיני" (רע"א 4217/04- ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים).

1.7 מצב שוק הנדל"ן במועד הקובע.

1.8 השומה נערכה לפי "גישת ההשוואה".

1.9 נלקחו בחשבון שומות של שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה.

1.10 ניתנה התייחסות למקדמי התאמה בהתאם למקובלות המקצועית.

1.11 ניתנה התייחסות לנתוני התכנון והרישוי.

1.12 ניתנה התייחסות לכך שבהתאם ל"תוספת השלישית" לחוק התכנון והבניה, "השבחה" הינה- "עליית שווים של מקרקעין".

1.13 נתוני השווי הובאו מהסביבה הקרובה ומסביבה אלטרנטיבית, בכפוף להתאמות מיקום, תקופה, אפיון בינוי וכו'.

1.14 ניתנה התייחסות לעלויות בנייה מקובלות נכון למועד הקובע.

1.15 גישת השומה לבחינת ההשבחה:

❖ ככלל, קיימות מספר גישות לבחינת ההשבחה בעקבות אישור תכנית "לפינוי-בינוי" ולהלן עיקרן:

- **<u>גישה א'- גישת ההשוואה הישירה</u> :** הן בהתאם למקובלות השמאית והן בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין "מתחם דפנה" בתל אביב (ערר 8199-07-18, להלן :"החלטה בעניין מתחם דפנה"), נקבע כי "דרך המלך" לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון תוך בחינת ערכם של המקרקעין (קרקע+ מחוברים). בהחלטה בעניין מתחם דפנה נקבע כי "גישת ההשוואה הישירה" על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית נחשבת **<u>לנכונה והרצויה ביותר</u>**.
- **<u>גישה ב'- גישת שווי המגרש לכשיתפנה</u>**:

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. למעשה- הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "פרדס חנה- כרכור" בחנה ונקטה רק בגישת שומה זו.

- **<u>גישה ג'- היוון ההנאות העתידיות לבעל הדירה בהתאם לחוזה מול היזם</u> :**

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

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

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

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.

מן הכלל אל הפרט:

- הן בהתאם להחלטה בעניין מתחם דפנה והן בהתאם לתקינה השמאית, הגישה המובילה לקביעת שווי שוק של נכס מקרקעין הינה **"<u>גישת ההשוואה הישירה" (גישה א')</u>.** גישת שומה ב' בה נקטה הוועדה המקומית, הינה גישה הרוויה בהנחות עבודה אשר בהגדרה אינן ידועות/אינן ברורות "במועד הקובע". כך לשם הדוגמא- הגישה מבוססת על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים ודחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכו'. מן המפורסמות כי שוק המקרקעין הינו שוק משוכלל, כלומר כאשר נמכרת דירה פלונית לאחר אישור תב"ע לפינוי-בינוי, שהרי עסקה זו מגלמת את כל היתרונות והחסרונות של התב"ע ביחס לדירה הנמכרת כך שגישה א' מייתרת את הצורך לאמוד באופן מלאכותי את היתרונות והחסרונות של התב"ע.
- השמאי המכריע ערן ירקוני קבע בהחלטה בדרך השלום 121 בתל אביב (גוש 6163, חלקה 156, תת חלקה 17) כי יש לבחון את ההשבחה בהתבסס על נתוני ההשוואה בשני מצבי התכנון, וזאת לאור כך שיש מספיק נתוני השוואה רלוונטיים לבחינת ההשבחה. השמאי המכריע ירקוני קבע כדלקמן: "***לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי יש לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה ובהתבסס על עסקאות שנעשו במתחם לאחר מועד אישורה של התכנית, מאחר ועסקאות אלה מגלמות את כלל רכיבי תכנית תא/4386 לרבות היקף זכויות הבניה, ייעודי הקרקע השונים, שימושי ביניים, דחיה לזמינות וכו'***".

  אציין כי בהחלטה של ערן ירקוני, הוזכרו שמאים מכריעים נוספים אשר נקטו **<u>בגישת ההשוואה</u>** לצורך בחינת ההשבחה.
- השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בהחלטה ברחוב קהילת קנדה 32 בתל אביב-יפו (גוש 7050, חלקה 196, תת חלקה 43), כי **<u>גישת ההשוואה הישירה</u>** של עסקאות מכר לדירות מגורים במתחם פינוי-בינוי הינה גישה מספיקה בכדי לקבוע את השווי "במצב החדש".
- השמאי המכריע בועז קוט בהחלטה ברחוב אדמית בגבעתיים (גוש 6163, חלקה 73, תת חלקה 137), קבע כי **<u>גם גישת ההשוואה</u>** (גישה א') הינה רלוונטית לבחינת ההשבחה.
- גם בשומה המכרעת שניתנה במתחם הנדון (שומה מתאריך 22.6.2021 ביחס לתת חלקה 12 בחלקה 425), נקבע **כי גישת שומת א' הינה בעלת המהימנות הגבוהה ביותר המצריכה מעט התאמות ולכן יש לקבוע את השווי על בסיס גישת שומה א' בלבד (וכן בקרה באמצעות גישה ג').**
- לסיכום: במתחם הנדון, קיימות עסקאות מכר לדירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי-בינוי. עסקאות אלו שנחתמו בפרק זמן סביר לאחר אישור התכניות, מגלמות את כל היתרונות והחסרונות בתב"ע. מן המפורסמות כי ככלל יש לתת משקל גבוה לעסקה שבוצעה בנכס עצמו[21]

[21] ראה החלטה בעניין "רמי לוי"- (ערר 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון) שם נקבע כדלקמן: "**לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון**."

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

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

ולכן עסקאות מכר לאחר אישור התב"ע בתוך המתחם הנדון מהוות נתון מובהק לקביעת השווי "במצב החדש".

לאור כל המקובץ דלעיל, אבחן את ההשבחה בהתאם לגישה א' שהינה גישת ההשוואה הישירה וכן אערוך תחשיב גם בגישות השומה הנוספות.

1.16 מקדם הדחיה למורכבות הפרויקט:

- אין מחלוקת (מבחינת "עקרונות שומה") מול שמאי הוועדה המקומית כי לצורך מימוש הפרויקט, נדרשת הפחתה משמעותית בשל גודל המתחם, דחיה בזמן להתארגנות ומורכבות הפרויקט.
  הנ"ל מקובל בכל פרויקט פינוי-בינוי.
  שמאי הוועדה הביא בחשבון לפי מקדם הפחתה של 0.792 (4 שנים דחיה בלבד).
- להלן דוגמאות להפחתה לדחיה בזמן, התארגנות, מורכבות, גודל פרויקט ושיתוף בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	מקדם הפחתה	הערה
לילך בן פורת	שאול המלך חיפה	10743	73	**57.49%**	
אורית גלן	דוד ברוך 2 לוד	4024	557	**58.80%**	בנוסף ניתן מקדם 0.8 למורכבות
עומר סרחאן	הנורית 24 ירושלים	30439	65	**59.00%**	
דוד טיגרמן	פרי מגדים ת"א	7093	49	**60.00%**	

לבקרה- בשומות מכריעות בתכנית הרובעים בתל אביב, נקבעו מקדמי דחיה בזמן המגלמים פרק זמן של 15-10 שנה למימוש.

- זאת ועוד - במקרה הנדון קיים גורם אובייקטיבי ממנו ניתן להסיק כי מקדם הדחיה בזמן ומורכבות הינו **<u>משמעותי יותר</u>** מאשר נטען על ידי שמאי הוועדה והינו **הטרוגניות הדירות הקיימות**: קיימת הטרוגניות של הדירות הקיימות, בין היתר, לאור הרחבות בנייה שבוצעו לאורך השנים. נתון אובייקטיבי/ עובדתי זה, יש בו בכדי לייצר מורכבות גבוהה יותר להביא להסכמת דיירים לפרויקט. לראיה – כיום מתנהל הליך משפטי ("דייר סרבן") כנגד 2 בעלי דירות שלא מסכימים לחתום על ההסכם. גם אם נכון להיום (כמעט **<u>5 שנים</u>** לאחר המועד הקובע), הרוב הדרוש בחוק לביצוע פרויקט חתם על ההסכם מול החברה היזמית – שהרי בסופו של דבר כדי להוציא את הפרויקט לפועל ולהרוס את הבניינים, נדרשת הסכמה (בין אם ברצון ובין אם "בכפייה" על פי החלטה שיפוטית) של 100% מהדיירים. העובדה שיש במתחם הטרוגניות של דירות קיימות מגדילה את הסיכוי ל"דיירים סרבנים" ולייצר עיכוב בזמן לניהול הליכים משפטיים. **מכאן – גם אובייקטיבית וגם עובדתית קיימת דחייה של לפחות 5 שנים שכבר היא גבוהה מהדחיה בזמן שהביא בחשבון שמאי הוועדה המקומית.**
- **לסיכום: להערכתי המקצועית יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לדחייה בזמן והתארגנות לקידום הפרויקט לפרק זמן מקובל יותר של <u>5-7 שנים</u>. בנוסף, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל, מורכבות ושיתוף.**

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

2. <u>נתוני השוואה למועד הקובע, ניתוח וקביעת השווי</u>

2.1 <u>עסקאות מכר לדירות מגורים וותיקות בשכונה **- לצורך קביעת "שווי מצב קודם"**</u>

❖ נערך על ידי סקר מחירים בבניני שיכון לאורך דרך למרחב (**<u>לא מהמתחם הנדון</u>**).
בניינים אלו אינם מושפעים (בוודאי לא במועד העסקאות) מפוטנציאל קונקרטי של התחדשות עירונית, כך שעסקאות מכר בבניינים אלו מהוות בסיס מתאים לצורך קביעת שווי הדירות "במצב הקודם" (כך גם נקבע בשומה מכרעת בתת חלקה 12 במתחם הנדון).

❖ להלן סקר המחירים (לפני התאמות נדרשות):

גו"ח	רחוב	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010123-0420-008-00	דרך למרחב	29/10/2017	₪ 665,000	56	3	₪ 11,875
010123-0420-010-00	דרך למרחב	17/12/2017	₪ 620,000	65	3	₪ 9,538
010123-0420-011-00	דרך למרחב	24/08/2018	₪ 735,000	72	3	₪ 10,208
010142-0002-005-00	דרך למרחב	07/11/2017	₪ 660,000	65	3	₪ 10,154
010142-0004-010-00	דרך למרחב	25/09/2017	₪ 650,000	60	3	₪ 10,833
010142-0004-017-00	דרך למרחב	06/11/2017	₪ 695,000	59	3	₪ 11,780
010142-0005-001-00	דרך למרחב	08/11/2018	₪ 770,000	70	3	₪ 11,000
010142-0006-012-00	דרך למרחב	24/06/2018	₪ 700,000	74	3	₪ 9,459
010142-0007-001-00	דרך למרחב	08/07/2019	₪ 660,000	59	2	₪ 11,186
010142-0007-014-00	דרך למרחב	01/11/2017	₪ 545,000	48	2	₪ 11,354
010142-0007-015-00	דרך למרחב	07/05/2018	₪ 585,000	49	2	₪ 11,939
010142-0007-017-00	דרך למרחב	20/11/2019	₪ 600,000	59	2	₪ 10,169
010142-0009-004-00	דרך למרחב	16/06/2019	₪ 680,000	59	2	₪ 11,525
010142-0009-017-00	דרך למרחב	16/09/2019	₪ 605,000	47	3	₪ 12,872
010142-0009-021-00	דרך למרחב	07/02/2019	₪ 585,000	59	2	₪ 9,915
ממוצע למ"ר דירתי וותיק						**₪ 10,921**

❖ ביחס לחלק מהנתונים נדרשת תוספת שווי בשל התאמת תקופה מסוימת למועד הקובע דנן (06/2019) דנן, ולפיכך אקבע שווי למ"ר דירתי וותיק "במצב הקודם" **<u>(על הרף המינימלי)</u>** בסך של **<u>11,500 ₪/מ"ר.</u>**

2.2 <u>עסקאות מכר לדירות מגורים וותיקות לאחר אישור התב"ע **- לצורך קביעת "שווי מצב חדש"**</u>

גו"ח	תאריך העסקה	רחוב	שטח מדוד	מחיר מוצהר	התאמת תקופה	מחיר למ"ר לאחר התאמות	מקדם מובהקות
10123/426/11	3-3-21	דרך למרחב 290	67 מ"ר	₪ 970,000	0.95	₪ 13,723	50%
10123/425/12	2-12-20	דרך למרחב 291	69 מ"ר	₪ 1,040,000	0.95	₪ 14,294	50%
סה"כ שווי למ"ר בנוי (דירה וותיקה) "מצב חדש"						**₪ 14,008**	**100%**

<u>הסבר למונח התאמת תקופה:</u>

ההבדל נובע, בין היתר, מקיצור תקופת ההמתנה לגיבוש הפרויקט (הובא בחשבון מקדם התאמה מינימלי – בדומה לנקבע בשומה המכרעת לתת חלקה 12 במתחם).

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

2.3 עסקאות מכר לדירות מגורים "יד ראשונה" - **לצורך קביעת "שווי מצב חדש":**

❖ להלן פירוט נתוני השוואה מפרויקטים סמוכים ואלטרנטיביים (בכפוף להתאמות נדרשות):

פרויקט בניה חדשה "יד ראשונה" (10 קומות)- רחוב האתרוג/ אגוז					
גוש חלקה	**יום מכירה**	**שווי מכירה בש"ח**	**שטח**	**חדרים**	**מחיר למ"ר**
010121-0355-000-00	02/04/2019	₪ 1,371,000	117	5	₪ 11,718
010121-0355-000-00	03/01/2019	₪ 1,468,999	121	5	₪ 12,140
010121-0355-000-00	16/04/2019	₪ 1,240,999	98	4	₪ 12,663
010121-0355-000-00	11/03/2019	₪ 1,273,999	98	4	₪ 13,000
010121-0355-000-00	18/04/2019	₪ 1,283,999	98	4	₪ 13,102
010121-0355-000-00	31/12/2018	₪ 1,460,999	111	4	₪ 13,162
010121-0355-007-06	05/03/2019	₪ 1,240,999	98	4	₪ 12,663
010121-0355-007-08	13/06/2019	₪ 1,390,999	117	5	₪ 11,889
010121-0355-007-09	21/02/2019	₪ 1,261,999	98	4	₪ 12,878
010121-0355-007-13	30/01/2019	₪ 1,293,000	98	4	₪ 13,194
010121-0355-007-14	15/04/2019	₪ 1,254,999	98	4	₪ 12,806
010121-0355-007-15	21/01/2019	₪ 1,393,000	117	5	₪ 11,906
010121-0355-007-16	17/02/2019	₪ 1,423,000	117	5	₪ 12,162
010121-0355-007-18	23/05/2019	₪ 1,269,000	98	4	₪ 12,949
010121-0355-007-20	01/04/2019	₪ 1,431,999	117	5	₪ 12,239
010121-0355-007-31	03/01/2019	₪ 1,769,999	149	5	₪ 11,879
010121-0355-007-32	07/01/2019	₪ 1,541,999	118	5	₪ 13,068
010121-0355-007-35	04/06/2019	₪ 1,861,000	136	5	₪ 13,684
010121-0355-008-07	28/12/2018	₪ 1,380,000	117	5	₪ 11,795
010121-0355-008-10	27/01/2019	₪ 1,273,999	98	4	₪ 13,000
010121-0355-008-13	20/02/2019	₪ 1,274,999	98	4	₪ 13,010
010121-0355-008-15	07/05/2019	₪ 1,417,000	117	5	₪ 12,111
ממוצע למ"ר "פלדלת					**₪ 12,592**

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

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

פרויקט בניה חדשה "יד ראשונה" (10 קומות)- רחוב האתרוג/ אגוז					
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010121-0266-000-00	30/08/2018	1,390,000 ₪	121	5	11,488 ₪
010121-0266-000-00	19/08/2018	1,360,000 ₪	117	5	11,624 ₪
010121-0266-000-00	20/08/2018	1,410,000 ₪	121	5	11,653 ₪
010121-0266-000-00	25/10/2018	1,370,000 ₪	117	5	11,709 ₪
010121-0266-000-00	25/09/2018	1,420,000 ₪	121	5	11,736 ₪
010121-0266-000-00	26/08/2018	1,380,000 ₪	117	5	11,795 ₪
010121-0266-000-00	15/10/2018	1,384,999 ₪	117	5	11,838 ₪
010121-0266-000-00	07/08/2018	1,450,000 ₪	121	5	11,983 ₪
010121-0266-000-00	13/09/2018	1,315,000 ₪	105	4	12,524 ₪
010121-0266-000-00	31/08/2018	1,239,000 ₪	98	4	12,643 ₪
010121-0266-000-00	08/10/2018	1,450,999 ₪	111	4	13,072 ₪
010121-0266-000-00	11/10/2018	1,541,000 ₪	117	5	13,171 ₪
010121-0266-000-00	28/11/2018	1,590,000 ₪	118	5	13,475 ₪
010121-0266-005-39	03/10/2018	1,450,000 ₪	121	5	11,983 ₪
010121-0266-005-43	21/11/2018	1,448,999 ₪	121	5	11,975 ₪
010121-0266-007-28	02/06/2019	1,461,000 ₪	117	5	12,487 ₪
010121-0266-008-31	05/11/2018	1,752,999 ₪	149	5	11,765 ₪
ממוצע למ"ר "פלדלת					**12,172** ₪

פרויקט בניה חדשה "יד ראשונה" (8 קומות)- רחוב הדקלים - מיקום עדיף משמעותית					
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010102-0182-000-05	12/06/2019	1,550,000 ₪	108	4	14,352 ₪
010102-0182-000-00	13/05/2019	1,670,000 ₪	120	5	13,917 ₪
010102-0182-000-15	02/05/2019	1,613,000 ₪	120	5	13,442 ₪
010102-0182-000-00	10/04/2019	1,705,000 ₪	120	5	14,208 ₪
010102-0182-000-00	14/03/2019	1,470,000 ₪	85	3	17,294 ₪
010102-0182-006-34	13/03/2019	1,650,000 ₪	130	5	12,692 ₪
010102-0182-000-00	14/02/2019	1,650,000 ₪	135	5	12,222 ₪
010102-0182-002-11	07/02/2019	1,620,000 ₪	120	5	13,500 ₪
010102-0182-012-00	07/02/2019	1,520,000 ₪	102	4	14,902 ₪
010102-0182-000-00	07/02/2019	1,360,000 ₪	90	3	15,111 ₪
010102-0182-004-22	03/01/2019	1,645,000 ₪	127	5	12,953 ₪
010102-0182-000-00	30/12/2018	1,620,000 ₪	127	5	12,756 ₪
010102-0182-001-27	19/12/2018	1,705,000 ₪	127	5	13,425 ₪
010102-0182-000-00	05/12/2018	1,585,000 ₪	126	5	12,579 ₪
010102-0182-000-00	28/11/2018	1,370,000 ₪	106	4	12,925 ₪
010102-0182-001-09	28/11/2018	1,560,000 ₪	127	5	12,283 ₪
010102-0182-002-07	21/11/2018	1,475,000 ₪	106	4	13,915 ₪
010102-0182-020-01	09/11/2018	1,395,000 ₪	84	3	16,607 ₪
010102-0182-019-01	09/11/2018	1,555,000 ₪	106	4	14,670 ₪
010102-0182-013-01	09/11/2018	1,485,000 ₪	106	4	14,009 ₪
ממוצע למ"ר "פלדלת (לאחר התאמת מיקום)					**12,499** ₪

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

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

❖ סיכום:

- בהתאם לסקר המחירים דלעיל ולאחר התאמה למיקום ולזמן, אקבע את השווי למ"ר "פלדלת" **(על הרף המקסימלי)** בסך של **13,000 ₪/מ"ר פלדלת** כולל מע"מ (מגלם מרפסת/חניה/מחסן).

2.4 בחינת עלות ביצוע למ"ר "פלדלת" - לצורך קביעת "שווי מצב חדש" בגישת החילוץ[22]

מהות	שטח	עלות ישירה לפי מחירון דקל 06/2019	סה"כ	הערה/מקור לשטח
עיקרי	11,970 מ"ר	4,980 ₪	59,610,600 ₪	לפי תקנון
ממ"ד	1,368 מ"ר	4,980 ₪	6,812,640 ₪	לפי 12 מ"ר לדירה
שירות כללי משותף למגורים	3,339 מ"ר	4,980 ₪	16,626,577 ₪	מבוסס על תכנית ההגשה להיתר בניה המבטאת כ- 30-29 מ"ר ש"ש משותף לדירה שהינו שיעור סביר לתצורת בינוי של 17 קומות
מרפסות	1,596 מ"ר	1,310 ₪	2,090,760 ₪	לפי תקנון
חניה בקומת עמודים	1,571 מ"ר	1,000 ₪	1,571,150 ₪	בהתאם לתכנית ההגשה להיתר בניה
מחסנים	684 מ"ר	2,250 ₪	1,539,000 ₪	שטח של 6 מ"ר למחסן לפי התקנון
פיתוח חצר ושבילים	1,539 מ"ר	350 ₪	538,475 ₪	מחצית משטח המגרש
סה"כ עלות ביצוע ישירה			88,789,202 ₪	
התאמה ביחס למחירון הכלל ארצי/הפחתה למו"מ			0.95	
תוספת עלויות עקיפות			1.30	ראה פרק יח' "לקווים המנחים" של השמאי הממשלתי הראשי בטווח שבין 25-35%.
סה"כ עלות ביצוע ישירה ועקיפה			109,654,664 ₪	
סה"כ עלות למ"ר "פלדלת" במעוגל			**8,200** ₪	
לבקרה - עלות ביצוע (ישירה ועקיפה) ליח"ד			**959,400** ₪	**סביר**

2.5 בחינת שווי למ"ר מבונה מגורים – "גישת החילוץ"- לצורך קביעת "שווי מצב חדש"

שווי למ"ר בנוי מצב חדש	13,000 ₪	כולל מע"מ	ראה סעיף 8.3 לעיל
חילוץ מע"מ	11,111 ₪	1.17	
חילוץ יזמות	9,497 ₪	1.17	יזמות מינימלית למועד הקובע
הפחתת עלות בניה למ"ר "פלדלת"	8,200 ₪-		ראה סעיף 8.4 לעיל
יתרת שווי למ"ר מבונה	**1,300** ₪	במעוגל	

❖ נתונים גם לבקרה (שומות מכריעות לעניין היטל השבחה):

סידורי	השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	הערה	הערה
1	מישל אשור	הנדיב 99	10102/57	04/06/2016	**3,600** ₪	השווי מתייחס לבינוי של צמודי קרקע - נדרשת הפחתה **משמעותית** ביחס לבניה רוויה	מיקום עדיף משמעותית ומאידך נדרשת תוספת מסוימת בגין תקופה
2	שלומי יפה	הראשונים	10103/390	27/04/2019	**4,800** ₪		מיקום עדיף משמעותית
3	עומר סרחאן	פדויים 14	10123/125	11/01/2020	**3,675** ₪		
4	ברק שוורצבורד	הגאון 42	10122/80	14/05/2022	**6,000** ₪		נדרשת הפחתה משמעותית לתקופה

❖ **לסיכום ובאופן מחמיר ומקסימלי אקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה מגורים.**

[22] ככל והפרויקט יכלול גם מתקני חניה (כפי שמאפשרת התב"ע), שהרי יהיה מקום להביא נושא זה בחשבון במסגרת קביעת התשומות וההכנסות של הפרויקט.

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

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

3. תחשיבים

3.1 "שווי מצב קודם"

החלקה	שטח דירתי קיים	מקדם שווי	שווי למ"ר בנוי ותיק	סה"כ
425	973 מ"ר	1.05	₪ 11,500	₪ 11,749,700
426	894 מ"ר	1	₪ 11,500	₪ 10,276,170
סה"כ שווי "במצב קודם"				**₪ 22,025,870**

ביאור לתוספת שווי לחלקה 425:

חלקה 425 הינה חלקה בעלת יתרון ביחס למסד הנתונים שנסקר. הבינוי בחלקה 425 הינו בינוי של דירות בקומת קרקע+ דירות בקומה ראשונה, להבדיל מהבינוי הרווח בסביבה שהינו 2-3 קומות מעל קומת עמודים. חצר הבניין המשותף הינה בעלת ערך גבוה יותר כאשר דירות המגורים ממוקמות בקומת הקרקע ולא בקומת עמודים (ואז צריך לרדת בחדר המדרגות כדי להגיע לחצר המשותפת). לאור כך, הובא בחשבון מקדם תוספת שווי לחלקה זו ביחס לנתוני ההשוואה שנסקרו (יובהר כי לא הובא בחשבון במקדם תרומה של שימוש פרטי שעושות חלק מהדירות בחצר, אלא רק במובן של תרומה כחצר משותפת הסמוכה ותורמת לדירות בקומת הקרקע).

3.2 "שווי מצב חדש"

3.2.1 חלופה א' - לפי עסקאות מכר לדירות במתחם

שטח דירתי קיים	1,867 מ"ר	
שווי למ"ר דירתי ותיק "במצב חדש"	₪ 14,008	ראה סעיף 8.2 לעיל
סה"כ שווי "מצב חדש"- חלופה א'	**₪ 26,148,817**	

3.2.2 חלופה ב' - לפי שווי המקרקעין כמגרש לבניה נכון למועד הקובע[2423]

מגרש	שימוש	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	מקדם עירוב	סה"כ	הערה
501	מגורים	11,708 מ"ר	₪ 2,000	0.97	₪ 22,713,850	השטח ללא מחלוקת מול שמאי הוועדה
501	מסחר ק"ק	364 מ"ר	₪ 5,000	1	₪ 1,820,650	ללא מחלוקת מול שמאי הוועדה
501	מסחר גלריה	34 מ"ר	₪ 3,750	1	₪ 126,713	ללא מחלוקת מול שמאי הוועדה
סה"כ שווי ביניים (גולמי)					₪ 24,661,212	
עלויות הריסה ופינוי					₪ 643,991-	
סה"כ שווי "מצב חדש" לאחר ניכוי הוצאות הריסה					₪ 24,017,222	
מקדם הפחתה למורכבות, אי וודאות ושיתוף					85%	
מקדם הפחתה לדחיה בזמן					70%	N=6, I=6%
סה"כ שווי "מצב חדש" לאחר דחיה בזמן ומורכבות					₪ 14,391,514	
תרומת בינוי קיים בתקופת הדחייה (דמ"ש)					₪ 0	ראה הערה מטה
סה"כ שווי "מצב חדש"					**₪ 14,391,514**	**מגרש 501 בשלמות**

[23] ללא ממ"דים הפטורים מהיטל השבחה בעת בקשה להיתר בניה (ללא מחלוקת מול שמאי הוועדה המקומית).

[24] להלן חישוב עלות ההריסה:

שטח קיים נטו	תוספת שטחי שירות	שטח ברוטו	עלות ישירה	סה"כ
1,867 מ"ר	1.15	2,147 מ"ר	₪ 300	₪ 643,991

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

<u>הערות:</u>

1. הערה לבקרה ביחס למקדמי דחיה בזמן/מורכבות: בשומה מכרעת מתאריך 21.1.2021 ברחוב אבא הילל סילבר ברמת גן (גו"ח 6204,408-410), קבע השמאי המכריע דוד דדון מקדם הפחתה לאי וודאות ושיתוף בשיעור של 15% הפחתה+ דחיה בזמן של 5 שנים למימוש הפרויקט.
2. הערה ביחס לתוספת תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה: על פי החלטה בעמ"נ 55750-12-21 (הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבנצ'ניק אבריל), נקבע כי <u>אין להביא</u> בחשבון "במצב החדש" תרומה של שימוש ביניים. כך גם נקבע בשומה מכרעת של לילך בן פורת בשכונת נוה דוד בחיפה (גו"ח 10743/73). יחד עם זאת, ככל ויוחלט להביא בחשבון תרומה של מרכיב זה לשווי "במצב החדש" בגישת תחשיב זו ולשם הקטנת הפלוגתאות ולפישוט הסוגייה - **אקבל את אומדן דמי השכירות החודשיים שנקבע על ידי שמאי הוועדה המקומית (אך אציין כי שיעור ההיוון נראה נמוך למקובל נכון למועד הקובע ולחוסר הבהירות לפרק זמן השכירות לאור הפרויקט שברקע).**

3.2.3 <u>חלופה ג' - לפי ערך נוכחי של דירת תמורה ממוצעת לבעל הדירה[25]:</u>

שווי דירת תמורה ממוצעת "במצב החדש"	85 מ"ר	13,000 ₪	1,100,654 ₪
בדחיה להקמת הפרויקט	N=6, I=6%	70%	775,918 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים	N=6, I=6%	2,500 ₪	147,520 ₪
סה"כ שווי דירה קיימת "במצב חדש"			**923,438** ₪
מס' דירות קיימות			28
סה"כ שווי "מצב חדש"- חלופה ג'			**25,856,252** ₪

3.2.4 <u>שקלול חלופה א'+ חלופה ב'+ חלופה ג'- "מצב חדש"</u>

חלופה	שווי המקרקעין "במצב חדש"	מקדם מובהקות
א'- לפי עסקאות מכר לדירות אחרי אישור התב"ע	26,148,817 ₪	100%
ב'- לפי החלק היחסי במגרש - לבקרה	14,391,514 ₪	0%
ג'- לפי ערך נוכחי של דירת התמורה - לבקרה	25,856,252 ₪	0%
סה"כ שווי המקרקעין "במצב החדש"	**26,148,817** ₪	

<u>הערה ביחס למשקלים בין החלופות:</u> חלופה ב' הינה חלופה אשר רוויה (נכון "למועד הקובע") בהנחות עבודה רבות אשר כל אחת מהן משפיעה מהותית על תוצאת התחשיב (לא בכדי בהתאם לתקינה השמאית, "גישת ההשוואה" במגורים הינה המובהקת ביותר). לאור תוצאת חלופה ב' במקרה ספציפי זה ולחומרה, אתן משקל מלא לגישת תחשיב א'.

<u>הערה ביחס לפטור ממ"ד</u>: לשיקולו של השמאי המכריע באיזה אופן לנטרל את תרומת הממ"דים מההשבחה. אומנם בגישה ב' לא נכללה תרומת הממ"דים, יחד עם זאת ומאחר והגישה המובילה במקרה זה היא הגישה הראשונה (חלופה א') שבה לא רואים את השטחים באופן פרטני, שהרי בנסיבות מקרה זה יש לנטרל מהשווי "במצב החדש" כ- 10% המהווה את החלק היחסי הלינארי של הממ"ד בשטח דירה מוצעת. לשיקול דעת השמאי המכריע.

[25] שטח דירת התמורה הממוצעת חושב בהתאם לשטח הקיים הממוצע על פי מדידת המודד ובצירוף 18 מ"ר על פי מכתב החברה היזמית.

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

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

3.3 <u>סיכום ההשבחה בגין התב"ע</u>

שווי מצב קודם	₪ 22,025,870
שווי מצב חדש	₪ 26,148,817
סה"כ השבחה למתחם בשלמות	₪ **4,122,947**

<u>בקרה ביחס לסבירות התוצאה:</u>

כאמור – במתחם ובחלקות הנדונות, ניתנה שומה מכרעת בעקבות מכר של אחת הדירות (תת חלקה 12 בחלקה 425). כאשר אני עושה השלכה לעניין חישוב ההשבחה מן הפרט (תת חלקה 12) אל כלל התכנית על יסוד בשומה במכרעת (שומה חלוטה), שהרי זאת התוצאה המתקבלת:

<u>מצב קודם</u>			
מרכיב	שטח	שווי למ"ר	שווי מצב קודם
שטח קיים	1,866.64	₪ 11,000	₪ **20,533,040**
<u>מצב חדש</u>			
שווי דירת מגורים לפי חוזה מכר במתחם			₪ 1,000,000
מס' דירות מגורים קיימות			28
סה"כ שווי "במצב חדש"			₪ **28,000,000**
<u>השבחה</u>			
סה"כ השבחה			₪ **7,466,960**

להבנתי את "התוספת השלישית", למעשה גם "המימוש" דנן צריך להתיישב עם השומה המכרעת הקיימת במתחם עצמו לתת חלקה מס' 12 ולחייב את כלל הפרויקט כהשלמה ל- 2 הדירות שכבר שולם בגינן היטל השבחה וכאמור להפחית "מהמצב החדש" את מרכיב הממ"דים הפטור.

קרי, צפויה להתקבל תוצאת השבחה <u>נמוכה יותר</u> מאשר תוצאת ההשבחה הכוללת שקבע השמאי המכריע דוד דדון, וזאת לאור כך שהשומה דנן הינה עקב "מימוש" בדרך של היתר בניה.

<u>הערה לפרופורציה</u>: באזורים פריפריאליים כאשר הערכים נמוכים יחסית, הדחיה בזמן ואי הוודאות משמעותיים וערכי השווי "במצב הקודם" (עם "הבלוקים"), <u>לא מותירים השבחה גבוהה אם בכלל</u>.

מן המפורסמות כי מכפיל יח"ד של 4 (כמות יח"ד מוצעות בתב"ע חלקי כמות יח"ד קיימות) במיקום מעין זה ובערכי שווי של דירות מגורים חדשות בבנייה רוויה (לפי הערכים בשנת 2019), מותירים כדאיות כלכלית גבולית אם בכלל.

לאור האמור, נראה כי התוצאה אליה הגעתי הינה מקסימלית בנסיבות מקרה זה.

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

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

3.4 חישוב השבחה להקלות (הקלת "שבס")

3.4.1 סקר מחירים לדירות חדשות/חדישות בסביבה[26]:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010121-0353-035-00	18/01/2022	1,570,000 ₪	94	4	16,702 ₪
010121-0353-009-00	20/01/2022	1,700,000 ₪	118	5	14,407 ₪
010121-0353-009-00	30/01/2022	1,700,000 ₪	116	5	14,655 ₪
010121-0353-040-00	20/02/2022	1,640,000 ₪	116	5	14,138 ₪
010121-0353-000-00	02/03/2022	2,920,000 ₪	170	4	17,176 ₪
010121-0353-000-00	01/03/2022	1,450,000 ₪	96	4	15,104 ₪
010121-0353-000-00	13/03/2022	1,730,000 ₪	118	5	14,661 ₪
010121-0353-009-00	24/02/2022	2,300,000 ₪	151	5	15,232 ₪
010121-0353-013-00	09/03/2022	1,660,000 ₪	120	5	13,833 ₪
010121-0353-051-00	14/03/2022	2,290,000 ₪	151	5	15,166 ₪
010121-0353-009-00	05/04/2022	1,800,000 ₪	118	5	15,254 ₪
010121-0353-009-00	10/04/2022	1,810,000 ₪	118	5	15,339 ₪
010121-0353-009-00	14/04/2022	1,710,000 ₪	96	4	17,813 ₪
010121-0356-000-00	04/04/2023	2,400,000 ₪	177	5	13,559 ₪
010121-0355-166-00	28/02/2023	2,270,000 ₪	135	4	16,815 ₪
010121-0356-003-00	04/01/2023	2,345,000 ₪	164	5	14,299 ₪
010121-0350-193-00	18/12/2022	2,310,000 ₪	155	5	14,903 ₪
010121-0355-132-00	14/12/2022	2,240,000 ₪	107	4	20,935 ₪
010121-0353-000-00	30/11/2022	2,275,000 ₪	153	5	14,869 ₪
010121-0355-121-00	20/10/2022	2,125,000 ₪	136	4	15,625 ₪
010121-0355-028-00	19/09/2022	2,500,000 ₪	144	5	17,361 ₪
010121-0355-146-00	15/09/2022	2,170,000 ₪	103	4	21,068 ₪
010102-0182-000-00	28/09/2022	2,445,000 ₪	125	5	19,560 ₪
010102-0182-006-00	09/01/2023	2,450,000 ₪	125	5	19,600 ₪
010102-0182-009-00	24/11/2022	1,925,000 ₪	89	3	21,629 ₪
010102-0182-010-00	08/05/2023	2,450,000 ₪	125	5	19,600 ₪
010102-0182-012-00	23/10/2022	2,430,000 ₪	130	5	18,692 ₪
010102-0182-014-00	27/10/2022	2,455,000 ₪	125	5	19,640 ₪
010102-0182-015-00	15/11/2022	2,200,000 ₪	118	4	18,644 ₪
010102-0182-016-00	16/02/2023	2,490,000 ₪	130	5	19,154 ₪
010102-0182-019-00	08/11/2022	2,195,000 ₪	118	4	18,602 ₪
010102-0182-020-00	13/09/2022	2,400,000 ₪	130	5	18,462 ₪
010102-0182-021-00	28/03/2023	1,965,000 ₪	88	3	22,330 ₪
010102-0182-022-00	13/09/2022	2,400,000 ₪	125	5	19,200 ₪
010102-0182-023-00	26/10/2022	2,190,000 ₪	118	4	18,559 ₪
010102-0182-026-00	27/04/2023	3,270,000 ₪	134	5	24,403 ₪
ממוצע למ"ר "פלדלת"					**17,416** ₪

[26] הנתונים ברחוב הדקלים (גוש 10102) הינם במיקום עדיף ביחס לנכס הנדון.

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

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

3.4.2 <u>סיכום ההשבחה</u>:

שטח עיקרי לחיוב	82.8	לפי שומת הוועדה
מקדם השבחה	0.2	לצורך צמצום פלוגתאות - לפי שומת הוועדה
שווי למ"ר מבונה	₪ 4,000	ערך מקסימלי
סה"כ השבחה	**₪ 66,240**	

4. <u>מסקנות השומה</u>

4.1 בהתאם לכל האמור לעיל, ובהתחשב במכלול הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל, מנחים אותי התחשיבים להעריך כי בגין אישור בקשה להיתר בניה **<u>חלה השבחה</u>** כדלקמן[27]:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל ההשבחה**
308-0479873	**01/06/2019**	**₪ 4,122,947**	**₪ 2,061,474**
החלטת וועדה מקומית	**22/02/2023**	**₪ 66,240**	**₪ 33,120**

4.2 הערכים לעיל מהווים את היטל ההשבחה לכלל התב"ע (100%).

על הוועדה המקומית לנטרל במסגרת דרישת התשלום היטלי השבחה קודמים ששולמו (כך גם קבע שמאי הוועדה המקומית).

[27] שיעור היטל ההשבחה על פי החלטת המועצה המקומית, עומד על 50%.

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

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

מכתב תשובת המשיבה מיום 11.08.2024, כדלהלן:

1. ככלל, שומת הועדה מיום 29.2.2024 שסימונה פחכ/2575/24 מדברת בעד עצמה.

2. **<u>תכנית מס' 308-0479873</u>**

2.1 **<u>גישת השומה</u>**

עסקינן בבקשה להיתר בה מבוקש ע"י חב' גרופית הנדסה אזרחיות ועבודות ציבוריות בע"מ, **<u>הריסת שני מבני מגורים והקמת 124 יח"ד (!!) בשני מבנים בני 17 קומות מעל הקרקע,</u>** וזאת במסגרת התחדשות עירונית.

אין מדובר כעת בעסקת מכר של דירה בודדת המתחם.

בהתאם לפסיקה העדכנית, ככלל במתחמי פינוי בינוי יש לערוך את תחשיב ההשבחה ע"פ שווי הדירות הבנויות במצב הקודם <u>אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.</u>

בהתאם **לפסק"ד אשדר**[28], דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו':

> *"38.... 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 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).*
>
> *"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."*

בפסק הדין נאמר, בין היתר, כי **לא ניתן להתבסס אך ורק על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית, <u>ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן.</u>**

לפיכך, במסגרת גישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות בנכס הנדון שבוצעו לאחר אישור התכנית, יש לבדוק האם התוצאה המתקבלת מגישה זו סבירה ומשקפת רווח יזמי סביר בפרויקט פינוי בינוי הנדון.

[28] **עמ"נ 52383-10-20 הועדה לתו"ב ת"א נ' אשדר ואח'.**

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

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

<u>לעניין זה נפנה אף להחלטות השמאים המכריעים הבאים:</u>

- השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בהחלטה בדרך חברון 130 שכונת תלפיות ירושלים (גוש 30187, חלקה 36 תת חלקה 40), כי **יש לבחון את ההשבחה בגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו':**

> 17.55. בהתאם לפס"ד אשדר, דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו', לפיכך אערוך תחשיב השבחה המבוסס על הגישה הנ"ל.

- השמאית המכריעה אורית גלן קבעה בהחלטה בדרך חברון 128 שכונת תלפיות ירושלים (גוש 30187, חלקה 35 תת חלקה 6), כי **<u>יש לבחון את ההשבחה במתחמי פינוי בינוי ע"פ שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש:</u>**

> לאור האמור לעיל, בנסיבות דנן ובהתאם להכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי בהם ערכתי את התחשיב עפ"י שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש[20], אני מקבלת את אופן מתודולוגיית ההשבחה, כפי שהעריך שמאי המשיבה לעניין זה.

- החלטת השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב הנוריות 27, שכונת עיר גנים ירושלים (גוש 30439, חלקה 5 תת חלקה 15).
- החלטת השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב עמישב 68 שכונת רמת הטייסים, תל אביב (גוש 6163, חלקה 153 תת חלקה 2).
- החלטת השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב עמישב 68 שכונת רמת הטייסים, תל אביב (גוש 6163, חלקה 153 תת חלקה 5).

משכך, בהתאם לפסיקה העדכנית ולהחלטות שמאים מכריעים, במתחמי פינוי בינוי יש לערוך את תחשיב ההשבחה ע"פ שווי הדירות הבנויות במצב הקודם <u>אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש</u>, כפי שנעשה בשומת המשיבה.

2.2 <u>מקדם דחיה</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה למימוש על הצד הגבוה והזהיר של 4 שנים (0.792) **<u>ובנוסף,</u>** מקדם הפחתה של 0.95 למורכבות פרויקט, דהיינו, **<u>הפחתה של כ- 25% (!!)</u>** משווי המקרקעין במצב החדש, וזאת חרף העובדה כי מדובר בפרויקט פשוט במהותו **הכולל סה"כ 28 יח"ד במצב הנכנס.**
משכך, לטעמנו יש לדחות את טענות שמאי המבקש להפחתות גדולות יותר.

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

2.3 <u>ערכי שווי</u>

בעניין זה תתכבד המשיבה להפנות את כב' השמאי המכריע למסד הנתונים הנרחב בשומתה (ולשומת מקרקעין מבוססת הנחה שנערכה לפרויקט הנדון אשר נערכה ע"י פז כלכלה והנדסה[29]) ממנו עולה כי <u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם הינו 11,000 ₪</u> (על הצד הגבוה והזהיר)[30].

במצב החדש - שווי מר"מ מגורים רוויה הינו 4,000 ₪ (מעל מסחר, לא כולל מע"מ), שווי מר"מ מסחר הינו 5,000 ₪ (לא כולל מע"מ).

לעניין ערכי השווי במצב החדש, **נפנה בנוסף להחלטה חדשה מיום 20.6.2024 של השמאית המכריעה אורית גלן ברחוב השומר, פרדס חנה כרכור (גוש 10102 חלקות 109 ו- 171)**, שם קבעה שווי מ"ר מגורים מעל מסחר – 6,100 ₪ ושווי מר"מ מסחר – 7,000 ₪, למועד הקובע 12.2.2023.

2.4 <u>בדיקת סבירות</u>

לעניין זה יוער כי גם בתחשיבי הדו"ח הכלכלי אשר נערך ע"י "פז כלכלה והנדסה" מיום 13.8.2017 **<u>(כשנתיים לפני המועד הקובע בענייננו)</u>**, נקבע כי היטל ההשבחה הצפוי **<u>בהנחת פטור חלקי (!)</u>**[31] **היינו כ- 6,000,000 ₪ ולאחר התאמות ואי גילום הפטור, תתקבל תוצאת השבחה המקורבת מאוד להשבחה אשר נקבעה בשומת המשיבה:**

> **9.3. היטל השבחה**
>
> בהתאם להוראות תקן 21, חוות הדעת מציגה תחשיב רווחיות הפרויקט בחלופת דרישת תשלום היטל השבחה ובהנחת פטור חלקי.

עלויות מיסוי				
הסעיף	**כמות**	**יחידת מידה (יח"ד/מ"ר)**	**עלות ליחידה**	**סה"כ**
מס רכישה ליזם (5)	5%	מעלות בניית דירות הדיירים		1,125,948
מס שבח לדיירים	הנחת פטור תחת הנחות הבדיקה			-
היטל השבחה (6)	עפ"י אומדן			5,861,872
סה"כ				**6,987,819**

3. <u>הקלה בתוספת 10 יח"ד</u>

שמאי המבקש אינו חולק על השטח לחיוב כמו גם על מקדם ההשבחה, אלא רק על ערכי השווי. בעניין ערכי השווי, תתכבד המשיבה להפנות את כב' השמאי המכריע למסד הנתונים הנרחב בשומתה ולסע' 2.3 דלעיל.

---

[29] חוו"ד מצ"ב כנספח.

[30] **<u>כפי שאף נקבע בהחלטת כב' השמאי המכריע ד'כאן בהחלטתו מיום 22.6.2021 ביחס לדירה הידועה כחת חלקה 12 במתחם הנדון.</u>**

[31] דבר אשר אינו רלוונטי במסגרת הדיון הנוכחי.

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

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

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 27.08.2024, כדלהלן:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: חב' גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ, ח.פ. 520041021.

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

מהות הנכס: מגרש עליו ניצבים 2 מבני מגורים ותיקים, בחלקה 425 מבנה מגורים הכולל 16 יח"ד, ובחלקה 426 מבנה מגורים הכולל 12 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד, המיועדים להריסה במסגרת פרויקט פינוי בינוי ובמקומם יבנו שני מבני מגורים הכוללים 124 יח"ד בשני בניינים בני 17 קומות מעל הקרקע+ קומת גג טכני וכן קומת מרתף שירות, ביצוע משטחי חניה עילית ועב' פיתוח שטח.

גוש:	10123	
חלקה:	425	426
שטח רשום:	1,594 מ"ר	1,558 מ"ר
מס' תת חלקות:	16	12
תקנון:	מוסכם	מוסכם

מגרש ארעי מס': 501 על פי תכנית 308-0479873 שטח מגרש: 3,077 מ"ר [על פי תכנית הבקשה להיתר]

גורמי השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		שמאי משיבה	שמאי מבקשת	
תכנית מס' 308-0479873	01.06.2019	₪ 19,671,390	₪ 4,122,947	שיעור ההיטל 50%
הקלה	22.02.2023	₪ 107,640	₪ 66,240	

גורם מימוש הזכויות: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220417.

החלטת וועדה: בהתאם למכתב החלטה לבקשה להיתר מספר 20220417 בישיבת ועדת המשנה מספר 2023001 מתאריך 22.02.2023, כדלהלן:

מהות הבקשה: הריסת שני מבני מגורים הכוללים 28 יח"ד, והקמת 124 יח"ד בשני בניינים בני 17 קומות מעל הקרקע + קומת גג טכני וכן קומת מרתף שירות, ביצוע משטחי חניה עילית ועב' פיתוח שטח.

הבקשה מציעה הקלה לעניין: תוספת 10 יח"ד למספר יחה"ד המותרות – מוצעות 124 יח"ד במקום 114 יח"ד המותרות, על פי 308-0479873.

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

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

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

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

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

1. בעמוד 26 לחוות דעתי, אני מכיר שבחלקות הנדונות ניתנה כבר החלטה עקב מכר, והחלטה מתייחסת להשבחה.

כאשר אפשר להקיש מהפרט לכלל, אז מגיעים לתוצאה הרבה יותר נמוכה ממה שקבע שמאי המשיבה, ואני סבור שקביעת שמאות הוועדה במקרה הנדון, ישנם 2 בעיות, האחת – כלכלית ואסביר בהמשך מדוע לעניות דעתי החישוב שגוי מיסודו, והשנייה לא פחות חשובה בעלת פגם ביחס לציפייה של הציבור כאשר בסופו של יום כולנו משרתי הציבור ואמורים לתת אינפורמציה גלויה וגילוי נאות לציבור אותו אנו משרתים, וכאשר ישנה החלטה באותו מתחם סטיה כה גדולה ממנה מזעזעת את אמות הסיפין של ציפייה סבירה של פלוני, הן אם הוא אדם פרטי והן אם מדובר בחברה יזמית. לכן, לדעתי יש פה גם פגם סוציאלי שהיה ראוי שלא היה יוצא מתחת לידה של הוועדה המקומית, היות וקיימת שומה מכרעת במגרש עצמו !!!

2. כשמאי שעוסק רבות בהתחדשות עירונית בכל הארץ ובייחוד בצפון, ברור מאליו שנכון לשנת 2019, מבחינת פרופורציה בלבד וסדרי גודל של סבירות מכפילים בפינוי בינוי הרי במכפיל 4 ספק אם יש כדאיות כלכלית [נובע בסביבת הכנסות של כ – 13,000 ₪ מ"ר בנוי כולל מ.ע.מ], רוצה לומר שדווקא שימוש בגישת השוואה ישירה במקרה הספציפי והקונקרטי שלפנינו מיטיבה עם הוועדה המקומית, ולעניות דעתי המקצועית מייצגת נאמנה את התעשרות אמיתית מכיוון שקל להבחין שדווקא חישוב לפי פסק דין אשדר במקרה הקונקרטי הזה מאפסת את השבחה. לכן, ומטעמי הגינות ובהסתמך על השומה המכרעת / החלטה ותוך רצון תמידי לשמור על הגינות מקצועית, ערכתי שימוש מוביל בגישת השוואה ישירה במקרה זה, הגם שבחנתי את הגישות הנוספות. כי אם הייתי עושה תחשיב מפוזיציה או אינטרס צר הרי הבקשה המתבקשת הייתה שלא חלה כל השבחה, וניתן להבחין בכך תחשיבית בנקל.

<u>התייחסותי למתודולוגיה השמאית במכתב תשובת המשיבה [סעיף 2.1]</u>

אני סבור כי הן המקובלות המקצועית והן הכרעות של שמאים מכריעים והן החלטת ועדת ערר תל אביב נגד אברהם כספי ז"ל מיום 19 אוגוסט 2024 מצדדים בכך שיש בהחלט לגיטימיות גם לגישת השוואה הישירה ולא רק לטכניקה של פסק הדין אשדר, ויש לעשות מיצוע בין הגישות. כל מקרה לגופו.

חברי טוען, מזכיר את טענת הרווח היזמי הסביר, בעמוד 2 לתגובתו, ואני אומר שהרי לא הוכח שיש רווח יזמי עודף בפרויקט למועד אישור התכנית.

נהפוך הוא אם יש בכלל משקל למסמך תקן 21 במקרה הזה הרי שיש בו רווח זעום של 12 אחוזים בלבד, בתרחיש של חבות בהיטל השבחה.

קרי, אין רווח עודף ליזם ואפילו נמוך משמעותית מהנדרש בתקן ולכן הטענה של שמאי המשיבה בהקשר זה קורסת כי מחירי המכירה של הדירות לא מקפלים בחובם רווח עודף ליזם.

במקרה הנדון, השוק אמר את דברו, השוק משוכלל, גישת השוואה מכמת את התועלות הכלכליות העתידיות גם בתום החיים הכלכליים של המבנה, ולכן יש עליית ערך בדיוק מהסיבה הזאת. וכך, רשמתי.

המשיבה הגיעה בשומתה לשווי מצב חדש לדירה בסך של 1.35 מיליון ₪, בו בזמן שדירות מגורים במתחם נמכרו סביב 1 מיליון ₪ בלבד.

במקרה שלפנינו לדעתי לגישת השוואה משקל אקוו' של 90 אחוזים, ולגישות אחרות 10 אחוזים בלבד.

וזאת אף לחומרה כי אני סבור שצריך ללכת לפי 100% אחוזים בגישת השוואה במקרה הנתון.

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

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

התייחסותי למקדם דחיה במכתב תשובת המשיבה [סעיף 2.2]

מפנה לעמוד 14 לחוות דעתי, בו ציינתי והבאתי דוגמאות של שמאים מכריעים בנושא זה, ושמאי הוועדה בתגובתו הציג שומות מכרעות מירושלים [גב' אורית גלן....], באותם שומות שמאי המשיבה הציג בתגובתו, העמקתי בהם ודווקא גם בהקשר הדחיה, בשומות הללו מקדם דחיה נע בטווח של 0.5 עד 0.62.

וזאת כאמור שומות מכריעות שאותרו על ידי שמאי המשיבה. צריך להביט על כל המכלול לעניות דעתי.

בהקשרנו יש לשים לב לדחיה וזמן כבר חלפו 5 שנים ממועד קובע ועדיין אין היתר בניה, על כך יש להוסיף כידוע מקדם מורכבות ואי ודאות נכון למועד קובע, ובעיות משפטיות שקיימות גם בפרויקט הזה, ובנקל נגיע למקדם דחיה בו השתמשתי.

מהדוגמאות הקיימות ואפילו אלו שהביא שמאי המשיבה עולה מסקנה כי מקדם של 0.75 שמקפל בתוכו את דחיה בזמן והן את המורכבות אינו מתאים לפינוי בינוי זה.

התייחסותי לערכי שווי במכתב תשובת המשיבה [סעיף 2.3]

שמאי הוועדה הציג שומה מכרעת מרחוב השומר לתמיכת עמדתו, אולם:

א. מועד קובע – ההבדל במועדים קובעים כמעט 4 שנים ועוד בתקופה בה מחירי מכירה עלו משמעותית בסביבה, כאשר ידוע שהשפעה על מרכיב הקרקע עוד יותר חריפה באחוזים מאשר השינוי במחירי דירות החדשות.

ב. מיקום – רחוב השומר ממוקם במיקום טוב משמעותית ביחס לנכס הנדון, בסמיכות מיידית לרחוב הנדיב המבוקש.

ג. אפיון בינוי – נשוא השוואה ברחוב השומר בבינוי פשוט של כשבע קומות בלבד לעומת הפרויקט הנדון שכולל 17 קומות. מן המפורסמות כי עלויות הביצוע של מגדל 17 גבוהות משמעותית מעלויות בניה של 7 קומות, הן במחיר למ"ר והן שכך נדרשים שטחי שירות עלי משותף בשטח גדול יותר עקב הגרעיניים. השפעה על מרכיב הקרקע הינה דרמטית.

כך או כך, אני מפנה לתחשיבים שלי המפורטים שהצגתי בגישת השווי השיורי [החילוץ, תחשיבי לא נסתר בשום שלב].

התייחסותי לבדיקת סבירות במכתב תשובת המשיבה [סעיף 2.4]

הציג שמאי המשיבה את אומדנה משנת 2017, שעשה מר גלעד לוקר שעבד בחברת פז כלכלה, ראשית – מדובר באומדנה בלבד ללא תחשיב ובאור כיצד התקבל אומדן זה. מניסיוני בתחשיב היטל השבחה כחלק מדו"ח תקן 21 התחשיב המוצג תמיד הינו ראשוני, מסתמך על נתוני תכנון שאינם סופיים ונערך לצורך אישור פרוגרמה התכנונית בוועדה מקומית ובוועדה מחוזית. האזכור הזה אינו נערך לגובה היטל השבחה ואף ציין שמאי מר גלעד לוקר שהסכום הינו ראשוני ואינו מחייב כלל.

בנוסף, טוען השמאי מר גלעד לוקר, בתוך המסמך שלו שיש חלופת חבות בהיטל השבחה לעומת חלופה פטור מהיטל השבחה. זאת צוין בסעיף 9.3 אצלו, אך בסעיפי סיכום וממצאים לא נאמר אצלו שמדובר בחישוב חלקי של היטל השבחה. לדוגמא – סעיף 12.5 אצלו הוצגו 2 חלופות, חלופה חבות וחלופה פטור. ולא צוין שמדובר בפטור חלקי. זאת ועוד, למרות שהדוח שלו אינו בעל משקל לדעתי לעניין היטל השבחה בענייננו. אבל אם כבר בוחנים אותו בהיבט שהיטל השבחה שלו מייצג את השבחה המלאה אזי האומדן שלו מגיע להיטל השבחה של 5.8 מיליון ₪, כאשר שמאי משיבה אמד את היטל השבחה ב 9.8 מיליון ₪ !!!

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

שמאי הוועדה השתמש במצב החדש בגישת שווי מגרש ריק ופנוי מצב חדש, ואולם בגישה זו יש שלל מקורות לטעות עקב רכיבים רבים תחשיבים ולכן נקיטה בגישה זו מחייבת דיוק ככל הניתן וערכת דו"ח מסוג דו"ח אפס דבר שלא ממש נעשה על ידי הועדה ולא הוצג על ידי עמיתי.
אין מחלוקת כי שווי בנוי מצב חדש הוא סביב 13,000 ₪ מ"ר בנוי כולל מ.ע.מ ראה עמוד 9 בסיפא שלו בשומת המשיבה, וגם סקר מצב חדש אצלי, קרי בהעדר סתירה של עלות הבניה בסך 8,200 ₪ מ"ר פלדלת [כולל עלויות עקיפות] אז יתרה לקרקע מתקבל בהכרח כהרבה יותר נמוכה מ – 4,000 ₪ מ"ר בהם נקב שמאי הוועדה [התקבל כ – 1,300 ₪ מ"ר].
בהעדר סתירה של 8,200 ₪ מ"ר עלות בניה, עמוד 20 לשומתי ביצעתי מיני דו"ח אפס, לנסות ולהביא לתחשיב רציני שלא נסתר על ידי המשיבה.

<u>התייחסותי להקלה בתוספת 10 יח"ד במכתב תשובת המשיבה [סעיף 3]</u>
ראה שומתי המפורטת בעניין זה.

<u>מר גיל סגל שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט על נספחיו [שצורפו], המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותי למתודולוגיה השמאית לטיעוני שמאי המבקשת</u>
מדובר על תבע נקודתית, במועד הקובע ישנם 28 יחידות דיור, היחידות הללו מיועדות להריסה, ותחתם יבנו בנייני רבי קומות הכוללים 124 יחידות דיור [114 בתבע + 10 בהקלה].
ישנו פה יזם שמקבל יותר מפי 4 זכויות במקרקעין.
לבוא ולטעון אין השבחה, לדעתי זה מאוד צורם, נוצרה השבחה משמעותית.
שומת הוועדה נערכה לפי הפסיקה האחרונה של אשדר, אציין שהמבקשת לדירה במתחם הנדון שנערכה על ידי החתום מטה בוצעה לפני פסק הדין בעניין אשדר.
ברצוני להתייחס להחלטה החדשה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נגד אברהם כספי ז"ל, ערר מס' תא/81077/0721, רחוב לה-גרדיה 46. שם נעשתה אבחנה ובצדק בין ראיה של יחיד כמוכר דירה [לצורך העניין אדם פרטי] לבין ראיה כלכלית של יזם שמסתכל על הפרויקט בכללותו. על שולחנך כעת מצויה בקשה להיתר שהגיש היזם לניצול מלוא הזכויות בניה ואף הקלה של 10 יח"ד נוספות.
לכן, הגישה הנכונה בענייננו מאז פסק דין אשדר, 99% משמאים מכריעים התיישרו עם גישה זו וזו הגישה שהמשיבה נקטה.
מה שווי מקרקעין במצב קודם, הבאנו שווי על הצד הגבוהה. חברי מלין על 1 מיליון ₪ אני לא מבין את חברי, מצב קודם הבאנו שווי מאוד גבוה בכדי להיות שמרנים וזהירים. כמובן שהשמאי המכריע עצמאי לעניין זה.
אנו בגישה הכלכלית אין מקום לגישות אחרות כרגע, זה לא נכון לומר, נמכרה דירה בפרויקט וזה השווי, לא מדובר במחיר בעסקה בודדת לפי רצונות הצדדים המוכר והקונה [נתונים סובייקטיביים של הצדדים].
לא ניתן לטעון שזה שוק משוקלל ו/או משוכלל. זה לא מקרה של מוכר יחיד, לא מעניין אותו מכפיל, מוכר דירה ורוצה להשיג מקסימום על דירתו. גם ועדות הערר בכל הערריים הפנתי להמון חומר שתומך בגישתי. מיעוט עסקאות במתחם ולכן בטח ובטח אין מקום לגישת השוואה עליה חברי טוען שיש ליישם כאן.

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

גם בערר כספי ז"ל, ועדת הערר מציינת ומפנה לפרשנות דומה של פס"ד אשדר כגון החלטת ועדת הערר תל אביב 8219-08-19 והוועדה המקומית רמת השרון נגד רודניק [סעיף 42 בערר כספי] מפנה גם לסעיף 43 בערר כספי שגם ציינו עררים המחזקים זאת.

מפנה גם לסעיף 48 בערר כספי שם כותבת ועדת הערר שהתנהלות בעלי הדירות אינה כוללת בהכרח את הראיה הכלכלית הרחבה שעניינה הפרויקט כולו ועל כן לא מן הנמנע כי הם אינם רציונאליים באשר לשווי הדירות בהתעלמה מן השבחה הכוללת [סעיף 48 בערר כספי], ערר הזה מחזק את שומת המשיבה ומחזיר אותנו לפסק דין אשדר.

במקרה הגיע אליי שמאות מכרעת חדשה של שמאי מכריע מר ערן ירקוני ברחוב בן גוריון 52 רמת גן גוש 6125 חלקה 529 ו 530, סוקר באופן מאוד מעמיק את כל הפסיקות, וקובע בשומתו "לאור ההיררכיה המשפטית בחינת השבחה בנכס הנדון תערך בהתאם לפסק דין אשדר ובהתייחס לפרמטרים כפי שהובאו בשומת המשיבה".

מפנה לחוות הדעת הכלכלית / שומת מקרקעין מבוססת הנחה, שנערכה על ידי חב' פז כלכלה והנדסה וחתומה הן על ידי מר גלעד לוקר והן על ידי גב' דניאלה פז מנהלת החברה, לכן נערכה על ידי אנשי מקצוע בכירים. חוות הדעת נערכה בשנת 2017 תואמת את מסמכי התכנית. והתכנית אושרה ביוני 2019, ישנה קורלציה מלאה בין התוצר התכנוני הסופי לחוות הדעת האמורה.

מפנה לסעיף 9.3 בחוות הדעת של פז כלכלה לעניין היטל השבחה, שם נרשם באותיות קידוש לבנה "*יכי בהתאם להוראות תקן 21 חוות הדעת מציגה תחשיב רווחיות הפרויקט בחלופת דרישת תשלום היטל השבחה* ***ובהנחה פטור חלקי***".

כלומר אין חולק כי אומדן היטל השבחה אשר נקבע בחוות דעת פז כלכלה בסך 5,861,872 ₪ [היטל] הינה מופחתת ומגלמת פטורים של 140 מ"ר. בנטרול הפטורים של 28 דירות הרי שתוצאה השבחה תהיה גבוה לאין שיעור מתוצאת השבחה בשומת המשיבה.

<u>לטענת של רווח יזמי</u> – אני טוען זה ציטוט מפסק דין אשדר. זה מה שנאמר בפסק הדין אשדר. ושם נאמר זה שהדיירים לא מתנהגים בצורה רציונאלית.

בתגובתי הפנתי למעלה מן הצורך לשמאים מכריעים שגם תומכים בעמדת אשדר. בין היתר הפנתי לעמדת גב' דנה שחור, גוש 30187 חלקה 36, תת חלקה 40, בשכונת תלפיות ירושלים. מתבססת על פסק הדין אשדר, ועוד.

שומה כלכלית שכללה פטור יחסי של 140 מ"ר לדירה קיימת. זה לא המקרה שלנו. צריך לחשב השבחה מלאה ללא שום פטור. ראה החלטת ערן ירקוני שצוינה לעיל. משעה שלא בקשו פטור לא ניתן לדון בפטור.

מפנה לעמוד 3 בתגובה לגבי שמאים מכריעים אחרים.

<u>התייחסותי למקדם דחיה לטיעוני שמאי המבקשת</u>

אנחנו הבאנו בחשבון בשומתנו דחיה למימוש על הצד הזהיר של 4 שנים. למעלה מן הצורך וסופר זהירות הורדנו עוד 5 אחוזים למורכבות פרויקט. למרות שמדובר על פרויקט פשוט של 28 דיירים לכן, אין מקום להפחתה נוספת.

יובהר כי במצטבר שומת המשיבה מגלמת הפחתה של כ – 25 אחוזים משווי המקרקעין במצבם החדש.

יש לזכור הלכה למעשה, מקדם הדחיה מגלם כבר את המושאע והמורכבות שהם חופפים בזמנים, באותם 4 השנים סודר המושאע של הדיירים. לכן, זה המשך המקסימלי בזמנים. עובדים על התכנון והדיירים במקביל.

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

חברי טוען שבפועל עברו 5 שנים והיד עוד נטויה, ברצוני לטעון אנו כשמאים על פי הלכה ופסיקה בוחנים את השומה למועד הקובע, שבמקרה שלנו הינו יולי 2019, ואנו בודקים מה היה רואה קונה סביר לנגד עניו במועד זה, כלומר לא משתמשים בחוכמה לאחר מעשה שאינה נחשבת חוכמה...
אני מזכיר מאז שנת 2019 נכנסו למגפת "הקורונה" מגפת "הקורנה" עכבה אותנו, ובהמשך מבצעים ומלחמות כגון "חרבות ברזל" שהביא עיכב אתו, האם משהו יכל לחזות את העתיד, ברור שלא. לכן את היטל השבחה מחשבים לפי פסק הדין ציון פימני להלן שיטת המדרגות.
רוצה לומר יש להביא למועד הקובע דחיה מקסימלית של עד 4 שנים. ולא יותר.
ברצוני לציין שגם משרדי מתמחה בפרויקטים של התחדשות עירונית בכל חלקי הארץ, אומר בפה מלא כשמאי וועדה של פרדס חנה כרכור מעל 10 שנים, מכפיל 4 במועד הקובע, מאוד מאוד חריג למקום ולתקופה.
חברי הפנה לשומות מכריעות שאני ציינתי בתגובה לעניין הדחיה, מצד אחד טוען אשדר מנגד לא מביא בחשבון את הדחייה שנערכה שם בשומות המכריעות, אז נכון מאוד, פסק דין אשדר מחייב בכל הארץ, מקדם דחיה רלוונטי לכל נכס ספציפי, יש נכס עם 800 יח"ד ויש נכס עם 28 יח"ד, הדחיה רלוונטית לאותו נכס.

<u>התייחסותי לערכי שווי לטיעוני שמאי המבקשת</u>
ישנו מסד נתונים מאוד רחב בשומת הוועדה מדבר בעד עצמו, נתוני שוק, החלטות שמאים מכריעים ועוד.
ממה שעולה מנתונים הללו במצב קודם מ"ר בנוי על צד הגבוהה הינו 11,000 ₪ [זה גם מה שקבע החת"מ בהחלטתך].
<u>מצב חדש</u> – הבאינו בחשבון מ"ר קרקע מבונה, בשים לב מעל מסחר, רק 4,000 ₪ מ"ר מבונה מגורים ומסחר 5,000 ₪ מ"ר מבונה התואם לשומות מכריעות. חברי הגיע למחיר שאינו ראלי במקרה הנדון.
במצב החדש ישנם המון עסקאות לדירות חדשות במועד הקובע, המצביעות על 14,500 ₪ מ"ר בנוי, בניכוי עלויות בניה של 6,000 ₪ מ"ר [למועד הקובע], מגיעים למ"ר מבונה מגורים הרבה יותר מ – 4,000 ₪ מ"ר מבונה שלקחנו.
החלטה שהפנתי ברחוב השומר של גב' אורית גלן, הבאנו אותה לעניין הקלות ולשווי הקלות.
לסבר את האוזן להקלות ולא לעניין התכנית.

<u>התייחסותי לבדיקת סבירות לטיעוני שמאי המבקשת</u>
הפננו לחוות הדעת של גב' דניאלה פז לאותו סעיף שהביאה פטור חלקי על פי תקן 21 ורק לפי זה הגיעה לכ – 6 מיליון ₪ היטל השבחה. ואם ננטרל את הפטור נקבל היטל השבחה גבוה משומת המשיבה.
הסתייגות בחוות דעתה, רושמים זה בכל חוות דעת, זה הסתייגות שקיימת בכל חוות דעת שאנו עושים כשמאים.
זה לא הסתייגות ספציפית לדוח זה, זה נרשם בכל דוח שמאי.
חברי טוען שלא סתרנו את כל טענותיו, אנו לא צריכים לסתור כל גחמה של שמאים נגדיים. יש שומת ועדה מדברת בעד עצמה, יש תגובה מדברת בעד עצמה. העדר סתירה זו או אחרת אינה מהווה הסכמה לגבי אותה אמירה.

<u>התייחסותי להקלה בתוספת 10 יח"ד לטיעוני שמאי המבקשת</u>
אין מה להוסיף מעבר לאמור בשומתי המפורטת בעניין זה.

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

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

<u>חישוב לפי שיטת הקרקע הפנויה</u> – במקרה הזה שבצעם שמאי הוועדה מאוד מכוון אליו וזה לעניות דעתי, זה טעות גדולה, המספרים כל כך מובהקים ראה עמוד 24 לחוות דעתי, לפי גישת שווי קרקע מגיע מתמטית לא רק שאין השבחה ישנה ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

במצב חדש יוצא 14.3 מיליון לפי קרקע ובמצב הקודם לפי שווי דירות 22 מיליון ₪.

שמאי המשיבה עליו להרים את נטל ההוכחה להשבחה ולא ביסס את התחשיב מפורט על שווי, אלא היתה לו הזדמנות נוספת לחזק את עמדתו ולנמק אותה ולא עשה זאת, אני מזכיר את בג"צ 1234-91 שמחייב את שומת הוועדה להיות מפורטת ולהסביר את ההשבחה.

אני טוען שבהחלטה הקודמת של החת"מ החישוב לא בוצע לפי שיטת אשדר וזאת למזלה של הוועדה המקומית, אם הוועדה תתעקש ותתקבל שצריך לחשב לפי אשדר לדעתי אין ולא תהיה השבחה.

בהחלטתך הקודמת נקבת בעמוד 31 שהגדרתה את העסקה כרלוונטית לעסקת שווי ולא מחיר, וגם שמאי הוועדה שאוזכר בעמוד 16 לשומתך שהעסקה מייצגת שווי ולא מחיר, אולם לפרוטוקול טוען שזה מחיר ולא שווי !!!

<u>דחיה ומורכבות משפטית</u> – בשנים שחלפו לצורך העניין 5 שנים חברי טוען שהזמנים הם בצוותא / חופפים ולכן הם פותרים את המורכבות הקנייניית ואת התכנונית, וזה ידוע שמדובר בשני רכיבים שונים שאינם תמיד מתלכדים ולכן לא סתם מוגדרים על ידי שמאים כרכיבים נפרדים.

חברי טען בצדק שאנו צריכים לבחון את הדברים למועד קובע, זה שעברו 5 שנים זה לא רלוונטי, המבט בדיעבד מאפשר לנו רק בקרה, זה נכון שצריך לבחון למועד קובע. אחד הדברים שעוזרים לדחייה ולמורכבות הינו שחברה יזמית בפינוי בינוי היא יוזמת בפועל את התבע והיא יש לה מספיק זמן מזמן תכנון עד לזמן אישור התכנית וכלה במועד קבלת ההיתר להסדיר את המורכבויות ולנסות לקצר את הדחיה בזמן. ואולם, בענייננו הדבר שונה כי החברה גרופית לא יזמה את התבע, והסכם מול דיירים משנת 2021 – 2020,לכן למועד הקובע גם לשיטת המשיבה לא היה יזם בפרויקט, דבר שהופך את המורכבות והדחיה ליותר ארוכים אובייקטיבית ממקרה רגיל של פינוי בינוי בו יש יזם כבר במועד הקובע.

<u>מר גיל סגל שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

נטען לאיכות שומת המשיבה, אנו דוחים את הטענה, שומת המשיבה ערוכה על פי התקינה השמאית, מנומקת, מבוססת, בסופו של דבר קובעת כי שווי מצב חדש של הקרקע עם הזכויות הוא כ – 38 מיליון ₪ בעוד ששווי מצב קודם הינו כ – 18 מיליון ₪ רוצה לומר השבחה של 20 מיליון ₪. בעלים לא יוזמים תכנית שפוגעת בהם ושאינה עושה שכל כלל. את התכנית ליוותה גב' דניאלה פז לאורך כל הדרך שסיפקה דוחות כלכליים של כדאיות הפרויקט וקובעת רווח מאוד גדול [הדוח אצל החת"מ], עדיף שהטענה לא הייתה נטענת מלכתחילה.

<u>דחיה</u> – אין רלוונטיות לגבי זהות היזם זה או אחר מתי נכנס לתמונה (לפרויקט) שכן עסקינן בהשבחה תכנונית של מצב תכנוני קודם וחדש וללא קשר למבצע וכמובן שערכי שווי על סמך פרמטרים בלבד. של המצב התכנוני ללא קשר לזהות הקבלן המבצע ומועד ההתקשרות עימו.

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

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

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

חשוב להבין את תהליך של תקן 21 מועצת שמאי מקרקעין, צריך להבין את התהליך של תקן 21, במועד של דניאלה פז ומר גלעד לוקר, היה סיכוי מאוד גבוה שהיה פטור מהיטל השבחה, הדוח עבד בפטור, ולכן הם חתמו והם היו רגועים עם זה. לימים הוכנס עקרון שהיה היטל השבחה גם לשיטתם ישנו רווח נמוך מאוד וזה מוביל לרווח נמוך בקרקע ריקה, כל שכן שישנם מבנים שצריך רווח יזמי גבוה יותר שיגלם זאת.

אפילו בעיר תל אביב ברחוב לגרדיה בדרום תל אביב, היו מקרים בחלק מהפרויקט שלא הייתה השבחה, שתבין שהיום בטירת כרמל, ובנשר מכפיל 6 מאושרים כיום. כאשר מחירי מכירה הם בין 19-20 אלף ₪ למ"ר. במקרה הנדון מדובר על מחיר מכירה של 13 אלף ₪ מ"ר במכפיל 4, מזה נעשה גזרה שווה.

סקר מחירים שחברי מבטא ממוצע חשבונאי של 13,700 ₪ מ"ר בנוי מצב חדש, אולם שבוחנים בסביבה רואים שהממוצע 13,000 ₪ מ"ר בנוי לכל היותר, ואפילו פחות מזה. כאשר ניתן להבחין בנקל שמה שמרים את הממוצע באים ממקום טוב יותר מדרך למרחב.

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

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

הכרעה

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור תכנית מס' 308-0479873 ואישור הקלות, המאפשרת את ביצוע פרויקט הפינוי בינוי במתחם מושא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

תכנית מס' 308–0479873 [מועד קובע 01.06.2019]

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

ניכר ששמאי הצדדים חלוקים על המתודולוגיה שצריך ליישם במקרה הנדון בבחינת ההשבחה.
שמאי המשיבה, אומד את שווי המצב החדש לפי שווי הקרקע במתחם בתוספת שימוש ביניים כאשר המצב הקודם נקבע על בסיס נתוני השוואה כבנוי במצבו.
שמאי המבקשת, אומד את שווי המצב החדש לפי עסקאות מכר שבוצעו במקרקעין מושא ההחלטה עצמם בהתאמה למועד קובע כאשר המצב הקודם נקבע על בסיס נתוני השוואה לדירות בנויות.
לחילופין, אומד שמאי המבקשת חלופות נוספות ובקרות לשווי התומכות בהשבחה המתקבלת לגישתו.

למען בהירות ההחלטה דנן יפורטו עיקרי החלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות לעניין חישוב היטל ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.

ערר אשדר:

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה מיום 20.04.2020, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב, דנה ארוכות בשאלה:

" כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.

בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.

פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.

בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל."

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

<u>להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:</u>

"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.

למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים.

הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי.

והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

<u>ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים:</u>

"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."

"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

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

<u>ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל, אבנר שקד</u>[32]:

נבחנה על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה לאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020, ביחס לפרויקט במתחם דפנה בתל אביב.

מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב".

מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.

מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

"***<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>*** *את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:*

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

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

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

[32] ערר זה הינו שלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718 חדוה פרימרמן, ערר תא/8199/0718 יובל קיכל, ערר תא/8200/0718 אבנר שקד.

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

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

הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.
*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. **<u>נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר</u>**.*

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." (ההדגשה אינה במקור)

<u>ביחס לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:</u>

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם.
המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי.
בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.
הטיוטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך.
מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע. כן נקבע בטיוטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.
עוד קובעת טיוטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח.
טיוטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."

לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את תקן שמאי מס' 21.

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

ואולם, על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב:

"עניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי."

<u>מעיון בפסיקת בית המשפט, עולים עיקרי הציטוטים, כדלהלן</u>:

"ועדת הערר אוחזת בדעה, בדומה לשמאי המכריע, כי ביחס לתוכנית 3850 יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט."

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל.

כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה".

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.

כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.

לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).

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

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

<u>עמדות הצדדים למחלקות דנן:</u>

בהחלטת ועדות ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל ועוד ופסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, ניכר כי בפועל קיימות 3 מתודולוגיות השבחה לבחינת שווי המצב החדש וההשבחה בתכנית פינוי בינוי, כדלהלן:

א. **<u>גישת השוואה ישירה</u>**, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל אשר קיים קושי באמידתם.

במקרה דנן, יודגש כי קיימות 2 עסקאות בלבד ליח"ד במתחם לאחר המועד הקובע.

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.

שיטה זו כאמור כפי שמפורט בפסיקת בית המשפט המחוזי, הינה גישה מקובלת לבחינת ההשבחה.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית.
גישה זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".

ברם, בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, נפסלה גישה זו כגישה מקובלת בבחינת ההשבחה. לפיכך, לא תובא מתודולוגיה זו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

על כן נותרנו עם גישות א' (בה נוקט שמאי המבקשת) "גישת ההשוואה" ו- ב' (בה נוקט שמאי המשיבה) "הגישה הכלכלית".

<u>עם זאת, ולאחר שומות הצדדים הופקה החלטת ועדת ערר חדשה.</u>

<u>אותרה החלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 הרלוונטית וחשובה ביותר למקרה דנן</u>.

יצוין כי בהרכב זה חבר בין היתר, השמאי המכריע לשעבר וכן השמאי הממשלתי לשעבר מר אייל יצחקי.

בהחלטה צוינו דברים חשובים רבים רלוונטיים לענייננו, **ברם אצטט רק מקצתם**, כדלהלן:

"19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "גישת ההשוואה") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה" הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים."

"26. מקביעות אלו עולה כי שיטת ההשוואה משקפת ומגלמת למעשה את כל התנאים הקיימים ב"שוק החופשי" במועד הקובע, ככלל, בלא צורך בהערכה ובהשערה חיצונית (מלבד התאמות מקובלות) ועל כן משקפת ודאות ויציבות ואובייקטיבית, שככלל אינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים.

27. מאידך הגישה הכלכלית היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחתות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.

28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

-השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.

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

-משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.
-שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.
-עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).
-עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).
-החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.
29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), באופן שפוגע ברמת התוקף שלה. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה."
" 36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל ..."

"37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שננקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.
38. כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה באופן גורף, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון."

ולסיכום הסוגייה צוין:

"51. נראה אפוא, כי יש לשייך את קביעותיו של בית המשפט לא לשימוש בשיטת ההשוואה, שבה כאמור הוא לא עסק במישרין, אלא לעובדה שפסיקתו עוסקת בחברה יזמת. ונבהיר.
52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.
53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.
54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם."

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

<u>ביחס לנקיטה בגישת שומה אחת בלבד, צוין:</u>

*"**<u>סבירות ההחלטה של השמאי המכריע שלא לעשות שימוש בגישה הכלכלית</u>***

99. הוועדה המקומית טענה, שהיה על השמאי המכריע להשתמש בגישה הכלכלית כגישה בלעדית או לחלופין לשקלל אותה עם התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה. לחילופי חילופין היה ראוי שיבצע לכל הפחות בדיקת סבירות לתוצאה שהתקבלה באמצעות שימוש בגישה הכלכלית.

100. ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה, שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל.

101. לאור האמור אנו דוחים את עמדת הוועדה, שלפיה נפל דופי בעבודת השמאי המכריע, בכך שלא השתמש בקביעת השווי בגישה הכלכלית. כל שכן לא נפל בשומתו המכריעה דופי חמור."

לסיכום, במקרה דנן לאור המימוש הנדון שהינו מימוש בדרך של היתר בניה מלא לפרויקט, מנקודת מבטו של יזם/חברה עסקית, ובהתבסס על ההחלטות המשפטיות שלעיל, אני סבור כי ראוי לנקוט בתחשיב בגישת המשיבה, קרי שווי מגרש 501 במצבו החדש.

במקרה מושא הנדון, קיימות 2 עסקאות השוואה בלבד למכר דירות מגורים בנויות במתחם במצב החדש, קרי לאחר אישור התכנית הנדונה.

ברם, ניכר שגם בשונה מהחלטות לפרויקטים אחרים בהם הדירות הומוגניות במאפייניהם, לא ניכר כי מדובר בדירות טיפוסיות הזהות לכלל הדירות הקיימות במצב הקודם.

גם מסיבות אלו מצאתי שלא להביא בחשבון את ההשבחה בגישת ההשוואה כגישת שומה אלא לבקרה כללית של סבירות התוצאה והיקפה הסביר שתואם גישת שווי זו.

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

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

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

שמאי המשיבה, קבע את שווי המקרקעין במצב הקודם לפי שווי מ"ר קרקע מבונה של 11,000 ₪ בהכפלה ב-1,684.10 מ"ר קיימים במצב הקודם, בהתאמה לנתוני שווי שהוצגו בשומה מבוססת הנחה ע"י משרד פז כלכלה והנדסה לפרויקט פינוי בינוי לפי תקן שמאי מס' 21, מיום 13.08.2017 וסקר מחירים שנערך ע"י החי"מ בהחלטה קודמת במתחם לתת"ח 12 בחלקה 425.

שמאי המבקשת, קבע את השווי במצב הקודם לפי תחשיב של 11,500 ₪ למ"ר בנוי, בתוספת 5% לשווי בחלקה 425 ולפי שטח דירתי קיים של 1,867 מ"ר בשתי החלקות.

1. <u>ערכי שווי למ"ר בנוי במצב הקודם:</u>

בחנתי עסקאות השוואה רלוונטיות למועד הקובע לדירות מגורים בבניה רוויה ותיקה בסביבה, כדלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח במ"ר	קומה	חדרים	שנת בניה	מחיר עסקה	שווי מ"ר בנוי
עסקאות בחלקות 424-420 הצמודות								
07/08/2020	10123/424/24	למרחב 103	70	3/3	3	1970	₪ 735,000	₪ 10,500
30/12/2018	10123/422/3	למרחב 96	60	1/3	3	1970	₪ 780,000	₪ 13,000
24/08/2018	10123/420/11	למרחב 299	72	3/3	3	1970	₪ 735,000	₪ 10,208
07/08/2018	10123/422/3	למרחב 96	60	1/3	3	1970	₪ 780,000	₪ 13,000
17/12/2017	10123/420/10	למרחב 299	65	3/3	3	1970	₪ 620,000	₪ 9,538
29/10/2017	10123/420/8	למרחב 299	56	2/2	3	1980	₪ 665,000	₪ 11,875
ממוצע ללא חריגים			**63.8**	**-**	**-**	**1971.7**	**₪ 719,167**	**₪ 10,530**
עסקאות בגוש 10142, חלקות 11-2								
04/06/2020	10142/7/18	דרך למרחב 537	55	1/3	2	1970	₪ 650,000	₪ 11,818
10/02/2020	10142/10/1	דרך למרחב 534	72	1/3	3	1970	₪ 750,000	₪ 10,417
20/11/2019	10142/7/17	דרך למרחב 537	59	3/4	2	1960	₪ 600,000	₪ 10,169
16/09/2019	10142/9/17	דרך למרחב 535	59	3/3	3	1960	₪ 605,000	₪ 10,254
08/07/2019	10142/7/1	דרך למרחב 537	59	1/3	2	1970	₪ 660,000	₪ 11,186
16/06/2019	10142/9/4	דרך למרחב 535	59	2/3	2	1970	₪ 680,000	₪ 11,525
07/02/2019	10142/9/21	דרך למרחב 535	59	2/3	2	1980	₪ 585,000	₪ 9,915
08/11/2018	10142/5/1	דרך למרחב 539	70	1/3	3	1970	₪ 770,000	₪ 11,000
24/06/2018	10142/6/12	דרך למרחב 538	74	3/3	3	1990	₪ 700,000	₪ 9,459
07/05/2018	10142/7/15	דרך למרחב 537	49	2/3	3	1970	₪ 585,000	₪ 11,939
09/11/2017	10142/10/10	דרך למרחב 534	73	3/3	3	1960	₪ 635,000	₪ 8,699
07/11/2017	10142/2/5	דרך למרחב 2	65	2/3	3	1970	₪ 660,000	₪ 10,154
06/11/2017	10142/4/17	דרך למרחב 540	59	3/3	3	1960	₪ 695,000	₪ 11,780
01/11/2017	10142/7/14	דרך למרחב 537	48	2/3	2	1970	₪ 545,000	₪ 11,354
25/09/2017	10142/4/10	דרך למרחב 540	60	קרקע	3	1980	₪ 650,000	₪ 10,833
ממוצע			**61.33**	**-**	**-**	**1970.0**	**₪ 651,333**	**₪ 10,700**

יצוין, כי ביחס למרבית הדירות הובא בחשבון שטח ארנונה מדווח ולא שטח רשום מדווח באתר רשות המיסים, לאור ההנחה כי במקרה דנן, להערכתי הינו משקף נאמנה יותר את שטח הדירות הנמכרות וכן בהתאמה גם לשטח שיינקט בתחשיב ההשבחה, שמהווה את השטח המדוד העדכני של הדירות שניכר כי כולל קירות חוץ וכד' שסביר כי תואם בקירוב למדידת שטח הארנונה של הדירה.

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

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

מעיון בתצלומי הבניינים הקיימים, ייתכן כי הפער בשטח בחלק מהעסקאות המדווחות בין שטח רשום לשטח ארנונה, נובע מאי הכללת שטחי מרפסות מקורות סגורות וכד', בשטח הרשום.
לסיכום, שווי מ"ר בנוי ממוצע הינו כ- 10,500 ₪ למ"ר בנוי.
ניכר כי ערכים דומים מתקבלים בבחינת עסקאות בגו"ח 10122/167-171.

וכפי שצוין בהחלטתי הקודמת לתת"ח 12 לבדיקתי עולה כי בחלקות מושא ההשוואה, לא מקודמת תכנית פינוי-בינוי/התחדשות עירונית היוצרת פוטנציאל קונקרטי אותו יש לנטרל.
יצוין כי קיימת בהכנה תכנית מס' 308-1009992 להתחדשות עירונית פינוי בינוי בדרך למרחב 21-29 (חלקות 420-424), ברם מבדיקת שלבי הטיפול בתכנית ניכר כי קבלת התכנית רק ביום 28.01.2024 ובדיקת תנאי סף מיום 11.07.2024 ועל כן ברי כי במועד העסקאות לא מגולם פוטנציאל קונקרטי אותו יש לנטרל.
לכן, להערכתי אין לנטרל משווי הדירות פוטנציאל עתידי בגין תהליכי התחדשות עירונית שכן זהו פוטנציאל ערטילאי שאינו מהווה חלק מפוטנציאל קונקרטי אותו יש לנכות מהשווי.
בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ ול.י.ג.ר. השקעות בע"מ, (מיום 22.6.03) עולה כי כעניין נורמטיבי - יש לנטרל משווי השוק את הציפיות לאישור התכנית שלבסוף אושרה, אולם יש להביא בחשבון פוטנציאל ערטילאי של מקרקעין בהתאם למיקומם.
"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".
"כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."
*"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד ? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור : נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, **ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**."* (ההדגשה אינה במקור).

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

בעניין זה אציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:

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

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

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

לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.

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

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

"על מנת להביא בחשבון היטל ההשבחה את השבחת התכנון הנובעת מאותן פעולות משביחות קונקרטיות (אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג) במלואה, יש לנטרל משווי השוק עובר למועד הקובע כל השפעה שהייתה לציפיות לאישורה אשר העלו את שווי המקרקעין. זאת, להבדיל מציפיות כלליות גרידא שאינן נעוצות בפעולה התכנונית המשביחה הקונקרטית, וכמו כל ציפיות נוספות שמלכתחילה לא נועדו להיות ממוסות במסגרת היטל ההשבחה, ולפיכך יכללו בשווי הקרקע במצב הקודם על מנת שיופחתו מגובה ההשבחה שממנו נגזר סכום ההיטל. בענייננו, העוררות מבקשות לכלול בשווי הקרקע במצב הקודם רכיב של ציפיות לאישור עתידי של אותה הקלה קונקרטית, שאישורה הוא אחד משלושת האירועים המקימים את החבות בהיטל השבחה. על כן, אין לכלול ציפיות אלה בשווי המקרקעין במצב הנכנס בהתאם לעולה מהלכת לוסטרניק כמו מיתר הפסיקה של בית המשפט העליון בנושא נטרול רכיבי שווי לצורך תחשיב ההיטל, ומתכלית דיני היטל ההשבחה למסות את מלוא עליית השווי עקב הפעולה המשביחה הקונקרטית של מוסד התכנון."

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

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

גם בעמ"נ 18618-12-22 שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב, מיום 08.01.2024 נקבע:

"הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. כאשר קיים קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, אין להביאה בחשבון בקביעת "מצב קודם", וכאשר קיימת ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון (עניין לוסטרניק)"

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

<u>לסיכום,</u>

בהתאמה למקרקעין הנדונים, מאפייניהם, מיקומם, להיקף השטחים ומאפיינים ייחודיים נוספים, מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך של 11,000 ₪ ממוצע לשטחים הבנויים בחלקה 425 בצד הזהיר עם המבקשת כפי שנקבע בהחלטתי לתת"ח 12, ושווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 10,500 ₪ לשטחים בחלקה 426, בצד הזהיר.

יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי, אשר נגזר מעסקאות השוואה בסביבה הקרובה, בהן לא חלה התכנית המשביחה, לכן לא ינוטרל פוטנציאל כללי.

יצוין כי לבדיקתי, בכל החלקות בהן עסקאות ההשוואה, חלות תכנית ש/601 ו- ש/מק/601/א' לכן כולן מגלמות להבנתי את פוטנציאל הרחבת הדירה ל- 120 מ"ר.

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

2. <u>שטח קיים במצב הקודם:</u>

הצדדים חלוקים לגבי שטח הדירות במצב הקודם.

יודגש, כי לא הוצגו בפני כלל היתרי בניה למקרקעין הנדונים במקרה דנן והועברו חלק מהיתרי הבניה במתחם מהמבקשת.

שמאי הצדדים גם לא הפנו לכאלה בחישוביהם את השטחים הבנויים במקרקעין.

הועברו לידי משמאי המבקשת 2 מדידות מודד מוסמך, שנערכו בידי מר מדחת תלאוי, מיום 28.02.2018, המפרטות את שטחי הדירות במקרקעין הנדונים.

בהיעדר תימוכין (או אף טענה) כי שטחים אלו אינם תואמים לשטחים הבנויים בהיתרי בניה שהופקו לאורך השנים במקרקעין להקמת הבניינים והרחבת הדירות, אני סבור כי ראוי להתבסס על השטחים המדודים במדידה עדכנית.

כפי שצוין במדידה:

"שטחי הדירות הם שטחים ברוטו כוללים שטחי עובי קירות חיצוניים וחצי משטח מחיצות בין דירה לדירה".

אני סבור כי הנ"ל תואם גם למדידה שנערכה ולשטח ברוטו לפי ארנונה בעסקאות ההשוואה שהובא בחשבון בניתוח השווי.

פירוט השטחים, כדלהלן:

חלקה 425		**חלקה 426**	
תת"ח	**שטח**	**תת"ח**	**שטח**
1	77.70 מ"ר	1	66.53 מ"ר
2	87.68 מ"ר	2	96.70 מ"ר
3	61.24 מ"ר	3	67.28 מ"ר
4	32.46 מ"ר	4	67.35 מ"ר
5	66.44 מ"ר	5	66.85 מ"ר
6	61.26 מ"ר	6	96.65 מ"ר
7	59.82 מ"ר	7	67.15 מ"ר
8	56.69 מ"ר	8	67.21 מ"ר
9	60.88 מ"ר	9	67.42 מ"ר
10	60.93 מ"ר	10	96.35 מ"ר
11	87.43 מ"ר	11	67.15 מ"ר
12	69.12 מ"ר	12	66.94 מ"ר
13	31.74 מ"ר	**סה"כ**	**893.58 מ"ר**
14	33.01 מ"ר		
15	68.68 מ"ר		
16	57.98 מ"ר		
סה"כ	**973.06 מ"ר**		

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

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

סה"כ שטח דירתי קיים 1,866.64 מ"ר [973.06 מ"ר + 893.58 מ"ר].

הנ"ל תואם גם בקירוב למפורט בהסכם הפינוי בינוי לרבות בנספח ב' 8 בעמוד 84 להסכם.

בפועל קיימות חצרות שאינן מוצמדות לדירות בקומת הקרקע בחלקה 425.

כפי שקבעתי בהחלטתי לתת חלקה 12, על אף שלא מדובר בשטח מוצמד בפועל אושר היתר בניה להקמת פרגולה בחצר ומעיון בתצלומי אוויר, ניכר כי חצר מזרחית הינה בשימוש הדירות בקומת הקרקע.

לאחר מדידה שערכתי ולאור מהות השימוש בשטח החצר והעובדה כי נקודת המוצא הינה בחינת כלל שווי המקרקעין, התרשמתי שראוי לקבל את התוספת של 5% שקבע שמאי המבקשת לשטחים בחלקה 425, המגלמים את החצר המשותפת.

3. **<u>תחשיב שווי מצב קודם:</u>**

<u>מצב קודם</u>				
מס' חלקה	**שטח דירתי**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר בנוי**	**<u>שווי מצב קודם</u>**
425	973.06	1.05	₪ 11,000	₪ 11,238,843
426	893.58	1.00	₪ 10,500	₪ 9,382,590
סה"כ שווי מצב קודם				₪ **20,621,400**

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

<u>שווי המקרקעין במצב החדש:</u>

ברי לכל כי חלה תוספת זכויות מהותית במקרה דנן לכלל המקרקעין הנדונים.
ייתכן אכן כי לא לכל השחקנים בפרויקט, בעלי הדירות והיזמים, כוח מיקוח שווה וידע וניסיון זהה.
וכפי שפורט זה מכבר לעיל ויובא בשנית לאור חשיבות ההחלטה למקרה הנדון, בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 נקבע:

"31. פסק דין אשדר הצביע על שני קשיים עיקריים בקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי ביחס לגישה הכלכלית שנדונה בפסק הדין. הקושי הראשון הוא שעל פי הלכת אברמוביץ' אין להביא בחשבון "הוצאות חיצוניות" לתכנית ובהן הוצאות, שבהן נשא יזם לשם קידום התב"ע המשביחה (הגם ששיעורן הוא קטן לדעת בית המשפט). הקושי השני הוא הקושי בקבלה של ההנחה, שהשחקנים בשוק הם בהכרח רציונליים באופן שמאפשר להם לקבוע תמורה ראויה ליזם שלא מותירה לו רווח מעבר לרווח היזמי הטבעי.
32. למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.
33. שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.
34. לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות."

*"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". **ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.***
*53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בעניינו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". **בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.***
*54. באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. **ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. <u>כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם</u>."*** (ההדגשה אינה במקור).

על כן, סביר כי בעת מימוש מלא של הפרויקט בדרך של בקשה להיתר בניה והוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל, ראוי לאמוד את ההשבחה בגישה אותה מציינת ועדת הערר, מועד בו גם מתבהרת ממילא אי הוודאות הרבה הקיימת הן לעניין דחייה וגורמים נוספים.

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

יתרה מזאת, כאשר עסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לערוך את תחשיב השבחה על פי הגישה הכלכלית, קרי שווי מגרש ריק ופנוי, באופן שנקבע בפס"ד אשדר.
באופן זה ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר, על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם במכר.

על כן, כאמור קבעתי כי יש לקבוע את ההשבחה במקרה הנדון לפי שוויו של המגרש כריק ופנוי בתוספת הנאות בדרך של שימוש ביניים.

4. **<u>השטחים לחיוב בגין מרכיב המגורים והיקף הפטור בגין ממ"ד - סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית</u>:**

שמאי המשיבה - חייב בהיטל השבחה רק בגין השטח העיקרי למגורים ולא חייב בהיטל השבחה בגין ממ"דים.
שמאי המבקשת - נקט באופן זהה בשטח עיקרי למגורים בלבד ללא ממ"דים וציין כי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה בעת בקשה להיתר בניה (ללא מחלוקת מול שמאי הוועדה המקומית).

במקרים אחרים בהם הייתה קיימת מחולקת בין הצדדים, לאור טענות שמאי הצדדים נדרשתי להכריע בדבר חיוב בהיטל השבחה בפרויקטים פינוי בינוי, תוך שצוין כי *"הגם שלא מדובר במחלוקת על "עצם החיוב", הרי מדובר במחלוקת משפטית קרדינלית, שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.*
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקשת לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות, לאחר מתן החלטה זו.
לפיכך, במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי ובהתאם לנתונים שהועלו והוצגו בפני."

לשם הדוגמא קיבלתי את עמדת המשיבה בגו"ח 7136/215, פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים, כי בהתאם לערר חשדר וההחלטות בעניין סלומינסקי ולאור העובדה כי מדובר בעסקת קומבינציה עם היזם, אשר מהווה מכר זכויות במקרה שם, ולא מימוש מלא בהיתר על ידי בעלי הדירות, יש להביא בחשבון פטור חלקי בלבד בגין ממ"דים רק בגין יח"ד קיימות.

במקרה הנדון, לאור אי המחלוקת המשפטית פרשנית במקרה הנדון ואי-הוודאות המוחלטת לאור הסכם הפינוי בינוי שנחתם והתנאים המתלים שבו, אקבל את הסכמת הצדדים כי יש לנקוט בשטחים עיקריים למגורים בלבד.
עם זאת, אני סבור כי השטח הפטור מהיטל השבחה של ממ"דים בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הינו רק שטח השירות לממ"דים שהינו השטח שהוקנה לממ"דים מכוח התקנות ולא כולל השטח העיקרי לממ"ד.
בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה, כדלהלן:
*"השבחה במקרקעין **בשל בניית מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית**, התשי"א-1951". (ההדגשה אינה במקור).*
בהתאם לניסיוני שטח עיקרי של ממ"דים ניכר כי הינו שטח עודף מעבר לשטח ממ"דים בתקנות ועל כן לא כלול בפטור מהיטל השבחה.
על כן, שטח מגורים לחיוב במצב החדש הינו 11,708.17 מ"ר + 7.84 מ"ר ממ"ד עיקרי = 11,716.01 מ"ר.

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

5. ערכי שווי במקרקעין במצב התכנוני החדש:

5.1 ערכי שווי מגורים:

שמאי המשיבה - קובע שווי בסך של כ- 4,000 ₪ למ"ר פלדלת מגלם מרפסות, שטחי שירות וכד'.

שמאי המבקשת - קובע שווי בסך של כ- 2,000 ₪ למ"ר פלדלת מגלם מרפסות, שטחי שירות וכד' ובהפחתה של 0.97 מקדם עירוב שימושים, 1,940 ₪ למ"ר.

בחנתי את נתוני ההשוואה בהם נוקטים שמאי הצדדים.

עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בגו"ח 10121/355, בניה חדשה בבניין בן 10 קומות מדווח, ניכר שללא קומת מסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר עסקה	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010121-0355-008-12	27/12/2019	1,408,999 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	12,043 ₪
010121-0355-007-19	23/12/2019	1,436,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	12,274 ₪
010121-0355-012-00	17/12/2019	1,300,000 ₪	דירה בבית קומות	2019	98	4	13,265 ₪
010121-0355-069-00	11/12/2019	1,898,000 ₪	דירת גג	2017	136	5	13,956 ₪
010121-0355-007-16	09/12/2019	1,437,999 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	12,291 ₪
010121-0355-008-24	03/12/2019	1,465,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	12,521 ₪
010121-0355-016-08	29/11/2019	1,437,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,282 ₪
010121-0355-007-29	25/11/2019	1,357,920 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,856 ₪
010121-0355-007-21	24/11/2019	1,327,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,551 ₪
010121-0355-022-22	20/11/2019	1,286,000 ₪	דירה בבית קומות	2020	98	4	13,122 ₪
010121-0355-007-25	10/11/2019	1,343,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,714 ₪
010121-0355-008-34	08/11/2019	1,781,000 ₪	דירת גג	2019	136	5	13,096 ₪
010121-0355-001-00	05/11/2019	1,463,001 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,504 ₪
010121-0355-008-18	22/10/2019	1,300,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,265 ₪
010121-0355-008-29	03/10/2019	1,343,000 ₪	דירה בבית קומות	2019	98	4	13,704 ₪
010121-0355-008-19	20/09/2019	1,434,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,265 ₪
010121-0355-008-04	02/09/2019	1,378,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	11,786 ₪
010121-0355-008-22	27/08/2019	1,357,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,847 ₪
010121-0355-007-24	09/08/2019	1,450,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,393 ₪
010121-0355-000-00	25/07/2019	1,448,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,385 ₪
010121-0355-007-07	11/07/2019	1,391,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	11,897 ₪
010121-0355-000-00	03/07/2019	1,300,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,265 ₪
010121-0355-000-00	02/07/2019	1,789,999 ₪	דירה בבית קומות	2017	136	5	13,162 ₪
010121-0355-007-08	13/06/2019	1,390,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	11,889 ₪
010121-0355-007-35	04/06/2019	1,861,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	136	5	13,684 ₪
010121-0355-007-18	23/05/2019	1,269,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,949 ₪
010121-0355-008-15	07/05/2019	1,417,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,111 ₪
010121-0355-000-00	18/04/2019	1,283,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,102 ₪
010121-0355-000-00	16/04/2019	1,240,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,663 ₪
010121-0355-007-14	15/04/2019	1,254,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,806 ₪
010121-0355-000-00	02/04/2019	1,371,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	11,718 ₪
010121-0355-007-20	01/04/2019	1,431,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,239 ₪
010121-0355-000-00	11/03/2019	1,273,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,000 ₪
010121-0355-007-06	05/03/2019	1,240,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,663 ₪
010121-0355-007-09	21/02/2019	1,261,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,878 ₪
010121-0355-008-13	20/02/2019	1,274,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,010 ₪
010121-0355-007-16	17/02/2019	1,423,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	12,162 ₪
010121-0355-007-13	30/01/2019	1,293,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	98	4	13,194 ₪
010121-0355-008-10	27/01/2019	1,273,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,000 ₪
010121-0355-007-15	21/01/2019	1,393,000 ₪	דירה בבית קומות	2019	117	5	11,906 ₪
010121-0355-007-32	07/01/2019	1,541,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	118	5	13,068 ₪
010121-0355-000-00	03/01/2019	1,468,999 ₪	דירה בבית קומות	2017	121	5	12,140 ₪
010121-0355-007-31	03/01/2019	1,769,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	149	5	11,879 ₪
ממוצע	**07/07/2019**	**1,415,695 ₪**	**-**	**2017.9**	**111.2**	**4.6**	**12,756 ₪**

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

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

עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בגו"ח 10121/266, בניה חדשה בבניין בן 10/15 קומות מדווח, ניכר שללא קומת מסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר עסקה	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010121-0266-007-28	02/06/2019	1,461,000 ₪	דירה בבית קומות	2020	117	5	12,487 ₪
010121-0266-000-00	28/11/2018	1,590,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	118	5	13,475 ₪
010121-0266-005-43	21/11/2018	1,448,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	11,975 ₪
010121-0266-008-31	05/11/2018	1,752,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	149	5	11,765 ₪
010121-0266-000-00	25/10/2018	1,370,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	11,709 ₪
010121-0266-000-00	15/10/2018	1,384,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	11,838 ₪
010121-0266-000-00	11/10/2018	1,541,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	117	5	13,171 ₪
010121-0266-000-00	08/10/2018	1,450,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	111	4	13,072 ₪
010121-0266-005-39	03/10/2018	1,450,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	121	5	11,983 ₪
010121-0266-000-00	25/09/2018	1,420,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	121	5	11,736 ₪
010121-0266-000-00	13/09/2018	1,315,000 ₪	דירה בבית קומות	2016	105	4	12,524 ₪
010121-0266-000-00	31/08/2018	1,239,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,643 ₪
010121-0266-000-00	30/08/2018	1,390,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	11,488 ₪
010121-0266-000-00	26/08/2018	1,380,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	11,795 ₪
010121-0266-000-00	20/08/2018	1,410,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	121	5	11,653 ₪
010121-0266-000-00	19/08/2018	1,360,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	11,624 ₪
010121-0266-000-00	16/08/2018	1,577,000 ₪	דירת גן	2018	117	5	13,479 ₪
010121-0266-000-00	14/08/2018	1,541,000 ₪	דירת גן	2018	117	5	13,171 ₪
010121-0266-000-00	07/08/2018	1,450,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	11,983 ₪
010121-0266-000-00	31/05/2018	1,287,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,133 ₪
010121-0266-008-21	17/05/2018	1,338,999 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	13,663 ₪
010121-0266-005-00	30/04/2018	1,273,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	98	4	12,990 ₪
010121-0266-000-00	26/04/2018	1,350,799 ₪	דירה בבית קומות	2017	117	5	11,545 ₪
010121-0266-000-00	24/04/2018	1,387,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	121	5	11,463 ₪
010121-0266-000-00	16/04/2018	1,315,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	100	4	13,150 ₪
010121-0266-000-00	15/03/2018	1,314,999 ₪	דירה בבית קומות	2017	100	4	13,150 ₪
010121-0266-000-00	25/02/2018	1,477,999 ₪	דירה בבית קומות	2017	121	5	12,215 ₪
010121-0266-000-00	29/01/2018	1,309,000 ₪	דירה בבית קומות	2017	100	4	13,090 ₪
ממוצע	**09/08/2018**	**1,413,778 ₪**	**-**	**2017.6**	**114.1**	**4.7**	**12,427 ₪**

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

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

עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בגו"ח 10102/182, בניה חדשה בבניין בן 8 קומות, ניכר שמעל קומת מסחר:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר עסקה	מהות	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
010102-0182-002-22	25/12/2019	1,735,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	15,219 ₪
010102-0182-000-00	28/11/2019	2,425,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	137	5	17,701 ₪
010102-0182-000-00	28/11/2019	1,362,500 ₪	דירה בבית קומות	2018	79	3	17,247 ₪
010102-0182-002-07	07/10/2019	1,625,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	14,254 ₪
010102-0182-002-16	02/09/2019	1,505,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	99	4	15,202 ₪
010102-0182-001-16	28/08/2019	1,635,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	13,512 ₪
010102-0182-000-05	24/07/2019	1,680,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	14,737 ₪
010102-0182-000-05	12/06/2019	1,550,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	99	4	15,657 ₪
010102-0182-000-00	13/05/2019	1,670,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	14,649 ₪
010102-0182-000-15	02/05/2019	1,613,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	14,149 ₪
010102-0182-000-00	10/04/2019	1,705,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	14,956 ₪
010102-0182-000-00	14/03/2019	1,470,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	80	3	18,375 ₪
010102-0182-006-34	13/03/2019	1,650,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	13,636 ₪
010102-0182-000-00	14/02/2019	1,650,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	123	5	13,415 ₪
010102-0182-002-11	07/02/2019	1,620,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	114	5	14,211 ₪
010102-0182-012-00	07/02/2019	1,520,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	99	4	15,354 ₪
010102-0182-000-00	07/02/2019	1,360,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	80	3	17,000 ₪
010102-0182-004-22	03/01/2019	1,645,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	13,595 ₪
010102-0182-000-00	30/12/2018	1,620,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	123	5	13,171 ₪
010102-0182-001-27	19/12/2018	1,705,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	123	5	13,862 ₪
010102-0182-000-00	05/12/2018	1,585,000 ₪	דירה בבית קומות	2018	121	5	13,099 ₪
ממוצע	**12/05/2019**	**1,634,786 ₪**	**-**	**2018.0**	**110.7**	**4.6**	**14,905 ₪**

יצוין כי הובא בחשבון שטח נטו מדווח לאור הפער בין השטחים המדווחים, שלהבנתי סביר שתואם יותר לשטח הפלדלת של הדירה בבניה חדשה.

בהתאמה למקרקעין מושא ההחלטה, בהם שטח יח"ד ממוצעת[33] הינו כ- 116.5 מ"ר[34], קומת מגורים ממוצעת בסביבות קומה 8 מעל קומה מסחרית, מצאתי לנכון לאמוד לשווי מ"ר בנוי פלדלת מגלם מרפסות, חניה, שטחי שירות וכד', בסך של 13,000 ₪, בדומה לקביעת שמאי המבקשת.
שווי זה מגלם את העובדה כי קומת הקרקע מסחרית.

לאינדיקציה נוספת בלבד יצוין כי שווי מ"ר בנוי שננקט בשומה מבוססת הנחה שנערכה ע"י משרד השמאים פז כלכלה והנדסה לבעלי הזכויות, מיום 13.08.2017, הינו בסך של בין 12,000-12,250 ₪ למ"ר פלדלת.

[33] לפני הקלה שתחושב בנפרד.

[34] 13,280.59 מ"ר פלדלת בבקשה להיתר / 114 יח"ד.

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

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

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

תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה	
שווי מ"ר בנוי	13,000 ₪
בניכוי מע"מ - 17%	11,111 ₪
בניכוי רווח יזמי - 16%	9,579 ₪
עלויות בניה למ"ר דירתי ברוטו	7,050 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה מעוגל	**2,500** ₪

רווח יזמי של 16% בצד הסביר, זאת בהתאמה לקו מנחה פרק יח' של אגף שומת מקרקעין והשמאי הממשלתי מינואר 2020 שם צוין כי רווח יזמי למגורים בין 15%-18%, ולאור מיקום ומאפייני המקרקעין ומועד קובע.
יצוין כי בגרסה סופית של תקן 21.1 מחודש 06/2022 נקבע כי *"הרווח היזמי אשר יהווה תמריץ כלכלי ראוי במיזם מסוים תלוי בגורמים רבים ומגוונים, בין השאר במועד ובמיקום. לפיכך, לא נכון לקבוע בתקן כללי, מהו הרווח היזמי הראוי בתכנית מסוימת."*.

בחנתי את עלויות ההקמה למ"ר דירתי, לפי התחשיב בו נוקט שמאי המבקשת.
גם תוך שינויים קטנים של שטח ממ"ד לפי בקשה להיתר והתאמות מינוריות נוספות התרשמתי כי העלות המגולמת בתחשיבו בסך של 8,200 ₪ למ"ר הינה סבירה לפי **<u>נספחי</u> מחירון דקל הכלליים.**

עם זאת, ברי לכל כי לא דומים עלויות הקמה במרכז תל אביב לעלויות הקמה באזורים פריפריאליים יותר בארץ, כאשר בצורה גסה ככל שמתרחקים מלב תל אביב ואזור המרכז פוחתות עלויות ההקמה.
יצוין כי בשונה מנספחי דקל שהינם כלליים וממוצעים ארציים, קיים את מחשבון דקל למ"ר המתבסס על נתונים מחיר עדכניים לשנת 2024 (ללא מחירון לתקופות קודמות כמו שמצוין בחוברות נספח דקל).

מחירון דקל למ"ר מגלם מחד עלויות הקמה עדכניות בלבד, אולם מאידך מתאפשר הזנת מיקום הפרויקט, היקף שטחו ומאפיינים ייחודיים נוספים לרבות מיקום, שהינו מרכיב מהותי בקביעת העלות.
מהכנסת נתוני הפרויקט והשטחים בפרויקט מהיתר הבניה לרבות מס' קומות, היקף שטחים וכד', למערכת מחשבון דקל למ"ר, עולה כי עלות הקמה למ"ר עילי למועד כתיבת החלטה זו בחודש 09/2024, נמוכה יותר מעלות דקל למ"ר ממוצעת כפי שמגולמת בנספח דקל ונוקט בה שמאי המבקשת (בסך של 4,980 ₪ למ"ר).
ויתרה מזאת, בין מועד קובע בשנת 2019 לשנת 2024 עלו עלויות ההקמה בין 12%-16% בהשוואת העלויות הממוצעות בנספחי דקל למועדים אלו.
על כן, ברי לכל כי עלות הקמה סבירה למועד הקובע נמוכה מהותית מנספחי דקל, שנקיטה בהם כמעט ולא מותירים יתרה לקרקע (גם לגישת שמאי המבקשת כאשר נקט בשווי גבוה משנקבע בגישת השווי השיורי).

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

לאינדיקציה נוספת בלבד בדבר השתנות עלויות ההקמה בין פרויקטים במיקומים שונים, הזנתי במחשבון דקל למ"ר לשנת 2024 את נתוני אותו פרויקט סטנדרטי, כאשר השינוי היחיד הינו במיקום הפרויקט והעיר בה נמצא, ופערי המחירים, כדלהלן:

מיקום	**עלות בניה עילית למ"ר**	**פרדס חנה ביחס לערים אחרות**
פרדס חנה	₪ 4,684	100.0%
אשקלון	₪ 4,623	101.3%
נתניה	₪ 4,972	94.2%
אור יהודה	₪ 5,627	83.2%
רמת השרון	₪ 6,281	74.6%
רמת אביב, תל אביב	₪ 6,848	68.4%
הצפון החדש - תל אביב	₪ 9,116	51.4%

על כן כאמור, סביר כי עלויות ההקמה למ"ר בפרדס חנה נמוכים מממוצע נספח חוברת דקל, למועד 06/2019.

על כן מצאתי לנכון לאמוד עלויות הקמה, כדלהלן:

מרכיב	**תוצאה**	**הערות**
סה"כ עלות ביצוע ישירה	₪ 88,789,202	לפי שומת המבקשת
התאמה ביחס למחירון הכלל ארצי/הפחתה למו"מ	0.82	
תוספת עלויות עקיפות	1.30	לפי קו מנחה פרק יח' של השמאי הממשלתי הראשי בטווח שבין 25-35%
סה"כ עלות ביצוע ישירה ועקיפה - מותאמת מיקום	₪ 94,649,289	
סה"כ עלות למ"ר "פלדלת" במעוגל	**₪ 7,050**	
לבקרה - עלות ביצוע (ישירה ועקיפה) ליח"ד	**₪ 829,204**	

כאמור, יצוין כי לפי חישוב מעט שונה של עלות ביצוע ישירה שערכתי, מתקבל כי עלות הביצוע הישירה בה נוקט שמאי המבקשת הינה סבירה, טרם התאמות למחירון הארצי.
לאינדיקציה בלבד יצוין כי עלות בניה ישירה ועקיפה לשטחי מגורים שלעיל, סבירה יחסית גם ביחס לעלות שננקטה בשומה מבוססת הנחה שנערכה ע"י משרד השמאים פז כלכלה והנדסה, מיום 13.08.2017[35].

עסקאות השוואה לקרקעות:

שמאי הצדדים לא הציגו נתוני השוואה לקרקעות בסביבה הקרובה.
מדובר בסביבה בנויה ומפותחת בה לא ניכר כי קיימים נתוני עסקאות לקרקעות במאפיינים דומים וגם שמאי הצדדים לא נקטו בכאלו ועיקר הבניה בסביבה הינה צמודת קרקע.

[35] עלות הקמה למ"ר עילי של 4,100 ₪, בניה ישירה ועקיפה (25%), הריסה ופינוי ופיתוח חצר ובחלוקה לשטח עילי למגורים.

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

<u>החלטות שמאים מכריעים:</u>

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה, עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כדלהלן:

מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	הערה
בניה צמודת קרקע - לאינדיקציה בלבד					
1	מישל אשור	10102/57	04/06/2016	**4,000** ₪	**בניה צמודת קרקע - בנוסף מקדם בינוי/ציפוף 0.9**
			31/05/2022	**6,000** ₪	**בניה צמודת קרקע**
2	שלומי יפה	10103/390	27/04/2019	**4,800** ₪	**בניה צמודת קרקע - בנוסף מקדם צפיפות 0.95**
3	עומר סרחאן	10123/125	11/01/2020	**4,900** ₪	**בניה צמודת קרקע - בנוסף מקדם צפיפות 0.75**
4	ברק שוורצבורד	10122/80	14/05/2022	**6,000** ₪	**בניה צמודת קרקע**
בניה רוויה - רלוונטי למושא ההחלטה					
1	מישל אשור	10074/336,338	19/11/2022	**6,130** ₪	**בנייה רוויה**
2	אורית גלן	10102/109,171	12/03/2023	**6,100** ₪	**בנייה רוויה גבוהה - 7 קומות מעל קומת מסחר. חילוץ יתרה לקרקע משווי בנוי של 21,187 ₪ (דירות קטנות), מע"מ, 20% יזמות, ו- 9,000 ₪ עלות הקמה למ"ר.**
3	גיא צדיק	10073/15	15/01/2022	**5,000** ₪	**בנייה רוויה - 32 יח"ד מעל קומת מסחר. חילוץ יתרה לקרקע משווי בנוי של 18,350 ₪, מע"מ, 20% יזמות, ו- 8,000 ₪ עלות הקמה למ"ר.**
4	גיא צדיק	10073/383	01/06/2019	**4,200** ₪	**בנייה רוויה נמוכה - 7 יח"ד ב- 3 קומות מעל קומת מסחר. אימוץ קביעת המשיבה**
5	מנחם מלוכנא	10121/9	08/08/2014	**2,427** ₪	**בנייה רוויה גבוהה**
6	אבישי זיו	10121/8-9	28/07/2013	**2,315** ₪	**בנייה רוויה גבוהה**
7	עאטף עאלם	10102/182,183	26/05/2018	**2,800** ₪	**בנייה רוויה מעל מסחר - חילוץ יתרה לקרקע משווי בנוי של 14,600 ₪ בנכס לדירות בשטח מצומצם יותר.**

בהחלטת השמאי המכריע מר מלוכנא חושב שווי בגישת השווי השיורי משווי בנוי בהפחתת מע"מ, יזמות 20% ועלות הקמה של 5,000 ₪ למ"ר בלבד.

בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו חושב שווי בגישת השווי השיורי משווי בנוי בהפחתת מע"מ, יזמות 20% ועלות הקמה של 4,500 ₪ למ"ר בלבד תוך אימוץ קביעות הצדדים לעלויות ההקמה כפי שציין וכן בהתעלם מעלות הקמת חניה.

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

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

<u>השגה ראשונה:</u>

בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 30.11.2022 בגו"ח 10105/594, דרך הבנים 31, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה לבניה רוויה בסך של 4,641 ₪ כולל פיתוח ומע"מ, למועד הקובע 14.5.2019.

השווי חושב לפי שווי בנוי של 12,800 ₪ בניכוי רווח יזמי של 16%, וללא הפחתת מע"מ, בניכוי עלויות הקמה ישירות + 30% עקיפות בסך של 6,150 ₪.

תוך ניכוי מע"מ ורווח יזמי של 16% ועלות הקמה, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 3,280 ₪ למ"ר.

ניכר כי מדובר בפרויקט בבניה נמוכה בו עלויות הקמה ומאפיינים, לרבות צפיפות, טובים יותר.

ניכר כי גם עלויות הבניה נמוכות יותר וחניה הינה בחצר בלבד, ללא צורך בבניה.

<u>סיכום ערכי שווי למגורים:</u>

לאור כל המפורט לעיל, בהתבסס על מיקום מושא ההחלטה ומאפיינים ייחודיים, מצאתי לנכון לאמוד שווי מ"ר קרקע מבונה במקרקעין בסך של 2,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו' מגלם מרפסות, מחסנים, שטחי שירות וכד', ובאופן המגלם את כלל מאפייני המקרקעין לרבות מיקום, היקף בינוי, מס' קומות, עירוב שימושים מצומצם יחסית הכולל מסחר, נוף, מועד קובע ומאפיינים ייחודיים נוספים.

5.2 <u>מסחר:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי תרומת שטחי המסחר במצב החדש מסתכמים בסך של כ- 1,947,362 ₪.

הנ"ל מתבסס על השטחים העיקריים למסחר בבקשה להיתר בסך של 364.13 מ"ר מסחר בקומת קרקע במקדם אקו' 1 + 33.79 מ"ר מסחר בקומת גלריה במקדם אקו' 0.75, כאשר שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסיסי למסחר בסך של 5,000 ₪.

<u>לאינדיקציה כללית יפורטו החלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:</u>

מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	הערה
1	מישל אשור	10074/336,338	19/11/2022	**7,000** ₪	
2	גיא צדיק	10073/15	15/01/2022	**6,150** ₪	**העמסה שירות- 25% מקדם 1**
3	גיא צדיק	10073/383	01/06/2019	**5,500** ₪	**גלריה ואחסנה במקדם 0.5**
4	ארז כהן	10103/352	23/06/2021	**-**	**דמ"ש 70 ₪ למ"ר מסחר שיעור היוון 7.5%**
5	אורית גלן	10102/109,171	12/03/2023	**7,000** ₪	
6	עאטף עאלם	10102/182,183	26/05/2018	**4,000** ₪	**4,400 ₪ למ"ר לפני הפחתה לגודל. לפי דמ"ש למסחר בנכס בממוצע 100 ₪ למ"ר בשיעור היוון 8%, 15,000 ₪ שווי מ"ר בנוי למסחר**
7	החי"מ	10102/185-187	13/04/2019	**4,000** ₪	**שווי מ"ר נטו <u>משרדים</u>**

לאינדיקציה נוספת יצוין כי שווי מ"ר בנוי למסחר שננקט בשומה מבוססת הנחה שנערכה ע"י משרד השמאים פז כלכלה והנדסה לבעלי הזכויות, מיום 13.08.2017, הינו בסך של 15,000 ₪ למ"ר.

אני סבור כי ניתן לקבל את הסכמת הצדדים הסבירה במקרה הנדון.

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

6. <u>מהי הדחייה העודפת עד להוצאת היתר בניה במקרה דנן לאור מורכבות הפרויקט ?</u>

שמאי המשיבה - מביא בשומתו דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, לפרויקט במצב החדש, ובתוספת שווי שימוש הביניים.

שמאי המבקשת - נוקט בדחייה בגין מורכבות פרויקט של 6 שנים בשיעור היוון של 6%, <u>ללא</u> תוספת שווי שימוש הביניים.

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

לבדיקתי את עקרונות טיוטת תקן שמאי מס' 21.1, שם פורטו עקרונות תחשיב היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, כדלהלן:

"ככלל, תקופת הדחייה, עד לתחילת הבניה לא אמורה לעלות על 4-5 שנים, ממועד אישור התכנית. ככל שהשמאי יקבע תקופת דחייה אחרת, ינמק את קביעתו.

שיעור ההיוון – 6%. ככל שהשמאי יקבע שיעור היוון אחר, ינמק את קביעתו."

במקרה דנן, בשונה ממקרים דומים במיקומים עדיפים יותר (במרכז הארץ באזורים בהם ערכי שווי דירות מגורים וערכי הקרקע גבוהים יותר), בפועל יזמי התכנית הינם הוועדה המקומית וכן בעלי קרקע שונים.

במועד הקובע גם ניכר שטרם נחתם הסכם עם יזם/קבלן לקידום הפרויקט.

הסכם הפינוי בינוי הנדון ניכר שנחתם רק במועד 18.01.2021.

הנ"ל, סביר כי מאריך את משך הדחייה הסבירה והציפייה של קונה מרצון כפי שבאה לידי ביטוי במועד הקובע, להתקדמות הפרויקט וללוחות זמנים ארוכים יותר מהמקובל, לאור הצורך בהחתמת דיירים, התנהלות משפטית עם דיירים סרבנים וכד'.

כפי שציינתי **במקרים אחרים** שלא דומים למקרה בעניינו, במקרה שמדובר בתכנית שקודמה על ידי חברה יזמית, אשר החתימה זה מכבר את הדיירים על הסכם פינוי בינוי ומקדמת את הפרויקט בו זמנית, קיימת הפחתה בצורה ניכרת בדחייה הדרושה.

מאידך קיימות 28 יח"ד בלבד במקרקעין בעניינו.

הגם ש"חוכמה בדיעבד אינה חוכמה", במקרה בו היטל ההשבחה ממסה את הפרט בגין התעשרותו הנובעת מן פעולת התכנון, איני סבור כי אין להתחשב באינדיקציות הקיימות כיום לגבי התרחשותם בפועל של הזמנים, ככל שלא מדובר במקרה חריג שאינו מתיישב עם ההנחה הסבירה במועד הקובע.

כיום חלפו מעל 5 שנים ועל אף שאושרה הבקשה להיתר הנדונה ביום 22.02.2023, ניכר שטרם הופק היתר הבניה המאפשר את התחלת הפרויקט וטרם החלה ההריסה והבניה.

בהתאם למכתב עו"ד עפר גראור, שהועבר מאת המבקשת, נושא תאריך 22.05.2024, עולים הפרטים, כדלהלן:

"כתב תביעה לצורך חיוב בהתקשרות בחוזה למימוש הפרויקט הוגש לבית המשפט המחוזי בחיפה ביום 6.8.23 כנגד 2 בעלי דירות סרבנים וכן יורשי בעלים רשומים שמכרו דירתם אך ההעברה טרם נרשמה.

ביום 9.4.24 התקיימה ישיבת קדם משפט. בית המשפט (כב' השופט שרעבי) המליץ לסרבנים לנסות ולהגיע להסכמות כדי שלא לעכב מימוש הפרויקט ולהסב נזק. במסגרת זו נקבעו פגישות עם בעלי הדירות הסרבנים. לגבי יורשי בעלים רשומים חלק מהיורשים מצויים בחו"ל ומטופלת המצאת כתב התביעה לידיהם, לא הובעה

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

התנגדות מטעמם לפרויקט. נקבע כי במקביל יקודמו ההליכים המקדמיים וישיבת קדם משפט נוספת נקבעה ליום 9.7.24."

על כן, התרשמתי כי ראוי לקבל דחייה של 5.5 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה.
יתרה מכך, בצד הזהיר ולאור אי-הוודאות המוחלטת ולאור עלויות אפשריות נדרשות יובא בחשבון הפחתה בגין מושע/מורכבות/סיכון, כפי שיבואר בהמשך.

בהערת אגב, ביחס לדוגמאות להפחתה לדחייה בזמן, התארגנות, מורכבות, גודל פרויקט ושיתוף שהציג שמאי המבקשת אציין כי חלקם למתחמים גדולים יותר המצריכים איחוד וחלוקה לאחר התכנית (החלטת השמאית המכרעת גב' אורית גלן), מקדם הדחייה לא היה שנוי במחלוקת בין הצדדים (בהחלטת השמאית המכרעת הגב' לילך בן פורת) וכן ברי לכל כי במקרה הנדון דחייה כפי שארעה בפועל נמוכה יותר.

7. <u>שימוש ביניים:</u>

שמאי המבקשת - הפנה להחלטה בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבנצ'ניק אבריל, שם נקבע לגרסתו, כי אין להביא בחשבון במצב החדש תרומה של הבינוי הקיים כשימוש ביניים.
ראשית, אני סבור כי אין לקבל כלל את הקביעה לפיה אין להביא בחשבון שימוש ביניים.
מדובר בעניין שמאי גרידא.
ככל שמובאת בחשבון שווי המגרש בדחייה, אזי מתחייב להביא בחשבון תוספת שימוש ביניים אפשרי הנובע מהתכנית המשביחה ואפשרויות הבניה בה.
כל שווי של נכס מקרקעין מושפע מאפשרויות השימוש השונות בזמנים שונים, כאשר השימוש המיטבי הינו השימושים המיטביים ביותר בכל תקופת זמן הממקסמים את שווי המקרקעין.
ברי לכל, כי ייתכן כי שימושים במקרקעין, שונים בתקופות זמן שונות.
כך ייתכן כי קיימת הצדקה לשימוש ביניים בדירת מגורים לתקופה של מס' שנים עד ייווצר הצורך להריסת המבנה הקיים והקמת בניין עם שימוש מיטבי גבוה יותר (HIGHEST AND BEST USE), בתקופה מאוחרת יותר.
הנ"ל תואם לשם הדוגמא לשימוש ביניים של חניון במועד בו קיים מגרש שהינו ריק ופנוי ובטרם החלה הבניה בו, כפי שנפסק לדוגמא בפסק דין חניוני מאיה.
הנ"ל תואם גם באופן מוחלט להבנתי להחלטות שמאים מכריעים במקרים דומים בפרויקטי פינוי בינוי.

ולשם הדוגמא החלטת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 6693/64 מיום 17.01.2024 שם התייחס גם לפסק הדין טבנצ'ניק, בעמודים 51-50 להחלטתו.

בחנתי את פסיקת בית המשפט בעמנ (ת"א)55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל שרי, מיום 18.01.2023.
אני סבור כי ייתכן כי מדובר במקרה שונה מענייננו לאור כך שבמקרה שם:
"דירה הקיימת לא היה אמור להיהרס, אלא להימסר לבעלות עיריית גבעתיים לשימוש מוסדות ציבור".
"בהחלטה מיום 11.11.2021 ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה בנושא החיוב הנוסף בגין "שימוש הביניים". כך נימקה ועדת הערר את החלטתה בסוגיה זו:
"... אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס...

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

...

... הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה."".

"היזם גינדי "הרים את הכפפה" וכרת חוזה עם דיירי רחוב ההסתדרות. על פי חוזה זה, המשיבה ושכניה לבניין ברחוב ההסתדרות 4 – שלא יועד להריסה אלא להסבה – היו רשאים להישאר בדירותיהם עד לכניסה לדירותיהם החדשות."

*" לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה **שונה**: מה שוויו של היתרון **התכנוני** הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **בעסקה** שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה".*

שימוש ביניים במקרה הנדון, הינו מכוח היתרון התכנוני הגלום בהוראות התכנית ולא מדובר בצירוף הטבה כלכלית הטמונה בעסקה כזאת או אחרת שנערכה במקרקעין.
על כן, אני סבור כי מקרה זה מושא פסק הדין אינו רלוונטי למקרה הנדון.
לכן, יובא בחשבון שימוש ביניים לתקופת הדחייה של 5.5 שנים שהובאה בחשבון, תקופה בה ניתן להשתמש בדירות המגורים טרם הריסתן[36].

שמאי הצדדים מסכימים על אומדן דמ"ש חודשיים לדירה במועד הקובע ועל כן אאמץ זאת, בסך של 2,500 ₪ לדירה לחודש.
אני סבור כי שיעור ההיוון של 4.5% לשימוש כדירת מגורים בתקופת הביניים שנקט בו שמאי המשיבה סביר בהחלט וניכר כי גבוה מתשואה לדירת מגורים במועד הקובע גם בהשכרת דירה, עם מגבלת תקופת שכירות לאור פרויקט עתידי שיצריך את פינויה, ועל כן אאמץ אותו[37].

שווי לתקופת שימוש הביניים בדירות, כדלהלן:

שימוש ביניים	
דמ"ש לדירה	**2,500** ₪
דמ"ש ל- 28 דירות לשנה	**840,000** ₪
שווי מהוון למועד קובע במעוגל (N=5.5, I=4.5%)	**4,014,000** ₪

8. <u>האם יש להביא בחשבון עלויות הריסת המבנים ?</u>

שמאי המשיבה - ציין כי עלות הריסה מתקזזת עם אגרות הבניה.
שמאי המבקשת - מביא בחשבון עלויות הריסת המבנים בסך של 300 ₪ למ"ר בנוי דירתי בתוספת 15% שטחי שירות. מצאתי לנכון לקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה שגורס כי עלויות הריסת המבנים מתקזזות בקירוב עם היטלי פיתוח ואגרות בניה הנחסכים בגין הבינוי הקיים[38].
על כן, לא יובאו בחשבון עלויות הריסה.

[36] ולא שימוש ביניים קצר יותר כפי שנקט שמאי המשיבה.

[37] הנ"ל בצד הזהיר ביחס לנקט ע"י גם בהחלטות לפרויקטים דומים לדוגמא בגו"ח 7136/215, פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים.

[38] הנ"ל ננקט ע"י גם בהחלטות לפרויקטים דומים לדוגמא בגו"ח 7136/215, פינת הרחובות שד' העצמאות 28 ובלפור 77, שכונת לב העיר, בת ים.

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

9. <u>האם נדרשת להביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות אי-וודאות ושיתוף ?</u>

אני סבור, כי ראוי במקרה הנדון, המדובר בפרויקט מורכב המצריך גם הסכמות עתידיות, שיתוף פעולה של דיירי הבניין, הליכים משפטיים וכד', הפחתה למורכבות פרויקט, היקף ומושע בגובה של 95% כי שנקט שמאי המשיבה, זאת מעבר למרכיב הדחייה שהובאה בחשבון.

הפחתה זו מגלמת גם עלויות עודפות שייתכן כי יידרשו לצורך הוצאת הפרויקט לפועל לרבות הליכים משפטיים וכד' ועל כן לא בחפיפה מלאה לדחייה במקרה הנדון.

10. <u>תחשיב שווי מצב חדש, כדלהלן:</u>

מרכיב	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	תוצאה
שטח עיקרי מגורים - לפי בקשה להיתר	11,716.01	₪ 2,500	₪ 29,290,025
שטחי שירות ממ"ד - לפי בקשה להיתר	1,564.58	₪ 0	₪ 0
מסחר - עיקרי קומת קרקע	364.13	₪ 5,000	₪ 1,820,650
מסחר - קומת גלריה	33.79	₪ 3,750	₪ 126,713
סה"כ			₪ **31,237,388**
הפחתה למורכבות פרויקט, היקף, ומושע - 95%			₪ 29,675,518
דחייה לביצוע (5.5 שנים, 6%) - מקדם 0.726			₪ 21,538,530
שווי בשימוש ביניים בתקופת הדחייה במעוגל			₪ 4,014,000
סה"כ			₪ 25,552,530
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל			₪ **25,552,500**

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

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

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

לאור כל המפורט לעיל, אני סבור כי ראוי לאמוד את ההשבחה וההיטל במימוש הנדון בבקשה להיתר בניה הכוללת פטור בגין שטחי ממ"ד (כמוסכם על הצדדים), כדלהלן:

<u>ההשבחה</u>	
שווי מצב חדש	₪ 25,552,500
שווי במצב קודם	₪ 20,621,400
ההשבחה	₪ **4,931,100**
היטל השבחה (50%)	₪ **2,465,550**

יודגש כי התחשיב שלעיל מתייחס להשבחה והיטל ההשבחה לכלל התב"ע (100%) ויש להפחית חלק יחסי במגרש בגין מימושים קודמים של בעלי זכויות שמימשו זכויותיהם בדרך של מכר, כפי שקבעו גם שמאי הצדדים.

<u>הערות לגבי מימושים קודמים:</u>

בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל צוין:

"31. פסק דין אשדר הצביע על שני קשיים עיקריים בקביעת השווי במצב חדש בפרויקט פינוי ביחס לגישה הכלכלית שנדונה בפסק הדין. הקושי הראשון הוא שעל פי הלכת אברמוביץ' אין להביא בחשבון "הוצאות חיצוניות" לתכנית ובהן הוצאות, שבהן נשא יזם לשם קידום התב"ע המשביחה (הגם ששיעורן הוא קטן לדעת בית המשפט). הקושי השני הוא הקושי בקבלה של ההנחה, שהשחקנים בשוק הם בהכרח רציונליים באופן שמאפשר להם לקבוע תמורה ראויה ליזם שלא מותירה לו רווח מעבר לרווח היזמי הטבעי.

32. למעשה, בית המשפט הטיל ספק בדבר יכולתם של בעלי הדירות בשוק להבין, לנתח, לכמת ולהפנים במחיר הנכסים את מלוא המשמעות של הוראות התב"ע, שהיא מסמך תכנוני מקצועי מורכב להבנה ולניתוח בידי השחקנים בשוק הדירות.

33. שני הקשיים הללו (חשש זה מפני אי רציונליות של השחקנים בשוק והפנמת הוצאות חיצוניות במחיר של היחידות שנמכרו לאחר המועד הקובע) הביאו את בית המשפט להעדיף את גישת הוועדה המקומית ביחס לאופן יישומה של הגישה הכלכלית.

34. לצד זאת, יודגש כי בית המשפט לא שלל בפסק דין אשדר את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות."

עם זאת, במקרה הנדון, ניכר שבפועל הסכם עם יזם נחתם רק לאחר אישורה של התכנית המשביחה, באופן אשר להבנתי מותיר יותר כוח בידי בעלי הזכויות, שכן לא ניכר שהוצאות התכנית והייזום חלו על יזם.

כמו כן, לאור כך שההסכם נחתם לאחר מועד אישור התכנית, במועד הקובע בעלי הדירות לא היו מוגבלים לתמורה סופית ומוחלטת של תוספת שטח לדירתם מיזם, באופן אשר הגדיל את כוח המיקוח שלהם.

על כן, סביר כי עסקאות שנערכו למכר דירות מגורים לאחר המועד הקובע הגם שעשויים לשקף פערי כוחות מסוימים בין הצדדים (לטובת היזם), ותמורה שידרוש עבור מורכבות הפרויקט והוצאתו לפועל, יש בהם כדי להוות אינדיקציה כללית לגבי ההשבחה במקרקעין מושא ההחלטה.

וזאת גם אם ההשבחה ב- 2 הגישות לא תהיה תואמת במדויק.

וכאמור לאור המימוש הנדון שהינו בדרך של בקשה להיתר בניה, תובא בחשבון, גם בהתאמה להחלטת ועדת הערר, ההשבחה בדרך של תחשיב כלכלי של שווי המגרש כריק ופנוי בלבד עם שימוש ביניים, קרי בגישה הכלכלית לפי פסק דין אשדר, וללא שקלול התוצאה עם גישת ההשוואה, ברם תיבחן סבירותה.

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

לבדיקתי, תחשיב ההשבחה שלעיל מגלם השבחה של כ- 176,000 ₪ בממוצע ליח"ד בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכולל פטור בגין שטחי ממ"דים, וכ- 272,500 ₪ בממוצע ליח"ד בגין מימוש בדרך של מכר שאינו מגלם פטור בגין שטחי ממ"ד.

בהחלטתי לתת חלקה מס' 12, מיום 22.06.2021, נקבעה השבחה ליח"ד בחלקה 425 בקומת הקרקע בסך של 194,000 ₪ **במימוש בדרך של מכר הכולל חיוב בגין ממ"דים**.
יצוין, כי לא מדובר ביח"ד טיפוסיות בשני הבניינים בחלקות 425-426, אלא יחידות שונות כאשר חלקן גם בקומת קרקע להם הובאה בחשבון תוספת חצר.
לתת החלקה 12 מרפסת מקורה פרגולה לפי היתר בניה שהובאה בחשבון תרומתה במצב הקודם במקדם 0.15, כמו גם תוספת בגין רמת גמר גבוהה יותר בגין שיפוץ שנערך בה (בסך של 500 ₪ למ"ר).
בנטרול תוספות ייחודיות אלה לתת חלקה מס' 12 שאינן רלוונטיות בהכרח לשאר הדירות במתחם המקרקעין, מתקבלת השבחה של כ- 263,000 ₪ ליח"ד טיפוסית ללא חצר בשימוש וללא שיפוץ מיוחד שנערך בדירה.
השבחה דומה, בגבולות הסביר להבנתי עולה גם אם בוחנים בגישת ההשוואה לתת חלקה 11, בחלקה 426.

על כן, בבחינת סבירות כללית, התרשמתי כי ההשבחה שלעיל סבירה בהחלט ולא חריגה, תוך התאמות נדרשות גם ביחס להחלטתי לתת חלקה מס' 12 שנערכה בגישת ההשוואה על בסיס מכר דירת מגורים בפרויקט הנדון, לאחר המועד הקובע.

בהערת אגב, אציין כי בצורה גסה, שווי מצב חדש ממוצע לפי התחשיב הכולל את הממ"דים, ללא הבאה בחשבון של פטור לממ"ד, הינו כ- 28,250,000 ₪, המשקף כ- 1,009,000 ₪ ליח"ד במצב החדש.
תת חלקה מס' 12 בגו"ח 10123/425 בקומת קרקע בשטח של 69.12 מ"ר לפי מדידת מודד וכן עם שימוש בחצר ורמת גמר יחסית טובה (כפי שצוין בהחלטתי) נמכרה ביום 02/12/2020 תמורת 1,040,000 ₪.
תת חלקה מס' 11 בגו"ח 10123/426 בקומה 3 ואחרונה, בשטח של 67.15 מ"ר לפי מדידת מודד ניכר שנמכרה לפי דיווח רשות המיסים ביום 03.03.2021 תמורת 970,000 ₪.

לגישת שמאי המשיבה שווי מצב חדש בסך של 38,196,190 ₪, בחלוקה ל- 28 יח"ד קיימות מביא לשווי יח"ד ממוצעת של 1,364,000 ₪, שניכר כי הינו יחסית גבוה מאוד ביחס לעסקאות לאחר המועד הקובע מהמקרקעין בעניינו.

בהערת אגב בלבד, יצוין כי בשומה מבוססת הנחה שנערכה לפרויקט ע"י משרד שמאים פז כלכלה והנדסה נוטרל פוטנציאל תכנוני ערטילאי בגובה 15% משווי מצב קודם אשר ייתכן כי יצר הגדלת ההשבחה בתחשיביהם.
יתרה מזאת, לא מוצג כלל בשומה תחשיב ממנו ניתן להקיש כיצד חושב היטל ההשבחה ואיזה הנחות מגלם.

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

אישור הקלות [מועד קובע 22.02.2023]

אושרה הקלה לתוספת 10 יח"ד למספר יחה"ד המותרות, ללא תוספת שטח.
מוצעות 124 יח"ד במקום 114 יח"ד המותרות, על פי 308-0479873.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:
שמאי הצדדים מסכימים על פניו כי ההשבחה הינה בדרך של שטח עיקרי לחיוב של 82.80 מ"ר ובתוספת מקדם השבחה של 0.2, קרי השבחה במ"ר אקו' של 16.56 מ"ר.
מאידך, הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' לחיוב.

אני סבור, כי חישוב זה מקורו בשגגה תחשיבית ואין לקבל אותו במקרה הנדון על אף הסכמת הצדדים.
כאשר נבחן השטח העיקרי הממוצע בשני מצבי התכנון 102.7 מ"ר לעומת 94.42 מ"ר לגישת המשיבה, ומתקבל פער של 8.28 מ"ר, הנ"ל משקף את העובדה כי הועברו 8.28 מ"ר מכל 114 יח"ד קיימות, לשטחים ביח"ד חדשות, ולא רק ב- 10 יח"ד כפי שחישב שמאי המשיבה.
ברי לכל, כי יח"ד אחת שנוספה בהקלה, בה יותר שטחים מאשר 82.8 מ"ר שנוקט בהם שמאי המשיבה ועל כן ב- 10 יח"ד שנוספו, הועברו אליהם שטחים להם בוטלה השוליות בהיקף ניכר הרבה יותר.

במצב הקודם הותרו 114 יח"ד.
במקרה הנדון נקבע בהוראות התקנון של התכנית המשביחה שחלה במצב הקודם ש- 20% מיח"ד במצב הקודם יהיו יח"ד קטנות לפי התקנות.
בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הגדרת תכנית למגורים ודירה קטנה לפי סעיף 147(ב)) (הוראת שעה), התשע"ג -2013, נקבע כי דירה קטנה תהיה עד 80 מ"ר.
ביח"ד קטנות קיימות לא בוטל מרכיב השוליות לאור הכרח שטח היח"ד להיוותר באותו שטח.
תחשיב שטח עיקרי המושפע מביטול השוליות כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
סה"כ עיקרי+ עיקרי ממ"ד	11,716.01
עיקרי דירות קטנות (67.4 מ"ר * 23 יח"ד קטנות)	1,549.80
יתרת עיקרי	10,166.21

מקדמי השוליות פועלים בכיוון הרגיל, כאשר ככל שהשטח שנוסף הינו גדול יותר, הוא שולי יותר ונדרש מקדם שוליות גדול יותר, זאת גם כאשר מביאים בחשבון כי דירות מיוחדות (פנטהאוז/גן) הינן לרוב גדולות יותר ובהם מרכיב השוליות נמוך יותר.
הקלות אלו להוספת יח"ד ללא תוספת שטח היוצר ביטול שוליות, הינן הקלות מבוקשות מאוד בפרויקטי בניה חדשים בכל רחבי הארץ ומבוקשות כדבר שבשגרה.

להערכתי, אין חולק בשמאות המקרקעין כי השפעת מרכיב השוליות על ערכי השווי בדירות המגורים הינה השפעה ניכרת.
אני סבור כי הדרך בה יש לנקוט במקרה דנן הינה הדרך בה נקטתי בהחלטות דומות להקלה של תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, וכפי שנוקטים גם יתר שמאים מכריעים, השבחה ביחס לשטח שולי ממוצע שהופך לגרעיני ביח"ד חדשה.

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

אני סבור כי יש לחשב את השוליות לפי השוואת שטחי הדירות הממוצעים בשני מצבי התכנון.
במצב הקודם, קיימת חובה שמתוך 114 הדירות במגרש, 23 יח"ד (20%) יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר עיקרי כולל ממ"ד.
ביחס לדירות אלו אין כל ביטול של מרכיב השוליות ושטחי דירות אלו קבועים למעשה ואינם מושפעים משוליות.

לכן, המתודולוגיה של בחינת השטח השולי הנכונה להערכתי, הינה כזאת שמביאה בחשבון את שטח יח"ד ממוצעת במצב הקודם (בנטרול יח"ד קטנות), לעומת שטח יח"ד ממוצעת במצב החדש בתוספת היח"ד שנוספו בהקלה (בנטרול יח"ד קטנות), אשר בפועל בכל היח"ד החדשות "מוקצים" שטחי הבניה מהדירות הגדולות במצב הקודם, לדירות החדשות.

<u>חישוב שטח לגביו בוטל מרכיב השוליות, כדלהלן:</u>

סה"כ שטח עיקרי מנוצל	-	11,716.01 מ"ר עיקרי.
23 יח"ד בשטח עיקרי של 80 מ"ר (ללא ממ"ד)	-	1,549.8 מ"ר עיקרי.
יתרת שטח ב- 91 יח"ד הנותרות	-	<u>10,166.21 מ"ר עיקרי</u>.
שטח יח"ד ממוצע עיקרי (91 יח"ד)	-	כ- 111.72 מ"ר **עיקרי** ממוצע.

<u>במצב החדש, נוספו 10 יח"ד בהקלה, כדלהלן:</u>

<u>במצב התכנוני החדש</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (10,166.21 מ"ר : 101 יח"ד)	=	**100.66 מ"ר.**
<u>במצב התכנוני הקודם</u> השטח העיקרי הממוצע ליח"ד (10,166.21 מ"ר : 91 יח"ד)	=	**<u>111.72 מ"ר.</u>**
הפרש ליח"ד ממוצעת, שטח שולי שהפך לעיקרי	=	**כ- 11.06 מ"ר.**
מס' יח"ד רגילות במצב הקודם (ללא קטנות)	=	**<u>91 יח"ד.</u>**
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר	=	**כ- 1,006.56 מ"ר.**
בחלוקה ל- 10 יח"ד שנוספו בהקלה (<u>תואם לשטח ממוצע במצב חדש</u>)	=	**כ- 100.66 מ"ר.**

שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת ללא קטנות, במצב הקודם הינו כ- 124.33 מ"ר.
שטח <u>פלדלת</u> ליח"ד ממוצעת ללא קטנות, במצב החדש הינו כ- 113.27 מ"ר.
מדובר בפער ניכר מאוד בין שני מצבי התכנון, שכן בפועל אישור ההקלה, אפשר העברת שטח שולי מכל יח"ד גדולה, מ"ר שולי שלו תרומה נמוכה משמעותית לשווי, לשטח גרעיני ביח"ד חדשה שנוספה.

<u>מהו מקדם ההשבחה בגין הפחתת שוליות ?</u>
השבחה בגין הפחתת שוליות נקבעת ע"י שמאים מכריעים רבים במקרים דומים ובהיקף ניכר.
הוכחה אמפירית להשבחה בגין ביטול שוליות ניתן לראות בין היתר בהחלטות קודמות שלי ביניהם החלטה בגו"ח 6584/98, שכונת המאה רעננה שם נבחן מרכיב השוליות בהשוואת סוגי הדירות השונות בפרויקטים בבניה חדשה ברעננה ובראשון לציון, וניכר שהשפעת השוליות הינה משמעותית מאוד.
בחינת תוספת המ"ר השולי ותרומתו לשווי ובחילוץ היתרה לקרקע, מצביע על שוליות ניכרת מאוד ובאחוזים גדולה מאוד לאור ערכי שווי נמוכים של מרכיב הקרקע.

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

<u>קביעות שמאים מכריעים:</u>

בחנתי, בין היתר, את ההחלטות הבאות בהחלטותיי הקודמות, המתייחסות לביטול שוליות ע"י הוספת יח"ד, לדוגמא בעיר ראשון לציון, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח שולי מבוטל	מקדם השבחה אקו'
רינת וויס	4246/8	29.6 מ"ר	30%
דנה שיחור	4246/8,10	30 מ"ר	30%
תמיר שדה	7375/21	18 מ"ר	40%
שלומי יפה	4246/175	25.6 מ"ר	30%
גיא צדיק	4240/12'24[39]	5.7 מ"ר[40]	30%
גיא צדיק	4240/12'24[41]	5.66 מ"ר[42]	30%
יעקב פז[43]	6422/44,17,19	-	30%

הכרעת הגב' רינת וויס בשכונת הרקפות, מגרש 404 – מדובר על הקטנת דירה מ- 152 מ"ר ל- 122 מ"ר ובהכרעת הגב' דנה שיחור מגרש 403, הקטנת דירה מ- 150 מ"ר ל- 120 מ"ר.

<u>קביעות שמאים מכריעים נוספים, כדלהלן:</u>

- בהחלטת מר תמיר שדה בחלקה 79 בגוש 7375 קבע השמאי המכריע **מקדם ביטול שוליות של 0.4** בגין הקטנת השטח השולי ב- 16 מ"ר.
- הכרעת מר אייל יצחקי בהערכה לנכס בגו"ח 6636/254, קהילת ורשה 65, תל אביב.

להלן ציטוט עיקרי הדברים שמציין השמאי המכריע במקרה זה:

"הדעת נותנת והניסיון מלמד, שהערך האופטימלי הזה (שממנו מתחילה השוליות הפוחתת) שונה מאזור לאזור. באזורים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי נמוך ורמות ביקוש נמוכות השטח הדירתי "המיטבי" נמוך ובאזורים יוקרתיים ומבוקשים השטח הדירתי המבוקש הוא גבוה. נמצאה שוליות לרכיב

---

[39] מגרש מס' 29 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[40] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

<u>הקלה לתוספת 4 יח"ד:</u>		
שטח ממוצע מצב קודם לפי 72 יח"ד	-	108.17 מ"ר
שטח ממוצע מצב חדש לפי 76 יח"ד	-	102.47 מ"ר
הפרש שטח לחישוב	-	5.7 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב	-	410.4 מ"ר = 72 * 5.7 מ"ר
מקדם שיפור תכנוני	-	0.3
סה"כ שטח משוקלל לחיוב	-	123.12 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	₪ 5,000
השבחה	-	**₪ 615,600**

[41] מגרש מס' 4 לפי תכנית רצ/מק/2/150/1.

[42] שיטת חישוב השטח השולי שנקט השמאי, שונה מעט מהשיטה שננקטת ע"י בהחלטה זאת. השמאי חילק את מלוא השטח העיקרי בשטח כל יח"ד ללא נטרול יח"ד קטנות אשר להן לא השתנה מרכיב השוליות.

[43] בתחשיב ניתוח עסקאות השוואה מהסביבה, השמאי מגיע לתוצאה כי מקדם שוליות ביחס למרכיב הבנוי 0.31 בגין ביטול שוליות של 20.5 מ"ר (עמוד 33 להחלטה).

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

הקרקע של בין 20% לבין 30% לחדר החמישי בדירה באזורים שבהם רמת הביקוש והמחירים נמוכים משמעותית מהסביבה שבנדון.
<u>שוליות זו נקבעה לאחר קיזוז עלות הבנייה הממוצעת למ"ר שהיא גבוהה יותר בדירות קטנות מהעלות למ"ר בדירות גדולות.</u>
תוצאות ניתוח מחירי עסקאות רבות אלה, שבהן נמצאה שוליות נמוכה לחדר הרביעי בדירה, מביאות אותי להעריך כי בסביבה שבנדון, שהיא סביבה מבוקשת הרבה יותר מאזורי הייחוס שפורטו בהערת שוליים לעיל, קיימת שוליות נמוכה (אם בכלל) לחדר הרביעי, שמתקזזת על ידי עלויות הבניה הגבוהות יותר.
לפיכך, מלבד תוספת התועלת שנובעת מתוספת שטחי המרפסות איני מוצא מקום לייחס תוספת תועלת בגין הפחתת השוליות לדירות קטנות ששטחן בין 88 מ"ר לבין 102 מ"ר.

החלטות שמאים מכריעים הינם במיקומים בהם ערכי הקרקע גבוהים יותר ועל כן ההשפעה באחוזים הינה נמוכה יותר של השוליות.

- **בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 39868/4, 39867/12,14 בשכונת השחר בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי, תוך ציון החלטות שמאים מכריעים, בחינת עסקאות ועוד.**
- **בהחלטת הגב' יעל הרון בגו"ח 39857/86-88 ועוד במערב נתיבות, נקבע מקדם ביטול שוליות של 30% לשטח שולי.**
- **בהחלטת מר אייל יצחקי בגו"ח 39513/2-9 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 75% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 25% בלבד).**
- **בהחלטת מר גיל הרצברג בגו"ח 39867/15 בדימונה, נקבע מקדם ביטול שוליות של 40% לשטח שולי (מקדם לשטח שולי של 0.6 בלבד לשטח מעל 125-120 מ"ר).**

אין חולק כי תוספת יחידות דיור גורמת להעברת שטחים מדירות קיימות לדירות חדשות שהתווספו אשר יוצרות עלויות נוספות כגון מטבח, חדרים רטובים, חיבור חשמל ועלויות נוספות, כמו גם עלויות בניית שטחי שירות וכן מקומות חניה, שמגולמים בשווי מ"ר קרקע מבונה.

<u>לסיכום:</u>

בבחינת כלל מאפייני הנכס ומהות ההקלה אני סבור כי ראוי לאמוד מקדם השבחה בצורה שמרנית וזהירה עם המבקשת, תוך התאמה יחסית להחלטות שמאים מכריעים וליתר הנתונים שפורטו, ובהתאמה להסכמות הצדדים במקרה הנדון, בגובה של 20% לשטח השולי שהומר לשטח גרעיני לאור כלל מאפייני הנכס לרבות מיקומו וההשפעה על ערכי הקרקע לאור ערכי השווי בסביבה ומאפייני הפרויקט.
אני סבור כי זה בצד הסביר והזהיר עם המבקשת לאור אי הוודאות המוחלטת, ומגלם את כלל מאפייני הגדלת הצפיפות לרבות הגדלת צפיפות אפשרית בקומות בהן מתווספות הדירות והגדלת מגבלות תכנון אפשריות.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה:</u>

בצד הזהיר, מצאתי לנכון לקבל את שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 5,000 ₪ למ"ר, המשקף תוספת של כ-100% לשווי מ"ר קרקע מבונה ממדרגת השבחה קודמת אשר תואם גם לשיעור עליית השווי בשומת המבקשת ויתר נתוני שווי והחלטות שמאים מכריעים מהסביבה שצוינו זה מכבר.

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

<u>להלן תחשיב ההשבחה הסופי בגין ההקלה במספר יחידות דיור:</u>

תיאור	שטח עיקרי	מס' יח"ד לשוליות	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	שטח שולי לדירה	סה"כ שטח שולי במ"ר
מצב קודם	10,166.21	91	111.72	11.06	1,006.56
מצב חדש	10,166.21	101	100.66		
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות - 20% בצד הזהיר ביותר					20%
השבחה במ"ר אקו'					201.31
שווי מ"ר קרקע מבונה					₪ 5,000
סה"כ השבחה במעוגל					**₪ 1,006,600**
היטל השבחה				**50%**	**₪ 503,300**

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו בנטרול יח"ד קטנות שלא מושפעות מביטול שוליות.

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

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

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 10123, חלקה: 425-426, מגרש מס' 501 לפי תכנית מס' 308-0479873, קרן הרחובות שבי ציון 290,291/דרך למרחב 31,33[44], שכונת שיכון ממשלתי, פרדס חנה – כרכור, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20220417, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 308-0479873	01.06.2019	₪ 4,931,100	₪ 2,465,550
הקלה	22.02.2023	₪ 1,006,600	₪ 503,300

יודגש כי השבחה והיטל ההשבחה לכלל הזכויות במגרש (100%) ויש להפחית היטל השבחה ששולם וחלק יחסי במגרש בגין מימושים קודמים של בעלי זכויות שמימשו זכויותיהם בדרך של מכר ובגינם שולם היטל השבחה, כפי שקבעו גם שמאי הצדדים והובא בחשבון בשובר התשלום.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 11.09.2024.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



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

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

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